

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

No. ESCRITURA CÓDIGO NUMÉRICO SECUENCIAL	P02232 20180901012
---	-----------------------



1 **ESCRITURA DE REFORMA DE ESTATUTOS POR AUMENTO DE**  
2 **CAPITAL Y RECTIFICACION**  
3 **OTORGA: ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO EN SU**  
4 **CALIDAD DE GERENTE Y COMO TAL REPRESENTANTE**  
5 **LEGAL DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA CENACUM**  
6 **SOCIEDAD ANONIMA**  
7 **CUANTÍA: US\$ 41.200,00**  
8 **DI: 2 COPIAS**

9 En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas,  
10 República del Ecuador, hoy día CATORCE DE NOVIEMBRE DEL  
11 AÑO DOS MIL DIECIOCHO, ante mí, DOCTOR SALIM FERNANDO  
12 MANZUR CAPELO, NOTARIO TITULAR DUODÉCIMO DEL  
13 CANTÓN GUAYAQUIL, comparece con plena capacidad, libertad y  
14 conocimiento, a la celebración de la presente escritura, la señora  
15 ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO en su calidad de  
16 gerente y como tal Representante Legal de la compañía  
17 INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA, conforme lo  
18 acredita con el nombramiento debidamente inscrito en el Registro  
19 Mercantil del Cantón Guayaquil que se adjunta como habilitante. La  
20 compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad,  
21 de estado civil viuda, ejecutiva, domiciliada en esta ciudad de  
22 Guayaquil, hábil en derecho para contratar y contraer obligaciones,  
23 a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su  
24 documento de identificación cuya copia fotostática debidamente  
25 certificada por mí agrego a esta escritura como documento habilitante.  
26 Advertida la compareciente por mí el Notario de los efectos y  
27 resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma  
28 aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura

*lv*



N° TRAMITE: 13349-0041-19 27/02/19 11:02  
DOCUMENTO: Escritura  
EXP-67856

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



2

1 sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me  
2 presenta la minuta siguiente: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de  
3 escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una por la cual conste el  
4 acto de reforma de estatutos por aumento de capital de LA  
5 COMPAÑÍA INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA,  
6 al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA:  
7 COMPARECIENTES.- Comparece a la celebración de esta  
8 escritura pública La señora ANGELA DEL ROSARIO ARAY  
9 CASTILLO, por sus propios derechos y a nombre y representación  
10 como Gerente, según consta el nombramiento aceptado e inscrito que  
11 se agrega e incorpora a la presente escritura pública, como documento  
12 habilitante y en el cual consta la certificación del Registrador  
13 Mercantil como vigente y debidamente autorizado para el efecto por la  
14 Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía  
15 INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA que también  
16 se incorpora a la presente escritura como documento habilitante.  
17 SEGUNDA.- ANTECEDENTES: A.- CONSTITUCIÓN DE LA  
18 COMPAÑÍA INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD  
19 ANONIMA: La Compañía Inmobiliaria CENACUM Sociedad  
20 Anónima se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el  
21 señor doctor Marcos N Díaz Casquete, Notario Vigésimo Primero del  
22 cantón Guayaquil, el veinte y tres de noviembre de mil novecientos  
23 noventa y dos e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el  
24 Doce de Enero de mil novecientos noventa y tres, con un capital social  
25 de Dos millones de sucres y un plazo de duración de Cien años, con  
26 domicilio en la ciudad de Guayaquil. B.- Mediante Resolución numero  
27 NOVENTA Y CINCO-DOS-DOS-UNO-CERO CERO CERO SIETE  
28 MIL NOVECIENTOS OCHENTA, del once de Diciembre de mil

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



1   novecientos noventa y cinco e inscrita en el Registrador Mercantil del  
2   Cantón Guayaquil el ocho de Octubre de mil novecientos noventa y  
3   siete, dictada por el Director Jurídico del Departamento de Disolución  
4   y Liquidación de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, se  
5   declara la Disolución de la compañía; C.- En sesión de Junta General  
6   Universal de Accionistas de la Inmobiliaria Cenacum S.A. "En  
7   Liquidación", celebrada el dos de Octubre del Dos mil seis, se  
8   resolvió: UNO)Reactivación de la compañía DOS) Conversión del  
9   capital Social de la compañía de sucres a dólares de los Estados  
10   Unidos de Norte América; TRES) Elevación del valor nominal de las  
11   acciones a UN DÓLAR NORTEAMERICANO, mediante la emisión  
12   de Setecientas veinte acciones ordinarias y nominativas e indivisibles  
13   de un valor nominal de UN DÓLAR NORTEAMERICANO cada una  
14   de ellas. Como consecuencia se reformo el Artículo Quinto del  
15   Estatuto Social, de manera que el nuevo capital social de la compañía  
16   sea de OCHOCIENTOS DOLARES NORTEAMERICANOS,  
17   dividido en OCHOCIENTAS ACCIONES ordinarias, nominativas e  
18   indivisibles de un dólar cada una, en la parte que se refiere al capital y  
19   se autorizó por las nuevas a emitirse y otorgarse y se suscriba la  
20   respectiva escritura pública, de conformidad a lo establecido en dicha  
21   Junta General Universal ante el Abogado Germán Castillo Suarez  
22   Notario Décimo Octavo del Cantón Guayaquil el Doce de Octubre del  
23   dos mil seis e inscrita la REACTIVACION en el Registrador  
24   Mercantil el diez y nueve de Marzo del Dos mil siete; y que en  
25   cumplimiento a la resolución 06-G-IJ-0008632, expedida el uno de  
26   diciembre del dos mil seis, y rectificada mediante Resolución 07-G-IJ-  
27   0001679, el catorce de marzo del dos mil siete, mediante el cual el  
28   señor Director Jurídico de Disolución y Liquidación de la Intendencia

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

4

1 de Compañías de Guayaquil, APROBO LA REACTIVACION, LA  
2 CONVERSION, ELEVACION DE ACCIONES, AUMENTO DE  
3 CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTO DE LA COMPAÑIA,  
4 presentado ante el mismo Notario Décimo Octavo e inscrita en el  
5 Registrador Mercantil el diez y nueve de marzo del dos mil siete; D)  
6 Mediante Resolución Treinta mil veinte y cuatro (30024), dictada por  
7 el Director Jurídico del Departamento de Disolución y Liquidación de  
8 la Intendencia de Compañías del Cantón Guayaquil, el trece de  
9 noviembre del dos mil catorce e ingresada esa resolución el veinte y  
10 siete de noviembre del mismo año e inscrita en el registrador Mercantil  
11 el quince de diciembre del don mil catorce, con el número cinco mil  
12 novecientos sesenta y nueve, declara DISUELTA LA COMPAÑIA  
13 POR OFICIO. E) La Junta General Universal de Accionistas de la  
14 compañía INMOBILIARIA CENACUM S.A. "EN LIQUIDACION",  
15 en sesión celebrada el veinte y cuatro de febrero del dos mil quince,  
16 resolvió: UNO) la Reactivación de la Compañía y, DOS) se autoriza a  
17 la Gerente para que suscriba la respectiva escritura pública de  
18 Reactivación a lo establecido en dicha Junta General Universal de  
19 Accionistas, realizado ante el Doctor Salim Fernando Manzur Capelo  
20 Notario Duodécimo del Cantón Guayaquil el Seis de Marzo del dos  
21 mil quince e inscrita la REACTIVACION en el Registrador Mercantil  
22 el diez de Julio del Dos mil quince; y que en cumplimiento resolución  
23 SCVS-INC-DNASD-SD-15-0002042, dictada por la Asesora de la  
24 Intendencia Nacional de Compañías, AB: Carlota Camacho Coello, el  
25 veinte y nueve de junio del dos mil quince, APROBO LA  
26 REACTIVACION, , según consta de la escritura pública otorgada en  
27 la Notaría Duodécima de Guayaquil el seis de marzo del dos mil  
28 quince. TERCERO.- AUMENTO DE CAPITAL: Por resolución de la

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



1 Junta General Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA  
2 CENACUM SOCIEDAD ANONIMA celebrada el Veinte y Siete de  
3 Agosto del Dos mil diez y ocho se decidió hacer una reforma de  
4 Estatutos por aumento de Capital de la Sociedad, de Ochocientos  
5 dólares norteamericanos a CUARENTA Y DOS mil dólares  
6 norteamericanos, pagaderas en Ciento cuarenta y un dólares  
7 norteamericanos con ochenta y siete centavos (\$141,87) en  
8 numerario, en dinero en efectivo y APORTANDO mediante la  
9 transferencia de dominio a Inmobiliaria Cenacum Sociedad Anónima,  
10 DOS bienes inmuebles por un valor de Cuarenta y un mil cincuenta y  
11 ocho dólares norteamericanos con trece centavos (\$41.058,13),  
12 pagaderos en el lapso de un año a partir de la inscripción de la presente  
13 escritura en el Registrador Mercantil, debiendo emitirse al efecto  
14 Cuarenta y un mil doscientas nuevas acciones ordinarias y nominativas  
15 de UN dólar norteamericano cada una de ellas. En virtud de lo  
16 expuesto anteriormente, se reforma; tal como consta la copia  
17 certificada de la Acta de Junta General extraordinaria de Accionistas,  
18 la cual es insertada como documento habilitante para su  
19 protocolización en la presente escritura y su transcripción en la matriz,  
20 el estatuto de la sociedad por aumento de capital social, modificándose  
21 en consecuencia el ARTICULO QUINTO. CUARTO.-  
22 SUSCRIPCION DE LAS NUEVAS ACCIONES. La suscripción de  
23 las nuevas acciones correspondientes al aumento de capital que se ha  
24 hecho, se ha realizado de la siguiente manera y por la siguiente  
25 persona: la Sra. Ángela del Rosario Aray Castillo ha suscrito Cuarenta  
26 y un mil doscientas nuevas acciones ordinarias y nominativas de UN  
27 dólar norteamericano cada una de ellas. QUINTO.- PAGO DE LAS  
28 NUEVAS ACCIONES: La Sra. Ángela del Rosario Aray Castillo paga

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

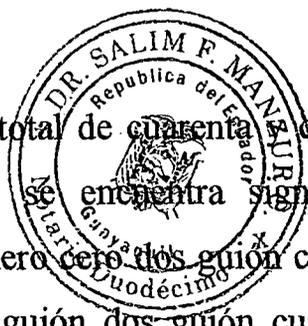


6

1 por las Cuarenta y un mil doscientas nuevas acciones ordinarias y  
2 nominativas que ha suscrito, mediante la APORTACION en especie  
3 de los siguientes bienes inmuebles: A) OFICINA CUATRO DEL  
4 PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO NIVEL) Edificio Boyacá, solar  
5 doce, manzana diecisiete, calles Boyacá entre Francisco de Paula  
6 Ycaza y Boulevard Nueve de Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la  
7 ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.- POR EL NORTE: Recta  
8 que parte del lindero Este, tiene dirección Este-Oeste mide seis metros  
9 diez centímetros, forma parte de la fachada a la calle Nueve de  
10 Octubre.- POR EL SUR: Recta que parte del lindero Oeste, tiene  
11 dirección Oeste-Este mide cinco metros cincuenta centímetros, colinda  
12 con la oficina número TRES y la oficina número CINCO, gira hacia el  
13 norte con cinco metros cuarenta centímetros, gira luego hacia el Este  
14 con una recta que mide seis metros diez centímetros, colindando con el  
15 espacio y escalera común.- POR EL ESTE: Recta que parte del lindero  
16 Sur, tiene dirección Sur- Norte, mide siete metros treinta centímetros,  
17 gira hacia el Oeste, con una recta que mide cinco metros cincuenta  
18 centímetros, gira luego hacia el Norte con una recta que mide siete  
19 metros treinta centímetros, colindando con la oficina número TRES.-  
20 POR EL OESTE: Recta que parte del lindero Norte, tiene dirección  
21 Norte-Sur de siete metros treinta centímetros, gira hacia el Oeste, con  
22 una recta que mide seis metros diez centímetros, gira luego hacia el  
23 Norte, con una recta que mide siete metros treinta centímetros,  
24 colindando con el retiro posterior, gira hacia el Sur con una recta que  
25 mide tres metros veinte centímetros.- Medidas que dan un área de  
26 cuarenta y cinco metros catorce centímetros, con área de construcción  
27 de treinta y cinco metros ochenta y seis centímetros, con área de  
28 guardián, escaleras, pozo de luz con nueve metros veinte y ocho

*h*

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



1 centímetros, dando una área total de cuarenta y cinco metros catorce  
2 centímetros.- Este inmueble se encuentra signado en el catastro  
3 Municipal con el código número cero dos guión cero cero diez y siete  
4 guión cero doce guión cero guión dos guión cuatro guión uno (02-  
5 0017-012-0-2-4-1).- B) OFICINA CINCO DEL PRIMER PISC-  
6 ALTO (SEGUNDO NIVEL) Edificio Boyacá, solar doce, manzana  
7 diecisiete, calles Boyacá entre Francisco de Paula Ycaza y Boulevard  
8 Nueve de Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la ciudad de Guayaquil,  
9 provincia del Guayas.- POR EL NORTE: Recta que parte del lindero  
10 Este, tiene dirección Este-Oeste mide ocho metros treinta centímetros,  
11 forma parte de la fachada a la calle Nueve de Octubre.- POR EL SUR:  
12 Recta que parte del lindero Oeste, tiene dirección Oeste-Este mide  
13 ocho metros treinta centímetros, colinda con la oficina número SEIS y  
14 la oficina número CUATRO, gira hacia el norte con cuatro metros  
15 ochenta centímetros, gira luego hacia el Este con una recta que mide  
16 ocho metros treinta centímetros, colindando con el espacio y escalera  
17 común.- POR EL ESTE: Recta que parte del lindero Sur, tiene  
18 dirección Sur- Norte, mide cuatro metros ochenta centímetros, gira  
19 hacia el Oeste, con una recta que mide ocho metros treinta centímetros,  
20 gira luego hacia el Norte, colindando con la oficina número SEIS.-  
21 POR EL OESTE: Recta que parte del lindero Norte, tiene dirección  
22 Norte-Sur de cuatro metros ochenta centímetros, gira hacia el Oeste  
23 con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, colindando  
24 con el retiro posterior, gira hacia el Sur con una recta que mide cuatro  
25 metros ochenta centímetros, colindando con la propiedad posterior.-  
26 Medidas que dan un área de cuarenta y seis metros quince centímetros,  
27 con área de construcción de treinta y seis metros sesenta y seis  
28 centímetros, con área de guardián, escaleras, pozo de luz con nueve

*[Handwritten signature]*

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



8

1 metros cuarenta y nueve centímetros , dando una área total de cuarenta  
2 y seis metros quince centímetros.- Este inmueble se encuentra signado  
3 en el catastro Municipal con el código número cero dos guión cero  
4 cero diez y siete guión cero doce guión cero guión dos guión cinco  
5 guión uno (02-0017-012-0-2-5-1). El avalúo de estas propiedades,  
6 asciende a la cantidad de Cuarenta y un mil cincuenta y ocho dólares  
7 norteamericanos con trece centavos (\$41.058,13); los Ciento cuarenta  
8 y un dólares norteamericanos con ochenta y siete centavos restantes  
9 (\$141,87) los pagara en numerario, en dinero en efectivo; en el lapso  
10 de un año contado a partir de la inscripción de la presente escritura  
11 Pública. SEXTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO: La Sra.  
12 Ángela del Rosario Aray Castillo, adquirió los bienes inmuebles  
13 señalados, por la ADJUDICACION DE LOS BIENES INMUEBLES  
14 de propiedad de la compañía INMOBILIARIA BOYACA  
15 SOCIEDAD ANONIMA CIVIL "EN LIQUIDACION" que otorgaron  
16 los Señores Manuel Antonio, Patricio Eduardo y Luis Elías Guevara  
17 Aray a favor de la accionista mayoritaria la Sra. Ángela del Rosario  
18 Aray Castillo, celebrado el Catorce de Diciembre del Dos mil diez y  
19 seis, ante el Doctor Salim Fernando Manzur Capelo, Notario Titular  
20 Duodécimo del Cantón Guayaquil e inscrito en el Registrador de la  
21 Propiedad el veinte y ocho de Junio del Dos mil diez y siete.  
22 SEPTIMO.- AVALUO: Por nombramiento de la Junta General de  
23 Accionistas del Veinte y Siete de Agosto del dos mil diez y ocho, los  
24 señores Arquitecto Marco Ochoa Franco con Registro Profesional G-  
25 4171 Y del Señor Ingeniero Byron Viteri Polit Perito Avaluador PA  
26 2012-1520 han avaluado las especies aportadas por la Sra. Ángela del  
27 Rosario Aray Castillo en El avalúo de estas propiedades, asciende a la  
28 cantidad de Cuarenta y un mil cincuenta y ocho dólares

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



1 norteamericanos con trece centavos (\$41.058,43), tal como consta de  
2 los informes periciales debidamente fundamentados que se incorporan  
3 a la presente escritura pública. Cuyo desglose es el siguiente: 1)  
4 Inmueble descrito en el literal A de la cláusula QUINTA, es decir la  
5 oficina número CUATRO DEL PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO  
6 NIVEL) Edificio Boyacá, solar doce, manzana diecisiete, calles  
7 Boyacá entre Francisco de Paula Ycaza y Boulevard Nueve de  
8 Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la ciudad de Guayaquil,  
9 provincia del Guayas en Veinte mil doscientos noventa dólares  
10 norteamericanos con cinco centavos (\$20.290,05) 2) Inmueble descrito  
11 en el literal B) es decir , OFICINA CINCO DEL PRIMER PISO  
12 ALTO (SEGUNDO NIVEL) Edificio Boyacá, solar doce, manzana  
13 diecisiete, calles Boyacá entre Francisco de Paula Ycaza y Boulevard  
14 Nueve de Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la ciudad de  
15 Guayaquil, provincia del Guayas, en Veinte mil setecientos sesenta y  
16 ocho dólares norteamericanos con ocho centavos (\$20.768,08).  
17 OCTAVO.- REFORMA DEL ARTICULO QUINTO DEL  
18 ESTATUTO SOCIAL: Por resolución de la Junta General  
19 extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía  
20 INMOBILIARIA CENCAUM SOCIEDAD ANONIMA, celebrada el  
21 Veinte y Siete de Agosto del dos mil diez y ocho, se decidió llevar a  
22 cabo el presente aumento de capital, lo que conlleva necesariamente la  
23 reforma del artículo Quinto del estatuto Social, el mismo que a partir  
24 de la legalización del presente aumento de capital, deberá decir:  
25 ARTICULO QUINTO: El capital de la compañía es de Cuarenta y dos  
26 mil dólares norteamericanos, representados en Cuarenta y dos mil  
27 acciones ordinarias y nominativas de UN dólar norteamericano cada  
28 una, numeradas del UNO al CUARENTA Y DOS MIL inclusive.



1 Cada acción es indivisible y da derecho a un voto con relación con su  
2 valor pagado. NOVENA.- DECLARACIONES: En cumplimiento de  
3 lo acordado en la Junta General Extraordinaria Universal de  
4 accionistas de la compañía INMOBILIARIA CENCUM SOCIEDAD  
5 ANONIMA con fecha Veinte y siete de Agosto del dos mil diez y  
6 ocho, la Sra. Ángela del Rosario Aray Castillo, a nombre y  
7 representación de la compañía, declara en el presente acto que se  
8 reforma el CONTRATO SOCIAL por AUMENTO DE CAPITAL  
9 SOCIAL DE INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA  
10 CIVIL, tal como consta en el libro de ACTAS de la compañía, cuya  
11 copia certificada se adjunta como documento habilitante para su  
12 protocolización y para que se transcriba a la matriz correspondiente a  
13 este instrumento público. El aumento de capital asciende a Cuarenta y  
14 un mil doscientas dólares norteamericanos; en consecuencia el  
15 aumento de capital de la sociedad queda integrado de la siguiente  
16 manera: A) SUSCRIPCION DEL CAPITAL.- La suscripción de los  
17 Cuarenta y un mil doscientos acciones correspondientes al aumento de  
18 capital, se han realizado de la siguiente manera: 1) La señora Ángela  
19 del Rosario Aray Castillo, ha suscrito Cuarenta y un mil doscientos  
20 acciones ordinarias y nominativas de UN dólar norteamericano cada  
21 una de ellas. B) PAGO DE LAS NUEVAS ACCIONES QUE SE  
22 HAN SUSCRITO.- La señora Ángela del Rosario Aray Castillo paga  
23 por las Cuarenta y un mil doscientas acciones ordinarias y nominativas  
24 de UN dólar norteamericano cada una de ellas que se han suscrito,  
25 mediante la aportación de bienes inmuebles descritos en los literales A  
26 y B de la cláusula QUINTA de esta escritura pública por un valor de  
27 Cuarenta y un mil cincuenta y ocho dólares con trece centavos  
28 (\$41.058,13) y Ciento cuarenta y un dólares con ochenta y siete

W



**CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO**

Solicitante			<b>2018 - 163236</b>
Cédula :	0900367483		Certificado N°
Nombre :	SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO		Fecha/Hora Emisión
Código Catastral :	<b>002-0017-012-0000-2-4-1</b>	Válido Hasta	13/ENE/2019

NOMBRES REGISTRADOS	
Cédula	Nombre
0902416098	ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO

DATOS DEL PREDIO					
Ciudadela/Cooperativa/Barrío	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia	
CENTRO	CALLE BOYACA Y FCO. DE PAULA ICAZA	17	12	ROCA	

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD					
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	DECIMA SEGUNDA	31451	28-JUN-2017	10133	458474

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD					
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
*	*	*	*	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
*	*	*	*	*	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD			
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
\$*****531,153.00	3.82000000000000	\$33.43	\$*****10,412.56

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS			
ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.
			\$*****9,877.49
TOTAL CONSTRUCCIÓN:			\$*****9,877.49

<b>VALOR DE LA PROPIEDAD</b>	<b>\$*****20,290.05</b>
------------------------------	-------------------------

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	<b>CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN</b>
	VIGENCIA

**OBSERVACIONES:**  
 Usuario: FANNYA  
 \*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.. OFICINA 4, PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO NIVEL), EDIFICIO "BOYACA", ALICUOTA:3,82%.

**ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES**  
**JEFE DE CATASTRO**

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepcen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gob.ec>

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a [tramitescatastro@guayaquil.gob.ec](mailto:tramitescatastro@guayaquil.gob.ec).

*W*

CERTIFICO: ES CONFORME  
 AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
 QUE SE INCORPORA A LA  
 PRESENTE ESCRITURA

DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
 Notario Duodécimo  
 GUAYAQUIL

ESKAPADO  
BLANCO

ESKAPADO  
BLANCO



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE  
DE INGRESO A CAJA**

MES ENE DIA 12 AÑO 2018 CAJA No. 8 No. 22993054

CONTRIBUYENTE ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 02-0017-012-0000-2-4 CODIGO TRANSACC. PRU

CONCEPTO  
**IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2018**  
**TITULO DE CREDITO No. Z-005583 CLASIFICACION A**  
VALOR DE LA PROPIEDAD: 20.290.05 TARIFA: 0.0006210797

	1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	3.46	3.46
CUERPO DE BOMBEROS	0.41	0.41
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.41	0.41
CONTRIB. ESP. MEJORAS	7.12	7.12

Imp+Adic.: 22.80 Dsctos: 0.00 Recargos: 0.00 Fecha Reg. Coactiva: 0.00 Total: \$ 22.80 Lit.: 2488462 22-12-2017

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$*****22.11
CHEQUES	\$*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$*****22.11</b>

DIRECCION FINANCIERA TESORERIA

CONTRIBUYENTE



TESORERIA MUNICIPAL  
22993054  
A J A 2295890  
PAPELITA DOLAR  
12 ENE 2018  
CONTRIBUYENTE  
JPO  
**PAGADO**

*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

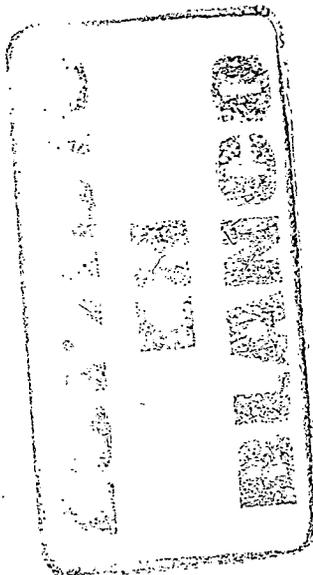
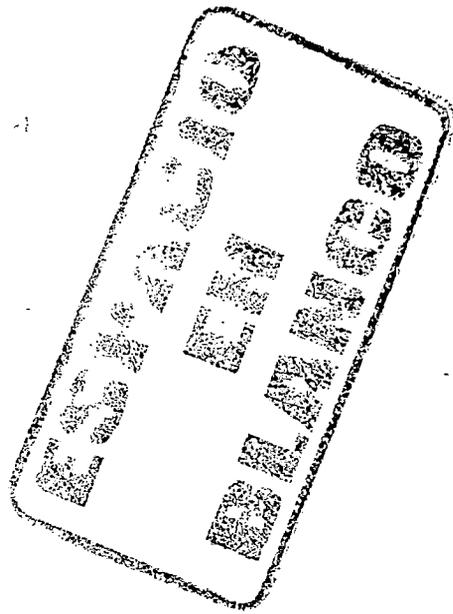
*[Signature]*  
JEFE DE CAJAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE, ESCRITURA

*[Signature]*  
DR. SALIM F. MANZUR CASTILLO  
Notario Público  
GUAYAQUIL

*[Handwritten mark]*





**CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO**

<b>Solicitante</b>		<b>Certificado N°</b>
<b>Cédula :</b>	0900367483	2018-163242
<b>Nombre :</b>	SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO	<b>Fecha/Hora Emisión :</b>
<b>Código Catastral :</b>	002-0017-012-0000-2-5-1	Válido Hasta : 13/ENE/2019

**NOMBRES REGISTRADOS**

<b>Cédula</b>	<b>Nombre</b>
0902416098	ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO

**DATOS DEL PREDIO**

<b>Ciudadela/Cooperativa/Barrio</b>	<b>Dirección</b>	<b>Manzana</b>	<b>Solar</b>	<b>Parroquia</b>
CENTRO	CALLE BOYACA Y FCO. DE PAULA ICAZA	17	12	ROCA

**DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD**

<b>Otorgado en</b>	<b>Notaría</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Fecha Inscripción</b>	<b>N° Reg. Propiedad</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>
GUAYAQUIL	DECIMA SEGUNDA	31451	28-JUN-2017	10133	458479

**LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD**

<b>NORTE</b>	<b>CON</b>	<b>SUR</b>	<b>CON</b>	<b>FORMA DEL SOLAR</b>
*	*	*	*	REGULAR
<b>ESTE</b>	<b>CON</b>	<b>OESTE</b>	<b>CON</b>	<b>ÁREA SOLAR</b>
*	*	*	*	*

**AVALUO DE LA PROPIEDAD**

<b>VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL</b>	<b>ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL</b>	<b>VALOR m2 DEL SOLAR</b>	<b>AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR</b>
\$*****531,153.00	3.9100000000000	\$34.21	\$*****10,657.88

**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS**

<b>ANX.</b>	<b>AREA CONST.</b>	<b>TIPO CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR m2 CONST.</b>	<b>AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION</b>
-	-	-	-	\$*****10,110.20
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN:</b>				\$*****10,110.20

**VALOR DE LA PROPIEDAD**

\$\*\*\*\*\*20,768.08

<b>REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN</b>
--	VIGENCIA

**OBSERVACIONES:**  
 Usuario: FANNYA  
 \*\*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL...OFICINA 5, PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO NIVEL), EDIFICIO "BOYACA", ALICUOTA:3,91%

*Gonzalez*

**ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES**  
**JEFE DE CATASTRO**

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gob.ec>

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a [tramitescatastro@guayaquil.gob.ec](mailto:tramitescatastro@guayaquil.gob.ec).

*W*

CERTIFICO: ES CONFORME AL DOCUMENTO EXHIBIDO QUE SE INCORPORA A LA PRESENTE ESCRITURA

*[Signature]*

DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
Notario Público  
GUAYAQUIL

LEWIS & CLARK  
LEWIS  
LEWIS

LEWIS & CLARK  
LEWIS  
LEWIS



M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE  
DE INGRESO A CAJA**

MES ENE DIA 12 AÑO 2018 CAJA No. 8 No. 22993055

CONTRIBUYENTE ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 02-0017-012-0000-2-5 CODIGO TRANSACC. PRU

CONCEPTO  
**IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2018**  
**TITULO DE CREDITO No. Z-005584 CLASIFICACION A**  
VALOR DE LA PROPIEDAD: 20.768,08 - TARIFA: 0,6006240346

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	3.56	3.56
CUERPO DE BOMBEROS	0.42	0.42
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.42	0.42
CONTRIB. ESP. MEJORAS	7.29	7.29

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$*****22.67
CHEQUES	\$*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$*****22.67</b>

Imp+Adic.: 23.38 Dsctos: 0.00 Recargos: 0.00 Fecha Reg.: 22-12-2017  
Coactiva: 0.00 Total: \$ 23.38 Liq. 22993055

DIRECCION FINANCIERA TESORERIA



22295891  
PAPELETA DOLAR  
CONTRIBUYENTE  
TESORERIA MUNICIPAL  
CAJA 08  
12 ENE 2018  
**PAGADO**  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE TESORERIA

CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE ESCRITURA

*[Signature]*  
DR. SALIM F. MANZUR C.  
Notario Duodécimo  
GUAYAQUIL

*[Handwritten mark]*

LEONARDO  
LEONARDO  
LEONARDO

LEONARDO  
LEONARDO  
LEONARDO



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES **DIC** DIA **03** AÑO **2018** CAJA No. **8** No. **23776283**

CONTRIBUYENTE  
**INMOBILIARIA CENACUM S.A.**

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL  
**2 INMUEBLES** CODIGO TRANSACC.

CONCEPTO  
**PAGO DE PLUSVALIAS**

VENDEDOR : ANGELA DEL ROSA ROZALAY GARCINELO  
AÑO : 2018 SOLICITUD : 1190 NOTARIA: DECIMA SEGUNDA  
CODIGO: Varios FECHA CEEB: 14-11-2018 FECHA INSCR: 28-07-2017  
AVALUO COMERC.: 41,058.13 VALOR INSCR: 100.00 %  
PRECIO DE VENTA 41.13  
(-) Costo de Adquisición 30,000.05  
(-) Mejoras 2,708.50  
(-) Rebaja 5,000.00  
(-) Desvalorización 0.00 %  
UTILIDAD IMPONIBLE 0.00  
Excedente 0.00  
IMPUESTO A PAGAR 1,042.92  
Interes 0.00  
Tasa de Tramite Administrativo 0.00  
Valor Deuda: 1,042.92  
Valor Rebaja Tributo: 0.00

**VALOR RECIBIDO**  
Efectivo \$\*\*\*\*\*0.00  
Duodécimo

CHEQUES \$\*\*\*\*\*0.00

N/C y/o TRANSFER. \$\*\*\*\*\*1,042.92

**TOTAL RECIBIDO \$\*\*\*\*\*1,042.92**



**22991463**  
CONTRIBUYENTE  
09-4543  
MUNICIPAL  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE DE CUENTAS



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES **DIC** DIA **03** AÑO **2018** CAJA No. **8** No. **23776279**

CONTRIBUYENTE  
**INMOBILIARIA CENACUM S.A.**

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL  
**2 INMUEBLES** CODIGO TRANSACC.  
**ALC**

CONCEPTO  
**ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES**

F. CELEBRACION CONTRATO: 14-11-2018 F. CELEBRACION ANT.  
CUANTIA: 41,058.13 ALICUOTA: 0.00% Art. Porcentaje: 0.00%  
Por los Primeros \$ 0.00 x 0.00% = 0.00  
Por la Diferencia \$ 0.00 x 0.00% = 0.00  
Adic. Alcabala a ECAPAG 0.30  
Adic. Alcabala a EMAP (Arrendado) 203.28  
Adic. Alcabala a Concejo 0.41  
Adic. Alcabalas Municipales 413.58  
(-) Dctos. Alcabalas/Adic. 0.00% 0.00% 0.00  
Impuesto al Registro Municipal 0.00% 0.30  
Registro Concejo Provincial 0.30  
Recargo Registro Municipal 0.00% 0.30  
Recargo Registro Concejo 0.00% 0.30  
Tasa de Tramite Administrativo 2.00  
Tasa de Tramite Catastro (transacciones inmuebles) 1.00  
Total Impuesto de Alcabala 622.28  
Interes 0.00  
Total a Pagar: \$622.28

**VALOR RECIBIDO**  
Efectivo \$\*\*\*\*\*0.00

CHEQUES \$\*\*\*\*\*0.00

N/C y/o TRANSFER. \$\*\*\*\*\*622.28

**TOTAL RECIBIDO \$\*\*\*\*\*622.28**



**22991462**  
CONTRIBUYENTE  
09-4543  
MUNICIPAL  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE DE CUENTAS

RECEIVED  
MAY 10 1960  
FBI - MEMPHIS

RECEIVED  
MAY 10 1960  
FBI - MEMPHIS



339268

# JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

R.U.C. 0990967946001



N° B- 0339268

## IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$ 41.058,13

RECIBI de ANGELA ARAY

la cantidad de CIENTO VEINTE Y TRES CON 17/100 DOLARES

POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

U.S.\$ 41.058,13

por la transfer

de dominio de COMPRAVENTA A/E. CENACUM SOCIEDAD ANONIMA

PAGADO EN EFECTIVO

CD. 002-0017-012-0000-2-4-1 Y OTRO GYE

NOTARIA DECIMO SEGUNDA

DR. SALIM F. MANZANO CAPELO

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.

Guayaquil, 5 de DICIEMBRE De 2018

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

EMORALES  
13:50:02

~~5 DTL 0018~~  
Banco Mercantil General  
CABERA GENERAL

ES CALIFICADO  
EN MENOS  
DE 15 DIAS

RECEIVED  
JUN 10 1964  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE

RECEIVED  
JUN 10 1964  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE



**matrícula inmobiliaria**  
 Registro de la Propiedad de Guayaquil  
 458474  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial  
 02-0017-012-0-2-4  
 Aperturado el: miércoles 13 de agosto de 2014

Conforme a la solicitud Número: 128105 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 458474, CERTIFICACIÓN que contiene:

**a) INFORMACIÓN FÍSICA DEL CATASTRO MUNICIPAL**



La información física del predio nos es suministrada por el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (Representado por el Ab. Jaime Nebot Saadi) y el Registro de la Propiedad.

**Alicuota: 3.82**

Los datos que a continuación se describen corresponden al Solar sobre el que se levanta la Propiedad Horizontal.

**LINDEROS Y MEDURAS CATASTRALES:**

Norte: Solar 11, con 25.00 mts.  
 Sur: Solar 13, con 25.00 mts.  
 Este: Boyaca, con 11.80 mts.  
 Oeste: Solar 15, con 11.80 mts.

**FORMA DEL SOLAR:**

Area Escritura: 311.52 mts2. Frente Escritura: 11.80 mts.  
 Fondo Escritura: 26.40 mts. Frente 1: 11.80 mts.  
 Area Levantamiento: 311.52 mts2. Frente 2: 0.00 mts.  
 Fondo Levantamiento: 26.40 mts. Frente 3: 0.00 mts.  
 Frente 4: 0.00 mts.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:**

Estado del Solar: CONSTRUIDO  
 Uso de Edificación: OFICINA  
 Alumbrado: Si Pavimentación: Si  
 Alcantarillado: Si Bordillo: Si  
 Agua Potable: Si Acera: Si  
 Red telefónica: Si  
 Esquinero o Meridional: Meridional

**b) INFORMACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE**

**LINDEROS Y MENSURAS REGISTRALES:**

Oficina 4 del primer piso alto (segundo nivel) del edificio denominado "BOYACA" que se levanta sobre el solar ubicado en las calles Boyaca entre las de Francisco de P. Ycaza y Boulevard Nueve de Octubre, parroquia Carbo.

ALICUOTA: 3,82%

AREA DE CONSTRUCCION: 35,86 METROS CUADRADOS.

AREA DE GUARDIAN, ESCALERAS POZO DE LUZ: 9,28 METROS CUADRADOS.

AREA TOTAL: 45,14 METROS CUADRADOS.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
<b>a) Registrales</b>			
Propiedades	Compraventa	6,461 05/10/1978	67,859
Propiedades	Rectificación y Ampliación	2,413 08/04/1985	56,941
Propiedades	Ampliación	2,412 08/04/1985	56,915
Propiedades	Aporte	2,411 08/04/1985	56,847
Propiedades Horizontales	Protocolización de Planos	160 17/08/1992	2,895
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	159 17/08/1992	2,851
Prohibiciones Judiciales y Legales	Disolución	2,039 14/08/2014	11,105
Propiedades	Adjudicación por Liquidación	10,133 28/06/2017	22,389
<b>b) Negativas</b>			
Negativas	Adjudicación por Liquidación	358 17/01/2017	1,435
Negativas	Cancelación de Negativa	4,264 28/06/2017	15,845

**DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**

**1 / 5 Compraventa**

Inscrito el: **jueves, 5 de octubre de 1978** Tomo: 84 Folios: 67,859 - 67,876

Número de Inscripción: **6,461** Número de Repertorio: 12,458

Oficina donde se guarda el original: **Notaría**

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Escritura/Providencia/Resolución: **14-ago.-78**

Oficio/Télex/Fax:

a.- Observaciones:

Notario Doctor Manuel Medina Castro

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	60-000000237152	Aray Ángela	Casado	Guayaquil
Comprador	09-02558212	Guevara Vinuesa Eliecer	Casado	Guayaquil



**2 / 5 Aporte**

Inscrito el: **lunes, 8 de abril de 1985** Tomo: **85 Folios: 56,847 - 56,914**  
 Número de Inscripción: **2,411** Número de Repertorio: **4,370**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **29-ago.-84**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Aportante	09-02558212	Guevara Vinuesa Eliecer	Casado	Guayaquil
Beneficiario	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	6,461	05-oct.-1978	67,859	67,876

**3 / 5 Ampliación**

Inscrito el: **lunes, 8 de abril de 1985** Tomo: **85 Folios: 56,915 - 56,940**  
 Número de Inscripción: **2,412** Número de Repertorio: **5,787**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **04-dic.-84**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:

Ampliación de la escritura de aporte celebrada el 29 de agosto de 1984 en la Notaría Sexta de este cantón, en los siguientes términos:

Se agregan copias de las Actas de la Compañía; y, comparece a dar su autorización y consentimiento la señora Ángela Aray cónyuge del aportante, por cuanto el predio aportado fue adquirido dentro de la sociedad conyugal.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adquirente	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Aportante	60-0000000237152	Aray Ángela	Casado	Guayaquil
Aportante	09-02558212	Guevara Vinuesa Eliecer	Casado	Guayaquil

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985	56,847	56,914

**4 / 5 Rectificación y Ampliación**

Inscrito el: **lunes, 8 de abril de 1985** Tomo: **85 Folios: 56,941 - 56,964**  
 Número de Inscripción: **2,413** Número de Repertorio: **5,788**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **16-ene.-85**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:

Rectificación y Ampliación de la escritura de ampliación celebrada el 4 de diciembre de 1984 en la Notaría Sexta de este cantón, en los siguientes términos:

Se rectifica el monto del aumento de capital; y, se amplía en el sentido de que comparece a ratificar su autorización y consentimiento la señora Ángela Aray cónyuge del aportante, por cuanto el predio aportado fue adquirido dentro de la sociedad conyugal.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adquirente	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Aportante	60-0000000237152	Aray Ángela	Casado	Guayaquil
Aportante	09-02558212	Guevara Vinuesa Eliecer	Casado	Guayaquil

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,412	08-abr.-1985	56,915	56,940



5 / 5 **Adjudicación por Liquidación**

Inscrito el: **miércoles, 28 de junio de 2017** Tomo: **45** Folios: **22,389 - 22,392**  
 Número de Inscripción: **10,133** Número de Repertorio: **31,451**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Duodécima**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **14-dic.-16**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*



b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Adjudicatario	09-02416098	Aray Castillo Ángela Del Rosario	Viudo	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985	56,847	56,914
Propiedades	2,412	08-abr.-1985	56,915	56,940
Propiedades	2,413	08-abr.-1985	56,941	56,964
Propiedades Horizontales	159	17-ago.-1992	2,851	2,894
Propiedades Horizontales	160	17-ago.-1992	2,895	2,896
Prohibiciones Judiciales y Legales	2,039	14-ago.-2014	11,105	11,108

**REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES**

1 / 2 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: **lunes, 17 de agosto de 1992** Tomo: **91** Folios: **2,851 - 2,894**  
 Número de Inscripción: **159** Número de Repertorio: **18,602**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **20-jul.-92**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:  
 Consta junto con esta inscripción el Reglamento Interno del Edificio Boyacá.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Edificio o Condominio	60-0000000166090	Boyaca		Guayaquil
Propietario	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985	56,847	56,914
Propiedades	2,412	08-abr.-1985	56,915	56,940
Propiedades	2,413	08-abr.-1985	56,941	56,964

2 / 2 **Protocolización de Planos**

Inscrito el: **lunes, 17 de agosto de 1992** Tomo: **91** Folios: **2,895 - 2,896**  
 Número de Inscripción: **160** Número de Repertorio: **18,603**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **21-jul.-92**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Edificio o Condominio	60-0000000166090	Boyaca		Guayaquil
Propietario	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	159	17-ago.-1992	2,851	2,894

**REGISTRO DE PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES**

1 / 1 **Disolución**

Inscrito el: **jueves, 14 de agosto de 2014** Tomo: **23** Folios: **11,105 - 11,108**  
 Número de Inscripción: **2,039** Número de Repertorio: **21,405**  
 Oficina donde se guarda el original: **Superintendencia de Compañías**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **11-jun.-14** NoSC-INDC-DNASD-SD-14-0003892  
 Oficio/Telex/Fax: **11-jun.-14** SC-INC-DNASD-SD-14-0017589-  
 a.- Observaciones:

Consta la Resolución No.SC-INC-DNASD-SD-14-0003892 de fecha 11 de junio del 2014 suscrita por la Ab. Carlota Camacho Coello Subdirectora Jurídica de Disolución y Liquidación de Compañías de la Intendencia Jurídica de Guayaquil, acompañada del oficio No. SC-INC-DNASD-SD-14-0017589 de fecha 11 de junio del 2014, suscrito por la Ab. María Sol Donoso Medina, Secretaria General de la Intendencia de Compañías y Valores de Guayaquil (E) mediante



la cual en su Artículo Primero, DECLARA disuelta por inactividad a la compañía en referencia

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	90-000000252659	Subdirectora de Disolución		Guayaquil
Disuelta	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985	56,847	56,914
Propiedades	2,412	08-abr.-1985	56,915	56,940
Propiedades	2,413	08-abr.-1985	56,941	56,964
Propiedades Horizontales	159	17-ago.-1992	2,851	2,894
Propiedades Horizontales	160	17-ago.-1992	2,895	2,896

**LIBRO DE NEGATIVAS**

1 / 2 **Adjudicación por Liquidación**

Negativa emitida el: **martes, 17 de enero de 2017** Tomo: **2** Folios: **1,435 - 1,440**  
Negativa número: **358** Número de Repertorio: **31,451**  
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Duodécima**  
Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
Escritura/Providencia/Resolución: **14-dic.-16**  
Oficio/Telex/Fax:  
a.- Observaciones:

NEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil se niega a inscribir la Adjudicación por Liquidación, de los bienes que pertenecen a la compañía INMOBILIARIA BOYACA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL EN LIQUIDACIÓN que hacen Luis Elías, Patricio Eduardo y Manuel Antonio Guevara Aray en la que resuelven adjudicar a favor de Ángela Del Rosario Aray Castillo de los siguientes bienes inmuebles: 1) Local 2 de la Planta Baja; 2) Oficina 4 del primer piso alto (segundo nivel) 3) Oficina 5 del primer piso alto (segundo nivel) 4) Departamento 1 del segundo piso alto 5) Departamento 2 del Segundo Piso Alto (Tercer Nivel) del Edificio Boyacá levantado en el solar 12 de la manzana 17, ubicado en las calles Boyacá entre las de Francisco de P. Ycaza y Boulevard 9 de Octubre, parroquia Carbo, mediante escritura otorgada el 14 de diciembre de 2016, ante el doctor Salim Fernando Manzur Capelo, notario Duodécimo del cantón Guayaquil, por las razones siguientes:

1. No se han incorporado las copias de los recibos de pago de impuestos por concepto de Alcabala principal y sus adicionales, incumpliendo lo dispuesto en el Art. 527 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización.
  2. De acuerdo al asiento registral que sirve de sustento al título de dominio del vendedor, se ha podido establecer que la alícuota del Departamento 1 del segundo piso alto del edificio Boyacá es 11,93% y no 13,88% como erróneamente se ha descrito en el documento público presentado; por lo cual no se cumple con lo prescrito en los artículos 41 número 4 de la Ley de Registro, 706 inciso 2 del Código Civil y artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
  3. No se ha presentado la copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble identificado con el código catastral 02-0017-012-000-1-2 del año 2016, según lo dispuesto en el Art. 525 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- Por la consideración expuesta, al amparo del artículo 11 letra a) número 2 y 5 de la Ley de Registro, por no haberse presentado los recibos de pago de impuestos por concepto de Alcabala principal y sus adicionales, por no haberse descrito de manera correcta la alícuota del departamento 1 del segundo piso alto y por no haberse incorporado la copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble identificado con el código catastral 02-0017-012-000-1-2 del año 2015, se niega la inscripción de la Partición Extrajudicial, de los bienes que pertenecen a la compañía INMOBILIARIA BOYACA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL EN LIQUIDACIÓN que hacen Luis Elías, Patricio Eduardo y Manuel Antonio Guevara Aray en la que resuelven adjudicar a favor de Ángela Del Rosario Aray Castillo de los inmuebles antes descritos, mediante escritura otorgada el 14 de diciembre de 2016, ante el doctor Salim Fernando Manzur Capelo, notario Duodécimo del cantón Guayaquil tomándose nota de esta negativa en el Libro de Repertorio bajo el número 31451-2016; en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, según lo establece el artículo 13 de la Ley de Registro, los peticionarios deberán subsanar los motivos expuestos o acudir al juez competente. Guayaquil, 17 de enero de 2017.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Adjudicatario	09-02416098	Aray Castillo Ángela Del Rosario	Viudo	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985	56,847	56,914
Propiedades	2,412	08-abr.-1985	56,915	56,940
Propiedades	2,413	08-abr.-1985	56,941	56,964
Propiedades Horizontales	159	17-ago.-1992	2,851	2,894
Propiedades Horizontales	160	17-ago.-1992	2,895	2,896
Prohibiciones Judiciales y Legales	2,039	14-ago.-2014	11,105	11,108



W



2 / 2 **Cancelación de Negativa**

Negativa emitida el: **miércoles, 28 de junio de 2017** Tomo: **21** Folios: **15,845 - 15,848**  
 Negativa número: **4,264** Número de Repertorio: **31,451**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Duodécima**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **14-dic.-16**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:



Se hace constar que se ha subsanado la negativa en virtud de haberse incorporado los recibos de pago de impuestos por concepto de Alcabala principal y sus adicionales, haberse descrito de manera correcta la alícuota del departamento y por haberse incorporado la copia del recibo de pago del impuesto predial del año 2016.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Adjudicatario	09-02416098	Aray Castillo Ángela Del Rosario	Viudo	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Negativas	358	17-ene.-2017	1,435	1,440

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Registrales	Número de Inscripciones	Negativas	Número de Negativas.
Propiedades	5	Negativas	2
Propiedades Horizontales	2		
Prohibiciones Judiciales y Legales	1		

**Los movimientos Registrales que constan en esta matrícula son los únicos que se refieren al predio que se certifica.**

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: **09:42:37** del **miércoles, 5 de septiembre de 2018**

Amanuense Creación-Matrícula : AMUENTES6-2015-1262-2018-399541-2016-314512-2017-10098

Amanuense de Certificados : AMUENTES  
 Revisor de Certificados : VHERRERA



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ (15.00)



Ab. Victoria Manuela Barba Alvarez  
 Registrador de la Propiedad Delegado

**El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.**



**CERTIFICO: ES CONFORME AL DOCUMENTO EXHIBIDO EN 3 FOJAS QUE SE INCORPORA A LA PRESENTE ESCRITURA**

*[Handwritten Signature]*  
 DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
 Notario Duodécimo  
 GUAYAQUIL



la cual en su Artículo Primero, DECLARA disuelta por inactividad a la compañía en referencia.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	90-000000252659	Subdirectora de Disolución		Guayaquil
Disuelta	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985
Propiedades	2,412	08-abr.-1985
Propiedades	2,413	08-abr.-1985
Propiedades Horizontales	159	17-ago.-1992
Propiedades Horizontales	160	17-ago.-1992



**LIBRO DE NEGATIVAS**

1 / 2 **Adjudicación por Liquidación**

Negativa emitida el: **martes, 17 de enero de 2017** Tomo: **2 Folios: 1,435-1,440**  
Negativa número: **358** Número de Repertorio: **31,451**  
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Duodécima**  
Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
Escritura/Providencia/Resolución: **14-dic.-16**  
Oficio/Telex/Fax:  
a.- Observaciones:

**NEGATIVA.-** El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil se niega a inscribir la Adjudicación por Liquidación, de los bienes que pertenecen a la compañía **INMOBILIARIA BOYACÁ SOCIEDAD ANONIMA CIVIL EN LIQUIDACIÓN** que hacen Luis Elías, Patricio Eduardo y Manuel Antonio Guevara Aray en la que resuelven adjudicar a favor de Ángela Del Rosario Aray Castillo de los siguientes bienes inmuebles: 1) Local 2 de la Planta Baja; 2) Oficina 4 del primer piso alto (segundo nivel) 3) Oficina 5 del primer piso alto (segundo nivel) 4) Departamento 1 del segundo piso alto 5) Departamento 2 del Segundo Piso Alto (Tercer Nivel) del Edificio Boyacá levantado en el solar 12 de la manzana 17, ubicado en las calles Boyacá entre las de Francisco de P. Ycaza y Boulevard 9 de Octubre, parroquia Carbo, mediante escritura otorgada el 14 de diciembre de 2016, ante el doctor Salim Fernando Manzur Capelo, notario Duodécimo del cantón Guayaquil, por las razones siguientes:

1. No se han incorporado las copias de los recibos de pago de impuestos por concepto de Alcabala principal y sus adicionales, incumpliendo lo dispuesto en el Art. 527 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización.
  2. De acuerdo al asiento registral que sirve de sustento al título de dominio del vendedor, se ha podido establecer que la alícuota del Departamento 1 del segundo piso alto del edificio Boyacá es 11,93% y no 13,88% como erróneamente se ha descrito en el documento público presentado; por lo cual no se cumple con lo prescrito en los artículos 41 número 4 de la Ley de Registro, 706 inciso 2 del Código Civil y artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
  3. No se ha presentado la copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble identificado con el código catastral 02-0017-012-000-1-2 del año 2016, según lo dispuesto en el Art.525 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- Por la consideración expuesta, al amparo del artículo 11 letra a) número 2 y 5 de la Ley de Registro, por no haberse presentado los recibos de pago de impuestos por concepto de Alcabala principal y sus adicionales, por no haberse descrito de manera correcta la alícuota del departamento 1 del segundo piso alto y por no haberse incorporado la copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble identificado con el código catastral 02-0017-012-000-1-2 del año 2015; se **niega la inscripción** de la Partición Extrajudicial, de los bienes que pertenecen a la compañía **INMOBILIARIA BOYACÁ SOCIEDAD ANONIMA CIVIL EN LIQUIDACIÓN** que hacen Luis Elías, Patricio Eduardo y Manuel Antonio Guevara Aray en la que resuelven adjudicar a favor de Ángela Del Rosario Aray Castillo de los inmuebles antes descritos, mediante escritura otorgada el 14 de diciembre de 2016, ante el doctor Salim Fernando Manzur Capelo, notario Duodécimo del cantón Guayaquil tomándose nota de esta negativa en el Libro de Repertorio bajo el número 31451-2016; en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, según lo establece el artículo 13 de la Ley de Registro, los peticionarios deberán subsanar los motivos expuestos o acudir al juez competente. Guayaquil, 17 de enero de 2017.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Adjudicatario	09-02416098	Aray Castillo Ángela Del Rosario	Viudo	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,411	08-abr.-1985	56,847	56,914
Propiedades	2,412	08-abr.-1985	56,915	56,940
Propiedades	2,413	08-abr.-1985	56,941	56,964
Propiedades Horizontales	159	17-ago.-1992	2,851	2,894
Propiedades Horizontales	160	17-ago.-1992	2,895	2,896
Prohibiciones Judiciales y Legales	2,039	14-ago.-2014	11,105	11,108



2 / 2 **Cancelación de Negativa**

Negativa emitida el: **miércoles, 28 de junio de 2017** Tomo: **21** Folios: **15,845 - 15,848**  
 Negativa número: **4,264** Número de Repertorio: **31,451**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Duodécima**  
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**  
 Escritura/Providencia/Resolución: **14-dic.-16**  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:



Sé hace constar que se ha subsanado la negativa en virtud de haberse incorporado los recibos de pago de impuestos por concepto de Alcabala principal y sus adicionales, haberse descrito de manera correcta la alícuota del departamento 1 y por haberse incorporado la copia del recibo de pago del impuesto predial del año 2016.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	09-90147353001	Inmobiliaria Boyaca S A Civil		Guayaquil
Adjudicatario	09-02416098	Aray Castillo Ángela Del Rosario	Viudo	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Negativas	358	17-ene.-2017	1,435	1,440

Este folio real tiene en trámite los siguientes actos:

Repertorio: **196** Fecha: **martes, 25 de noviembre de 2014** Estado: **Trabajándose**  
 Solicitante: **GUEVARA GUEVARA ELECER**  
 Libro: **Negativas** Acto: **Certificado de Datos**  
 Juzgado/Notaría/Autoridad: Cantón:

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Registrales	Número de Inscripciones	Negativas	Número de Negativas
Propiedades:	5	Negativas	2
Propiedades Horizontales	2		
Prohibiciones Judiciales y Legales	1		

**Los movimientos Registrales que constan en esta matrícula son los únicos que se refieren al predio que se certifica.**

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: **09:40:12** del **miércoles, 5 de septiembre de 2018**

Amanuense Creación-Matrícula : MLAVI6-2014-1966-2015-536-2015-511-2016-314512-2017-10098



Amanuense de Certificados: **AMUENTES**  
 Revisor de Certificados: **VHERRERA**

**VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$(15.00)**



*[Handwritten signature]*

**El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.**

**Ab. Victoria Manuela Barba Álvarez**  
 Registrador de la Propiedad Delegado

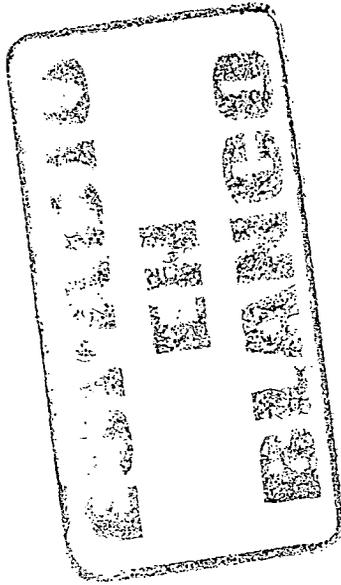
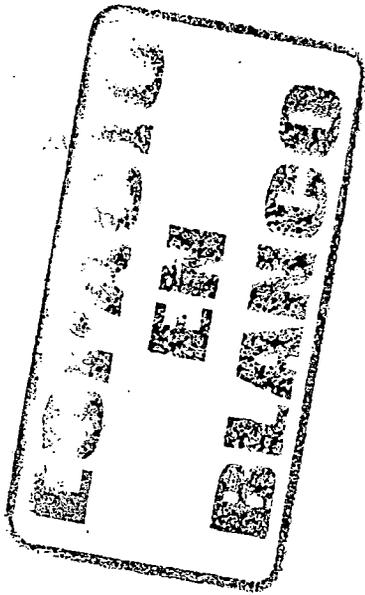


**CERTIFICO: ES CONFORME AL DOCUMENTO EXHIBIDO EN 3 FOJAS QUE SE INCORPORA A LA PRESENTE ESCRITURA**

*[Handwritten signature]*

**DR. SALIM F. MANZUR CAPELO**  
 Notario Duodécimo  
 GUAYAQUIL







**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA CELEBRADA EL 27 DE AGOSTO DEL 2018.**

En Guayaquil, a los 27 días de Agosto del 2018, a las diez horas, en la oficina situada en Boyacá 1108, se reúne la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la COMPAÑIA INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA, con la asistencia de los siguientes accionistas: La señora Ángela del Rosario Aray Castillo, por sus propios derechos, propietaria de Setecientos veinte (720) acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una; y el señor Luis Elías Guevara Aray, por sus propios derechos, propietario de Ochenta (80) acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.-, los accionistas resuelven por unanimidad reunirse en Junta General con el carácter de Universal de conformidad con el artículo 238 de la Ley de Compañías y tratar el siguiente y único orden. La Junta procede a designar como Presidente Ad-Hoc al señor Luis Elías Guevara Aray y actúa como Secretaria de la Junta, la señora Ángela Aray Castillo, Gerente titular de la misma.

Acto seguido la secretaria informa que existe el quórum necesario y reglamentario, por lo cual el Presidente declara legalmente instalada la Junta General Extraordinaria de accionistas de la compañía y abierta las deliberaciones y ordena se proceda a tratar el punto del día:

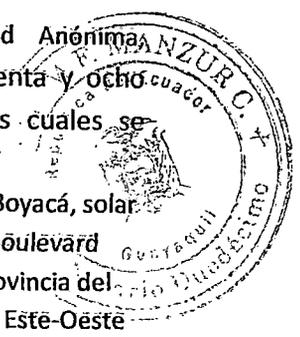
**1) AUMENTO DE CAPITAL DE LA COMPAÑIA Y LA CONSECUENTE REFORMA DE ESTATUTOS**

Se procedió con el desarrollo de la Junta, para tratar el Primer Y Único punto del día:

Haciendo el uso de la palabra el representante legal de la compañía, la GERENTE, Sra.: Ángela del Rosario Aray Castillo agrega que en virtud de poner en marcha las actividades de la compañía y para poder realizar futuros negocios, es necesario elevar su capital social, y propone un aumento de capital de Cuarenta y dos mil dólares norteamericanos (\$42.000, 00) de modo que procede que la Junta resuelva sobre el aumento de capital.

Luego de deliberar sobre el particular, la Junta de Accionistas resuelve de forma unánime elevar el capital social de la compañía a Cuarenta y un mil doscientos dólares norteamericanos (\$41.200, 00) para lo cual se emitirán las respectivas nuevas acciones ordinarias y nominativas de Un dólar norteamericano cada una y numeradas respectivamente. La Junta por unanimidad resolvió que los accionistas tengan derecho preferente para suscribir las nuevas acciones del aumento de capital que se acaba de resolver, en proporción a las acciones que actualmente tienen. A continuación el Sr. Luis Elías Guevara Aray manifiesta que renuncia en este momento a suscribir las nuevas acciones que se emitan del aumento de capital que se acaba de resolver, en la parte proporcional que a él le corresponde. Así mismo la Sra. Ángela del Rosario Aray Castillo manifiesta que en vista que el accionista Luis Elías Guevara Aray ha renunciado al derecho preferente para suscribir las nuevas acciones del aumento de capital, ella haciendo uso de su derecho preferente SUSCRIBE Cuarenta y un mil doscientas acciones ordinarias y nominativas de un valor de UN dólar norteamericano cada una, pagaderas en Ciento cuarenta y un dólares norteamericanos con ochenta y siete centavos (\$141,87) en numerario, en dinero en efectivo y APORTANDO

mediante la transferencia de dominio a Inmobiliaria Cenacum Sociedad Anónima DOS bienes inmuebles por un valor de Cuarenta y un mil cincuenta y ocho dólares norteamericanos con trece centavos (\$41.058,13), los cuales se detallan a continuación:



**A) , OFICINA CUATRO DEL PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO NIVEL) Edificio Boyacá, solar doce, manzana diecisiete, calles Boyacá entre Francisco de Paula Ycaza y Boulevard Nueve de Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.- POR EL NORTE:** Recta que parte del lindero Este, tiene dirección Este-Oeste mide seis metros diez centímetros, forma parte de la fachada a la calle Nueve de Octubre.- **POR EL SUR:** Recta que parte del lindero Oeste, tiene dirección Oeste-Este mide cinco metros cincuenta centímetros, colinda con la oficina número TRES y la oficina número CINCO, gira hacia el norte con cinco metros cuarenta centímetros, gira luego hacia el Este con una recta que mide seis metros diez centímetros, colindando con el espacio y escalera común.- **POR EL ESTE:** Recta que parte del lindero Sur, tiene dirección Sur- Norte, mide siete metros treinta centímetros, gira hacia el Oeste, con una recta que mide cinco metros cincuenta centímetros, gira luego hacia el Norte con una recta que mide siete metros treinta centímetros, colindando con la oficina número TRES.- **POR EL OESTE:** Recta que parte del lindero Norte, tiene dirección Norte-Sur de siete metros treinta centímetros, gira hacia el Oeste, con una recta que mide seis metros diez centímetros, gira luego hacia el Norte, con una recta que mide siete metros treinta centímetros, colindando con el retiro posterior, gira hacia el Sur con una recta que mide tres metros veinte centímetros.- Medidas que dan un área de cuarenta y cinco metros ochenta y seis centímetros, con área de guardián, escaleras, pozó de luz con nueve metros veinte y ocho centímetros , dando una área total de cuarenta y cinco metros ochenta y seis centímetros.- Este inmueble se encuentra signado en el catastro Municipal con el código número cero dos guión cero cero diez y siete guión cero doce guión cero guión dos guión cuatro guión uno (02-0017-012-0-2-4-1).-

**B), OFICINA CINCO DEL PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO NIVEL) Edificio Boyacá, solar doce, manzana diecisiete, calles Boyacá entre Francisco de Paula Ycaza y Boulevard Nueve de Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.- POR EL NORTE:** Recta que parte del lindero Este, tiene dirección Este-Oeste mide ocho metros treinta centímetros, forma parte de la fachada a la calle Nueve de Octubre.- **POR EL SUR:** Recta que parte del lindero Oeste, tiene dirección Oeste-Este mide ocho metros treinta centímetros, colinda con la oficina número SEIS y la oficina número CUATRO, gira hacia el norte con cuatro metros ochenta centímetros, gira luego hacia el Este con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, colindando con el espacio y escalera común.- **POR EL ESTE:** Recta que parte del lindero Sur, tiene dirección Sur- Norte, mide cuatro metros ochenta centímetros, gira hacia el Oeste, con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, gira luego hacia el Norte, colindando con la oficina número SEIS.- **POR EL OESTE:** Recta que parte del lindero Norte, tiene dirección Norte-Sur de cuatro metros ochenta centímetros, gira hacia el Oeste con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, colindando con el retiro posterior, gira hacia el Sur con una recta que mide cuatro metros ochenta centímetros, colindando con la propiedad posterior.- Medidas que dan un área de

u

cuarenta y seis metros quince centímetros, con área de construcción de treinta y seis metros sesenta y seis centímetros, con área de guardián, escaleras, pozo de luz con nueve metros cuarenta y nueve centímetros, dando una área total de cuarenta y seis metros quince centímetros.- Este inmueble se encuentra signado en el catastro Municipal con el código número cero dos guión cero cero diez y siete guión cero doce guión cero guión dos guión cinco guión uno (02-0017-012-0-2-5-1).-



Finalmente, el Presidente manifiesta que de conformidad con el artículo 162 de la Ley de Compañías debe dejarse constancia del detalle y avalúo de los bienes inmuebles aportados por la Sra. Accionista Ángela del Rosario Aray Castillo a la compañía Inmobiliaria Cenacum Sociedad Anónima, acción que caerá en 2 peritos calificados, la designación de los peritos y en la aprobación de los avalúos serán llevados a cabo por parte del accionista Luis Elías Guevara Aray.

La Junta General de Accionistas en consecuencia y por unanimidad, resuelve que se reforme el ARTICULO QUINTO DEL ESTATUTO SOCIAL, REFERENTE AL CAPITAL, y se autoriza a la Gerente de la compañía, para que elabore las nuevas acciones, el que a partir de la legalización del presente aumento de capital, dirá: "EL CAPITAL DE LA COMPAÑÍA ES DE CUARENTA Y DOS MIL DOLARES NORTEAMERICANOS (\$42.000,00), representado en Cuarenta y dos mil acciones ordinarias y nominativas de UN dólar norteamericano cada una, numeradas del 1 al 42.000 inclusive. Cada acción es indivisible y da derecho a un voto en relación con su valor pagado.

Se resuelve que el trámite para la aprobación del aumento de capital y reforma de estatutos, sea realizado por la Gerente de la compañía, la Sra. Ángela del Rosario Aray Castillo.

En cumplimiento de obligaciones reglamentaria, la Junta deja constancia que los documentos que se incorporan al expediente son: a) Lista de asistentes y números de acciones que representan; y b) Copia de la Acta certificada por la secretaria de la Junta.-

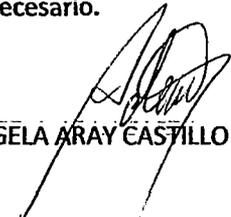
No habiendo otro asunto que tratar se concede un momento de receso para la redacción de la presente Acta, hecho lo cual, se reinstala la Junta, se da lectura al Acta, la misma que es aprobada en forma unánime y sin modificaciones. Se declara concluida la sesión a las doce horas del día Presidente: f) Luis Elías Guevara Aray; Gerente: f) Ángela Aray Castillo.

  
LUIS ELÍAS GUEVARA ARAY

Presidente

Guayaquil 27 de Agosto del 2018.

CERTIFICO: Que el Acta que antecede es igual al original que reposa en el Libro de Juntas Generales de la compañía INMOBILIARIA CENACUM S.A., al mismo que me remito en caso de ser necesario.

  
ANGELA ARAY CASTILLO



Este, tiene dirección Este-Oeste mide seis metros diez centímetros, forma parte de la fachada a la calle Nueve de Octubre.- POR EL SUR: Recta que parte del lindero Oeste, tiene dirección Oeste-Este mide cinco metros cincuenta centímetros, colinda con la oficina número TRES y la oficina número CINCO, gira hacia el norte con cinco metros cuarenta centímetros, gira luego hacia el Este con una recta que mide seis metros diez centímetros, colindando con el espacio y escalera común.- POR EL ESTE: Recta que parte del lindero Sur, tiene dirección Sur- Norte, mide siete metros treinta centímetros, gira hacia el Oeste, con una recta que mide cinco metros cincuenta centímetros, gira luego hacia el Norte con una recta que mide siete metros treinta centímetros, colindando con la oficina número TRES.- POR EL OESTE: Recta que parte del lindero Norte, tiene dirección Norte-Sur de siete metros treinta centímetros, gira hacia el Oeste, con una recta que mide seis metros diez centímetros, gira luego hacia el Norte, con una recta que mide siete metros treinta centímetros, colindando con el retiro posterior, gira hacia el Sur con una recta que mide tres metros veinte centímetros.- Medidas que dan un área de cuarenta y cinco metros catorce centímetros, con área de construcción de treinta y cinco metros ochenta y seis centímetros, con área de guardián, escaleras, pozo de luz con nueve metros veinte y ocho centímetros , dando una área total de cuarenta y cinco metros catorce centímetros.- Este inmueble se encuentra signado en el catastro Municipal con el código número cero dos guión cero cero diez y siete guión cero doce guión cero guión dos guión cuatro guión uno (02-0017-012-0-2-4-1).-

**B), OFICINA CINCO DEL PRIMER PISO ALTO (SEGUNDO NIVEL)** Edificio Boyacá, solar doce, manzana diecisiete, calles Boyacá entre Francisco de Paula Ycaza y Boulevard Nueve de Octubre, parroquia Pedro Carbo, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.- POR EL NORTE: Recta que parte del lindero Este, tiene dirección Este-Oeste mide ocho metros treinta centímetros, forma parte de la fachada a la calle Nueve de Octubre.- POR EL SUR: Recta que parte del lindero Oeste, tiene dirección Oeste-Este mide ocho metros treinta centímetros, colinda con la oficina número SEIS y la oficina número CUATRO, gira hacia el norte con cuatro metros ochenta centímetros, gira luego hacia el Este con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, colindando con el espacio y escalera común.- POR EL ESTE: Recta que parte del lindero Sur, tiene dirección Sur- Norte, mide cuatro metros ochenta centímetros, gira hacia el Oeste, con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, gira luego hacia el Norte, colindando con la oficina número SEIS.- POR EL OESTE: Recta que parte del lindero Norte, tiene dirección Norte-Sur de cuatro metros ochenta centímetros, gira hacia el Oeste con una recta que mide ocho metros treinta centímetros, colindando con el retiro posterior, gira hacia el Sur con una recta que mide cuatro metros ochenta centímetros, colindando con la

Handwritten signature or mark.

propiedad posterior.- Medidas que dan un área de cuarenta y seis metros quince centímetros, con área de construcción de treinta y seis metros sesenta y seis centímetros, con área de guardián, escaleras, pozo de luz con nueve metros cuarenta y nueve centímetros, dando una área total de cuarenta y seis metros quince centímetros.- Este inmueble se encuentra signado en el catastro Municipal con el código número cero dos guión cero cero diez y siete guión cero doce guión cero guión dos guión cinco guión uno (02-0017-012-0-2-5-1).-

Se resuelve por unanimidad que el trámite y actos conducentes para que se hagan efectivas las resoluciones, sean realizados por la Gerente de la compañía, la Sra. Ángela del Rosario Aray Castillo.

En cumplimiento de obligaciones reglamentaria, la Junta deja constancia que los documentos que se incorporan al expediente son: a) Lista de asistentes y números de acciones que representan; y b) Copia de la Acta certificada por la secretaria de la Junta.-

No habiendo otro asunto que tratar se concede un momento de receso para la redacción de la presente Acta, hecho lo cual, se reinstala la Junta, se da lectura al Acta, la misma que es aprobada en forma unánime y sin modificaciones. Se declara concluida la sesión a las doce horas del día Presidente: f) Luis Elías Guevara Aray; Gerente: f) Ángela Aray Castillo.



**LUIS ELÍAS GUEVARA ARAY**

**Presidente**

**Guayaquil 14 de Septiembre del 2018.**

CERTIFICO: Que el Acta que antecede es igual al original que reposa en el Libro de Juntas Generales de la compañía **INMOBILIARIA CENACUM S.A.**, al mismo que me remitió en caso de ser necesario.



**ÁNGELA ARAY CASTILLO**

ESPANOL  
BRANCO

BRANCO

# INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE

Solicitado por:  
LUIS GUEVARA.



Fachada principal de la propiedad.

## 1 INFORMACIÓN PROPORCIONADA

### 1.1 DOCUMENTOS

- ❖ **PROPIETARIO:**  
Ángela del Rosario Aray Castillo
- ❖ **TIPO:**  
Certificado de "Avalúos y Registro de Predio Urbano". Historia de Dominio
- ❖ **LUGAR, FECHA DE EMISIÓN:**  
Guayaquil, 13 de agosto de 2014

### 1.2 DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

- ❖ **UBICACIÓN:**  
Provincia "Guayas". Cantón "Guayaquil"  
Parroquia "Carbo"  
Edificio Boyacá primer piso alto oficinas 4 y 5.  
Boyacá 1108 entre Francisco de Paula Ycaza y 9 de Octubre  
Código Catastral 02-0017-012-0-2-4-1 y 02-0017-012-0-2-5-1.

- ❖ **LINDEROS Y ÁREA DE TERRENO:**

Norte:	Solar 11	25,00 m
Sur:	Solar 13	25,00 m
Este:	Boyacá	11,80 m
Oeste:	Solar 15	11,80 m
Área:	311,52 m <sup>2</sup>	

*W*

ESPACIO  
EN  
BLANCO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES

❖ **OFICINA 4:**  
Código Catastral 02-0017-012-0-2-4-1  
Alícuota 3,82%  
Área de construcción (útil) 35,86 m<sup>2</sup>  
Área comunal 9,28 m<sup>2</sup>  
Área Total 45,14 m<sup>2</sup>

❖ **OFICINA 5:**  
Código Catastral 02-0017-012-0-2-5-1  
Alícuota 3,91%  
Área de construcción (útil) 36,66 m<sup>2</sup>  
Área comunal 9,49 m<sup>2</sup>  
Área Total 46,15 m<sup>2</sup>



Los linderos, mensuras y área indicados son aquellas obtenidas de la documentación legal proporcionada con oportunidad, y se considerará para la valoración el área útil y el proporcional de terreno en base a la alícuota.

## 2 INFORMACIÓN OBTENIDA EN SITIO

### 2.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

❖ **CLASIFICACIÓN:**  
De acuerdo a la "Ordenanza de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", el sector se clasifica como Zona Central (ZC-3), permite los usos combinados Comercial y Gestión. Lote tipo 250 m<sup>2</sup> con frente de 10,00 a 12,00 m, retiro frontal variable y permite adosamiento. Densidad neta 1.300 hab/Ha, COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0,80 y CUS (Coeficiente de Uso del Suelo) de 8,00.

El sector de implantación es comercial combinado con gestión, especialmente sobre las vías principales, está destinado al estrato económico medio con nivel de consolidación alto, predominan las edificaciones multifamiliares construidas con método tradicional, y se desarrollan varios edificios destinados a oficinas o equipamiento urbano.



Vista general del sector

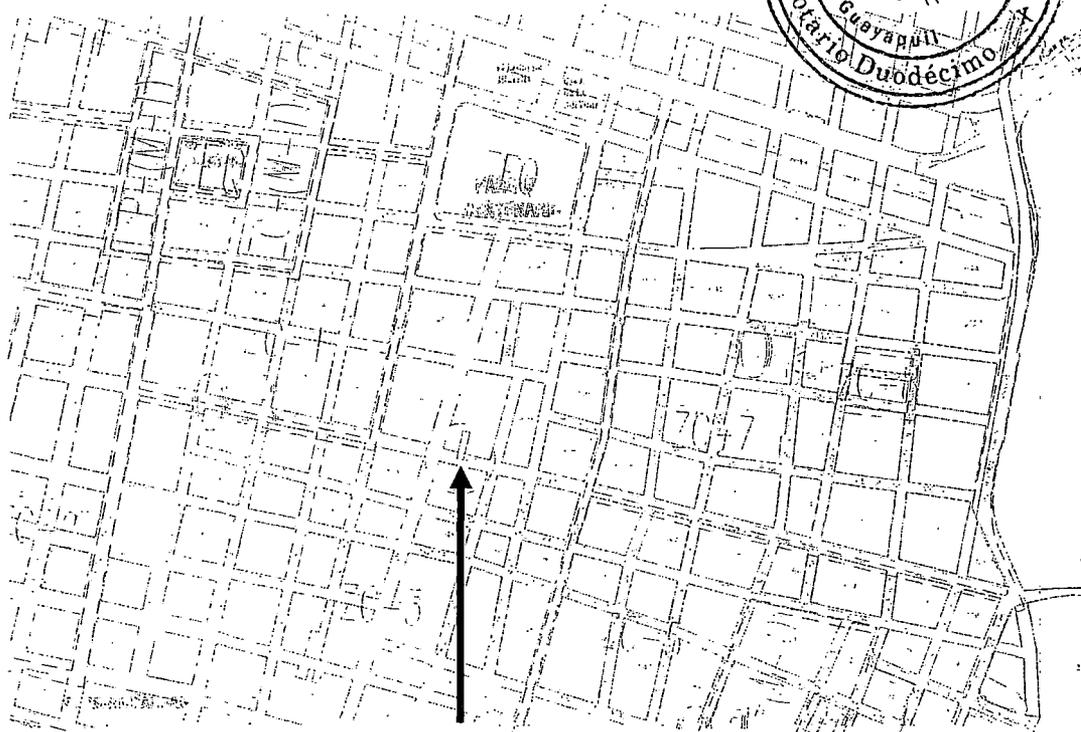
21

ESPAÑO  
COMPTON  
BLANCO

COMPTON  
BLANCO

❖ **ACCESIBILIDAD:**

Al sector se accede fácilmente por la Calle Boyacá (Avenida 6 NE) y por la Av. 9 de Octubre (Eje E-O) en las que circula intenso tránsito vehicular proveniente de los diferentes sectores de la ciudad. El inmueble se implanta en una zona de fácil acceso por vías que presentan buen estado, en las que circulan vehículos particulares, de alquiler y líneas de transporte masivo como "Metro".



Plano de ubicación.

❖ **INFRAESTRUCTURA:**

Al momento de la inspección el sector cuenta con todos los servicios públicos, redes de agua potable, alcantarillado pluvial y residual, tendido eléctrico y telefónico, además de servicios de televisión pagada e internet. Existe transporte público de buses y taxis que comunica a los diferentes sectores de la ciudad, y transitan por vías adoquinadas y asfaltadas que presentan buen estado.

❖ **EQUIPAMIENTO:**

En la zona existe equipamiento urbano consistente en centros educativos, iglesias (Catedral, La Merced, San Francisco), y parques (Centenario, San Agustín, Seminario). En el entorno inmediato se ubican oficinas de instituciones públicas (Cuartel de Bomberos, Primera Zona Naval); y sobre vías principales se asientan locales de cadenas comerciales (Artefacta, La Ganga, Mi Comisariato).

## 2.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble inspeccionado consta de dos oficinas colindantes, pero independientes, ubicadas en el primer piso alto de una edificación sometida a Régimen de Propiedad Horizontal. El conjunto se desarrolló en un solo proceso constructivo y cuenta con aproximadamente 30 años de uso.

*W*

ESPANCO  
MEMO  
BLANCO

ESPANCO  
MEMO  
BLANCO

## 2.3 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### ❖ TIPOLOGÍA:

La edificación de planta baja y tres plantas altas, fue construida por método tradicional desarrollada a través de un sistema de pórticos de hormigón armado, paredes de mampostería, y losa aligerada.

### ❖ DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL:

Las oficinas 4 y 5 cuentan con planta libre (sin división) y baño.

La distribución funcional permite un rápido desplazamiento al interior, brinda la sensación de amplitud de los ambientes, lo cual beneficia el desarrollo de mobiliario y decoración.

### ❖ CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

Estructura de Hormigón armado. Piso de losa de hormigón armado recubiertos con cerámica. La cubierta de losa de hormigón armado, tumbado enlucido. Paredes exteriores e interiores de mampostería, enlucidas, empastadas y pintadas. Puertas exteriores metálicas y madera en interiores con cerraduras tipo pomo de varias marcas. Instalaciones eléctricas y sanitarias con tuberías empotradas. Sanitarios marca Edesa y Mancesa línea media, así como la grifería. Piezas eléctricas son tipo baquelita de marca Exe en varios modelos. Las ventanas son de vidrio color bronce con espesor de 4 mm, y perfiles de aluminio pulido color bronce #5.



ESPIONAGE  
CENTRE  
BLANCO

ESPIONAGE  
CENTRE  
BLANCO

### 3 VALORACIÓN

#### 3.1 CONSIDERACIONES GENERALES

❖ **METODOLOGÍA DE CÁLCULO:**

Método comparativo o de mercado, considera propiedades similares ~~en cuanto~~ a características cualitativas y cuantitativas, a partir de referencias comerciales verificables y coherentes con el desarrollo de la zona.

Método de costo o reposición, que se relaciona a la repetición o proceso constructivo nuevo a precio actual.

Método de potencial de desarrollo, busca un mayor aprovechamiento en relación al uso del suelo.

Método de renta, aplicado en condiciones de ausencia de oferta o demanda de bienes en el sector de implantación inmediato.

❖ **PLUSVALÍA:**

La plusvalía del sector se clasifica como Alta, debido al desarrollo de actividades comerciales en las vías principales, y generadas por las características del entorno inmediato.

❖ **AFECTACIONES Y/O RIESGOS:**

En el sector se desarrollan edificaciones destinadas a multifamiliar y condominios. A nivel de proyectos Municipales no se observa inminencia de afectación por expropiación para uso público.

❖ **MERCADO:**

En el entorno inmediato se ubican inmuebles destinados a los estratos medio en su mayoría, con rápida realización comercial.

❖ **ANÁLISIS DE LA UBICACIÓN:**

La propiedad se orienta hacia una calle principal, de fácil acceso a vías que soportan intenso tránsito de vehículos y personas que influyen en la alta actividad comercial que se desarrolla sobre las mismas. El nivel de consolidación es alto, lo cual favorece la realización comercialización a corto plazo.

❖ **ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN:**

El inmueble recibe mantenimiento preventivo, observando sólo deterioro en la calidad de los acabados exteriores. Al momento de la inspección no se observan fisuras ni grietas que evidencien daño a la estructura de manera que afecten la integridad del conjunto, solamente el desgaste natural producto del tiempo de uso del espacio.

Su estado general es satisfactorio, su porcentaje de depreciación por edad y conservación es de 70% de acuerdo a las tablas de Fitto-Corvini, y la inversión para rehabilitarlas es mínima respecto del valor de reposición frente a los beneficios.

❖ **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

Debido a que la tendencia habitacional se dirige preferentemente hacia los proyectos inmobiliarios del norte de la ciudad (en especial el destinado al estrato socio-económico medio), las características constructivas y urbanísticas, se incrementa el interés comercial y hacen factible la realización a corto o mediano plazo, siempre



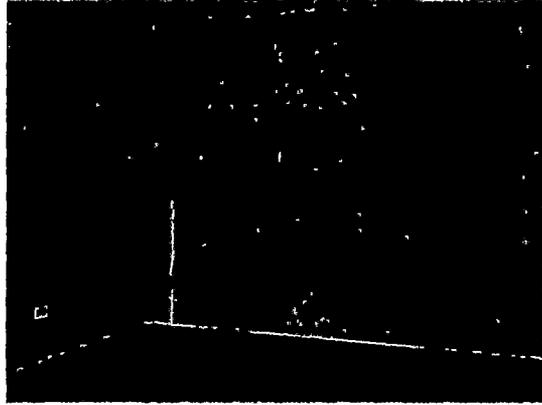
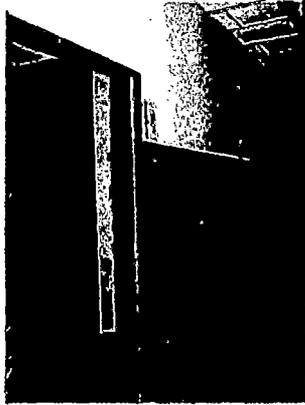
*EW*

ESPACIO  
BLANCO

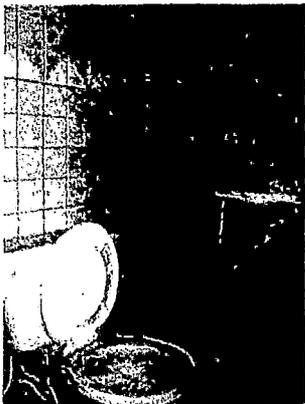
ESPACIO  
BLANCO

## 4 ANEXOS

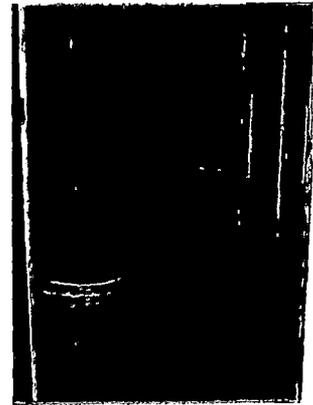
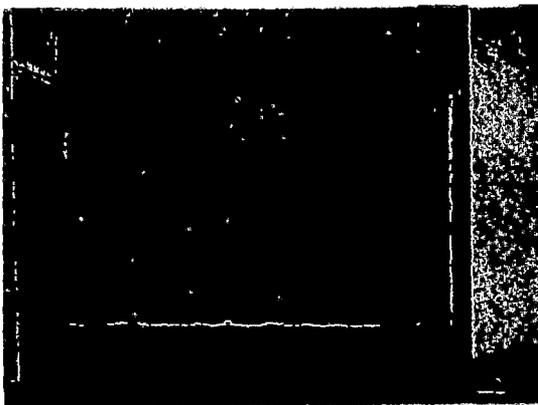
### 4.1 FOTOS



Ingreso a Oficina 4 e Interior Oficina 4



Baño oficina 4 e Ingreso a Oficina 5



Interior Oficina 5 y Baño

*e*

ESPANCO  
OPEN  
ESPANCO

ESPANCO  
OPEN  
ESPANCO

#### 4.2 REFERENCIAS ACTUALES DE MERCADO:



TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
Oficina \$55.000,00. Construcción 55,00 m <sup>2</sup> .	9 de Octubre y Rumichaca	55,00 m <sup>2</sup>	\$1.000,00	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/centro-de-guayaquil-venta-de-oficina-remodelada-en-54464800.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/centro-de-guayaquil-venta-de-oficina-remodelada-en-54464800.html</a>
Oficina \$50.000,00. Construcción 108,00 m <sup>2</sup> .	9 de Octubre y Baquerizo Moreno	108,00 m <sup>2</sup>	\$462,96	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/vendo-oficina-central-y-bancaria-av-9-de-octubre-53753627.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/vendo-oficina-central-y-bancaria-av-9-de-octubre-53753627.html</a>
Oficina \$25.000,00. Construcción 32,00 m <sup>2</sup> .	9 de Octubre y Chile	32,00 m <sup>2</sup>	\$781,25	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/alquilo-hermosa-oficina-en-edificio-gran-pasaje-50425251.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/alquilo-hermosa-oficina-en-edificio-gran-pasaje-50425251.html</a>
Oficina \$27.000,00. Construcción 43,00 m <sup>2</sup> .	Boyacá y Colón	43,00 m <sup>2</sup>	\$627,91	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/vendo-oficina-en-sector-centro-de-guayaquil-53396811.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/vendo-oficina-en-sector-centro-de-guayaquil-53396811.html</a>
<b>PROMEDIO DE VALOR UNITARIO DE ÁREA ÚTIL</b>			<b>\$718,03</b>	

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
Solar \$103.000,00. Área 344,61 m <sup>2</sup> .	Rumichaca y Riobamba	344,61 m <sup>2</sup>	\$298,89	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/terreno-residencial-en-venta-55030374.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/terreno-residencial-en-venta-55030374.html</a>
Solar \$975.000,00. Área 610,00 m <sup>2</sup> .	Avenida 9 de Octubre	610,00 m <sup>2</sup>	\$1.598,36	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/terreno-esquinero-610-metros-en-la-9-de-octubre-sector-52688222.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/terreno-esquinero-610-metros-en-la-9-de-octubre-sector-52688222.html</a>
Solar \$215.000,00. Área 226,00 m <sup>2</sup> .	Centro	226,00 m <sup>2</sup>	\$951,33	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/terreno-esquinero-226-metros-zona-distribuidoras-52660761.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/terreno-esquinero-226-metros-zona-distribuidoras-52660761.html</a>
Solar \$100.000,00. Área 202,00 m <sup>2</sup> .	Riobamba y Quisquis	202,00 m <sup>2</sup>	\$495,05	<a href="https://www.plusvalia.com/pr opiedades/centro-202-m2-comercial-gran-ubicacion-terreno-en-54801001.html">https://www.plusvalia.com/pr opiedades/centro-202-m2-comercial-gran-ubicacion-terreno-en-54801001.html</a>
<b>PROMEDIO DE VALOR UNITARIO DE TERRENO</b>			<b>\$835,91</b>	

Para el presente caso se han obtenido tres referencias recientes de oficinas y cuatro de terreno que fueron verificadas oportunamente para determinar un valor unitario para área útil (que incluye racionalmente terreno y obras adicionales) y poder establecer rangos de valoración en el entorno inmediato.

CERTIFICO: ES CONFORME AL DOCUMENTO EXHIBIDO EN 8 FOJAS QUE SE INCORPORA A LA PRESENTE ESCRITURA

*[Handwritten Signature]*

DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
Notario Duodécimo  
GUAYAQUIL

RECEIVED  
MAY 19 1960

RECEIVED  
MAY 19 1960

## INFORME DE AVALÚO



TIPO DE BIEN: **INMUEBLE**

SUBTIPO DE BIEN: **Oficina**

SOLICITADO POR: **SR. LUIS GUEVARA**

Fecha de solicitud: 31 de agosto de 2018

Fecha de Inspección Física: 3 de septiembre de 2018

Fecha avalúo anterior:

Fecha de entrega del Informe: 7 de septiembre de 2018

Yo, Ing. Byron Javier Ultrá Pelli, perito Calificado por la Superintendencia de Bancos, declaro bajo mi palabra de honor que los datos y apreciaciones que contiene el presente informe son reales y fidedignos. Consecuentemente, asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueren imputables civil o penalmente.

**DOCUMENTOS PROPORCIONADOS**

ESCRITURA TITULO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>	PROPIETARIO	ÁNGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO		
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Tipo de Escritura	Fecha Escritura	Notaría	Fecha Inc. Reg. Prop.
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>				
PLANOS	<input type="checkbox"/>				
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>				
OTROS CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS	<input checked="" type="checkbox"/>				

**DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

DIRECCIÓN:	Boyacá 1108, entre Francisco de Paula Ycaza y 9 de Octubre. Edificio Boyacá, primer piso alto oficinas 4 y 5.		Lote #	12			
VALOR PENDIENTE DE IMPUESTO PREDIAL CUANDO SE TRATA DE DEDUCCIÓN:			Ciudadela				
NOMENCLATURA ANTERIOR:			Sector:	Centro			
CLAVE CATASTRAL:	02-0017-012-0-2-4-1 y 02-0017-012-0-2-5-1		Manzana:	17			
PARROQUIA	Carbo	CIUDAD	Guayaquil	CANTÓN	Guayaquil	PROVINCIA	Guayas
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	02° 11' 28,2" S    79° 53' 03,1" W						

**CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

**INFRAESTRUCTURA**

- Vías de Acceso  Adoquinado
- Transporte Público  en calle Boyacá
- Alumbrado  Red pública aérea
- Alcantarillado  Red pública
- Agua Potable  Red pública
- Redes Telefónicas  Red pública
- Aceras  Hombrón
- Bordillos  Hombrón

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA**

- Residencial  Industrial
  - Comercial  Gestión
  - Agrícola  Otros
- NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA**
- Alta  Media  Baja
- ESTRATO SOCIOECONÓMICO**
- Alto  Medio Bajo
  - Medio Alto  Popular
  - Medio



Fotografía del inmueble

**EQUIPAMIENTO URBANO**

Centros educativos, Iglesias Catedral, La Merced, San Francisco, y parques Centenario, San Agustín, Seminario. Oficinas de instituciones públicas, Cuartel de Bomberos, Primera Zona Naval, locales comerciales Antefacta, La Ganga, 1ª Comisariato.

**RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA**

La propiedad se ubica dentro del radio de influencia de la Avenida Nueva de Octubre, corredor comercial del sector. En el emplazamiento de esta vía se han edificado diversos inmuebles destinados principalmente a oficinas y locales comerciales.

**SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO**

El inmueble se orienta hacia la Calle Boyacá, en una zona con origen residencial, pero en la cual se desarrollan al momento actividades comerciales en forma intensiva. El sector cuenta con todos los servicios básicos y transporte público, proveniente del norte y sur de la ciudad, a través del par vial de Machala y Quito y desde el centro, por las calles Nueva de Octubre y Boyacá. En el entorno se ubican diversas edificaciones de equipamiento urbano, como Centros educativos, Centros Médicos, áreas deportivas y recreativas. La zona ha sido intervenida dentro del plan de "Regeneración Urbana", emprendida por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, beneficiando los inmuebles que se asientan en su recorrido.

**CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

<b>ESTADO DEL TERRENO</b>		<b>FORMA</b>		<b>TOPOGRAFÍA</b>	
Vacío <input type="radio"/>	En construcción <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana <input checked="" type="radio"/>	Pendiente <input type="radio"/>
Construido <input checked="" type="radio"/>		Medianero <input checked="" type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>		

**LINDEROS Y DIMENSIONES SOLAR 12**

	Escrituras	Sitio
NORTE:	Solar 11 25,00	25,00
SUR:	Solar 13 25,00	25,00
ESTE:	Boyacá 11,80	11,80
OESTE:	Solar 15 11,80	11,80

**Regulación urbana y Ordenanzas Vigentes.**

Sector codificado en el esquema urbano como ZC-3. Zona Central 3. Vivienda, Servicios y Comercio.  
Lote tipo = 250 m<sup>2</sup>  
Densidad neta = 1.300 hab./Ha.  
COS = 0,80    CUS = 8,00

ÁREA TOTAL EN SITIO	311,52 m <sup>2</sup>
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	311,52 m <sup>2</sup>
ALÍCUOTA COMBINADA:	7,73%
SUPERFICIE PROPORC. DEL TERRENO EN BASE % ALÍCUOTA	24,06%

**COMENTARIO LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:**

El inmueble mostrado e inspeccionado en compañía de la persona asignada, se refiere a las oficinas 4 y 5 de la primera planta alta del edificio Boyacá, ubicado en el solar 12, manzana 17, de la parroquia Carbo. La documentación presentada indica que corresponde a la oficina 4, con 35,66 m<sup>2</sup> de construcción (0,9), 9,28 m<sup>2</sup> área común, que totalizan 45,14 m<sup>2</sup> y una alícuota 3,82%. Así también a la oficina 5: 36,66 m<sup>2</sup> de construcción (0,9), 9,49 m<sup>2</sup> área común, que totalizan 46,15 m<sup>2</sup> y una alícuota 3,91%.

U

SOLICITADO POR: SR. LUIS GUEVARA

LA EDIFICACIÓN

Uso	No. de niveles	Edad aproximada de la edificación				Ocup. Suelo	
Oficinas	1	0 - 5 años <input type="radio"/>	6 - 10 años <input type="radio"/>	11 - 20 años <input type="radio"/>	21 - 30 años <input checked="" type="radio"/>	31 - 40 años <input type="radio"/>	más de 41 años <input type="radio"/>
Mantenimiento	Conservación		Implantación de la Construcción				
Preventivo	Bueno		Aislada <input type="radio"/> Cu Adósada <input type="radio"/> Continua <input checked="" type="radio"/>				

Distribución Funcional

El inmueble inspeccionado se encuentra en un terreno regular, medianero, sobre el cual se implanta una edificación de cuatro niveles, en una zona destinada a los estratos económico medio y medio-alto. Las oficinas tiene la siguiente distribución:

Oficina 4: 1° Planta alta, área abierta y baño completo. Oficina 5: 1° Planta alta, área abierta y baño completo.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Oficina 4	Oficina 5
NIVEL	1° Planta alta	1° Planta alta
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado
PISOS	Losa de Hormigón armado	Losa de Hormigón armado
SOBREPISOS	Cerámica	Cerámica
MAMPOSTERÍA	Bloque enfucido y empastado	Bloque enfucido y empastado
ESCALERAS	Hormigón armado	Hormigón armado
CUBIERTA	Losa de Hormigón armado	Losa de Hormigón armado
TUMBADO	Enfucido y pintado	Enfucido y pintado
PAREDES EXT.	Enfucidas y pintadas	Enfucidas y pintadas
PAREDES INT.	Enfucidas y pintadas. Cerámica en baños	Enfucidas y pintadas. Cerámica en baños
PUERTAS EXT.	Madera	Madera
PUERTAS INT.	Madera	Madera
CERRADURAS	Varias línea media	Varias línea media
VENTANAS	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio
MUEBLES DE COCINA	-	-
MESONES DE COCINA	-	-
CLOSET	-	-
MUEBLES DE BAÑOS	-	-
MESONES DE BAÑOS	-	-
PIEZAS SANIT. PROCED.	Varias en línea media	Varias en línea media
GRUFERÍA	F.V. línea media	F.V. línea media
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS	Varias	Varias
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas
PINTURA EXT.	Látex	Látex
PINTURA INT.	Látex	Látex
REVESTIMIENTO EXT.	-	-
CERRAMIENTO	-	-
INST. ESPECIALES	-	-
OTROS	-	-
% DE AVANCE DE OBRA	100.00%	100.00%
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y M/F	72.00%	72.00%

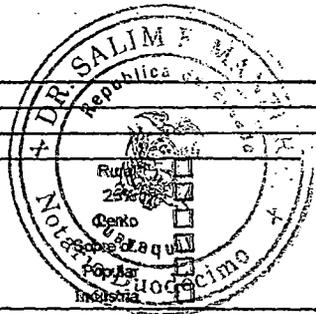
Observaciones Adicionales sobre el estado de las edificaciones:

OFICINAS 4 Y 5: Presenta buen estado de conservación y recibe mantenimiento preventivo. No se observan grietas o fisuras que presuman daño estructural que comprometa la estabilidad del conjunto. Al momento de la inspección no existen marcas de humedad o filtraciones en paredes exteriores o interiores.

Criterios de Valoración:

CONSTRUCCIONES: La valoración se sustenta en el Método de Reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual, el inmueble, con características constructivas y acabados equivalentes. A este valor se aplica la depreciación por edad y estado de conservación mantenimiento. Dependiendo de las características particulares del predio evaluado y como resultado de la correlación entre la oferta y la demanda, puede en ciertos casos incorporarse un factor de mayoración.

TERRENO: Se valoran a partir de los precios promedio de venta en el sector para un lote tipo. Se comparan factores de forma, relación frente/ fondo, topografía, tamaño, ubicación como lote medianero o esquinero y disponibilidad de servicios de infraestructura. La correlación, establecida para cada uno de estos factores, permite mejorar o penalizar el valor referencial del lote tipo. Adicionalmente este valor es comprobado utilizando el Método de Potencial de Desarrollo.



**SOLICITADO POR:** SR. LUIS GUEVARA

**ANÁLISIS DE MERCADO Y ENTORNO:**

Ubicación:	Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	Suburbana <input type="checkbox"/>
Consolidación:	100% - 85% <input checked="" type="checkbox"/>	85% - 50% <input type="checkbox"/>
Desarrollo de la zona:	Rápido <input type="checkbox"/>	Estable <input checked="" type="checkbox"/>
Oferta/demanda:	Sub-oferta <input type="checkbox"/>	Balanceda <input checked="" type="checkbox"/>
Sector social de demanda:	Alto <input type="checkbox"/>	Medio <input checked="" type="checkbox"/>
Uso predominante sector:	Residen. <input checked="" type="checkbox"/>	Comercio <input checked="" type="checkbox"/>

**AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES**

DESCRIPCIÓN NIVEL	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	% AVARICE DE OBRA	% DEPREC. POR EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
1ª Planta alta						
Oficina 4	25.83	\$ 660.00	100%	72.00%	\$ 475.20	\$ 17,040.67
Oficina 5	36.66	\$ 660.00	100%	72.00%	\$ 475.20	\$ 17,420.83
<b>TOTAL</b>	<b>72.52</b>					<b>US\$ 34,461.50</b>

TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	72.52 m²
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES	US\$ 47,863.20
AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES	US\$ 34,461.50
AVALÚO DE REALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	8.00% US\$ 31,704.58

**AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	MEDIDA	VU REPOSICIÓN	VU REAL	TOTAL

TOTAL ÁREA DE OBRAS ADICIONALES (m²)	
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE OBRAS ADICIONALES	
TOTAL AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES	
AVALÚO DE REALIZACIÓN OBRAS ADICIONALES	8.00%

**AVALÚO DEL TERRENO**

ÁREA DEL TERRENO	24.08 m²
V. UNIT. m²	US\$ 600.00/m²

AVALÚO DEL TERRENO	US\$ 14,448.30
AVALÚO DE REALIZACIÓN DEL TERRENO	8.00% US\$ 13,200.00

**SUMA DE AVALÚOS**

AVALÚO DE EDIFICACIONES	US\$ 34,461.50
AVALÚO DE O. ADICIONALES	US\$ -
AVALÚO DEL TERRENO	US\$ 14,448.30
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>US\$ 48,909.80</b>
PORCENTAJE DE REAJUSTE %	8.00%
<b>VALOR DE REALIZACIÓN</b>	<b>US\$ 44,997.01</b>

**CALIFICACIÓN DE LA PLUSVALÍA DEL SECTOR**      Alta       Medio       Baja

**CALIFICACIÓN ESTADO DE LA GARANTÍA**      Satisfactoria       Aceptable       Deficiente

**EXPECTATIVA ECONÓMICA DEL INMUEBLE**      Creciente       Estable       Decreciente

**FACTIBILIDAD COMERCIAL**      Inmediata       Mediana       Largo Plazo       Incierta

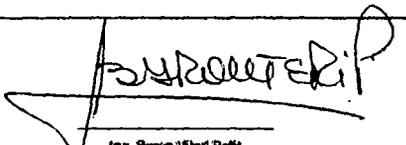
**ASPECTOS DE VENTAJA O VULNERABILIDAD**

El inmueble se orienta hacia la Calle Boyacá, en una zona con origen residencial, pero actualmente con alto movimiento comercial. El sector cuenta con todos los servicios básicos y transporte público, proveniente del norte y sur de la ciudad, a través del par vial de Machala y Quito y desde el centro, por las calles Nueve de Octubre y Boyacá. En el entorno se ubican diversas edificaciones de equipamiento urbano, como Centros educativos, Centros Médicos, áreas deportivas y recreativas. La zona ha sido intervenida dentro del plan de "Regeneración Urbana", emprendida por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, beneficiando las propiedades que se asientan en su recorrido.

El inmueble inspeccionado se encuentra en un terreno regular, medianero, sobre el cual se implanta una edificación de cuatro niveles, en una zona destinada a los estratos económico medio y medio-alto.

Por las características, dimensión, forma y el estado de conservación de la edificación, se deben considerar factores adicionales para su comercialización, pero el monto generado crea un mercado específico para este tipo de bienes y aplicará un porcentaje conservador de penalización, frente a eventualidades que se puedan presentar.

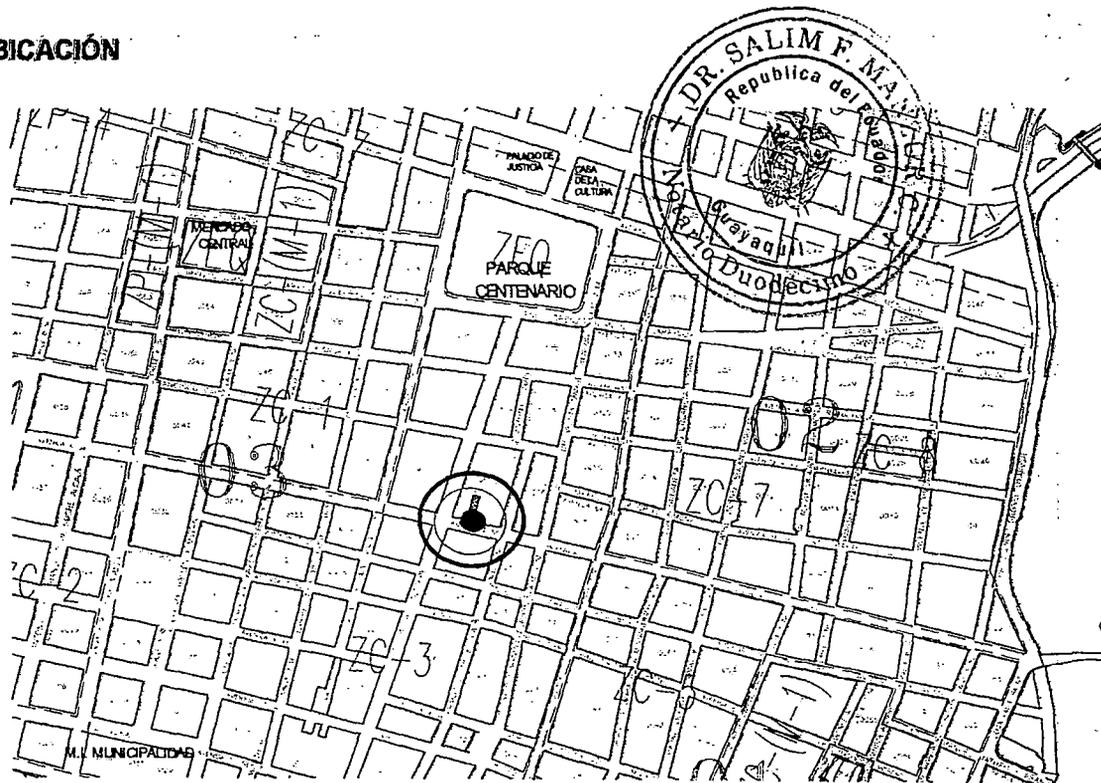
**VENTAJA:** La propiedad se ubica en un sector de buen desarrollo, con la presencia de edificaciones destinadas a vivienda y oficinas en altura de similares características.

  
 Ing. Byron Villar Pelt

ESPANCO  
BLANCO

ESPANCO  
BLANCO

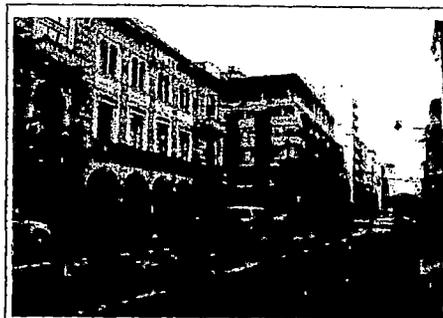
**UBICACIÓN**



**ARCHIVO FOTOGRAFICO**



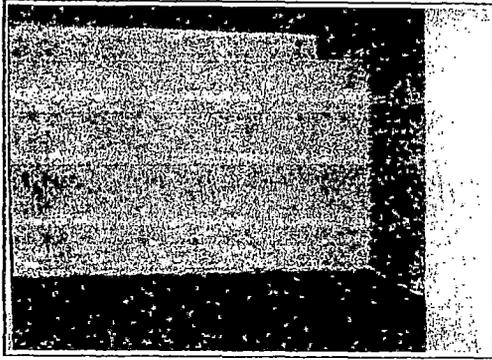
Entorno



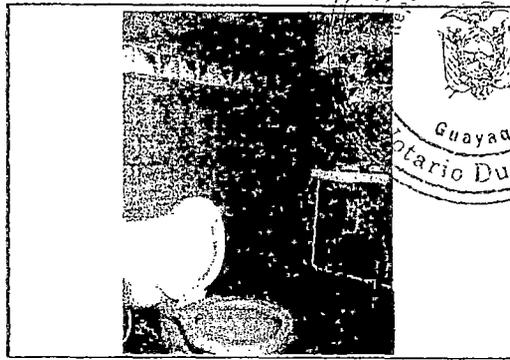
Entorno

SOLICITADO POR: SR. LUIS GUEVARA

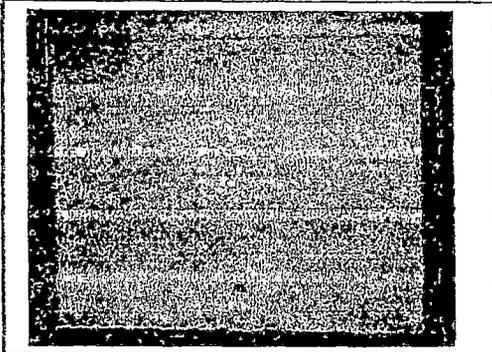
ARCHIVO FOTOGRÁFICO:



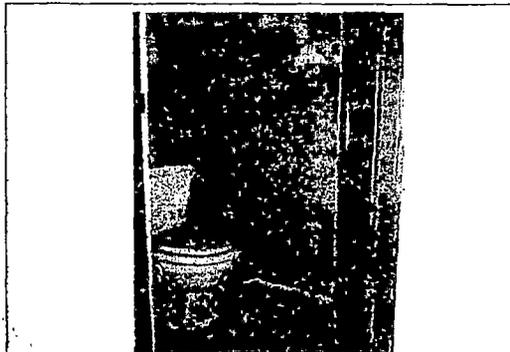
Oficina 4



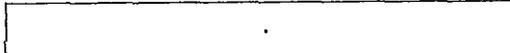
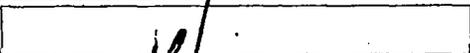
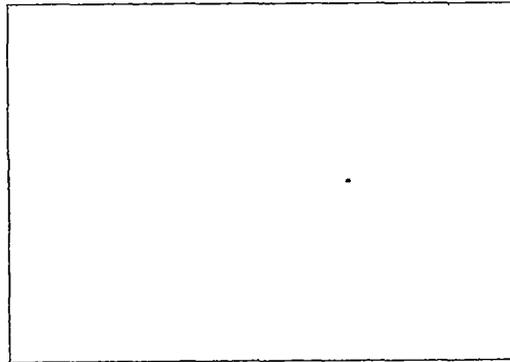
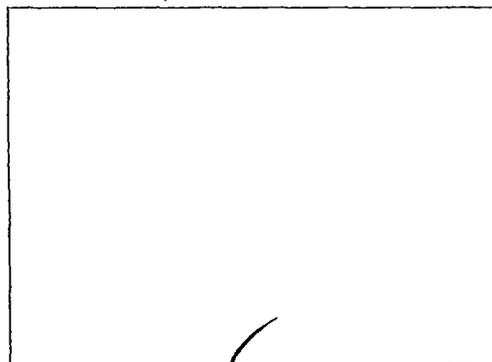
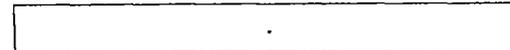
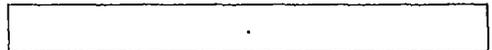
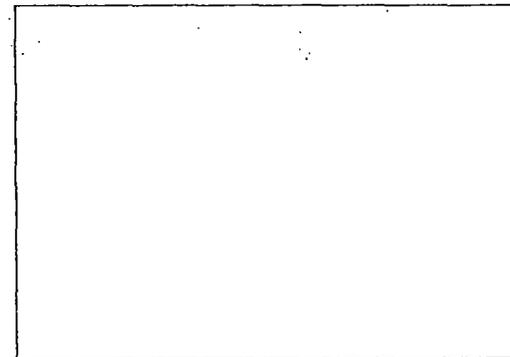
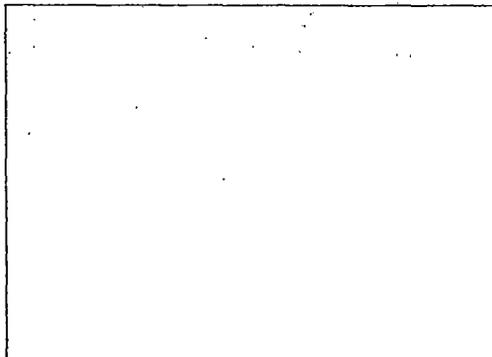
Baño uso exclusivo oficina 4



Oficina 5



Baño uso exclusivo oficina 5



REFERENCIAS DE BIENES EN VENTA

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
Oficina en venta, 8° piso edificio El Forum. \$15000	Sector 9 de Octubre	36.00 m <sup>2</sup>	\$416.67	SRA. AUXILIADORA COLAMARCO, TELF. 0984812529
Venta de oficina, 6° piso de edificio. \$175.000	9 de Octubre y Tulcán	200.00 m <sup>2</sup>	\$875.00	Ing. Angela Andrade: 0999424548 - (04) 6003777
Oficina en venta \$29.000	9 de Octubre 424 y Chile	46.00 m <sup>2</sup>	\$630.43	Teléfono: 0994904568
Oficina \$25.000,00. Construcción 32,00 m <sup>2</sup> .	9 de Octubre y Chile	32.00 m <sup>2</sup>	\$781.25	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/alquilo-hermosa-oficina-en-edificio-gran-pasaje-50425251.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/alquilo-hermosa-oficina-en-edificio-gran-pasaje-50425251.html</a>
Oficina \$27.000,00. Construcción 43,00 m <sup>2</sup> .	Boyacá y Colón	43.00 m <sup>2</sup>	\$627.91	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-oficina-en-sector-centro-de-guayaquil-53396811.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-oficina-en-sector-centro-de-guayaquil-53396811.html</a>
PROMEDIO / m <sup>2</sup>			\$666.25	



REFERENCIAS DE BIENES EN ARRIENDO

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR ARRIENDO	FUENTE
PROMEDIO / m <sup>2</sup>			#/DIV/01	

REFERENCIAS DE SOLARES EN VENTA

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
Solar \$100.000,00. Área 202,00 m <sup>2</sup> .	Riobamba y Quisquis	202.00 m <sup>2</sup>	\$495.05	Informes: 0969139500
Terreno ideal para edificio, oficinas, centro comercial. \$1'500.000	Avenida 9 de Octubre	1,560.00 m <sup>2</sup>	\$961.54	Llamar al 09 9 9392425
Solar \$103.000,00. Área 344,61 m <sup>2</sup> .	Ranichaca y Riobamba	344.61 m <sup>2</sup>	\$298.89	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-residencial-en-venta-55030374.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-residencial-en-venta-55030374.html</a>
Solar \$215.000,00. Área 226,00 m <sup>2</sup> .	Centro	226.00 m <sup>2</sup>	\$951.33	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-esquinero-226-metros-zona-distribuidoras-52680761.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-esquinero-226-metros-zona-distribuidoras-52680761.html</a>
TERRENO ESQUINERO EN LA CALLE 9 DE OCTUBRE A POCAS CUADRAS DEL HOTEL ORO VERDE. \$975.000	Avenida 9 de Octubre	610.00 m <sup>2</sup>	\$1,598.36	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-esquinero-610-metros-en-la-9-de-octubre-sector-52688222.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Premium&amp;ocultaDatos=true">https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-esquinero-610-metros-en-la-9-de-octubre-sector-52688222.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Premium&amp;ocultaDatos=true</a>
PROMEDIO / m <sup>2</sup>			\$861.03	

*Handwritten signature*

# BVP

VALORACIÓN DE ACTIVOS

QUITO, 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018



## VALORACIÓN DE OFICINA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

### RESUMEN DEL INFORME DE VALORACIÓN

FINALIDAD	Valor Comercial
NOMBRES Y APELLIDOS	SR. LUIS GUEVARA
CEDULA DE IDENTIDAD	N/E
TIPO DE TRANSACCIÓN	Aporte de Capital
DIRECCIÓN	Boyacá 1108, entre Francisco de Paula Ycaza y 9 de Octubre. Edificio Boyacá, primer piso alto oficinas 4 y 5.
TELÉFONO	0995767242

VALOR COMERCIAL	\$ 48,909.80
PORCENTAJE DE REALIZACIÓN	8.00%
VALOR DE REALIZACIÓN	\$ 44,997.01

*[Handwritten signature]*

Ing. Byron Viteri Polit  
Perito Avaluador  
PA-2012-1520

CERTIFICO: ES CONFORME AL DOCUMENTO EXHIBIDO EN 4 FOJAS QUE SE INCORPORA A LA PRESENTE ESCRITURA

*[Handwritten marks]*

*[Large handwritten signature]*



DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
Notario Duodécimo  
GUAYAQUIL





**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

FECHA DE EMISIÓN 01/05/2015

0000116769

**FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS**



**INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

<b>RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL</b>	<b>RUC</b>		
INMOBILIARIA CENACUM S.A.	0991254595001		
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>CANTON</b>	<b>EXPEDIENTE</b>
	GUAYAS	GUAYAQUIL	67856
<b>CIUDADELA</b>	<b>BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>PARROQUIA</b>
		BOYACA	ROCAFUERTE
<b>INTERSECCIÓN/MANZANA</b>	<b>Entre P. ICAZA Y AVDA 9 DE OCTUBRE</b>	<b>CONJUNTO</b>	<b>NÚMERO</b>
<b>EDIFICIO/C.C.</b>		<b>BLOQUE</b>	1108
<b>NÚMERO DE OFICINA</b>		<b>KM</b>	
<b>REFERENCIA UBICACIÓN</b>	<b>CERCA DE PYCCA</b>	<b>CAMINO</b>	
<b>CASILLERO POSTAL</b>		<b>TELEFONO 1</b>	042566999
<b>CORREO ELECTRÓNICO 1</b>	<b>estudio_contablequimi@hotmail.com</b>	<b>TELEFONO 2</b>	
<b>CORREO ELECTRÓNICO 2</b>	<b>luguey@yahoo.com</b>	<b>CELULAR</b>	0981162847
<b>SITIO WEB</b>		<b>FAX</b>	

**IDENTIFICACIÓN DEL DOMICILIO LEGAL**

<b>PROVINCIA</b>	GUAYAS	<b>CANTON</b>	GUAYAQUIL
------------------	--------	---------------	-----------

**INFORMACIÓN Y DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO**

<b>TIPO DE PERSONA</b>	PERSONA NATURAL		
<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	GUEVARA ARAY LUIS ELIAS		
<b>TIPO DE IDENTIFICACIÓN</b>	CEDULA	<b>No. DE IDENTIFICACIÓN</b>	0914430269
<b>TIPO DE REPRESENTACIÓN LEGAL</b>	INDIVIDUAL	<b>NACIONALIDAD</b>	ECUADOR
<b>CARGO QUE DESEMPEÑA</b>	PRESIDENTE	<b>PROVINCIA</b>	GUAYAS
<b>FECHA DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO EN EL REGISTRO MERCANTIL</b>	4/3/07 12:00 AM	<b>CANTON</b>	GUAYAQUIL
		<b>PARROQUIA</b>	ROCAFUERTE
<b>CIUDADELA</b>		<b>BARRIO</b>	
<b>CALLE</b>	Boyaca	<b>NÚMERO</b>	1108
<b>INTERSECCIÓN/MANZANA</b>	entre P. Icaza y Av. 9 de Octubre	<b>CONJUNTO</b>	
<b>BLOQUE</b>		<b>EDIFICIO/C.C.</b>	
<b>NÚMERO DE OFICINA</b>		<b>KM</b>	
<b>CAMINO</b>		<b>REFERENCIA UBICACIÓN</b>	cerca de pycca
<b>CORREO ELECTRÓNICO</b>	luguey@yahoo.com	<b>TELEFONO</b>	042566999
		<b>CELULAR</b>	0990339029

Declaro bajo juramento la veracidad de la información proporcionada en este formulario y Autorizo a la Superintendencia de Compañías a efectuar las averiguaciones pertinentes para comprobar la autenticidad de esta información y; acepto que en caso de que el contenido presente no corresponda a la verdad, esta Institución aplique las sanciones de ley.



**FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS**



TIPO DE PERSONA	PERSONA NATURAL		
APELLIDOS Y NOMBRES	ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO		
TIPO DE IDENTIFICACIÓN	CEDULA	No. DE IDENTIFICACIÓN	0902416098
TIPO DE REPRESENTACIÓN LEGAL	INDIVIDUAL	NACIONALIDAD	ECUADOR
CARGO QUE DESEMPEÑA	GERENTE	PROVINCIA	GUAYAS
FECHA DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO EN EL REGISTRO MERCANTIL	11/18/13 12:00 AM	CANTON	GUAYAGUIL
		PARROQUIA	ROCAFUERTE
CIUDADELA		BARRIO	
CALLE	Boyaca	NÚMERO	1108
INTERSECCIÓN/MANZANA	Av 9 de octubre	CONJUNTO	
BLOQUE		EDIFICIO/C.C.	
NÚMERO DE OFICINA		KM	
CAMINO		REFERENCIA UBICACIÓN	cerca de PYCCA
CORREO ELECTRÓNICO	luguey@yahoo.com	TELEFONO	042566999
		CELULAR	0981162847

**INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA COMPAÑÍA**

ES PROVEEDORA DE BIENES O SERVICIOS DEL ESTADO	SI	NO	X
COMPAÑÍA VENDE A CREDITO	SI	NO	X
OFRECE SERVICIOS DE PAGO DE REMESAS	SI	NO	X

Nombre: ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO  
Identificación 0902416098

REPRESENTANTE LEGAL

Declaro bajo juramento la veracidad de la información proporcionada en este formulario y Autorizo a la Superintendencia de Compañías a efectuar las averiguaciones pertinentes para comprobar la autenticidad de esta información y; acepto que en caso de que el contenido presente no corresponda a la verdad, esta Institución aplique las sanciones de ley.

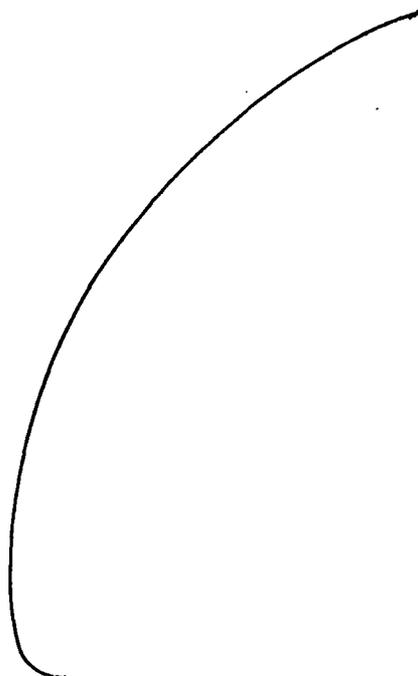


**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

FECHA DE EMISIÓN 01/05/2015

CÓDIGO 0000116769

FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS



CERTIFICO: ES CONFORME AL  
DOCUMENTO EXHIBIDO EN 2 FOJAS  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE ESCRITURA

FECHA DE PRESENTACIÓN FÍSICA

NOTA El presente formulario no se aceptará con enmendaduras o tachones

*[Handwritten Signature]*  
DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
Notario Duodécimo  
GUAYAQUIL



En caso de no presentarse en la fecha indicada, deberá realizar nuevamente el procedimiento.

ESPACIO  
BLANCO

ESPACIO  
BLANCO



Guayaquil. Noviembre 12 del 2013.

Señora  
Ángela del Rosario Aray Castillo  
Ciudad.-

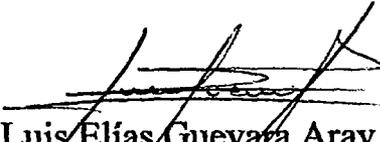
De mis consideraciones.-

Cúmpleme hacerle conocer que en la sesión de junta General de Accionistas de la Compañía **"INMOBILIARIA CENACUM S.A."** celebrada el día de hoy, se tuvo el acierto de reelegirle en su cargo de **GERENTE**, por un nuevo período de **"CINCO AÑOS."**

Son atribuciones las determinadas en el Artículo **VIGESIMO TERCERO** del Estatuto Social de la compañía **"INMOBILIARIA CENACUM S.A."** entre las que se indica que **a Usted le corresponde de manera individual ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.**

Se constituyo según consta de la escritura pública, otorgada por el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Abogado Marco Díaz Casquete, el día 23 de Noviembre de 1992 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el día 12 de Enero de 1993 /

Particular que pongo en su conocimiento para su aceptación

  
Luis Elías Guevara Aray  
**Presidente Ad-Hoc de la Junta**

Acepto el cargo de **Gerente** de la compañía, para el cual he sido reelegida, según el nombramiento que antecede.

Guayaquil, Noviembre 12 del 2013. .

Atentamente

  
Ángela del Rosario Aray Castillo  
C.C. 090241609-8



# Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 52.435  
FECHA DE REPERTORIO: 18/nov/2013  
HORA DE REPERTORIO: 14:59



En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciocho de Noviembre del dos mil trece queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente, de la Compañía INMOBILIARIA CENACUM S.A., a favor de ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO, de fojas 8.252 a 8.254, Registro de Nombramientos número 2.671.

ORDEN: 52435



Ab. Lorena Orellana.  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

Guayaquil, 20 de noviembre de 2013

REVISADO POR: *lv*

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE ESCRITURA



DR. SAO M. F. MANZUR C. CABRE  
Notario Duque  
GUAYAQUIL



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NUMERO RUC:** 0991254595001  
**RAZON SOCIAL:** INMOBILIARIA CENACUM S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO  
**CONTADOR:** MATA MATA RAUL CRISTOBAL



**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 12/01/1993      **FEC. CONSTITUCION:** 12/01/1993  
**FEC. INSCRIPCION:** 16/03/1993      **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 02/12/2014

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCAFUERTE Calle: BOYACA Número: 1108 Intersección: AV. NUEVE DE OCTUBRE Oficina: 2 Referencia ubicación: A CINCUENTRA METROS DEL BANCO DEL AUSTRO Telefono Domicilio: 042887184 Celular: 0990339027 Email: raulmata1953@hotmail.com

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** \ ZONA 8\ GUAYAS      **CERRADOS:** 0

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC)

**Usuario:** MBST160608      **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV. 9 DE      **Fecha y hora:** 02/12/2014 14:58:57

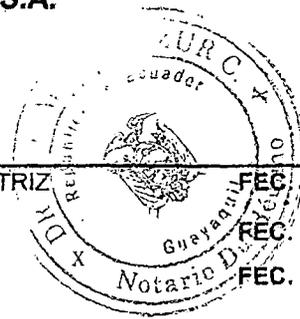
# SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 0991254595001  
**RAZON SOCIAL:** INMOBILIARIA CENACUM S.A.

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

**Nº. ESTABLECIMIENTO:** 001      **ESTADO:** ABIERTO      **MATRIZ:**      **FEC. INICIO ACT.:** 12/01/1993  
**NOMBRE COMERCIAL:**      **FEC. CIERRE:** 21/03/2012  
**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:**      **FEC. REINICIO:** 02/12/2014



ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES  
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIAS PRIMAS PARA LA AGRICULTURA

## DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCAFUERTE Calle: BOYACA Número: 1108 Intersección: AV. NUEVE OCTUBRE Referencia: A CINCUENTRA METROS DEL BANCO DEL AUSTRO Oficina: 2 Telefono Domicilio: 042887184 Celul 0990339027 Email: raulmata1953@hotmail.com

CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE ESCRITURA

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

**Usuario:** MBST160608      **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV. 9 DE      **Fecha y hora:** 02/12/2014 14:58:57

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN No. **090241609-8**

CIUDADANÍA: **ECUATORIANA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES: **ARAY CASTILLO**  
 ANGELA DEL ROSARIO  
 LUGAR DE NACIMIENTO: **GUAYAS**  
**GUAYAQUIL**  
 PEDRO CARBO CONCEPCION  
 FECHA DE NACIMIENTO: **1935-06-13**  
 NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**  
 SEXO: **F**  
 ESTADO CIVIL: **VIUDA**  
 ELIECER GUEVARA





INSTRUCCIÓN: **BACHILLERATO**      PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **QUEHACER DOMESTICOS**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **ARAY VICENTE**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **CASTILLO ROSARIO**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN:  
**GUAYAQUIL**  
**2012-04-04**

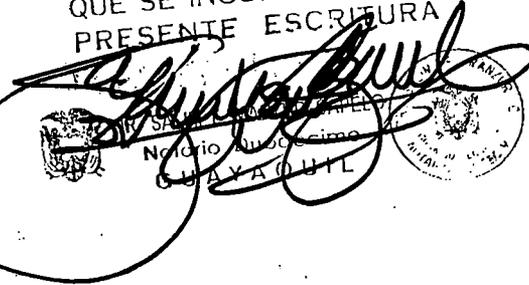
FECHA DE EXPIRACIÓN:  
**2022-04-04**

DIRECTOR GENERAL      FOMA DEL CEDULADO

E333313222

00002781

CERTIFICO: ES CONFORME  
 AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
 QUE SE INCORPORA A LA  
 PRESENTE ESCRITURA

  
 Notario Público  
 GUAYAQUIL





# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 0902416098

**Nombres del ciudadano:** ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO  
(CONCEPCION)

**Fecha de nacimiento:** 13 DE JUNIO DE 1935

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** QUEHACER DOMESTICOS

**Estado Civil:** VIUDO

**Cónyuge:** GUEVARA ELIECER

**Nombres del padre:** ARAY VICENTE

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** CASTILLO ROSARIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 27 DE MARZO DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE NOVIEMBRE DE 2018

Emisor: CARLOS ORACIO WILSON VALENCIA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 12 - GUAYAS - GUAYAQUIL



*[Handwritten mark]*

N° de certificado: 182-172-45490



182-172-45490

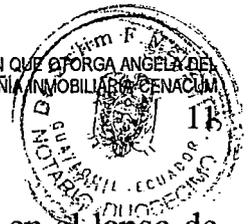
*[Handwritten signature of Jorge Troya Fuertes]*

Ing. Jorge Troya Fuertes  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

ULTIMA PAGINA DE LA ESCRITURA DE REFORMA DE ESTATUTOS POR AUMENTO DE CAPITAL Y RECTIFICACION QUE OTORGA ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO EN SU CALIDAD DE GERENTE Y COMO TAL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA



1 centavos (\$141,87) en numerario, en dinero en efectivo; en el lapso de  
2 un año contado a partir de la inscripción de la presente escritura en el  
3 Registrador correspondiente. C)  REDACCION DEL  
4 ARTICULO QUINTO DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA  
5 COMPAÑIA INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD  
6 ANONIMA.- Se reforma el artículo QUINTO del ESTATUTO de  
7 INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA, en los  
8 términos constantes en el Acta de Junta General Extraordinaria  
9 Universal de accionistas celebrada el Veinte y siete de Agosto del dos  
10 mil diez y ocho, cuya copia certificada se agrega a este instrumento.  
11 Cada acción liberada da derecho a un voto en la Junta General, a  
12 participar de las utilidades de la compañía en proporción a su valor  
13 pagado, y a los demás derechos que confiere la ley a los accionistas. El  
14 texto de esta reforma fue aprobado por unanimidad por la Junta.  
15 DECIMA.- DOCUMENTOS HABILITANTES: Sírvase usted señor  
16 Notario, agregar a la presente escritura, los documentos siguientes: A)  
17 Copias de las Actas de la Junta General Extraordinaria Universal de la  
18 compañía Inmobiliaria Cenacum Sociedad Anónima, de fechas Veinte  
19 y siete Agosto y Catorce de Septiembre del dos mil diez y ocho. B)  
20 Nombramiento de Gerente de la compañía. C) Informes periciales de  
21 Avalúos de los señores Arquitecto Marco Ochoa Franco con Registro  
22 Profesional G-4171 Y del Señor Ingeniero Byron Viteri Polit Perito  
23 Avaluador PA 2012-1520.- DECIMA PRIMERA.- RECTIFICACION.-  
24 En la escritura otorga del cinco de marzo del dos mil quince ante el  
25 notario Duodécimo del Cantón Doctor Salim Manzur Capelo se hizo  
26 constar en la cláusula segunda de dicha escritura en el literal E que el  
27 artículo que se reforma es el segundo cuando lo correcto debió decir  
28 que el artículo que se reforma es el quinto. Anteponga y agregue

W

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

12



1 usted, señor Notario, las cláusulas de estilo para la validez de la  
2 presente escritura pública. Hasta aquí, la minuta que queda elevada a  
3 escritura pública, la misma que se encuentra firmada por el Abogado  
4 Cristóbal Mántilla Moscoso.- Matrícula Profesional del Colegio de  
5 Abogados del Guayas siete mil seiscientos treinta y nueve.-. Para la  
6 celebración y otorgamiento de la presente escritura pública se  
7 observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que le  
8 fue por mí, el Notario, al compareciente, aquel se ratifica en la  
9 aceptación de su contenido y firma conmigo en unidad de acto; se  
10 incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de  
11 todo lo cual DOY FE.- U

12

13 p) INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA  
14 R.U.C. No. 0991254595001

15

16

17

18 ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO  
19 GERENTE

20 C.C. No. 090241609-8

21

22

23

24

25

26

27

28

**DOCTOR SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO  
NOTARIO TITULAR DUODÉCIMO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

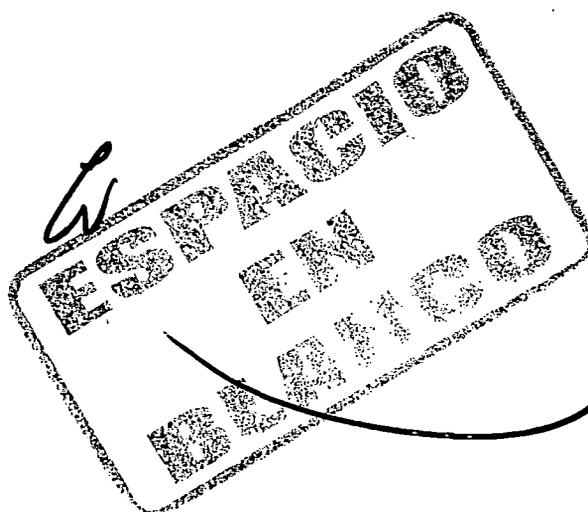
El presente testimonio contiene 41 fojas  
incluyendo fotocopia(s) de la Cédula  
de Ciudadanía o de Identidad del (los)  
notoramente (s).



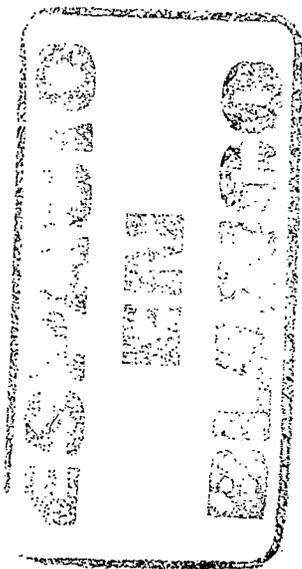
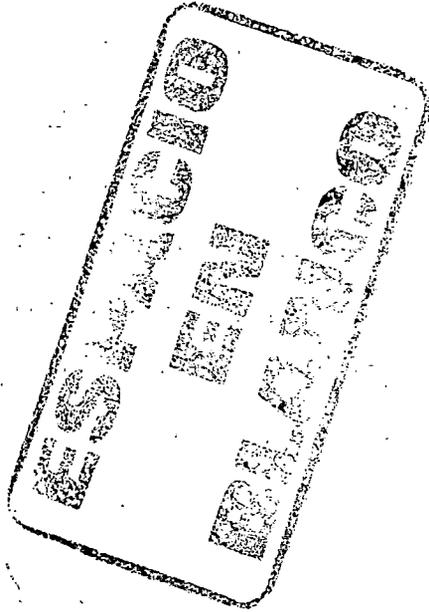
1 SE OTORGO ANTE MI CON FECHA CATORCE DE NOVIEMBRE DEL  
2 DOS MIL DIECIOCHO, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE TERCER  
3 TESTIMONIO CERTIFICADO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE  
4 REFORMA DE ESTATUTOS POR AUMENTO DE CAPITAL Y  
5 RECTIFICACIÓN EN CUARENTA Y UN FOJAS ÚTILES, INCLUYENDO  
6 LA PRESENTE Y COPIAS DE CEDULA DE CIUDADANIA,, QUE SELLO  
7 Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EL OCHO DE ENERO DEL  
8 DOS MIL DIECINUEVE.- EL NOTARIO.



DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
Notario Duodécimo  
GUAYAQUIL



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





Factura: 001-002-000035830



20190901012000014

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20190901012000014



NOTARIO OTORGANTE:	NOTARIO(A) DEL CANTON GUAYAQUIL
FECHA:	8 DE ENERO DEL 2019, (14:49)
COPIA DEL TESTIMONIO:	
ACTO O CONTRATO:	

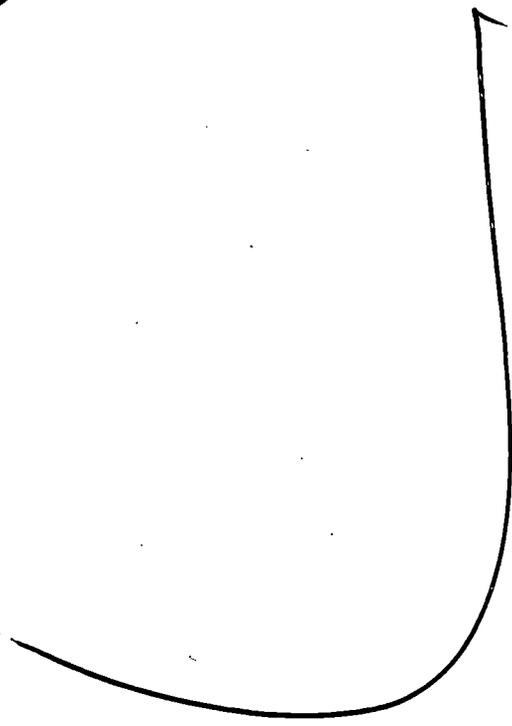
OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INMOBILIARIA CENACUM S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC.	0991254595001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:
NOMBRE DEL PETICIONARIO:
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) SALIM FERNANDO MANZON CAPELO  
 NOTARÍA DÉCIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

L





Factura: 001-002-000034769



20180901012P02232

NOTARIO(A) SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO del Ecuador  
NOTARÍA DÉCIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
EXTRACTO



Escritura N°:	20180901012P02232						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
AUMENTO DE CAPITAL EN ESPECIE							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2018, (14:47)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Intervinente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	INMOBILIARIA CENACUM S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991254595001	ECUATORIANA	GERENTE	ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Intervinente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	41200.00						

NOTARIO(A) SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO  
NOTARÍA DÉCIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil  
 General Córdova 918 entre P. Icaza y V. M. Rendón

**Razón de Inscripción de  
 Repertorio:**

**2,018 – 35,354**



Conforme a la solicitud Número: 2018- 35354, detallo la siguiente razón de inscripción:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):  
 1.- Aporte en el tomo 98 de fojas 48897 a 48898, No:22167 del Registro de Propiedades, el Diecinueve de Diciembre de Dos Mil Dieciocho, extendido(a) en:[Notaría Duodécima] de [Guayaquil] el:[14/nov/2018]; por: ([INMOBILIARIA CENACUM S.A en calidad de ADQUIRENTE], [ARAY CASTILLO ÁNGELA DEL ROSARIO en calidad de TRADENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s) detallado(s) en Matrícula(s) Inmobiliaria(s): ([02-0017-012-0-2-4 CON MATRÍCULA: 458474],[02-0017-012-0-2-5 CON MATRÍCULA: 458479]).

A continuación se detalla la lista de Folios Reales con su respectivo número de folio:

<u>Código Catastral/Rol/Identificación Predial</u>	<u>No. Folio Real</u>	<u>Tipo de Folio Real</u>
02-0017-012-0-2-4	458474	Matrícula Inmobiliaria
02-0017-012-0-2-5	458479	Matrícula Inmobiliaria

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Guayaquil, miércoles, 19 de diciembre de 2018

Impreso a las: 14:27:34



Trabajados por:  
 Digitalizador : ACHICHANDE  
 Calificador de Título : AMUENTES  
 Calificador Legal : FVELASQUEZ  
 Asesor : JCAICEDO  
 Generador de Razón : MQINTEROS

Repertorio: 2018 35354  
 Ab. Juan Carlos Caicedo Pérez

Registrador de la Propiedad Delegado

**El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado le servirá para:**  
 a) Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y  
 b) Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

**Por lo tanto sírvase indicarnos el número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado cuando solicite un Certificado o una nueva Inscripción.**

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

**REFORMA DE ESTATUTOS POR AUMENTO DE CAPITAL  
RECTIFICACIÓN**

**PROCOLO: 2018**



*W*

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

No. ESCRITURA CÓDIGO NUMÉRICO SECUENCIAL	P00255 20190901012
---	-----------------------



1                   **ESCRITURA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA**  
2                   **OTORGAN: OTORGA: ANGELA DEL ROSARIO ARAY**  
3                   **CASTILLO EN SU CALIDAD DE GERENTE Y COMO TAL**  
4                   **REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA**  
5                   **CENACUM SOCIEDAD ANONIMA**  
6                   **CUANTÍA: INDETERMINADA**

7                   **DI: 2 COPIAS**

8    En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas,  
9    República del Ecuador, hoy día TRECE DE FEBRERO DEL AÑO  
10   DOS MIL DIECINUEVE, ante mí, DOCTOR SALIM FERNANDO  
11   MANZUR CAPELO, NOTARIO TITULAR DUODÉCIMO DEL  
12   CANTÓN GUAYAQUIL, comparece con plena capacidad, libertad y  
13   conocimiento, a la celebración de la presente escritura, la señora  
14   ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO en su calidad de gerente  
15   y como tal representante legal de la compañía INMOBILIARIA  
16   CENACUM SOCIEDAD ANONIMA, como consta del nombramiento  
17   que se adjunta como documento habilitante. La compareciente declara  
18   ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil viuda,  
19   ejecutiva, domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, hábil en derecho  
20   para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy  
21   fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación  
22   cuyas copias fotostática debidamente certificadas por mí agrego a esta  
23   escritura como documentos habilitantes. Advertida la compareciente  
24   por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como  
25   examinado que fue en forma aislada y separada de que comparecen  
26   al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor  
27   reverencial, ni promesa o seducción, declaran lo siguiente: Yo,  
28   ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO en mi calidad de

*W*

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**



2

1 representante legal de la COMPANIA INMOBILIARIA CENACUM  
2 SOCIEDAD ANONIMA, como consta del nombramiento que se  
3 adjunta como documento habilitante declaro bajo juramento que mi  
4 representada no es deudora y no mantiene ningún contrato con el  
5 estado ecuatoriano ni con ninguna entidad Pública ni Privada. Con el  
6 juramento de Ley me ratifico en lo antes declarado, dejando  
7 constancia que conozco las penas contempladas en la Ley en caso  
8 de incurrir en perjurio. Hasta aquí, la Declaración Juramentada. Para la  
9 celebración y otorgamiento de la presente escritura pública se  
10 observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que le  
11 fue por mí, el Notario, a la compareciente, ella se ratifica en la  
12 aceptación de su contenido y firma conmigo en unidad de acto;  
13 se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de  
14 todo lo cual DOY FE.- *W*

15

16 p) INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA

17 R.U.C. No. 0991254595001

18

19

20

21 ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO

22 GERENTE

23 C.C. No. 090241609-8

24

25

26

27

*Dr. Salim F. Manzur C. Y.*  
DOCTOR SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO

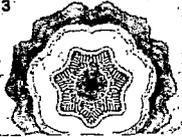
28

NOTARIO TITULAR DUODÉCIMO DEL CANTÓN GUAYAQUIL

*W*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 090241609-8  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
ARAY CASTILLO  
ANGELA DEL ROSARIO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
GUAYAS  
GUAYAQUIL  
PEDRO CARBO / CONCEPCION  
FECHA DE NACIMIENTO 1935-06-13  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL VIUDA  
ELIECER  
GUEVARA



INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN QUEHACER DOMESTICOS E333313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE ARAY VICENTE  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE CASTILLO ROSARIO  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN GUAYAQUIL 2012-09-14  
FECHA DE EXPIRACIÓN 2022-04-04

DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO



CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE ESCRITURA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

ESPACIO  
BLANCO



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,  
 Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 0902416098

**Nombres del ciudadano:** ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO  
 (CONCEPCION)

**Fecha de nacimiento:** 13-DE JUNIO DE 1935



**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** QUEHACER DOMESTICOS

**Estado Civil:** VIUDO

**Cónyuge:** GÜEVARA ELIECER

**Nombres del padre:** ARAY VICENTE

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** CASTILLO ROSARIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 27 DE MARZO DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: XAVIER EDUARDO MANZUR ALBUJA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 12 - GUAYAS - GUAYAQUIL

Nº de certificado: 190-198-02383



190-198-02383

Lcdo. Vicente Taiano G.  
 Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
 Documento firmado electrónicamente



Guayaquil. Noviembre 12 del 2013.

Señora  
Ángela del Rosario Aray Castillo  
Ciudad.-



De mis consideraciones.-

Cúmpleme hacerle conocer que en la sesión de junta General de Accionistas de la Compañía **"INMOBILIARIA CENACUM S.A."** celebrada el día de hoy, se tuvo el acierto de reelegirle en su cargo de **GERENTE**, por un nuevo período de **"CINCO AÑOS."**

Son atribuciones las determinadas en el Artículo **VIGESIMO TERCERO** del Estatuto Social de la compañía **"INMOBILIARIA CENACUM S.A."** entre las que se indica que a **Usted le corresponde de manera individual ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.**

Se constituyo según consta de la escritura pública, otorgada por el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Abogado Marco Díaz Casquete, el día 23 de Noviembre de 1992 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el día 12 de Enero de 1993 /

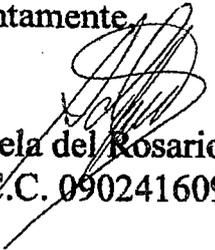
Particular que pongo en su conocimiento para su aceptación

  
Luis Elías Guevara Aray  
Presidente Ad-Hoc de la Junta

Acepto el cargo de **Gerente** de la compañía, para el cual he sido reelegida, según el nombramiento que antecede.

Guayaquil, Noviembre 12 del 2013.

Atentamente

  
Ángela del Rosario Aray Castillo  
C.C. 090241609-8



# Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 52.435  
FECHA DE REPERTORIO: 18/nov/2013  
HORA DE REPERTORIO: 14:59

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciocho de Noviembre del dos mil trece queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente, de la Compañía INMOBILIARIA CENACUM S.A., a favor de ANGELA DEL ROSARIO ARAY CASTILLO, de fojas 8.252 a 8.254, Registro de Nombramientos número 2.671.

ORDEN: 52435



Guayaquil, 20 de noviembre de 2013

REVISADO POR: *[Signature]*

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Ab. Lorena Orellana.  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
PI...



DR. SALIM F. MANZUR O. PELO  
Notario, Duodécimo  
GUAYAQUIL



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES

## SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 0991254595001  
**RAZON SOCIAL:** INMOBILIARIA GENACUM S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO  
**CONTADOR:** MATA MATA RAUL CRISTOBAL



**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 12/01/1993      **FEC. CONSTITUCION:** 12/01/1993  
**FEC. INSCRIPCION:** 16/03/1993      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 02/12/2014

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES DE COMPRA VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCAFUERTE Calle: BOYACA Número: 1108 Intersección: AV. NUEVE DE OCTUBRE Oficina: 2 Referencia ubicación: A CINCUENTRA METROS DEL BANCO DEL AUSTRO Telefono Domicilio: 042887184 Celular: 0990339027 Email: raulmata1953@hotmail.com

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** \ ZONA B\ GUAYAS      **CERRADOS:** 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC)

MPST160609 Lugar de emisión: GUAYAQUIL, V. O. DE. Fecha: 2014/12/04 14:58:57



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 0991254595001  
**RAZON SOCIAL:** INMOBILIARIA CENACUM S.A.

### ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

**No. ESTABLECIMIENTO:** 001      **ESTADO:** ABIERTO      **MATRIZ:**      **FEC. INICIO ACT.:** 12/01/1993  
**NOMBRE COMERCIAL:**      **FEC. CIERRE:** 21/03/2012  
**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:**      **FEC. REINICIO:** 02/12/2014

ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES  
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIAS PRIMAS PARA LA AGRICULTURA

### DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCAFUERTE Calle: BOYACA Número: 1108 Intersección: AV. NUEVE DE OCTUBRE Referencia: A CINCUENTA METROS DEL BANCO DEL AUSTRO Oficina: 2 Telefono Domicilio: 042887184 Celular: 0990339027 Email: raulmata1953@hotmail.com

CERTIFICO: ES CONFORME  
AL DOCUMENTO EXHIBIDO  
QUE SE INCORPORA A LA  
PRESENTE ESCRITURA

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 91 y del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del Impuesto)

**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

El presente testimonio contiene 5 fojas  
incluyendo fotocopia(s) de la Cédula  
de Ciudadanía o de Identidad del (los)  
otorgante(s). *W*



1 SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE  
2 TERCER TESTIMONIO CERTIFICADO DE LA ESCRITURA  
3 PÚBLICA DE PROTOCOLIZACIÓN, EN CINCO FOJAS ÚTILES,  
4 INCLUYENDO LA PRESENTE, Y COPIAS DE LA CEDULA DE  
5 CIUDADANIA, QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE  
6 GUAYAQUIL, EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- EL  
7 NOTARIO. *W*

8  
9 *Dr. Salim F. Manzur C.*  
10  
11



12 DR. SALIM F. MANZUR CAPELO  
13 Notario Duodécimo  
14 GUAYAQUIL



15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24 *W*  
25  
26  
27  
28

ESPACIO  
BLANCO

ESTANCIO  
EN  
BLANCO

ESTANCIO  
EN  
BLANCO

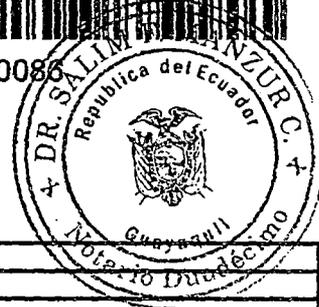


Factura: 001-002-000036690



20190901012000086

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20190901012000086



NOTARIO OTORGANTE:	DR SALIM MANZUR CAPELO NOTARIO(A) DEL CANTON GUAYAQUIL
FECHA:	13 DE FEBRERO DEL 2019, (16:11)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA COPIA
ACTO O CONTRATO:	DECLARACION JURAMENTADA PERSONA JURIDICA

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INMOBILIARIA CENACUM S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991254595001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	13-02-2019
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	CENACUN
N° IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	09912545950001

OBSERVACIONES:

  
 NOTARIO(A) SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO  
 NOTARÍA DÉCIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

*EW*

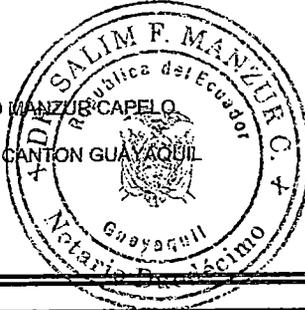


Factura: 001-002-000036680

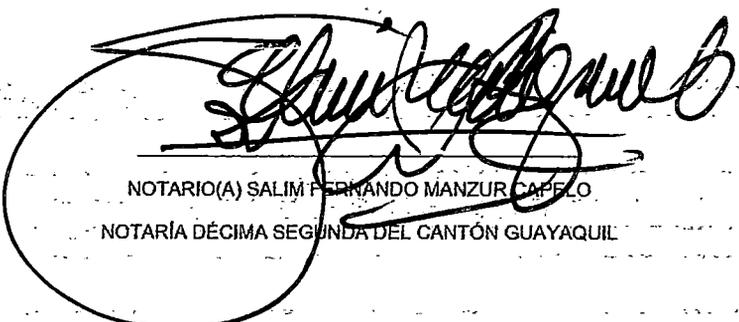


20190901012P00255

NOTARIO(A) SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO  
NOTARÍA DÉCIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
EXTRACTO



Escritura N°:		20190901012P00255					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		13 DE FEBRERO DEL 2019, (14:06)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ARAY CASTILLO ANGELA DEL ROSARIO	REPRESENTANDO A	CÉDULA	0902416098	ECUATORIAN A	GERENT E	INMOBILIARIA GENACUM S.A.
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
<b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b>		INDETERMINADA					

  
 NOTARIO(A) SALIM FERNANDO MANZUR CAPELO  
 NOTARÍA DÉCIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL  


**NOTARIA DUODECIMA  
CANTON GUAYAQUIL  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

**DECLARACIÓN JURAMENTADA**  
**PROTOCOLO 2019**



*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten flourish]*

ESPACIO EN  
BLANCO

ESPACIO EN  
BLANCO

# Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 1.205  
FECHA DE REPERTORIO: 10/ene/2019  
HORA DE REPERTORIO: 12:07

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha catorce de Febrero del dos mil diecinueve, queda inscrita: Escritura Pública que contiene: Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del Estatuto de la compañía denominada: **INMOBILIARIA CENACUM SOCIEDAD ANONIMA**, de fojas 361 a 410, Registro Industrial número 32. 2.- Se efectuaron anotaciones del contenido de esta escritura, al margen de la(s) inscripción(es) respectiva(s).

ORDEN: 1205



\*DGH1RS90L1900HL00G99R6GCH994V0H00DJHO\*



R.A.Z.C.A.D.E.N.A.2



R.A.Z.C.A.D.E.N.A.3



R.A.Z.C.A.D.E.N.A.4

**Ab. Patricia Murillo Torres**  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

Guayaquil, 18 de febrero de 2019.

REVISADO POR

Nº 0532570