

1 GOPIA PARA EL
2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD



3 AUMENTO DE CAPITAL Y
4 REFORMA DEL ESTATUTO
5 SOCIAL DE LA COMPAÑIA
6 INMOBILIARIA MIRIL S.A.-
7 C U A N T I A:

02

8 S/.85'000.000,00.- En la
9 ciudad de Guayaquil, Re-
10 pública del Ecuador, a los
11 veintium días del mes de
12 Marzo de mil novecien-

13 tos noventa y cinco, ante mí, **DOCTORA NORMA**
14 **PLAZA DE GARCIA**, Abogada y Notaria Pública Décimo
15 Tercera de este Cantón, comparecen por una parte,
16 el señor **CARLOS MIRANDA ILLINGWORTH**, de estado
17 civil casado, de profesión ejecutivo, a nombre y en
18 representación de la Compañía **INMOBILIARIA MIRIL**
19 **S.A.**", en su calidad de **GERENTE GENERAL**, y
20 representante legal, conforme lo acredita con la
21 copia de su nombramiento debidamente aceptado e
22 inscrito que me presenta y que será copiado más
23 adelante en este instrumento; quien además, está
24 debidamente autorizado por la Junta General
25 Extraordinaria de Accionistas de la misma,
26 celebrada el día diecinueve de enero de mil
27 novecientos noventa y cinco, conforme lo demuestra
28 con la copia del Acta que me presenta y que será
29 copiada más adelante; y, por otra parte, los
30 cónyuges señor Ingeniero **RAFAEL MIRANDA ROCA**, de



31 ARIA
32 30
33 yaquil
34 Norma
35 za de
36 rrcia

37 g

1 estado civil casado, de profesión Ingeniero Civil,
2 y, señora **CECILIA ILLINGWORTH VERNAZA DE**
3 **HIRANDA**, de estado civil casada, de profesión
4 Quehaceres Domésticos, ambos por sus propios
5 derechos y por los que representan de la sociedad
6 conyugal que tienen formada, y para los efectos
7 que se especifican más adelante, los comparecientes
8 son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad,
9 con domicilio y residencia en esta ciudad de
10 Guayaquil, con la capacidad civil y necesaria
11 para celebrar toda clase de actos o contratos
12 y a quienes de conocerlos personalmente doy fé;
13 bien instruidos en el objeto y resultados de
14 esta escritura de **AUMENTO DE CAPITAL Y**
15 **REFORMA DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**, a la que
16 proceden como ya queda indicado, libre y
17 voluntariamente, para su otorgamiento me
18 presentaron la minuta y más documentos que son
19 del tenor siguiente: **SEÑORA NOTARIA**: En el
20 Registro de Escrituras Públicas, a su cargo,
21 sirvase incorporar una en la que conste el
22 **AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL CONTRATO**
23 **SOCIAL**, de la Compañía **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**,
24 así como también las demás declaraciones que se
25 contienen al tenor de las siguientes cláusulas:
26 **PRIMERA**.— Interviene en esta escritura pública el
27 señor **CARLOS HIRANDA ILLINGWORTH**, a nombre y en
28 representación de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, en su

2
1 calidad de **GERENTE GENERAL** de la misma, como 190 03

2 acredita su nombramiento que se acompaña para que

3 usted, señora Notaria, se sirva copiar su texto en

4 la matriz de este instrumento. Intervienen también

5 por sus propios derechos y para los efectos

6 determinados en la cláusula Quinta, los señores

7 cónyuges Ingeniero Civil **RAFAEL MIRANDA ROCA** y

8 **CECILIA ILLINGWORTH VERNAZA DE MIRANDA.**

9 **SEGUNDA: INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, se constituyó

10 mediante escritura pública otorgada ante la

11 Notaria Décima Tercera de Guayaquil, Doctora

12 Norma Plaza de García, el veintiséis de Julio de

13 mil novecientos noventa y cuatro, inscrita en el

14 Registro Mercantil también de Guayaquil, el

15 veintinueve de Agosto de mil novecientos noventa y

16 cuatro, con un Capital Autorizado de Diez

17 millones de sucres y un Capital Suscrito de

18 Cinco millones de sucres y con domicilio en la

19 ciudad de Guayaquil. **TERCERA:** La Junta General

20 Extraordinaria de Accionistas de **INMOBILIARIA**

21 **MIRIL S.A.**, en su sesión celebrada el día

22 diecinueve de Enero de mil novecientos noventa y

23 cinco, con el voto unánime de la totalidad del

24 capital suscrito y pagado que estuvo representado

25 en dicha Junta, resolvió: **A)** Aumentar el Capital

26 Autorizado en **Ciento Setenta Millones de Sucres**

27 **(S/. 170'000.000,00)** más, que ahora es de **Diez**

28 **Millones de Sucres (S/. 10'000.000,00);** y.

NOTARIA
130
Guayaquil
Norma
Plaza de
García

1 Aumentar el Capital Suscrito en Ochenta y Cinco
2 Millones de Sucres (S/85.000.000,00) más, que
3 ahora es de Cinco Millones de Sucres
4 (S/5.000.000,00); de tal manera que; en lo
5 sucesivo, el Capital Autorizado de la Compañía
6 sea de **CIENTO OCHENTA MILLONES DE SUCRES**
7 **(S/180.000.000,00)** y el Capital Suscrito
8 sea de **NOVENTA MILLONES DE SUCRES**
9 **(S/90.000.000,00)**; B) Efectuar el aumento de
10 capital suscrito en **OCHENTA Y CINCO MILLONES**
11 **DE SUCRES (S/85.000.000,00)**, mediante la
12 emisión de ocho mil quinientas acciones ordinarias,
13 nominativas y liberadas de un valor nominal de diez
14 mil sucres cada una; y, C) Pagar las ocho mil
15 quinientas nuevas acciones mediante el aporte de un
16 inmueble de propiedad de la sociedad conyugal que
17 el accionista Ingeniero **RAFAEL MIRANDA ROCA**
18 tiene formada con su cónyuge, señora **CECILIA**
19 **ILLINGWORTH VERNAZA DE MIRANDA**. La totalidad
20 del aumento y, por ende, la totalidad de las ocho
21 mil quinientas acciones, fue suscrito íntegramente
22 por el Ingeniero **RAFAEL MIRANDA ROCA**, quien es de
23 nacionalidad ecuatoriana. **CUARTA:** La misma Junta
24 General de Accionistas resolvió, además, como
25 lógica consecuencia del acordado aumento de
26 capital, reformar las cláusulas Quinta y Sexta
27 del Contrato Social, de forma tal que, en el futuro
28 el texto de dichas cláusulas sea: "**CLAUSULA**

QUINTA: CAPITAL AUTORIZADO: El Capital

Autorizado de la compañía es de CIENTO OCHENTA

HILLONES DE SUCRES, dividido en dieciocho mil

acciones ordinarias y nominativas de diez mil

sucres cada una. CLAUSULA SEXTA: CAPITAL

SUSCRITO: El Capital Suscrito de la compañía es de

NOVENTA MILLONES DE SUCRES dividido en nueve mil

acciones ordinarias y nominativas, de diez mil

sucres cada una, numeradas del cero cero uno al

nueve mil, inclusive. La Junta General de

Accionistas puede, en cualquier tiempo autorizar el

aumento de capital, cumpliéndose con todas las

formalidades legales requeridas para el efecto. En

este último caso, salvo expresa resolución de la

Junta General tomada con el voto unánime de la

totalidad del capital social, las acciones serán

ofrecidas en primer término a los tenedores de las

emitidas hasta la fecha, quienes podrán suscribirse

en proporción al número de acciones que tuvieran,

pero, si así no lo hicieren uno o más de los

accionistas, las nuevas acciones sobrantes se

ofrecerán a los demás accionistas, también en

proporción de sus acciones; y sólo podrán ser

ofrecidas al público las nuevas acciones que ningún

accionista hubiere deseado suscribir. QUINTA: A)

APORTE - Con tales antecedentes, el señor

Ingeniero RAFAEL MIRANDA ROCA, por sus propios

derechos, con la debida autorización expresa de su

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

04



PARIA
130
yaquil
Norma
za de
arcía

1 cónyuge la señora **CECILIA ILLINGWORTH DE**
2 **MIRANDA**, con el objeto de pagar las ocho mil
3 quinientas nuevas acciones que ha suscrito en el
4 aludido aumento de capital, con la debida
5 autorización de la Junta General Extraordinaria de
6 Accionistas celebrada el diecinueve de Enero de mil
7 novecientos noventa y cinco, procede a aportar y a
8 transferir a favor de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**,
9 en propiedad plena, exclusiva y absoluta, el
10 inmueble compuesto por los tres solares **dos,**
11 **cuatro y seis** (2, 4 y 6) de la manzana C de la
12 Urbanización "**PALMA HALLORCA**", ubicada en el
13 kilómetro tres y medio de la vía a Samborondón,
14 ahora Avenida Julio Soriano López, situada en el
15 Cantón Samborondón, identificados con los Códigos
16 Municipales números cuatro mil sesenta y uno guión
17 diez guión ciento veintiuno; cuatro mil sesenta y
18 uno guión diez guión ciento veintitres y cuatro mil
19 sesenta y uno guión diez guión ciento veinticinco,
20 cuyos linderos y dimensiones son los que se
21 detallan a continuación: **UNO) SOLAR NUMERO DOS**
22 **MANZANA C.- POR EL NORTE:** Con el solar número
23 Uno de la misma manzana C, que en línea recta de
24 este a oeste, tiene una extensión de cuarenta y
25 seis metros, cincuenta centímetros; y, de este
26 punto formando un segmento de círculo con un radio
27 de ocho metros, hasta topar con el lindero oeste;
28 **POR EL SUR:** Pared perimetral de la Urbanización,

aporte a transf

SOLAR 2

linderos y dimensiones



ARIAGA
130
yaquil
Norma
za de
arcía

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

Superficie

SOLAR 4

linderos

Superficie

SOLAR 6

linderos

que la separa de los terrenos de propiedad de la
Familia Ariaga, con sesenta metros; POR EL ESTE: 05
Con la rivera del Río Babahoyo, con cincuenta
metros; y, POR EL OESTE: Con el solar número
Cuatro de la misma manzana C, con una extensión de
cuarenta y dos metros. Medidas que dan una
superficie total de dos mil ochocientos noventa
y siete metros cuadrados; DOS) SOLAR NUMERO
CUATRO MANZANA C. - POR EL NORTE: Con calle
interna de la Urbanización, que en línea recta
partiendo de oeste a este, tiene una extensión
de dieciséis metros y de este punto formando
un segmento de círculo con un radio de ocho
metros, hasta topar con el lindero este; POR EL
SUR: Pared perimetral de la Urbanización, que la
separa de los terrenos de propiedad de la Familia
Ariaga, con veinte metros; POR EL ESTE: Con
solar número dos, de la manzana C, con cuarenta y
dos metros; y, POR EL OESTE: Con solar seis, de
la manzana C, con cuarenta y cinco metros. Medidas
que dan una superficie total de ochocientos
noventa y cinco metros cuadrados; y, TRES)
SOLAR NUMERO SEIS MANZANA C. - POR EL NORTE:
Con calle interna de la Urbanización, con veinte
metros; POR EL SUR: Pared perimetral de la
Urbanización, que la separa de los terrenos de
propiedad de la Familia Ariaga, con veinte metros,
POR EL ESTE: Solar número Cuatro de la Manzana C,

Superficie

1 con cuarenta y cinco metros; y, POR EL OESTE: Con
2 parte del Solar número diez, y con calle interna de
3 la Urbanización, con cuarenta y cinco metros.
4 Medidas que dan una superficie total de
5 ochocientos noventa y nueve metros cuadrados.
6 La superficie total de los tres solares es de
7 cuatro mil seiscientos noventa y un metros
8 cuadrados. B) **RESTRICCIONES Y SERVIDUMBRES**:
9 Como la Urbanización "PALMA MALLORCA" es un
10 conjunto residencial de baja densidad poblacional,
11 en el que debe primar un ambiente de privacidad,
12 tranquilidad y seguridad, el inmueble que aporta,
13 está sometido a restricciones del dominio, que
14 consisten en servidumbres a favor de todos los
15 demás solares de la urbanización y que son de
16 naturaleza real y no personal, de acuerdo con lo
17 establecido en la escritura pública celebrada ante
18 el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Abogado
19 Marcos Díaz Casquete, el treinta de Abril de mil
20 novecientos noventa y tres inscrita en el Registro
21 de la Propiedad el treinta de Diciembre de mil
22 novecientos noventa y tres; y, de la escritura de
23 modificación de las servidumbres y restricciones de
24 la Urbanización "PALMA MALLORCA", otorgada ante
25 el Notario Décimo Séptimo Abogado Nelson Cañarte,
26 el veintiséis de Agosto de mil novecientos noventa
27 y cuatro, debidamente inscrita en el Registro de la
28 Propiedad; por lo cual, La Presidenta de

1 INMOBILIARIA MIRIL S.A., ha instruido a la Junta
 2 General de Accionistas de INMOBILIARIA MIRIL
 3 S.A., de tales restricciones y servidumbres como
 4 consta de la copia certificada del Acta de dicha
 5 Junta General Extraordinaria de Accionistas
 6 celebrada el diecinueve de Enero de mil novecientos
 7 noventa y cinco que se acompaña para que se agregue
 8 a esta escritura, Junta que, por unanimidad,
 9 declaró conocer tales restricciones y servidumbres
 10 y se comprometió a darlas a conocer a todos los
 11 sucesores en el dominio de dicho inmueble. Así
 12 mismo, el Ingeniero RAFAEL MIRANDA ROCA declara
 13 que la compañía PEREZ ASOCIADOS INTERMEDIARIA
 14 DE NEGOCIOS Y PROPIEDADES AGRICOLAS
 15 AGRONECORP C. LTDA., propietaria de los demás
 16 solares de la Urbanización "PALMA HALLORCA", se
 17 ha comprometido a que las mencionadas servidumbres
 18 y restricciones también constarán en los contratos
 19 que celebrare con otras personas para venderlos.
 20 Las restricciones y servidumbres del inmueble
 21 referido en el literal A) de esta escritura son las
 22 siguientes: UNO.- Los solares de la urbanización
 23 no podrán subdividirse ni fusionarse, ni funcionar
 24 en ellos ningún tipo de comercio ni de industria,
 25 ni de artesanía pues, la Urbanización "PALMA
 26 HALLORCA", es estrictamente residencial, en
 27 consecuencia de lo cual en todos los solares de la
 28 Urbanización, a excepción los que dan al Río




LEY N.º 130
 Ley de
 Reforma
 del
 Registro
 Nacional

1 Babahoyo, sólo podrán construirse una vivienda
2 unifamiliares. Además es indispensable mantener una
3 densidad de población no mayor a cinco habitantes
4 residentes por cada quinientos metros cuadrados del
5 Lote, ya que es necesario mantener la lógica
6 relación construcción-espacio y, además, que todos
7 los servicios han sido diseñados y proyecta-
8 dos a base de baja densidad poblacional. Las
9 restricciones antes indicadas respecto a la fusión
10 de los solares no es aplicable a los seis solares
11 de la Manzana C, los cuales sí se podrán fusionar
12 y, ya fusionados, se podrá construir sobre los
13 mismos hasta veinte unidades de viviendas
14 unifamiliares. **DOS.**- Las construcciones que se
15 levanten sobre los solares de la urbanización no
16 podrán tener una altura superior a los diez metros.
17 **TRES.**- Los retiros mínimos de las construcciones
18 que se levanten sobre los solares de la
19 urbanización serán los siguientes: **TRES punto**
20 **UNO.**- En los linderos laterales, dos metros de
21 cada lado, incluido el borde del techo de la casa.
22 En caso de que una persona sea propietaria de dos o
23 más solares, vecinos entre sí, los retiros
24 laterales serán obligatorios solamente en los
25 extremos en los que linde con otros propietarios o
26 con un área común; **TRES punto Dos.**- En los
27 linderos con frente a la calle de acceso, el retiro
28 será de cinco metros. Los retiros antes indicados,



LEY N.º 130
Norma
de
arreglos

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

pueden dedicarse a jardines, arboledas, pavimento o
estacionamientos de vehículos sin cubierta; **TRÉS**
punto Tres.— En los linderos hacia la parte
posterior del terreno, el retiro mínimo será de un
metro, incluido el borde del techo; **CUATRO:** Sobre
los retiros mínimos laterales mencionados en el
apartado anterior no podrá efectuarse ninguna clase
de construcción que sobresalga la superficie o el
nivel del terreno, y en el retiro que da frente a
la calle de acceso tampoco podrá efectuarse ninguna
de las antedichas construcciones; **CINCO.**— Los
retiros de los solares de la urbanización, no
podrán dedicarse sino a jardines, arboledas,
pavimentos o estacionamientos de vehículos; **SEIS:**
Por razones ornamentales y de armonía de conjunto,
en los solares de la urbanización solamente podrán
edificarse construcciones que tengan dos fachadas.
En las otras fachadas, salvo en la planta baja, las
ventanas serán altas para aire y luz, con
antepechos mínimo de dos metros de altura, salvo
acuerdos celebrados por escritura pública, entre
los propietarios de los predios vecinos. En caso
de construirse ventanas con antepecho menores a los
establecidos, el retiro lateral mínimo será de
cuatro metros; **SIETE.**— Los cerramientos de los
solares de esta urbanización no podrán hacerse sino
con sujeción estricta a las siguientes normas:
SIETE punto Uno.— Frente a la calle serán de reja

[Handwritten signature]

1 metálica ornamental y cerca viva de plantas o uno
2 cualquiera de los dos elementos y, en ningún caso
3 excederán de cien centímetros de altura, teniendo
4 la obligación de permitir visibilidad al interior,
5 pero sí podrá construir un pórtico de mampostería
6 de hasta tres metros en la zona de la puerta de
7 ingreso de personas o vehículos. **SIETE punto**
8 **Dos.**— Los cerramientos serán de tres tipos, **A, B y**
9 **C.** El tipo **A** es el que se construye en el frente
10 del solar y es paralelo a la calle de la
11 urbanización. La altura máxima es de cien
12 centímetros exactamente y preferentemente de
13 terminado abierto (que permita el paso del aire y
14 luz) es decir, no de pared sólida. Cualquiera que
15 fuese el terminado debe mantenerse limpio y
16 pintado todo el año. El tipo **B** es el que se
17 construye en la parte lateral del solar, desde el
18 frente (Tipo **A**) hasta el punto igual al ancho total
19 de la casa dividido por dos. Esto es, el
20 cerramiento avanza hasta la mitad del ancho de la
21 casa. La altura máxima es de cien centímetros y
22 puede ser de tipo sólido o abierto. El tipo **C** es
23 el que se construye a continuación del tipo **B** y
24 puede tener hasta doscientos cincuenta centímetros
25 de altura. Puede ser de bloque de cualquier tipo o
26 color. Por reglamento del Municipio y ética para
27 su vecino, cada cerramiento debe contar con la
28 aprobación del vecino correspondiente, si existiere

LIBRERIA
130
yaquil
Norma
za de
rcia

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

uno. **CONSTRUCCIONES:** Todo dueño debe solicitar un permiso de construcción previo a construir. El permiso de construcción debe de cumplir con el procedimiento y reglas municipales respectivas.

OCHO.- El acceso normal a los solares de la urbanización, salvo para aquellos con frente al río Babahoyo, no podrán hacerse desde el exterior de la urbanización sino a través de los accesos generales de la urbanización y pasando por los sistemas de control que se establecieren para garantizar su privacidad y seguridad. El comprador deberá someterse a los sistemas de seguridad arriba referidos, obligándose a satisfacer, proporcionalmente a la superficie de su terreno con respecto de la superficie total de terrenos de propiedad privada de la urbanización, a los gastos que el mantenimiento de los sistemas antedichos, demanden.

NUEVE.- Ni los solares de la urbanización, ni las construcciones que sobre ellos se levanten podrán ser enajenados, ni gravados, ni dados en arrendamiento sin que su propietario hiciere conocer a la otra parte en el negocio respectivo, todas y cada una de las restricciones constantes en este documento, que gravan los solares de la urbanización. Dichos actos y contratos serán nulos y sin ningún valor si no contuvieren la mención expresa, en el mismo documento, de la aceptación de estas restricciones al dominio. **C) NORMAS DE LAS**

1 **LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES.- UNO.-** Las
2 restricciones al dominio antes indicadas, no son de
3 carácter personal sino de naturaleza real, por lo
4 que todos los sucesores en el dominio del solar
5 quedarán obligados a observarlas en su totalidad
6 cualquiera que hubiese sido el título o el modo
7 por el cual hubieren adquirido dicho inmueble;
8 **DOS.-** Por su naturaleza, las restricciones del
9 dominio, que consisten en servidumbres, tienen como
10 beneficiario, en general, a todos y cada uno de los
11 propietarios de los solares de toda la Urbanización
12 **"PALMA MALLORCA"** y, particularmente, en beneficio
13 de los propietarios de los solares inmediatamente
14 colindantes, quienes de manera indistinta, tendrán
15 las correspondientes acciones reales para hacer
16 efectivo el cumplimiento de tales restricciones;
17 **TRES.-** Cualquier violación a cualquiera de las
18 restricciones al dominio que pesan sobre los
19 solares de la urbanización, obligarán al
20 propietario del solar de la urbanización, aunque ya
21 no lo fuere el comprador inicial, a pagar al
22 propietario del inmueble vecino colindante, que
23 fuere afectado por la violación, una pena o multa
24 igual al cincuenta por ciento del avalúo comercial
25 que tuviere, en el Catastro Municipal
26 correspondiente, dicho inmueble vecino afectado,
27 sin perjuicio de la obligación principal que
28 siempre tendrá el propietario del inmueble en el

que se cometa la infracción de deshacer o modificar la causa de la violación; **CUATRO.**- Las servidumbres que se derivan de las restricciones convenidas o constituidas tendrán una vigencia indefinida; **CINCO.**- Las servidumbres derivadas de las restricciones del dominio indicadas previamente, deberán inscribirse, al mismo tiempo que la transferencia del dominio en el Libro de Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón; **SEIS.**- Para fines de interés común entre los que se encuentran la determinación de las normas adicionales de uso y conservación y administración de los sistemas de seguridad interior y de los accesos comunes de la urbanización, así como de aquellos asuntos a los que deban contribuir los propietarios de solares de la urbanización "**PALMA HALLORCA**", se organizará una Asociación de propietarios de la **URBANIZACION "PALMA HALLORCA"**, a la que tendrán derecho de pertenecer todos los propietarios de solares en la misma. De igual manera, ejerciere o no el derecho de pertenecer a la Asociación de Propietarios, el propietario del inmueble en la Urbanización "**PALMA HALLORCA**", se obliga a contribuir al pago de todos los gastos necesarios que tal Asociación determine para los propietarios de los lotes de la Urbanización "**PALMA HALLORCA**", en igual proporción que la superficie de su solar en la

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



GOBIERNO
PROVINCIAL
SANTA ELENA
CANTÓN
SAMBORONDÓN
NORMA
DE
URBANIZACIÓN

1 Urbanización, con respecto a la totalidad de los
2 solares de la Urbanización "PALMA HALLORCA"; la
3 falta de pago oportuno de esta contribución dará
4 derecho a la Asociación al cobro de una multa o
5 pena al propietario del correspondiente inmueble
6 del triple de la contribución no pagada. Todas las
7 restricciones y servidumbres mencionadas rigen para
8 todos los solares de la urbanización "PALMA
9 HALLORCA", en general, pero, de manera particular,
10 para los seis solares de la Manzana C en la cual se
11 encuentran ubicados los lotes DOS, CUATRO Y SEIS
12 que son los que aporta el Ingeniero RAFAEL
13 MIRANDA ROCA, rigen las siguientes normas: UNO.-
14 Las construcciones no podrán tener una altura
15 superior a los quince metros y sus retiros con
16 frente a la calle de acceso, serán de cinco metros
17 en la planta baja y de dos metros en la planta
18 alta; y, DOS.- En los lotes uno, tres y cinco;
19 DOS, CUATRO Y SEIS, considerados así agrupados de
20 tres en tres, se podrán construir hasta quince
21 unidades de viviendas y no habrá limitación sobre
22 densidad poblacional. D) **HISTORIA DEL DOMINIO** -
23 Los señores cónyuges Ingeniero RAFAEL MIRANDA
24 ROCA Y CECILIA ILLINGWORTH DE MIRANDA
25 adquirieron el dominio del inmueble determinado en
26 esta cláusula mediante compraventa que hicieron a
27 la compañía PEREZ ASOCIADOS INTERMEDIARIA DE
28 NEGOCIOS Y PROPIEDADES AGRICOLAS AGRONECORP

H.L.R.

C. LTDA., mediante la escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete, el treinta de Abril de mil novecientos noventa y tres, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y tres. A su vez, la compañía **PEREZ ASOCIADOS INTERMEDIARIA DE NEGOCIOS Y PROPIEDADES AGRICOLAS AGRONECORP C. LTDA.**, adquirió el dominio mediante compraventa efectuada por los señores cónyuges **RAFAEL MIRANDA ROCA Y CECILIA ILLINGWORTH DE MIRANDA**, tal como consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, el cuatro de Febrero de mil novecientos noventa y dos e inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el cuatro de Mayo de mil novecientos noventa y dos. Los cónyuges Miranda-Illingworth adquirieron el dominio mediante compraventa efectuada a **INMOBILIARIA GEONAL S.A.**, como consta de la escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Tercera de Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el once de Junio de mil novecientos ochenta y uno, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el veintitres de Junio de mil novecientos ochenta y uno. **INMOBILIARIA GEONAL S.A.**, adquirió, por su parte, el dominio por aporte hecho por su anterior propietaria, la Compañía **TECNICA NACIONAL TECNAC**

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



TARIA
13o
ayaquil
Norma
Plaza de
García

[Handwritten signature]

1 S.A., en el acto de constitución de la misma, tal
2 como consta de la escritura pública de constitución
3 de INMOBILIARIA GEONAL S.A., otorgada ante el
4 Notario Décimo de Guayaquil, Doctor Ovidio Correa
5 Bustamante, el dos de Marzo de mil novecientos
6 setenta y ocho e inscrita en el Registro de la
7 Propiedad de Samborondón el diez de Mayo de mil
8 novecientos setenta y ocho. E) **TRANSFERENCIA DEL**

9 *Transf de*
10 *Dominio*
11 **DOMINIO DEL INMUEBLE**. - El señor Ingeniero RAFAEL
12 MIRANDA ROCA declara, de modo formal y expreso que
13 el valor del inmueble que constituye la aportación
14 que ha hecho en pago de las ocho mil quinientas
15 nuevas acciones que ha suscrito en el aumento de
16 capital suscrito de INMOBILIARIA MIRIL S.A., ha
17 sido avaluado por los accionistas de dicha compañía
18 y aceptado por unanimidad. De la misma manera
19 declara que él aporta y transfiere el inmueble
20 antes descrito, sin reserva ni limitación alguna,
21 con todos los derechos reales que tiene o pudiera
22 tener en dicho inmueble, dejando constancia que se
23 separa de todo derecho acción o posesión sobre el
24 mencionado inmueble, en favor y en beneficio de
25 INMOBILIARIA MIRIL S.A., pues es su deseo que
26 dicha compañía puede usar, gozar y disponer del
27 aludido inmueble en forma amplia e ilimitada, cual
28 legalmente corresponde. Además declara que el
inmueble que aporta y transfiere está libre de
secuestros, embargos, prohibiciones de enajenar,

10

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



INSTITUCION
NACIONAL
130
de
Registro
Público
Norma
de
Ejecución
de
Actos
de
Registro

*autorizada
con
yuse*

hipotecas, etcétera, es decir, que no existe impedimento legal alguno para que pueda ser aportado por él a favor de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, ni para que cumpla con la tradición del dominio de dicho inmueble a la indicada Compañía, la misma que se hará con la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón. **F) CONSENTIMIENTO CONYUGAL**: Como el inmueble materia del aporte fue adquirido por el Ingeniero **RAFAEL MIRANDA ROCA** durante el matrimonio que tiene formado con la señora **CECILIA ILLINGWORTH VERNAZA DE MIRANDA**, para los efectos previstos en el Código Civil, la expresada señora deja formal constancia de que consiente plenamente en la aportación que hace su cónyuge en los términos de esta escritura. **G) ACEPTACION**: Por su parte, **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, por intermedio de su Gerente General y, por lo tanto, su representante legal, declara que acepta el aporte a su favor que le hace, según la cláusula anterior, el señor Ingeniero **RAFAEL MIRANDA ROCA**, el mismo que lo recibe, en pago de las ocho mil quinientas nuevas acciones de diez mil sucres cada una, correspondiente al acordado aumento de capital que fueron suscritas por el expresado aportante; lo acepta con todas las restricciones y servidumbres de dominio que tiene y se compromete, a nombre de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** a incorporarlas en

1 todos los contratos mediante los cuales enajene
2 todo o parte del referido inmueble. **SEXTA:** Para
3 los efectos del aporte inmobiliario referido en las
4 cláusulas que anteceden se señala el valor de
5 **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE SUCRES**
6 **(S/. 85'000.000,00)** por el inmueble antes descrito
7 de conformidad con el correspondiente avalúo
8 realizado por la Junta General Extraordinaria de
9 Accionistas de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**,
10 celebrada el diecinueve de Enero de mil novecientos
11 noventa y cinco. **SEPTIMA:** Por virtud del aporte
12 aludido en las cláusulas precedentes y a cambio del
13 inmueble aportado, corresponden al señor Ingeniero
14 **RAFAEL MIRANDA ROCA** las ocho mil quinientas
15 nuevas acciones ordinarias, nominativas y
16 liberadas, de un valor nominal de diez mil sucres
17 cada una, emitidas con motivo del aumento de
18 capital contenido en esta escritura. **OCTAVA:**
19 Sentados todos los antecedentes constantes en las
20 cláusulas precedentes y en cumplimiento con lo
21 dispuesto en la sesión de Junta General de
22 Accionistas de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, del
23 diecinueve de enero de mil novecientos noventa y
24 cinco, el interviniente señor **CARLOS MIRANDA**
25 **ILLINGWORTH** en su calidad de Gerente General de
26 la misma, eleva a escritura pública por medio de
27 la presente, el aumento de Capital Autorizado de la
28 Compañía a **CIENTO OCHENTA MILLONES DE SUCRES** y

27 aumento
28 autorizado

1 el Capital Suscrito de la Compañía en OCHENTA Y¹²
2 CINCO MILLONES DE SUCRES y las correspondientes
3 reformas de las cláusulas Quinta y Sexta del
4 Contrato Social. **NOVENA: SANEAMIENTO.** - El Inge-
5 niero **RAFAEL MIRANDA ROCA** se compromete al sanea-
6 miento de conformidad con la Ley e inclusive se
7 compromete a responder por cualquier impuesto
8 municipal o fiscal que se cobrará a **INMOBILIARIA**
9 **MIRIL S.A.** en el futuro por causa anterior a esta
10 fecha. **DECIMA:** Además del nombramiento del Gerente
11 General de la Compañía se acompaña la copia
12 certificada del acta de Junta General de Accionis-
13 tas de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, celebrada el
14 diecinueve de enero de mil novecientos noventa y
15 cinco, que aparece en el Libro respectivo, que
16 también se acompaña. Agregue usted, señora Notaria,
17 todo cuanto fuere de estilo para la plena validez
18 de la minuta y de la escritura pública que la
19 contenga. - (firmado) Doctor. **NICOLAS PARDUCCI**
20 **SCIACALUGA.** - Registro número cero setenta y ocho. -
21 **(HASTA AQUI LA MINUTA) - NOMBRAMIENTO:** Guaya-
22 quil, treinta y uno de Agosto de mil novecientos
23 noventa y cuatro. - Señor Don. - **CARLOS MIRANDA**
24 **ILLINGWORTH.** - Ciudad. - De mis consideraciones:
25 Cúmpleme llevar a su conocimiento que la Junta
26 General de Accionistas de la Compañía **INMOBILIARIA**
27 **MIRIL S.A.**, en su sesión de hoy, tuvo el acierto de
28 elegirlo a Usted **GERENTE GENERAL** de la compañía,

aumento
cop. de su
Ref. Est.



NOTARIA
130
Guayaquil
Norma
de
Notaría

NOMBRAMIENTO
31/8/94
AM. 22/9/94

1 por el período de cinco años. En virtud de tal
2 designación, le corresponde a usted ejercer indi-
3 vualmente la representación legal, judicial y
4 extrajudicial de la compañía. Sus atribuciones
5 constan en la escritura pública que autorizó la
6 Notaría Décimo Tercera de Guayaquil, Doctora Norma
7 Plaza de García, el veintiséis de Julio de mil
8 novecientos noventa y cuatro, inscrita en el Regis-
9 tro Mercantil del Cantón Guayaquil, el veintinueve
10 de Agosto de mil novecientos noventa y cuatro. Muy
11 Atentamente, (firmado) firma ilegible.- Ingeniero
12 **RAFAEL MIRANDA ROCA.**- PRESIDENTE DE LA JUNTA.-
13 RAZON: Acepto el cargo para el que fue elegido
14 según el nombramiento que antecede.- Guayaquil,
15 treinta y uno de Agosto de mil novecientos noventa
16 y cuatro.- (firmado) firma ilegible.- **CARLOS MI-**
17 **RANDA ILLINGWORTH.**- - En la presente fecha queda
18 inscrito este Nombramiento de GERENTE GENERAL.-
19 Folio Cuarenta y un mil ciento tres.- Registro
20 Mercantil número catorce mil cuatrocientos ochenta
21 y ocho.- Repertorio número veintinueve mil ocho-
22 cientos doce.- Se archivan los Comprobantes de pago
23 por los impuestos respectivos.- Guayaquil, veinti-
24 dós de Septiembre de mil novecientos noventa y
25 cuatro.- (firmado) firma ilegible.- Licenciado CAR-
26 LOS PONCE ALVARADO.- Registrador Mercantil Suplente
27 del Cantón Guayaquil.- (hay otro sello del Regis-
28 trador de la Propiedad).- COPIA DEL ACTA DE LA

22/9/94
+ 5 años.
22/9/98

ACTA

ACTA

13

1 SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
2 ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ANONIMA INMOBI-
3 LIARIA MIRIL S.A., CELEBRADA EL DIECINUEVE DE
4 ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.- En
5 Guayaquil, República del Ecuador, a los diecinueve
6 días del mes de enero de mil novecientos noventa y
7 cinco, a las (diez) horas, en la oficina situada en
8 la calle Luis Urdaneta número doscientos diez y
9 General Córdova, se reúnen los accionistas de la
10 compañía INMOBILIARIA MIRIL S.A., a saber los
11 señores: Ingeniero RAFAEL MIRANDA ROCA, por sus
12 propios derechos, como propietario de (cuatrocientas
13 noventa y nueve) acciones; y, CARLOS MIRANDA
14 ILLINGWORTH, por sus propios derechos, como pro- 500
15 pietario de (una) acción. Ambos accionistas son de
16 nacionalidad ecuatoriana y todas las acciones son
17 ordinarias, nominativas, totalmente pagadas, de un
18 valor nominal de diez mil sucres cada una. Además,
19 se encuentra presente, a pesar de no ser accio-
20 nista, la señorita MARIA CRISTINA MIRANDA
21 ILLINGWORTH, Presidenta de la Compañía. También
22 se encuentra presente a pesar de no ser accionista
23 y para los fines determinados en esta sesión, la
24 señora CECILIA ILLINGWORTH DE MIRANDA. Se
25 encuentra presente la totalidad de los accionistas
26 de la compañía y como, por consiguiente, se encuen-
27 tra representada la totalidad del capital suscrito
28 pagado, los concurrentes aceptan por unanimidad



ARIA
30
yaquil
Norma
za de
rcía

1 constituirse en Junta General Extraordinaria,
2 estando también unánimes en que se traten los
3 siguientes asuntos como orden del día: a) El
4 proyectado aumento de capital de la compañía y la
5 pertinente reforma del estatuto social; y, b)
6 Cualquier asunto relacionado con el anterior. En
7 consecuencia, de acuerdo con la facultad concedida
8 por el Artículo doscientos ochenta de la Ley de
9 Compañías, se declara que la Junta General queda
10 legalmente constituida, teniendo como asuntos del
11 orden del día los que han quedado fijados por
12 unanimidad. Preside la Junta la Presidenta de la
13 compañía señorita **MARIA CRISTINA MIRANDA**
14 **ILLINGWORTH** y actúa como Secretario el suscrito
15 Gerente General **CARLOS MIRANDA ILLINGWORTH**,
16 quien procede a elaborar el correspondiente regis-
17 tro de los accionistas presentes en esta sesión, el
18 mismo que queda autorizado con su firma y con la de
19 la Presidenta de esta Junta. La Presidenta,
20 considerando que en esta sesión está representada
21 la totalidad del capital suscrito y pagado, declara
22 instalada y abierta la Junta General Extraordinaria
23 y manifiesta que se debe proceder a resolver sobre
24 los anotados puntos del orden del día de los cuales
25 los accionistas están en antecedentes. Se considera
26 en primer término, lo relativo al aumento de
27 capital y, la Junta General, luego de deliberar al
28 respecto, resuelve, por unanimidad, esto es, con el

1
2 aumento suabto
3

4
5 aumento de
6 cap. autorizado



7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

ARTICULO
13o
de la
Norma
de
Organización
de la
Compañía

voto de la totalidad de los accionistas presentes,
aumentar en ochenta y cinco millones de sucres
 (S/.85'000.000,00) más el actual capital suscrito
 de la compañía, que ahora es de cinco millones de
 sucres (S/.5'000.000,00) y en ciento setenta
 millones de sucres (S/.170'000.000,00) el capital
autorizado que ahora es de diez millones de sucres
 (S/.10'000.000,00); de tal manera que, en lo
sucesivo, el capital suscrito de la compañía sea de
noventa millones de sucres (S/.90'000.000,00) y el
capital autorizado sea de ciento ochenta millones
de sucres (S/.180'000.000,00). A tales efectos, la
 Junta General, por unanimidad, resuelve que dicho
 aumento de capital suscrito se efectúe mediante la
emisión de ocho mil quinientas nuevas acciones
 ordinarias, nominativas y liberadas, de diez mil
 sucres cada una; y que el pago de las mismas se
 realice en cualquiera de las formas previstas por
 la Ley y aceptada por esta Junta General. A
 continuación, la Presidenta manifiesta que, de
 conformidad con el derecho preferente que la Ley le
 concede a los accionistas para suscribir las nuevas
 acciones en proporción a las que actualmente
 tienen, la suscripción de las ocho mil quinientas
 nuevas acciones correspondientes al acordado
 aumento de capital social deberán distribuirse
 entre los accionistas a prorrata de sus actuales
 acciones, a menos que uno de los accionistas decida

1. renunciar en todo o en parte a su mencionado
2. derecho preferente en favor del otro accionista.
3. El señor **CARLOS MIRANDA ILLINGWORTH** renuncia a
4. realizar dicha suscripción y el Ingeniero **RAFAEL**
5. **MIRANDA ROCA** manifiesta que él suscribirá todas
6. las nuevas acciones, cuestión que es aprobada por
7. la Junta General. A continuación, la Junta pasa a
8. conocer y decidir sobre el pago de las ocho mil
9. quinientas nuevas acciones suscritas y resuelve,
10. por unanimidad, aceptar la propuesta hecha por el
11. señor Ingeniero RAFAEL MIRANDA ROCA, en el
12. sentido de que él aporte y, por lo tanto,
13. transfiera a favor de INMOBILIARIA MIRIL S.A.,
14. un inmueble de la sociedad conyugal que mantiene
15. formada con la señora **CECILIA ILLINGWORTH DE**
16. **MIRANDA**, que está compuesto de tres solares
17. signados con los números **DOS, CUATRO Y SEIS** de la
18. manzana C de la Urbanización "**PALMA MALLORCA**",
19. ubicada en el kilómetro tres y medio de la vía a
20. Samborondón, ahora Avenida Julio Soriano López,
21. situada en el Cantón Samborondón e identificados
22. con los **Códigos** Municipales números cuatro mil
23. sesenta y uno quión diez quión ciento veintiuno;
24. cuatro mil sesenta y uno quión diez quión ciento
25. veintitres y cuatro mil sesenta y uno quión diez
26. quión ciento veinticinco. La mencionada señora
27. **CECILIA ILLINGWORTH DE MIRANDA**, que se
28. encuentra presente, manifestó su autorización

R.O.P.

Suscripción

Pago

aporte de inmuebles

APORTE

autorización con juez

expresa para disponer de dicho inmueble en
 la forma indicada. Los accionistas, luego, de
 conocerlas, por informe verbal de la Presidenta,
aceptan las restricciones del dominio del inmueble
que se aporta, que constan de la escritura pública
otorgada ante el Notario Vigésimo Primero de
 Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete el treinta
 de Abril de mil novecientos noventa y tres,
 inscrita en el Registro de la Propiedad el
 treinta de Diciembre de mil novecientos
 noventa y tres; y, de la escritura de modifi-
 cación de las servidumbres y restricciones de la
 Urbanización "PALMA MALLORCA", otorgada ante el
 Notario Décimo Séptimo Abogado Nelson Cañarte, el
 veintiséis de Agosto de mil novecientos
 noventa y cuatro, debidamente inscrita en el
 Registro de la Propiedad de Samborondón. Luego la
 Junta resuelve, por unanimidad, que si el valor del
 inmueble a aportarse no resulta suficiente para
 pagar la totalidad de la nuevas acciones,
 entonces el Ingeniero RAFAEL MIRANDA ROCA deberá
 pagar la diferencia en efectivo y al contado. A
 continuación, la Presidenta manifiesta que el
 inmueble antes indicado sería de gran utilidad para
 la Compañía, puesto que puede desarrollar como
 propietaria, un conjunto residencial de acuerdo
 con el objeto social de la misma. De inmediato se
 procede a estimar el valor del inmueble a apor-

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



FERIA
 13o
 Guayaquil
 Norma
 iza de
 arcía

Análisis

1 tarse; y, la Junta, por unanimidad, resuelve av-
2 huar el inmueble en cuestión en la cantidad de
3 OCHENTA Y CINCO MILLONES DE SUCRES
4 (S/. 85'000.00,00). A continuación, la Presidenta
5 manifiesta que habiéndose resuelto el pago de la
6 totalidad del aumento de capital social, la Junta
7 General deberá proceder a resolver sobre las
8 reformas de las cláusulas QUINTA y SEXTA del
9 Contrato Social como lógica consecuencia del
10 aumento de capital acordado. De inmediato, la
11 Junta General resuelve, por unanimidad, reformar
12 las cláusulas QUINTA y SEXTA del Contrato Social,
13 en tal forma que en el futuro el texto de las
14 mismas será el siguiente: "CLAUSULA QUINTA:
15 CAPITAL AUTORIZADO.- El Capital Autorizado de la
16 compañía es de CIENTO OCHENTA MILLONES DE
17 SUCRES dividido en dieciocho mil acciones
18 ordinarias y nominativas de diez mil sucres cada
19 una. CLAUSULA SEXTA: CAPITAL SUSCRITO.- El
20 Capital Suscrito de la compañía es de NOVENTA
21 MILLONES DE SUCRES dividido en nueve mil acciones
22 ordinarias y nominativas, de diez mil sucres cada
23 una, numeradas del cero cero uno al nueve mil,
24 inclusive. La Junta General de Accionistas puede,
25 en cualquier tiempo autorizar el aumento de
26 capital, cumpliéndose con todas las formalidades
27 legales requeridas para el efecto. En este último
28 caso, salvo expresa resolución de la Junta General

Def. Est.

15

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



TARIA
13o
yaquil
Norma
iza de
arcía

tomada con el voto unánime de la totalidad del capital social, las acciones serán ofrecidas en primer término a los tenedores de las emitidas hasta la fecha, quienes podrán suscribirse en proporción al número de acciones que tuvieran; pero, si así no lo hicieren uno o más de los accionistas, las nuevas acciones sobrantes se ofrecerán a los demás accionistas, también en proporción de sus acciones; y sólo podrán ser ofrecidas al público las nuevas acciones que ningún accionista hubiese deseado suscribir". Finalmente, la Junta resuelve, por unanimidad, autorizar al Gerente General de la Compañía para que, a nombre y en representación de ella, otorgue la escritura pública de aumento de capital y la pertinente reforma de las cláusulas QUINTA y SEXTA del Contrato Social, según lo acordado en esta Junta. No habiendo otro asunto que tratar, la Presidenta concede un receso para la redacción de la presente acta; y, reinstalada la Junta con la asistencia de los mismos accionistas anotados al comienzo, por Secretaría se da lectura a la presente acta, la misma que es aprobada por unanimidad y sin modificaciones, siendo suscrita por todos los asistentes, con lo cual se termina la sesión a las once horas treinta minutos". (firmado) **MARIA CRISTINA MIRANDA I.** - PRESIDENTE. - (firmado)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] **CARLOS MIRANDA ILLINGWORTH,** GERENTE GENERAL -

1 SECRETARIO.- (firmado). Ingeniero ^① RAFAEL MIRANDA

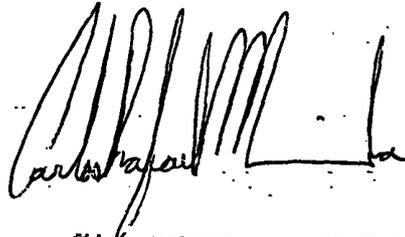
2 ROCA; ACCIONISTA: Los demás concurrentes:

3 (firmado) CECILIA ILLINGWORTH DE MIRANDA.- *cu yuse*

4 **CERTIFICO** Que el acta que antecede es fiel copia
5 de su original que se encuentra en el Libro de
6 Actas de la Junta General de la compañía, al cual
7 me remito en caso necesario.- Guayaquil,
8 veintisiete de Febrero de mil novecientos noventa y
9 cinco.- (firmado) CARLOS MIRANDA ILLINGWORTH.-

10 Gerente General:- (HASTA AQUI DOCUMENTOS).- Los
11 comparecientes me presentaron sus respectivos
12 documentos de Identificación Personal.- Leída que
13 les fue la presente escritura, por mí, la Notaria,
14 de principio a fin y en alta voz a los
15 intervinientes, éstos la aprobaron en todas y
16 cada una de sus partes, se afirmaron,
17 ratificaron y firman en unidad de acto y
18 conmigo la Notaria de todo lo cual doy fé.-

19 ENHENDADO: acta (2) veces.- VALE. *fy*

20
21 

22 P. Compañía "INMOBILIARIA MIRIL S.A."

23 f) Sr. CARLOS MIRANDA ILLINGWORTH *cto bet*

24 C.I.# 09-05081782

25 C.V.# 255-236

26 R.U.C.# 0991297707001.
27
28



Señor Director de la Oficina Registral y Catastral

Enclavo HOAZZ YLANA, a Usted, con el d

Y como mejor proceda en derecho, le digo:-

1.- Soy propietario exclusivo y poseedor absoluto de un fundo rústico ubicado dentro de la jurisdicción del Cantón Guayaquil de esta Provincia del Guayas y conocido con el nombre de "TORRENO", el mismo que con una superficie aproximada de un mil cuerdas tiene los siguientes límites generales:-

por el NORTE, la hacienda Batán de los herederos del Señor Milcinto Santistevan; por el SUR, la confluencia de los Ríos Daulle y Bahoyo, que desembocan en el Río Guayas; por el ESTE, el Río Sabahoyo; y, por el OESTE, el Río Daulle.-

2.- Para una mayor apreciación de los particulares expuestos, acompaño un certificado del Registrador de la Propiedad en donde se acredita el dominio sobre el expresado bien raíz y; además, tres ejemplares del plano de la referida inmueble.

3.- He resuelto enajenar el preindicho fundo rústico denominado "TORRENO" en favor de diversas personas.-

- Con tales antecedentes, por ser el referido fundo rústico "TORRENO" un predio riberaño ubicado a orillas de los ríos Daulle, Bahoyo y Guayas, solicito a Usted me sirva disponer que, de conformidad con el Art. 2 del Decreto Supremo No. 918 del 7 de noviembre de 1943, se detengan en las costas de playa y de los ríos con los que colinda y se me autorice las ventas que pueda efectuarse.-

Del Señor Director, muy atentamente.-

[Handwritten signature]

Dr. Alberto...
Notario...
de Guayaquil

Presentada el día viernes veintidos de Noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, a las dieciocho horas: Lo Certifico:

Armada del Ecuador.-DIRECCION DE LA MARINA MERCANTE Y DEL LITORAL.
Guayaquil, 22 de Noviembre de 1968; 1800 horas, VISTA: La solicitud presentada paso a conocimiento de la Asesoría Jurídica y División Técnica para su estudio e Inspección correspondiente.

EL DIRECTOR DE LA MARINA MERCANTE Y DEL LITORAL



ALBERTO MALDONADO NIÑO
Capitán de Navío J.R.N.

DIRECCION DE LA MARINA MERCANTE Y DEL LITORAL.-ASERORIA JURIDICA
Guayaquil, Noviembre 25 de 1968.- 0900 horas.-VISTA: La solicitud presentada por el Sr. Luis Gómez Ycaza, en legal por lo tanto

lo proceda a determinarse si existe Zona de Playa, se lo hará constar este particular en los planos y se autorizará al Notario para el otorgamiento de la escritura de traspaso del predio, para el evento de ser revocable se hará constar la línea divisoria en un plano que deberá protocolizarse en la misma Notaría en que se otorgue la escritura, habiendo de dejar una copia simple de la escritura, los gastos que demande la inspección serán de cuenta de los interesados.

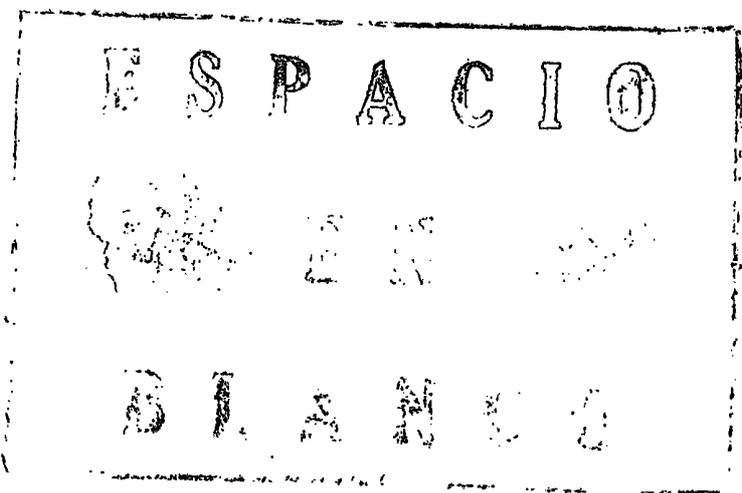
DIRECCION DE LA MARINA MERCANTE Y DEL LITORAL.-DIVISION TECNICA
Guayaquil, Noviembre 25 de 1968. 1000 horas- De conformidad con la solicitud presentada y por Decreto emitido por el Sr. Director de la Marina Mercante y del Litoral, la División Técnica ha efectuado la inspección ocular al lugar en cuestión y encontró que los límites hacia el río Daule en su parte sur se

De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2336 de Marzo 31 de 1972, DOY FE que la fotocopia precedente, que consta de DOS fojas, es exacta al documento original que también se me exhibe. - Cuantía indeterminada. - Guayaquil.



5 ABR 1995
R. Norma Plaza de García

Dra. Norma Plaza de García
NOTARIA DÉCIMA TERCERA



MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON
TITULO DE IMPUESTO PREDIAL URBANO No. 007385

CONTRIBUYENTE: COMPANIA PEREZ ASOCIADOS CODIGO: 4061 10 121
 DIRECCION: SOLAR 02 MZ.03 AÑO: 1.995

15 FEB 1995

AVALUO TERRENO	52,146,000
AVALUO CONSTRUCCION	0
AVALUO COMERCIAL	52,146,000
DESCUENTOS X HIPOTECA	0
AVALUO CATASTRAL	31,287,600

*** LIQUIDACION PREDIAL ***

PREDIOS URBANOS	483,691
1 x 1000 EDUCACION	31,287
1x1000 MEDICINA RURAL	31,287
1,2,3 Y/O 6x1000 ADICIONAL	187,723
VIV. RURAL INTERES SOCIAL	104,292
ASEO DE CALLES	0
SOLAR NO EDIFICADO	0
VALOR EMISION	1,000
TOTAL	839,282

MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON
 Baldramica Alvarez Alvarez
 AYUDANTE TESORERA

DESCUENTOS	- 38.695
INT. MORA	
TOTAL	800.587

Solar # 2.

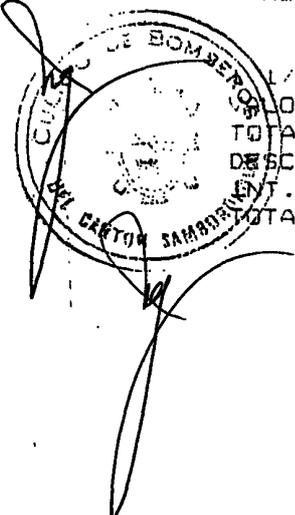
CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON
**** TITULO ADICIONAL AL IMPTO PREDIAL URBANO ** No. 006920**

Solar # 2

 CONTRIBUYENTE : COMPANIA PEREZ ASOCIADOS CODIGO : 4061 10 121
 DIRECCION : SOLAR 02 MZ.03 AÑO : 1.995

 CUERPO DE BOMBEROS (TEL. 766100) DECRETO EJECUTIVO 179 FEB/28/49.

AVALUO TERRENO	52,146,000
AVALUO CONSTRUCCION	0
AVALUO COMERCIAL	52,146,000
DESCUENTOS X HIPOTECA	0
AVALUO CATASTRAL	31,287,600



*** LIQUIDACION PREDIAL ***

1/2 POR MIL	46,931
VALOR EMISION	600
TOTAL	47,531
DESCUENTOS	3,754
INT. MORA	
TOTAL A PAGAR	43,777

CANCELADO
 15/2/95
 Fecha

CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON

Walter Anis Seg
 E. Mercedes Laura Diaz
 TRESORERA

E

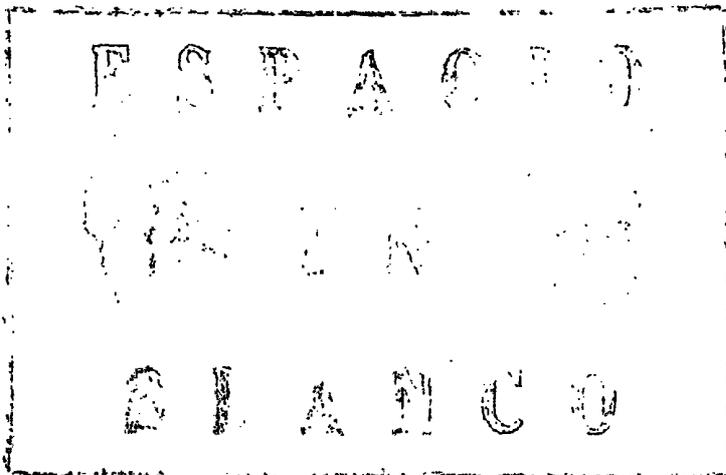
De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2383 de Marzo 31 de 1978, DOY FE que la fotocopia precedente, que consta de UNA hojas, es exacta al documento original que también se me exhibe. -- Cuantía indeterminada. -- Guayaquil.

21 MAR 1995

Dra. Norma Plaza de Garza



Dra. Norma Plaza de Garza
NOTARIA PÚBLICA TERCERA



Lula # 4. 20

MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON
TITULO DE IMPUESTO PREDIAL URBANO No. 007387

CONTRIBUYENTE: COMPANIA PEREZ ASOCIADOS CODIGO: 4061 10 123
DIRECCION: SOLAR 04 MZ. 03 AÑO: 1.995
AVALUO TERRENO: 16,110,000
AVALUO CONSTRUCCION: 0
AVALUO COMERCIAL: 16,110,000
DESCUENTOS X HIPOTECA: 0
AVALUO CATASTRAL: 9,666,000

FEB 1995

* LIQUIDACION PREDIAL *

PREDIOS URBANOS: 137,744
1 x 1000 EDUCACION: 9,666
1x1000 MEDICINA RURAL: 9,666
1, 2, 3 Y/O 6x1000 ADICIONAL: 57,994
VIVIENDA RURAL INTERES SOCIAL: 16,110
ASEO DE CALLES: 0
SOLAR NO EDIFICADO: 0
VALOR EMISION: 1,000
TOTAL: 232,184

CONTRIBUYENTE

MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON
Baldrina Galarza Alvarado
AYUDANTE DE TESORERIA

DESCUENTOS
INT. MORSA
TOTAL

-11.019
221.165

Lula # 4

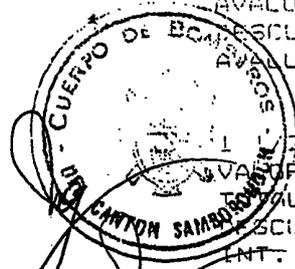
CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON
TITULO ADICIONAL AL IMPTO PREDIAL URBANO No. 006922

CONTRIBUYENTE: COMPANIA PEREZ ASOCIADOS CODIGO: 4061 10 123
DIRECCION: SOLAR 04 MZ. 03 AÑO: 1.995
CUERPO DE BOMBEROS (TEL. 766100) DEFECTO FUELLINO 209 FEB/28/95

AVALUO TERRENO: 16,110,000
AVALUO CONSTRUCCION: 0
AVALUO COMERCIAL: 16,110,000
DESCUENTOS X HIPOTECA: 0
AVALUO CATASTRAL: 9,666,000

* LIQUIDACION PREDIAL *

1 POR MIL: 14,499
VALOR EMISION: 800
TOTAL: 15,099
DESCUENTOS: 1.159
INT. MORSA: 13.910
TOTAL A PAGAR: 13.910



CANCELADO
Fecha: 15/2/95 de 19...

CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON

Margarita Arriaga
TESORERA

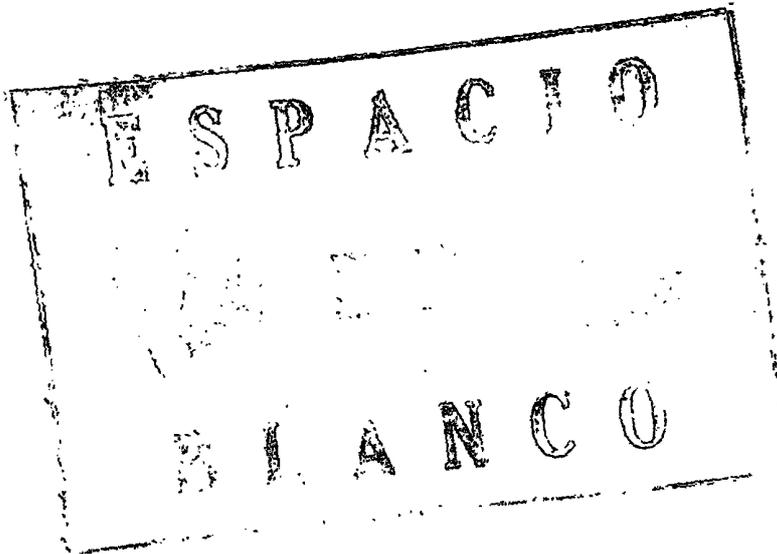
2

De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1973, DOY FE que la fotocopia precedente, que consta de UNA fojas, es exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía indeterminada. - Guayaquil.

21 MAR 1995
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
Dña. *[Handwritten name]* Plaza de García
NOTARIA DECIMA TERCERA



Lular #6

MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON
 TITULO DE IMPUESTO PREDIAL URBANO No. 007389

CONTRIBUYENTE: COMPAÑIA PEREZ ASOCIADOS CODIGO: 4061 10 125
 DIRECCION: SOLAR 06 MZ. 03 AÑO: 1.995

15 FEB 1995

AVALUO TERRENO	16,182,000
AVALUO CONSTRUCCION	0
AVALUO COMERCIAL	16,182,000
DESCUENTOS X HIPOTECA	0
AVALUO CATASTRAL	9,709,200

*** LIQUIDACION PREDIAL ***

PREDIOS URBANOS	138,437
1 x 1000 EDUCACION	9,709
1 x 1000 MEDICINA RURAL	9,709
1, 2, 3 Y/O 6 x 1000 ADICIONAL	58,255
VIV. RURAL INTERES SOCIAL	16,182
ASEO DE CALLES	0
SOLAR NO EDIFICADO	0
VALOR EMISION	1,000
TOTAL MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON	233,292

CONTRIBUYENTE: *[Signature]*
 Baldemar Garza Alvarado
 AYUDANTE DE TESORERIA
 TESORERO

DESCUENTOS	- 11,074
INT. MORA	
TOTAL	222,218

Lular #6

CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON
 ** TITULO ADICIONAL AL IMPTO PREDIAL URBANO ** No. 006924

 CONTRIBUYENTE : COMPAÑIA PEREZ ASOCIADOS CODIGO : 4061 10 125
 DIRECCION : SOLAR 06 MZ. 03 AÑO : 1.995

 CUERPO DE BOMBEROS (TEL. 766100) DECRETO EJECUTIVO 309 FEB/28/49.

AVALUO TERRENO	16,182,000
AVALUO CONSTRUCCION	0
AVALUO COMERCIAL	16,182,000
DESCUENTOS X HIPOTECA	0
AVALUO CATASTRAL	9,709,200

*** LIQUIDACION PREDIAL ***

1.12 POR MIL	14,563
VALOR EMISION	600
TOTAL	15,163
DESCUENTOS	1,165
INT. MORA	
TOTAL A PAGAR	13,998

[Signature]
 CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON

[Stamp]
 15/2/95

CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON

[Signature]
 Ayudante de Tesoreria

De conformidad con el número 5 del artículo 13 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1978, DOY FE que la fotocopia precedente, que consta de UNA fojas, es exacta al documento original que también se me exhibe. -- Cuantía Indeterminada. -- Guayaquil.

21 MAR 1995

R. Norma Díaz de García

Dra. Norma Díaz de García
NOTARIA DECIMA TERCERA



ESPACIO
EN
BLANCO

Este documento no es válido sin la certificación de caja.

Banco Central Guayaquil Cajeros: 016
Cuentas: 0231124 Documento: 573417
D.E.P. O S I T O 6431 29/MAR/95 13:33
Ete Total Depositos: Dnq \$595,000.00 \$595,000.00

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

FAVOR USAR LETRA DE IMPRENTA Y PRESIGNAR EL BOLIGRAFO PARA QUE SU COPIA SEA NITIDA

LUGAR Y FECHA Gquil, 29 MAR 1995 NOTA DE DEPOSITO N° C 0573417
CUENTA N° 0 2-3 1 1 1 2- 4

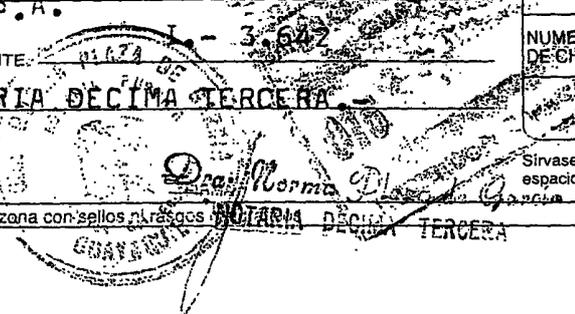
PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DE EPAP-G (Agua Potable Gquil)
Imp. de Alcab. Aporte de Inmueble en Aumento de Capital que hace Ing. Rafael Miranda Roca a: Inmobiliaria Miril S.A.

FORMA DE ENTREGA	
EFFECTIVO	
NUMERO DE CHEQUES <u>1</u>	<u>595.000,00</u> Sujeto a revisión
TOTAL S/.	<u>595.000,00</u>

DEPOSITANTE: I.- 3.642
NOTARIA DECIMA TERCERA.

Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso, si el espacio no es suficiente utilice un anexo.

No invadir la zona con sellos ni rasgos. NOTARIA DECIMA TERCERA



- INTERESADO -

Este documento no es válido sin la certificación de caja.

Banco Central Guayaquil Cajeros: 016
Cuentas: 0221001 Documento: 573422
D.E.P. O S I T O 6415 29/MAR/95 13:32
Ete Total Depositos: Dnq \$595,000.00 \$595,000.00

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

FAVOR USAR LETRA DE IMPRENTA Y PRESIGNAR EL BOLIGRAFO PARA QUE SU COPIA SEA NITIDA

LUGAR Y FECHA Gquil, 29 MAR 1995 NOTA DE DEPOSITO N° C 0573422
CUENTA N° 0 2-2 1 0 0 1-1

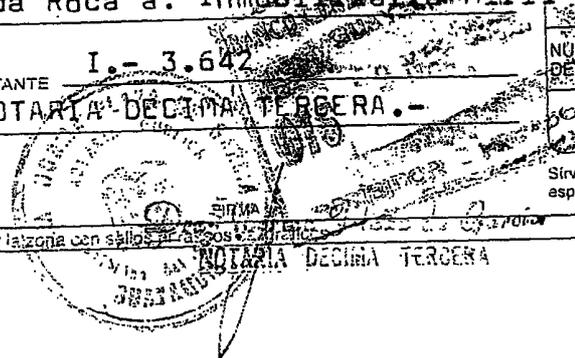
PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DE CONSEJO PROV. DEL GUAYAS
Imp. de Alcab. Aporte de Inmueble en Aumento de Capital que hace Ing. Rafael Miranda Roca a: Inmobiliaria Miril S.A.

FORMA DE ENTREGA	
EFFECTIVO	
NUMERO DE CHEQUES <u>1</u>	<u>595.000,00</u> Sujeto a revisión
TOTAL S/.	<u>595.000,00</u>

DEPOSITANTE: I.- 3.642
NOTARIA DECIMA TERCERA.

Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso, si el espacio no es suficiente utilice un anexo.

No invadir la zona con sellos ni rasgos. NOTARIA DECIMA TERCERA



- INTERESADO -

Este documento no es válido sin la certificación de caja.

Banco Central Guayaquil Cajeros: 016
Cuentas: 0222048 Documento: 573433
D.E.P. O S I T O 6379 29/MAR/95 13:30
Ete Total Depositos: Dnq \$4,637,500.00 \$4,637,500.00

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

FAVOR USAR LETRA DE IMPRENTA Y PRESIGNAR EL BOLIGRAFO PARA QUE SU COPIA SEA NITIDA

LUGAR Y FECHA Gquil, 29 MAR 1995 NOTA DE DEPOSITO N° C 0573437
CUENTA N° 0 2-2 2 0 6 4 8

PARA DEPOSITAR EN LA CUENTA DE MUNICIPIO DE SAMBORONDON.
Imp. de Alcab. Aporte de Inmueble en Aumento de Capital que hace Ing. Rafael Miranda Roca a: Inmobiliaria Miril S.A.

FORMA DE ENTREGA	
EFFECTIVO	
NUMERO DE CHEQUES <u>1</u>	<u>4'637.500,00</u> Sujeto a revisión
TOTAL S/.	<u>4'637.500,00</u>

DEPOSITANTE: I.- 3.642
NOTARIA DECIMA TERCERA.

Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso, si el espacio no es suficiente utilice un anexo.

No invadir la zona con sellos ni rasgos. NOTARIA DECIMA TERCERA



- INTERESADO -

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL



Guayaquil, 03/29/95

Formulario No. 55569

Por S/. 298.000

Notaría No. 13

Número del Municipio 1183456

Nombre del comprador / A favor de INMOB. MIRIL S.A.

Nombre del vendedor / Que otorga RAFAEL MIRANDA ROCA

Concepto: VENTA

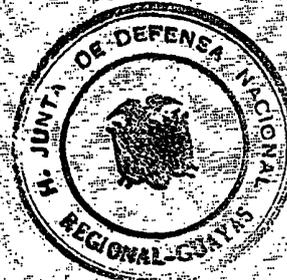
Base imponible: 85.000.000

Observaciones 30%(D1) 0%(D2) 0%(M)

Provincia: GUAYAS

Cantón: SAMBOROND

Parroquia:



Francisco Villacres Cueva
REC. DE
[Signature]

RECIBIDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

0047471

ESTUPLON, ESTUPLON

ORIGINAL

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

S/ 595.000,00 CTS

N° 138564 IMPUESTO DE ALCABALAS

POR S/. 595.000,00

RECIBI de ING. RAFAEL MIRANDA ROCA

la cantidad de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL 00/100 sucres.-

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de S/. 85.000.000,00 (rebaja del 30%)

por la transferencia de dominio de SOLAR A/f. INMOBILIARIA MIRIL S.A. CANTON SAMBORONDON

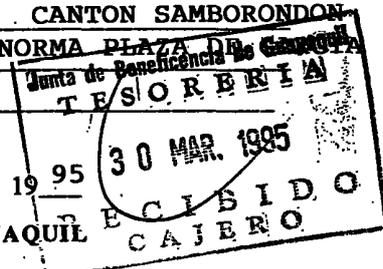
PAGO CH # 11398 bco. Tungurahua XHE DRA. NORMA PLAZA DE GUAYAQUIL

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo N° 900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 30 de marzo de 19 95

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO



Original

IMPRESOS JUNBENGUIL

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

[Handwritten signature]

f) Sr. Ing. RAFAEL MIRANDA ROCA

C.I.# 09-00861352

C.V.# 051-368

[Handwritten signature]

f) Sra. CECILIA ILLINGWORTH VERNAZA DE MIRANDA

C.I.# 09-00861345

C.V.# 193-293

[Handwritten signature]

Se otorgó ante mí, en fé de ello confiero esta CUARTA COPIA CERTIFICADA, que firmo y sello en veintidos fojas útiles, en la ciudad de Guayaquil, a los seis días del mes de Abril de mil novecientos noventa y cinco.-

[Handwritten signature]



DRA. NORMA PLAZA de GARCIA
NOTARIA

[Handwritten signature]

NOTARIA
130
Guayaquil
Norma
Plaza de
García

RAZON: DOY FE que en esta fecha he tomado nota de las disposiciones contenidas en los artículos segundo y quinto de la resolución # 95-2-1-1-003130 de fecha 10 de Mayo de 1995, emitida por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, al margen de las matrices de las escrituras públicas de Contitución, Aumento de Capital y Reforma del Estatuto Social de la Compañía INMOBILIARIA MIRIL S.A., de fechas 26 de Julio de 1994 y 21 de Marzo de 1995 respectivamente, otorgadas ante la Notaria Décima Tercera de este Cantón Doctora Norma Plaza de García.- Guayaquil, 11 de Mayo de 1995.

Dra. Norma Plaza de García



Dra. Norma Plaza de García
NOTARIA DECIMA TERCERA

CERTIFICO: Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 95-2-1-1-003130, dictada por el señor Subintendente Jurídico de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el diez de Mayo de mil novecientos noventa y cinco, en el Artículo Tercero, la Transferencia de Dominio, a que hace referencia la Escritura que antecede, que realizan los conyugales señores: Ingeniero Rafael Miranda Roca y doña Cecilia Illingworth Vernaza de Miranda, en favor de la COMPANIA INMOBILIARIA MIRIL S.A., queda inscrita de fojas 3.821 a 3.832, con el No. 233 en el Registro de Propiedad; y, anotada bajo el No. 811 en el Repertorio; se archivan los comprobantes de pago de impuestos de Registro y adicionales. Samborombón, a veintitrés de Mayo de mil novecientos noventa y cinco.

Jorge...
AB. JORGE...
REGISTRADOR DE LA...
DEL CANTON SAM...



Certifico que con fecha de hoy, y, en cumplimiento,

to de lo ordenado en la Resolución número 95- 2 - 1 - 1-003130, dictada el 10 de Mayo de 1.995, por el Subintendente Jurídico de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, fue inscrita esta escritura pública, la misma que contiene la FIJACION DE CAPITAL AUTORIZADO , ALMENTO DE CAPITAL SUSCRITO y REFORMA DE ESTATUTOS de INMOBILIARIA MIRIL S. A. , de fojas 33.285 a 33.328, número 10.064 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 21.024 del Repertorio.- Guayaquil, veinte y ocho de Junio de mil novecientos noventa y cinco.-El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

Certifico : Que con fecha de hoy, fue archivada una copia auténtica de la presente escritura pública, en cumplimiento del Decreto 733 , dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el señor Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial # 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, veinte y ocho de Junio de mil novecientos noventa y cinco.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

Certifico : Que con fecha de hoy, se ha archivado el Certificado de Autorización de la Cámara de Comercio de Guayaquil, correspondiente a INMOBILIARIA MIRIL S. A.- Guayaquil, veinte y ocho de Junio de mil novecientos noventa y cinco.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

Certifico : Que con fecha de hoy, se tomó nota de esta escritura pública, a foja 35.922 del Registro Mercantil de 1.994, al margen de la inscripción respectiva.- Guayaquil, veinte y ocho de Junio de mil novecientos noventa y cinco.- El Registrador Mercantil.-

[Handwritten Signature]
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

