



J. Jorge Maldonado Rennella

1 N U M E R O : 1.142/83. -----

2 CONSTITUCION DE LA COMPANIA

3 ANONIMA DENOMINARA " BIRA

4 BIENES RAICES S. A. ".-

5 C U A N T I A : S/.1'000.000,00. -----

6 EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, CAPITAL DE LA PROVINCIA

7 DEL GUAYAS, REPUBLICA DEL ECUADOR, HOY DIA LUNES

8 CINCO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES,

9 ANTE MIA DON JORGE MALDONADO RE -

10 N N E L L A, ABOGADO, NOTARIO TITULAR SEPTIMO DEL

11 CANTON GUAYAQUIL, COMPARECEN LOS SEÑORES: DOÑA JENNY

12 ONAGUE BELTRAN, QUIEN DECLARA SER ECUATORIANA, SOL-

13 TERA, ABOGADA; DON EDUARDO FALQUEZ AYALA, QUIEN DE-

14 CLARA SER ECUATORIANO, CASADO, ABOGADO; DOÑA GLADYS

15 MUÑOZ GIVEA, QUIEN DECLARA SER ECUATORIANA, SOLTERA,

16 ABOGADA; DON ESTEBAN VIDALGO CAICEDO, QUIEN DECLARA

17 SER ECUATORIANO, SOLTERO, LICENCIADO EN CIENCIAS SO-

18 CIALES Y POLITICAS Y, DON NICOLAS JALCA PARRALES,

19 QUIEN DECLARA SER ECUATORIANO, SOLTERO, EMPLEADO; TO-

20 DOS POR SUS PROPIOS Y PERSONALES DERECHOS. -----

21 LES COMPARECIENTES SON MAYORES DE EDAD, DOMICILIADOS

22 EN ESTA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PERSONAS CAPACES PA-

23 RA OBLIGARSE Y CONTRATAR A QUIENES DE CONOCER DOY

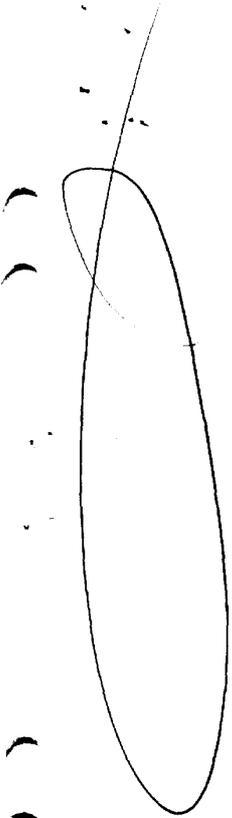
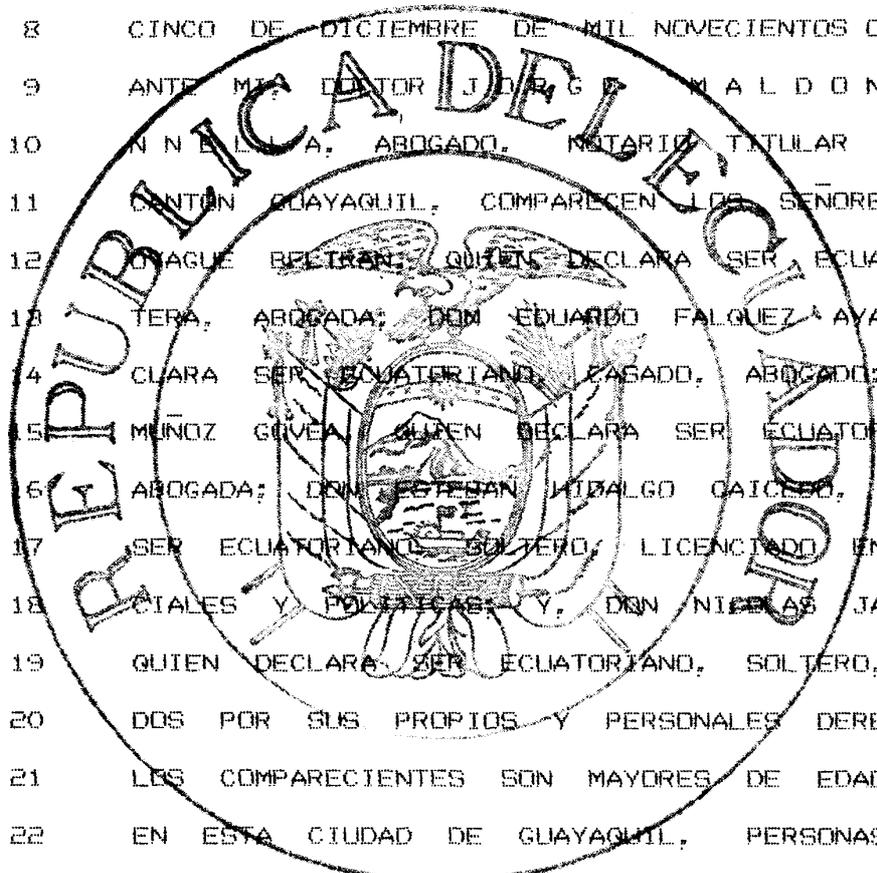
24 FE, LOS MISMOS QUE COMPARECEN A CELEBRAR ESTA ES-

25 CRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE LA COMPANIA, SO-

26 BRE CUYO OBJETO Y RESULTADOS ESTAN BIEN INSTRUIDOS,

27 A LA QUE PROCEDEN DE UNA MANERA LIBRE Y ESPONTA -

28 NEA Y PARA SU OTORGAMIENTO ME PRESENTAN LA MINUTA



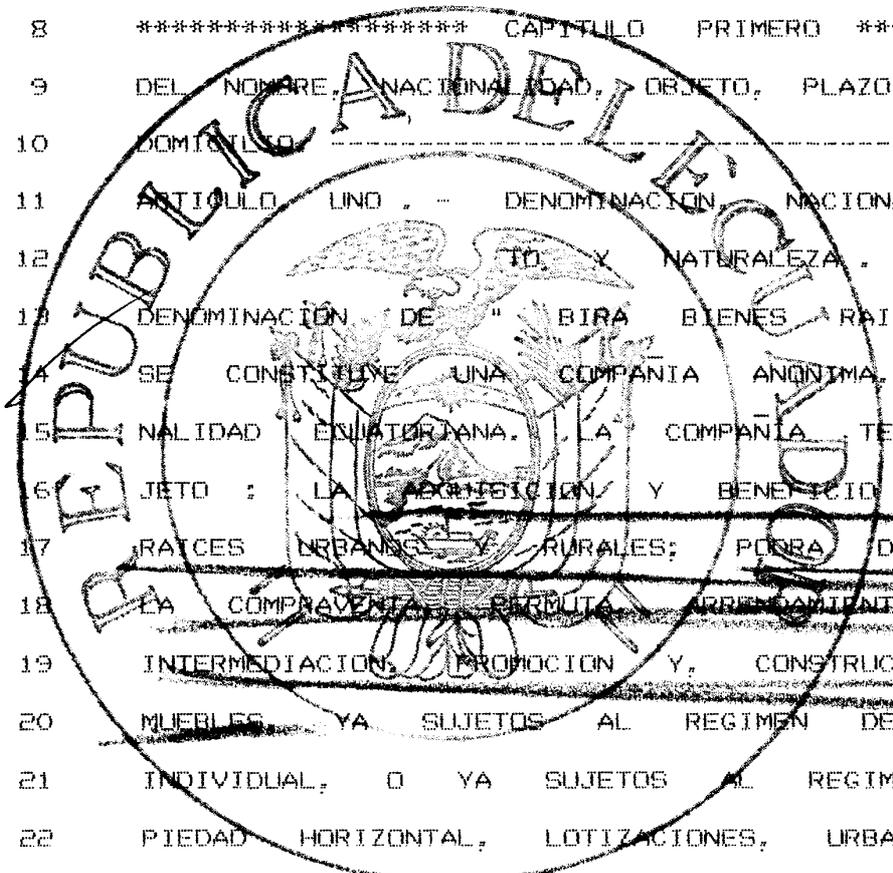
1 QUE DICE ASI : -----  
2 " S E Ñ O R N O T A R I O : -----  
3 SIRVASE INCORPORAR EN EL REGISTRO DE ESCRITURAS  
4 PUBLICAS A SU CARGO, UNA POR LA CUAL CONS-  
5 TE EL CONTRATO DE CONSTITUCION DE LA COMPANIA  
6 ANONIMA " BIRA BIENES RAICES S. A. " QUE SE OTOR-  
7 GA AL TENOR DE LAS CLAUSULAS SIGUIENTES : -----  
8 I N T E R V I N I E N T E S. -----  
9 COMPARECEN AL OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA  
10 PUBLICA Y A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE CONSTI-  
11 TUCION DE LA COMPANIA ANONIMA " BIRA BIENES RAICES  
12 S. A. " LAS SIGUIENTES PERSONAS : ABOGADA JENNY  
13 OVAGUE BELTRAN, ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA, ABO-  
14 GADA GLADYS MUÑOZ GOVEA, LICENCIADO ESTEBAN HIDALGO  
15 CAICEDO, Y DON NICOLAS JALCA PARRALES, TODOS DE NA-  
16 CIONALIDAD ECUATORIANA Y DOMICILIADOS EN LA CIUDAD DE  
17 GUAYAQUIL, -----  
18 P R I M E R A: CONSTITUCION SIMULTANEA DE LA COMPANIA.-  
19 TODOS LOS COMPARECIENTES DE COMUN ACUERDO, DECLARAN  
20 Y MANIFIESTAN SU VOLUNTAD DE UNIR Y APORTAR LOS CA-  
21 PITALES QUE MAS ADELANTE SE DETALLAN, PARA CONSTI-  
22 TUIR Y FUNDAR UNA COMPANIA ANONIMA DENOMINADA " BI-  
23 RA BIENES RAICES S. A. ", QUIENES POR TANTO, SON -  
24 SOCIOS FUNDADORES DE LA MISMA. -----  
25 S E G U N D A : REQUISITOS DE FUNDACION. -----  
26 LOS COMPARECIENTES DECLARAN Y EXPRESAN QUE LOS RE-  
27 QUISITOS EXIGIDOS POR EL CODIGO CIVIL Y POR EL AR-  
28 TICULO CIENTO SESENTA Y DOS Y DEMAS, DE LA LEY DE



J. Jorge Maldonado Remella

03

1 COMPANIA, SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA PRESENTE  
2 ESCRITURA PUBLICA; EN EL ESTATUTO SOCIAL DE LA COM-  
3 PANIA ANONIMA " BIRA BIENES RAICES S. A. ", Y EN  
4 LAS DECLARACIONES DE LOS INTERVINIENTES QUE CONSTAN  
5 MAS ADELANTE, Y QUE, SON DEL TENOR SIGUIENTE: -----  
6 ++ ESTATUTO DE LA COMPANIA ANONIMA " BIRA BIENES  
7 RAICES S. A. " ++ -----  
8 \*\*\*\*\* CAPITULO PRIMERO \*\*\*\*\*  
9 DEL NOMBRE, NACIONALIDAD, OBJETO, PLAZO, CAPITAL, Y  
10 DOMICILIO -----  
11 ARTICULO UNO . - DENOMINACION, NACIONALIDAD, OBJE-  
12 TO Y NATURALEZA . - CON LA -  
13 DENOMINACION DE " BIRA BIENES RAICES S. A. ",  
14 SE CONSTITUYE UNA COMPANIA ANONIMA DE NACIO -  
15 NALIDAD ECUATORIANA. LA COMPANIA TENDRA POR OB-  
16 JETO : LA ADQUISICION Y BENEFICIO DE BIENES -  
17 RAICES URBANAS Y RURALES; PODRA DEDICARSE A -  
18 ~~LA COMPRAVENTA, PERMUTA, ARRENDAMIENTO, CORRETAJE,~~  
19 ~~INTERMEDIACION, PROMOCION Y CONSTRUCCION DE IN-~~  
20 ~~MUEBLES, YA SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD -~~  
21 INDIVIDUAL, O YA SUJETOS AL REGIMEN DE PRO-  
22 PIEDAD HORIZONTAL, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES ; -  
23 PODRA IMPORTAR MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION ;  
24 CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS Y OPERACIONES CI-  
25 VILES, MERCANTILES O CONTRATOS DE CUALQUIER NA-  
26 TURALEZA QUE FUEREN PERMITIDOS POR LA LEY Y  
27 QUE TENGAN RELACION CON SU OBJETO SOCIAL. ----  
28 ARTICULO DOS . - EL PLAZO DE DURACION ES DE

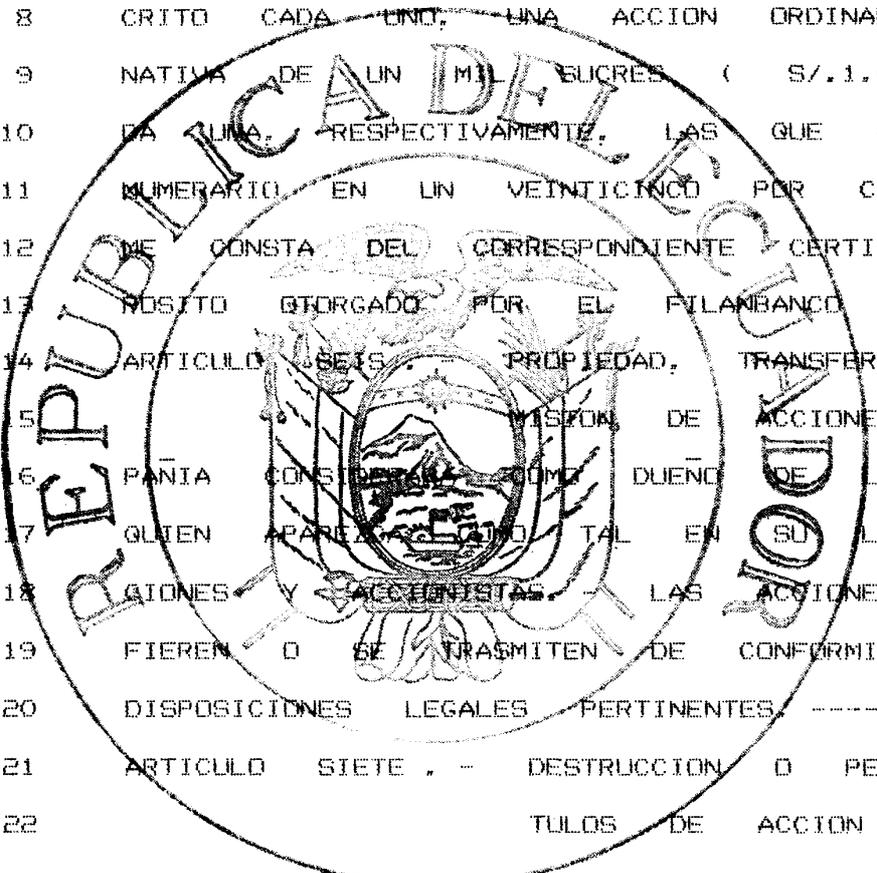


1 CINCUENTA ( 50 ) AÑOS, CONTA--  
2 DOS DESDE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN DEL CONTRA--  
3 TO CONSTITUTIVO EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL --  
4 CANTÓN GUAYAGUIL, PERO LA JUNTA GENERAL DE --  
5 ACCIONISTAS PODRÁ AMPLIARLO O RESTRINGIRLO, CON  
6 SUJECCIÓN A LAS PRESCRIPCIONES DE LA LEY. -----  
7 ARTICULO TRES . - DOMICILIO , - EL DOMINIO Y -  
8 CENTRO PRINCIPAL DE SUS NE--  
9 GOCIOS SERÁ LA CIUDAD DE GUAYAGUIL, PUDIENDO  
10 ESTABLECER SUCURSALES EN LA MISMA, ASÍ COMO --  
11 AGENCIAS O SUCURSALES EN OTROS LUGARES DEL --  
12 PAÍS O DEL EXTRANJERO. -----  
13 ARTICULO CUATRO , - EL CAPITAL SOCIAL SUSCRITO Y  
14 PAGADO DE LA COMPAÑÍA ES --  
15 DE UN MILLÓN DE SUCRES ( S/. 1'000.000,00 ) ,  
16 REPRESENTADO POR UN MIL ACCIONES ORDINARIAS Y  
17 NOMINATIVAS DE UN MIL SUCRES ( S/. 1.000,00 ) --  
18 CADA UNA, NUMERADAS CONSECUTIVAMENTE DEL CERO --  
19 CERO UNO ( 001 ) AL UN MIL ( 1.000 ) , -  
20 EMITIDAS EN TÍTULOS QUE REPRESENTAN UNA O VA--  
21 RIAS ACCIONES, FIRMADAS POR EL PRESIDENTE Y GE--  
22 RENTE DE LA COMPAÑÍA. -----  
23 ARTICULO CINCO . - APORTES Y CONSTITUCIÓN DEL CA--  
24 PITAL , - LA SUSCRIPCIÓN DE --  
25 ACCIONES, LAS APORTACIONES PAGADAS Y LA CONSTI--  
26 TUCIÓN DEL CAPITAL SON LAS SIGUIENTES : LA SE--  
27 ÑORITA ABOGADA JENNY DYAGLE BELTRAN, HA SUS --  
28 CRITO NOVECIENTAS NOVENTA Y SEIS ( 996 ) AC--



Jc. Jorge Maldonado Remella

1 CIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE UN MIL SU-  
2 CRES ( S/.1.000,00 ) CADA UNA, PAGADAS EN -  
3 NUMERARIO EN UN VEINTICINCO POR CIENTO ( 25% )  
4 EL VALOR DE CADA UNA DE ELLAS; Y, LOS SE-  
5 ÑORES ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA, ABOGADA -  
6 GLADYS MUÑOZ GOVEA, LICENCIADO ESTEBAN HIDALGO -  
7 CAICEDO Y DON NICOLAS JALCA PARRALES, HAN SUS-  
8 CRITO CADA UNA, UNA ACCION ORDINARIA Y NOMI-  
9 NATIVA DE UN MIL SU CRES ( S/.1.000,00 ) CA-  
10 DA UNA, RESPECTIVAMENTE, LAS QUE LAS PAGAN EN  
11 NUMERARIO EN UN VEINTICINCO POR CIENTO, CONFOR-  
12 ME CONSTA DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO DE DE-  
13 POSITO OTORGADO POR EL FILANBANCO S. A., -----  
14 ARTICULO SEIS. - PROPIEDAD, TRANSFERENCIA Y TRAS-  
15 MISION DE ACCIONES : LA COM-  
16 PANIA CONSERVA COMO DUENO DE LAS ACCIONES A  
17 QUIEN APAREZCA EN TAL EN SU LIBRO DE AC-  
18 CIONES Y ACCIONISTAS. - LAS ACCIONES SE TRANS-  
19 FIEREN O SE TRASMITEN DE CONFORMIDAD CON LAS  
20 DISPOSICIONES LEGALES PERTINENTES. -----  
21 ARTICULO SIETE. - DESTRUCCION O PERDIDA DE TI-  
22 TULOS DE ACCION. - EN CASO  
23 DE DESTRUCCION O PERDIDA DE UN TITULO DE AC-  
24 CION, SE PROCEDERA A SU ANULACION Y SE CON-  
25 FERIRA UNO NUEVO, UNA VEZ CUMPLIDA CON LAS -  
26 FORMALIDADES Y REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY  
27 DE COMPANIAS. -----  
28 ARTICULO OCHO. - AUMENTO DE CAPITAL. - EL CA-







lc. Jorge Maldonado Remella

05

- 4 -

1 RAN CONVOCADAS DE ACUERDO CON LA LEY. -----  
2 ARTICULO ONCE. - QUORUM Y ACTAS. - A), - EN  
3 LAS JUNTAS GENERALES CADA AC-  
4 CION TOTALMENTE PAGADA CONCEDE DERECHO A UN VO-  
5 TO; Y LAS NO LIBERADAS TOTALMENTE EN PROPOR -  
6 CION A SU VALOR PAGADO Y, EL QUORUM SERA -  
7 EL SIGUIENTE : EN LA PRIMERA CONVOCATORIA SERA  
8 NECESARIO QUE CONCURRA UN NUMERO DE ACCIONISTAS  
9 QUE REPRESENTEN POR LO MENOS, LA MITAD MAS UNO  
10 DEL CAPITAL SOCIAL PAGADO; Y EN LA SEGUNDA CONVO-  
11 CATORIA, SE REUNIRA CON EL NUMERO DE ACCIONISTAS  
12 PRESENTES, LO QUE SE EXPRESARA EN LA CONVOCATORIA,  
13 CORRESPONDIENTE. EL QUORUM ANTES ESTABLECIDO SERA  
14 SUFICIENTE, SALVO QUE LA LEY EXIGA OTRO MAYOR; Y,-  
15 B), - LAS ACTAS DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIO-  
16 NISTAS SERAN CELEBRADAS A MAGNINA, EN HOJAS QUE DEBE-  
17 RAN SER CELEBRADAS Y, PODRAN SER APROBADAS EN LA  
18 MISMA SECCION -----  
19 ARTICULO DOCE. JUNTAS UNIVERSALES. - NO OBSTANTE LO  
20 DISPUESTO EN EL ARTICULO NUEVE QUE  
21 ANTECEDE, PODRA REUNIRSE LA JUNTA GENERAL DE ACCIO-  
22 NISTAS, ORDINARIA O EXTRAORDINARIA, SIN NECESIDAD DE  
23 QUE PRECEDA CONVOCATORIA NI PUBLICACION, CUANDO SE EN-  
24 CUENTRE PRESENTE TODO EL CAPITAL SOCIAL PAGADO, Y,  
25 LOS ASISTENTES ACEPTEN, POR UNANIMIDAD, LA CELEBRA-  
26 CION DE LA JUNTA Y ESTUVIEREN DE ACUERDO EN LOS  
27 ASUNTOS A TRATARSE Y SUSCRIBAN TODOS EL ACTA BAJO  
28 SANCION DE NULIDAD. -----

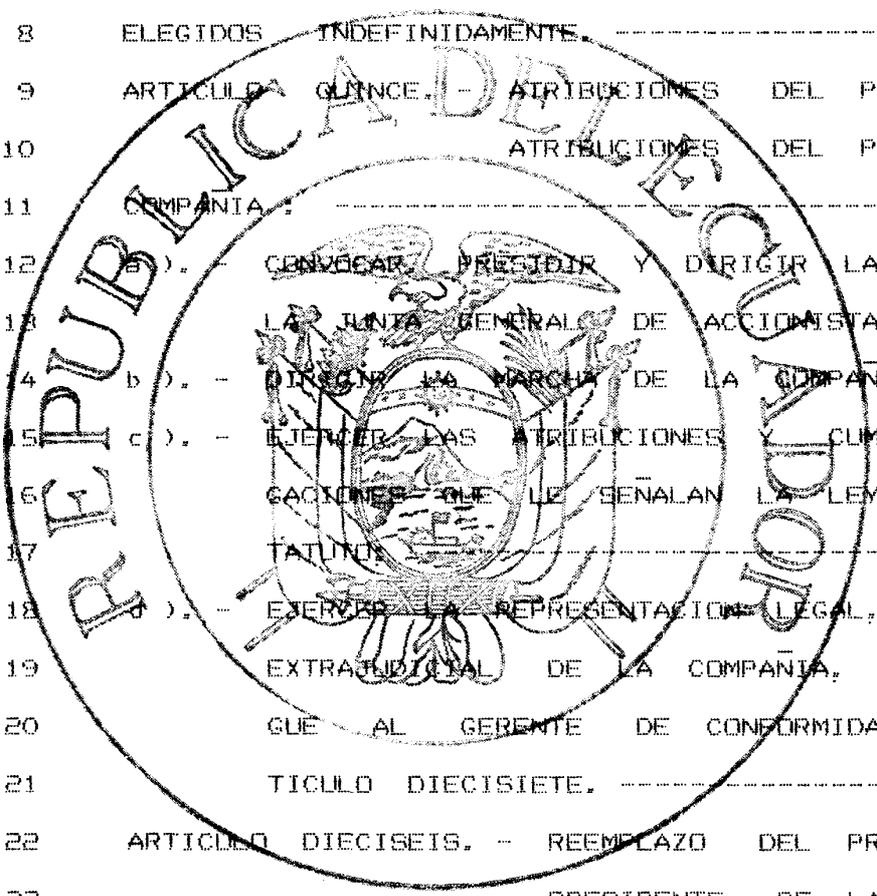
- 1 ARTICULO TRECE. - DEBERES Y ATRIBUCIONES. - SON ATRI-  
2 BUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: -----  
3 a ). - NOMBRAR O REMOVER LIBREMENTE AL PRESIDENTE,  
4 GERENTE Y COMISARIOS; -----  
5 b ). - CONOCER, APROBAR O RECHAZAR LAS CUENTAS, BA-  
6 LANCES E INFORMES DE LA COMPANIA, QUE PRESEN-  
7 TEN LOS ADMINISTRADORES, PRECEDIDOS POR IN-  
8 FORMES DE LOS COMISARIOS; -----  
9 c ). - RESOLVER ACERCA DE LA DISTRIBUCION DE UTILI-  
10 DADES Y BENEFICIOS SOCIALES; Y, FIJAR LAS RE-  
11 SERVAS LEGALES; -----  
12 d ). - ACORDAR EL AUMENTO O REINTEGRO DEL CAPITAL  
13 SOCIAL. ESTE ULTIMO, CUANDO EL MISMO DIS-  
14 MINUYA EN UN CINCUENTA POR CIENTO ( 50 % )  
15 O MAS, DEL CAPITAL SOCIAL Y LA TOTALIDAD DE  
16 LAS RESERVAS, A FIN DE EVITAR LA LIQUIDA-  
17 CION DE LA COMPANIA; -----  
18 e ). - REFORMAR EL ESTATUTO SOCIAL; -----  
19 f ). - ACORDAR LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA  
20 COMPANIA; -----  
21 g ). - DELIBERAR Y RESOLVER SOBRE TODO ASUNTO CONS-  
22 TANTE EN LA CONVOCATORIA Y QUE LE FUERE SO-  
23 METIDO A SU CONSIDERACION POR EL PRESIDENTE,  
24 EL GERENTE O POR QUIEN HAGA SUS VECES; O,  
25 POR CUALQUIER ACCIONISTA DE LA COMPANIA; Y;-  
26 h ). - INTERPRETAR ESTE ESTATUTO Y RESOLVER LOS DE-  
27 MAS ASUNTOS QUE NO ESTUVIEREN PREVISTOS; Y,  
28 LOS QUE, POR LEY Y ESTE ESTATUTO; LE CO-



Dc. Jorge Maldonado Remella

00

1 RRESPONDEN. -----  
2 \*\*\*\*\* CAPITULO TERCERO \*\*\*\*\*  
3 DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LA REPRESENTACION DE  
4 LA COMPANIA  
5 ARTICULO CATORCE. - ADMINISTRADORES. - EL PRESIDENTE  
6 Y EL GERENTE SERAN NOMBRADOS POR  
7 EL PERIODO DE CINCO ( 5 ) AÑOS, PUDIENDO SER RE-  
8 ELEGIDOS INDEFINIDAMENTE. -----  
9 ARTICULO QUINCE. - ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE. - SON  
10 ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE DE LA  
11 COMPANIA : -----  
12 a ). - CONVOCAR, PRESIDIR Y DIRIGIR LAS SESIONES DE  
13 LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS; -----  
14 b ). - DIRIGIR LA MARCHA DE LA COMPANIA; -----  
15 c ). - EJERCER LAS ATRIBUCIONES Y CUMPLIR LAS OBLI-  
16 GACIONES QUE LE SENALAN LA LEY Y ESTE ES-  
17 TATUTO. -----  
18 d ). - EJERCER LA REPRESENTACION LEGAL, JUDICIAL Y  
19 EXTRAJUDICIAL DE LA COMPANIA, CUANDO SUBRO-  
20 QUE AL GERENTE DE CONFORMIDAD CON EL AR-  
21 TICULO DIECISIETE. -----  
22 ARTICULO DIECISEIS. - REEMPLAZO DEL PRESIDENTE. - EL  
23 PRESIDENTE DE LA COMPANIA SE-  
24 RA REEMPLAZADO, EN CASO DE FALTA O IMPEDIMENTO, POR  
25 LA PERSONA QUE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS NOM-  
26 BRARE. -----  
27 ARTICULO DIECISIETE. - ATRIBUCIONES DEL GERENTE. - SON  
28 ATRIBUCIONES DEL GERENTE : ----

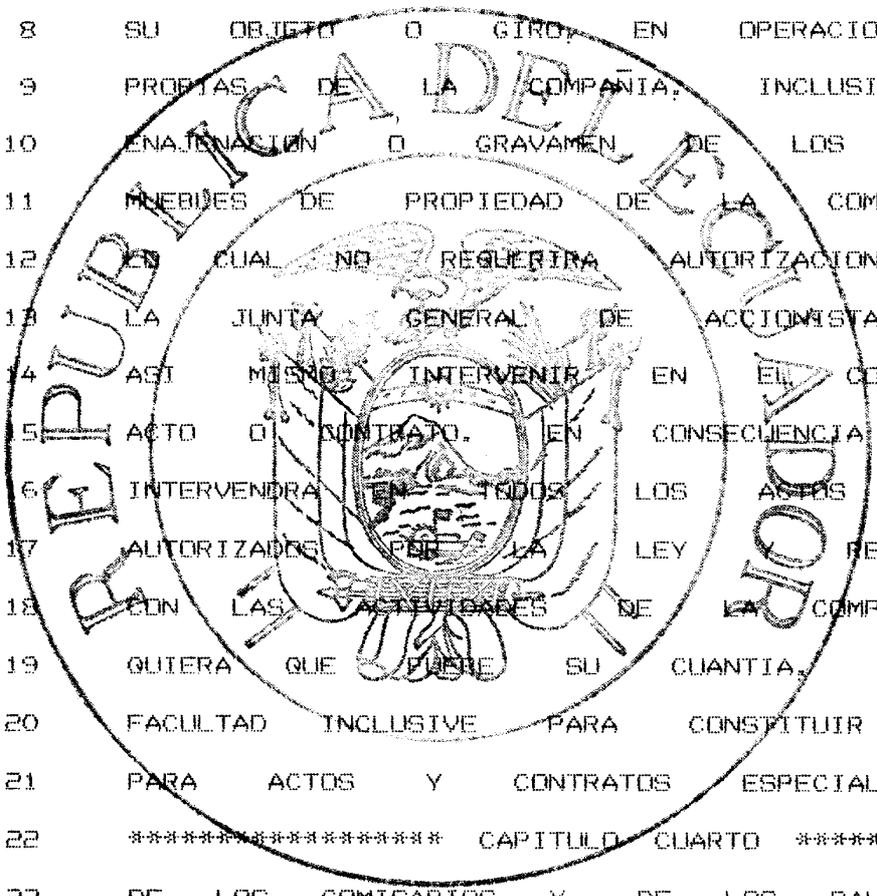


- 1 a).- EJERCER LA REPRESENTACION LEGAL, JUDICIAL Y  
2 EXTRAJUDICIAL DE LA COMPANIA, DEBIENDO IN-  
3 Tervenir EN TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS;  
4 Y, SUSCRIBIR TODOS LOS INSTRUMENTOS QUE PA-  
5 RA EL EFECTO SEAN NECESARIOS; -----
- 6 b).- ADMINISTRAR, DE ACUERDO CON LA LEY Y ES-  
7 TE ESTATUTO LA COMPANIA Y SUS NEGOCIOS;
- 8 c).- CUIDAR LA BUENA MARCHA DE LA COMPANIA Y  
9 DE QUE LOS EMPLEADOS CUMPLAN SUS OBLIGA-  
10 CIONES; -----
- 11 d).- SUSCRIBIR, ACEPTAR, PAGAR, PROTESTAR Y CANCE-  
12 LAR TODA CLASE DE TITULOS MERCANTILES Y DE  
13 CREDITOS; -----
- 14 e).- ABRIR CUENTAS CORRIENTES BANCARIAS, HACER DE-  
15 POSITOS EN ELLAS, RETIRAR PARCIAL O TOTAL-  
16 MENTE EL MONTO DE LOS MISMOS; -----
- 17 f).- NOMBRAR, FIJAR EL SUELDO Y REMOVER LOS EM-  
18 PLEADOS CUYOS NOMBRAMIENTOS NO SEAN DE COM-  
19 PETENCIA DE LA JUNTA GENERAL; Y, -----
- 20 g).- EJERCER LAS DEMAS ATRIBUCIONES QUE LE IM-  
21 PUSIERE LA LEY Y ESTE ESTATUTO. -----
- 22 ARTICULO DIECIOCHO.- REEMPLAZO DEL GERENTE.- EL  
23 GERENTE DE LA COMPANIA SE-  
24 RA REEMPLAZADO, EN CASO DE FALTA O IMPEDIMEN-  
25 TO, POR EL PRESIDENTE DE LA MISMA. -----
- 26 ARTICULO DIECTNUEVE.- REPRESENTACION LEGAL Y OTRAS  
27 ATRIBUCIONES. -----
- 28 U N O.- LA REPRESENTACION LEGAL Y EXTRAJUDICIAL



Dc. Jorge Maldonado Remella

1 DE LA COMPANIA LA TIENE EL GERENTE, EL  
2 MISMO QUE COMO ADMINISTRADOR, TIENE FACUL-  
3 TAD PARA RESOLVER Y EJECUTAR TODOS LOS ACTOS  
4 Y CONTRATOS DE LA COMPANIA, OBRANDO POR SI  
5 MISMO, AMPLIA Y LEGALMENTE AUTORIZADO .- D O S.  
6 LA REPRESENTACION DEL GERENTE, SE EXTEN-  
7 DERA A TODOS LOS ASUNTOS RELACIONADOS CON  
8 SU OBJETO O GIRO, EN OPERACIONES CIVILES  
9 PROPIAS DE LA COMPANIA, INCLUSIVE PARA LA  
10 ENAJENACION O GRAVAMEN DE LOS BIENES IN-  
11 MUEBLES DE PROPIEDAD DE LA COMPANIA PARA -  
12 EN CUAL NO REQUERIRA AUTORIZACION PREVIA DE  
13 LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, DEBIENDO  
14 ASI MISMO INTERVENIR EN EL CORRESPONDIENTE -  
15 ACTO O CONTRATO. EN CONSECUENCIA EL GERENTE  
16 INTERVENDRA EN TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS,  
17 AUTORIZADOS POR LA LEY RELACIONADOS -  
18 CON LAS FACULTADES DE LA COMPANIA, CUAL -  
19 QUIERA QUE FIERE SU CUANTIA, Y TENDRA -  
20 FACULTAD INCLUSIVE PARA CONSTITUIR APODERADOS -  
21 PARA ACTOS Y CONTRATOS ESPECIALES. -----  
22 \*\*\*\*\* CAPITULO CUARTO \*\*\*\*\*  
23 DE LOS COMISARIOS Y DE LOS BALANCES E IN-  
24 VENTARIOS. -----  
25 ARTICULO VEINTE .- DE LOS COMISARIOS .- LA  
26 JUNTA GENERAL DE AC-  
27 CIONISTAS, NOMBRARA UN COMISARIO PRINCIPAL Y  
28 UN COMISARIO SUPLENTE, REELEGIBLES, QUE DURA -



1 RAN CINCO ( 5 ) AÑOS EN EJERCICIO DE  
2 SUS FUNCIONES , -----  
3 ARTICULO VEINTIUNO , - BALANCES E INVENTA -  
4 RIOS , - ANUALMENTE SE  
5 FORMARA EL INVENTARIO DE LOS BIENES MUE-  
6 BLES E INMUEBLES DE LA COMPANIA Y EL -  
7 BALANCE GENERAL , CON SUS CORRESPONDIENTES -  
8 CUENTAS DE GANANCIAS Y PERDIDAS, LOS MIS-  
9 MOS QUE EL GERENTE SOMETERA A CONOCI -  
10 MIENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONIS -  
11 TAS, LUEGO DE HABERLOS PUESTOS A DISPO -  
12 SICION DE LOS ACCIONISTAS POR EL TIEMPO -  
13 PREVISTO EN LA LEY. -----

14 \*\*\*\*\* CAPITULO QUINTO \*\*\*\*\*

15 DEL FONDO DE RESERVAS Y OTROS

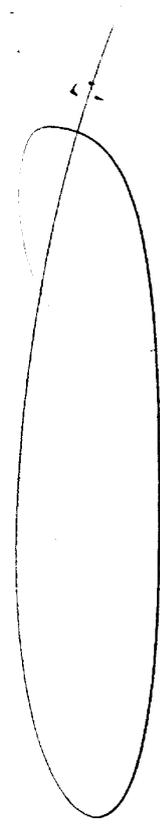
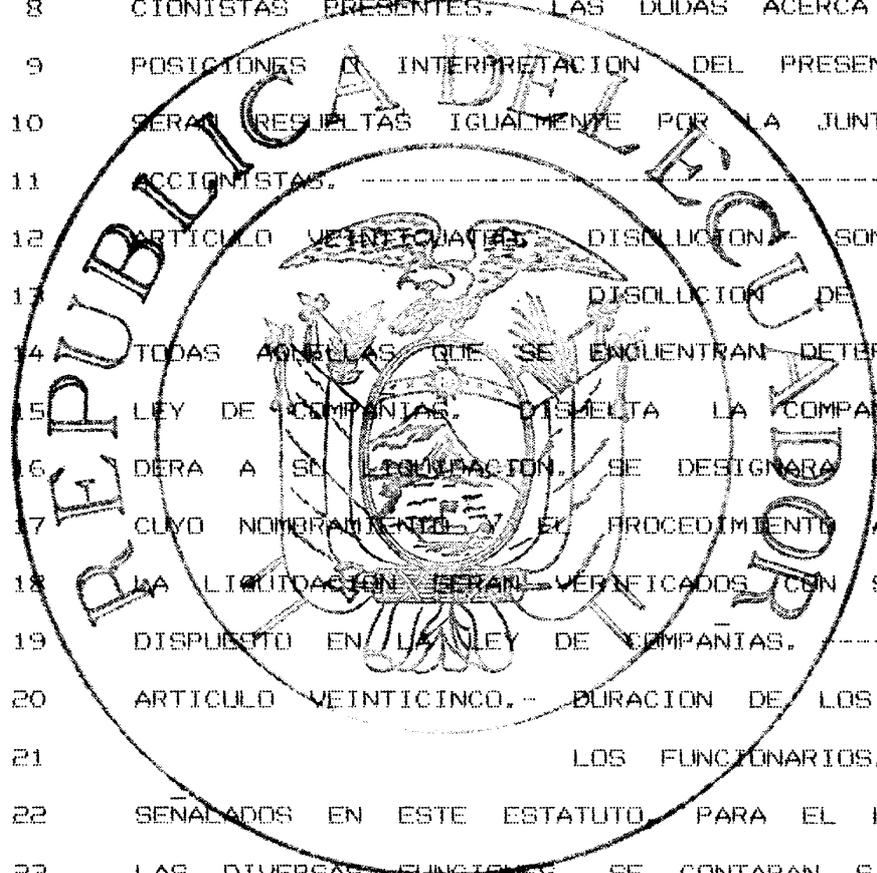
16 ARTICULO VEINTIDOS , - FONDO DE RESERVA , - A-  
17 NUALMENTE, AL TIEMPO DE  
18 ACORDAR LA DISTRIBUCION DE UTILIDADES, LA -  
19 JUNTA GENERAL SEGREGARA DE ELLOS, UNA -  
20 CANTIDAD NO MENOR DEL DIEZ POR CIENTO -  
21 ( 10% ) QUE DESTINARA AL FONDO DE RE-  
22 SERVA LEGAL, HASTA COMPLETAR UNA CANTIDAD -  
23 EQUIVALENTE AL CINCUENTA POR CIENTO ( 50% )  
24 DEL CAPITAL SOCIAL O MAYOR, SI ASI LO  
25 ACORDARE LA JUNTA GENERAL, -----

26 ARTICULO VEINTITRES , - REFORMA DEL ESTATUTO , -  
27 LA REFORMA DE ESTE ES-  
28 TATUTO, SERA RESUELTA POR LA JUNTA GENERAL



Dc. Jorge Maldonado Remella

1 DE ACCIONISTAS, LA QUE PARA REUNIRSE EN  
2 PRIMERA CONVOCATORIA, NECESITARA COMO QUORUM LA  
3 ASISTENCIA DE ACCIONISTAS QUE REPRESENTEN POR  
4 LOS MENOS LA MITAD DEL CAPITAL PAGADO; EN  
5 SEGUNDA CONVOCATORIA, BASTARA LA REPRESENTACION DE LA  
6 TERCERA PARTE DEL CAPITAL SOCIAL PAGADO; Y, EN TER-  
7 CERA CONVOCATORIA, SE REUNIRA CON EL NUMERO DE AC-  
8 CIONISTAS PRESENTES. LAS DUDAS ACERCA DE LAS DIS-  
9 POSICIONES A INTERPRETACION DEL PRESENTE ESTATUTO,  
10 SERAN RESUELTAS IGUALMENTE POR LA JUNTA GENERAL DE  
11 ACCIONISTAS.-----  
12 ARTICULO VEINTICUATRO. DISOLUCION. SON CAUSAS DE  
13 DISOLUCION DE LA COMPANIA,  
14 TODAS AQUELLAS QUE SE ENCUENTRAN DETERMINADAS EN LA  
15 LEY DE COMPANIAS. CUANDO LA COMPANIA SE PROCE-  
16 DERA A SU DISOLUCION, SE DESIGNARA UN LIQUIDADOR,  
17 CUYO NOMBRAMIENTO Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIRSE EN  
18 LA LIQUIDACION SERAN VERIFICADOS CON SUJECION A LO  
19 DISPUESTO EN LA LEY DE COMPANIAS.-----  
20 ARTICULO VEINTICINCO. DURACION DE LOS PERIODOS DE  
21 LOS FUNCIONARIOS. LOS PLAZOS  
22 SEÑALADOS EN ESTE ESTATUTO PARA EL EJERCICIO DE  
23 LAS DIVERSAS FUNCIONES, SE CONTARAN SIEMPRE DESDE LA  
24 FECHA DE INSCRIPCION DEL CORRESPONDIENTE NOMBRAMIENT-  
25 TO EN EL REGISTRO MERCANTIL; Y, LOS FUNCIONARIOS,  
26 ADMINISTRADORES Y COMISARIOS, DE LA COMPANIA CONTI-  
27 NUARAN EN EL EJERCICIO DE SUS CARGOS HASTA SER LE-  
28 GALMENTE REEMPLAZADOS, AUN CUANDO HUBIERE VENCIDO EL



1 PLAZO PARA EL CUAL FUERON DESIGNADOS, A MENOS QUE  
2 SE TRATE DE REMOCION RESUELTA POR LA COMPANIA.  
3 ARTICULO VEINTISEIS.- DISPOSICIONES GENERALES.- EN TO-  
4 DO LO DEMAS, LA COMPANIA SE  
5 REGIRA POR LO DISPUESTO EN EL CODIGO CIVIL, LA LEY  
6 DE COMPANIAS Y ESTE ESTATUTO; Y, TODO LO NO PRE-  
7 VISTO EN EL MISMO SERA RESUELTO POR LA JUNTA GE-  
8 NERAL DE ACCIONISTAS. -----  
9 T E R C E R A.- DECLARACIONES. -----  
10 LOS COMPARECIENTES, SOCIOS FUNDADORES DE LA COMPANIA  
11 ANONIMA " BIRA BTENES RAICES S. A. ", DECLARAMOS ;  
12 TRES, UNO ).- PAGO DE APORTACIONES.- LA SENORITA A-  
13 BOGADA JENNY DYAGUE BELTRAN, HA SUSCRITO NOVECIENTAS  
14 NOVENTA Y SETS ACCIONES, DE UN VALOR NOMINAL DE UN  
15 MIL SUCRES ( S/.1.000,00 ) CADA UNA, Y HA PAGADO  
16 EN UN VEINTICINCO POR CIENTO EL VALOR DE CADA UNA  
17 DE ELLAS, MEDIANTE EL APORTE EN NUMERARIO DE DOS -  
18 CIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SUCRES (S/.249.000,00);  
19 EL SENOR ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA, HA SUSCRITO  
20 UNA ACCION DE UN VALOR NOMINAL DE UN MIL SUCRES  
21 ( S/.1.000,00 ) Y LA HA PAGADO EN UN VEINTICINCO  
22 POR CIENTO DE SU VALOR, MEDIANTE EL APORTE EN NU-  
23 MERARIO DE DOSCIENTOS CINCUENTA SUCRES (S/.250,00); LA  
24 SENORITA ABOGADA GLADYS MUÑOZ GOVEA, HA SUSCRITO UNA  
25 ACCION DE UN VALOR NOMINAL DE UN MIL SUCRES ( S/.  
26 1.000,00 ) Y LA HA PAGADO EN UN VEINTICINCO POR -  
27 CIENTO DE SU VALOR, MEDIANTE EL APORTE EN NUMERARIO  
28 DE DOSCIENTOS CINCUENTA SUCRES ( S/.250,00 ) ; EL



1 TOS HABILITANTES : LOS CERTIFICADOS DE NO ADELUDAR AL  
2 FISCO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS FUNDADORES ; EL  
3 CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL OTORGADO POR EL  
4 FILANBANCO S. A. Y LA AUTORIZACION DE LA  
5 SUBSECRETARIA DE PESCA; ASI COMO LOS DEMAS QUE SEAN  
6 NECESARIOS PARA LA VALIDEZ Y FIRMEZA DE LA PRESEN-  
7 TE.- FIRMADO : JENNY OYAGUE BELTRAN.- A B D G A D A.-  
8 REGISTRO NUMERO : TRES TRES NUEVE CINCO. -----  
9 HASTA AQUI LA MINUTA Y SUS DOCUMENTOS HABILITANTES  
10 AGREGADOS, TODOS LOS CUALES QUEDAN ELEVADOS A ES-  
11 CRITURA PUBLICA.- YO, EL NOTARIO, DOY FE QUE, DES-  
12 PUES DE HABER SIDO LEIDA, EN ALTA VOZ, TODA ESTA  
13 ESCRITURA PUBLICA A LOS COMPARECIENTES, ESTOS LA A-  
14 PRUEBAN Y LA SUSCRIBEN CONMIGO, EL NOTARIO, EN UN  
15 SOLO ACTO.- FIRMADO : JENNY OYAGUE B.- ABOGADA JE-  
16 NNY OYAGUE BELTRAN.- CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO: CE-  
17 RO NUEVE CERO CINCO DOS OCHO CERO CINCO CINCO OCHO.  
18 CEDULA DE CONTROL TRIBUTARIO NUMERO : CERO CERO DOS  
19 CUATRO NUEVE UNO.- CERTIFICADO DE VOTACION NUMERO ;  
20 SIETE CUATRO - UNO NUEVE UNO AL.- FIRMADO : FIRMA  
21 ILEGIBLE.- ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA.- CEDULA DE  
22 CIUDADANIA NUMERO : CERO NUEVE - CERO UNO TRES SEIS  
23 TRES NUEVE SEIS - CERO.- CEDULA DE CONTROL TRIBLITA -  
24 RIO NUMERO : CERO CERO CINCO CUATRO TRES SIETE . -  
25 CERTIFICADO DE VOTACION NUMERO : UNO CERO - UNO DOS  
26 TRES SN.- FIRMADO : FIRMA ILEGIBLE.- ABOGADA GLADYS  
27 MUÑOZ GOVEA.- CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO : UNO TRES-  
28 CERO CERO OCHO SIETE DOS CINCO TRES SEIS.- CEDULA



10

Guayaquil, diciembre 2 de 1983  
Lugar y Fecha

Certificamos por medio de la presente que hemos recibido de:

Ab. Jenny Oyague Beltrán .....	\$. 249.000,00
Ab. Eduardo Falquez Ayala .....	250,00
Ab. Gladys Muñoz Govea .....	250,00
Lcdo. Esteban Hidalgo Caicedo .....	250,00
Sr. Nicolás Jalca Parrales .....	250,00

\$. 250.000,00

Para ser depositados en una cuenta de Integración de Capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la Compañía en formación que se denominará:

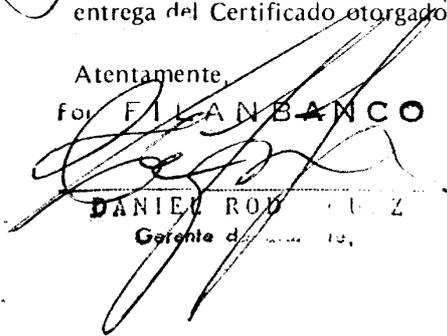
"BIRA BIENES RAICES S.A."

El valor correspondiente a este certificado será puesto a disposición de los administradores de la nueva Compañía tan pronto como sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco los siguientes documentos: Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos y certificados de la Superintendencia de Compañías, indicando que el trámite de constitución de la misma ha quedado concluido.

En caso de que no llegare a constituirse, el valor depositado será reintegrado previa entrega del Certificado otorgado para el efecto por la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,

Por FIELANBANCO

  
DANIEL RODRÍGUEZ  
Gerente de Compañías

0774570

REPUBLICA DEL ECUADOR

Formulario 08-DR

MINISTERIO DE FINANZAS  
Y CREDITO PUBLICO  
DIRECCION GENERAL DE RENTAS



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL FISCO

Jefatura de Recaudaciones de .....

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

**TIMBRES**

NOMBRES O RAZON SOCIAL <b>JENNY JOSEFINA OYAGUE BELTRAN</b>			Nacionalidad Ecuatoriana
Cédulas: Identidad o RUC 0905280558	Cont. Tributario 02491	Libreta Militar	Papeleta votación
Domicilio: Ciudad Guayaquil		Calle y No.	
Motivo de la solicitud <b>CONSTITUCION DE COMPAÑIA</b>			
Firma del solicitante		Fecha de presentación Guil a 29 de Noviembre de 1983	

Revisado por  
**TERESA GOMEZ**

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE .....  
CERTIFICA: Que, revisados los archivos de títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS

SELLO DE LA  
OFICINA

**RAUL A. NIETO BRAVO**  
Jefatura de Recaudaciones del Guayas  
FIRMA AUTORIZADA

NOTA.— No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras.

TALONARIO PARA RECLAMAR LA SOLICITUD

NOMBRE .....

NOTA.— Colabore con la oficina, no insista el despacho de su solicitud antes de 4 horas, es el tiempo necesario para poder revisar nuestros archivos.

0774570



**CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL FISCO**

**DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE**

NOMBRES O RAZON SOCIAL <b>EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA</b>			Nacionalidad <b>Ecuatoriana</b>
Cédulas: Identidad o RUC <b>0901363960</b>	Cont. Tributario <b>005437</b>	Libreta Militar	Papeleta votación
Domicilio: Ciudad <b>Guil</b>		Calle y No.	
Motivo de la solicitud <b>CONSTITUCION DE COMPAÑIA</b>			
Firma del solicitante		Fecha de presentación <b>Guil a 29 de Noviembre de 1983</b>	

**TIMBRES**

Revisado por  
*[Handwritten Signature]*

SELLO DE LA OFICINA

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE .....  
CERTIFICA: Que, revisados los archivos de títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

**ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS**

*[Handwritten Signature]*  
**RAUL A. NIETO BRAVO**  
Jefatura de Recaudaciones de Guayaquil  
FIRMA AUTORIZADA

NOTA.— No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras.

**TALONARIO PARA RECLAMAR LA SOLICITUD**

NOMBRE .....

NOTA.— Colabore con la oficina, no insista el despacho de su solicitud antes de 4 horas, es el tiempo necesario para poder revisar nuestros archivos.

0774571

0774565

REPUBLICA DEL ECUADOR

Formulario 08-DR

MINISTERIO DE FINANZAS  
Y CREDITO PUBLICO  
DIRECCION GENERAL DE RENTAS



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL FISCO

Jefatura de Recaudaciones de .....

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

**TIMBRES**

NOMBRES O RAZON SOCIAL			Nacionalidad
LUZ GLADYS MUÑOZ GOVEA			Ecuatoriana
Cédulas: Identidad o RUC	Cont. Tributario	Libreta Militar	Papeleta votación
1300872536	254508		
Domicilio: Ciudad		Calle y No.	
Guayaquil			
Motivo de la solicitud			
CONSTITUCION DE COMPAÑIA			
Firma del solicitante		Fecha de presentación	
.....		Guil a 28 de Noviembre de 1983	

Revisado por

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....  
 CERTIFICA: Que, revisados los archivos de títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS

SELLO DE LA OFICINA

**RAUL A. NIETO BRAVO**  
 Jefatura de Recaudaciones  
 FIRMA AUTORIZADA

NOTA.— No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras.

TALONARIO PARA RECLAMAR LA SOLICITUD

NOMBRE .....

NOTA.— Colabore con la oficina, no insista el despacho de su solicitud antes de 4 horas, es el tiempo necesario para poder revisar nuestros archivos.

0774565



MINISTERIO DE FINANZAS Y ECONOMIA PUBLICA  
DIRECCION GENERAL DE RENTAS  
Jefatura de Recaudaciones de Guayaquil



**CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL FISCO**

**DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE**

NOMBRES O RAZON SOCIAL			Nacionalidad
ESTEBAN JOSE HIDALGO CAICEDO			Ecuatoriana
Cédulas: Identidad o RUC	Cont. Tributario	Libreta Militar	Papeleta votación
090732550-0	318415		
Domicilio: Ciudad		Calle y No.	
Guayaquil			
Motivo de la solicitud			
CONSTITUCION DE COMPAÑIA			
Firma del solicitante		Fecha de presentación	
		Guil 29 de Noviembre de 1983	

**TIMBRES**

Revisado por  
 TANNY ZUNIGA GOMEZ

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....  
 CERTIFICA: Que, revisados los archivos de títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

**ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS**

SELLO DE LA OFICINA

**RAUL A. NIETO BRAVO**  
 Jefatura de Recaudaciones de Guayaquil  
 FIRMA AUTORIZADA

NOTA.— No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras.

**TALONARIO PARA RECLAMAR LA SOLICITUD**

NOMBRE .....

NOTA.— Colabore con la oficina, no insista el despacho de su solicitud antes de 4 horas, es el tiempo necesario para poder revisar nuestros archivos.

0774573

0774572

REPUBLICA DEL ECUADOR

Formulario 08-DR

7

MINISTERIO DE FINANZAS  
Y CREDITO PUBLICO  
DIRECCION GENERAL DE RENTAS



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL FISCO

Jefatura de Recaudaciones de .....

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRES O RAZON SOCIAL NICOLAS NEMECIO JALCA PARRALES			Nacionalidad Ecuatoriana
Cédulas: Identidad o RUC 0905270476	Cont. Tributario 023370	Libreta Militar	Papeleta votación
Domicilio: Ciudad Guayquil		Calle y No.	
Motivo de la solicitud CONSTITUCION DE COMPAÑIA			
Firma del solicitante		Fecha de presentación Guquil 29 Noviembre 3 ..... a ..... de ..... de 198 .....	

**TIMBRES**

Revisado por

*[Firma]*

ANNY ZUÑIGA COMEZ

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE .....

CERTIFICA: Que, revisados los archivos de títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS

SELLO DE LA OFICINA

*[Firma]*

**RAUL A. NIETO BRAVO**  
Jefe de Recaudaciones  
Jefatura de Recaudaciones del Guayas  
FIRMA AUTORIZADA

NOTA.— No es válido el certificado si tiene borrones o enmendaduras.

TALONARIO PARA RECLAMAR LA SOLICITUD

NOMBRE .....

NOTA.— Colabore con la oficina, no insista el despacho de su solicitud antes de 4 horas, es el tiempo necesario para poder revisar nuestros archivos.

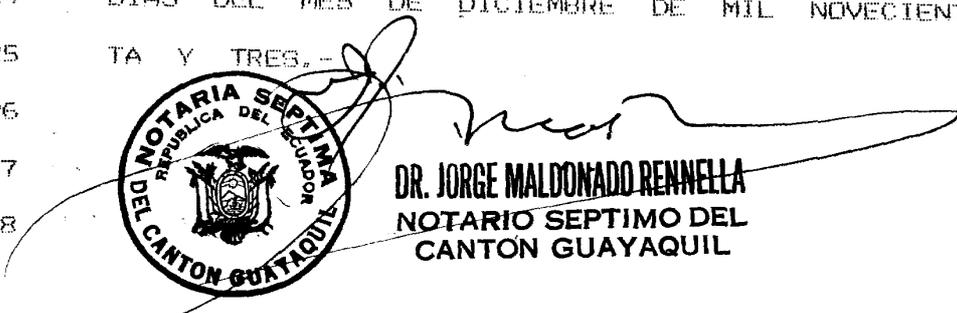
0774572



Dr. Jorge Maldonado Rennella

1 DE CONTROL TRIBUTARIO NUMERO : DOS CINCO CUATRO CIN-  
 2 CO CERO OCHO.- CERTIFICADO DE VOTACION NUMERO : UNO  
 3 OCHO - CUATRO OCHO SIETE SN.- FIRMADO : FIRMA ILE-  
 4 GIBLE.- LICENCIADO ESTEBAN HIDALGO CAICEDO.- CEDULA  
 5 DE CIUDADANIA NUMERO : CERO NUEVE CERO SIETE TRES  
 6 DOS CINCO CINCO CERO - CERO.- CEDULA DE CONTROL TRI-  
 7 BUTARIO NUMERO : TRES UNO OCHO CUATRO UNO CINCO . -  
 8 CERTIFICADO DE VOTACION DUPLICADO, POR EXTRAVIDO DEL  
 9 ORIGINAL, EXTENDIDO POR EL HONORABLE TRIBUNAL ELEC-  
 10 TORAL DEL GUAYAS.- FIRMADO : FIRMA ILEGIBLE.- NICO-  
 11 LAS JALGA PARRALES.- CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO :  
 12 CERO NUEVE CERO CINCO DOS SIETE CERO CUATRO SIETE  
 13 SEIS.- CEDULA DE CONTROL TRIBUTARIO NUMERO : CERO DOS  
 14 TRES TRES SIETE CERO.- CERTIFICADO DE VOTACION NU-  
 15 MERO : UNO UNO TRES - CUATRO DOS DOS AL.- EL NO-  
 16 TARIO, FIRMADO : FIRMA ILEGIBLE.- DOCTOR JORGE MAL-  
 17 DONADO RENNELLA  
 18  
 19  
 20  
 21 SE OTORGO ANTE MI, Y EN FE DE ELLO, CONFIERO ES  
 22 TE TERCER TESTIMONIO, EN DOCE FOJAS UTILES, QUE SE  
 23 LLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, A LOS SEI  
 24 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHEN  
 25 TA Y TRES.-

26  
 27  
 28



**DR. JORGE MALDONADO RENNELLA**  
 NOTARIO SEPTIMO DEL  
 CANTÓN GUAYAQUIL



1 FE: Que en esta fecha y al margen de la correspondiente  
2 escritura pública en cumplimiento a lo dispuesto en el  
3 Artículo Segundo de la Resolución No. IG-CA-83-2049 de  
4 la Superintendencia de Compañías en Guayaquil, del trein-  
5 ta de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, tomé -  
6 nota de la aprobación de la Compañía a que se refiere el  
7 presente testimonio. - Guayaquil, enero tres de mil nove -  
8 cientos ochenta y cuatro. -



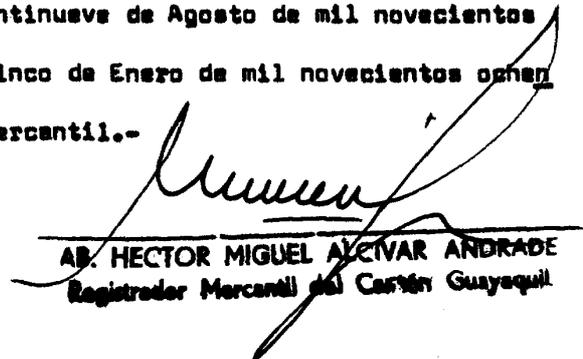
*[Handwritten Signature]*  
DR. JURGE MALDONADO RENNELLA  
NOTARIO SEPTIMO DEL  
CANTON GUAYAQUIL

17 CERTIFICO: QUE en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No IG-CA-  
18 83-2049, dictada el treinta de Diciembre de mil novecientos ochenta y -  
19 tres, por el Sr. INTENDENTE DE COMPAÑIAS, fue inscrita hoy, esta escritu-  
20 ra pública, la misma que contiene el contrato de CONSTITUCION de la Com-  
21 pañia "B I R A B I E N E S R A I C E S S . A . " , de  
22 fojas 493 a 517, número 35 del Registro Mercantil, Libro de Industriales  
23 y anotada bajo el número 191 del Repertorio.- Guayaquil, cinco de Enero  
24 de mil novecientos ochenta y cuatro.- El Registrador Mercantil.-

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

28 CERTIFICO: QUE con fecha de hoy, fue archivada una copia auténtica de eg

ta escritura pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el veintidos de Agosto de mil novecientos setenta y cinco, por el Sr. Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial Número 878 del veintinueve de Agosto de mil novecientos setenta y cinco.- Guayaquil, cinco de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro.- El Registrador Mercantil.-

  
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: QUE con fecha de hoy, fue archivado el Certificado de Afiliación a la Cámara de la Construcción de Guayaquil, de la Compañía "B I R A B I E N E S R A I C E S S. A. S." Guayaquil, cinco de Enero de mil novecientos ochenta y cuatro.- El Registrador Mercantil.-

  
AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

