



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 – 35,349



Conforme a la solicitud Número: 2018- 35349, 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 4 de fojas 1897 a 1898, No.878 del Registro de Propiedades, el Once de Enero de Dos Mil Diecinueve, extendido(a) en: [Notaría Novena] de [Guayaquil] el: [21/nov/2018]; por: ([PESCAEQUIPOS S A en calidad de ADQUIRENTE], [PEÑA CRUZ JULIO ÁNGEL en calidad de APORTANTE], [RAMÍREZ ROSALES ZAIRA HERLINDA en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s) detallado(s) en Matrícula(s) Inmobiliaria(s): ([06-0017-003-0-0-0 CON MATRÍCULA: 237076]).

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>
06-0017-003-0-0-0	237076	Matrícula Inmobiliaria

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

Guayaquil, lunes, 14 de enero de 2019

Impreso a las: 10:14:09

Trabajados por:

Digitalizador : JSANCHEZ
Calificador de Título : JDELGADOA
Calificador Legal : WVARGAS
Asesor : GZAPATA
Generador de Razón : MQUINTEROS

Repertorio: 2,018 35,349

Ab. Vilma Dorinda Barba Sanchón, Mgs.

Registradora de la Propiedad Delegada

MQUINTEROS



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.

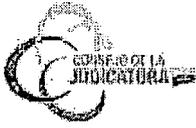


05/02/19 16:17

Nº TRAMITE: 8184-0041-19

DOCUMENTO: Escritura

EXP: 83757



Factura: 002-992-000028620



20180901009P03144

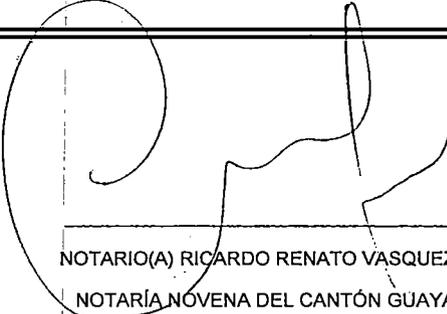
NOTARIO(A) RICARDO RENATO VASQUEZ LEIVA

NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

EXTRACTO



Escritura N°:	20180901009P03144						
ACTO O CONTRATO:							
AUMENTO DE CAPITAL EN ESPECIE							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	21 DE NOVIEMBRE DEL 2018, (12:01)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PEÑA CRUZ JULIO ANGEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0902897628	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	RAMIREZ ROSALES ZAIRA HERLINDA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0907714711	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	PESCAEQUIPOS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991474811001	ECUATORIANA	BENEFICIARIO(A)	JULIO ANGEL PEÑA CRUZ
UBICACIÓN							
Provincia:		Cantón:			Parroquia:		
GUAYAS		GUAYAQUIL			ROCAFUERTE		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	365000.00						


 NOTARIO(A) RICARDO RENATO VASQUEZ LEIVA
 NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

No. ESCRITURA: 2018-09-01-009-P03144
AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DEL
ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA
PESCAEQUIPOS S.A.

CUANTÍA: US \$ 365.000,00

DI: 4 COPIAS



En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy, veintiuno de noviembre del año Dos mil Dieciocho, ante mi **DOCTOR RICARDO RENATO VÁSQUEZ LEIVA**, Notario Noveno del Cantón Guayaquil comparece la compañía **PESCAEQUIPOS S.A.** representada por el señor **JULIO ANGEL PEÑA CRUZ**, en calidad de Gerente General de la compañía y representante legal; el compareciente es casado, ejecutivo, de nacionalidad ecuatoriana domiciliado en esta ciudad y por otra parte, los cónyuges señor **JULIO ÁNGEL PEÑA CRUZ** casado, ejecutivo, de nacionalidad ecuatoriana domiciliado en esta ciudad y señora **ZAIRA HERLINDA RAMÍREZ ROSALES** casada, ejecutiva, de nacionalidad ecuatoriana domiciliada en esta ciudad, por sus propios derechos y por los de la sociedad conyugal que tienen formada. Los comparecientes son mayores de edad, capaces para contratar, a quién de conocer doy fe al haberme presentado su cédula de ciudadanía y certificado de votación originales y autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles, a la obtención de su información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana de la Dirección del Registro Civil, Identificación y

1 Cedulación, a través del convenio suscrito con esta Notaría,
2 documento que se agregará como habilitante y, procediendo
3 con amplia y entera libertad y bien instruido de la naturaleza
4 y resultado de esta escritura pública, para su otorgamiento
5 me presentaron la minuta que es del tenor siguiente:
6 **“SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de escrituras públicas a
7 su cargo sírvase incorporar una que contenga el aumento de
8 capital suscrito de la compañía PESCAEQUIPOS S.A. que se
9 otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.-**
10 **OTORGANTES:** Comparecen al otorgamiento de la presente
11 Escritura Pública: Por una parte, la compañía
12 PESCAEQUIPOS S.A., representada legalmente por su gerente
13 general el señor Julio Ángel Peña Cruz, parte a la que en
14 adelante se denominará como **“PESCAEQUIPOS”**. Por otra
15 parte, los cónyuges señor JULIO ÁNGEL PEÑA CRUZ y señora
16 ZAIRA HERLINDA RAMÍREZ ROSALES, ambos por sus
17 propios derechos y por los de la sociedad conyugal que tiene
18 formada. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Son antecedentes
19 para la celebración del presente Contrato, entre otros, los
20 siguientes: **Dos.Uno)** PESCAEQUIPOS se constituyó mediante
21 escritura pública del dieciséis de noviembre de mil
22 novecientos noventa y ocho, otorgada ante el Notario Vigésimo
23 Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete,
24 inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el veintiuno de
25 diciembre de mil novecientos noventa y ocho. La compañía
26 aumentó de capital a la suma de Mil dólares de los Estados
27 Unidos de América, y reformó su estatuto social, por escritura
28 pública del diecinueve de octubre del dos mil, otorgada ante

1 el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz
2 Casquete, la misma que se inscribió en el Registro Mercantil
3 de Guayaquil el veintinueve de diciembre del dos mil. La
4 compañía amplió su objeto social mediante escritura pública
5 del diecisiete de agosto del dos mil cuatro, otorgada ante el
6 Notario Primero de Guayaquil, doctor Carlos Quiñonez
7 Velásquez, la misma que se inscribió en el Registro Mercantil
8 de Guayaquil el seis de septiembre del dos mil cuatro. La
9 compañía aumentó su capital a la suma de Treinta y Cinco
10 mil dólares de los Estados Unidos de América, mediante
11 escritura pública del veintiocho de junio del dos mil dieciocho,
12 otorgada ante el Notario Cuadragésimo Primero de Guayaquil,
13 abogado Xavier Antonio Larrea Nowak, inscrita en el Registro
14 Mercantil de Guayaquil el diez de julio del dos mil dieciocho.
15 **DOS.DOS)** La Junta General Extraordinaria y Universal de
16 Accionistas de la compañía, en sesión celebrada el veintinueve
17 de octubre del dos mil dieciocho resolvió aumentar el capital
18 suscrito de la compañía de TREINTA Y CINCO MIL 00/100
19 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA a la
20 suma de CUATROCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS
21 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$400.000,00), mediante
22 la emisión de trescientas sesenta y cinco mil (365.000)
23 acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR de los
24 Estados Unidos de América cada una, reformando los
25 artículos segundo y tercero del estatuto social de la compañía,
26 y autorizando al gerente general para que realice todos los
27 actos necesarios para el perfeccionamiento de las resoluciones
28 adoptadas por la Junta General Extraordinaria y Universal de



1 Accionistas. Conforme consta del acta correspondiente, las
2 acciones fueron suscritas por los accionistas señor Julio Peña
3 Cruz y señora Zaira Ramírez Rosales, quienes a efecto del
4 pago, ofrecieron aportar a la compañía el inmueble de su
5 propiedad cuya descripción se realiza en cláusula posterior,
6 inmueble que fue avaluado por la compañía ACURIO Y
7 ASOCIADOS S.A., conforme avalúo que se acompaña como
8 habilitante, el mismo que conocido por la Junta de
9 Accionistas fue aprobado por unanimidad conforme consta
10 del acta que se acompaña. **TERCERA: AUMENTO DE**
11 **CAPITAL Y REFORMA AL ESTATUTO:** Con los antecedentes
12 expuestos, el señor Julio Ángel Peña Cruz, en su calidad de
13 gerente general y como tal Representante Legal de la
14 compañía PESCAEQUIPOS S.A., ejecutando lo resuelto por la
15 Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del
16 veintinueve de octubre del dos mil dieciocho, declara:
17 **TRES.UNO)** Que el capital de la compañía se aumenta en la
18 suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL 00/100
19 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
20 (US\$365,000.00). En tal razón, en lo sucesivo, la compañía
21 tendrá un capital suscrito de CUATROCIENTOS MIL 00/100
22 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
23 **TRES.DOS)** Que en razón del aumento de capital se han
24 emitido TRESCIENTAS SESENTA Y CINCO MIL nuevas
25 acciones, ordinarias y nominativas de UN DÓLAR de los
26 Estados Unidos de América cada una de ellas. **TRES.TRES)**
27 Que el aumento de capital ha sido suscrito por los siguientes
28 accionistas, a cuyo favor los demás accionistas de la

1 compañía renunciaron su derecho de preferencia: (a) El señor
2 JULIO ÁNGEL PEÑA CRUZ, quien ha suscrito CIENTO
3 OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTAS (182.500) acciones
4 ordinarias y nominativas de UN DÓLAR de los Estados Unidos
5 de América; y, (b) La señora ZAIRA HERLINDA RAMÍREZ
6 ROSALES, quien ha suscrito CIENTO OCHENTA Y DOS MIL
7 QUINIENTAS (182.500) acciones ordinarias y nominativas de
8 UN DÓLAR de los Estados Unidos de América
9 **TRES.CUATRO)** Que la Junta General Extraordinaria y
10 Universal de Accionistas de la compañía, aprobó que el señor
11 JULIO ÁNGEL PEÑA CRUZ y la señora ZAIRA HERLINDA
12 RAMÍREZ ROSALES pagaran las acciones suscritas mediante
13 el aporte de un inmueble de su propiedad, conforme lo que se
14 señalará en la cláusula siguiente. **TRES.CINCO)** Que en razón
15 del aumento, el capital de la compañía queda integrado de la
16 manera que consta señalada en el acta de la sesión de Junta
17 General Extraordinaria y Universal de Accionistas que se
18 acompaña. **TRES.SEIS)** Que se reforma el artículo segundo
19 del estatuto de la compañía, los mismos que en lo sucesivo
20 dirá: **ARTÍCULO SEGUNDO: DEL CAPITAL.-** El capital de la
21 compañía es de **CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS**
22 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, dividido en Cuatrocientos
23 Mil acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS
24 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una, numeradas del
25 cero cero cero cero cero una a la cuatrocientos mil, inclusive.
26 Los títulos se emitirán conforme a lo dispuesto en la Ley de
27 Compañías y serán firmados por el Gerente General o
28 Presidente de la compañía, pudiendo contener o representar



1 ellos, una o varias acciones. Bajo el cuidado del Gerente
2 General o Presidente de la compañía se llevará el libro de
3 Acciones y Accionistas, en el que se inscribirán con su firma,
4 los certificados o títulos de las acciones, así como sus
5 sucesivas transferencias, la constitución de derechos reales y
6 las demás modificaciones que ocurran respecto al derecho
7 sobre las acciones. **CUARTA: APORTE.-** Los cónyuges señor
8 JULIO ÁNGEL PEÑA CRUZ y señora ZAIRA HERLINDA
9 RAMÍREZ ROSALES, declaran que en pago de las acciones por
10 ellos suscritas, transfieren y aportan a favor de la compañía
11 PESCAEQUIPOS S.A., el inmueble de su propiedad,
12 consistente en el solar y edificación tres, de la manzana
13 diecisiete (antes manzana cuarenta y dos), ubicado frente a la
14 calle Eloy Alfaro, identificado con el código catastral municipal
15 número cero seis – cero cero diecisiete – cero cero tres - cero
16 - cero – cero (06-0017-003-0-0-0), de la parroquia Ayacucho,
17 cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Los linderos y
18 superficie del inmueble, según el actual catastro municipal,
19 son los siguientes: Por el Norte: solares siete (Uno – Dos), con
20 veintinueve metros cincuenta y seis centímetros. Por el Sur:
21 solar número dos, con veintinueve metros cincuenta y cuatro
22 centímetros. Por el Este: calle Eloy Alfaro, con trece metros
23 noventa y cuatro centímetros. Por el Oeste, solar número
24 cinco, con trece metros noventa y cuatro centímetros. El área
25 total del inmueble es de cuatrocientos once metros cuadrados
26 noventa y dos decímetros cuadrados. **Historia de Dominio.-**
27 Los accionistas adquirieron el inmueble que aportan por
28 compra a la compañía INSTALACIONES TÉCNICAS S.A.

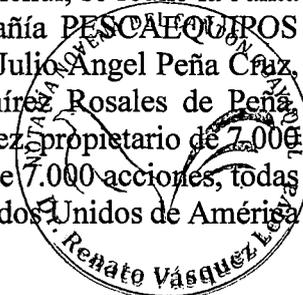


1 (INTEC), conforme consta de la escritura pública otorgada
2 ante la Notario Trigésimo Primera de Guayaquil, doctora
3 Natacha Leonor Roura Game de Hoheb, el treinta de agosto
4 del dos mil doce, inscrito en el Registro de la Propiedad de
5 Guayaquil el primer de octubre del dos mil doce. Declaran los
6 aportantes que el aporte lo hacen sin reservar para sí derecho
7 alguno sobre el inmueble, en tal razón se transfiere a
8 PESCAEQUIPOS todos los derechos reales que respecto de
9 este corresponden. Por su parte PESCAEQUIPOS, por
10 intermedio de su representante legal, acepta el aporte que a
11 su favor se realiza, por así haberlo aprobado y resuelto la
12 Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la
13 compañía. Los aportantes declaran expresamente que sobre
14 el inmueble aportado no pesa ningún gravamen, juicio,
15 prohibición de enajenar, afectación, y en general, ninguna
16 limitación al dominio que impida o moleste la posesión, uso,
17 goce y disposición de dichos predios a PESCAEQUIPOS, no
18 obstante, lo cual se obligan a todo saneamiento de acuerdo
19 con la Ley. Cualquiera de las partes queda expresamente
20 facultada para pedir por sí sola la inscripción del presente
21 título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad del
22 Cantón Guayaquil. **QUINTA: DECLARACIÓN**
23 **JURAMENTADA.** - El señor Julio Peña Cruz, en su calidad de
24 Gerente general y como tal representante legal de la compañía
25 PESCAEQUIPOS S.A., bajo juramento declara que la
26 compañía no mantiene contratos pendientes ni es deudora de
27 ninguna institución del Estado, así como no mantiene
28 prohibición para el aumento de capital y reforma de estatutos

1 que consta de este instrumento. Además, el señor Julio Peña
2 Cruz como representante legal de la compañía
3 PESCAEQUIPOS S.A. declara, que el aumento de capital ha
4 sido suscrito e íntegramente pagado en la forma que se señala
5 en este contrato. **SEXTA: GASTOS E IMPUESTOS.** - Todos
6 los gastos, derechos e impuestos que cause la celebración de
7 esta escritura pública, hasta su inscripción, inclusive, serán
8 pagados por PESCAEQUIPOS. **SEPTIMA: HABILITANTES.** -
9 Se acompañan a esta escritura, adicionalmente a las copias
10 de los documentos de identidad de las partes, de los
11 comprobantes de pago de los impuestos de transferencia y
12 otros que por disposición legal debe acompañar el señor
13 Notario, los siguientes habilitantes: Acta de la Junta General
14 Extraordinaria y Universal de Accionistas del veintinueve de
15 octubre del dos mil dieciocho, Certificado actualizado del
16 Registro de la Propiedad de Guayaquil, Comprobante de pago
17 del impuesto predial por el año dos mil dieciocho. Agregue
18 usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la
19 perfecta validez de esta escritura.” Hasta aquí, la minuta que
20 queda elevada a escritura pública la misma que se encuentra
21 firmada por el Abogado Julio César Navarro Muñoz con
22 Matrícula del Foro de Abogados número cero nueve – uno
23 nueve nueve seis – nueve siete. Para la celebración y
24 otorgamiento de la presente escritura se observaron los
25 preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por
26 mí, el Notario a los comparecientes, aquellos que se ratifican
27 en la aceptación de su contenido y firman en unidad de acto;
28 se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura,

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PESCAEQUIPOS S.A. CELEBRADA EL 29 DE OCTUBRE DEL 2018

En el cantón Guayaquil, siendo las 10h00 del veintinueve de octubre del 2018, en las oficinas ubicadas en Eloy Alfaro 1516, entre San Martín y Letamendi, se reúne la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la compañía PESCAEQUIPOS S.A., con la concurrencia de los siguientes accionistas: El señor Julio Ángel Peña Cruz, propietario de 10.500 acciones, la señora Zaira Herlinda Ramírez Rosales de Peña, propietaria de 10.500 acciones, el señor Julio Ronald Peña Ramírez, propietario de 7.000 acciones, y la señora Gissella Karina Peña Ramírez, propietaria de 7.000 acciones, todas las acciones son ordinarias y nominativas, de Un dólar de los Estados Unidos de América cada una, y con derecho a un voto cada una de ellas.



Los asistentes representan el 100% del capital social de la compañía que es de Treinta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 35.000 acciones.

Actúa en calidad de secretario el gerente general de la compañía, señor Julio Ángel Peña Cruz, y como Presidente ad-hoc, la señora Zaira Herlinda Ramírez Rosales Peña.

Los accionistas presentes resuelven instalarse en Junta General Extraordinaria y Universal para tratar los siguientes temas del orden del día:

Uno.- Conocer y resolver sobre el aumento de capital suscrito de la compañía.

Dos.- Conocer y resolver sobre la reforma a los estatutos de la compañía.

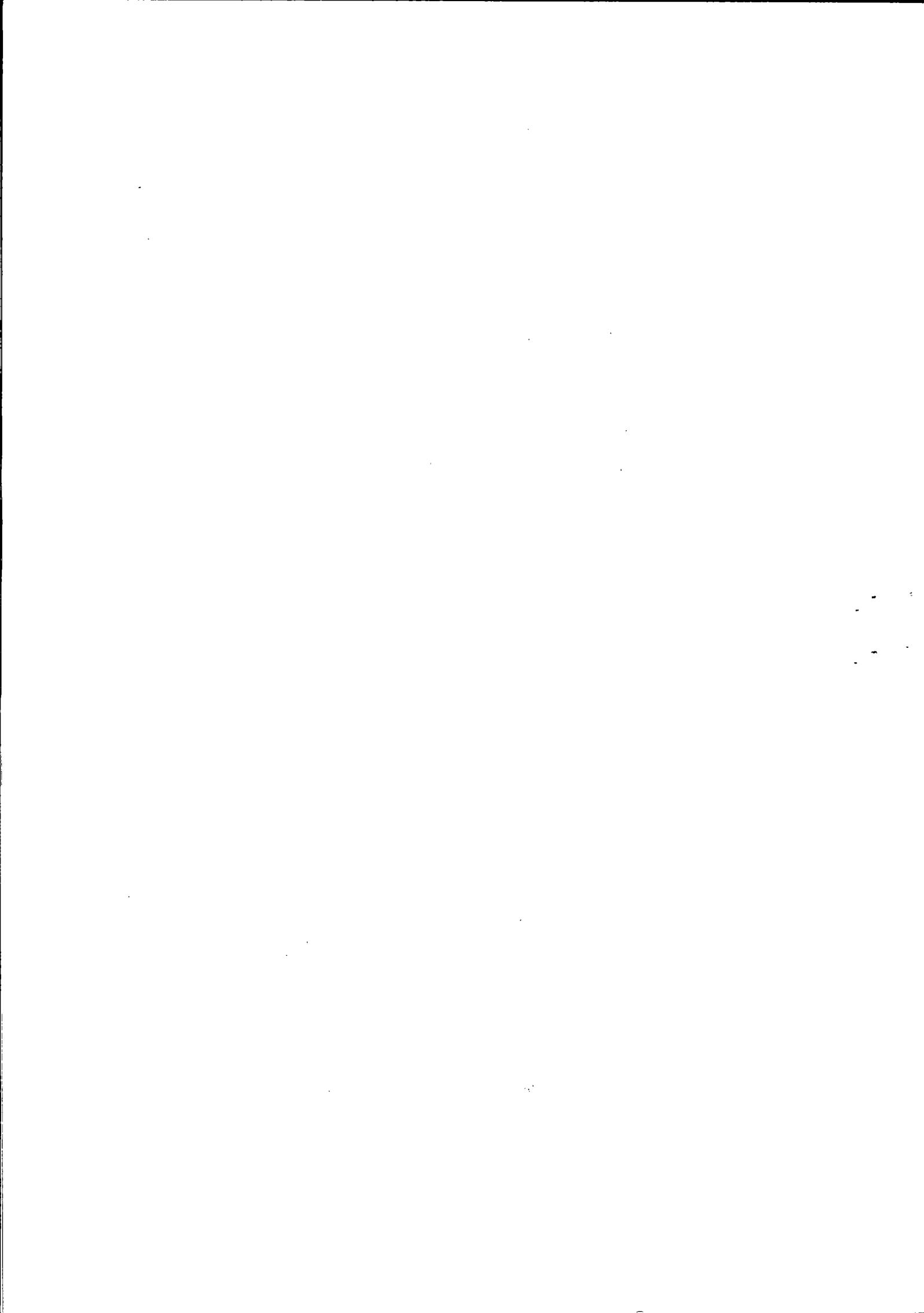
La presidente declara instalada la sesión y procede a tratar sobre el primer punto del orden del día:

Uno.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital suscrito de la compañía.

Al respecto toma la palabra el señor Julio Ángel Peña Cruz quien expresa que es conveniente para los intereses de la compañía incrementar su capital en la suma de US\$365.000,00, es decir a la suma final de US\$400.000,00.

Manifiesta que para pagar las acciones que llegaren a suscribir en el aumento de capital, los señores Julio Angel Peña Cruz y la señora Zaira Herlinda Ramírez Rosales, han ofrecido aportar un inmueble consistente en el solar y edificación tres, tipo local comercial y bodega, de la manzana diecisiete (anterior manzana cuarenta y dos), ubicado frente a la calle Eloy Alfaro, identificado con el código catastral municipal 06-0017-003-0-0-0, de la parroquia Ayacucho, cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Señala que en sesión del 22 del mes que transcurre la Junta de Accionistas resolvió designar un perito para que avalúe el inmueble, la compañía ACURIO ASOCIADOS S.A., y a tal efecto la compañía procedió a su contratación. El perito presentó su informe el 25 de octubre del 2018, el mismo que se entrega para conocimiento de los asistentes a la sesión, del que consta que el inmueble incluyendo terreno, edificaciones y obras adicionales, tiene un valor de US\$ 486.300,85, un valor de realización de US\$ 413.355,72, y un valor de reposición de US\$ 364.559,21.

Luego de deliberar sobre lo manifestado por el señor Julio Angel Peña Cruz, los accionistas presentes por unanimidad resuelven:



a) Aumentar el capital suscrito de la compañía en la suma de TRES CIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$365.000).

En razón del aumento el capital de la compañía ascendería a un total de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

b) Emitir 365.000 acciones, ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una. Los accionistas señor Julio Ronald Peña Ramírez y Gissella Karina Peña Ramírez, renuncian a su derecho preferente para suscribir acciones en el aumento de capital que se acuerda, en favor de los otros accionistas de la compañía.

En razón de tal renuncia, y ejerciendo el derecho a suscribir acciones en el aumento de capital, el señor Julio Ángel Peña Cruz, suscribe 182.500 acciones, por su parte la señora Zaira Ramírez Rosales de Peña, suscribe 182.500 acciones.

c) El aumento de capital suscrito será pagado con el aporte a la compañía del inmueble consistente en el solar, y edificación tipo local comercial y bodega, de la manzana diecisiete, ubicado frente a la calle Eloy Alfaro, identificado con el código catastral municipal número 06-0017-003-0-0-0, de la parroquia Ayacucho, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

Los accionistas señores Julio Peña Ramírez y Gissella Peña Ramírez aprueban expresamente el avalúo realizado por la compañía ACURIO ASOCIADOS S.A., así como que el aumento de capital sea pagado mediante el aporte del inmueble antes indicado.

Se inserta cuadro distributivo de las acciones de la compañía una vez perfeccionado el aumento de capital.

Accionista	Acciones actuales	% actual	Aumento de Capital	Acciones después del aumento	Nuevo %
Julio Ángel Peña Cruz	10.500	30,00	182.500	193.000	48,25
Zaira Herlinda Ramírez Rosales	10.500	30,00	182.500	193.000	48,25
Gissella Peña Ramírez	7.000	20,00		7.000	1,75
Julio Ronald Peña Ramírez	7.000	20,00		7.000	1,75
	35.000	100,00	365.000	400.000	100,00

Se procede a tratar el segundo punto del orden del día:

Dos.- Conocer y resolver sobre la reforma a los estatutos de la compañía.

Toma la palabra la presidente de la compañía quien señala que en razón del aumento de capital acordado será necesario reformar el artículo segundo de los estatutos. Luego de deliberar sobre el tema propuesto, los accionistas por unanimidad resuelven:

d) Reformar el artículo segundo del estatuto social de la compañía, el que en lo sucesivo dirá:

ARTÍCULO SEGUNDO: DEL CAPITAL. - El capital de la compañía es de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



ARTÍCULO SEGUNDO: DEL CAPITAL.- El capital de la compañía es de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, dividido en Cuatrocientos Mil acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una, numeradas del cero cero cero cero una a la cuatrocientos mil, inclusive. Los títulos serán conformes a lo dispuesto en la Ley de Compañías y serán firmados por el Gerente General o Presidente de la compañía, pudiendo contener o representar ellos, una o varias acciones. Bajo el cuidado del Gerente General o Presidente de la compañía se llevará el libro de Acciones y Accionistas, en el que se inscribirán con su firma, los certificados o títulos de las acciones, así como sus sucesivas transferencias, la constitución de derechos reales y las demás modificaciones que ocurran respecto al derecho sobre las acciones.

Se autoriza al gerente general para que concurra a suscribir la escritura pública y a realizar las demás gestiones que fueren necesarias para la ejecución de lo resuelto por la Junta.

Se concede un receso para la elaboración del acta. Reinstalada que fue la sesión, se dio lectura a la presente acta, la misma que fue aprobada por todos los asistentes, quienes la firman en señal de conformidad a las 13h00.

Zaira Herlinda Ramírez Rosales de Peña
Accionista – Presidente de la Junta

Julio Ángel Peña Cruz
Accionista – Secretario de la Junta

Julio Ronald Peña Ramírez

Gissella Karina Peña Ramírez

**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**

Conforme a la solicitud Número: 169620 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 237076, 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.

LINDEROS Y MENSURAS CATASTRALES:

Norte: Solares 7(1-2), con 29.56 mts.
Sur: Solar 2, con 29.54 mts.
Este: Calle Eloy Alfaro, con 13.94 mts.
Oeste: Solar 5, con 13.94 mts.

FORMA DEL SOLAR:

Area Escritura: 411.92 mts2.	Frete Escritura: 13.94 mts.
Fondo Escritura: 29.54 mts.	Frete 1: 13.94 mts.
Area Levantamiento: 411.92 mts2.	Frete 2: 0.00 mts.
Fondo Levantamiento: 29.54 mts.	Frete 3: 0.00 mts.
	Frete 4: 0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO
Uso de Edificación: COMERCIAL
Alumbrado: SI Pavingentación: 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:

Solar y edificación 3 de la manzana 17 (antes 42) ubicado frente a la calle Eloy Alfaro, parroquia Ayacucho.
NORTE: Solares 7(1-2), con 29.56 metros.
SUR: Solar 2, con 29.54 metros.
ESTE: Calle Eloy Alfaro, con 13.94 metros.
OESTE: Solar 5, con 13.94 metros.
AREA TOTAL: 411.92 metros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
a) Registrales			
Propiedades	Compraventa	258 19/03/1917	781
Propiedades	Compraventa	1,022 30/10/1923	3,606
Propiedades	Poseción Efectiva	5,017 30/12/1968	32,451
Propiedades	Compraventa	5,239 28/09/1977	53,267
Propiedades	Compraventa	15,747 01/10/2012	35,755
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	15,387 01/10/2012	40,431
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	11,881 11/09/2018	24,819

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 5 Compraventa

Inscrito el: **lunes, 19 de marzo de 1917** Tomo: **1** Folios: **781 - 783**

Número de Inscripción: **258** Número de Repertorio: **416**

Oficina donde se guarda el original: **Escribanía Pública**

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Escritura/Providencia/Resolución: **17-mar.-1917**

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Compraventa otorgada ante el escribano Amable García Rodríguez

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	60-000000229939	Von Buchwald Adolfinia Águeda	(Ninguno)	Guayaquil
Vendedor	60-000000229940	Quintero Drouet Héctor	(Ninguno)	Guayaquil

2 / 5 **Compraventa**

Inscrito el: **martes, 30 de octubre de 1923** Tomo: **6** Folios: **3,606 - 3,608**
Número de Inscripción: **1,022** Número de Repertorio: **2,078**
Oficina donde se guarda el original: **Escribanía Pública**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **25-oct.-1923**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

Compraventa otorgada ante el escribano Augusto Nicolás Corral

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	60-000000229938	Von Buchwald María Luisa	(Ninguno)	Guayaquil
Vendedor	60-000000206424	Von Buchwald Juan Otto	(Ninguno)	Guayaquil

3 / 5 **Posesión Efectiva**

Inscrito el: **lunes, 30 de diciembre de 1968** Tomo: **45** Folios: **32,451 - 32,452**
Número de Inscripción: **5,017** Número de Repertorio: **18,104**
Oficina donde se guarda el original: **Juzgado Primero Provincial**
Nombre del Cantón: **Guayas**
Escritura/Providencia/Resolución: **17-dic.-68**
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
Autoridad Competente	90-000000012212	Juez Primero Provincial Del Guayas		Guayaquil
Causante	90-000000031331	Von Buchwald Mesones Adolfinia Águeda	(Ninguno)	Guayaquil
Causante	90-000000031328	Von Buchwald Mesones Ana Esperanza	(Ninguno)	Guayaquil
Causante	90-000000031329	Von Buchwald Mesones María Luisa	(Ninguno)	Guayaquil
Herederos	90-000000031330	Von Buchwald Mesones Otilia Carolina	(Ninguno)	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	755	26-may.-1954	2,039	2,040

4 / 5 **Compraventa**

Inscrito el: **miércoles, 28 de septiembre de 1977** Tomo: **71** Folios: **53,267 - 53,284**
Número de Inscripción: **5,239** Número de Repertorio: **10,636**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Quinta**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **26-ago.-77**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

Compraventa de derechos y acciones hereditarios en las sucesiones de Ana Esperanza, María Luisa y Adolfinia Von Buchwald Mesones
Por escritura pública extendida el 1 de Julio de 1988 ante el notario Eugenio Santiago Ramirez y en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No.88-2-1-106687 dictada el 29 diciembre de 1988 por el Intendente de Compañías, la Compañía Instalaciones Técnicas C.Ltda. (INSETEC) ha resuelto transformarse en Instalaciones Técnicas S.A. (INSTEC).- Guayaquil 21 de febrero de 1989, anotada y firmada a foja 53268 de esta inscripción.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	60-0000000138304	Instalaciones Tecnicas (instec) Cia Ltda		Guayaquil
Vendedor	60-0000000106177	Von Buchwald Mesones Otilia	Soltero	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	258	19-mar.-1917	781	783
Propiedades	1,022	30-oct.-1923	3,606	3,608
Propiedades	5,017	30-dic.-1968	32,451	32,452

5 / 5 **Compraventa**

Inscrito el: **lunes, 1 de octubre de 2012** Tomo: **72** Folios: **35,755 - 35,756**
Número de Inscripción: **15,747** Número de Repertorio: **28,204**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Trigésima Primera**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **30-ago.-12**
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
Comprador	09-02897628	Peña Cruz Julio Ángel	Casado	Guayaquil
Comprador	09-07714711	Ramírez Rosales Zaira Herlinda	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90138648001	Instalaciones Tecnicas S A Instec		Guayaquil



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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades 5,239 28-sep.-1977 53,267 53,284

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: **lunes, 1 de octubre de 2012** Tomo: 81 Folios: 40,431 - 40,432
Número de Inscripción: **15,387** Número de Repertorio: 28,204
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Primera
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 30-ago.-12
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

Esta hipoteca garantiza una obligación equivalente a USD 196.994,28 que se pagará en un plazo de 9 años

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor	17-68156470001	Banco Del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		Guayaquil
Deudor	09-02897628	Peña Cruz Julio Ángel	Casado	Guayaquil
Deudor	09-07714711	Ramírez Rosales Zaira Herlinda	Casado	Guayaquil

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades 15,747 01-oct.-2012 35,755 35,756

2 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el: **martes, 11 de septiembre de 2018** Tomo: 50 Folios: 24,819 - 24,820
Número de Inscripción: **11,881** Número de Repertorio: 23,428
Oficina donde se guarda el original: Notaría Novena
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 29-ago.-18
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
Acreedor	17-68156470001	Banco Del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		Guayaquil
Deudor	09-02897628	Peña Cruz Julio Ángel	Casado	Guayaquil
Deudor	09-07714711	Ramírez Rosales Zaira Herlinda	Casado	Guayaquil

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Hipotecas y Gravámenes 15,387 01-oct.-2012 40,431 40,432
Propiedades 15,747 01-oct.-2012 35,755 35,756

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Registrales	Número de Inscripciones	Negativas	Número de Negativas
Propiedades	5		
Hipotecas y Gravámenes	2		

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: 09:39:31 del viernes, 16 de noviembre de 2018



Calificador de Título : JSOTO
Calificador Legal : JCAICEDO1-2012-282042-2017-298371-2018-23428

Calificador de Título : MPLUAS
Calificador Legal : FVELASQUEZ
Asesor : JCAICEDO

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

MÁS SEGURIDAD
VALOR TOTAL PAGADO

Ab. Jhonny Barreto Merino
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.



**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

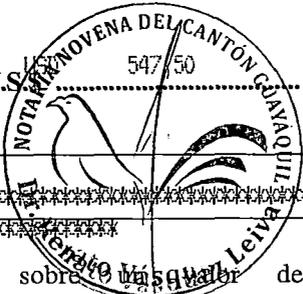
R.U.C. 0990967946001

339352

Nº B- 0339352

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.



RECIBI de JULIO PERA

la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 50/100 DOLARES

FOR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL al Impuesto Alcabalas, sobre

USD 365.000,00 50,00 % REBATA U.S.\$ por la transferencia

de dominio de COMPRAVENTA AF: PESCAEQUIPOS S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH 1624 PRODD.

CD 006-0017-003-0-0-0-1 GYE

CTA.CTE. 02052018055

NOTARIA NOVENA

DR. RENATO VASQUEZ LEIVA

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, 6 de DICIEMBRE De 2018

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

EMORALES 12:12:27

Handwritten signature and date: 06 DIC 2018, E. Morales López, CAJERA GENERAL

Main receipt form with sections for 'COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA', 'CONTRIBUYENTE PESCAEQUIPOS S.A.', 'CONCEPTO ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES', and 'VALOR RECIBIDO' table.



COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES DIC DIA 06 AÑO 2018 CAJA No. No. 23783271

CONTRIBUYENTE PESCAEQUIPOS S.A. CEDULA R.U.C. CODIGO CATASTRAL 6-0017-003-0-0-0-1 CODIGO TRANSACC. ALC

Table with columns for 'CONCEPTO' and 'VALOR RECIBIDO'. Includes items like 'F. CELEBRACION CONTRATO', 'CUANTIA: 365.000,00', and 'Total Impuesto de Alcabala Municipal'.

Table with columns for 'CONCEPTO' and 'VALOR RECIBIDO'. Includes rows for 'EFECTIVO', 'CHEQUES', 'N/C y/o TRANSFER.', and 'TOTAL RECIBIDO'.

CH. PRO 1 1 \$ 4.112,99 23783271

Signatures and titles: DIRECTOR FINANCIERO, TESORERO MUNICIPAL, JEFE DE RENTAS, and 'PAGADO' stamp with date 06 DIC 2018.

**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES **DIC** DIA **06** AÑO **2018** CAJ#no. **23783273**

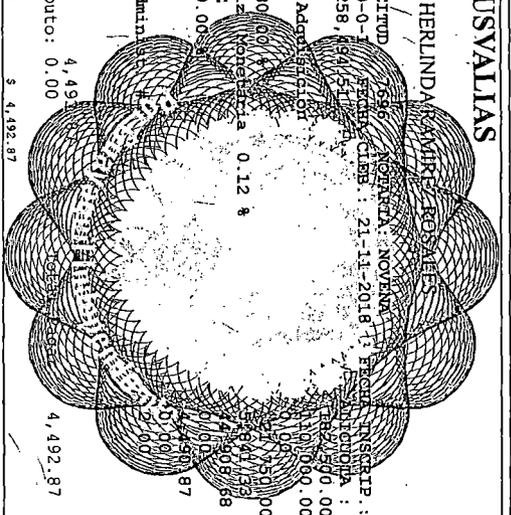
CONTRIBUYENTE **PESCAEQUIPOS S.A.** CENYU-7-005-0-0-0-1 CATEGORÍA CATASTRAL

COPIA TRANSACC.

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

PAGO DE PLUSVALIAS

VENDEDOR: ZAIRA HERLINDA MORALES ROSALES
 AÑO: 2018 SOLICITUD: 258
 CODIGO: 6-17-3-0-0-0-1 REGISTRO: 21-11-2018 FECHA INGRESO: 01-10-2012
 AVALUO COMERC.: 258 VALOR: 100.00
 PRECIO DE VENTA: 100.00
 (-) Costo de Adquisición: 0.00
 (-) Mejoras: 0.00
 (-) Rebaja: 30.00
 (-) Desvalorización: 0.12
 UTILIDAD IMPONIBLE: 0.00
 Excedente: 0.00
 IMPUESTO A PAGAR: 4,492.87
 Interés: 0.00
 Tasa de Trámite Administrativo: 0.00
 Valor Deuda: 4,492.87
 Valor Rebaja Tributo: 0.00



CH. PRO. 1 3 4,492.87 23783273

[Signature]
 DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
 TESORER MUNICIPAL

[Signature]
 JEFE DE CATEGORÍA

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****0.00
CHEQUES	\$ *****4,492.87
NC y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****4,492.87

23783273
 06 DIC 2018
PAGAR

CONTRIBUYENTE

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



COMPROBANTE DE PAGO: 23367169

CONTRIBUYENTE: PEÑA CRUZ JULIO Y RAMIREZ R. ZAIRA

CÓDIGO: 006-0017-003-0-0-0-0

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2018

TÍTULO DE CRÉDITO No: Z-021105

CLASIFICACIÓN: C

VALOR DE LA PROPIEDAD: \$258,494.51

TARIFA: 0.00081127

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	104.86	104.85
CUERPO DE BOMBEROS	6.65	6.64
TASA DRENAJE PLUVIAL	6.72	6.72
CONTRIB. ESP. MEJORAS	100.70	100.70
Imp. + Adic:	\$437.84	Coactiva: \$0.00
Recargo:	\$0.00	Descuento: \$6.30
TOTAL:		\$431.55



COPIA PARA CIUDADANO

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2018-164952
Cédula :	090804023	Fecha/Hora Emisión : 16/NOV/2018 - 15:56
Nombre :	GUSTAVO ALEJANDRO PARRA MELENDEZ	Válido Hasta : 15/ENE/2019
Código Catastral :	006-0017-003-0-0-0-1	



NOMBRES REGISTRADOS	
Cédula	Nombre
0902897628	JULIO ANGEL PEÑA CRUZ
0907714711	ZAIRA HERLINDA RAMÍREZ ROSALES

DATOS DEL PREDIO					
Ciudad/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia	
SIN CIUDADELA	CALLE ELOY ALFARO	17	3	AYACUCHO	

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD					
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	TRIGESIMA PRIMERA	28204	1-OCT-2012	15747	237076

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD					
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLARES 7(1-2)	29.56 mts.	SOLAR 2	29.54 mts.	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
CALLE ELOY ALFARO	13.94 mts.	SOLAR 5	13.94 mts.	411.92	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD			
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
	0	\$204.12	\$*****84,081.11

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS			
ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.
0	830.54	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O OFICINA 9 (E.R.M.O.9)	\$210.00
			AVALUO DE CONSTRUCCIÓN
			\$*****174,413.40
			TOTAL CONSTRUCCIÓN:
			\$*****174,413.40

VALOR DE LA PROPIEDAD	\$*****258,494.51
-----------------------	-------------------

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
	VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: CARCRULE

[Handwritten Signature]

ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES
JEFE DE CATASTRO

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recopen 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.

**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**

INFORME DE REEVALUO EDIFICACION /2018

TAS-18.00 REV 05
Vigencia desde 08/08/2018

NUA: 202288

TIPO DE BIEN: BIEN INMUEBLE

SUBTIPO DE BIEN: EDIFICIO

SOLICITADO POR: PESCAEQUIPOS S.A.

Fecha de solicitud: 23 de octubre de 2018
Fecha avalúo anterior: -

Fecha de Inspección Física: 23 de octubre de 2018
Fecha de Entrega del Informe: 25 de octubre de 2018

Yo, ACURIO Y ASOCIADOS S.A. perito designado por BANCO DEL PICHINCHA C.A. para el presente caso, 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 cualquier omisión me fueren imputables civil o penalmente.

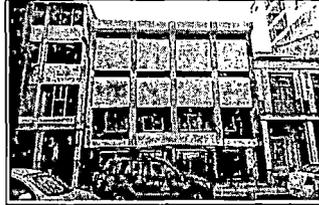
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURA TÍTULO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>	PROPIETARIO	Sres. Julio Ángel Peña Cruz y Zaira Herlinda Ramírez Rosales
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Fecha Escritura Título de Propiedad	Notaría
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>	Escritura de compraventa, mutuo, constitución de gravamen y prohibición de enajenar y contrato de seguros	Trigésima primera del Cantón Guayaquil, Dra. Natacha Leonor Roura Game de Hoheb
PLANOS	<input type="checkbox"/>		s/d
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>	30 de Agosto de 2012.	

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	Calle Eloy Alfaro , Edificio #3 entre Letamendí y San Martín	Lote #	5
NOMENCLATURA ANTERIOR:	s/d	Clave Catastral:	06-DD17-003-0-0-0
VALOR PENDIENTE DE IMPUESTO PREDIAL CUANDO SE TRATA DE DACIÓN		Manzana	s/d
PARROQUIA	Ayacucho	CIUDAD	Guayaquil
DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:		Coordenadas geográficas:	Latitud: -2.207834* Longitud: -79.885685*

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	
Vías de Acceso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>	
Transporte Público <input checked="" type="checkbox"/> A 100 metros	Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>	
Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>	
Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	NIVEL DE CONSOLIDACION URBANA	
Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>	
Redes Telefónicas <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	ESTRATO SOCIO ECONÓMICO	
Aceras <input checked="" type="checkbox"/> Hormigón/césped	Alto <input type="checkbox"/> Medio Bajo <input type="checkbox"/>	
Bordillos <input checked="" type="checkbox"/> Hormigón	Medio Alto <input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>	
	Medio <input checked="" type="checkbox"/>	

EQUIPAMIENTO URBANO
Es una zona de tipo mixta comercial, en el cual se encuentran unidades médicas, locales comerciales y viviendas

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA
Según la inspección realizada en la zona donde se implanta el inmueble no se visualiza riesgo.

SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO
El sector donde se encuentra implantado el edificio, cuenta con todos los servicios básicos, teniendo alumbrado. El inmueble se encuentra al pie de la principal vía de acceso al sector, la calle Eloy Alfaro. El sector se caracteriza por ser de uso mixto residencial-comercial con viviendas de tipo medio de más de 3 plantas y comercios.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO	UBICACIÓN	FORMA	TOPOGRAFIA
Vacío <input type="checkbox"/>	Esquinero <input type="checkbox"/>	Regular <input checked="" type="checkbox"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/>
Construido <input checked="" type="checkbox"/>	Mediano <input checked="" type="checkbox"/>	Irregular <input type="checkbox"/>	Pendiente <input type="checkbox"/>
LINDEROS Y DIMENSIONES			
Lote de terreno :	Escrituras	Sitio	
NORTE:	Solares 7 (1-2)	29,56 m	29,56 m
SUR :	Solar 2	29,54 m	29,54 m
ESTE:	Calle Eloy Alfaro	13,94 m	13,94 m
OESTE:	Solar 5	13,94 m	13,94 m
ÁREA TOTAL EN SITIO:	411,92 m ²		
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	411,92 m ²		

NOTARIA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes.

El sector está codificado en el esquema urbano como zona Residencial ZP-3

ZONIFICACIÓN: Residencial Adosada

CONSTRUCCIÓN: Adosada

COS: 80% CUS: 280%

ALTURA: 4 pisos - 15 m.

LOTE MÍNIMO: 200,00 m.

FRENTE MÍNIMO: 10,00 m.

RETIRO FRONTAL: S.

RETIRO LATERAL: 0m.

RETIRO POSTERIOR: 0 m.

COMENTARIO:
Se realiza un levantamiento orientativo del inmueble comprobando que las medidas tomadas en sitio si concuerdan con la documentación legal proporcionada por el cliente.
La edad del inmueble fue proporcionada por la persona que atendió en sitio.
Las áreas de construcción del presente informe corresponde a lo verificado en sitio.

NUA: 202288

SOLICITADO POR: PESCAEQUIPOS S.A.

LA EDIFICACION

Uso	No. de niveles	Edad aproximada de la edificación			Ocup. Suelo
COMERCIAL	3	0 - 5 años <input type="radio"/>	6 - 10 años <input type="radio"/>	11 - 20 años <input type="radio"/>	210%
Utilización Mixta		21 - 30 años <input checked="" type="radio"/>	31 - 40 años <input type="radio"/>	más de 41 años <input type="radio"/>	
25% Comercial	75% Bodega	No aplica <input type="radio"/>			

Vivienda corresponde a primer uso:		
SI <input type="radio"/>	No <input checked="" type="radio"/>	N/A

Mantenimiento	Conservación	Implantación de la Construcción		
SI	Bueno	Aislada <input type="radio"/>	Adosada <input checked="" type="radio"/>	Continua <input type="radio"/>

Distribución Funcional

El inmueble del presente estudio se encuentra en las calles Eloy Alfaro entre San Martín y Letamendi, y está compuesto por una edificación que presentan la siguiente distribución arquitectónica:
 Edificio - planta baja: local comercial.
 Edificio - mezzanine: comedor y baterías sanitarias
 Edificio - 1° planta alta: bodega y baño.
 Edificio - 2° planta alta: bodega.
 Además, cuenta con un área techada que sirve de bodega.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCION	Edificio	Edificio	----
NIVEL	Local comercial, mezzanine	primera y segunda planta alta	----
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado	---
ESTRUCTURA CUBIERTA	Hormigón armado	Hormigón armado	---
CUBIERTA	Metálica	Metálica	---
PISOS/ENTREPISOS	Hormigón armado	Hormigón armado	---
TUMBADOS	Lisos	Lisos	---
MAMPOSTERÍA	Bloque	Bloque	---
ESCALERAS	Metálica	Metálica	---
SOBREPISOS	Cerámica	Encementado	---
PAREDES EXT.	Estucado/Pintado	Estucado/Pintado	---
PAREDES INT.	Estucado/Pintado	Estucado/Pintado	---
PUERTAS EXT.	Alumini y vidrio	Alumini y vidrio	---
PUERTAS INT.	Aluminio	Aluminio	---
CLOSETS	---	---	---
MUEBLES DE COCINA	---	---	---
MUEBLES DE BAÑOS	---	---	---
MESONES	---	---	---
INST. ELECTRICAS	Empotradas	Empotradas	---
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas	---
INST. H2O	Empotradas	Empotradas	---
INST. TEL./CABLE	---	---	---
INST. DE GAS	---	---	---
TELECOM.	---	---	---
CERRADURAS	---	---	---
PIEZAS ELÉCTRICAS	Nacionales	Nacionales	---
PIEZAS SANITARIAS	Nacionales	Nacionales	---
GRIFERÍA	Nacionales	Nacionales	---
VENTANERÍA	Alumini y vidrio	Alumini y vidrio	---
VIDRIO	Claro	Claro	---
REJAS	---	---	---
OTROS	---	---	---
% DE AVANCE DE OBRA			100%
DEPRECIACION POR EDAD Y MANTENIMIENTO	65,20%	65,20%	---

Observaciones Adicionales sobre el estado de las edificaciones:

La depreciación del inmueble se ha tomado en cuenta según la edad aproximada del mismo de 30 años.
 El nivel de acabados es de tipo medio y posee un nivel de mantenimiento bueno.

Criterios de Valoración:

TERRENO: Se considera el método comparativo a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: Ubicación, Tamaño, Forma (relación frente/fondo), adecuación y potencialidad. Se considera además Uso de suelo, plusvalía y equipamiento urbano.

CONSTRUCCIONES: Para la obtención de este valor se analizó las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de características arquitectónicas, funcionalidad, tipología constructiva, calidad de recubrimientos y acabados, edad y mantenimiento, etc.

NUA: 202288

SOLICITADO POR: PESCAEQUIPOS S.A

ANÁLISIS DE MERCADO Y ENTORNO:

Ubicación:	Urbana	<input checked="" type="checkbox"/>	Suburbana	<input type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>
Consolidación:	100% - 85%	<input checked="" type="checkbox"/>	85% - 50%	<input type="checkbox"/>	25%	<input type="checkbox"/>
Desarrollo de la zona:	Rápido	<input type="checkbox"/>	Estable	<input checked="" type="checkbox"/>	Lento	<input type="checkbox"/>
Oferta/demanda:	Sub-oferta	<input type="checkbox"/>	Balance	<input checked="" type="checkbox"/>	Sobre of.	<input type="checkbox"/>
Sector social de demanda:	Alto	<input type="checkbox"/>	Medio	<input checked="" type="checkbox"/>	Popular	<input checked="" type="checkbox"/>
Uso predominante sector:	Residen.	<input type="checkbox"/>	Comercio	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>



REFERENCIAS PARA VALORACIÓN

TIPO DE BIEN	UBICACION	ÁREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
Terreno	Argentina y Coronel	426,00 m ²	\$ 289,91	0994635648
Edificio de 3 plantas	Eloy Alfaro y Calicuchima	330,00 m ²	\$ 909,09	0986979011
Bodega	Venezuela y Noguchi	250,00 m ²	\$ 600,00	043703215

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN NIVEL	ÁREA DE CONSTRUCC.	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	% AVANCE DE OBRA	% DEPRÉC. POR EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Local comercial planta baja	122,96 m ²	\$ 540,00	100,00%	65,20%	\$ 431,51	\$ 53.058,68
Mezanine, primera y segunda planta alta	535,25 m ²	\$ 456,30	100,00%	65,20%	\$ 320,73	\$ 171.669,82
Área techada	208,26 m ²	\$ 216,00	100,00%	95,80%	\$ 223,08	\$ 46.458,41
TOTAL	866,47 m²					US\$ 271.186,90

TOTAL AREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	866,47 m ²
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES	US\$ 355.617,14
AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES	US\$ 271.186,90
AVALÚO DE REALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	15,00% US\$ 230.508,87

AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	MEDIDA	V/U REPOSICIÓN	V/U REAL	TOTAL
Soportal	m ²	50,18	\$178,20	\$142,40	\$7.145,57
TOTAL	m²	50,18 m²			\$7.145,57

TOTAL ÁREA OBRAS ADICIONALES (M2)	50,18 m ²
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE OBRAS ADICIONALES	US\$ 8.942,08
TOTAL AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES	US\$ 7.145,57
AVALÚO DE REALIZACIÓN DE OBRAS ADICIONALES	15,00% US\$ 6.073,74

AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	411,92 m ²
V. UNIT./M2	\$504,88

AVALÚO DEL TERRENO	\$207.968,37
AVALÚO DE REALIZACIÓN DEL TERRENO	15,00% US\$ 107.773,12

SUMA DE AVALUOS

AVALÚO DE EDIFICACIONES	US\$ 271.186,90
AVALÚO DE O. ADICIONALES	US\$ 7.145,57
AVALÚO DEL TERRENO	US\$ 207.968,37
AVALÚO TOTAL	US\$ 486.300,85



PORCENTAJE DE REAJUSTE %	15,00%
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$ 413.355,72
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN	US\$ 364.559,21

CALIFICACIÓN DE LA PLUSVALÍA DEL SECTOR

Media

CALIFICACION ESTADO DE LA GARANTÍA

Aceptable

EXPECTATIVA ECONÓMICA DEL INMUEBLE

Estable

FACTIBILIDAD COMERCIAL

Mediata

ASPECTOS DE VENTAJA O VULNERABILIDAD

De acuerdo a la calidad constructiva - arquitectónica, calidad de recubrimientos, calidad de acabados y estrato socio económico al que se encuentra dirigido el inmueble se puede comercializar dentro de un Mediano Plazo
Se han considerado estos factores y definido un porcentaje para la determinación del valor de oportunidad del 15%.

CONCLUSIONES

MERCADO:

Para definición del costo del metro cuadrado de terreno, se ha utilizado el método comparativo homogenizado, en base al precio promedio de venta en el sector. Dentro del valor del terreno se han considerado obras de infraestructura y adecuación que mejoran su condición frente a bienes de similares características, ubicación, forma, cercanía a vías principales. Para la valoración de las construcciones, se consideró los respectivos materiales de construcción (piso, estructuras, fachadas), para poder obtener el valor unitario final por cada rubro.

El valor final se obtuvo considerando ciertos factores como: tamaño, forma, ubicación, topografía, accesibilidad y cercanía a vías principales.

Cabe indicar que el valor asignado es mayor a la primera referencia debido a que se ubica en una calle secundaria y su frente fondo es 1:5, a diferencia que el bien en estudio que se encuentra mejor ubicado, (eje comercial) y con un frente fondo 1:2.

DERECHO:

Para el presente informe los datos legales presentados y analizados se obtuvieron de la escritura de compraventa con fecha 30 de Agosto de 2012.

Ing. Marlon Quiroz
Registro: SBS PVG-2017-1844

Perito Avaluador

JESSICA
NATALY
MERINO
NAVAS

Firmado
digitalmente por
JESSICA NATALY
MERINO NAVAS
Fecha: 2018.10.25
15:51:47 -05'00'

ACURIO Y ASOCIADOS S.A.

Registro: SBS-PA-2005-713

Oficio: SBS-INJ-2005-0395

NUA:

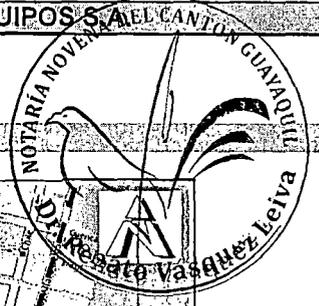
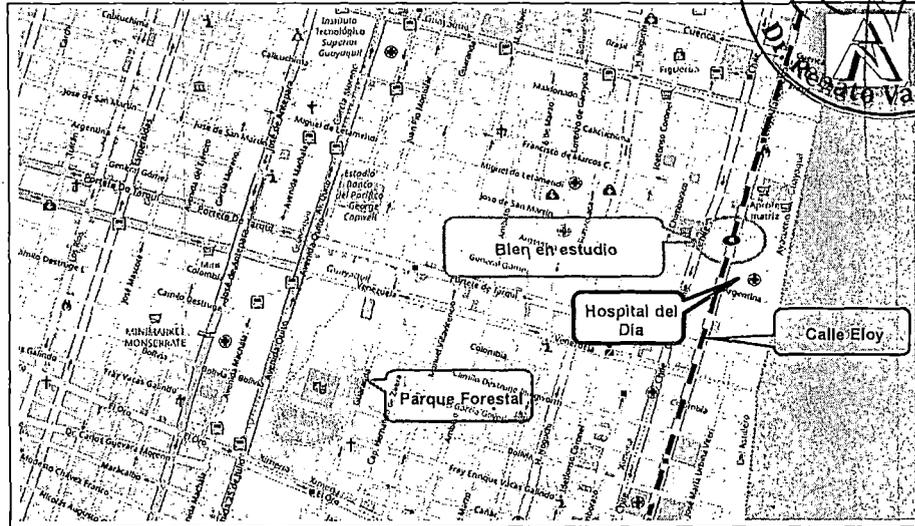
202288

SOLICITADO POR:

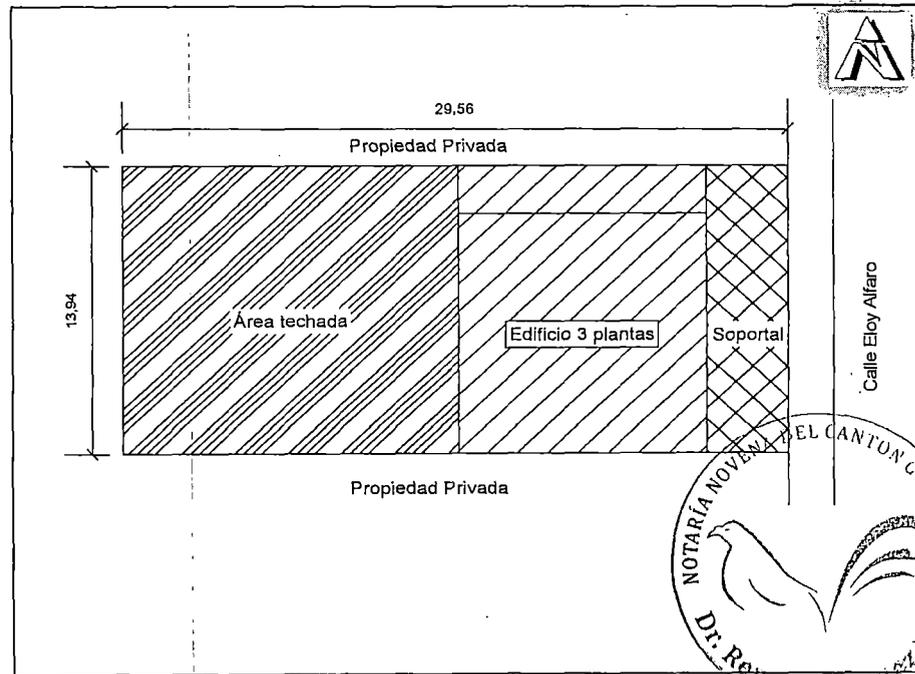
PESCAEQUIPOS S.A. EL CANTON GUAYQUIL

ANEXOS

UBICACION GENERAL



ESQUEMA DE IMPLANTACION



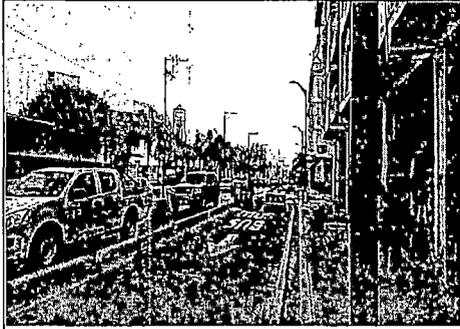
NUA:

202288

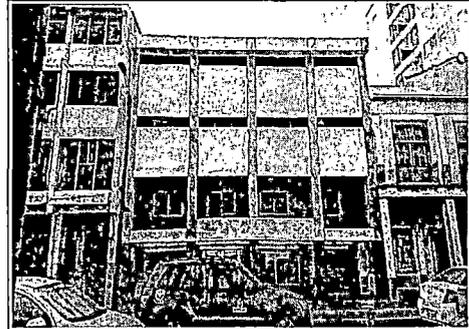
SOLICITADO POR:

PESCAEQUIPOS S.A.

ANEXO FOTOGRÁFICO



VÍA DE ACCESO



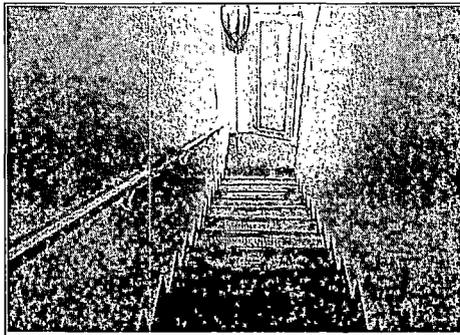
VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



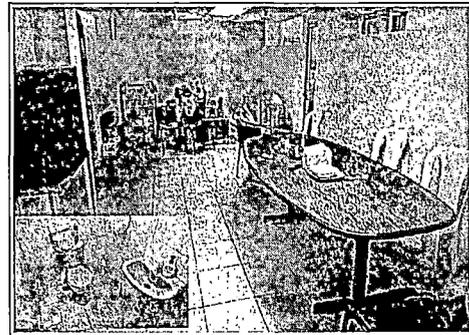
SOPORTAL



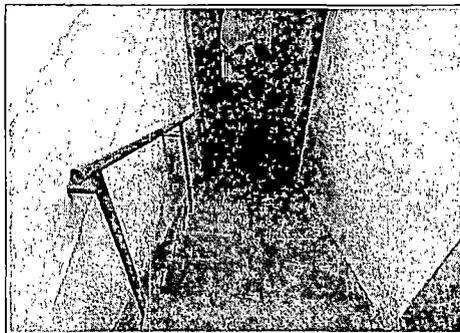
LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA



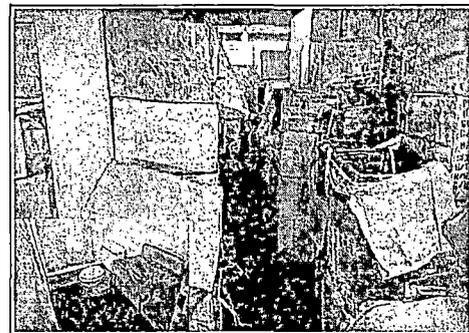
GRADAS DE ACCESO



MEZANINNE



GRADAS DE ACCESO



BODEGA EN PRIMER PISO ALTO

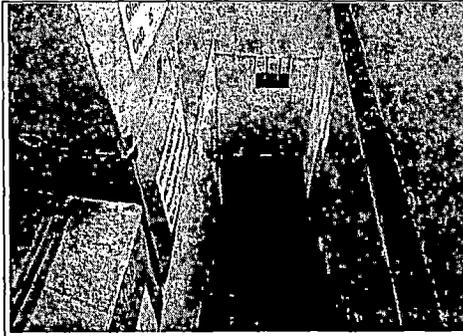
NUA:

202288

SOLICITADO POR:

PESCAEQUIPOS S.A.

ANEXO FOTOGRÁFICO



GRADAS DE ACCESO



BODEGA EN SEGUNDO PISO ALTO



ÁREA TECHADA EN PLANTA BAJA



ÁREA TECHADA EN PLANTA BAJA



CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

	SI	NO	SD
1. Actividades realizadas en la propiedad			
* Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Otros posibles problemas ambientales			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
* Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se evidencia riesgo de incendio?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad			
* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Tomas de agua			
* Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Utiliza agua entubada sin permiso oficial?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/>
	ALTO		
	MEDIO		
	BAJO		

RESUMEN INFORME DE AVALUO

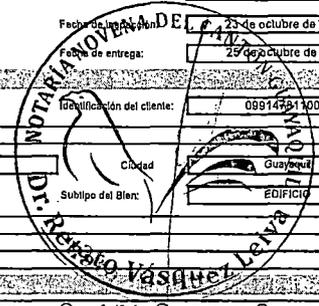
NUA 202288

Nombre del Perito: ACURIO Y ASOCIADOS
 Agencia Solicitante: Matriz Quito

Fecha de la Peritación: 23 de octubre de 2018
 Fecha de entrega: 29 de octubre de 2018

DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del cliente: PESCAEQUIPOS S.A.
 Dirección del Bien: Calle Eloy Alfaro, Edificio #3 entre Letemendi y San Martín
 Provincia: Guayas Cantón: Guayaquil Ciudad: Guayaquil
 Tipo de Bien: BIEN INMUEBLE Subtipo del Bien: EDIFICIO
 Actividad económica:
 Propietario del bien: Sres. Julio Ángel Peña Cruz y Zaira Herlinda Ramírez Rosales



RESUMEN DE ÁREAS

Porcentaje de avance de obra: 100,00% Edad del inmueble / mueble: 0 - 5 años 6 - 10 años 11 - 20 años 21 - 30 años
 Área de edificaciones: 866,47 m² 31 - 40 años más de 41 años No Aplica
 Unidad de medida edificaciones: m² Área de terreno: 411,92 m²
 Área de terreno cultivado (hectáreas): ** Unidad de medida de terreno: m²
 Tipo de cultivo:

OBRAS ADICIONALES

Descripción	Unidad	Medida	V/U reposición	V/U real	Total reposición	Total valor real
Soportal	m ²	50,18	\$ 178,20	\$ 142,40	\$ 8.942,08	\$ 7.145,57

RESUMEN DE VALORES BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES	VALORES	CULTIVOS	
Valor de edificaciones:	\$271.186,90	Valor comercial de cultivos:	—
Valor de obras adicionales:	\$7.145,57	Valor de Realización cultivos:	—
Valor de terreno:	\$207.968,37	Valor comercial edificaciones temporales (Invernaderos)	—
Valor Comercial:	\$486.300,85	Valor de Realización edificaciones temporales (Invernaderos)	—
Valor de Reposición de edificaciones + Obras Adicionales:	\$364.558,21		
Valor de Realización:	\$413.355,72		

CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD COMERCIAL DE LA GARANTÍA

CALIFICACIÓN DE LA PLUSVALÍA DEL SECTOR	Medio
CALIFICACIÓN ESTADO DE LA GARANTÍA	Aceptable
EXPECTATIVA ECONOMÍA DE LA GARANTÍA	Estable
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Mediana

OBSERVACIONES DEL PERITO:
 De acuerdo a la calidad constructiva - arquitectónica, calidad de recubrimientos, calidad de acabados y estrato socio económico al que se encuentra dirigido el inmueble se puede comercializar dentro de un Mediano Plazo
 Se han considerado estos factores y definido un porcentaje para la determinación del valor de oportunidad del 15%.

DATOS DE FACTURA

Número de Factura:		Fotografías:	0,50
Fecha de Factura:		Viáticos:	0,00
Honorarios:		Subtotal:	0,00
Movilización:	0,00	IVA:	0,00
Permanencia:	0,00	TOTAL FACTURA:	0,00

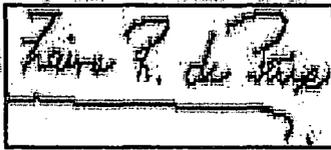


ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0907714711

Nombres del ciudadano: RAMIREZ ROSALES ZAIRA HERLINDA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/SANTA ELENA/SANTA ELENA/SANTA ELENA

Fecha de nacimiento: 9 DE MARZO DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EJECUTIVO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PEÑA CRUZ JULIO

Fecha de Matrimonio: 4 DE FEBRERO DE 1982

Nombres del padre: RAMIREZ EMILIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ROSALES ELSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE NOVIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE NOVIEMBRE DE 2018

Emisor: GUSTAVO ALEJANDRO PARRA MELENDEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 9 - GUAYAS - GUAYAQUIL



N° de certificado: 183-174-48034



183-174-48034

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0991474811001
PESCAEQUIPOS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001 Estado: ABIERTO - MATRIZ FEC. INICIO ACT.: 21/12/1998
NOMBRE COMERCIAL: PESCAEQUIPOS S.A. FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
VENTA AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE FERRETERIA
VENTA AL POR MAYOR DE EQUIPO DE SEGURIDAD INCLUSO PARTES, PIEZAS Y MATERIALES CONEXOS
VENTA AL POR MAYOR DE ARTICULOS PARA LA PESCA
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: AYACUCHO Calle: ELOY ALFARO Numero: 1516 Interseccion: LETAMENDI - SAN MARTIN Referencia: JUNTO A LA CASA COMERCIAL CORNEJO Telefono Trabajo: 042400912 Telefono Trabajo: 042404699 Telefono Trabajo: 042419843 Fax: 042404840 Email: facturacion@pescaequipos.com Fax: 042404218

No. ESTABLECIMIENTO: 002 Estado: ABIERTO - LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 03/12/2002
NOMBRE COMERCIAL: PESCAEQUIPOS S.A. FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
VENTA AL POR MENOR DE ARTICULOS DE FERRETERIA
VENTA AL POR MENOR DE EQUIPO DE SEGURIDAD INCLUSO PARTES, PIEZAS Y MATERIALES CONEXOS
VENTA AL POR MENOR DE ARTICULOS PARA LA PESCA
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: AYACUCHO Calle: ELOY ALFARO Numero: 1608 Interseccion: SAN MARTIN Referencia: DIAGONAL AL HOSPITAL DEL DIA DEL IESS Telefono Trabajo: 042400912 Telefono Trabajo: 042404699 Telefono Trabajo: 042419843 Fax: 042404840 Telefono Trabajo: 042404218 Email: gerencia@pescaequipos.com

No. ESTABLECIMIENTO: 003 Estado: ABIERTO - LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 30/09/2003
NOMBRE COMERCIAL: PESCAEQUIPOS S.A. FEC. CIERRE: 11/07/2008 FEC. REINICIO: 29/09/2009
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y DEPOSITO DE MERCANCIAS VARIAS
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: FEBRES CORDERO Calle: GOMEZ RENDON Numero: 5509 Interseccion: CALLE 33 AVA. - CALLE 34 AVA. Referencia: FRENTE A LA DESPENSA LAURITA Telefono Trabajo: 042400912 Telefono Trabajo: 042474910 Fax: 042404840 Email: info@pescaequipos.com

No. ESTABLECIMIENTO: 005 Estado: ABIERTO - LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 01/12/2012
NOMBRE COMERCIAL: PESCAEQUIPOS S.A. FEC. CIERRE: FEC. REINICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
VENTA AL POR MENOR DE ARTICULOS DE FERRETERIA
VENTA AL POR MENOR DE EQUIPO DE SEGURIDAD, INCLUSO PARTES, PIEZAS Y MATERIALES CONEXOS
VENTA AL POR MENOR DE ARTICULOS PARA LA PESCA
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: AYACUCHO Calle: ELOY ALFARO Numero: 1514 Interseccion: SAN MARTIN - LETAMENDI Referencia: DIAGONAL AL HOSPITAL DEL IESS Telefono Trabajo: 042404699 Telefono Trabajo: 042419843 Fax: 042404840 Telefono Trabajo: 042400912



Código: RIMRUC2017001111084
Fecha: 26/07/2017 14:10:39 PM



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI

Le hace bien al país!

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0991474811001
PESCAEQUIPOS S.A.

No. ESTABLECIMIENTO: 004
NOMBRE COMERCIAL: PESCAEQUIPOS S.A.

Estado: CERRADO - BODEGA
FEC. CIERRE: 01/12/2012

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y DEPOSITO DE MERCANCIAS VARIAS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: BOLIVAR (SAGRARIO) Calle: LORENZO DE GARAICOA Numero: 2613 Interseccion: BRASILEÑOS GÓMEZ RENDON
Referencia: DIAGONAL A LA FARMACIA CRUZ AZUL Telefono Trabajo: 042400912 Fax: 042404840 Telefono Trabajo: 042415067 Email: info@pescaequipos.com



Código: RIMRUC2017001111084

Fecha: 26/07/2017 14:10:39 PM

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

Guayaquil, Enero 5 del 2018



Señor
JULIO ANGEL PEÑA CRUZ
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por intermedio de la presente, me es grato comunicar a usted que la junta general de accionistas de la compañía **PESCAEQUIPOS S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, acordó ratificarlo y designarlo nuevamente para que desempeñe las funciones de **GERENTE GENERAL** de la misma por el período de cinco años contemplado en el estatuto social, de acuerdo al cual usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma individual y sin el concurso de ningún otro funcionario.

PESCAEQUIPOS S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos Diaz Casquete el día 16 de Noviembre de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el día 21 de Diciembre del mismo año.

Muy atentamente,

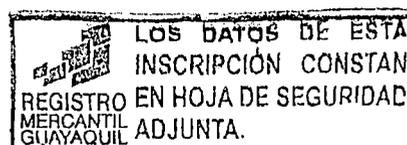
ZAIRA HERLINDA RAMÍREZ DE PEÑA
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA



RAZON: En esta fecha acepto el cargo de **GERENTE GENERAL**, para el cual he sido designado.- Guayaquil, Enero 5 de 2018.-

JULIO ANGEL PEÑA CRUZ
C. I. No. 090289762-8

Dirección: Eloy Alfaro 1516 entre San Martín y Letamendi.



Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO:1.577
FECHA DE REPERTORIO:11/ene/2018
HORA DE REPERTORIO:12:32

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

1.- Con fecha once de Enero del dos mil dieciocho queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **PESCAEQUIPOS S.A.**, a favor de **JULIO ANGEL PEÑA CRUZ**, de fojas **1.669 a 1.672**, Registro de Nombramientos número **515**.

ORDEN: 1577



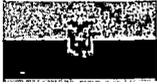

Ab. Angel Aguilar Aguilar
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADO

Guayaquil, 15 de enero de 2018

REVISADO POR: 

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.

Nº 0263681



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0902897628

Nombres del ciudadano: PEÑA CRUZ JULIO ANGEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 22 DE OCTUBRE DE 1952

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ZAIRA RAMIREZ ROSALES

Fecha de Matrimonio: 4 DE FEBRERO DE 1982

Nombres del padre: JULIO PEÑA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MARIA CRUZ

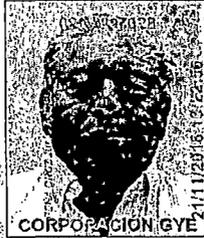
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 16 DE ENERO DE 2013

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE NOVIEMBRE DE 2018

Emisor: GUSTAVO ALEJANDRO PARRA MELENDEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 9 - GUAYAS - GUAYAQUIL



CORPORACION GYE 11/11/2018 13:25:56



N° de certificado: 185-174-47991



185-174-47991

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



DECLARACION JURAMENTADA



YO, Jairo Angel Peña Cruz, DE NACIONALIDAD Ecuatoriana
DE 66 AÑOS DE EDAD, DE ESTADO CIVIL Casado, OCUPACION
Concesionario Y DOMICILIADO EN Guayaquil A USTED
DIGO:

ES MI VOLUNTAD ACOGERME A LOS BENEFICIOS DE LA LEY DEL ANCIANO N°127 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL 806 DE NOVIEMBRE 6 DE 1991 Y A SU REGLAMENTO PUBLICADO EN EL REGISTRO OFICIAL 961 DE JUNIO 19 DE 1992 Y A LA LEY REFORMATORIA N°51 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL 439 DE OCTUBRE 24 DEL 2001.

AL EFECTO, BAJO JURAMENTO DECLARO: QUE MIS INGRESOS NO EXCEDEN CINCO (5) REMUNERACIONES BASICAS UNIFICADAS, Y QUE EL TOTAL DE MI PATRIMONIO NO EXCEDE LAS QUINIENTAS (500) REMUNERACIONES BASICAS UNIFICADAS.

ATENTAMENTE,

C.C. N° 0902897628

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

EN ESTA FECHA, CONFORME LO PRESCRIBE EL NUMERO 3ro. DEL ART.18 DE LA LEY NOTARIAL VIGENTE, DOY FE: QUE LA FIRMA Y RUBRICA ESTAMPADA EN ESTE DOCUMENTO CORRESPONDE A: Jairo Angel Peña Cruz SIENDO SIMILAR A LA QUE CONSTA EN LA CEDULA DE CIUDADANIA N°: 0902897628 QUEDANDO EN MI ARCHIVO COPIA IGUAL.

GUAYAQUIL, 21-11-2018

EL NOTARIO

(Firmado) Dr. Renato Vásquez Leiva
NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO
EN BLANCO

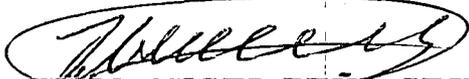
ESPACIO
EN BLANCO

1 de todo lo cual doy fe.-

2

3

4



5

JULIO ANGEL PEÑA CRUZ

6

C.C. # 090289762-8

7

C.V. # 027-020

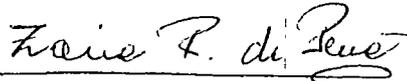
8

APORTANTE

9

10

11



12

ZAIRA HERLINDA RAMÍREZ ROSALES

13

C.C. # 090771471-1

14

C.V. # 021-177

15

APORTANTE

16

17

18

19

Por PESCAEQUIPOS S.A.

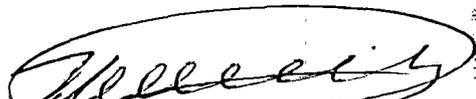
20

RUC # 0991474811001

21

22

23



24

JULIO ANGEL PEÑA CRUZ

25

C.C. # 090289762-8

26

C.V. # 027 - 020

27

GERENTE GENERAL - ADQUIRENTE



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

DR. RICARDO RENATO VÁSQUEZ LEIVA
NOTARIO NOVENO DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Se otorgó ante mí, en virtud de ello, confiero este *Testimonio* TESTIMONIO, que sello, firmo, rubrico en esta fecha. De todo lo cual doy fe.-

Guayaquil, 06 DIC. 2018

DR. RENATO VÁSQUEZ LEIVA
NOTARIO NOVENO DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:4.008
FECHA DE REPERTORIO:25/ene/2019
HORA DE REPERTORIO:14:31

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

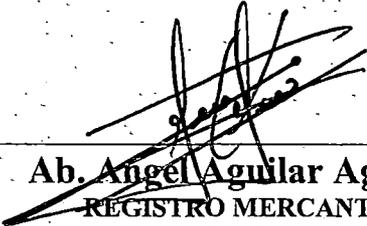
1.- Con fecha treinta de Enero del dos mil diecinueve, queda inscrita: Escritura Pública que contiene: Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del Estatuto de la compañía denominada: **PESCAEQUIPOS S.A.**, de fojas **5.073 a 5.100**, Registro Mercantil número **429**. 2.- Se efectuaron anotaciones del contenido de esta escritura, al margen de la(s) inscripción(es) respectiva(s).

ORDEN: 4008



Guayaquil, 31 de enero de 2019.

REVISADO POR: 


Ab. Angel Aguilar Aguilar
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADO

Nº 0531646



Karla Liliana Troncozo

NOTARIO(A) KARLA LILIANA TRONCOZO HASING

NOTARIA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

2019-09-01-021-000160

RAZON: AB. KARLA LILIANA TRONCOZO HASING, Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil, en cumplimiento a lo que dispone el Artículo 35 de La Ley Notarial, tomé nota de la escritura pública de "AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA PESCAEQUIPOS S.A.", otorgada ante el Notario Noveno del cantón Guayaquil, Doctor Ricardo Renato Vásquez Leiva, el 21 de noviembre del 2018, al margen de la matriz de la escritura pública de "CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA PESCAEQUIPOS S.A.", otorgada ante el entonces Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete, el 16 de noviembre del 1998, la misma que reposa en el protocolo de escrituras públicas a mi cargo. Firmado y sellado en la ciudad de Guayaquil, el 12 de febrero del 2019. -

Karla Liliana Troncozo

**AB. KARLA LILIANA TRONCOZO HASING
NOTARIA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**



Doy FE: que la(s) copia(s) que antecede(n) constante(s) en _____ foja(s) útiles es fiel y exacta(s) al ORIGINAL que me fue exhibido y que devuelvo al interesado

14 FEB. 2019

Dr. Renato Vásquez Leiva
NOTARIA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

KPM



4.08

14/02/19

N° TRAMITE: 8184-0041-19
DOCUMENTO: Razón



Factura: 002-002-000030136



20190901021000160

NOTARIO(A) KARLA LILIANA TRONCOZO HASING
NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
RAZÓN MARGINAL N° 20190901021000160



MATRIZ	
FECHA:	12 DE FEBRERO DEL 2019, (11:51)
TIPO DE RAZÓN:	ART. 35 DE LA LEY NOTARIAL
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA PESCAEQUIPOS S.A.
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16-11-1998
NÚMERO DE PROTOCOLO:	-

OTORGANTES			
OTORGADO POR:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PESCAEQUIPOS S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991474811001
A FAVOR DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	21-11-2018
NÚMERO DE PROTOCOLO:	2018-09-01-009P03144

NOTARIO(A) KARLA LILIANA TRONCOZO HASING
NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
RAZÓN MARGINAL N° 20190901021000160

MATRIZ	
FECHA:	12 DE FEBRERO DEL 2019, (11:51)
TIPO DE RAZÓN:	ART. 35 DE LA LEY NOTARIAL
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16-11-1998
NÚMERO DE PROTOCOLO:	-

OTORGANTES			
OTORGADO POR:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PESCAEQUIPOS S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991474811001
A FAVOR DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	21-11-2018
NÚMERO DE PROTOCOLO:	2018-09-01-009P03144