



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

1



NUMERO:

CONSTITUCIÓN DE LA
COMPAÑÍA ANÓNIMA
DENOMINADA BIENES Y
SERVICIOS INMOBILIARIOS,
BISERVIN S.A.-----

CAPITAL AUTORIZADO: US \$1,600.00-----

CAPITAL SUSCRITO: US \$ 800.00 -----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día veintiocho de mayo de dos mil ocho, ante mí, abogado **EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA**, Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen: **CARMEN LUZ HURTADO VERA**, quien declara ser ecuatoriana, casada, ejecutiva, por sus propios derechos; y, la señora **PILAR DE LOS ANGELES ESTRELLA HURTADO**, quien declara ser ecuatoriana, divorciada, ejecutiva, por sus propios derechos.-----

Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar, a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, de conocer doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta escritura pública de **CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANONIMA**, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos a la que proceden de una manera libre y espontánea y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así: -----

SEÑOR NOTARIO: Sírvase extender y autorizar en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una en la que conste la constitución de

la Compañía denominada **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.**, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:-----

CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Celebran el contrato de compañía y suscriben esta escritura en calidad de accionistas fundadores, las siguientes personas: a) **CARMEN LUZ HURTADO VERA**, casada, por sus propios derechos, ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad; y, b) **PILAR DE LOS ANGELES ESTRELLA HURTADO**, divorciada, por sus propios derechos, ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en Guayaquil, quienes declaran que es su voluntad unir sus capitales e industrias, para fundar una compañía que ejercerá su actividad, bajo la denominación social de: **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.**, y que se registrá por el presente Estatuto, la Ley de Compañías, el Código de Comercio y demás leyes aplicables a esta especie de compañía.-----

CLAUSULA SEGUNDA: ESTATUTO SOCIAL.-----

ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION.- La denominación de la compañía que se constituye es: **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.**-----

ARTICULO SEGUNDO: NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La nacionalidad de la sociedad que se constituye es ecuatoriana, y su domicilio el cantón Guayaquil, pero, por resolución de la Junta General de Accionistas, podrá abrir sucursales o agencias, en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.-----

ARTICULO TERCERO: OBJETO SOCIAL.- El objeto social de la compañía es: Dedicarse a la compraventa, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles de toda clase, así como a la intermediación en la compraventa, permuta y arrendamiento de los mismos, y a la administración de éstos, realizando las demás actividades propias de las



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

empresas inmobiliarias: como corretaje, mandato, intermediación y administración de inmuebles de terceros; a ser agente, representante o comisionista de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, cuya actividad tenga relación con su objeto social. También podrá dedicarse a la construcción de toda clase de edificios, viviendas, residencias, centros comerciales, condominios, fábricas industriales y talleres; y efectuar proyectos de desarrollo urbano o rural, pudiendo celebrar toda clase de contratos con sociedades o empresas privadas, públicas y semipúblicas; podrá dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y jurídicas. También tendrá por objeto dedicarse a la industrialización, comercialización, exportación e importación de toda clase de materiales y artículos para la construcción y decoración y a la de bienes utilizados en instalaciones eléctricas, electrónicas, telefónicas, de gasfitería y sanitarias; bienes y maquinarias para la construcción de obras civiles y aparatos topográficos, e igualmente, podrá dedicarse a la instalación, manejo, administración y explotación de hoteles, moteles, residenciales, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, hosterías, refugios, cabañas, bares, Drives Inn, Fuentes de Soda, campamentos de turismo, discotecas, peñas, restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales y similares; y a fomentar el turismo nacional e internacional mediante agencias de viajes, mayoristas e internacionales, pudiendo desempeñarse como operadora turística. Podrá importar, exportar, comprar, vender, permutar, adquirir u obtener a cualquier título y utilizar toda clase de bienes y servicios relacionados con su objeto social. Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por las Leyes, así como asociarse con otras compañías constituidas o por constituirse, e

intervenir en concursos de precios y licitaciones.-----

ARTICULO CUARTO: DURACION.- El plazo de duración de la compañía que por este instrumento se constituye será de **CINCUENTA AÑOS**, plazo que se contará desde la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del Guayaquil.-----

ARTICULO QUINTO: CAPITAL SOCIAL.- Será de **OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS**, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de **UN DÓLAR** cada una, cuyos títulos serán firmados por el Presidente y el Gerente General de la compañía y numerados del cero, cero uno a las ochocientas inclusive, y su Capital Autorizado queda fijado en **UN MIL SEISCIENTOS DOLARES AMERICANOS**.-----

ARTICULO SEXTO. DE LOS ACCIONISTAS.- Se considerará como tal, a quien aparezca registrado en el Libro de Acciones y Accionistas. Las acciones podrán transferirse mediante Nota de Cesión, la que constará en el Título correspondiente o en una hoja adherida al mismo, firmada por el cedente y producirá efectos legales, desde la fecha de inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas. Los Certificados, o los Títulos de las Acciones, se extenderán en Libros Talonarios correlativamente numerados, pero, los títulos definitivos se emitirán cuando las acciones estén liberadas. Cada Certificado o Título de Acción, podrá representar una o más acciones. Entregado el Certificado o el Título al accionista, éste suscribirá el correspondiente Talonario.-----

ARTICULO SEPTIMO: PERDIDA O EXTRAÑO DE ACCIONES.- Si un Certificado o Título se extraviare, la Compañía podrá anularlos, previa publicación que por tres días consecutivos, se hará a costa del accionista, en uno de los diarios que más circule en el domicilio



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

principal de la compañía. Transcurridos treinta días, de la fecha de la última publicación, se procederá a la anulación correspondiente, que extinguirá los derechos inherentes al certificado o título, debiendo conferirse uno nuevo al accionista.-----

ARTICULO OCTAVO: DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS.- El derecho de negociar libremente las acciones no admite limitaciones. Tendrá derecho preferente para suscribir las acciones que se emitan en caso de Aumento de Capital, dentro de los treinta días siguientes a la publicación por la prensa del acuerdo de Junta General. Pero los accionistas que estuvieren en mora del pago de la suscripción del capital o del aumento anterior no podrán ejercer este derecho, mientras no paguen lo que adeuden. Tendrán derecho a voto, en proporción al valor pagado de su acción. Pero, si el Certificado o Título de Acción ampara a más de una, se considerará para el accionistas tantos votos cuantas acciones represente, en proporción al valor pagado.-----

ARTICULO NOVENO: AUMENTO DE CAPITAL.- Pagado el cincuenta por ciento del capital inicial o del aumento anterior, la compañía podrá acordar un aumento de capital social.-----

ARTICULO DECIMO: GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMPAÑÍA.- Será gobernada por la Junta General de Accionistas, su órgano supremo, y la administración estará a cargo del Presidente y Gerente General. La Junta estará formada por los Accionistas legalmente convocados y reunidos y sus resoluciones obligan a los administradores y accionistas, hayan o no asistido a la reunión en que se acordó la resolución. Las Juntas son: Ordinarias y Extraordinarias. Se reunirán convocadas por administradores, mediante aviso por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación por los menos

al fijado para la reunión, plazo en el que no se contará el día de la publicación ni el de la reunión. Las Juntas Ordinarias se reunirán por los menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del Ejercicio Económico de la compañía. Las Extraordinarias, en cualquier tiempo para tratar los asuntos puntualizados en la Convocatoria. Sin embargo cuando todos los accionistas se encuentren presentes y estén conformes en los asuntos a tratarse y unánimemente de acuerdo de suscribir el acta bajo sanción de nulidad, podrán reunirse sin el requisito de convocatoria previa, tal como dispone el Artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañía.-----

ARTICULO DECIMO PRIMERO: INSTALACIONES DE LA JUNTA GENERAL.- En primera convocatoria, se necesitará de la mitad más uno del capital pagado para reunirse en Junta General de Accionistas. De no reunirse éste quórum se hará una segunda convocatoria que no podrá demorarse más de treinta días de la fijada para la primera convocatoria, ni modificarse el objeto de la misma, pero, deberá indicarse que la Junta se reunirá con el número de accionistas concurrente. Sin embargo, para tratar asuntos que modifiquen el Estatuto Social, la reactivación de la Compañía en proceso de liquidación o la convalidación, será necesario de una concurrencia, por lo menos, la mitad del capital pagado para la primera convocatoria y, de la tercera parte del capital pagado para la segunda. De no reunirse este quórum en segunda convocatoria se procederá a efectuar una tercera que no podrá demorar más de sesenta días de la fecha fijada para la primera, ni modificar el objeto de la convocatoria; y, la Junta así convocada y reunida podrá adoptar las resoluciones antes indicadas, sea cualquiera el número de accionistas concurrentes. En



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

todos los casos el Comisario de la compañía será especial e individualmente convocado pero, su inasistencia no será causa para diferir la reunión.-----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DIGNATARIOS DE LAS JUNSTAS.- Instalará la Junta el Presidente de la Compañía, y actuará de Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse si fuere del caso, un Presidente y/o un Secretario **AD-HOC**, a la falta de concurrencia de los principales.-----

ARTICULO DECIMO TERCERO: QUORUM DECISORIO.- Salvo las excepciones previstas en la Ley o en el Estatuto, las decisiones adoptadas en Junta General, necesitaran de una mayoría equivalente a la mitad más uno del capital pagado concurrente a la reunión. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.-----

ARTICULO DECIMO CUARTO.- LAS ACTAS DE JUNTA GENERAL.- Deberán extenderse en hojas móviles escritas a máquinas en ambos lados, foliadas y con numeración continua, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta o de quien hubiere hecho sus veces, salvo el caso del Artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías, en que deberá firmarla todos los asistentes. De cada Junta se formará un expediente que contendrá los documentos que hayan conocido, así como los establecidos en el Reglamento sobre Junta General de Accionistas.-----

ARTICULO DECIMO QUINTO.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.- Son sus deberes y atribuciones, las que la Ley de Compañías establece, y principalmente las siguientes: **a)** Elegir o reelegir por un período de cinco años al Presidente, Gerente General y Comisarios, y autorizar al Administrador, Representante Legal de la

Compañía, la designación de funcionarios y demás empleados necesarios para el funcionamiento de la Compañía; b) Conocer anualmente las Cuentas, el Balance General y el Estado de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los informes de los Administradores y el Comisario, y resolver sobre ellos. Ni el Balance ni las Cuentas en general podrán aprobarse, sin estar precedidas del Informe de los Comisarios; y, c) Resolver sobre la distribución de beneficios; la amortización de las acciones y sobre la modificación del Estatuto o la disolución anticipada y liquidación de la Compañía; y, en este caso, nombrar Liquidadores y Fijar procedimientos para la liquidación.-----

ARTICULO DECIMO SEXTO.- LA REPRESENTACION LEGAL.-

El Gerente General será el Representante Legal, judicial y extrajudicial de la Compañía; y, en consecuencia, tendrá los derechos y obligaciones que el presente Estatuto y la Ley de Compañía establecen. Legitimará su intervención con la presentación de su Nombramiento legalmente inscrito, en todo acto, negocio u operación que tenga que realizar en representación de la Compañía. Necesitará de autorización de la Junta General, para enajenar o gravar con hipotecas bienes de la Compañía.-----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.-

a) Presidir las Juntas Generales; suscribir conjuntamente con el Gerente General, las Actas de Junta General, los Certificados y Títulos de Acciones, los Nombramientos de los funcionarios designados por la Junta General, excepto el suyo, que será firmado por el Gerente General; b) Convocar a Junta General de Accionistas; y, c) Asumir la representación legal judicial y extrajudicial de la compañía en casos de falta o impedimento temporal del Gerente General, y en este caso tendrá todas las atribuciones del subrogado, sin



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

perder las propias.-----

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.-

a) Ejercer la representación legal judicial y extrajudicial de la Compañía; b) Presentar a la Junta General de Accionistas el Balance General, el Estado de la Cuenta Pérdidas y Ganancias, la propuesta de los beneficios junto con la memoria explicativa de la gestión y situación económica de la Compañía, para que sean conocidos en la sesión Ordinaria. Será necesario que estén precedidos del Informe del Comisario y a disposición de los accionistas en las oficinas de la Compañía por lo menos quince días antes de su fecha de la reunión de Junta General que deba conocerlos; c) Conferir poderes especiales para casos determinados, que necesariamente se describirán en el poder; d) Convocar a Junta General de Accionistas; y, e) Las demás funciones conferidas por la Ley de Compañías, el presente Estatuto y las resoluciones que se adopten en Junta General.-----

ARTICULO DECIMO NOVENO.- FISCALIZACION DE LA COMPAÑIA.-

Estará a cargo del Comisario Principal, y en su ausencia de su respectivo suplente. Sus deberes y atribuciones son los que establece la Ley de compañías.-----

ARTICULO VIGESIMO.- DE LAS UTILIDADES.-

Se distribuirán anualmente en proporción al valor pagado de las acciones, previa resolución de la Junta General. Será obligatorio segregar de las Utilidades líquidas y realizadas una cantidad no menor al diez por ciento para formar el Fondo de Reserva, hasta que este alcance por lo menos el cincuenta por ciento del Capital Social.-----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- DE LA DISOLUCION Y

LIQUIDACION.- La compañía se disolverá en los casos previstos en la

ley de compañías y anticipadamente, por Resolución de la Junta General de Accionistas, la que para efectos de la liquidación, designará a los liquidadores y fijará su remuneración y el procedimiento para la liquidación.-----

CLAUSULA SEGUNDA.- SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL.- Los accionistas fundadores de la Compañía Anónima **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.**, declaran: Que el Capital Social ha sido íntegramente suscrito y pagado de las siguiente manera: a) La accionista **CARMEN LUZ HURTADO VERA**, ha suscrito **SETECIENTAS NOVENTA Y SEIS** acciones ordinarias y nominativas de **UN DÓLAR** cada una y ha pagado la suma de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE DOLARES AMERICANOS**, equivalente al veinticinco por ciento del valor de cada una de sus acciones suscritas; y, b) La accionista **PILAR DE LOS ANGELES ESTRELLA HURTADO**, ha suscrito **CUATRO** acciones ordinarias y nominativas de **UN DÓLAR** cada una y ha pagado la suma de **UN DÓLAR AMERICANO**, equivalente al veinticinco por ciento del valor de cada una de sus acciones suscritas. Los valores pagados por los accionistas, han sido depositados en cuenta especial de Integración de Capital, según se desprende de certificado conferido por el Banco Amazonas, el que se protocolizará junto con esta escritura. Las accionistas fundadores y suscriptores del Capital Social, se comprometen a pagar el saldo insoluto del capital, en el plazo de dos años en numerario o en especie. El plazo para el pago se contará a partir de la fecha de inscripción del contrato de constitución en el Registro Mercantil del Cantón.-----

CLAUSULA TERCERA.- AUTORIZACION PARA TRAMITES.- Los intervinientes, de común acuerdo, autorizamos a los Abogados



Banco Amazonas

Parte de tí



No. Q 0292

GUAYAQUIL, MAYO 21 DEL 2.008

Ciudad y Fecha

Certificamos que hemos recibido los siguientes aportes en dinero efectivo para depositar en la Cuenta de Integración de Capital de la Compañía:

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A

Abierta en nuestros libros:

ACCIONISTAS:

CARMEN LUZ HURTADO VERA

PILAR DE LOS ANGELES ESTRELLA HURTADO

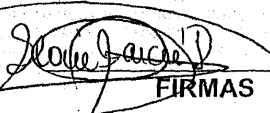
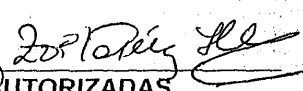
TOTAL

\$ 199.00

\$ 1.00

\$ 200.00

En consecuencia, el total de la aportación es de **DOSCIENTOS CON 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América**. Suma que será devuelta una vez constituida la Compañía a los Administradores que hubieren sido designados por ésta, después que la Superintendencia de Compañías nos comunique que la antes mencionada Compañía, 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.



FIRMAS AUTORIZADAS



Imprimir

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
AMPLIACION DE DENOMINACION
OFICINA: Guayaquil

NÚMERO DE TRÁMITE: 7187433
TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCION
SEÑOR: MARCET RODRIGUEZ GUSTAVO ALBERTO
FECHA DE RESERVACIÓN: 22/04/2008 1:25:49 PM

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO
QUE SU CONSULTA PARA AMPLIACION DEL PLAZO DE LA DENOMINACION QUE SE DETALLA A
CONTINUACION HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

**BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.
APROBADO**

SU NUEVO PLAZO DE VALIDEZ EXPIRA EL: 05/06/2008

DEBO RECORDAR A USTED QUE SU RESERVA DE DENOMINACION SERA ELIMINADA
AUTOMATICAMENTE AL CUMPLIRSE CON EL PLAZO APROBADO

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

NICOLÁS RODRÍGUEZ NAVARRETE
DELEGADO DEL SECRETARIO GENERAL

3



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

GUSTAVO MARCET RODRIGUEZ y/o VICTOR HUGO CLAVIJO DUQUE, para que lleven a cabo los trámites necesarios para la aprobación de esta escritura y convoquen a la Primera Junta General de Accionistas.-----

Agregue usted, señor Notario, las demás formalidades de estilo para la eficacia y validez de esta escritura.- **FIRMADO: ABOGADO GUSTAVO MARCET RODRIGUEZ.-** Registro número: Dos mil cuatrocientos setenta.-----

Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes agregados, todos los cuales, en un mismo texto, quedan elevados a escritura pública.- Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída, en alta voz, toda ésta escritura pública a los comparecientes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el Notario, en un solo acto.-

CARMEN LUZ HURTADO VERA

C.C. 09026 8241-8

C.V. 092-0021

PILAR DE LOS ANGELES ESTRELLA HURTADO

C.C. 0910 44754-9

C.V. 197-0062

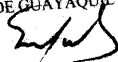
EL NOTARIO

ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA

Se otorgó ante mi y en fe de ello confiero este PRIMER TESTIMONIO, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil a los tres días del mes de junio del dos mil ocho.-



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DE GUAYAQUIL

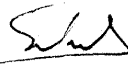


Ab. Eduardo Falquez Ayala
NOTARIO SÉPTIMO DEL CANTÓN GUAYAQUIL

DOY FE:- Que en esta fecha y, al margen de la matriz correspondiente, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo, de la Resolución No.08-G-IJ-0003251, de fecha cinco de junio del dos mil ocho, de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil, tomé nota de la APROBACION de la constitución de la compañía BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A..-

Guayaquil, junio 11 del 2.008...-




AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL



NUMERO DE REPERTORIO: 29.942
FECHA DE REPERTORIO: 12/Jun/2008
HORA DE REPERTORIO: 11:50

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

1-. Certifica: que con fecha doce de Junio del dos mil ocho en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 08.G.IJ.0003251, de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, dictada por el **Especialista Jurídico, Ab. Carlos Teran Buenaño**, el **5 de Junio del 2008**, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada: **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.**, de fojas **68.034 a 68.050**, Registro Mercantil número **12.062**. Quedando incorporado el Certificado de Afiliación a la **Cámara de Comercio de Guayaquil**.

ORDEN: 29942



41.33
REVISADO POR:



AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA



Superintendencia
de Compañías

OFICIO No. SC.SG 2008. 0013640

Guayaquil,

10 JUL 2008

Señor Gerente
BANCO AMAZONAS
Ciudad

Señor Gerente:

Cúmpleme comunicar a usted que la compañía **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, BISERVIN S.A.**, ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

En tal virtud puede el Banco de su Gerencia entregar los valores depositados en la "Cuenta de Integración de Capital" de esa compañía a los administradores de la misma.

Atentamente,

AB. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS
**SECRETARIO GENERAL DE LA INTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL**

Paola.-
