

I

••670633092



CONSTITUCION DE LA COMFANIA
DENOMINADA "INMOBILIARIA ADRIANA
MARIA S.A. (INADRIMA).-----
CUANTIA: S/. 2'000.000,00 .-----

En la ciudad de Eloy Alfaro - Durán, Cantón del mismo nombre,
Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy dieciocho de
diciembre de mil novecientos noventa y dos, ante mí, JOSE
MORANTE VALENCIA, Abogado, Notario de este Cantón, comparecen
los señores LINDON PAREDES IBARRA, quien declara ser de
estado civil casado y de profesión Licenciado; JONNY BERMEO
CEDENO, quien declara ser de estado civil soltero y de
profesión empleado; ROSA JIMENEZ INTRIAGO, quien declara ser
de estado civil solteroa y de profesión empleada; JORGE
EDUARDO CASSIS MARTINEZ, quien declara ser de estado civil
casado y de profesión Ejecutivo; y, la compañía DECORACIONES
CASA Y JARDIN DECJAR S.A., legalmente representada por su
Presidente, Arquitecto JOSE FURDIANI VILLAGOMEZ, quien
declara ser de estado civil casado, tal como lo acredita con
la nota de su nombramiento que conjuntamente con el Acta de
Junta General de Accionistas que lo habilita para este acto
se adjuntan como documentos habilitantes.- Los comparecientes
son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en la ciudad
de Guayaquil, de tránsito por esta ciudad, capaces para
obligarse y contratar a quienes de conocerlos personalmente
en este acto, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y
resultados de esta escritura pública de CONSTITUCION DE UNA
COMPANIA ANONIMA, a la que proceden con amplia y entera
libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta que

Ab. JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN

14

dice así:- SENOR NOTARIO:- Sirvase elevar a escritura pública en sus Registros, la presente minuta de constitucion de una compañía anónima, constante de las siguientes cláusulas:- PRIMERA.- INTERVINIENTES.- Los señores Lindon Paredes Ibarra, de estado civil casado, ecuatoriano y domiciliado en la ciudad de Guayaquil; Jonny Bermeo Cedeño, de estado civil soltero, ecuatoriano y domiciliado en la ciudad de Guayaquil; Rosa Jiménez Intriago, de estado civil soltera, ecuatoriana y domiciliada en la ciudad de Guayaquil; Jorge Eduardo Cassis Martínez, de estado civil casado, ecuatoriano y domiciliado en la ciudad de Guayaquil; y, la compañía Decoraciones Casa y Jardín DECJAR S.A., legalmente representada por su Presidente, Arquitecto José Furoiani Villagómez, de estado civil casado, ecuatoriano y domiciliado en la ciudad de Guayaquil, quien acredita su personería con la nota de su nombramiento, que conjuntamente con el Acta de Junta General de Accionistas que lo habilita para este acto, se adjuntan como documentos habilitantes, comparecen de común acuerdo y declaran y manifiestan su voluntad de unir y aportar sus capitales, que más adelante se detallan, para constituir una compañía anónima, que se regirá por los siguientes Estatutos Sociales, Ley de Compañías, Código de Comercio y Código Civil.- SEGUNDA.- ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPANIA "INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. (INADRIMA)".- ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION SOCIAL.- La compañía que formamos operará bajo la denominación social de "INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. (INADRIMA)".- ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL.- Esta compañía tendrá como objeto social el dedicarse a la

0 06 0003



compra, venta permuta y administración de bienes muebles, sean estos urbanos o rurales.- Para el mejor cumplimiento de su objetivo social, podrá celebrar cualquier clase de contratos, de dar, hacer o no hacer, así como, intervenir en la constitución de sociedades que tengan relación con su objetivo social. La presente compañía tiene únicamente carácter civil, no se dedicara ni a la industria ni al comercio.- ARTICULO TERCERO.- PLAZO.- El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, que se empezará a contar desde la fecha de inscripción de la compañía en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, pudiendo de decidirlo así los accionistas de la compañía, prorrogar o restringir el plazo, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Compañías.- ARTICULO CUARTO.- DOMICILIO.- El domicilio principal de la compañía será la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecerse sucursales o agencias, en cualquier otra ciudad de la República, inclusive en el Exterior, cumpliendo las disposiciones legales determinadas en la Ley de Compañías.- ARTICULO QUINTO.- CAPITAL SOCIAL.- El capital social de esta compañía es de DOS MILLONES DE SUCRES; y, está dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, numeradas consecutivamente del cero cero cero uno al dos mil, contenidas en Títulos que pueden representar una o varias acciones, que serán firmadas por el Presidente y Gerente de la Compañía.- ARTICULO SEXTO.- Cada acción da derecho a voto en proporción a su valor pagado; y, otorga los beneficios y derechos de ley, establecidos en los Estatutos Sociales y en la Ley de Compañías.- ARTICULO

AB. JOSE MARIANO VALENCIA
NOTARIO PUBLICO
CANTON GUAYAQUIL

SEPTIMO.- Se considera propietario de una acción o de un título que contenga varias acciones, a quien aparezca como tal en el Libro de Acciones y Accionistas de la Compañía. En caso de extravío, pérdida, sustracción o inutilización de un título de acción o de un certificado provisional, el Gerente observará las disposiciones legales para conferir un nuevo título, el mismo que será a costa del solicitante.- ARTICULO OCTAVO.- Todo accionista puede hacerse representar por personas extrañas, en las Juntas Generales, mediante poder notarial o mediante simple carta o comunicación dirigida al Presidente de la Compañía. No podrán ser representantes de los accionistas los administradores y los comisarios.- ARTICULO NOVENO.- GOBIERNO Y ADMINISTRACION.- La compañía será gobernada por medio de la Junta General; y, su administración estará a cargo del Presidente y Gerente, en las condiciones determinadas en la Ley de Compañías y estos Estatutos Sociales.- ARTICULO DECIMO.- DE LA JUNTA GENERAL.- La Junta General está compuesta por los accionistas legalmente convocados y reunidos, en consecuencia, las decisiones que aquella tome de conformidad con la Ley de Compañías y Estatutos Sociales, obligan a todos los accionistas, hayan o no concurrido a las sesiones. Será instalada y presidida por el Presidente de la Compañía y actuará como Secretario el Gerente.- ARTICULO DECIMO PRIMERO.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.- Las Juntas Generales de Accionistas son ordinarias y extraordinarias; y, se reunirán en el domicilio principal de la compañía. La Junta General Ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año,



dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía. La Junta General Extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo en que fuere convocada por los Administradores.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- DE LAS JUNTAS UNIVERSALES.- La Junta General se entenderá convocada y validamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, cumpliendo lo que dispone el Artículo Doscientos Ochenta de la Ley de Compañías.- ARTICULO DECIMO TERCERO.- DE LA CONVOCATORIA.- La convocatoria a Junta General se hará por la Prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con anticipación no menor de ocho días al fijado para la reunión; en la convocatoria se hará constar el lugar, día fijado para la reunión, hora y objeto de la reunión. La convocatoria la realizará el Gerente o Administrador que hiciere sus veces.- ARTICULO DECIMO CUARTO.- DEL QUORUM.- La Junta General se considerará legalmente constituida en primera convocatoria, si concurriere un número de accionistas que represente más de la mitad del capital social pagado de la compañía. De no reunirse ese quorum, se hará una segunda convocatoria, dentro de los treinta días posteriores a la fecha en que debió reunirse la Junta General, con la advertencia de que la Junta, se reunirá cualquiera sea la parte del capital social, que se encuentre representado. En los casos en que se requiera tercera convocatoria, se estará al quorum previsto en la Ley.- ARTICULO DECIMO QUINTO.- DE LAS RESOLUCIONES.- Salvo disposición en contrario de la Ley

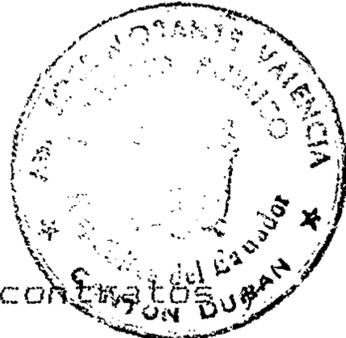
AB. JUAN ANTONIO
 NOTARIO PUBLICO
 VALENCIA
 DEL
 CANTON DURAN

de Compañías, las resoluciones se tomará por mayoría absoluta de votos del capital pagado concurrente a la sesión; y, los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.-

ARTICULO DECIMO SEXTO.- DE LAS ACTAS.- Las deliberaciones, acuerdos y resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas, constarán de actas que se llevarán en hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva y rubricadas, una por una, por el Secretario.-

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.- Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) Designar, reelegir, remover y aceptar las renunciaciones del Presidente, Gerente y Comisario, así como, fijar las remuneraciones de cada uno de ellos; b) Conocer y resolver las cuentas, balances, inventarios e informes que presenten los administradores de los negocios de la compañía; c) Resolver acerca del reparto de las utilidades; d) Resolver sobre el establecimiento de sucursales o agencias en la ciudad o en otros lugares de la República o del Exterior; e). Resolver acerca de la disolución anticipada de la compañía y designar liquidadores; f) Resolver acerca de la emisión de las partes beneficiarias y de las obligaciones; g) Resolver y acordar las modificaciones al contrato social; h) Resolver acerca de la participación de la compañía en la formación de otras sociedades; e, i) Las demás que les concede la Ley de Compañías y estos Estatutos Sociales.-

~~ARTICULO DECIMO OCTAVO.- DE LA REPRESENTACION~~
LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, corresponde en forma individual al Gerente,



✓ quien intervendrá en todos los actos judiciales, con las actividades relacionados con el funcionamiento de la compañía; y, en todos los instrumentos que para el efecto sean necesarios.- ARTICULO DECIMO NOVENO.- DEL PRESIDENTE.-

El Presidente, quien podrá ser accionista o no de la compañía, será nombrado por la Junta General y durará cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente.- ARTICULO VIGESIMO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES

DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Presidir las sesiones de la Junta General de Accionistas;
- b) Suscribir conjuntamente con el Gerente, los Titulos de Acciones;
- c) Reemplazar al Gerente en caso de ausencia temporal; y,
- d) Los deberes y atribuciones determinados en la

Ley de Compañías y estos Estatutos Sociales.- ARTICULO

VIGESIMO PRIMERO.- DEL GERENTE.- El Gerente, quien podrá ser

accionista o no de la compañía, será nombrado por la Junta General y durará cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal o definitiva será reemplazado por el Presidente, quien tendrá

las atribuciones del subrogado. Si la ausencia fuere definitiva se convocará a Junta General en el plazo máximo de quince días, para hacer la elección correspondiente.-

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL

GERENTE.- Además, de las atribuciones y deberes señalados en la Ley para los Administradores, corresponden al Gerente, las siguientes:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía;
- b) Cuidar de la buena administración de la empresa;
- c) Organizar y conducir los

AB. JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN

14

negocios de la compañía; d) Vigilar la contabilidad, correspondencia, archivo y verificar el balance general de las operaciones de la compañía; e) Presentar a la Junta General y al Comisario un informe anual de los negocios de la compañía; f) Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones de la Junta General; g) Suscribir los balances de fin de año o los que la Ley determine; h) Nombrar, fijarles las remuneraciones y el trabajo que deberán realizar técnicos, empleados y obreros de la compañía; e, i) Los deberes y atribuciones que determine la Ley de Compañías y estos Estatutos Sociales.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- AUTORIZACION.- El Gerente de la Compañía para comprar, enajenar, hipotecar, permutar y para constituir cualquier clase de gravamen sobre los bienes inmuebles de la compañía, lo hará sin autorización de la Junta General de Accionistas.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- DE LA FISCALIZACION.- La Junta General nombrará un Comisario Principal y un Comisario Suplente; los cuales durarán cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- ATRIBUCIONES DEL COMISARIO.- Los Comisarios tienen las atribuciones y deberes determinados en la Ley de Compañías y en estos Estatutos Sociales.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- DEL EJERCICIO ECONOMICO.- El ejercicio económico anual de la compañía, comienza el primero de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- DEL BALANCE.- El balance general, el estado de pérdidas y ganancias, la propuesta de distribución de beneficios, situación de la compañía y memoria explicativa de

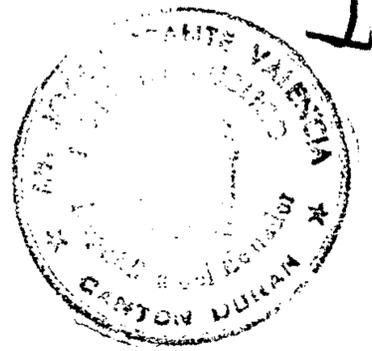


1 la gestión social, serán puestos en conocimiento de la Junta
 2 General, en el plazo máximo de tres meses posteriores a la
 3 finalización del ejercicio económico; y, dichos documentos
 4 deberán estar a disposición de los accionistas, de
 5 conformidad con la Ley. No podrán ser aprobados los balances
 6 sin el informe previo del Comisario.- ARTICULO VIGESIMO
 7 OCTAVO.- DE LA RESERVA.- Las utilidades líquidas y percibidas
 8 se repartirán entre los accionistas, en proporción al valor
 9 pagado de sus acciones; y, previo al reparto de las
 10 utilidades líquidas se deducirá, un porcentaje no menor al
 11 diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva
 12 legal. También, podrán formar una reserva especial, si así lo
 13 resolviera la Junta General.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- DE
 14 LA DISOLUCION Y LIQUIDACION.- La compañía procederá a su
 15 resolución anticipada y liquidación, en los casos previstos
 16 en la Ley; y, cuando así lo resolviera la Junta General
 17 convocada para el efecto. Para decidir la disolución
 18 anticipada y liquidación de la compañía se necesita por lo
 19 menos una mayoría equivalente al setenta y cinco por ciento
 20 del capital social pagado representado en la Junta General.-
 21 ARTICULO TRIGESIMO.- DE LA SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL
 22 SOCIAL.- Que han suscrito en su totalidad el capital social
 23 de la compañía y lo han pagado de la siguiente manera: El
 24 Licenciado Lindon Paredes Ibarra, ha suscrito una acción de
 25 un mil sucres y ha pagado en numerario el veinte y cinco por
 26 ciento de ella, es decir la suma de doscientos cincuenta
 27 sucres, comprometiéndose a pagar el saldo en el plazo de dos
 28 años a partir de la inscripción de esta escritura pública, en

DR. JOSE MONTE VALENCIA
 NOTARIO PUBLICO DEL
 CANTÓN DURÁN

1 cualquiera de las formas prescritas en la Ley de Compañias;
2 el señor Johnny Bermeo Cedeno, ha suscrito una acción de un
3 mil sucres y ha pagado en numerario el veinte y cinco por
4 ciento de ella, es decir la suma de doscientos cincuenta
5 sucres, comprometiéndose a pagar el saldo en el plazo de dos
6 años a partir de la inscripción de esta escritura pública, en
7 cualquiera de las formas prescritas en la Ley de Compañias;
8 el Licenciado Jorge Eduardo Cassis Martínez ha suscrito un
9 mil cuatrocientas noventa y siete acciones de un mil sucres
10 cada una y ha pagado en numerario el veinte y cinco por
11 ciento de cada una de ellas, es decir la suma de trescientos
12 setenta y cuatro mil doscientos cincuenta sucres,
13 comprometiéndose a pagar el saldo en el plazo de dos años a
14 partir de la inscripción de esta escritura pública, en
15 cualquiera de las formas prescritas en la Ley de Compañias;
16 la señorita Rosa Jiménez Intriago, ha suscrito una acción de
17 un mil sucres y ha pagado en numerario el veinte y cinco por
18 ciento de ella, es decir la suma de doscientos cincuenta
19 sucres, comprometiéndose a pagar el saldo en el plazo de dos
20 años a partir de la inscripción de esta escritura pública, en
21 cualquiera de las formas prescritas en la Ley de Compañias;
22 y, la Compañia Decoraciones Casa y Jardin DECJAR S.A., por
23 interpuesta persona de su Presidente y representante legal
24 Arquitecto José Furroiani Villagómez, ha suscrito quinientas
25 acciones de un mil sucres cada una, y paga el cien por ciento
26 de cada una de ellas, es decir la suma de quinientos mil
27 Sucres, mediante la aportación de un bien inmueble compuesto
28 de la vivienda Doce - XB de la Cuarta Etapa Manzana XB del

6-000007



1 conjunto residencial declarado al Régimen de Propiedad
2 Horizontal denominado "Los Girasoles" y de la cuota o
3 alicuota de condominio Doce - XB que tiene un valor de siete
4 enteros treinta y siete centésimas por ciento del solar sobre
5 el que se levanta la vivienda antes mencionada. A la antes
6 mencionada alicuota Doce - XB de siete enteros treinta y
7 siete centésimas por ciento le corresponde en forma privativa
8 un área de solar de ciento noventa metros cuadrados cuarenta
9 decímetros cuadrados comprendido dentro de los siguientes
10 linderos y dimensiones: Por el NORTE: Adosado al Solar número
11 F-trece, con veinte y un metros sesenta centímetros; por el
12 SUR: Adosado a los Solares números F-nueve, F-diez y F-once,
13 con veinte y seis metros; por el ESTE: Adosado al Solar F-
14 seis, con ocho metros; y, por el OESTE: Con frente a la Calle
15 Auxiliar Sexta, con nueve metros veinte centímetros.- Sobre
16 esta área se implanta una Villa tipo B. A su vez, los
17 linderos de la Cuarta Etapa, Manzana XB que constituye una
18 unidad de la alicuota Doce-XB tiene el valor de siete enteros
19 treinta y siete centésimas por ciento son los siguientes:
20 NOTE: Intersección de la Calle Auxiliar Sexta y Calle
21 Segunda; SUR: Con frente a la Avenida Octava, con cincuenta y
22 tres metros setenta centímetros; ESTE: Con frente a la Calle
23 Segunda, con ochenta y dos metros setenta y seis centímetros;
24 y, OESTE: Con frente a Calle Auxiliar Sexta con noventa y
25 siete metros veinte centímetros, lo que da un área total de
26 dos mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados un
27 decímetro cuadrado. La vivienda Doce - XB de la Cuarta Etapa
28 cuyas características linderos y dimensiones que es

AB. JOSE MONTEVALE
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN

1 correlativo a la alicuota antes mencionada son: Por el NORTE:
2 Pared medianera con vivienda F - Trece con prolongación de
3 siete metros setenta y cinco centímetros; Por el SUR: Pared
4 perimetral con frenta a patio lateral con prolongación de
5 siete metros noventa y cinco centímetros y espacio lineal
6 perimetral de garage cubierto con dos metros ochenta
7 centímetros; Por el ESTE: Pared perimetral con frenta a
8 terraza con prolongación de tres metros veinte centímetros
9 con curva de noventa grados hacia el Sur con prolongación de
10 tres metros treinta centímetros; y, Por el OESTE: Pared
11 perimetral con frente a calle Auxiliar Sexta con prolongación
12 de tres metros treinta centímetros y espacio lineal de tres
13 metros veinte centímetros que sirve de acceso a garage
14 cubierto. Más Nivel Dos metros noventa centímetros cuyos
15 linderos y dimensiones son los siguientes: Por el NORTE:
16 Pared medianera con vivienda F - Trece con prolongación de
17 siete metros setenta y cinco centímetros; Por el SUR: Pared
18 perimetral con frenta a patio lateral con prolongación de
19 diez metros setenta y cinco centímetros; Por el ESTE: Pared
20 perimetral con frenta a terraza con prolongación de tres
21 metros veinte centímetros con curva de noventa grados hacia
22 el Este con prolongación de tres metros con curva de noventa
23 grados hacia el Sur con prolongación de tres metros treinta
24 centímetros; y, Por el OESTE: Pared perimetral con frente a
25 calle Auxiliar Sexta con prolongación de cuarenta centímetros
26 con curva de noventa grados hacia el Oeste con prolongación
27 de cincuenta centímetros con curva de noventa grados hacia el
28 Sur con prolongación de dos metros cuarenta centímetros con

• 0.000.0008



1

1 curva de noventa grados hacia el Este con prolongación de
2 cincuenta centímetros con curva de noventa grados hacia el Sur
3 con prolongación de tres metros setenta centímetros. La
4 vivienda consta de sala, comedor tres dormitorios, dos
5 servicios higienicos; uno general y otro para el dormitorio
6 principal, cocina, patio posterior, jardín y garage frontal,
7 dormitorio de sevidumbre con servicio higiènico, lavandería y
8 todas las comodidades necesarias para un normal desarrollo de
9 vida familiar. Tiene un área de construcción de ciento
10 veinte y dos metros cuadrados cuatro decímetros cuadrados.
11 Está construida con estructura de hormigón armado, losa de
12 hormigón armado cubierta de eternit, paredes de mampostería
13 de bloque de cemento o arcilla cocida, enlucido con mortero
14 de cemento: arena y cementina, sobrepisos de cerámica y
15 alfombras en los dormitorios, sanitarios nacionales de color,
16 pintura Edesa o similar, en los baños las paredes van
17 recubiertas de cerámica y papel tapiz, instalaciones
18 eléctricas ocultas en paredes y tumbados, instalaciones
19 sanitarias empotradas, puertas de madera prenzada, salvo la
20 entrada principal que es de madera compacta, tumbado de yeso
21 en flejes metálicos con ventanas de aluminio y vidrio claro
22 con malla antimosquito, closets de madera en los dormitorios
23 con cómoda interior, mecón de cocina recubierto con marmol
24 cultivado, anaqueles de cocina bajo mecón y anaqueles
25 superiores, pintura de caucho, previo empaste de paredes,
26 cerramiento posterior y lateral, arreglo de entrada peatonal
27 y garages; entre las instalaciones especiales están las de
28 aire acondicionado en sala y dormitorio principal, de cocina

AB. JOSÉ MONTE
NOTARÍA PÚBLICA DURÁN
CANTÓN DURÁN
VALENCIA

14

1 eléctrica (solo ductos) y de teléfono en sala y dormitorio
2 principal.- El Conjunto Residencial "Los Girasoles" integrado
3 por cinco etapas fue incorporado al Régimen de Propiedad
4 Horizontal; habiendo obtenido la correspondiente Declaratoria
5 Municipal según aparece del Oficio número Cero Cero Cuatro
6 Nueve Cero Dos, de fecha Veinte y Dos de octubre de mil
7 novecientos ochenta y seis y suscribiéndose la
8 correspondiente escritura pública de constitución al Régimen
9 de Propiedad Horizontal, ante el Notario del Cantón
10 Guayaquil, Doctor Gustavo Falconí Ledesma, el veinte y tres
11 de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, inscrita en
12 el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el diez y seis de
13 febrero de mil novecientos ochenta y siete, la misma que ha
14 sido rectificada por otra que fué otorgada ante el Notario
15 Abogado Juan de Dios Miño Frias el veinte y seis de agosto de
16 mil novecientos ochenta y siete e inscrita en el Registro de
17 la Propiedad del Cantón Guayaquil el quince de enero de mil
18 novecientos ochenta y ocho.- El mencionado inmueble fue
19 adquirido por la aportante, de la siguiente manera: la
20 alicuota de terreno de siete enteros treinta y siete
21 centésimas por ciento de la cuarta etapa manzana XB en unión
22 del resto de los lotes donde se construyeron el conjunto
23 residencial "Los Girasoles" mediante aporte realizado en la
24 escritura pública de aumento de capital y reformas de
25 estatutos de la compañía "Decoraciones Casas y Jardines DECJAR
26 S.A." otorgada ante la Doctora Norma Palza de García, Notaria
27 del Cantón Guayaquil, el treinta de octubre de mil
28 novecientos ochenta y cuatro, que fué inscrita en el Registro

000000009

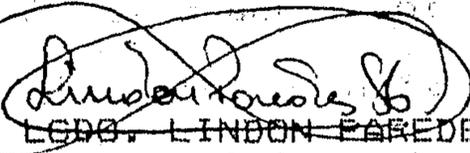


1 de la Propiedad el cuatro de enero de mil novecientos ochenta
2 y cinco; y, la vivienda Doce - XB de la cuarta etapa
3 integrada por la manzana XB y que es correlativa a la
4 alicuota antes mencionada, por haberlo mandado a construir en
5 unión del resto del conjunto residencial denominado "Los
6 Girasoles" a la compañía FURGIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A..- La
7 parte del capital social de la compañía que se encuentra
8 pagado en numerario y que asciende a la suma de un mil
9 sucres, consta del Certificado de Depósito en la Cuenta
10 Especial de Integración de Capital de la Compañía que
11 formamos, el mismo que se acompaña para que sea protocolizado
12 con la escritura pública correspondiente.- ARTICULO TRIGESIMO
13 PRIMERO.- El Arquitecto José Furoiani Villagómez, por los
14 derechos que representa de la compañía Decoraciones Casa y
15 Jaco DECJAR S.A., manifiesta y declara que el inmueble
16 aportado es de legitima propiedad de su representada, el
17 mismo que se encuentra libre de todo gravamen y que lo aporta
18 y transfiere libremente en pago de las acciones suscritas,
19 por lo que pasará a ser de propiedad de la compañía que se
20 constituye. A su vez los accionistas fundadores con
21 excepción de la aportante se comprometen a sufragar todos los
22 valores que por concepto de transferencia deban celebrarse.-
23 ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- Los socios fundadores aceptan y
24 aprueban el aporte y transferencia del bien realizado por la
25 aportante, habiendo avaluado los socios fundadores, dicho
26 inmueble, en la suma de QUINIENTOS MIL SUCRES, ya que estiman
27 es el justo precio por el aporte efectuado; y, que responden
28 en forma solidaria por el avalúo asignado a dicho inmueble.-

AB. JOSE FURGIANI
NOTARIO PUEBLO DEL
CANTÓN DURÁN
PROVINCIA DE VALENCIA

1 ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- DECLARACION.- Los intervinientes
2 manifiestan que conocen integralmente y que aprueban el
3 Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, dictado por la
4 Función Ejecutiva, según Decreto doscientos setenta y siete,
5 publicado en el Registro Oficial ciento cincuenta y nueve,
6 del nueve de Febrero de mil novecientos sesenta y uno.-
7 ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- CONCLUSION.- Sirvase, señor
8 Notario, agregar todos los documentos acompañados y añadir
9 las demás cláusulas de estilo para la validez de esta
10 escritura pública, quedando autorizados cualesquiera de los
11 socios fundadores o el Abogado Manuel Orellan Merchán para
12 realizar las diligencias que sean necesarias para la
13 aprobación y inscripción de esta compañía, otorgando las
14 copias de Ley para el efecto.- f).- Abogado Manuel Orellana
15 Merchán, Registro número dos mil ciento sesenta y nueve.-
16 HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA.-
17 Queda agregado el Certificado de Integración de Capital y
18 demás documentos.- Leída que fue esta escritura pública de
19 principio a fin, por mi el Notario, en alta voz o los
20 comparecientes, éstos la aprueban y ratifican, firmados en
21 unidad de acto conmigo, el Notario de todo lo cual DOY FE.

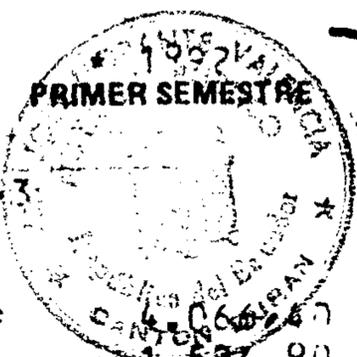
AB. JOSE WILSON PARRA
NOTARIO PUBLICO
CANTON QUITO



24 LGDO. LINDON FARIÑAS IBARRA
25 C.C. 0909331027
26 C.V. 150-178

SIGUEN FIRMAS

PAREJA CECILIA GOMEZ DE 0010
ST CECILIA



S-132266

Y. Xb.
[Signature]
 Jefe Rentas Municipales

P.F. IMP. PREDIAL e
 P.P.R. MIL 1.526,90
 0.5 EDUCACION 254,15
 0.5 MEDICINA R. 254,15
 SUMAN.....S 6.099,60

116,0
 5.983,6

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL - DEPARTAMENTO FINANCIERO



CONTRIBUYENTE: DIRECCION: SEGUNDO SEMESTRE

Parr.	MANZANA	SOLAR	CLAS	AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	HIPOTECA

AVALUO IMPONIBLE:

TITULO UNIFICADO DE IMPUESTOS URBANOS Y ADICIONALES

S-132266
[Signature]
 Jefe Rentas Municipales

[Signature]
 Jefe Rentas Municipales

TESORERO: Jefe de Rentas LIQUIDADOR: FECHA DE PAGO: DESCUENTOS: INTERES MORA: VALOR A PAGAR:

BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL
 Titulo de la Contribucion del uno y medio por mil sobre predios urbanos.
 Decreto Supremo No. 23 de Enero de 1.936
 Decreto Ejecutivo No. 239 de Febrero 28 de 1.949
 R.U.C. 1760001200108



COMPROBANTE DE PAGO H 045562

PROPIETARIO			DIRECCION		
PAREJA CECILIA GOMEZ DE			ST CECILIA		
VALOR EMISION S/. 45,00					
52	085	01	508,3	1992	7.62,45
Parr.	Manzana	Solar	AVALUO S/.	AÑO	VALOR 1/2 o/oo
CODIFICACION					807,45
SUMAN S/.					
INTERESES S/.					
TOTAL PAGADO S/.					
PRIMER JEFE		TESORERO		FECHA DE PAGO	

Y. Xb.
[Signature]
 Jefe Rentas Municipales

CABALEIRO M. ALBERTO Y SRA
ST CECILIA

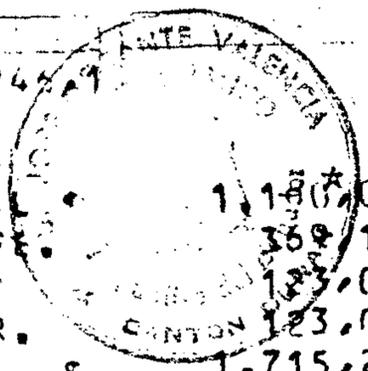
PRIMER SEMESTRE

CODIGO==> 52 085 02 F4

410,2 246,100

246.100

4.5 IMP. PREDIAL 1.180,00
1.5 BONIF. PROF. 369,15
0.5 EDUCACION 123,05
0.5 MEDICINA R. 123,05
SUMAN..... 1.715,25



S-132267



30/0
1.685,25

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL - DEPARTAMENTO FINANCIERO



CONTRIBUYENTE: SEGUNDO SEMESTRE

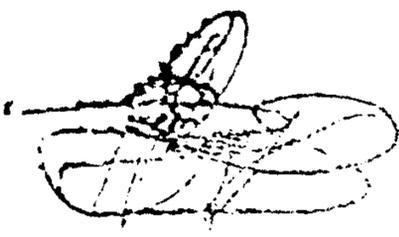
DIRECCION:				AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	HIPOTECA
Parroq	MANZANA	SOLAR	CLAS.			

AVALUO IMPONIBLE:

TITULO UNIFICADO DE IMPUESTOS URBANOS Y ADICIONAL

AB. JOSE SRANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON DURAN

Jose Srante Zamora
Liquidador Municipal



L. Gonzalo Romero J.
Jefe Rentas Municipales

TESORERO

JEFE DE RENTAS

LIQUIDADOR

FECHA DE PAGO

DESCUENTOS	
INTERES MORA	
VALOR A PAGAR	



BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL
Titulo de la Contribucion del uno y medio por mil sobre predios urbanos.
Decreto Supremo No. 23 de Enero de 1.936
Decreto Ejecutivo No. 239 de Febrero 28 de 1.949
R.U.C. 1760001200108

COMPROBANTE DE PAGO H045563

PROPIETARIO			DIRECCION		
CABALEIRO M. ALBERTO Y SRA			ST CECILIA		
VALOR EMISION S/. 45,00					
52	085	02	246,1	1992	369,15
Parroq	Manzana	Solar	AVALUO S/.	ANO	VALOR 1 1/2 a/ao
CODIFICACION					414,15
SUMAN S/.					
INTERESES S/.					
TOTAL PAGADO S/.					

SISTEMAS DE CONTROL C.A.

PRIMER TESORERO

TESORERO

FECHA DE PAGO

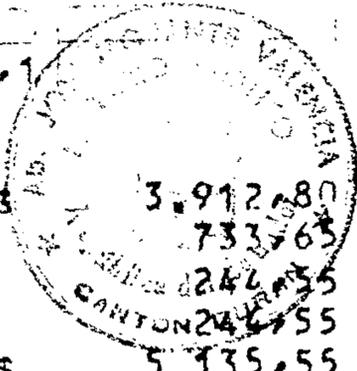
PAREJA CECILIA GOMEZ DE
ST CECILIA

* 1992
PRIMER SEMESTRE

CODIGO==> 52 085 04 F4 815,2 489,1

489,1.0

E.F IMP. PRECIAL \$ 3.912,80
1,5 FONDS PROFE. 733,65
0,5 EDUCACION 242,55
0,5 MEDICINA R. 242,55
SUMAN.....\$ 5.135,55



S-132269

[Handwritten signatures and stamps]

SECRETARIA MUNICIPAL

FECHA DE PAGO

VALOR A PAGAR

112,0
5.013,55

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL - DEPARTAMENTO FINANCIERO

CONTRIBUYENTE:

SEGUNDO SEMESTRE

DIRECCION:

Parroq. MANZANA	SOLAR	CLAS.	AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	HIPOTECA

AVALUO IMPONIBLE:

TITULO UNIFICADO
DE IMPUESTOS URBANOS
Y ADICIONALES

AUTOMATICA Guayaquil Telex 20019 20467

AB. JOSE M. S. NOTARIO
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON GUAYAQUIL

[Handwritten signature]
MUNICIPAL

[Handwritten signature]

L. Gonzalo Romero J.
Jefe Rentas Municipales

SECRETARIA MUNICIPAL
27 APR 1992

TESORERO

JEFE DE RENTAS

LIQUIDADOR

FECHA DE PAGO

DESCUENTOS
INTERES MORA
VALOR A PAGAR



BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL
Titulo de la Contribucion del uno y medio por mil sobre predios urbanos.
Decreto Supremo No. 23 de Enero de 1.936
Decreto Ejecutivo No. 239 de Febrero 28 de 1.949
R.U.C. 1760001200108

COMPROBANTE DE PAGO **H045565**

PROPIETARIO			DIRECCION		
PAREJA CECILIA GOMEZ DE			ST CECILIA		
VALOR EMISION S/. 45,00					
52	085	04	489,1	1992	733,65
Parroq	Manzana	Solar	AVALUO S/.	AÑO	VALOR 1 1/2 o/oo
CODIFICACION					778,65
SUMAN S/.					
INTERESES S/.					
TOTAL PAGADO S/.					

[Handwritten signature]

PRIMER JEFE TESORERO

FECHA DE PAGO

PAREJA CECILIA GOMEZ DE CECILIA
ST CECILIA

1992
PRIMER SEMESTRE

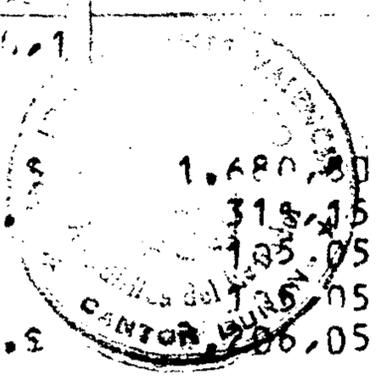
CODIGO==> 52 085 05 F4

350,1

210,1

210.100

4. F I.P. PREDIAL S. 1.680,00
 1.5 BONIF. PROFE. 315,15
 0.5 EDUCACION 105,05
 0.5 MEDICINA R. 105,05
 SUMAN.....S 2.205,25



S-132270

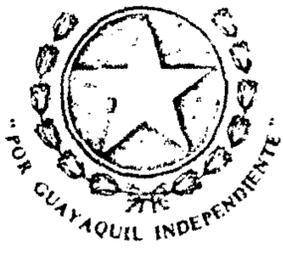
[Signature]

[Signature]

L. Gonzalo Romero J.
Jefe Rentas Municipales

DESCUENTOS 46,0
INTERES MORA 2.160,05
VALOR A PAGAR

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL - DEPARTAMENTO FINANCIERO



CONTRIBUYENTE:

SEGUNDO SEMESTRE

DIRECCION:

Parro.	MANZANA	SOLAR	CLAS.	AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	HIPOTECA

AVALUO IMPONIBLE:

TITULO UNIFICADO
DE IMPUESTOS URBANOS
Y ADICIONACIONALES

S-
AL JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN

[Signature]

L. Gonzalo Romero J.
Jefe Rentas Municipales

L. B. ... Lamora
Liquidador Municipal

27 ABR 1992

TESORERO

JEFE DE RENTAS

LIQUIDADOR

FECHA DE PAGO

DESCUENTOS
INTERES MORA
VALOR A PAGAR

BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL
Titulo de la Contribucion del uno y medio por mil sobre predios urbanos.
Decreto Supremo No. 23 de Enero de 1.936
Decreto Ejecutivo No. 239 de Febrero 28 de 1.949
R.U.C. 1760001200108



COMPROBANTE DE PAGO H045566

PROPIETARIO			DIRECCION		
PAREJA CECILIA GOMEZ DE			ST CECILIA		
VALOR EMISION S/. 45.00.					
52	085	05	210,1	1992	315,15
Parro	Manzana	Solar	AVALUO S/.	AÑO	VALOR 1 1/2 o/oo
CODIFICACION			SUMAN S/.		
			360,15		
			INTERESES S/.		
			TOTAL PAGADO S/.		

[Signature]

PRIMER JEFE

TESORERO

FECHA DE PAGO

27 ABR 1992

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA
 PRESENCIA DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
 CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD
 \$200.00
 DEP EN EFECTIVO 92/12/17
 02 01 072 A 0221001-1 0

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

230806

LUGAR Y FECHA GUIL, 17 DIC 1992
 DENOMINACION DE LA CUENTA CONSEJO PROVINCIAL DEL GUA

CUENTA No.

0 2 2 1 0 0 1 - 1

YAS

DEPOSITADO POR NOTARIA DURAN
 PAGO TASA ADMINISTRATIVA.

EFFECTIVO	\$/200.00
CHEQUES	
TOTAL S/.	\$/200.00

INTERESADO

FIRMA

Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso si el espacio no es suficiente utilice otra (s) papeleta (s) o adjunte una tira de sumadora.

Form. OyP 051 REV.

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA
 PRESENCIA DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
 CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD
 \$4.996.00
 DEP EN EFECTIVO 92/12/17
 02 01 072 A 0221001-1 0

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

230804

LUGAR Y FECHA GUIL, 17 DIC 1992
 DENOMINACION DE LA CUENTA CONSEJO PROVINCIAL DEL GUA

CUENTA No.

0 2 2 1 0 - 0 1 - 1

YAS

DEPOSITADO POR NOTARIA DURAN
 PAGO ALCABALA APORTE DE INMOBILIARIA MARIANA MARI
 FAVOR DE S.A.

EFFECTIVO	\$/4.996.00
CHEQUES	
TOTAL S/.	\$/4.996.00

INTERESADO

FIRMA

Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso si el espacio no es suficiente utilice otra (s) papeleta (s) o adjunte una tira de sumadora.

Form. OyP 051 REV.

•-070000016



JUNTA DE DEFENSA NACIONAL ALCABALAS

Nº 30863 **I**

Por S/. 2.498,00

Guayaquil, a de Dic 16/92 de 19

Recibí de Decoracion Casas y Jardin Decjar S.A. la cantidad de Doce mil cuatrocientos noventa y ocho 00/100 sucres,

por el IMPUESTO DEL 1/2% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato de venta,

con aviso No. del Notario Dr. Morante

que otorga

a favor de Inmob. Adriana Maria S.A. (inadrima)

de

situado en la parroquia de Tarqui. del Cantón

Provincia de por la cantidad de S/. 2.498,00

AB. JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO
CANTON DURAN

CANCELADO

[Handwritten signature]
Jefe Provincial de Recaudación de la
Junta de Defensa Nacional

Valor del Formulario S/. 50,00
S/. 150,00

ABG

ORELLANAJUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

SUMA DE 4.996.000,00 cts

Nº 116972

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR S/. 4.996,00

RECIBI de CONSTITUCION DE COMPAÑIA CONAPORTE DE INMUEBLE

la cantidad de CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS,00/100 sucres, por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de S/. 499.600,00 por la transferencia

de dominio de INMUEBL A?F. INMOBILIARIA ADRIANA MARICA DE COM. T. SORERIA INADRIANA) PARROQUIA TARQUI PAGADO efectivo.

ABG JOSE MORANTE según Art. 20 del Decreto Ejecutivo No. 900 del 22 de Mayo de 1946

RECIBIDO 17 DIC. 1992

Guayaquil, 16 de Dic/92 de 19

Junta de Beneficencia de Guayaquil

Junta de Beneficencia de Guayaquil

Econ. Roberto Guerra Ulla TESORERO ENCARGADO

ORIGINAL



000000017



BANCO DEL PICHINCHA

GUAYAQUIL - ECUADOR

S/. 375.000,00

Certificamos que hemos recibido los siguientes aportes en numerario, en cuenta especial de integración de capital, abierta a nombre de INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. INADRIMA

1. LCDO. JORGE CASSIS MARTINEZ	S/.	374.250,00
2. SR. JOHNNY BERMEJO CEDEÑO	"	250,00
3. LCDO. LINDON PAREDES IBARRA	"	250,00
4. SRTA. ROSA JIMENEZ INTRIAGO	"	250,00
5. _____	"	
6. _____	"	
SUMAN		S/. 375.000,00

En consecuencia, el total de la aportación recibida, según comprobante (s) de depósito (s) No. 721868 de DIC.18/92 es de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL 00/100 sucres (S/.375.000,00), suma que será devuelta una vez constituida la Cía. a los administradores que hubieren sido designados por esta, después que el Superintendente de Cías. nos haya comunicado que la Cía. se encuentra debidamente constituida y previa entrega a nosotros del nombramiento del administrador, con la correspondiente constancia de su inscripción, es decir a la vista de estos documentos.

Guayaquil, Diciembre 18 de 1992

BANCO DEL PICHINCHA S.A.
Sucursal Guayaquil
[Signature]
Ab. Jeffre O. Cealio
GERENTE

M. JOSE MONTANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON DURAN

BANCO DEL PICHINCHA S.A. S/.

0015

• 000000018



CERTIFICACION

Por medio de la presente certifico que la compañía DECORACIONES CASA Y JARDIN DECJAR S.A. no es deudora a la administración del Conjunto Residencial Los Girasoles, por concepto de cuotas de condominio, en lo que respecta a la villa 12-XB.-

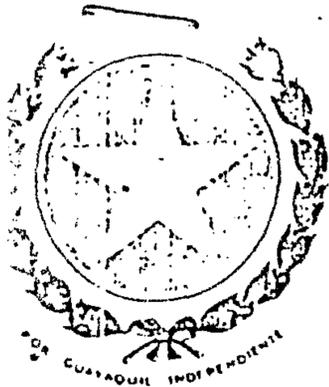
EL ADMINISTRADOR


ARQ. JAIME ZAMBRANO GARCIA


AB. JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN

Guayaquil, 30 de Diciembre de 1992

ESPACIO EN BLANCO



MUNICIPALIDAD
DE
GUAYAQUIL
ALCALDIA

604902

000000019

Octubre, 22 de 1986



Sr. Arq.
JOSE FUROIANI VILLAGOMEZ
Ciudad

REF. : PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO DENOMINADO
CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS GIRAZOLES"

Visto el informe favorable contenido en el oficio N° 25143 de Asesoría Jurídica Municipal y de conformidad con lo que establecen los Arts. 2 y 3 de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la declaratoria de Propiedad Horizontal al edificio denominado Conjunto Residencial "LOS GIRAZOLES", que se encuentra en proceso de construcción sobre los solares 1 al 8; 1 al 11; 1, 3, 4, 5, 7, 1 al 17; 1 al 5; de la manzana 35 (K); 86 - (K-A); 84 (X-A); 34 (X-BL) y 85 (V-A), en la Urbanización Santa Cecilia (tercera etapa) perteneciente a la Parroquia Urbana Tarqui, ubicados en calle Pública de esta ciudad.

Se adjunta el Cuadro de Alícuotas certificado por el señor Secretario Municipal.

Atentamente
Por Guayaquil Independiente
DÍOS, PATRIA Y LIBERTAD

Ing. Jorge Perrone Galarza
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JPG/pq/jr

cc; Catastro y Avalúos, Computación, Rentas, Control
de Construcciones y Registrador de la Propiedad.

AB. JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUEBLO
CANTÓN DURÁN

10000020

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPANIA
"DECORACIONES CASAY JARDIN DECJAR S.A."



En la ciudad de Guayaquil; a los veintiseis dias del mes de Diciembre, de mil novecientos noventa y uno, en el local social de la compañía, ubicado en Av. 9 de Octubre 411 y Chile, piso 11, siendo las nueve horas, se encuentran reunidos los accionistas de la compañía "DECORACIONES CASA Y JARDIN DECJAR S.A.", señores: ROINAPSA S.A., representada por su Gerente General, Dr. Javier Zambrano Garcia, propietaria de catorce mil ciento ochenta y ocho acciones; Inmobiliaria FUROIANI S.A., representada por su Gerente General Arq. José Furoiani Villagomez, propietaria de quinientos noventa y siete acciones; José Luis Furoiani Zambrano, propietario de una acción; Ana Maria Furoiani de Garcia, propietaria de una acción; Juan José Furoiani Zambrano, propietario de una acción. Todas las acciones son ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, con la que se encuentra reunida la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía, por lo que los accionistas resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de accionistas para tratar sobre lo siguiente: Autorizar al Representante Legal de la compañía Arq. José Furoiani Villagomez para aportar y transferir la alicuota 12-XB, que tiene un valor de 7.000 de solar sobre el que se levanta la vivienda 12-XB de la Cuarta Etapa, manzana XB que es correlativa a la cuota de Condominio, antes mencionada del Conjunto Residencial Los Girasoles. Preside la sesión el Arq. José Furoiani Villagomez en su calidad de Presidente de la compañía, y actúa como Secretario el señor José Luis Furoiani Zambrano en su calidad de Gerente de la compañía. El Presidente, contando con el informe del Secretario, de que se encuentra presente en la sala, el quorum establecido en el Art.281 de la Ley de Compañías, declara instalada la sesión. Los accionistas pasan a tratar sobre el punto del orden del día; toma la palabra el Presidente de la compañía Arq. José Furoiani Villagomez quien manifiesta que como ya se encuentran terminadas algunas construcciones sobre los solares de propiedad de la compañía y específicamente el inmueble compuesto de la alicuota y vivienda 12-XB de la Cuarta Etapa, manzana XB del Conjunto residencial Los Girasoles, ubicado en la Urbanización Santa Cecilia, Parroquia Tarqui de esta ciudad de Guayaquil, solicita la autorización necesaria para proceder a aportar y transferir el inmueble descrito en líneas anteriores en la constitución de una compañía Anónima, así como también para poder ceder y transferir las acciones que resulten por el pago de la aportación del bien inmueble, y celebrar las Escrituras Públicas con las más amplias atribuciones.

AB. JOSE ANTONIO DURAN
NOTARIO PUBLICO
VALENCIA
ANTONIO DURAN

No habiendo otro asunto que tratar, se concede un receso para la redacción de la presente Acta, hecho lo cual es leída a todos los presentes, quienes la aprueban por unanimidad y sin modificaciones. Siendo las once horas y treinta minutos se levanta la sesión, firmando para constancia todos los accionistas presentes.- f) p. ROINAPSA Dr. Javier Zambrano Garcia; f)p. Inmobiliaria Furoiani Arq. José Furoiani Villagomez; f) Sr. José Luis Furoiani Zambrano; f) Sr, Juan José Furoiani Zambrano; f) Ana Maria Furoiani de Garcia.

CERTIFICO QUE LA COPIA QUE ANTECEDE ES IGUAL A SU ORIGINAL, QUE CONSTA EN EL LIBRO DE ACTAS DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA DECORACIONES CASA Y JARDIN DECJAR S.A., AL CUAL ME REMITO DE SER NECESARIO.


José Luis Furoiani Zambrano
Secretario

RECEIVED
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADO DE QUERÉTARO
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADO DE QUERÉTARO

000000021



Guayaquil, 18 de febrero de 1991.

Presente.

Arquitecto José Luis Furoiani Villagomez

Presente.

De mis consideraciones:

Cumpleme comunicarle a usted que la Junta General de Accionistas de la compania DECORACIONES CASA Y JARDIN DECJAR S.A., en su sesion celebrada el dia de hoy, resolvió reelegirlo PRESIDENTE de la misma por el periodo de 5 anos.

En el ejercicio de su cargo usted ejercera la Representacion Legal, Judicial y Extrajudicial de la Compania, tal como consta del Art. Noveno de los Estatutos Sociales. En caso de falta, ausencia o impedimento sera subrogado por el Gerente, quien en este unico caso tendra la Representacion Legal de la Compania con la limitacion establecida en el literal d) del Articulo Decimo Noveno del aludido cuerpo legal.

La Compania se constituyo mediante escritura publica otorgada ante la Notaria Decima Tercera de Guayaquil, Dra. Norma Plaza de Garcia, el 30 de Agosto de 1983, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, el 13 de Octubre del mismo ano.

Sirvase dar su aceptacion a la presente designacion.

Muy Atentamente,

Notary stamp: A. JOSE MORANTE VALENCIA, NOTARIO PUBLICO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, CENTRO DURAN

Jose Luis Furoiani Z.
Gerente-Secretario

Acepto la desigancion para el cargo que antecede.- Guayaquil, 18 de Febrero de 1991.-

Signature of Jose Luis Furoiani Z.
ARQ. JOSE FUROIANI VILLAGOMEZ

Certifico : Que con fecha de hoy, queda inscrito este Nombramiento de PRESIDENTE de DECORACIONES CASA Y JARDIN DECJAR S. A. , a fo -

ja 8.339, número 2.749 del Registro Mercantil y anotado bajo el número 4.898 del Repertorio.- Archivándose los comprobantes de pago por Impuesto de Registro y Defensa Nacional.- Guayaquil, veinte y seis de Marzo de mil novecientos noventa y uno.- El Registrador Mercantil Suplente.-

~~Ldo. CARLOS PONCE ALVARADO~~
Registrador Mercantil Suplente.
Cantón Guayaquil



COPIA DE LA ACTA

El Presidente de Decoraciones Casa y Jardín Decorar S.A., a lo -
Certifico: que con fecha de hoy, queda inscrito este Nominamiento

300001222



f.) J. A. Troya Cevallos,
Vocal Representante de la
H. Cámara del Senado.

f.) Jorge Luna Yepes,
Vocal Representante de la
H. Cámara de Diputados.

f.) Ramiro Borja y Borja,
Vocal Representante de la
- Función Ejecutiva.

f.) Francisco J. Salgado,
Vocal Decano de la Facultad de
Jurisprudencia de la Universidad Central.

f.) Angel Merino Vallejo,
Secretario de la Comisión Legislativa.

NOTA:

Ha servido de base para esta codificación el Decreto Ley de Emergencia Nº 8 de 11 de marzo de 1960, publicado en el Nº 1069 del Registro Oficial, de 15 de los mismos mes y año.

NOTA: Se publicó en el Tomo I de la Recopilación de 1960.

FUNCION EJECUTIVA

Nº 277

JOSE MARIA VELASCO IBARRA,
Presidente Constitucional de la República,

Considerando:

Que, por Decreto Ley de Emergencia Nº 08, de 11 de marzo de 1960 se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

Que, para que esa Ley pueda tener aplicación es indispensable dictar el reglamento previsto por ella,

El siguiente REGLAMENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO I

De los requisitos que deben cumplir los locales

Art. 1º— Para los efectos de la Propiedad Horizontal, tanto los edificios ya construídos como los que se construyeren en lo futuro, deberán cumplir todos los requisitos contemplados por la Ley, por este Reglamento, las Ordenanzas Municipales y las demás reglamentaciones especiales que estuvieren ya previstas o se previeren en lo futuro.

Art. 2º— El ocupante de un piso, departamento o local, sea como propietario, como inquilino o a cualquier otro título, no podrá destinarlos a uso u objeto ilícitos o inmorales, o que afecte a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a la seguridad de sus moradores.

CAPITULO II

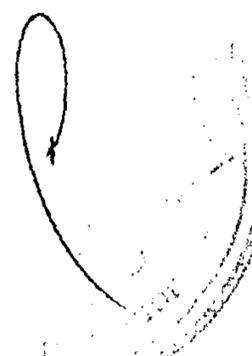
De la Asamblea de Copropietarios

Art. 3º— La Asamblea de Copropietarios, será, el Organismo regulador de la Administración y conservación de la propiedad horizontal. Son sus facultades y deberes:

a) Elegir al administrador de los bienes comunes, fijar su remuneración y removerlo con justa causa. El administrador durará un año en sus funciones, y de no ser notificado con treinta días por lo menos de anticipación, se entenderá que queda reelegido por otro año, y así sucesivamente;

b) Autorizar al administrador para que contrate a los empleados y obreros que debieren utilizarse en la administración conservación y reparación de los bienes

VALENCIA
ESTADO DE VALENCIA
CANTON DE VALENCIA



comunes; señalar las remuneraciones de ese personal, y autorizar al administrador para su despido, cumpliéndose en todo caso las disposiciones legales pertinentes.

c) Designar al Director y al Secretario de la Asamblea quienes, durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. En caso de falta o impedimento de los titulares, o de uno de ellos, la Asamblea designará Director o Secretario ad-hoc;

d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como para el pago de la prima del Seguro Obligatorio según la Ley. El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos, y los del subsuelo cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento o reparación de escaleras y ascensores;

e) Expedir y hacer protocolizar el Reglamento Interno de copropiedad previsto por la Ley, debiendo mientras tanto regir, de modo general, sólo el presente Reglamento. En tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal, construidos por las Cajas de Previsión u organismos de Derecho Público o de Derecho Privado con finalidad social o pública, el Reglamento interno de Copropiedad deberá ser expedido por la respectiva institución.

f) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes para su reparación y mejoras voluntarias;

g) Autorizar al administrador para hacer gastos que excedan de trescientos sucres;

h) Exigir al administrador, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que corresponda por el fiel y correcto desempeño del cargo; señalar la forma en que ha de rendirse esa garantía, y el monto de ésta. En la suscripción de los documentos pertinentes, intervendrá el Director de la Asamblea, como representante de todos los copropietarios. Sirviendo como documento habilitante la copia certi-

ficada del Acta en que conste su elección.

i) Exigir cuentas al administrador cuando lo estimaren conveniente, y de modo especial al cesar éste en su cargo.

Art. 4º—La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente cada mes, y extraordinariamente cuando lo solicite cualquiera de los copropietarios o el administrador. Para que haya quórum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen por lo menos el 50% del valor del edificio. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos, que se fijarán según el Porcentaje del valor de los diversos pisos, departamentos o locales, excepto en los casos en que la Ley requiera una mayoría especial, o la unanimidad.

Art. 5º—Las actas de las sesiones se redactarán y aprobarán en la misma sesión y para que surtan efectos inmediatamente, debiendo ser firmadas por el Secretario. Las actas originales se llevarán en libro especial, a cargo del Secretario.

CAPITULO III

Del Administrador

Art. 6º—El administrador, será designado por la Asamblea de Copropietarios en la forma prevista por este Reglamento. Son sus atribuciones y deberes:

a) Administrar los bienes comunes con el mayor celo y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueren menester, obteniendo, cuando deban realizarse gastos que excedan de \$/ 300,00 la autorización de la Asamblea;

b) Cumplir y hacer cumplir, dentro de lo que corresponda, la Ley, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro con respecto a la propiedad horizontal; así como las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios;

c) Recaudar y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas de administración, conservación y reparación de los bienes comunes; así

como las cuotas para el pago de la prima del seguro obligatorio;

d) Proponer a la Asamblea de Copropietarios el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; supervigilar sus actividades e informar sobre ellas a la Asamblea;

e) Cobrar, por la vía ejecutiva, las expensas y cuotas a que se refieren los Arts. 13 y 15, numeral 2º de la Ley de Propiedad Horizontal;

f) Contratar el seguro de que habla el Art. 16 de dicha Ley, y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de los copropietarios;

g) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y las providencias sancionadas en el Art. 7º de la misma Ley. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador;

h) Llevar las cuentas en forma correcta, clara y documentada; y devolver al cesar en sus funciones los fondos y bienes que tuviere a su cargo.

CAPITULO IV

De los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios

Art. 7º— Son derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios:

a) Usar y gozar, en los términos previstos por la Ley, de su piso, departamento o local, así como de los bienes comunes en la proporción que les corresponde;

b) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación por la Ley;

c) Concurrir, con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios;

d) Cumplir las disposiciones de la Ley, Reglamentos y Ordenanzas sobre la materia;

e) Constituir, si lo deseara, la sociedad a que se refiere el Art. 11 de la Ley.

Art. 8º— Cuando un piso, departamento o local pertenezcan a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represen-

te en toda la operación con la propiedad, su administración, etc.

CAPITULO V

Disposiciones Generales

Art. 9º— Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento o local, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación; así como el Seguro. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante, la certificación otorgada por el Administrador. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en este artículo.

Art. 10º— La primera Asamblea de Copropietarios será convocada en cada caso a petición de cualquier interesado, por el delegado que para el efecto designará el Ministro de Previsión Social. La primera acta será firmada por dicho delegado y todos los concurrentes a la Asamblea.

Art. 11º— El presente Reglamento regirá desde la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.

Art. 12º— Encárguese de la ejecución del presente Decreto el señor Ministro de Previsión Social.

Dado en Quito, a 7 de febrero de 1961.

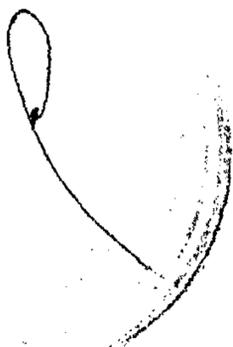
f.) J. M. Velasco Ibarra.

El Ministro de Previsión Social,
f.) José A. Baquero de la Calle.

Es copia.— El Subsecretario de Previsión Social,

f.) Dr. José Gómez de la Torre.
(Se publicó en RO. 159: 9-II-61).

AB. JOSE MORANTE
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DUBAN DEL
VALENCIA



• 000003024

CONSTITUCION INADRIMA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Lcdo. JORGE CASSIS MARTINEZ
C.C. 09-05965067
C.V. 012-081

SR. JONNY BERMEO CECENO
C.C. 120274599-6
C.V. 001-229

SRTA. ROSA JIMENEZ INTRIAGO
C.C. 0913704565
C.V. 100-189

DECORACIONES CASA Y JARDIN DECJAR S.A.
ARQ. JOSE FURCIANI VILLAGOMEZ
C.C. 0900375940
C.V. 184-210
RUC 0990657173001

JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO DE DURAN

SE OTORGO ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIRMO EN ESTE QUINTO DE SET
HORAS EN VEINTE Y TRES FOJAS VIEJAS, QUE SELLO, RUBRICO Y
FIRMADO, EN EL CANTON DURAN, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE DI-
CIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.

17

AB. JOSE MORANTE VALENCIA
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN



LA FOTOCOPIA DE LA MATERIA QUE REPOSA EN EL REGISTRO DE ESCRITURAS
PUBLICAS A MI CARGO, EN EL ME ELLO CONFIERO CERTIFICADO Y CON C U A R
T O TESTIMONIO EN VEINTEFOY OCHO FOLIOS UTILES QUE HUBIERON, SELLO Y
FIRMADO EN EL CANTON DURAN, A LOS TRES DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.-

H. J. J.
NOTARIO PUBLICO DEL
CANTON DURAN

REPERTORIO NO.	3632
FECHA	8 Febrero 93
NOTA	
LA ANOTACION EN REPERTORIO NO TIENE CA INSCRIPCION	

En cumplimiento a lo ordenado en la Resolución # 93-2-1-1
0000208 del Subintendente de Derecho Societario de la In
tendencia de Compañías de Guayaquil, queda inscrito el -
aporte de fojas 67.839 a 67.890 # 2.645 del Registro de
Propiedad y anotada bajo el # 3.632 del repertorio. Guaya-
quil, diez y seis de Marzo de mil novecientos noventa y
tres. El Registrador de la Propiedad.

Cesar Moya Jimenez
DR. CESAR MOYA JIMENEZ
Registrador de la Propiedad
del Cantón Guayaquil

Se tomó nota del aporte a foja 17.190 del Registro de Pro
piedad de 1.985, al margen de la inscripción respectiva.-
Guayaquil, diez y seis de Marzo de mil novecientos noventa
y tres. El Registrador de la Propiedad.

Cesar Moya Jimenez
DR. CESAR MOYA JIMENEZ
Registrador de la Propiedad
del Cantón Guayaquil



11

000000025

re 93-2-1-1-0000208, dictada el 2 de febrero de 1.993, por el Sub-Intendente de Derecho societario de la Intendencia de Compañías, - queda inscrita la presente escritura, la misma que contiene la - Constitución de INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. (INADOMA), de fo- jas 11.226 a 11.262, número 4.480 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 7.707 del Repertorio.- Guayaquil, abril cinco de mil novecientos noventa i tres.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
AB. NECTOR MIGUEL ALCIVAR ANBRABE
Registrador Mercantil del Cánton Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento con la dispuesta en el Decreto - 733, dictada el 22 de agosto de 1.975, por el Presidente de la Repú- blica, publicada en el Registro Oficial número 878 del 29 de agosto de 1.975.- Guayaquil, abril cinco de mil novecientos noventa i tres. El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
AB. NECTOR MIGUEL ALCIVAR ANBRABE
Registrador Mercantil del Cánton Guayaquil



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

SC-DA-SG- 0004128
Guayaquil, 07 MAY 1993

000000035

SEÑOR
GERENTE
BANCO DEL PICHINCHA
CIUDAD.-

Señor Gerente:

De conformidad con lo dispuesto en el Art. primero de la Resolución No. 89-1-0-3-0010, expedida por el Señor Superintendente de Compañías el 14 de noviembre de 1989; comunico a usted que se encuentra concluido el trámite legal de constitución de la compañía INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A (INADRINA)

Muy atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



Abog. Betty Tamayo Insuasti
SECRETARIA DE LA SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL, ENCARGADA