

I

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

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE "IIRQ

ILLARIA JOHNSA S.A.,

CAPITAL: \$ 600.000,00.

En la Ciudad de Milagro , Cabecera del Cantón del mismo nombre
Provincia del Guayas , República del Ecuador , el día de hoy
treinta y uno de Octubre , de mil novecientos sesenta y -
ocho , ante el Abogado PIERO CASTO AYCAIT VINCENTINI , Nota-
rio Titular Segundo del Cantón Milagro , comparecieron : Por
sus propios derechos , los señores : George Lury Assaf , casa-
do , Ecuatoriano , comerciante , Michel Khoury Assaf, casado,
Ecuatoriano , comerciante , Ronel Lury Assaf , casado , Ecuato-
rioriano , comerciante , Riad Assaf Hader , casado , Ecuatoria-
no , comerciante ; y , Wilson Mgrán Jácome , casado , Ecuato-
rioriano de profesión Abogado ; Los compareciente se manifiestan
que tienen su domicilio y residencia en la Ciudad de Guayaquil
pero de tránsito por esta Ciudad , mayores de edad y hábiles
por lo tanto para obligarse y contratar a quienes de conocer
doy fé .- Han instruidos con el objeto y resultados de la pre-
sente Escritura de Constitución de Compañía Anónima, a la que
proceden como queda indicado y con amplia y entera libertad
para su otorgamiento se presentan la Minuta cuyo tenor es el
siguiente : " S E Ñ O R N O T A R I O : en el Registro de
Escrituras Públicas a su cargo dígnese insertar una de Consti-
tución de Compañía Anónima , al tenor de las siguientes Cífu-
las : P R I M E R A .- INTERVINIENTES .- Concurran al
otorgamiento de la presente escritura las siguientes personas:
Uno) George Lury Assaf , de nacionalidad ecuatoriana , de es-
tado civil casado , domiciliado en Guayaquil , de profesión -

02

I

comerciante .- Dos) Michel Shoury Assaf , ecuatoriano , casa-
do , domiciliado en Guayaquil , de profesión comerciante ;
Tres) Ramri Kury Assaf , casado , ecuatoriano , domiciliado
en Guayaquil , de profesión comerciante .- Cuatro) Rind -
Assaf Mader , ecuatoriano , casado , domiciliado en la ciudad
de Guayaquil , de profesión comerciante .- y , Cinco) Wilson
Moján Jácome , casado , domiciliado en Guayaquil , ecuatoria-
no y de profesión Abogado .- Todos los contratantes son mayo-
res de edad y hábiles para contratar y obligarse y declaran
que es su voluntad en calidad de socios fundadores constituir
una Compañía Anónima en forma simultánea , de conformidad con
lo dispuesto en la Ley de Compañías y al tenor de los Estatu-
tos que a continuación de esta cláusula se expresan : S E -
G U N D A . - ARTICULO PRIMERO .- NOMBRE , NACIONALIDAD
Y DOMICILIO .- La Compañía se llamará "INMOBILIARIA JORNIRA
S.A." , su nacionalidad es ecuatoriana , y su domicilio la -
ciudad de Guayaquil , pero podrá establecer sucursales y a-
gencias en otras localidades de la República del Ecuador ,
con arreglo a las Leyes ecuatorianas , y de conformidad con
la decisión de la Junta General de Accionistas .- ARTICULO
SEGUNDO .- OBJETO .- La Compañía tendrá como única finalidad
la realización de toda clase de actividades concernientes a
la compra , venta y administración de bienes inmuebles .- Se
deja establecido que el objetivo de la Compañía no es el de
ejercer el comercio , por lo tanto no podrá dedicarse a acti-
vidades mercantiles .- ARTICULO TERCERO .- PLAZO .- El plazo
de duración de la presente Compañía es de cincuenta años que
se contarán a partir de la inscripción de la Escritura de -

1 Constitución en el Registro Mercantil .- ARTICULO CUARTO .-
2 DEL CAPITAL SOCIAL .- El capital social de la Compañía es de
3 Seiscientos mil sucos dividido en seiscientas acciones ordi-
4 narias y nominativas de un mil sucos cada una , numeradas
5 del cero cero cero uno al seiscientos inclusive .- Los títu-
6 los de las acciones deberán ser firmadas por el Presidente y
7 por el Gerente de la Compañía .- ARTICULO QUINTO .- En caso
8 de pérdida o sustracción de acciones se seguirá el procedimien-
9 to determinado en el artículo doscientos diez de la Ley de
10 Compañías .- ARTICULO SEXTO .- DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIO-
11 NISTAS .- La Junta General de accionistas es la máxima autori-
12 dad dentro de la Compañía y se reunirá dentro de los tres pri-
13 meros meses del año , y extraordinariamente cuando la convo-
14 que el Presidente , el Gerente , el Comisario o la pedido de
15 los accionistas en una proporción no menor del veinticinco por
16 ciento del capital social en los casos especiales determina-
17 dos en la Ley de Compañías .- ARTICULO SEPTIMO .- DE LAS AC-
18 tas de Juntas Generales se llevarán en hojas móviles escritas
19 a máquina en el anverso y en el reverso , deberán ser folia-
20 das con numeración continua y sucesiva siendo las páginas
21 rubricadas una por una por el Secretario de la Junta General.-
22 ARTICULO OCTAVO .- CONVOCATORIA .- La Junta General será con-
23 vocada por la Prensa , mediante publicación que se hará en
24 uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio prin-
25 cipal de la Compañía , con ocho días de anticipación por lo
26 menos al fijado para la reunión .- La convocatoria será hecha
27 por quien tenga derecho a ello según estos Estatutos y segui-
28 rá las prescripciones de la Ley de Compañías en sus artículos

I

1 doscientos setenta y cinco , doscientos setenta y seis , dos-

2 cientos setenta y siete y doscientos setenta y nueve .- Ar-

3 TÍCULO NOVENO .- QUORUM .- Para que haya quorum en la prime-

4 ra convocatoria deberá concurrir a la Junta General de Accio-

5 nistas una representación de por lo menos la mitad del capi-

6 tal social pagado .- En lo relativo a la segunda convocatoria

7 se estará a lo dispuesto en el inciso Tercero del Artículo -

8 doscientos setenta y nueve de la Ley de Compañías .- Para -

9 los casos contemplados en el artículo doscientos ochenta y

10 dos de la Ley de Compañías se estará al quorum de dicha dis-

11 posición legal .- Cada acción liberada dará derecho a un vo-

12 to , las que no lo estuvieren aún solo lo dará en proporción

13 a su valor pagado .- ARTICULO DECIMO .- DE LAS ATRIBUCIO-

14 NES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .- Las atribuciones

15 de la Junta General de accionistas están señaladas en el Ar-

16 tículo doscientos setenta y tres de la Ley de Compañías.- La

17 presidirá el Presidente de la Compañía y actuará en la secre-

18 taría el Gerente .- En caso de ausencia del uno o del otro,

19 La Junta General designará un reemplazo que actuará como Pre-

20 sidente o Secretario ad-hoc .- Las decisiones de la Junta Ge-

21 neral conforme a lo preceptuado en el artículo doscientos

22 ochenta y tres de la Ley de Compañías , serán tomadas por ma-

23 yoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión ,

24 salvo las excepciones previstas en la Ley de Compañías .- Los

25 votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.-

26 ARTICULO DECIMO PRIMERO .- DE LAS ATRIBUCIONES DEL PRESI-

27 DENTE .- El presidente podrá ser o no accionista de la Compañía

28 .- Durará cinco años en sus funciones y podrá ser indefi-

1 únicamente reelegido .- su nombramiento se origina en la deci-
2 sión de la Junta General de accionistas y tendrá las siguien-
3 tes atribuciones : a / Presidir las sesiones de Juntas Gene-
4 rales y suscribir las actas de las mismas y los títulos de
5 las acciones ; b / Cumplir y hacer cumplir los estatutos y
6 las resoluciones de la Junta General de accionistas ; c / Re-
7emplazará al Gerente con iguales atribuciones cuando este -
8 falte por cualquier causa ; e / Preparará el presupuesto -
9 anual y fijará las remuneraciones de obreros y empleados ;
10 e / Abrirá y cerrará cuentas corrientes en bancos del Extran-
11 jero y/o del extranjero ; f / Podrá obligar a la Compañía ,
12 suscribiendo pagarés y aceptando letras de cambio ; g / Girará
13 cheques contra las cuentas corrientes de la empresa .- Indos-
14 sará y reindosará dichos títulos ; h / Para enajenar o gra-
15 var bienes inmuebles de propiedad de la Compañía , requerirá
16 de la autorización de la Junta General de accionistas ; i /
17 Podrá conferir sin autorización de la Junta General , Pode-
18 res Especiales y/o de Procuración Judicial ; j / En general
19 tendrá las atribuciones que le asigne la Ley de Compañía a
20 los administradores .- ARTICULO DECIMO SEGUNDO .- DE LAS
21 ATRIBUCIONES DEL GERENTE .- El Gerente podrá ser o no ac-
22 cionista de la Compañía , durará cinco años en sus funcio-
23 nes y podrá ser indefinidamente reelegido .- su nombramiento
24 se origina en la decisión de la Junta General de accionis-
25 tas .- Tiene las siguientes atribuciones : a / Convocará
26 las Juntas Generales de accionistas y actuará de secretario
27 de las mismas , suscribiendo las actas de dichas Juntas , el
28 Registro de acciones y accionistas , y los títulos de las ac-

I

1 ciones .- b) Vigilará la buena marcha de los negocios de la
2 Compañía y cumplirá y hará cumplir estos Estatutos y las re-
3 soluciones de la Junta General de Accionistas .- c) Ejerce-
4 rá la representación legal , judicial y extrajudicial de la
5 Compañía con su sola firma .- e) Preparará el presupuesto
6 anual y fijará las remuneraciones de obreros y empleados .-
7 e) Abrirá y cerrará cuentas corrientes en Bancos del Coun-
8 dor y/o del extranjero .- f) Podrá obligar a la Compañía,
9 suscribiendo pagarés y aceptando letras de cambio ; girará
10 cheques contra las cuentas corrientes de la empresa .- Indos-
11 gará y remisionará dichos títulos .- g) Para enajenar o gra-
12 var bienes inmuebles de propiedad de la Compañía , requeri-
13 rá de la autorización de la Junta General de Accionistas .- h
14 h) Podrá conferir sin autorización de la Junta General , Po-
15 deres especiales y/o de Procuración Judicial .- i) En gene-
16 ral , tendrá las atribuciones que le asigne la Ley de Compa-
17 ñías a los Administradores .- ARTICULO DECIMO TERCERO .-
18 DEL COMISARIO .- La Junta General de Accionistas designará
19 cada dos años un Comisario Principal y otro suplente quienes
20 tendrán las atribuciones determinadas en la Ley de Compañías.-
21 ARTICULO DECIMO CUARTO .- DEL FONDO DE RESERVA LEGAL.-
22 Se destinará un diez por ciento de las utilidades líquidas
23 y anuales , hasta completar el mínimo para constituir el -
24 Fondo de Reserva Legal , .- Podrá También la Junta General
25 resolver la formación de reservas especiales .- ARTICULO
26 DECIMO QUINTO .- DE LA DISOLUCION DE LA COMPAÑIA .-
27 Al disolverse la Compañía , el Gerente deberá incurrir cargo
28 de la liquidación de la misma .- Sin embargo al por cual -

1. quier motivo éste no pudiese desempeñar el cargo o se encuen-
2. ra de acuerdo, la Junta General podrá designar uno o más li-
3. quidadores, pero siempre en número impar, conforme a lo
4. prescrito en la Ley de Compañías, y con las atribuciones
5. que esta determina. - C L A U S U L A T E R C E R A . -
6. Como consecuencia y antes de dar fin a la suscripción,
7. la suscripción y pago del capital social se ha efectuado de
8. la siguiente forma: El señor abogado Wilson Norén Jácome ha
9. suscrito una acción ordinaria y nominativa de un mil sucres
10. y la pagado en su totalidad en dinero efectivo, mediante la
11. entrega portante; el señor George Aury Asaif, Michael
12. Aury Asaif y Abel Aury Asaif, suscriben cada uno de ellos
13. ciento ochenta acciones ordinarias y nominativas de un mil
14. sucres cada una y las pagan en un cincuenta por ciento de su
15. valor en dinero efectivo obligándose a cancelar el saldo in-
16. soluto en el plazo máximo de un año contado desde la fecha
17. de inscripción de la escritura de Constitución en el Re-
18. gistro Mercantil y así mismo en dinero efectivo. - El se-
19. ñor Abel Asaif Hader, suscribe cincuenta y nueve acciones
20. ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, que pa-
21. ga en un cincuenta por ciento de su valor en dinero efectivo
22. comprometiéndose a cancelar el saldo impago en el plazo de
23. un año, a contarse desde la fecha de inscripción de la es-
24. critura de Constitución en el Registro Mercantil y asimismo
25. en dinero efectivo. - Se adjunta el Certificado Bancario de
26. Integración de Capital para los efectos legales del caso. -
27. C L A U S U L A C U A R T A . - DECLARACIONES FINALES . -
28. Todos los socios declaran que no hacen en su propio provecho,

I

1 **reserva alguna parte del capital social , por concepto de -**
2 **prima , contrate o comisión o integrado en acciones u obli-**
3 **gaciones de beneficio , manifestando que han sido exacto y**
4 **fiel cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías y**
5 **que han autorizado al señor George Hury Assaf y/o Michel Hou-**
6 **ry Assaf , para que realicen todos los trámites y gestiones**
7 **conducientes al perfeccionamiento de la Constitución de la -**
8 **Compañía .- Agregue Usted señor Notario las demás cláusulas**
9 **de estilo para la validez formal de este instrumento .- f.)**
10 **Abogado Aquiles Aguilar Santistevan .- Registro Número cuatro-**
11 **cientos dos .- Hago aquí la entrega del libro de firmas a la**
12 **CRITERIA PÚBLICA .- DOCUMENTOS RELATIVANTES .- Señor .- JEFE**
13 **DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS .- Ciudad .- Sírvese certificar-**
14 **me al pie de la presente si el señor WILSON RODRIGUEZ JACQUE , es**
15 **o no deudor de impuestos fiscales a esa dependencia.- Este**
16 **certificado es solicitado para constitución de Compañía .- He-**
17 **cho que sea , se me devuelva para su uso legal precedente.-**
18 **La Justicia , etc. f.) José Laines T. .- LA JEFATURA DE RE-**
19 **CAUDACIONES DEL GUAYAS CERTIFICA que el señor WILSON JACQUE**
20 **Wilson Rodolfo .- poseedor de las Cédulas de Identidad No. -**
21 **09-0340.881-y 1 Tributaria No. 068176 no adeuda impuestos en**
22 **esta Jefatura a la fecha.- Guayaquil , 25 de Octubre de 1978.-**
23 **f.) Almagre Velasquez Cevallos .- Jefe de Recaudaciones del**
24 **Guayas .- hay un sello .- Señor .- JEFE DE RECAUDACIONES DEL**
25 **GUAYAS .- Ciudad .- Sírvese certificar al pie de la presen-**
26 **te si el señor GEORGE HURY ASSAF , es o no deudor de impues-**
27 **tos fiscales a esa dependencia .- Este certificado es solici-**
28 **ta para constitución de Compañía .- Hecho que sea , se me de-**

I

1 vuelva para su uso legal precedente .- La justicia , etc. .-
2 f., José Lafner T. .- LA JEFATURA DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS
3 YAS CERTIFICA que el señor ASSAF, GEORGE .- poseedor
4 de las Cédulas de Identidad No. 09-0443.005-3 i Tributaria
5 No. 001870 no adeuda impuestos en esta Jefatura a la fecha .-
6 Guayaquil , 20 de Octubre de 1.978 .- f.) Almagro Velásquez
7 Cevallos .- Jefe de Recaudaciones del Guayas .- Hay un sello .-
8 Señor .- Jefe de Recaudaciones del Guayas .- Ciudad .- Sirvase
9 certificar al pie de la presente si el señor RICHARD ASSAF -
10 ASSAF HALER , es o no deudor de impuestos fiscales por algún
11 concepto .- Este certificado se lo solicita para constitución
12 de Compañía .- Hecho que sea , se me devuelva para su uso le-
13 gal precedente .- La justicia , etc .- f.) José Lafner T. .-
14 LA JEFATURA DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS CERTIFICA que el señor
15 ASSAF HALER , RICHARD GEORGE .- poseedor de las Cédulas de Identidad No. 09-0153.180-6 .- Tributaria No. 006198 no adeuda im-
16 puestos en esta Jefatura a la fecha .- Guayaquil , 20 de Octu-
17 bre de 1978 .- f.) Almagro Velásquez Cevallos .- Jefe de Recau-
18 daciones del Guayas .- Hay un sello .- Señor .- JEFE DE RECAU-
19 DACIONES DEL GUAYAS .- Ciudad .- Sirvase certificar al pie
20 de la presente si el señor MICHEL RICHARD ASSAF , es o no deu-
21 dor de impuestos fiscales a esa dependencia .- Este certifica-
22 do se solicita para constitución de Compañía .- Hecho que sea
23 se me devuelva para su uso legal precedente .- La justicia ,
24 etc. .- f.) José Lafner T. .- LA JEFATURA DE RECAUDACIONES DEL
25 GUAYAS certifica que el señor RICHARD ASSAF , Michel .- poseedor
26 de las Cédulas de Identidad No. 09-0245.832-2 i Tributaria No.
27 244687 no adeuda impuestos a esta Jefatura a la fecha .- Guaya-
28

06

I

1 quí , 20 de Octubre de 1978 .- f.) Almagro Velásquez Ceva-
2 llos .- Jefe de Recaudaciones del Guayas .- Hay un sello . -
3 Señor .- JEFE DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS .- Ciudad .- sirva-
4 se certificando al pie de la presente al el señor KAMEL KURY
5 ASSAF , es o no deducro de impuestos fiscales a esa dependen-
6 cia .- Este certificado se solicita para constitución de Com-
7 pafia .- Deeno que sea , se me devuelva para su uso legal pro-
8 cedente .- de justicia , etc .- f.) José Lainez T. .- La JE-
9 NATURA DE LAS OPERACIONES DEL GUAYAS CERTIFICA que el señor
10 KURY ASSAF , Lameol .- poseedor de las Cédulas de Identidad -
11 No. 09-0130.256-6 y Tránsito No. 023529 no adeuda impuestos
12 en esta Jefatura a la fecha .- Guayaquil , 20 de Octubre de
13 1978 .- f.) Almagro Velásquez Cevallos .- Jefe de Recaudacio-
14 nes del Guayas .- Hay un sello .- CERTIFICADO MERCANTIL DE IN-
15 TEGRACION DE CAPITAL .- BIRD OF LONDON & SOUTH AMERICA LTD.
16 P.O. Box 1335 , Guayaquil , Ecuador .- Guayaquil , Octubre 30
17 de 1978 .- CERTIFICACION : .- Las sumas registradas en sume-
18 tros libros, un depósito de \$ 300.500,00 en la Cuenta Integra-
19 ción de Capital de la compañía en formación Inmobiliaria Jor-
20 mina S.A. , por aportaciones de los promotores fundadores.-
21 GEORGE KURY ASSAF \$ 90.150,00 .- MICHEL MICURY ASSAF \$90.150,-
22 KAMEL KURY ASSAF \$ 90.150,00 .- RIND ASSAF KADER \$ 20.500,-
23 WILSON BERNAN JACQUE \$ 1.000,00 .- Total \$ 300.500,00 .- SU-
24 MARETASCOINTEL MIL QUERIENTOS 00/100 SUERES .- Para poner es-
25 te dinero a disposición de Inmobiliaria JORMINA S.A. es abso-
26 lutamente indispensable el cumplimiento de los siguientes re-
27 quisitos : 1) que se nos entregue copia certificada e inscri-
28 ta en el Registro Mercantil , de la Escritura de Constitución

de la nueva Compañía con expresa constancia de que este Certi-
ficado ha sido protocolizado y archivado en la matriz de la
Notaría .- 2) que se nos entregue , para nuestros archivos,
un ejemplar del periódico en el que , por orden de la Super-
intendencia de Compañías , se hubiere publicado el Extracto
de la Constitución de la Compañía .- 3) que se nos entregue
para nuestros archivos , copias de las Notas de nombramiento
de los personeros autorizados , debidamente inscritas en el
Registro Mercantil .- La presente certificación no es negocia-
ble y es de carácter puramente informativo , extendiéndose tan
sólo para cumplir requisitos de Ley relativos a la constitu-
ción de nuevas compañías .- Si por cualquier motivo no se lla-
gare a realizar la Constitución de la compañía ; para reinten-
grarse este valor a quien corresponda , será indispensable la
devolución al Banco del presente Certificado original .- f.)
ilegible .- C. Sánchez R. .- Por - Gerente .- f.) E. Muorta.-
E. Muorta R. .- Secretario .-

Leída que los fué la presente escritura a los comparecientes
de principio a fin y en alta voz por mí el Notario , los sus-
dichos comparecientes la aprueban en todas sus partes , se -
afirman , ratifican y firman en unidad de acto con todo de todo
lo cual doy fe .- f.) George Kury Assaf.- Cédula de Identidad
No. 09-0443.065-9 .- Cédula Tributaria No. 001470.- f.) Michel
Khoury Assaf.- Cédula de Identidad No. 09-0245.832-2.- Cédula
Tributaria No. 244637 .- f.) Kamel Kury Assaf.- Cédula de Idan-
tidad No. 09-0136.256-6 .- Cédula Tributaria No. 045529 .- f.)
Riad Assaf Nader .- Cédula de Identidad No. 09-0153.130-6 .-
Cédula Tributaria .- 006198 .- f.) Ab. Wilson Nordin J.-Cédula

I
de Identidad No. 09-0340.881-3 .- Cédula Tributaria No. 068176.-

f.) Ab. Piero Aycart V.- Notario Segundo del Cantón Milagro.-

ENMENDADOS: y , Mordán , obligarse , Compañía , ecuatorianas,
objetivo , mercantiles , Escrituras , Seiscientos , derecho ,
deberá , la , actuará , Endosará , contado , DE , GEORGES ,
Almagro , Fiscales , JACOME , TRESCIENTOS , cumplimiento , or-
den Mercantil , Wilson , Tributaria .- VALEN .- 7

Se otorgó ante mí y en fé de ello confiero este
T E S T I M O N I O que en seis fojas útiles sello, signo y
firmo de mi mano en esta misma fecha en la Ciudad de Milagro.-

Doy fé.-

CERTIFICO: que En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución número -
9.314, dictada el veinte y uno de noviembre de mil novecientos setenta y
ocho por el Señor INTENDENTE DE COMPAÑIAS, he inscrito hoy esta escritura
pública de fojas 30.652 a 30.664, número 6.492 del Registro Mercantil y
anotada bajo el número 23.638 del Repertorio.- Guayaquil, a treinta de -
noviembre de mil novecientos setenta y ocho.- El Registrador Mercantil.-

ABOGADO NESTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta
escritura pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dic-
tado el 22 de agosto de 1.975 por el Señor PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, pu-
blicado en el Registro Oficial número 878 del 29 de agosto de 1.975.- Gua-
yaquil, a treinta de noviembre de mil novecientos setenta y ocho.- El Re-
gistrador Mercantil.-

ABOGADO NESTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

