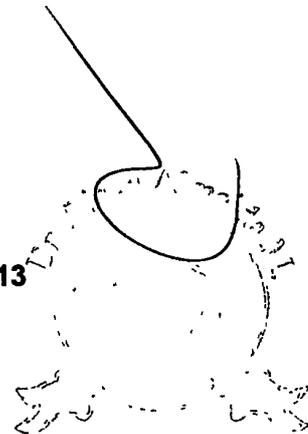


DI 3 COPIAS

QUITO, 23 DE MAYO DE 2013

ESCRITURA No.2013-17.01-10-P

FACTURA No.



000001

PROTOCOLIZACIÓN

Documentos relativos al Aumento de Capital de la compañía
INCUBADORA ANHALZER CIA.LTDA. -Quito 23 de MAYO de 2013.-

DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
NOTARIO SUPLENTE, (E) DE LA NOTARÍA DÉCIMA

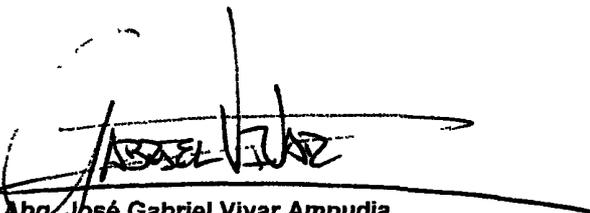
SEÑOR NOTARIO DECIMO (E) DEL CANTÓN QUITO

Señor Notario en el Registro de Escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una escritura de protocolización de documentos relativos al Aumento de Capital de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., para lo cual se adjunta lo siguiente:

- ✓ Escritura de Resciliación de Aumento de capital y otorgamiento de Nuevo Aumento de Capital suscrito y pagado y reforma de estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA
- ✓ Resolución No. SC.IJ DJCPT: Q.12 003696 de la Superintendencia de Compañías
- ✓ Razón de inscripción en la Matriz de la Escritura de Constitución de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.
- ✓ Razón de inscripción en la Matriz de Aumento de capital de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA LTDA.
- ✓ Publicación en la Prensa del extracto de la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.
- ✓ Razón de inscripción de la Transferencia de dominio, según lo establecido en la escritura de Resciliación de Aumento de capital y otorgamiento de Nuevo Aumento de Capital suscrito y pagado y reforma de estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA LTDA., en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- ✓ Razón de Inscripción No. 944 del acto societario de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., en el Registro Mercantil de Quito.

Solicito se me emita 3 copias de archivo de la presente escritura pública.

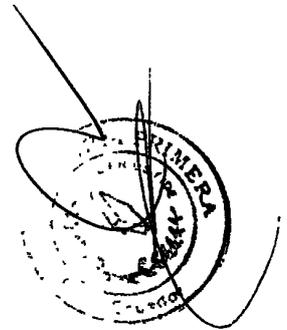
Atentamente,


Abg. José Gabriel Vivar Ampudia
MAT 13141 CAP



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

**RESCILIACIÓN DE LA ESCRITURA
AUMENTO DE CAPITAL Y
REFORMA DEL ESTATUTO
CELEBRADA EL 8 DE DICIEMBRE DE 2012**



**OTORGAMIENTO DE NUEVO
AUMENTO DE CAPITAL
SUSCRITO Y PAGADO Y
REFORMA DEL ESTATUTO
DE LA COMPAÑÍA**



INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.

**CAPITAL ACTUAL: USD 1.210.000,00
AUMENTO CAPITAL: USD 2.584.764,00
NUEVO CAPITAL: USD 3.794.764,00**

DI 4 COPIAS

******* IMC *******

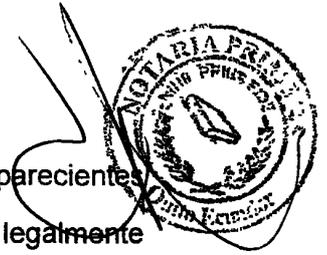
ESCRITURA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS.- (Esc. 1746)

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador; hoy, día miércoles viernes (24) de febrero de dos mil doce; ante mí, Doctor **Jorge Machado Cevallos**, Notario Primero de este Cantón, comparece: el Señor Pablo Víctor Anhalzer Valdivieso, de estado civil casado, por sus propios y personales derechos y a su vez, a nombre y representación de la Compañía **INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.**, en su calidad de Presidente, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal

de Socios de la compañía, celebrada el trece de enero del dos mil doce, según consta de la copia certificada del nombramiento y acta que se agregan, la señora Margarita Anhalzer Valdivieso de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, el señor Jorge Juan Anhalzer Valdivieso, de estado civil casado, por sus propios y personales derechos y el señor Fernando Javier Anhalzer Valdivieso, de estado civil casado, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces, domiciliado y residente en el Distrito Metropolitano de Quito, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédulas de identidad, la mismas que debidamente legalizadas, se agrega a la presente escritura. Bien instruido por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presenta, cuyo tenor literal es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de **RESCILIACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA, AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL** de la Compañía **INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.**, que se otorga de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparecen, por un lado: el Señor Pablo Víctor Anhalzer Valdivieso, por sus propios y personales derechos y en representación de la Compañía **INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.**, en su calidad de Presidente, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía, celebrada el trece de enero del dos mil doce, según consta de la copia certificada del nombramiento y acta que se agregan, y por otro: los señores Margarita Anhalzer Valdivieso, Jorge Juan Anhalzer Valdivieso y Fernando Javier Anhalzer



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



Valdivieso, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces, domiciliados y residentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 2.1 La compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de julio de mil novecientos setenta, ante el Notario Segundo del cantón Quito, Doctor José Vicente Troya, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el cinco de octubre de mil novecientos setenta. 2.2 En la compañía se han realizado varios aumentos de capital y reformas de estatutos. El último aumento de capital consta en la escritura pública otorgada el cinco de agosto de dos mil diez, ante el Notario Primero del cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el primero de octubre del 2010.

2.3 La Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., reunida en la ciudad de Quito el trece de enero de dos mil doce, resolvió con la conformidad de todos los socios concurrentes, que representan el cien por ciento del capital suscrito de la compañía, resciliar la escritura pública de Aumento de Capital y reforma de estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA celebrada el ocho de diciembre de 2011 ante el Notario Primero del cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos, aumentar el Capital Suscrito y Pagado y reformar el Estatuto Social, según los términos en que consta el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal agregada como documento habilitante.

TERCERA: RESCILIACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA.- Mediante el presente instrumento los comparecientes proceden a resciliar la escritura pública de Aumento de Capital y reforma de

estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA celebrada el ocho de diciembre de 2011 ante el Notario Primero del cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos. De esta forma, dejan sin valor alguno la mencionada escritura y en este sentido el acto jurídico contenido en la misma. **CUARTA: TRASPASO DE LOS INMUEBLES.-**

4.1 Con fecha veintidós de junio de mil novecientos noventa y ocho, la señora Gloria Valdivieso Briz de Anhalzer y los señores Fernando Javier, Pablo Víctor, Jorge Juan y Margarita Anhalzer Valdivieso, en sus calidades de cónyuge sobreviviente y herederos respectivamente, obtuvieron la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados ab intestato por el señor Jorge Gabriel Anhalzer Bonyhard como consecuencia de su fallecimiento ocurrido el veinte de abril de mil novecientos noventa y ocho, ante el Doctor Jorge Machado Cevallos, Notario Primero del cantón Quito, la misma que se inscribió con fecha veintidós de julio de ese mismo año. **4.2.** Mediante escritura pública celebrada el quince de abril de dos mil cinco, ante el Doctor Ramiro Dávila Silva, Notario Trigésimo del cantón Quito, los señores Gloria Valdivieso Briz de Anhalzer, Fernando Javier, Pablo Víctor, Jorge Juan y Margarita Anhalzer Valdivieso, celebraron un acuerdo de partición y adjudicación de los bienes adquiridos en vida por el señor Jorge Gabriel Anhalzer Bonyhard, la cual fue inscrita con fecha uno de abril de dos mil ocho. **4.3.** Dentro de la escritura antes mencionada consta que los señores Fernando Javier, Pablo Víctor, Jorge Juan y Margarita Anhalzer Valdivieso, son propietarios proindiviso de los inmuebles que se procede a describir, cuyos linderos y superficies son los siguientes:

a) Hacienda Santa Teresa, ubicada en la parroquia Amaguaña del cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de cincuenta y cinco mil novecientos ochenta y seis metros cuadrados



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



(55,986 m²) y se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE: con calle pública; SUR: con lote que se halla en proceso de expropiación y la quebrada de Yanahuaico, ESTE: con lote que se halla en proceso de expropiación y antiguo camino a Amaguaña; OESTE: con propiedad del señor Luis Ponce. b) LOTE B de la Hacienda Las Herreras, ubicada en la parroquia Amaguaña, cantón Quito, provincia de Pichincha, el lote B de la hacienda las herrerías tiene una superficie aproximada de 10 hectáreas dos mil trescientos veintitrés metros cuadrados, y se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE: camino de ingreso a la Hacienda las Herreras en una longitud aproximadamente de doscientos quince metros (215 m); SUR: en una parte, camino de ingreso a la Hacienda el Carmen, en una longitud aproximada de doscientos sesenta y seis metros (276 m); y en otra parte, propiedad de la vendedora en una longitud aproximada de ciento cuarenta y cinco metros (145 m); ESTE: en una longitud aproximada de doscientos setenta y ocho metros (278 m) propiedad de la vendedora; OESTE: camino público que conduce a Conocoto a Amaguaña en una longitud aproximada de cuatrocientos noventa metros (490 m). Dentro de la Junta General de Socios de la compañía de trece de enero de dos mil doce, se resolvió por unanimidad aprobar y aceptar los informes periciales de avalúo presentados por los socios en relación con los inmuebles arriba descritos; informes que fueron elaborados por la empresa INGENIERIA PARA EL DESARROLLO ACURIO & ASOCIADOS S.A, con RNP No. 320, dentro de los cuales se incluyen los respectivos terrenos y construcciones en ellos existentes, los cuales se aprobaron en los términos y valores que constan dentro de los respectivos informes periciales. **4.4** Mediante este instrumento público los señores Fernando Javier, Pablo Víctor, Jorge Juan y Margarita

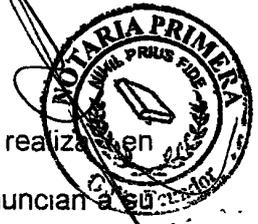
Anhalzer Valdivieso, transfieren a título universal a favor de la compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., los inmuebles descritos en esta cláusula, como cuerpos ciertos con todas sus entradas, salidas, usos y servidumbres, los mismos que se encuentran libres de todo gravamen, según consta de los certificados de gravámenes que se adjuntan a la presente escritura en calidad de habilitantes, sin embargo de lo cual se obligan al saneamiento de ley.

QUINTA: AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO Y REFORMA DE ESTATUTO SOCIAL.-

El compareciente, en su calidad de Presidente, debidamente autorizado por la Junta General de Socios de la compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., manifiesta que, a fin de dar cumplimiento a lo resuelto por la Junta General Universal Extraordinaria de Socios, reunida trece de enero de dos mil doce, procede a realizar lo siguiente: **4.1 Aumento de Capital Suscrito y Pagado.-** El compareciente, en su calidad de Presidente de INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, eleva el capital suscrito y pagado de la Compañía en la suma de dos millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (USD \$2584.764,00) de los cuales dos millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos sesenta con 50/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$2,584.760,5) provendrán del "Aporte En Especie" de las Haciendas Santa Teresa, y las Herrarías (lote b), de propiedad de los cuatro socios de la compañía descritos en la cláusula tercera de este instrumento y tres con 50/100 Dólares de Estados Unidos de América (USD 3,50) provendrán de "aporte en numerario", los cuales serán restituidos sobre los socios mediante la emisión de títulos de participaciones equivalentes los valores antes



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



detallados El Aumento de Capital acordado no se realiza en proporción al capital actual, por lo tanto los socios renuncian a su derecho de preferencia consagrado en la Ley de Compañías, así también han negociado fracciones respecto del aporte en especie debido al valor del avalúo de los bienes que se aportan. Como consecuencia de dicho aumento, el capital suscrito y pagado de la compañía aumentará de la suma de un millón doscientos diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$1,210,000 00), a la suma de tres millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (USD \$3,794.764,00), de acuerdo a lo expuesto en el siguiente cuadro:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL						
Socio	Capital Actual	Aumento de Capital Suscrito	Forma de Pago del Aumento de Capital		Nuevo Capital	%
			Aporte en especie	Aporte en numerario		
Fernando de Alvarado Cevallos	366.025,00	6.619,00	6.619,00	0,87	372.644,00	28,67
Paulo Víctor Alvarado Cevallos	332.120,00	6.619,00	6.619,00	0,57	338.739,00	28,32
Jorge María Marín Valdez	223.852,00	6.619,00	6.619,00	0,38	230.471,00	22,93
Margarita Anna Zer Valdez	268.013,00	6.619,00	6.619,00	0,89	274.632,00	24,09
Total	1.210.000	2.584.764,00	2.584.760,50	3,5	3.794.764,00	100%

5.2 Reforma del Estatuto Social.- El compareciente, en su calidad de Presidente de INCUBADORA ANHALZER CIA LTDA., debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios reforma el Estatuto Social de la compañía de la siguiente manera: El artículo quinto del Estatuto Social de INCUBADORA ANHALZER CIA LTDA., dirá lo siguiente: **"ARTICULO QUINTO: CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO.-** El capital suscrito y pagado de la compañía es de TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$3.794.764,00), dividido

en tres millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro (3,794.764) participaciones sociales iguales, acumulativas e indivisibles, de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$1.00) cada una. El capital se encuentra integrado de conformidad con el siguiente cuadro de integración:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL						
Socio	Capital Actual	Aumento de Capital Suscrito	Forma de Pago del Aumento de Capital		Nuevo Capital	%
			Aporte en especie	Aporte en numerario		
Juan Pablo Arralzar Valdivia	250.000,00	646.291,00	646.291,00	0,00	896.291,00	26,67
Pablo Vivar Arralzar Valdivia	250.000,00	646.291,00	646.291,00	0,00	896.291,00	26,67
Jorge David Uribe Reyes	250.000,00	646.291,00	646.291,00	0,00	896.291,00	26,67
Alvaro Felipe Cárdenas Zambonino	250.000,00	646.291,00	646.291,00	0,00	896.291,00	26,67
Total	1.210.000,00	2.584.764,00	2.584.764,00	0,00	3.794.764,00	100%

SEXTA: DECLARACION JURAMENTADA.- El compareciente en la calidad que interviene debidamente autorizado por la Junta General de Socios de la compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., bajo juramento, acredita la correcta integración del capital en la forma y cuantía constante en el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios que se agrega como parte de la presente escritura pública, a la vez que se deja constancia al respecto de que la inversión efectuada tiene el carácter de nacional directa. **SEPTIMA: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-** Los comparecientes faculta a los Doctores Mauricio Durango Pérez, Jorge David Uribe Reyes, José Gabriel Vivar Ampudia, y Álvaro Felipe Cárdenas Zambonino, para que individual o conjuntamente realicen todas las gestiones necesarias a fin de obtener la aprobación correspondiente de la presente escritura por parte de la Superintendencia de Compañías e inscripción en el Registro Mercantil. Para



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



todos estos actos les servirá como suficiente autorización y habilitante esta misma cláusula. Usted, Señor Notario, servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento." (Hasta aquí la minuta, que junto con los documento anexos y habilitantes queda elevada a escritura pública, con todo el valor legal, y que el compareciente, la acepta en todas y cada una de sus partes; la misma que está firmada por el Abogado José Gabriel Vivar Ampudia, afiliado al Colegio de Abogados de Pichincha, bajo el número trece mil ciento cuarenta y uno).- Tomé nota de la presente resciliación al margen de la respectiva escritura matriz otorgada ante mí el 8 de diciembre de 2011. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y leída que le fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.

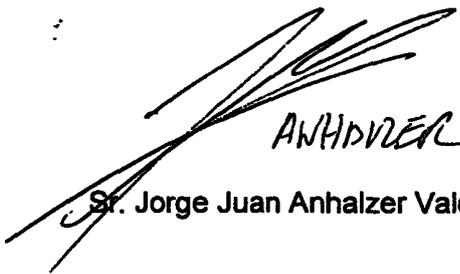


Sr. Fernando Jávier Anhalzer Valdivieso

c.c. 1704880804

Sr. Pablo Victor Anhalzer Valdivieso

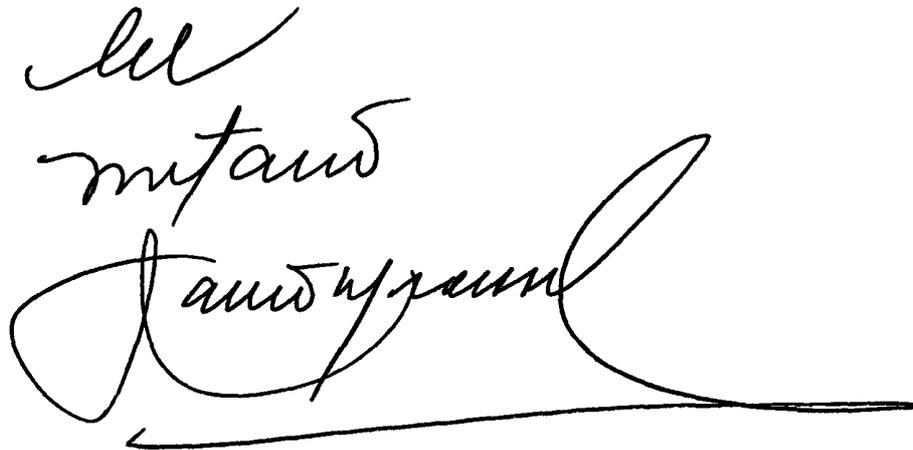
c.c. 170382964-6


ANHALZER
Sr. Jorge Juan Anhalzer Valdivieso

c.c. 1703579019


Sra. Margarita Anhalzer Valdivieso

c.c. 1704040318


Juan Anhalzer



Quito, 27 de Enero del 2009.

Señor,
Pablo Víctor Anhalzer Valdiviezo
Presente.

De mi consideración:

La Junta General Universal de Socios de la compañía "INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA", celebrada en la parroquia de Amaguaña, cantón Quito, el día de hoy, veinte y siete de enero del dos mil nueve, resolvió reelegir a usted como PRESIDENTE de la compañía, para un periodo de CINCO AÑOS, de conformidad con lo dispuesto por el artículo décimo séptimo del estatuto social.

Sus principales atribuciones son las de ejercer la representación legal judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual, presidir las juntas generales de socios, convocar a juntas generales de socios; vigilar la buena marcha de los negocios sociales; cumplir y hacer cumplir las normas legales, reglamentarias y estatutarias; y, las demás que le corresponden en su calidad de PRESIDENTE, conforme a la ley y al estatuto social.

La compañía se constituyó mediante escritura pública celebrada ante el 17 de julio de 1970, ante el Notario Segundo del cantón Quito, doctor Jose Vicente Troya Jaramillo, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 6 de octubre de 1970; instrumento que contiene el estatuto social de la compañía, el cual determina las facultades y deberes del Presidente.

En nombre de la compañía le deseo éxitos en el desempeño de su cargo

Atentamente,

[Handwritten signature]
Ing. Fernando Javier Anhalzer Valdiviezo
GERENTE

ACEPTO la designación de PRESIDENTE de la compañía INCUBADORA ANHALZER COMPAÑIA LIMITADA, constante en el presente nombramiento.

Quito, 27 de Enero del 2009.

[Handwritten signature]
Pablo Víctor Anhalzer Valdiviezo
C.C.: 170382964-6

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 1458 del Registro de Nombramientos Tomo No. 140 Quito, a 10 FEB. 2009 REGISTRO MERCANTIL

NOTARIA PRIMERA DE QUITO
APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION DE LA LEY NOTARIAL
Y FE que la fotocopia que ANTECEDENTE se conforma con su original que me fue presentado en Folios 20 (veinte)
Quito, a 10 FEB 2009
[Handwritten signature]
Dr. Jorge Machado Cevallos
Notario Primero del Cantón Quito



[Handwritten signature]
Dr. Raúl Gabor Secaira
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTON QUITO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1700007979001
RAZÓN SOCIAL: INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.
NOMBRE COMERCIAL: INCUBADORA ANHALZER
CATEGORÍA CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: ANHALZER VALDIVIEZO PABLO VICTOR
CONTACTADOR: SANCHEZ FERNANDEZ IVAN ALFONSO

FECHA INICIO ACTIVIDADES:	06/10/1970	FEC. CONSTITUCION:	06/10/1970
FECHA INSCRIPCIÓN:	31/10/1981	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	21/10/2010

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

VIA DE AVILES DEL CORRAL

DOMICILIO TRIBUTARIO:

PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: AMAGUANA Barrio: YANAHUAYCO Calle: VIA CONOCOTO AMAGUANA
 parcela 6/N Camino. CONOCOTO AMAGUANA Referencia ubicación: A TRES CUADRAS DE LA HACIENDA LA
 BARRERA Teléfono Trabajo: 022878108 Fax: 022877223 Apartado Postal: 17-01-2358 Email: p.anhalzer@incubadora-
 anhalzer.com

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
 DIRECCIÓN REGIONAL NORTE
 COD: 9006001 24 OCT 2010 3
 CERRADOS
 SERVICIOS TRIBUTARIOS
 QUITO

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 003
JURISDICCIÓN: REGIONAL NORTE PICHINCHA

NOTARIA PRINCIPAL DE QUITO
 EN APLICACIÓN A LA LEY DE MODERNIZACIÓN
 Y A LA LEY NOTARIAL
 YOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
 conforme con su original que me fue presentado
 en Fojas
 QUITO a FEB. 2017

 Dr. Jorge Macías Cevallos
 Notario Principal del Cantón QUITO

[Handwritten signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Idem: GLOR021005 Lugar de emisión: QUITO PAEZ 655 Y RAMIREZ Fecha y hora: 21/10/2010

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.



En la ciudad de Quito, a los 13 días del mes de enero de 2012, a las 9:00 a.m., en las oficinas de la Compañía, ubicadas en la Vía Conocoto Amaguaña Km. 9, del Distrito Metropolitano de Quito, se constituyen en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA., el señor Fernando Javier Anhalzer Valdivieso, el señor Pablo Víctor Anhalzer Valdivieso, el señor Jorge Juan Anhalzer Valdivieso, la señora Margarita Anhalzer Valdivieso, quienes representan el cien por ciento del capital suscrito de la Compañía

Consecuentemente, renunciando a la convocatoria, y al tenor de lo dispuesto en los Artículos 119 y 238 y siguientes de la Ley de Compañías, resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Universal Extraordinaria de Socios, con el propósito de tratar el siguiente orden del día

1. Dejar sin efecto lo resuelto por los socios en la Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 16 de enero de 2011.
2. Conocer y resolver sobre el Aumento de Capital Suscrito y Pagado de la compañía.
3. Reforma del Estatuto Social de INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.

La presente agenda es aprobada por unanimidad por los asistentes.

Actúa como Presidente de la Junta General Extraordinaria y Universal, el señor Pablo Víctor Anhalzer Valdivieso en su calidad de Presidente de la compañía; y actúa como Secretario de la Junta General Extraordinaria y Universal, el señor Fernando Javier Anhalzer Valdivieso en su calidad de Gerente General de la compañía.

Presidencia declara instalada la reunión y dispone se pase a conocer el ORDEN DEL DÍA

Punto No. 1

Dejar sin efecto lo resuelto por los socios en la Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 16 de enero de 2011

Toma la palabra el señor Gerente General de la compañía quien propone a la Junta General Universal de Socios que se deje sin efecto las resoluciones tomadas en la Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 16 de enero de 2011, respecto del Aumento de Capital de la Compañía y reformas estatutarias, ya que existen varias consideraciones que deben

modificarse respecto de dichas decisiones, lo cual proceden a explicar a los socios de la compañía.

También explica que se deberá resciliar la escritura pública celebrada el 8 de diciembre de 2011 ante el Notario Primero del Cantón Quito que instrumentaba las decisiones tomadas en dicha junta.

Luego de varias deliberaciones, la Junta resuelve por unanimidad dejar sin efecto lo resuelto por los socios en la Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 16 de enero de 2011, así como aprobar y autorizar la resciliación de la escritura pública de Aumento de Capital y reforma de estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA celebrada el 8 de diciembre de 2011 ante el Notario Primero del Cantón Quito.

Punto No. 2

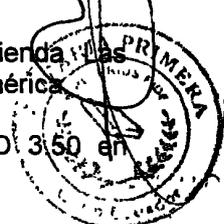
Conocimiento y Resolución sobre el Aumento de Capital Suscrito y Pagado de la compañía.

Nuevamente, el señor el señor Gerente General de la compañía toma la palabra, a fin explicar a los socios de la compañía que una vez se ha dejado sin efecto lo resuelto en la Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 16 de enero de 2011 y decidido que se rescilie la escritura pública de 8 de diciembre de 2011 mencionada en el punto anterior del orden del día, se debería proceder a realizar nuevamente el Aumento de Capital.

En este sentido, el Gerente propone a la Junta General Universal de Socios se realice un aumento de capital, aceptando dos inmuebles cuyos propietarios proindiviso son los cuatro socios de la compañía y un aporte en numerario. A continuación el señor Gerente General procede a describir los inmuebles que se aportan para el aumento de capital:

- Hacienda Santa Teresa, ubicada en la parroquia Amaguaña del cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de 55.986 m² y se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE: con calle pública; SUR: con lote que se halla en proceso de expropiación y la quebrada de Yanahuaico; ESTE: con lote que se halla en proceso de expropiación y antiguo camino a Amaguaña; OESTE: con propiedad del señor Luis Ponce. El avalúo pericial de la Hacienda Santa Teresa es de USD 1,383,993.94 dólares de los Estados Unidos de América.
- Hacienda Las Herrerías (lote b), ubicada en la parroquia Amaguaña del cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de 102,323 m², y se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE: camino de ingreso a la Hacienda las Herrerías en una longitud aproximada de 215 metros; SUR: en una parte camino de ingreso a la Hacienda el Carmen, en una longitud aproximada de 266 metros y en otra parte propiedad de la vendedora en una longitud aproximada de 145 metros; ESTE: en una longitud aproximada de 278 metros propiedad de la vendedora; OESTE: camino público que conduce a Conocoto a Amaguaña en una

longitud aproximada de 490 metros. El avalúo pericial de la Hacienda Las Herrerías es de USD 1,200,766.56 dólares de los Estados Unidos de América.



Adicionalmente el Gerente propone aportar en numerario el valor de USD 3.50 en numerario para completar el aumento de capital antes mencionado

Luego de varias deliberaciones, la Junta General resuelve por unanimidad aprobar y aceptar los informes periciales de avalúo presentados por los socios, que fueran elaborados por la empresa INGENIERIA PARA EL DESARROLLO ACURIO & ASOCIADOS S.A, con RNP No 320, en relación con los inmuebles arriba descritos, dentro de los cuales se incluyen los respectivos terrenos y construcciones en ellos existentes, en los términos y valores que constan dentro de los respectivos informes periciales. Como consecuencia de lo anterior, la Junta General de Socios resuelve aprobar, ratificar y autorizar el Aumento de capital suscrito y pagado de INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA. en la suma de dos millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (USD \$2,584.764,00), de los cuales: dos millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos sesenta con 50/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$2,584.760,5) provendrán del "Aporte en Especie" de las Haciendas Santa Teresa, y Las Herrerías (lote b), de propiedad de los cuatro socios de la compañía, descritos en la cláusula tercera de este instrumento y tres con 50/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$3.50) provendrán de aporte en numerario.

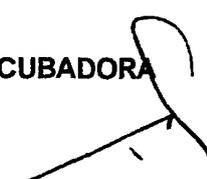
El Aumento de Capital acordado no se realiza en proporción al capital actual, por lo tanto los socios renuncian a su derecho de preferencia consagrado en la Ley de Compañías, así también han negociado fracciones respecto del aporte en especie debido al valor del avalúo de los bienes que se aportan.

Como consecuencia de dicho aumento, el capital suscrito y pagado de la compañía aumentará de la suma de un millón doscientos diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$1,210,000.00), a la suma de tres millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (USD \$3,794.764,00), de acuerdo a lo expuesto en el siguiente cuadro:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL						
Socio	Capital Actual	Aumento de Capital Suscrito	Forma de Pago del Aumento de Capital		Nuevo Capital	%
			Aporte en especie	Aporte en numerario		
Fernando Javier Anhalzer Valdivieso	366.025,00	646.191,00	646.190,50	0,87	1.012.216,00	26,67
Diego Víctor Anhalzer Valdivieso	352.110,00	646.191,00	646.190,13	0,87	998.301,00	26,31
George Juan Anhalzer Valdivieso	223.650,00	646.191,00	646.190,12	0,88	870.841,00	22,93
Margarita Anhalzer Valdivieso	268.015,00	646.191,00	646.190,27	0,88	934.206,00	24,09
Total	1.210.000	2.584.764,00	2.584.760,50	3,5	3.794.764,00	100%

Punto No. 2

Conocimiento y Resolución sobre la Reforma del Estatuto Social de INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.



Una vez aprobado el punto anterior del orden del día, Presidencia ordena que se continúe con el último tema de la Agenda, y luego de las respectivas deliberaciones se resolvió que como resultado de la aprobación del Aumento de Capital de la compañía, existe la necesidad de hacer la reforma pertinente al Estatuto Social, al tenor del siguiente texto:

"ARTICULO QUINTO: CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO.- El capital suscrito y pagado de la compañía es de TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$3.794.764,00), dividido en tres millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro (3,794.764) participaciones sociales iguales, acumulativas e indivisibles, de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$1.00) cada una.

El capital se encuentra integrado de conformidad con el siguiente cuadro de integración:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL						
Socio	Capital Actual	Aumento de Capital Suscrito	Forma de Pago del Aumento de Capital		Nuevo Capital	%
			Aporte en especie	Aporte en numerario		
Fernando Javier Anhalzer Valdivieso ✓	366.025,00	646.191,00	646.190,13	0,87	1.012.216,00	26,67
Pablo Victor Anhalzer Valdivieso ✓	352.110,00	646.191,00	646.190,13	0,87	998.301,00	26,31
Jorge Juan Anhalzer Valdivieso ✓	223.850,00	646.191,00	646.190,13	0,88	870.041,00	22,93
Margarita Anhalzer Valdivieso ✓	268.015,00	646.191,00	646.190,13	0,88	914.206,00	24,09
Total	1.210.000	2.584.764,00	2.584.760,50	3,5	3.794.764,00	100%

Finalmente, la Junta autoriza por unanimidad al Presidente de la Compañía, para que, realice cuanto acto y/o suscriba cuanto documento o contrato considere necesario, a efectos de instrumentar las decisiones antes adoptadas y referentes a la Resciliación de la escritura pública de Aumento de Capital y reforma de estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 8 de diciembre de 2011 ante el Notario Primero del Cantón Quito, así como instrumentar el nuevo Aumento de Capital aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA., además se incluye la facultad para suscribir la respectiva escritura pública contentiva de: la Resciliación de la escritura pública de aumento de Capital y reforma de estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CÍA. LTDA. celebrada el 8 de diciembre de 2011 ante el Notario Primero del Cantón Quito y el Aumento de Capital aprobado en esta Junta y para gestionar directamente o a través de terceros, las autorizaciones e inscripciones correspondientes.

No habiendo otro asunto que tratar y, agotado el orden del día, el señor Presidente da por terminada la sesión, concediéndose un receso para la redacción de la presente acta.

Reinstalada la sesión, se procede a la lectura íntegra del Acta, la misma que es aprobada por unanimidad de los socios presentes, en todas y cada una de sus partes.

Se levanta la reunión a las 10:00 a.m., para constancia de lo cual le presente Acta suscrita por el Presidente y el Secretario de la Junta General Universal Extraordinaria de Socios y por los socios, en unidad de acto.



10

Pablo Víctor Anhalzer Valdivieso
PRESIDENTE DE LA JUNTA
SOCIO

Fernando Javier Anhalzer Valdivieso
SECRETARIO DE LA JUNTA
SOCIO

Margarita Anhalzer Valdivieso
SOCIA

Jorge Juan Anhalzer Valdivieso
SOCIO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE MODERNIZACIÓN
 IDENTIFICACIONES

CIUDADANA
 170382884-8

ANHALZEN VALDIVIESO PABLO VICTOR
 1971-05-13
 ECUATORIANA

CIUDADANA
 MARIA ALEJANDRA WIRANDA SCHARPING





BACHILLERATO EMPLEADO PRIVADO VZ38VJ22Z

ANHALZEN JORGE
 VALDIVIESO GLORIA
 QUITO
 2010-11-04

[Signature]
 ANHALZEN JORGE




REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR EN DICIEMBRE 2011

000-0006 NÚMERO 1703828846 CÉDULA

ANHALZEN VALDIVIESO PABLO VICTOR
 PROVINCIA QUITO CANTÓN QUITO
 PARROQUIA BALSACAZAR EDNA

[Signature]
 PRESIDENCIA EJECUTIVA



NOTARIA PRIMERA DE QUITO
 EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION
 Y A LA LEY NOTARIAL

DOY FE que la fotocopia que ANTECEDO está
 conforme con su original que me fue presentado
 en Quito Folios Útiles

Quito a 7 de FEB. 2012

[Signature]
 Dr. Jorge Macario Cervantes
 Notario Primero del Cantón Quito






ACURIO & ASOCIADOS

INFORME DE TASACIÓN

Número de Avalúo: **AAQ-2011-062**

Institución:	Particular	Nombre del Propietario:	Jorge Anhalzer Bonyhard
Funcionario a cargo:	-----	Nombre del Cliente:	Incubadora Anhalzer CIA LTDA
Oficina:	-----	Teléfono del Cliente:	2878108
Finalidad del avalúo:	Valor Comercial	Fecha de Asignación:	11 de enero de 2011
		Fecha de Inspección:	12 de enero de 2011

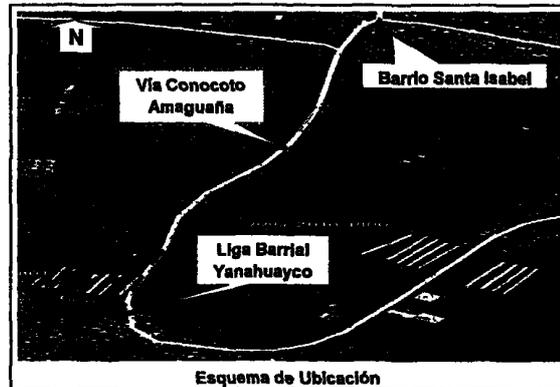
TIPO DE BIEN: **Propiedad avícola**

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:

1.1. Ubicación.

Dirección:	Vía Conocoto-Amaguaña Km 9, Granja "Santa Teresa", Sector, Yanahuayco.		
Provincia:	Pichincha	Parroquia escritura:	Amaguaña
Cantón:	Quito	Parroquia actual:	Amaguaña
Ciudad:	Quito	Código Catastral:	2390401001
Ubicación Geográfica:			
Latitud:	0°21'46.68"S	Longitud:	78°29'35.63"O

1.2. Esquema de ubicación.



2.- SITUACIÓN LEGAL:

2.1. Propiedad Horizontal.

SI NO

2.2. Documentación legal.

Tipo:	Promesa de Compra Venta
Otorgada por:	"Inmobiliaria Blawal Compañía en Comandita"
A Favor de:	Jorge Anhalzer Bonyhard
Notaría:	Vigésimo Cuarta del cantón Quito. Dr. Roberto Salgado Salgado
Fecha:	9 de mayo de 1991
Fecha de Inscripción:	-----
Observaciones:	En escrituras no se especifica la fecha de inscripción del Documento Legal.

2.3. Linderos característicos del terreno.

	Dimensiones	Límites, Descripción
Norte:	---	Con Calle pública
Sur:	---	Con lote que se halla en proceso de expropiación y quebrada de Yanahuayco
Este:	---	Con lote que se halla en proceso de expropiación
Oeste:	---	Con propiedad del Señor Luis Ponce
Total Superficie:	55986	m ²

Nota: **Datos verificados en sitio y concuerdan con documentación legal**

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref.: MC-TAS

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

3.1. Plusvalía. Media - Baja **3.2 Estrato Socioeconómico.** Medio-Popular

Observaciones: _____

3.3. Clasificación de la zona.

Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Gestión	<input type="checkbox"/>
Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Financiera	<input type="checkbox"/>	Otras	<input checked="" type="checkbox"/>

Observaciones: Agrícola - Recurso natural renovable

3.3.1. Zonificación. Código: A25002-1.5

COS-PB	<input type="checkbox"/> 1,5 %	Altura	<input type="checkbox"/> 6 m.	Frete mínimo	<input type="checkbox"/> 100 m.
COS TOTAL	<input type="checkbox"/> 300% %	N° de Pisos	<input type="checkbox"/> 2	Lote mínimo	<input type="checkbox"/> 25000 m².

3.4. Facilidades de la Zona.

Teléfono	<input type="checkbox"/>	Transporte Colectivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Vías: Asfaltadas	<input checked="" type="checkbox"/>
Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoquinadas	<input type="checkbox"/>
Agua Potable	<input type="checkbox"/>	Cercanía Zonas Comerciales	<input type="checkbox"/>	Empedradas	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input type="checkbox"/>	Bordillos	<input type="checkbox"/>	Tierra / Lastre	<input type="checkbox"/>
Aceras	<input type="checkbox"/>	Alumbrado público	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormigón	<input type="checkbox"/>

Observaciones: Agua entubada (según información de cliente).

3.5. Vulnerabilidad del Sector.

Riesgo de Inundación	<input type="checkbox"/>	Contaminación ambiental central	<input type="checkbox"/>
Riesgo de deslaves	<input type="checkbox"/>	Contaminación sonora cercana	<input type="checkbox"/>

Observaciones: El Lindero Sur del Terreno Colinda con la Quebrada de Yanahuayco.

3.6. Hitos de la Zona.

Liga Deportiva Barrial Yanahuaico, Hacienda del Carmen, Vía Conocoto Amaguaña.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma.	Topografía.	Ubicación.
Regular	Plana	Esquinero
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Irregular	Inclinado	Medianero
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.2. Tipo de propiedad. Propiedad avícola

Actividades desarrolladas dentro del inmueble: Granja dedicada a la actividad Avícola.

4.3. Características de la edificación en estudio. N° de Plantas: 1 y 2

4.4. Descripción General del bien y Distribución Interna.

El inmueble objeto del presente Informe se encuentra ubicado en la Parroquia de Amaguaña, sector de Yanahuayco, Km. 9 de la Vía Conocoto Amaguaña, la propiedad avícola Granja "Santa Teresa" se encuentra implantada sobre un terreno de forma regular y topografía inclinada del 5% aproximadamente. Incubadora Anhalzer se encuentra dividido en 2 Zonas: La primera destinada a Bodegas de producción, Area de desinfección, 2 Viviendas, Áreas de apoyo y la segunda específicamente a Galpones de Producción. Internamente cada Area cuenta con la siguiente distribución espacial:

Zona 1
Bodega de Producción: Distribuida en dos niveles, en Planta Baja, se desarrolla la bodega de huevo fértil y cubetas. Planta Alta: Con acceso por gradas internas encontramos un cuarto frío de vacunas y almacenamiento de vacunas con un área de archivo general. (Cubierta de madera y teja, mampostería de ladrillo y piso de cerámica).



INFORME DE TASACIÓN

Código TAS: 04

Ref. Me. ASI. Me. 11/11/11

Area de Desinfección: Dividida en área para hombres y mujeres, posee duchas, vestidores y lockers para el personal que trabaja en la empresa.

Áreas de Apoyo. Estas áreas hacen referencia al Comedor del personal y Bodega de Químicos, las cuales se ubican al ingreso a la propiedad (Cubiertas de madera - teja, columnas de madera, piso encementado).

2 Viviendas: La Primera Vivienda ubicada en el área posterior de la bodega de producción, cuenta con dos Departamentos independientes, distribuidos en dos niveles. Planta Baja: sala, comedor, cocina y 1 dormitorio. Planta Alta: 2 Dormitorios y 1 baño, un de los departamento no posee un baño completo con ducha por lo que se ha instalado un baño en el área externa de la casa. (Cubierta de madera - teja, mampostería de tapial, tumbados de madera y piso entablado)

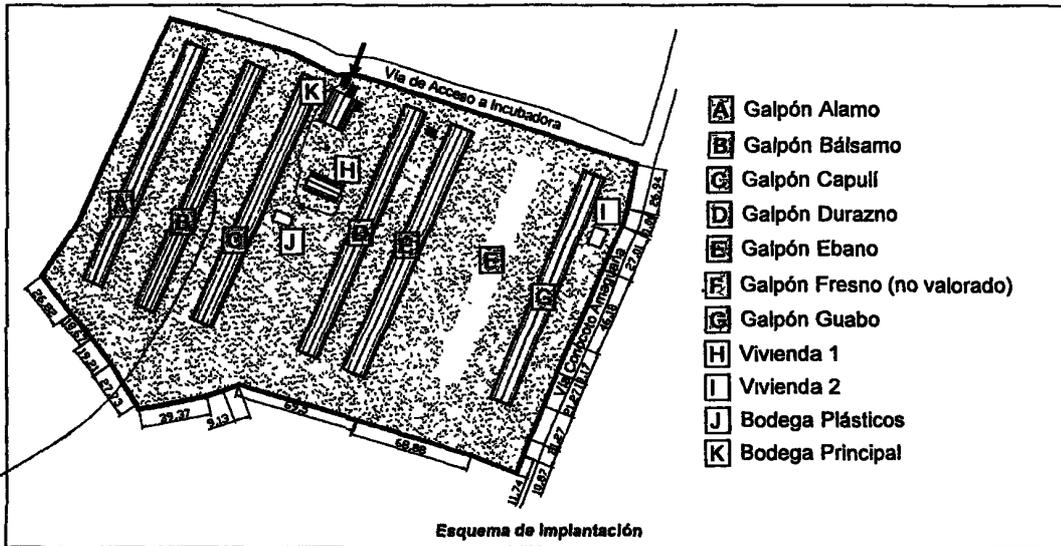
La segunda Vivienda: cuenta con un acceso independiente, se ubica sobre el lindero este de la propiedad y se distribuye internamente, con sala, comedor, cocina, 2 dormitorios y 1 baño completo. (Cubierta de madera - teja, mampostería de ladrillo y piso entablado)

Zona 2. Los Galpones de producción llevan el nombre de árboles y han sido ubicados en orden alfabético. Hay que mencionar que la distribución interna y las especificaciones de los galpones son similares: Galpón Álamo - Galpón Bálsamo - Galpón Capulí - Galpón Durazno - Galpón Ébano - Galpón Guabo. Todos los galpones están destinados para, Aves en proceso de producción "Huevo Fértil", el piso esta recubierto con cascarilla de arroz, internamente los galpones poseen bebederos de agua, nidales de gallinas, cúbulo de desinfección de huevos, dosificadores, sistema automático de iluminación, conexión directa con silo y canales de alimentación. (Estructura de hormigón, mampostería de bloque, cubierta de madera - uralita, piso encementado, paredes de bloque y malla metálica), el silo es compartido con el galpón Bálsamo (Abastecedores de comida).

Adicionalmente la Incubadora posee un área de Lavandería para Plásticos, Cisterna con capacidad de 36,96 m³, 2 Pozos y Bodega de plásticos,

Hay que mencionar que todos los galpones cuentan con una conexión a la cisterna para el abastecimiento de agua.

Cabe Recalcar que la Incubadora Anhaizer posee 7 galpones de Producción, pero por petición del cliente el Galpón Fresno no fue valorado.



4.5. Estado de la Edificación.

Terminado
 En construcción

Remodelado
 En remodelación

Años estimados de remodelación:
 Años estimados de construcción:

18

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref: MC-TAS

4.6. Áreas Comunes / Servicios Propios del Inmueble.

Administración <input type="checkbox"/>	Parqueos Visitas <input type="checkbox"/>	Cisterna <input checked="" type="checkbox"/>
Salas comunales <input type="checkbox"/>	Guardería <input type="checkbox"/>	Sauna / Turco <input type="checkbox"/>
Áreas verdes <input checked="" type="checkbox"/>	Pozo de agua <input checked="" type="checkbox"/>	Piscina <input type="checkbox"/>
Juegos Infantiles <input type="checkbox"/>	Transformador <input type="checkbox"/>	Hidromasaje <input type="checkbox"/>
Ascensor <input type="checkbox"/>	Generador eléctrico <input checked="" type="checkbox"/>	Pozo séptico <input type="checkbox"/>
Gimnasio <input type="checkbox"/>	Conserjería <input type="checkbox"/>	Otros: <input type="checkbox"/>

Especifique: El inmueble posee 2 Pozos, actualmente esta siendo utilizado uno solo.

4.7. Seguridad.

Central Telefónica <input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peat. <input type="checkbox"/>	Guardianía <input checked="" type="checkbox"/>
Citéfono <input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehic. <input type="checkbox"/>	Sistema de Alarma <input type="checkbox"/>
Tarjeta Magnética <input type="checkbox"/>	Ninguna <input type="checkbox"/>	Cámaras de Vigilancia <input type="checkbox"/>

4.7.1. Seguridad contra incendios.

Sprinklers <input type="checkbox"/>	Extintores <input checked="" type="checkbox"/>	Señalización <input checked="" type="checkbox"/>
Siamesa <input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego <input type="checkbox"/>	Gabinetes <input type="checkbox"/>
Hidrantes <input type="checkbox"/>	Ninguna <input type="checkbox"/>	

4.8. Descripción Detallada:

E* (Estado): MB - Muy bueno, B - Bueno, R - Regular, M - Malo.

4.8.1. Estructura.

Estructura:	Hormigón Armado / ---	E*
Estructura de la Cubierta:	Madera / ---	MB
Cubiertas:	Uralita / Teja	MB
Piso/entrepiso:	Hormigón Armado / ---	MB
Tumbados:	Pintado / ---	MB
Mampostería interna/externa:	Bloque / Ladrillo	MB
Escaleras:	Metálica / ---	MB

4.8.2. Acabados.

	Recubrimiento de pisos.	Recubrimiento de paredes.	E*	
Recubrimientos	Galpón	Encementado ---	Pintura ---	MB
	Área social	Cerámica Duela	Pintura ---	MB
	Cocina	Cerámica ---	Cerámica ---	MB
	Baños:	Cerámica ---	Cerámica ---	MB
	Patio:	Encespado ---	---	MB
Carpintería	Parqueos:	---	---	---
	Puerta exterior:	Metal / ---	---	MB
	Puerta principal:	Metal / ---	---	MB
	Puertas interiores:	Metal / Madera	---	MB
	Clósets:	---	---	---
	Muebles de cocina:	Madera Panelada / ---	---	MB
	Muebles de Baño:	---	---	---
Instalaciones Eléctricas:	Otros:	---	---	---
	Instalaciones Sanitarias:	Empotradas / ---	---	MB
	Instalaciones de Agua Potable:	Empotradas / ---	---	MB
	Instalaciones Telefónicas / Cable:	---	---	---
Instalaciones de Gas:	---	---	---	
		Cobre / ---	---	MB



INFORME DE TASACIÓN

Código: TAS - 04

Ref: MC-TAS

Cerraduras
Piezas electricas
Piezas Sanitarias
Griferia
Ventaneria
Rejas
Obras Complementarias

Tekno	/	---	MB
Veto	/	---	MB
Nacionales	/	---	MB
Nacionales	/	---	MB
Madera	/	Vidrio Claro	MB
---	/	---	---
El calentamiento de agua es con calefon			---

Nivel de Acabados
4 9 Estado General del bien

Medio
Muy Bueno

5 - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista de la Fachada Principal del inmueble



Fotografía interna de los Galpones



Cubierta Tipo en Galpones

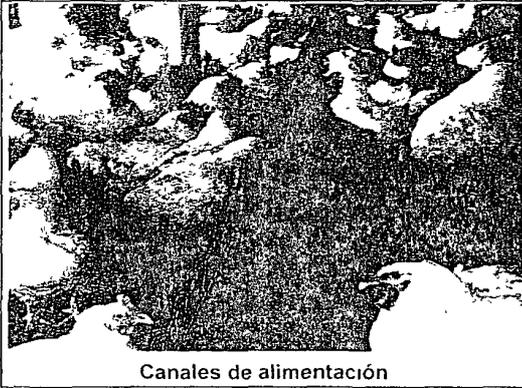
[Handwritten signature]



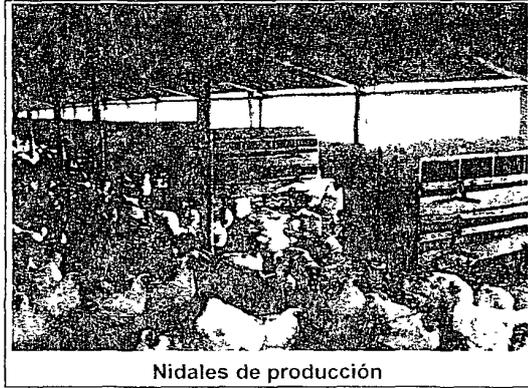
INFORME DE TASACIÓN

Código TAS - 04

Ref MC-TAS



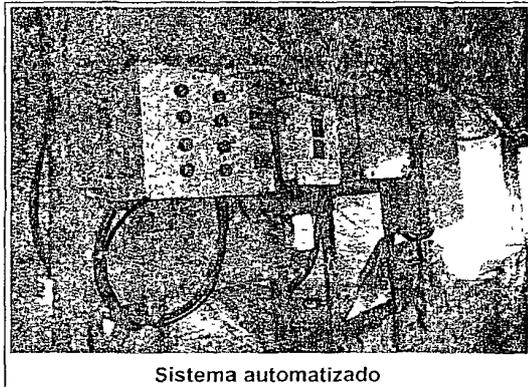
Canales de alimentación



Nidales de producción



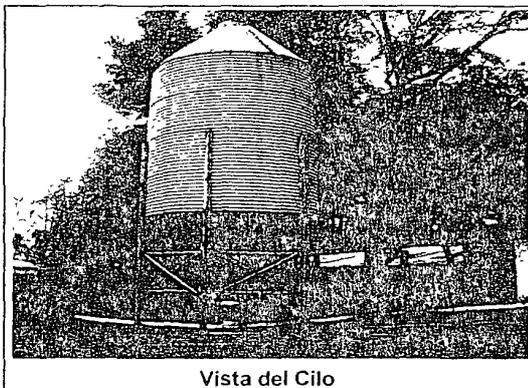
Bebedores de Agua



Sistema automatizado



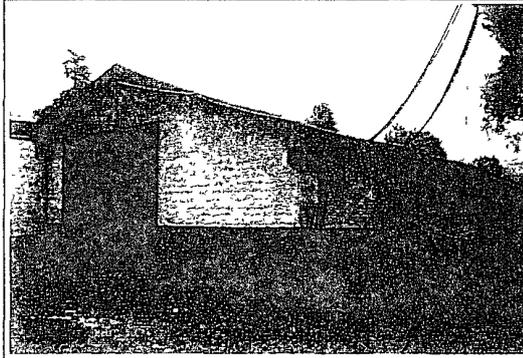
Cubulo de desinfección



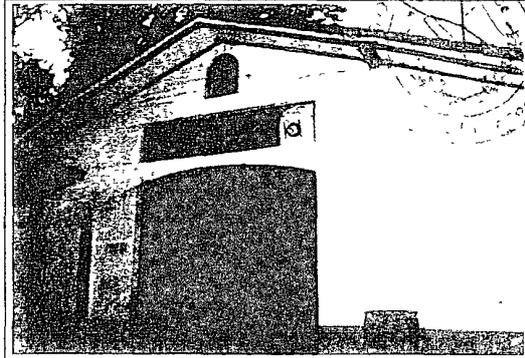
Vista del Cilo

Jm

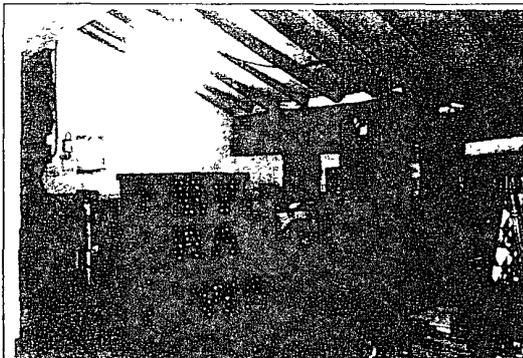
	INFORME DE TASACIÓN	Código TAS - 04
		Ref. M0-TAS



Fachada general de galpones



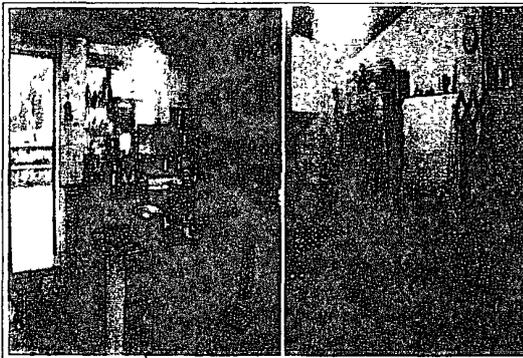
Vista de la Planta Alta - Bodega Principal



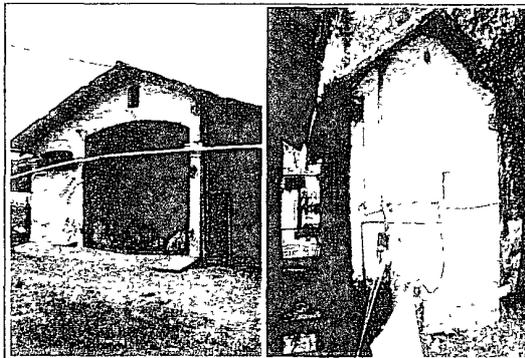
Vista de la Planta Alta - Bodega Principal



Vista de la Planta Alta - Bodega Principal



Vista interna de las Viviendas



Areas de apoyo

6.- CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES:

6.1. Actividades realizadas en la propiedad.

Si No Desconozco

- | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ¿Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ¿Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación? |

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref: MC-TAS

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.

6.2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes.

Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	¿Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

6.3. Otros posibles problemas ambientales.

Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo?. En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	¿La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

6.4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad.

Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	¿Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	¿Está la propiedad situada o adyacente a áreas medioambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	¿La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

7.- MÉTODOS APLICADOS:

7.1. Terreno.

Se consideran dos métodos de cálculo:

Método comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: Ubicación, Tamaño, Forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

	INFORME DE TASACIÓN	Código TAS- 04
		Ref MC- TAS- 04

7.2. Construcciones.

El valor comercial de las edificaciones se determina a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Para la obtención de este valor se analiza las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (cámaras de la construcción, distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación.

A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permitiéndonos determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

8.- AVALÚO:**VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:****2.086.230,85****Valor Comercial:**

Concepto	Edad	Unl.	Cantidad	P. Unitario	Avance de obra	P. Total
Terreno	---	m ²	55 986,00	10,59	No aplica	592 862,70
Bodega Principal (Planta Baja - Planta Alta)	15	m ²	384,96	246,97	100,00%	95 073,33
Galpón Alamo	20	m ²	1 809,40	46,93	100,00%	84 909,58
Galpón Bálsamo	17	m ²	1 867,90	52,74	100,00%	98 505,70
Galpón Capulí	19	m ²	1 921,30	48,92	100,00%	93 997,33
Galpón Durazno	18	m ²	1 916,20	50,83	100,00%	97 400,34
Galpón Ebano	16	m ²	2 086,00	54,55	100,00%	113 794,26
Galpón Guabo	18	m ²	1 800,40	50,83	100,00%	91 514,23
Contrapiso de Cilos (abastecedores de comida)	17	m ²	41,05	109,90	100,00%	4 511,31
Vivienda 1 (Planta Baja - Planta Alta)	40	m ²	356,00	71,99	100,00%	25 629,37
Vivienda 2	16	m ²	83,55	246,34	100,00%	20 581,70
Bodega de plásticos	14	m ²	66,66	209,03	100,00%	13 933,87
Comedor (cubierta)	5	m ²	23,85	61,81	100,00%	1 474,24
Bodega de Químicos (cubierta)	2	m ²	23,57	62,76	100,00%	1 479,19
Area de Desinfección (hombres - Mujeres)	15	m ²	26,47	206,54	100,00%	5 467,06
Cuarto de Bomba	20	m ²	4,51	69,33	100,00%	312,67
Area de lavandería plásticos	6	m ²	24,23	142,39	100,00%	3 450,01
Cerramiento de Malla interno	1	m ²	252,93	30,96	100,00%	7 830,00
Cerramiento de Bloque exterior	15	m.	317,15	83,55	100,00%	26 497,43
Cisterna	18	m ³	36,96	116,44	100,00%	4 303,63
Cuarto de Generador	18	m ²	5,99	77,80	100,00%	466,01
TOTAL:						1.383.993,94

Observaciones

El área de terreno fue verificada en sitio y concuerda con la documentación legal. La descripción de cada área, así como su edad, fueron proporcionadas por la persona que acompañó al perito en la inspección, Sr. Manuel Quillupangui (personal de la Incubadora "Análizer").

En lo que se refiere a las construcciones se verificaron en sitio y fueron valoradas de acuerdo al tipo de construcción, acabados y estado de mantenimiento.

Hay que mencionar que el Galpón Fresno, no fue valorado en el presente informe por petición del cliente.

	INFORME DE TASACIÓN	Código TAS - 04
		Ref. MC-TAS

8.1. Análisis Inmobiliario.

Deficiencias del Mercado

La negociación para bienes de este tipo es a largo tiempo

Bienes similares en venta, (áreas, costo por m²)

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	1,56 ha	Área de Construcción:	---
Valor Comercial:	\$ 245.117	Ubicación:	Km 4 1/2 Via Amaguaña		
Valor/m² Terreno:	15,76	Valor/m² Construc	---	Edad:	---
				Telf.:	Valorado

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	5,40 ha	Área de Construcción:	---
Valor Comercial:	\$ 648 000	Ubicación:	Chillo Jijón, por el sector de los cuarteles, tres frentes.		
Valor/m² Terreno:	\$ 12,00	Valor/m² Construc	---	Edad:	---
				Telf.:	022294673

Demanda de la zona

Media - Baja - Zona en proceso de consolidación.

Facilidad de Liquidación

Largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente).

Grupo económico que puede demandar el bien

Empresas y/o inversionistas de ingresos económicos altos.

8.2. Valor Catastral

Comentario

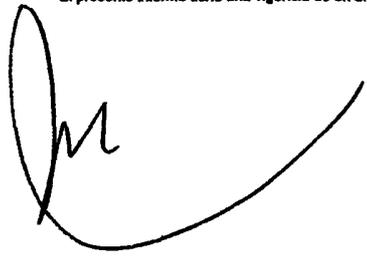
El impuesto predial no fue proporcionado por el cliente.

8.3. Valor de Oportunidad o de Venta Rápida.

Se considera el 13% debido a las posibilidades de venta en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble teniendo una edad entre 11 y 20 años que tiene un costo de 500001 a 1500000, con un tiempo de venta dentro del largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente) y se encuentra regularmente ubicada.

Valor de Oportunidad:	1.204.074,73
Fecha de Entrega:	19 de enero de 2011
Perito Avaluador:	Arq. Int. Jazmina Idrovo Registro SBS-PA-2008-1030
Nivel de aprobación:	Comité Nacional de Tasación
Firma de responsabilidad:	 ACURIO Y ASOCIADOS S.A. Registro SBS-PA-2005-713-011 Oficio: SBS-INJ-2005-0395 ACURIO Y ASOCIADOS S.A.

Nota: Este certificado es evidencia y reporta nuestros hallazgos al momento y lugar de la inspección. Nuestro Informe está limitado únicamente a una inspección de las áreas accesibles y no puede determinar inconvenientes derivados de fallas internas en estructuras y componentes no visibles.
El presente informe tiene una vigencia de un año, pasado un plazo de 30 días después de su fecha de emisión, Acurio & Asociados dará por hecho su total aceptación



<h1>QUITO</h1> Distrito Metropolitano		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
Consulta de datos de zonificación			
fecha: Martes 19 de Octubre del 2010 (11:34)			
1.- Identificación del Propietario *		3.- Esquema de Ubicación del predio	
Número del predio: 5091448 Clave Catastral: 23904 01 001 000 000 000 Cédula de Identidad: 00001703829646 Nombre del propietario: ANHALZER VALDIVIEZO PABLO VICTOR Y OTROS			
2.- Identificación del Predio *			
Parroquia: Amagüaña Barrio / Sector: SIN NOMBRE90 Datos de terreno * Área de terreno: 55983,00 m2 Área de construcción: 13579,0 m2 Frente: 483,8 m Propiedad horizontal: NO Derechos y acciones: SI			
Calle	Ancho	Referencia	Retiro mts
- PROYECTO S/N	22.0	AL EJE DE LA VIA	11.0
4.- Regulaciones			
Zona Zonificación: A6(A25002-1.5) Lote mínimo: 25000 m2 Frente mínimo: 100 m COS-TOTAL: 3 % COS-PB: 1.5 % Forma de Ocupación del Suelo: (A) Aislada Clasificación del suelo: (SNU) Suelo No Urbanizable Etapas de Incorporación: sin etapa SNU (0 hasta 0) Uso Principal: (RNR) Recurso natural renovable		Pisos Altura: 6 m Número de pisos: 2	
		Retiros Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre Bloques: 6 m	
Zona Zonificación: A31(A50000-0) Lote mínimo: 50000 m2 Frente mínimo: 125 m COS-TOTAL: 0 % COS-PB: 0 % Forma de Ocupación del Suelo: (A) Aislada Clasificación del suelo: (SNU) Suelo No Urbanizable Etapas de Incorporación: sin etapa SNU (0 hasta 0) Uso Principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales		Pisos Altura: 0 m Número de pisos: 0	
		Retiros Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 0 m Entre Bloques: 0 m	
5.- Afectaciones			
6.- Observaciones			
- ZONA LOS CHILLOS-PARROQUIA AMAGÜAÑA./ - SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA B 3D DEL PLAN DE USO Y OCUPACION (ACTUALIZACIÓN 2008 ORDENANZA 031) - SEGUN CERTIFICACION VIAL N.247 DEL 19-05-2010 EL PREDIO COLINDA AL NORTE CON LA VIA QUE CONECTA A LA TRONCAL METROPOLITANA CON LA AV. SIMON BOLIVAR - SOLICITARA REPLANTEO VIAL EN ESTA ADMINISTRACIÓN . EL AGUA Y EL ALCANTARILLADO SOLUCIONARÁ CON LA EMAAP-Q - EL PROPIETARIO PARA CONSTRUIR MANTENDRA UN RETIRO DE 10.00 M. DEBIENDO SOLICITAR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DAYC.			
7.- Notas			
- (-) La propiedad se encuentra en protección de quebrada (PQ), para precisar el área correspondiente a			

la zona PQ solicitará la definición del borde superior de quebrada a la DAYC.

- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación, del suelo o actividad, se deberá obtener el Informe de Regulación Metropolitana respectivo en la Administración Zonal correspondiente.

- Los datos aquí presentados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e Instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario o del predio acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondiente para la actualización.

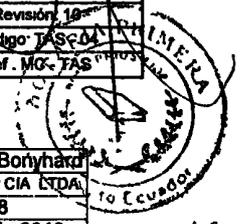




ACURIO & ASOCIADOS

INFORME DE TASACIÓN

Fecha: 2010-01-04
 Revisión: 10
 Código: TAS-01
 Ref. MG-TAS



Número de Avalúo: **AAQ-2010-1800**

Institución: **Particular**
 Funcionario a cargo: _____
 Oficina: _____
 Finalidad del avalúo: **Valor Comercial**

Nombre del Propietario: **Jorge Anhalzer Bonyhard**
 Nombre del Cliente: **Incubadora Anhalzer CIA LTDA**
 Teléfono del Cliente: **2878108**
 Fecha de Asignación: **8 de octubre de 2010**
 Fecha de Inspección: **12 de octubre de 2010**

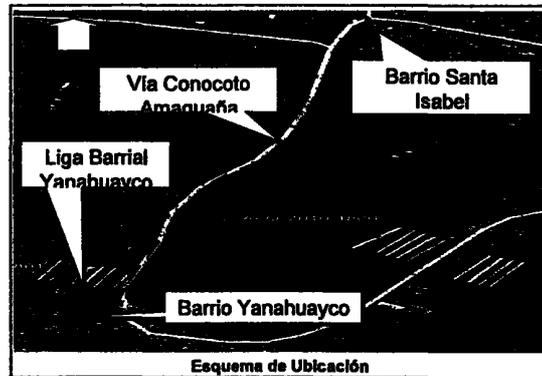
TIPO DE BIEN: **Hacienda**

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:

1.1. Ubicación.

Dirección: **Vía Conocoto-Amaguaña Km 9 y Camino Vía a La Balbina, Sector Yanahuayco.**
 Provincia: **Pichincha**
 Cantón: **Quito**
 Ciudad: **Quito**
 Ubicación Geográfica:
 Latitud: **0°21'34 44"S**
 Longitud: **78°29'22.17"O**

1.2. Esquema de ubicación.



2.- SITUACIÓN LEGAL:

2.1. Propiedad Horizontal.

SI NO

NO

2.2. Documentación legal.

Tipo: **Rectificación de Compra Venta**
 Otorgada por: **María Dolores Ponce de Serrano**
 A Favor de: **Jorge Anhalzer Bonyhard**
 Notaría: **Décimo Primera del cantón Quito, Dr. Rubén Darío Espinosa.**
 Fecha: **25 de marzo de 1996**
 Fecha de Inscripción: **18 de abril de 1998**
 Observaciones: _____

2.3. Línderos característicos del terreno.

	Dimensiones	Límites, Descripción
Norte:	215,00 m	Camino de Ingreso a la Hacienda Las Herrerías, en
Sur:	266,00 m 145,00 m	En una parte, camino de ingreso a la Hacienda El Carmen En otra parte propiedad de la vendedora.
Este:	276,00 m	Propiedad de la vendedora
Oeste:	490,00 m	Camino público que conduce de Conocoto a Amaguaña.
Total Superficie:	10,2323	ha

Nota: **Datos verificados en sitio y concuerdan con documentación legal.**

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04 Ref.: MC-TAS
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------	----------------------------------

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

3.1. Plusvalía. Media - Baja **3.2 Estrato Socioeconómico.** Medio-Popular

Observaciones: _____

3.3. Clasificación de la zona.

Comercial <input type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/>	Gestión <input type="checkbox"/>
Residencial <input checked="" type="checkbox"/>	Financiera <input type="checkbox"/>	Otras <input checked="" type="checkbox"/>

Observaciones: Agrícola.

3.3.1. Zonificación. Código: A5002-5

COS-PB <u>5</u> %	Altura <u>6</u> m.	Frente mínimo <u>40</u> m.
COS TOTAL <u>10%</u>	Nº de Pisos <u>2</u>	Lote mínimo <u>5000</u> m².

3.4. Facilidades de la Zona.

Teléfono <input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Colectivo <input checked="" type="checkbox"/>	Vías: Asfaltadas <input checked="" type="checkbox"/>
Energía eléctrica <input checked="" type="checkbox"/>	Recolección de basura <input checked="" type="checkbox"/>	Adoquinadas <input type="checkbox"/>
Agua Potable <input type="checkbox"/>	Cercanía Zonas Comerciales <input type="checkbox"/>	Empedradas <input type="checkbox"/>
Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Bordillos <input type="checkbox"/>	Tierra / Lastre <input type="checkbox"/>
Aceras <input type="checkbox"/>	Alumbrado público <input checked="" type="checkbox"/>	Hormigón <input type="checkbox"/>

Observaciones: Agua entubada (se aplica filtros para su consumo). Sin alcantarillado en el sector inmediatamente aledaño al inmueble.

3.5. Vulnerabilidad del Sector.

Riesgo de Inundación <input type="checkbox"/>	Contaminación ambiental central <input type="checkbox"/>
Riesgo de deslaves <input type="checkbox"/>	Contaminación sonora cercana <input type="checkbox"/>

Observaciones: No se verifica Vulnerabilidad en el sector.

3.6. Hitos de la Zona.

Liga Deportiva Barrial Yanahuayco, Hacienda del Carmen, Vía Conocoto-Amaguaña.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma. Regular <input type="checkbox"/>	Topografía. Plana <input type="checkbox"/>	Ubicación. Esquinero <input checked="" type="checkbox"/>
Irregular <input checked="" type="checkbox"/>	Inclinado <input checked="" type="checkbox"/>	Medianero <input type="checkbox"/>

4.2. Tipo de propiedad. Hacienda

Actividades desarrolladas dentro del inmueble: Oficinas Administrativa de Empresa Anhalzer.

4.3. Características de la edificación en estudio. Nº de Plantas: 1

4.4. Descripción General del bien y Distribución interna.

El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado al sur-este de la ciudad de Quito, en el sector de Yanahuayco, parroquia de Amaguaña, implantado sobre un terreno de forma regular y topografía inclinada del 5% aproximadamente.

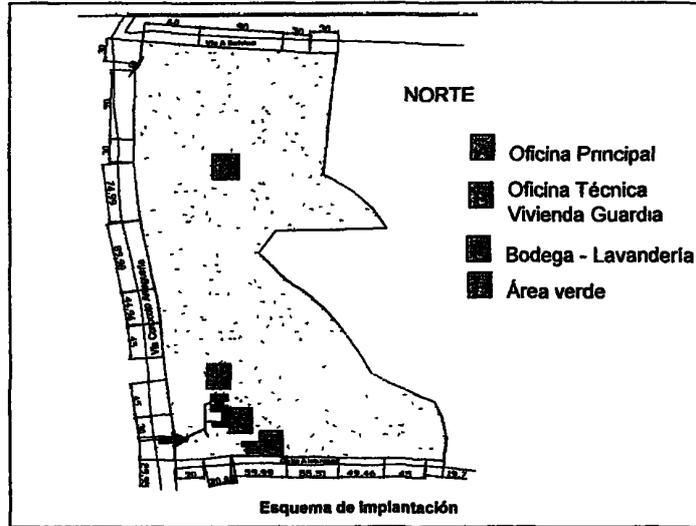
Sobre el terreno de 10 ha aproximadamente se han desarrollado las oficinas de la Empresa Incubadora Anhalzer, la cual cuenta con Oficinas Generales, Vivienda del Guardia, Oficina Técnica y Bodegas con área de lavandería, internamente las áreas descritas anteriormente cuentan con la siguiente distribución espacial:

Oficina General: Un corredor abierto de circulación, Recepción principal, sala de espera, Gerencia General con baño social y bodega, Gerencia Financiera con baño social, Area Administrativa, comedor, cocina y 1 baño social. Adosa al área de Oficinas Principales se ubica el área de parqueaderos cubierto.

Vivienda de Guardia - Oficina Técnica: Sala de reuniones, área de trabajo técnica, cuarto de generador, siguiendo el mismo corredor externo se ubica la vivienda de guardia con sala, comedor, cocina, 1 baño completo y 2 dormitorios.

Bodegas: Area abierta de almacenamiento y lavandería general.

Adicionalmente cuenta con un cerramiento frontal hacia la Vía Conocoto-Amaguaña y Garita de seguridad. El inmueble posee amplias áreas verdes de recreación pasiva.



4.5. Estado de la Edificación.

Terminado Remodelado Años estimados de remodelación:
 En construcción En remodelación Años estimados de construcción:

4.6. Áreas Comunes / Servicios Propios del inmueble.

Administración <input checked="" type="checkbox"/>	Parqueos Visitas <input checked="" type="checkbox"/>	Cisterna <input type="checkbox"/>
Salas comunales <input type="checkbox"/>	Guardería <input type="checkbox"/>	Sauna / Turco <input type="checkbox"/>
Áreas verdes <input checked="" type="checkbox"/>	Pozo de agua <input type="checkbox"/>	Piscina <input type="checkbox"/>
Juegos Infantiles <input type="checkbox"/>	Transformador <input type="checkbox"/>	Hidromasaje <input type="checkbox"/>
Ascensor <input type="checkbox"/>	Generador eléctrico <input checked="" type="checkbox"/>	Pozo séptico <input checked="" type="checkbox"/>
Gimnasio <input type="checkbox"/>	Conserjería <input type="checkbox"/>	Otros: <input checked="" type="checkbox"/>

Especifique:

4.7. Seguridad.

Central Telefónica <input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peat. <input checked="" type="checkbox"/>	Guardiania <input checked="" type="checkbox"/>
Citéfono <input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehic. <input type="checkbox"/>	Sistema de Alarma <input checked="" type="checkbox"/>
Tarjeta Magnética <input type="checkbox"/>	Ninguna <input type="checkbox"/>	Cámaras de Vigilancia <input type="checkbox"/>

4.7.1. Seguridad contra Incendios.

Sprinklers <input type="checkbox"/>	Extintores <input checked="" type="checkbox"/>	Señalización <input type="checkbox"/>
Siamesa <input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego <input type="checkbox"/>	Gabinets <input type="checkbox"/>
Hidrantes <input type="checkbox"/>	Ninguna <input type="checkbox"/>	

4.8. Descripción Detallada:

E* (Estado): MB - Muy bueno, B - Bueno, R - Regular, M - Malo.

4.8.1. Estructura.

Estructura:
Estructura de la Cubierta:
Cubiertas:
Piso/entrepiso:
Tumbados:
Mampostería interna/externa
Escaleras:

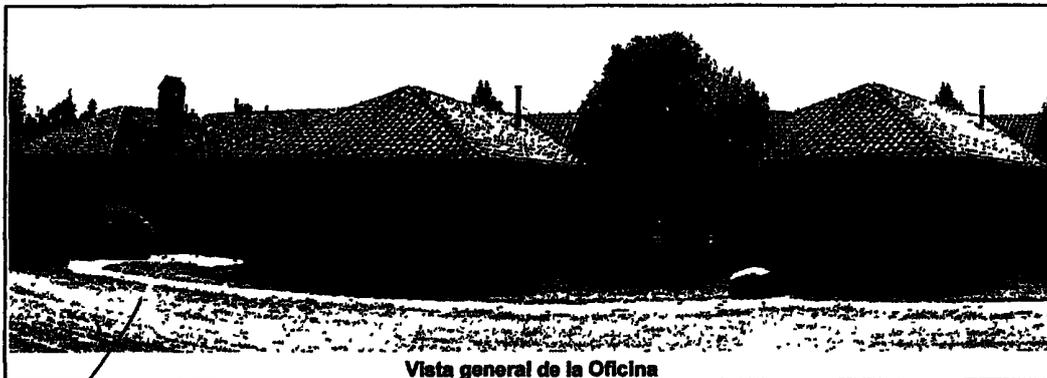
		E*
Madera	/ ---	MB
Madera	/ ---	MB
Teja	/ ---	MB
---	/ ---	---
Liso	/ Pintado	MB
Ladrillo	/ ---	MB
---	/ ---	MB

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref.: MC-TAS

4.8.2. Acabados.

	Recubrimiento de pisos.	Recubrimiento de paredes.	E*
Oficina	Gres ---	Pintura ---	MB
Oficina 2	Gres ---	Pintura ---	MB
Cocina	Cerámica Baldosa	Revocado ---	MB
Baños:	Gres ---	Cerámica ---	MB
Patio:	Encesgado ---	--- ---	MB
Parqueos:	Encementado ---	Pintura ---	MB
Puerta exterior:	Metal / ---	---	MB
Puerta principal:	Vidrio Templado / ---	---	MB
Puertas interiores:	Madera / ---	---	MB
Carpintería	---	---	---
Clósets:	---	---	---
Muebles de cocina:	Madera Panelada / ---	---	MB
Muebles de Baño:	---	---	---
Otros:	---	---	---
Instalaciones Eléctricas:	Empotradas / ---	---	MB
Instalaciones Sanitarias:	PVC / ---	---	MB
Instalaciones de Agua Potable:	PVC / ---	---	MB
Instalaciones Telefónicas / Cable:	Empotradas / ---	---	MB
Instalaciones de Gas:	---	---	---
Cerraduras:	AZBE / ---	---	MB
Piezas eléctricas:	Veto / ---	---	MB
Piezas Sanitarias:	Kohler / ---	---	MB
Grifería:	FV / ---	---	MB
Ventanería:	Madera / Vidrio Claro	---	MB
Rejas:	---	---	---
Obras Complementarias:	---	---	---
Nivel de Acabados:	Medio		
4.9. Estado General del bien.	Muy Bueno		

5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:



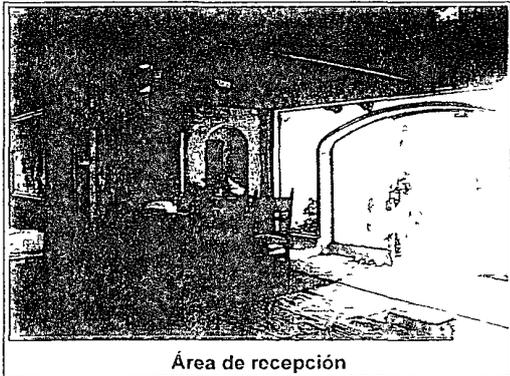
Vista general de la Oficina



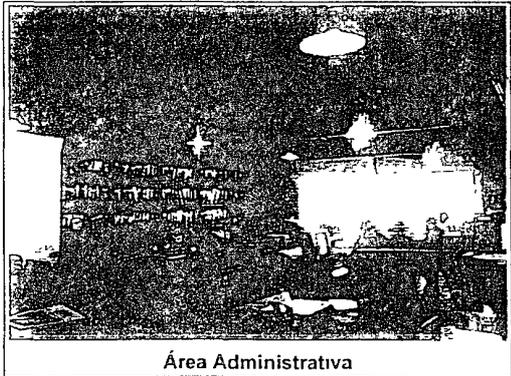
INFORME DE TASACIÓN

Código TAS-04

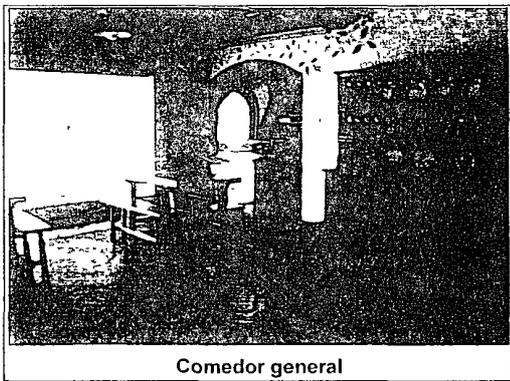
Ref. MC-TAS



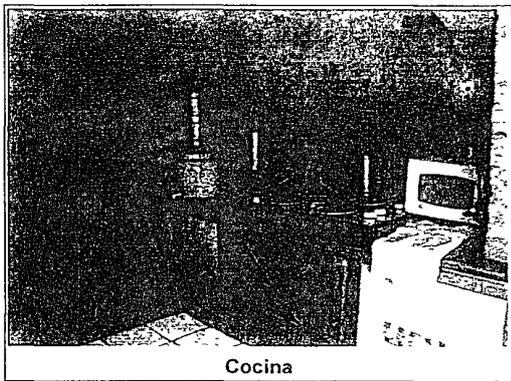
Área de recepción



Área Administrativa



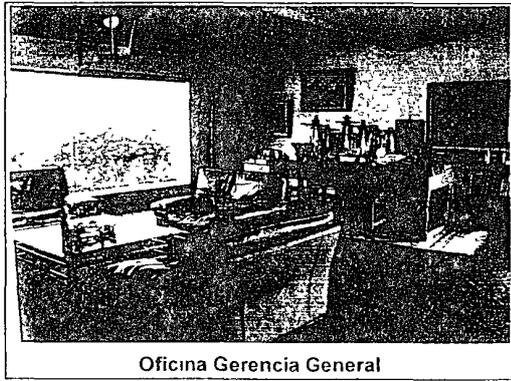
Comedor general



Cocina



Oficina Gerencia Administrativa



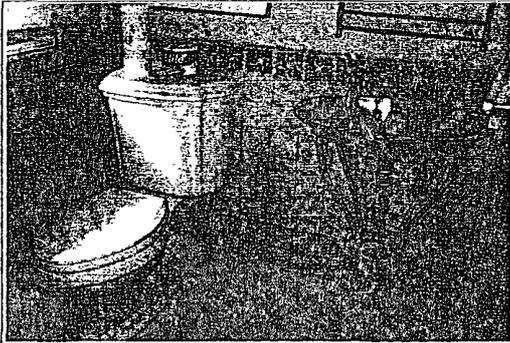
Oficina Gerencia General



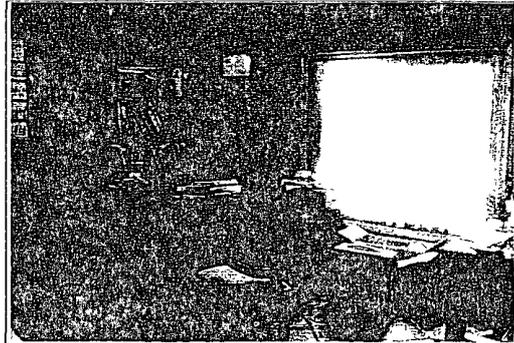
INFORME DE TASACIÓN

Código TAS - 04

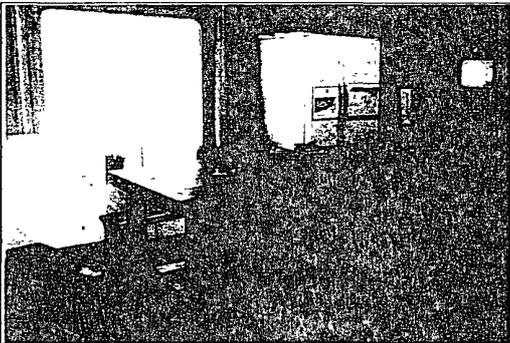
Ref MC-TAS



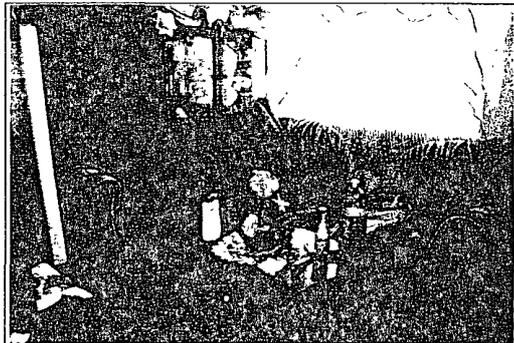
Baño Gerencia General



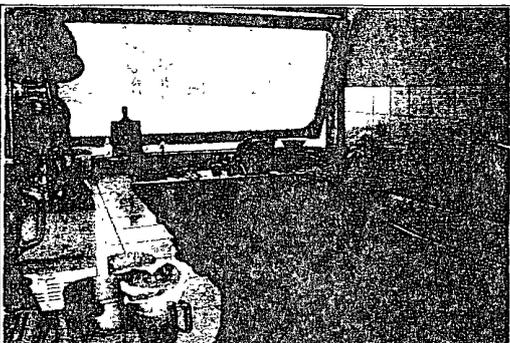
Oficina Técnica



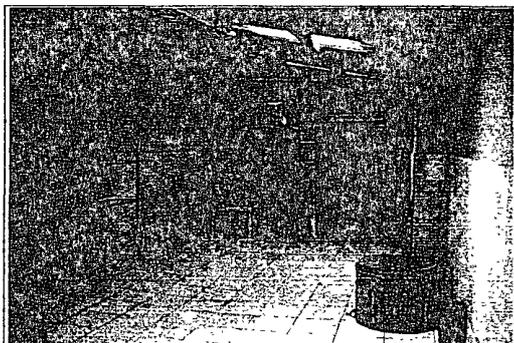
Sala de Reuniones



Vivienda de Guardia (sala)



Vivienda de Guardia (cocina)



Área de Lavandería - Bodega

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref.: MC-TAS



Parqueadero cubierto



Área verde de terreno



6.- CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES:

6.1. Actividades realizadas en la propiedad.

- | Si | No | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ¿Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ¿Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ¿Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación? |

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.

6.2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes.

- | Si | No | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ¿Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? |

6.3. Otros posibles problemas ambientales.

- | Si | No | Desconozco | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo?. En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ¿La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo? |

[Handwritten signature and scribbles over the table in section 6.3]

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref.: MC-TAS

6.4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad.

SI No Desconozco

- ¿En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- ¿Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- ¿Está la propiedad situada o adyacente a áreas medioambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- ¿La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

7.- MÉTODOS APLICADOS:**7.1. Terreno.**

Se consideran dos métodos de cálculo:

Método comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: Ubicación, Tamaño, Forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

7.2. Construcciones.

El valor comercial de las edificaciones se determina a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Para la obtención de este valor se analiza las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (cámaras de la construcción, distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación.

A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de: edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permitiéndonos determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

8.- AVALÚO:**VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:****314.293,19****Valor Comercial:**

Concepto	Edad	Unl.	Cantidad	P. Unitario	Avance de obra	P. Total
Terreno	—	m ²	102.323,00	9,33	No aplica	954.380,75
Oficina Principal	15	m ²	292,20	395,10	100,00%	115.449,34
Vivienda Guardia - Oficinas	15	m ²	118,90	345,72	100,00%	41.105,62
Parqueaderos cubiertos	15	m ²	34,60	79,02	100,00%	2.734,12
Bodegas - Área de lavandería	15	m ²	228,20	316,08	100,00%	72.130,16
Piso duro (grass)	15	m ²	222,90	27,26	100,00%	6.076,74
Cerramiento	15	m.	90,00	98,78	100,00%	8.889,84
TOTAL:						1.200.766,56

Observaciones

El área de terreno se verificó in situ y concuerda con la documentación legal. Las áreas de construcción corresponden a los datos de la inspección de igual forma el estado de mantenimiento del inmueble. Hay que mencionar que el inmueble cuenta con un cerramiento de bloque exclusivamente en el área de acceso.

De acuerdo al IRM (Adjunto al informe), se indica afectación parcial y variable por regularización de la vía, al igual que el replanteo vial, por lo que al disminuir el área del lote esta incidiría en el valor del bien.

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref: MONTASIA PRIMERA



8.1. Análisis Inmobiliario.

Deficiencias del Mercado

Amplios tiempos de negociación para bienes de este tipo.

Bienes similares en venta, (áreas, costo por m²)

Tipo	Terreno	Área de Terreno	1,56 ha	Área de Construcción	---
Valor Comercial	\$ 245 117	Ubicación	Km 4 1/2 Via Amaguaña		
Valor/m ² Terreno	\$ 15,76	Valor/m ² Construc	---	Edad	---
				Telf	Valorado

Tipo	Terreno	Área de Terreno	5,40 ha	Área de Construcción	---
Valor Comercial	\$ 648 000	Ubicación	Chillo Jyón, por el sector de los cuarteles, tres frentes.		
Valor/m ² Terreno	\$ 12,00	Valor/m ² Construc	---	Edad	---
				Telf	022294673

Tipo	---	Área de Terreno	---	Área de Construcción	---
Valor Comercial	---	Ubicación	---		
Valor/m ² Terreno	---	Valor/m ² Construc	---	Edad	---
				Telf	---

Demanda de la zona

Media - Baja - Zona consolidada

Facilidad de Liquidación

Largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente)

Grupo económico que puede demandar el bien

Familias y/o personas de ingresos económicos altos.

8.2. Valor Catastral

De acuerdo al pago predial del año 2010 el valor comercial es 394 516,52 Usd.

Fecha de Entrega: 19 de octubre de 2010

Perito Avaluador: Arq. Int. Jazmina Idrovo
Registro SBS-PA-2008-1030

Nivel de aprobación: Comité Nacional de Tasación

Firma de responsabilidad: 
 Registro SBS-PA-2005-713
 Oficio SBS-INJ-2005-0395
 ACURIO Y ASOCIADOS S.A.

Nota. Este certificado es evidencia y reporta nuestros hallazgos al momento y lugar de la inspección. Nuestro informe está limitado únicamente a una inspección de las áreas accesibles y no puede determinar inconvenientes derivados de fallas internas en estructuras y componentes no visibles. El presente informe tiene una vigencia de un año, pasado un plazo de 30 días después de su fecha de emisión, Acurio & Asociados dará por hecho su total aceptación.

QUITO Distrito Metropolitano		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
Consulta de datos de zonificación			
fecha: Martes 16 de Noviembre del 2010 (12:0)			
1.- Identificación del Propietario *		3.- Esquema de Ubicación del predio	
Número del predio: 5005325 Clave Catastral: 23804 02 001 000 000 000 Cédula de identidad: 00001703829646 Nombre del propietario: ANHALZER VALDIVIEZO PABLO VICTOR Y OTROS			
2.- Identificación del Predio *			
Parroquia: Amaguaña Barrio / Sector: YANAHUAYCO Datos de terreno * Área de terreno: 101897,70 m2 Área de construcción: 572,0 m2 Frente: 1000,0 m Propiedad horizontal: NO Derechos y acciones: SI			
Calle	Ancho	Referencia	Retiro mts
- VIA CONOCOTO-AMAGUAÑA	26.0	AL EJE DE LA VÍA	13.0
- PROYECTO SN	22.0	AL EJE DE LA VIA	11.0
- CALLE S/N	12.0	AL EJE DE LA VÍA	6.0
4.- Regulaciones			
Zona Zonificación: A4(A5002-5) Lote mínimo: 5000 m2 Frente mínimo: 40 m COS-TOTAL: 10 % COS-PB: 5 % Forma de Ocupación del Suelo: (A) Aislada Clasificación del suelo: (SNU) Suelo No Urbanizable Etapas de Incorporación: sin etapa SNU (0 hasta 0) Uso Principal: (AR) Agrícola residencial		Pisos Altura: 6 m Número de pisos: 2 Retiros Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre Bloques: 6 m	
5.- Afectaciones			
6.- Observaciones			
- AFECTACIÓN PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACIÓN DE LA VÍA. SOLICITE REPLANTEO VIAL DE LA MISMA..RADIO DE CURVATURA 5.0 M - EL AGUA Y EL ALCANTARILLADO SOLUCIONARA CON LA EMAAP-Q - ZONA LOS CHILLOS-PARROQUIA AMAGUAÑA./ - PARA CONSTRUCCIÓN MANTENER RETIRO DE 15.00M DEL EJE DE LA LÍNEA DE ALTA TENSIÓN A CADA LADO.			
7.- Notas			
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación, del suelo o actividad, se deberá obtener el Informe de Regulación Metropolitana respectivo en la Administración Zonal correspondiente. - Los datos aquí presentados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario o del predio acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondiente para la actualización.			



Administración Zonal Norte
Eugenio Espejo

26 MAYO 2011

104314



000122

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS
INFORMACION CATASTRAL



SUJETO PASIVO: ANHALZER VALDIVIEZO PABLO VICTOR Y OTROS
CÉDULA DE CIUDADANIA: 1703829646
SECTOR/PARROQUIA: AMAGUANA
DIRECCION. 39582 03731
CLAVE CATASTRAL. 23904 01 001
NUMERO DE PREDIO: 5091448
FRENTE: 483,80 M.
AREA TERRENO: 55.983,00 M2.
AREA CONSTRUCCION: 13.579,03 M2.
AVALUO 2005 : \$ 17.822,93
AVALUO ACTUAL : \$ 333.529,21

PROP.HORIZONTAL:
ALICUOTA:

POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS, NO ES PROCEDENTE NI LEGAL QUE ESTA CERTIFICACION SEA UTILIZADA CON FINES DISTINTOS A LOS TRIBUTARIOS, NI PARA LEGALIZAR UR BANIZACIONES O SUBDIVISIONES

EL CATASTRO NO DA NI QUITA DERECHOS SOBRE EL DOMINIO DE LOS PREDIOS

JEFE DE ATENCION AL PUBLICO



NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION
Y A LA LEY NOTARIAL
DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
conforme con su original que me fue presentado
en Folias (cifras)
Quito a, 24 FEB. 2012
Jorge Wechedo Cevallos
Dr. Jorge Wechedo Cevallos
Notario Primero del Cantón Quito



Dirección
Metropolitana
Financiera
Tributaria

104915

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

TRAMITE N°: 16323
FECHA TRANSFERENCIA: 29/11/2011

EÑOR
EGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
RESENTE.-

Nº 018074

PONGO EN SU CONOCIMIENTO EL TRAMITE QUE SE DIO A LA ESCRITURA

QUE OTORGA : ANHALZER VALDIVIEZO PABLO VICTOR Y OTROS
A FAVOR DE : INCUBADORA ANHALZER CIA LTDA

PREDIO : 5091448 y otros TIPO : OTROS
AREA DE TERRENO : *55.983 CONSTRUCCION : *13.579
CUANTIA \$: \$***2.584.765,00 ALCUOTA :
FINANCIAMIENTO : PORCENTAJE :

IMPUESTOS
CAUSADOS

IMPUESTOS EXONERADOS
SEGUN LEY DE:

UTILIDAD:	***** , **	NEIG NO EXISTE HECHO GENERADOR
ALCABALA:	\$*****12.923,82	
	***** , **	

12/2011

G.
81

NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION
Y A LA LEY NOTARIAL
BOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
conforme con su original que me fue presentado
en Foljas útiles(es)
Quito a, 24 FEB. 2012
Dr. Jorge Macías Gavarras
Notario Primero del Cantón Quito

BALCON DE SERVICIOS CENTRO
SUPERVISOR DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Gobierno de la Provincia de Pichincha

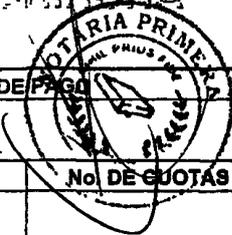


Table with columns: AÑO, DIRECCIÓN FINANCIERA, FECHA DE PAGO, CÉDULA / RUC, NOMBRES, FECHA DE EMISIÓN, No. DE CUOTAS, AVALÚO IMPONIBLE, VALOR ANUAL, TOTALIDAD, EXONERACIÓN REBAJA, INTERÉS, CONCEPTO TASA Y TIMBRE PROVINCIAL, VALOR, COACTIVA, SUBTOTAL, COBRADO POR, No. VENTANILLA, BANCO, CUENTA, PAGO TOTAL, TRANSACCIÓN, No. COMPROBANTE. Includes handwritten number 0213345 and a signature.

NOTARIA PRIMERA DE QUITO DIRECTOR FINANCIERO EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION Y A LA LEY NOTARIAL DCY FE que la fotocopia que ANTECEDE está conforme con su original que me fue presentado en Fojas (siles) Quito a 21 FEB 2012



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA EFICIENCIA Y SOLIDARIDAD

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA

Table with columns: AÑO, DIRECCIÓN FINANCIERA, FECHA DE PAGO, CÉDULA / RUC, NOMBRES, FECHA DE EMISIÓN, No. DE CUOTAS, AVALÚO IMPONIBLE, VALOR ANUAL, TOTALIDAD, EXONERACIÓN REBAJA, INTERÉS, CONCEPTO TASA Y TIMBRE PROVINCIAL, VALOR, COACTIVA, SUBTOTAL, COBRADO POR, No. VENTANILLA, BANCO, CUENTA, PAGO TOTAL, TRANSACCIÓN, No. COMPROBANTE. Includes handwritten number 0218346 and a signature for the Director Financiero.





Dirección Metropolitana Financiera



Título de Crédito
VARIOS

Nº. 002-1999555

Título de Crédito: 61003483906

Fecha de Emisión: 2011-11-29

Año Tributación: 2011

Fecha de Pago: 2011-12-01

Información Personal:

Cédula / RUC: 01790007979001

Contribuyente: INCUBADORA ANHALZER CIA LTDA

Ubicación:

Clave Catastral:

Predio: 5091448

Dirección:

Let. Casa: P

Barrio:

Parroquia:

Placa: 03731

Información:

Descripción:

TRASPASO DE DOMINIO OTORGA ANHALZER VALDIVIEZO PABLO VIC
2390401001000009000001

Concepto:

ALCABALAS \$ 12,923.82
SERVICIO ADMINISTRA \$ 1.00

N

Forma de Pago: CHQ

Cajero: JOHN ANTONIO

Institución: PICHINCHA

Parcial: 0.00
Descuento o
Rebaja de Ley

Ventanilla: jsanchez

Agencia: DIRECCION METROPOLITANA FINAN

Trans. Municipal: 1314460

Trans. Banco:

Subtotal: 12,924.82

Total: 12,924.82

Importante:

CHQ

0.00



DIRECCION METROPOLITANA
FINANCIERA Y TRIBUTARIA

1/1

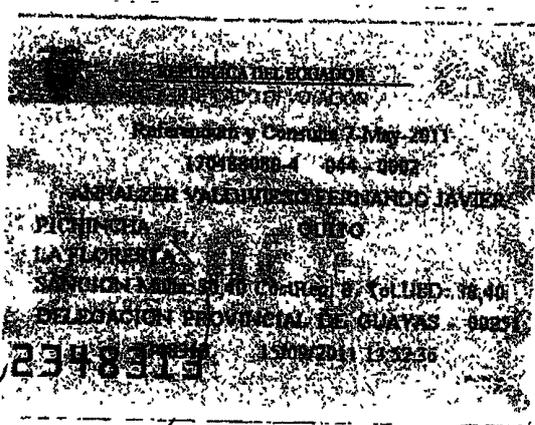
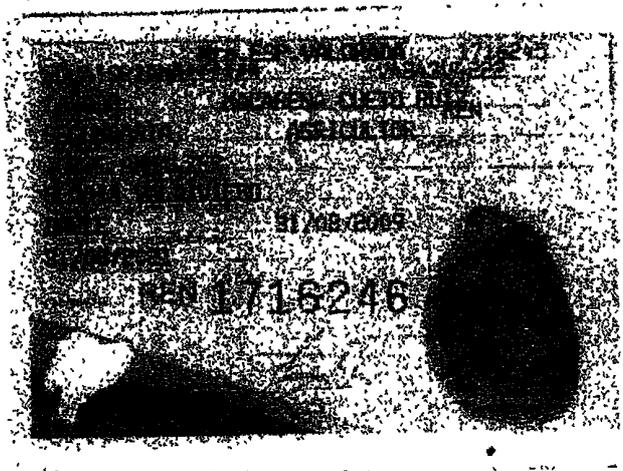
Pag:

NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION
Y A LA LEY NOTARIAL
DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
conforme con su original que me fue presentado
en Fojas útiles(es)
Quito a, 24 FEB 2012
[Firma]
Dr. Jorge Macías Cevallos
Notario Primero del Cantón Quito





5



[Handwritten signature]

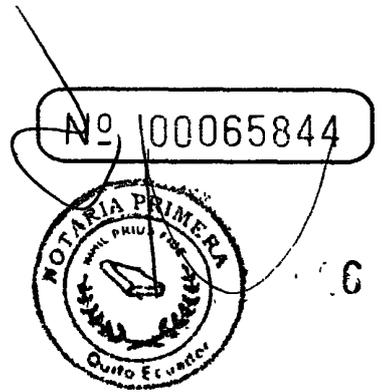
NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION
Y A LA LEY NOTARIAL
DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
conforme con su original que me fue presentado
en Fojas útil(es)
Quito a FEB. 2012
[Handwritten signature]
Dr. Jorge Machado Paredes
Notario Primero del Cantón Quito



**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD**
DISTRITO METROPOLITANO

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO No.: C270632712001
FECHA DE INGRESO: 23/02/2012**



CERTIFICACION

Referencias: 01/04/2008-PO-21487f-8897i-22292r

Tarjetas:;T00000308467;

Matriculas:

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2011-001, de veinte de julio de dos mil once, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, **CERTIFICO:**

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

HACIENDA SANTA TERESA situado en la parroquia Amaguaña de este cantón,

2.- PROPIETARIO(S):

ANHALZER VALDIVIESO MARGARITA ADJUDICATARIO 1704040318 Divorciado
ANHALZER VALDIVIESO PABLO VICTOR ADJUDICATARIO 1703829646 Casado
ANHALZER VALDIVIESO JORGE JUAN ADJUDICATARIO 1703579019 Casado
ANHALZER VALDIVIESO FERNANDO JAVIER ADJUDICATARIO 1704880804 Casado

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante adjudicación en la partición celebrada con los herederos del señor Jorge Anhalzer Bonyhard, según escritura pública otorgada el QUINCE DE ABRIL DEL DOS MIL CINCO, ante el Notario TRIGESIMO SEGUNDO del cantón Quito, Doctor Ramiro Dávila Silva, inscrita el primero de abril del dos mil ocho- Aclarada mediante escritura pública otorgada el VEINTE Y UNO DE ENERO DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario VIGESIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Jaime Acosta Holguín, inscrita el uno de abril del dos mil ocho.- ANTECEDENTES .- a) el señor Jorge Anhalzer Bonyhard, fue casado con la señora Gloria Valdivieso Briz de Anhalzer, con quien procreó cuatro hijos, a la fecha todos mayores de edad, que se llaman: Margarita Anhalzer Valdivieso, Pablo Anhalzer Valdivieso, Jorge Juan Anhalzer Valdivieso y Xavier Anhalzer Valdivieso. B) el señor Jorge Anhalzer Bonyhard falleció abintestato el veinte de abril de mil novecientos noventa y ocho, y su cónyuge sobreviviente y sus hijos obtuvieron la posesión efectiva proindiviso de sus bienes el dieciséis de junio del mismo año, ante el doctor Jorge Machado, notario primero del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el registro de la propiedad el veinte y dos de julio de mil novecientos noventa y ocho. La Hacienda Santa Teresa, ubicada en la parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, provincia de Pichincha, fue adquirida por el señor Jorge Anhalzer Bonyhard por compraventa a la Compañía Inmobiliaria Bawal Compañía en

comandita, mediante escritura pública celebrada el once de noviembre de mil novecientos noventa y dos ante el doctor Jorge Campos Delgado, notario Vigésimo Cuarto del cantón Quito, inscrita en el registro de la propiedad el veinte y uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No está hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar. Los adjudicatarios prometen vender sus adjudicaciones sobre estas tres propiedades a incubadora, Anhalzer cia. Ltda.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 23 DE FEBRERO DEL 2012 ocho a.m.

Responsable: VERONICA VERDESOTO CORDOVA

Validado por: FHP





**DIRECTOR DE REGISTRACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD**
DISTRITO METROPOLITANO



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
CERTIFICADO No.: C140365537001

CERTIFICACION

Referencias: 01/04/2008-PO-21487f-8897i-22292r

Tarjetas:;T00000308467;

Matriculas:

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPD MQ-2011-001, de veinte de julio de dos mil once, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

(LOTE B) de la hacienda las Herrerías, ubicada en parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, Provincia de Pichincha, El lote b) de la hacienda las herrerías tiene una superficie aproximada de diez hectáreas dos mil trescientos veinte y tres metros cuadrados, y se encuentra dentro de los siguientes linderos: norte: camino de ingreso a la hacienda las herrerías, en una longitud aproximada de doscientos quince metros; sur: en una parte, camino de ingreso a la hacienda el Carmen, en una longitud aproximada de doscientos sesenta y seis metros; y en otra parte, propiedad de la vendedora, en una longitud aproximada de ciento cuarenta y cinco metros; este: un una longitud aproximada de doscientos setenta y ocho metros, propiedad de la vendedora; oeste: camino publico que conduce de Conocoto a Amaguaña, en una longitud aproximada de cuatrocientos noventa metros.

2.- PROPIETARIO(S):

ANHALZER VALDIVIESO MARGARITA Divorciado, ANHALZER VALDIVIESO PABLO VICTOR, Casado, ANHALZER VALDIVIESO JORGE JUAN Casado, ANHALZER VALDIVIESO FERNANDO JAVIER, Casado.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante adjudicación en la partición celebrada con los herederos del señor Jorge Anhalzer Bonyhard, según escritura pública otorgada el QUINCE DE ABRIL DEL DOS MIL CINCO, ante el Notario TRIGESIMO SEGUNDO del cantón Quito, Doctor Ramiro Dávila Silva, inscrita el primero de abril del dos mil ocho.- Aclarada mediante escritura pública otorgada el VEINTE Y UNO DE ENERO DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario VIGESIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Jaime Acosta Holguín, inscrita el uno de abril del dos mil ocho.- ANTECEDENTES a) el señor Jorge Anhalzer Bonyhard, fue casado con la señora Gloria Valdivieso Briz de Anhalzer, con quien procreó cuatro hijos, a la fecha todos mayores de edad, que se llaman: Margarita Anhalzer Valdivieso, Pablo Anhalzer Valdivieso, Jorge Juan Anhalzer Valdivieso y Xavier Anhalzer Valdivieso. B) el señor Jorge Anhalzer Bonyhard falleció abintestato el veinte de abril de mil novecientos noventa y ocho, y su cónyuge sobreviviente y sus hijos obtuvieron la posesión efectiva proindiviso de sus bienes el dieciséis de junio del mismo año, ante el doctor Jorge Machado, notario primero del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el registro de la propiedad el veinte y dos de julio de mil novecientos noventa y ocho. (lote b) de la hacienda las herrerías, ubicada en parroquia

AMAGUANA, cantón quito, provincia de pichincha, adquirido por compraventa por el señor Jorge Anhalzer Bonyhard a la señora Dolores Ponce Gangotena, mediante escritura pública celebrada el diez de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ante el doctor Rubén Darío Espinosa, notario décimo primero del cantón quito, inscrita en el registro de la propiedad el dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.- Y aclaratoria según escritura pública otorgada el VEINTE Y UNO DE ENERO DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario VIGESIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Jaime Acosta Holguín, inscrita el UNO DE ABRIL DEL DOS MIL OCHO.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NINGUNO. Los adjudicatarios prometen vender sus adjudicaciones sobre estas tres propiedades a incubadora, Anhalzer cia. Ltda.- Se aclara que con fecha VEINTE Y UNO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL ONCE, repertorio 84109, se halla marginada una donación la misma que no se llegó a inscribir.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 15 DE ENERO DEL 2012 (ocho a.m.

Responsable: DONADO IBARRA CONNY VALERIA
Validado por: 

RPA-053717

**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



Se otorgó ante mí, la Resciliación de la escritura pública de Aumento de Capital y reforma del estatuto social y otorgamiento de nuevo Aumento de Capital Suscrito y Pagado y reforma del Estatuto de la Compañía INCUBADORA ANHALZER CIA. LTDA.; y, en fe de ello, confiero esta CUARTA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, a veinticuatro de febrero de dos mil doce.-



Jorge Machado Cevallos
Dr. Jorge Machado Cevallos
Notario Primero del Cantón Quito



[Handwritten signature]

RAZON: Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q12.003696, de fecha 18 de Julio del 2012, emitida por la Superintendencia de Compañías de Quito, en la que RESUELVE APROBAR el Aumento de Capital y la Reforma de Estatutos de la Compañía INCUBADORA ANHALZER COMPAÑÍA LIMITADA, otorgada con fecha 24 de febrero del 2012, en la Notaria Primera del cantón Quito.- Tomé nota de este particular al margen de la respectiva matriz de constitución otorgada en esta Notaría con fecha 17 de Julio de 1970, cuyo archivo se encuentra actualmente a mi cargo.- Quito, a veinte y cuatro de Agosto del dos mil doce.- E.S.

30

Paola Delgado
DOCTORA PAOLA DELGADO LOOR

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO



[Handwritten signature]





DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

RAZON: Mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.12.003696, dictada por el Intendente Jurídico de Compañías de Quito, el 18 de Julio de 2012; se aprueba el aumento de capital y la reforma de estatutos de INCUBADORA ANHALZER, COMPAÑÍA LIMITADA.- Dando cumplimiento a lo dispuesto en dicha resolución en su Artículo Segundo, tomé nota de este particular, al margen de la escritura matriz que se aprueba, otorgada en esta notaría, el veinticuatro de febrero de dos mil doce.-

Quito, 15 de Mayo de 2013.-

Imc/



[Handwritten Signature]
Dr. Jorge Machado Cevallos
Notario Primero del Cantón Quito



[Handwritten Signature]

--- **ZON:** A petición del Abogado José Gabriel Vivar Ampudia con matrícula profesional número trece ciento cuarenta y uno del Colegio de Abogados de Pichincha; PROTOCOLIZO en el registro de escrituras públicas de la Notaría Décima del Cantón Quito, a mi cargo; según acción de personal número seiscientos diecisiete- DNP, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, emitido por el Consejo de la Judicatura de Transición, la documentación que antecede (en 35 fojas útiles incluida la petición), y que contiene: Documentos relativos al Aumento de Capital de la compañía INCUBADORA ANHALZER CIA.LTDA. -Quito 23 de MAYO de 2013.- J.A.

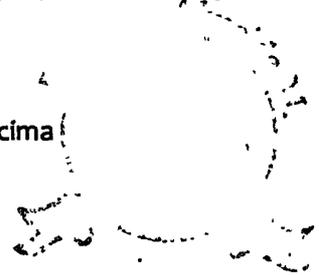


DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
NOTARIO SUPLENTE, (E) DE LA NOTARÍA DÉCIMA

Se protocolizó ante mi **DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE, ENCARGADO DE LA NOTARIA DÉCIMA, DEL CANTÓN QUITO**, y, en fe de ello confiero esta ^{PRIMERA} **Copia certificada, debidamente sellada y firmada, en Quito a, VEINTITRES de MAYO del año dos mil, trece.**



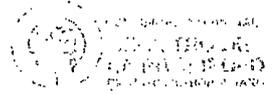
[Handwritten signature]
DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
Notario Suplente (E), Encargado de la Notaría Décima





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD**
DISTRITO METROPOLITANO

RAZON DE INSCRIPCION



Nº Tramite: 849608

Fecha Ingreso: 21/05/2013

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro, una vez revisados los archivos, índices y libros que reposan en esta dependencia, y dando contestación a la solicitud de razón de inscripción en los siguientes términos:

RAZON: Con fecha 10 de diciembre del 2012 se encuentra inscrita la primera copia de la presente escritura de Fojas 86606 Número 34137 de PO Tomo 143.

Observaciones:

- a) *Se aclara que la presente razón de inscripción se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índice, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011.*
- b) *Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación.*

Responsable: *Willian Lascano*

Quito, a 21 de mayo del 2013



DIRECTOR DE INSCRIPCIONES
DELEGADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

RESOLUCION DELEGACION RPD/DMQ-2011-001- DE JULIO 20 DEL 2011

Registro Mercantil de Quito

TRÁMITE NÚMERO: 5465

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: QUITO RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

EN LA CIUDAD DE QUITO, QUEDA INSCRITA LA RESOLUCION APROBATORIA, ASI COMO LA ESCRITURA Y/O PROTOCOLIZACION QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

1. ACTA DE INSCRIPCIÓN DEL/LA: AUMENTO DE CAPITAL CON REFORMA DE ESTATUTOS DE COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

NÚMERO DE REPERTORIO:	9338
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	16/03/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN	944
REGISTRO:	LIBRO DE REGISTRO MERCANTIL

2. DATOS DE LOS INTERVINIENTES:

Identificación	Nombres	Cantón de Domicilio	Calidad en que comparece	Estado Civil
1703829646	ANHALZER VALDIVIESO PABLO VICTOR	Quito	REPRESENTANTE LEGAL	Casado

3. DATOS DEL ACTO O CONTRATO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL CON REFORMA DE ESTATUTOS DE COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
FECHA ESCRITURA/ JUICIO/ OTRO:	24/02/2012
NOTARÍA/JUZGADO:	NOTARIA PRIMERA
CANTÓN:	QUITO
N°. RESOLUCIÓN/ ESCRITURA/ OFICIO/ JUICIO:	RESOLUCIÓN: SC.IJ.DJCPT.E.Q.12.003696
NOMBRE AUTORIDAD QUE EMITE LA RESOLUCIÓN:	CAMILO VALDIVIESO
AUTORIDAD COMPETENTE:	INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE QUITO
PLAZO:	0
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INCUBADORA ANHALZER COMPAÑÍA LIMITADA
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

4. DATOS CAPITAL/CUANTÍA:

Capital	Valor
Capital	3794764,00



Registro Mercantil de Quito

5. DATOS ADICIONALES:

CAP. ANT: 1.210.000 AUM: 2.584.764 CAP. ACT. : 3.794.764 SE TOMO NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN N° 1307 DEL REGISTRO MERCANTIL DE 06 DE OCTUBRE DE 1960.-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 16 DÍA(S) DEL MES DE MARZO DE 2013

DR. RUBEN ENRIQUE AGUIRRE LOPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROEEL

