

Factura: 001-002-000021435



20201701040P02409

# NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO EXTRACTO

Escritura	N*: 2020170	1040P02409					
				3-11-0			3
	- 1		ACTO O CON	TRATO:			
			RACIÓN JURAMENTA	DA PERSONA JU	JRÍDICA		
FECHA D	E OTORGAMIENTO: 20 DE C	CTUBRE DEL 2020,	, (15:03)				
					CALL THE SECTION		
OTORGA	NTES						*
			OTORGADO	POR			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinien	te Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CELTA DREAMS CELDREA S.A	REPRESENTADO POR	RUC	17924792740 01	ECUATORIA NA	COMPARECIEN TE	NADIA VANESA OLAŁLA GUALOTURA
foot gr			A FAVOR	DE			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinient	te Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
					<del>770 </del>	21	
UBICACIO	ON .						
	Provincia		Cantón			Parroqui	
PICHINCH	IA	QUIT	QUITO		FLORESTA		
			100 - 100 -	WESTERMINE TRUTTER		The state of the s	
DESCRIBA	CIÓN DOCUMENTO:						
	DBSERVACIONES:				-		
CUANTÍA CONTRAT	DEL ACTO O INDETER	RMINADA					0.0

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

Const Equator

Dra. Paola Andrade Torres

## DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DE QUITO



## DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE OTORGA

SRTA. NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA
EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE
LA COMPAÑÍA CELTA DREAMS CELDREA S.A.
CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2ª;

COPIAS)

c.a.p

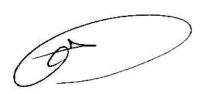
Escritura. No.- 20201701040P02409

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día VEINTE (20) de OCTUBRE del dos mil veinte, ante mí, Doctora Paola Andrade Torre, Notaria Cuadragésima de Quito, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura pública comparece la señorita Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, en calidad de gerente general de la compañía Celta Dreams Celdrea S.A., conforme consta del nombramiento que se adjunta como habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de 34 años de edad, de estado civil soltera, de profesión Ingeniera Empresarial, quien declara que su dirección domiciliaria está ubicada en Conocoto - calles Abdón Calderón S8-131 y Juan Montalvo de esta ciudad de Quito, sus números de teléfono fijo y celular son 2344857 y 0984557592, y su correo electrónico es nolalla@inmovaluar.com, legalmente capaz en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia se adjunta como habilitante, y por haber por haber convalidado, con su expreso consentimiento, la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante. Advertida la

a Andrade Torres

Maria 40

compareciente por mí la Notaria de los efectos de esta declaración, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que se le reciba su declaración juramentada. Al efecto advertida de la obligación que tiene de decir la verdad, con claridad y exactitud, de conformidad con las leyes vigentes, y advertida de las penas por perjurio y por su honor, bajo juramento declara: Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, portadora de la cédula de ciudadanía número uno siete dos uno uno cero tres dos dos (1721103222) en mi calidad de gerente general y representante legal de la compañía con razón social CELTA DREAMS CELDREA S.A., y nombre comercial INMOVALUAR, con RUC uno siete nueve dos cuatro siete nueve dos siete cuatro cero cero uno (1792479274001), en calidad de Perito valuador calificado con Registro PVQ-2016-1792 de la Superintendencia de Bancos y Seguros, dentro del informe entregado el veinte de octubre de dos mil veinte, según inspección de fecha dieciocho de septiembre del presente año, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el avalúo Número CFN-006-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre los lotes de terrenos números Uno y Dos (un solo cuerpo), de la Manzana P-Uno de la Lotización La Pradera, calle P 19 y Avenida 3, ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia Manabí, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil o penalmente del contenido total y/o parcial del informe de avalúo. La cuantía en esta clase de actos es indeterminada".- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA DECLARACIÓN JURAMENTADA que



## DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DE QUITO



queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que le fue a la compareciente por mí la Notaria en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaría, de todo lo cual doy fe.-

f) Nadia Vanesa Olalla Gualotuña

c.c. 1721103222

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1721103222

Nombres del ciudadano: OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ

SUAREZ

Fecha de nacimiento: 24 DE SEPTIEMBRE DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: OLALLA SEGUNDO RAFAEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSA ELISA

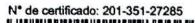
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 21 DE NOVIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2020

Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO



201-351-27285

Eco. Rodrigo Avides J

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente









2619

CIUDADANA/O:

ETTE OCCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL PROCESO GLECTORAL 2019

Marjory Ona

RAZON: De conformidad con el numeral cinco del Artículo dieciocho de la Ley Notarial doy fe que las COPIAS FOTOSTATICAS que anteceden. SELLADAS Y FIRMADAS por mí, es reproducción exacta del ORIGINAL que he tenido a la vista Quito.

2 0 CCT (1)

NOTARIA GUADRADE TORRES



Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita Nadia Vanesa Olalla Gualotuña Ciudad.-

#### Estimada Nadia:

Por medio de la presente tengo a bien informar a usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A., en sesión celebrada el día de hoy, acordó por unanimidad elegir a usted **Gerente General** de la Compañía por el período estatutario de TRES años contados a partir de la fecha de inscripción del presente Nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Quito, con todos los deberes y atribuciones que la Ley y los Estatutos le confieren. En el desempeño de estas funciones, usted ejercerá individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La Compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario Vigesimocuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva el 4 de septiembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de octubre de 2013; y, cambió su objeto social y reformó su Estatuto Social, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito D.M., ante la Notaria Sexta del Cantón Quito, doctora Tamara Garcés Almeida, el 12 de abril de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 20 de abril de 2016. Las facultades de Gerente General constan en el Artículo Vigesimoctavo de la Escritura Pública de Constitución referida en el párrafo que antecede.

Este nombramiento reemplaza al anterior nombramiento de Gerente General otorgado al señor Jheysson Esteban Montufar Monge con fecha 17 de octubre de 2019, e inscrito el 23 de octubre de 2019.

Muy atentamente,

ndres Molina Bonilla

Secretario Ad-hoc de la Junta

En la ciudad de Quito, D.M. siendo el 9 de enero de 2020 acepto el cargo de Gerente General de la compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A.

Nadia Vanesa Olalla Gualotura

C.C. 172110322-2



## REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

#### RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	1687
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	13/01/2020
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	779
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

#### 1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	CELTA DREAMS CELDREA S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA
IDENTIFICACIÓN	1721103222
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	3

#### 2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM. 3781 DEL 02/10/2013.- NOT. 24 DEL 04/09/2013 H

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

FECHA DE EMISIÓN: QUITOSA-13 DÍA(S) DEL MESODE ENERO DE 2020

DRA. IDHANNA ELIZABETH CONTREMA PEZ(DELEGADA DEL REGISTRADOR MERCANTIL)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

del Canton Outlo

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

RAZON: De conformidad con el numeral cinco del Artículo dieciocho de la Ley Notarial doy fe que las COPIAS FOTOSTATICAS que anteceden, SELLADAS Y FIRMADAS per mí, es reproducción exacta del ORIATNAL que he tenido a la vista

Página 1 de 1

Quito

Dra. PAOLA AMBRADE TORRES





## REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NÚMERO RUC:** RAZÓN SOCIAL: 1792479274001

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

INMOVALUAR

REPRESENTANTE LEGAL:

OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA

CONTADOR:

ALVARADO GUALOTUNA JENNY MARIBEL

CLASE CONTRIBUYENTE:

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:

SI

CALIFICACIÓN ARTESANAL:

SA

NÚMERO:

FEC. NACIMIENTO:

FEC. INSCRIPCIÓN: 14/01/2014 FEC. INICIO ACTIVIDADES:

14/01/2014

FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

FEC. ACTUAL PACIÓN:

07/02/2020

#### ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL METERS OF THE PRINCIPAL

ACTIVIDADES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS CON LOS SEGUROS, COMO LA TASACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE RECLAMACIONES. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: EVALUACIÓN DE

## DOMICILIO TRIBUTARIO LI DALLA CALLA CALLA

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Calle: AV CORUÑA Numero: E25-58 Interseccion: SAN IGNACIO Edificio: EDIFICIO ALTANA Piso; 3 Oficina: 308 Referencia ubicacion: REDONDEL PLAZA ARTIGAS FRENTE A UNIVERSIDAD METROPOLITANA Telefono Trabajo: 025122101 Emait: notalla@inmovaluar.com

## OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
  \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS ADI
  \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
  \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
  \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA\_SOCIEDADES
  \* DECLARACIÓN DE IVA
  \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gob.ec.

Las personas naturales cuyo capital, ingressos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los limites establecidos en el Regiamento para la aplicación de la ley de régimen tributarlo interno están obligados a llevar contablidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.

Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado e llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.

#### A DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS (NO SECURIO DE LA CONTRACTION DEL CONTRACTION DE LA CONTRACTION DE L 1

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

ABIERTOS

**JURISDICCIÓN** 

LZONA 9\ PICHINCHA

CERRADOS



Código: RIMRUC2020000397469 Fecha: 10/02/2020 10:49:27 AM



## REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: RAZÓN SOCIAL: 1792479274001

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

#### ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECHMENTO: 001

**INMOVALUAR** 

Ectado:

ABIERTO - MATRIZ

FEC. INICIO ACT.:

02/10/2013

FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

NOMBRE COMERCIAL: ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ACTIVIDADES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS CON LOS SEGUROS, COMO LA TASACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE RECLAMACIONES. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: EVALUACIÓN DE

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Calle: AV CORUÑA Numero: E25-58 Interseccion: SAN IGNACIO Referencia: REDONDEL PLAZA ARTIGAS FRENTE A UNIVERSIDAD METROPOLITANA Edificio: EDIFICIO ALTANA Piso: 3 Oficina: 308 Telefono Trabajo: 025122101 Email: notella@inmovaluar.com Email principal: nadia.olalla@gmail.com

Código: RIMRUC2020000397469 Fecha: 10/02/2020 10:49:27 AM HALON: Es compulsa de la copia que en ) foja (s) me fue presentada

2 0 ,00T 232) ·

Quito a,

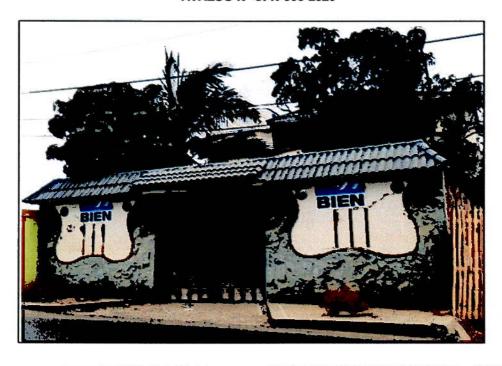
Bro. PAOLA ANDRADE TORRES NOTARIA CUADRAGESIMA



#### CELTA DREAMS CELDREA S.A.

## INFORME DE TASACIÓN

#### AVALÚO Nº CFN-006-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

1760003090001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

LOTIZACIÓN LA PRADERA, CALLE P 19 Y AVENIDA 3, LOTE Nº 01 Y 02 (UN SOLO CUERPO) DE LA MANZANA P - UNO

PROVINCIA:

MANABÍ

CANTÓN:

MANTA

CIUDAD:

MANTA

PARROQUIA:

**TARQUI** 

FECHA DE INPECCIÓN:

18/9/2020

FECHA DE INFORME:

20/10/2020









## AVALÚO Nº CFN-006-2020

	INFORME	The second second	
	1. MEMORI	A DESCRIPTIVA	
1.1 IDENTIFICACIÓN			
1.1.1 CLIENTE			
INSTITUCIÓN FINANCIERA:	CORF	PORACIÓN FINANCIERA	NACIONAL B.P.
CÉDULA / RUC:	1760003090001	TELÉFONO:	(04) 256-0881
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	COORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL	TIPO DE BIEN:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	PERSONAL DE SEGURIDAD	FECHA DE INSPECCIÓN:	18/9/2020
		FECHA DE INFORME:	20/10/2020
1.1.2 PERITO			
NOMBRE:	INMOVALUAR CELTA DREAMS CELDREA S.A.	TELÉFONO:	02 3923266 - 0984795052
REGISTRO DE PERITO:	SBS: PVQ-2016-1792 RESOLUCIÓN SCVS.IRQ.DRICALSAL16.042.017	CORREO ELECTRÓNICO:	jmontufar@inmovaluar.com notalla@inmovaluar.com
1.2 UBICACIÓN DEL INMUEI			
DIRECCIÓN: LOTIZACIÓN L	A PRADERA, CALLE P 19 Y AVE	ENIDA 3, LOTE Nº 01 Y 0: - UNO	Z (UN SOLO CUERPO) DE LA MANZANA (
PAÍS:	ECUADOR	PROVINCIA:	MANABÍ
CANTÓN:	MANTA	CIUDAD:	MANTA
PARROQUIA:	TARQUI	MANZANA:	P-UNO
SECTOR:	EL ARROYO	BARRIO:	LA PRADERA
URBANIZACIÓN:	NO APLICA	ORIENTACIÓN:	ESTE
N° PREDIO:	_	CLAVES CATASTRALES:	216600500 / 2166010000
Nº PREDIO:	-0.975294*		216600500 / 2166010000 80.690886*
_	-0.975294*	CATASTRALES: LONGITUD:	

J

1

	INFORME DE TASACIÓN			
1.3 SITUACIÓN LEGAL				
1.3.1 DE LA DOCUMENTA	CIÓN .			
X	ESCRITURAS	PRESUPUESTO		
X	CRONOGRAMA C	CRONOGRAMA CONSTRUCCIÓN		
	TPLANOS [	X PAGO IMPUESTO		
	X PLANO-LEVANTA TOPOGRÁFICO	MIENTO		
	OTROS _			
DESCRIPCIÓN DE DOCUM				
DESCRIPCION DE DOCUM	ENTACION:			
TIPO DE ESCRITURA:	PROTOCOLIZACIÓN DEL AUT	TO DE ADJUDICACIÓN		
NOTARÍA - CANTÓN:	NOTARÍA DÉCIMO CUARTA	CANTÓN GUAYAQUIL		
NOTARIO:	DR. JAVIER GONZ	AGA TAMA		
OTORGANTE:	ITALO NORBERTO VÉLEZ PALACIOS Y MER	CEDES CATALINA CEDEÑO A	LCIVAR	
A FAVOR:	COOPORACIÓN FINANC	ZIERA NACIONAL		
FECHA ESCRITURA:	2-oct-13	3		
	3			
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	27-dio-1			
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	27-00-1			
	L DE LA CONSTRUCCIÓN	Legalmente Aprobada		
	L DE LA CONSTRUCCIÓN	Legalmente Aprobada		
CONDICIÓN LEGA	L DE LA CONSTRUCCIÓN SIONES	Legalmente Aprobada  ESCRITURAS	EN SITIO	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN	L DE LA CONSTRUCCIÓN SIONES			
CONDICIÓN LEGA 1.3.2 LINDEROS Y DIMEN LINDEROS Y MESURAS DE	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  L TERRENO LOTE Nº 01	ESCRITURAS	EN SITIO 19,18 m 18,79 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN LINDEROS Y MESURAS DE NORTE (cost. Izquierdo):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  L TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdaoca	ESCRITURAS 20,00 m	19,18 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo): SUR (cost. Derecho):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdeoca  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo	ESCRITURAS 20,00 m 20,00 m	19,18 m 18,79 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 - LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdaoca  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  Avenida 3	20,00 m 20,00 m 10,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdecca  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  ÁREA TOTAL (m³)	ESCRITURAS 20,00 m 20,00 m 10,00 m 10,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m	
CONDICIÓN LEGAI  1.3.2 - LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdecca  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  ÁREA TOTAL (m³)	ESCRITURAS 20,00 m 20,00 m 10,00 m 10,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdecca  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo  ÁREA TOTAL (m³)	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m²	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m²	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. tzquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):  LINDEROS Y MESURAS DE	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdecca Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo ÁREA TOTAL (m³)  EL TERRENO LOTE Nº 02	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m <sup>2</sup>	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m <sup>2</sup>	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. tzquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Derecho):  SUR:	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdecca Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo ÁREA TOTAL (m³)  EL TERRENO LOTE Nº 02	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m <sup>2</sup>	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m <sup>2</sup>	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo): SUR (cost. Derecho): ESTE (frente): OESTE (atrás):  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Derecho): SUR:	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdeoca Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo ÁREA TOTAL (m³)  EL TERRENO LOTE Nº 02  Terrenos del vendedor	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m <sup>2</sup> ESCRITURAS  16,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m <sup>2</sup> EN SITIO 15,96 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Derecho):  SUR:  ESTE (atrás):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  EL TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdeoca Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo Avenida 3  Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo ÁREA TOTAL (m²)  EL TERRENO LOTE Nº 02  Terrenos del vendedor  Terrenos particulares	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m²  ESCRITURAS  16,00 m  -  29,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m <sup>2</sup> EN SITIO 15,96 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Derecho):  SUR:  ESTE (atrás):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  L TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdaoca Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo Avenida 3 Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo ÁREA TOTAL (m²)  L TERRENO LOTE Nº 02  Terrenos del vendedor  Terrenos particulares  Calle pública	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m²  ESCRITURAS  16,00 m   29,00 m  31,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m² EN SITIO 15,96 m - 30,63 m 30,80 m	
CONDICIÓN LEGAL  1.3.2 LINDEROS Y DIMEN  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Izquierdo):  SUR (cost. Derecho):  ESTE (frente):  OESTE (atrás):  LINDEROS Y MESURAS DE  NORTE (cost. Derecho):  SUR:  ESTE (atrás):	L DE LA CONSTRUCCIÓN  SIONES  L TERRENO LOTE Nº 01  Terrenos de propiedad de N. Montesdaoca Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo Avenida 3 Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo ÁREA TOTAL (m²)  L TERRENO LOTE Nº 02  Terrenos del vendedor  Terrenos particulares  Calle pública	ESCRITURAS  20,00 m  20,00 m  10,00 m  10,00 m  200,00 m²  ESCRITURAS  16,00 m   29,00 m  31,00 m	19,18 m 18,79 m 9,98 m 14,58 m 229,78 m² EN SITIO 15,96 m - 30,63 m 30,80 m	

OBSERVACIONES:

Existe una diferencia del 12,10% entre las medidas tomadas en sitio vs. lo indicado en escrituras, por lo que para el presente informe se procederá a valorar con la menor área la cual es la medida en escrituras





Are, Paula Andrade Torres

AVAI	ďΩ	M°	CEN	200	2020

4 ANÁLISIS DEL ENTORNO F	eico ec		ME DE TASACIÓN	MA ICOL C		HITOS PHI VASO III V
	- 1 1 1 2 <del>-</del> 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	CIAL FECUNOR	NICO DE LA ZUNA Y DEL IN	mucore		
I.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZO	MA					
	MERCIAL			FIN	ANCIERA	
X RE	SIDENCL	AL.		GES	STIÓN	
	SUSTRIAL	•		то	105	
IDENTIFICACION DE LA ZONA:		Urbana	DESARROLLO DE LA ZONA:	En	Crecimiento	
1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN	PREDO	ONANTE			astYanaastiinaatia	was kamining
El sector se caracteriza por ser no con todos los servicios básicos di servicios comerciales y de salud.	infraestr	uctura. Su vialida	d está en buenas condicione	s. El inmueble e		
I.A.3 CARACTERÍSTICAS DEL S	ECTOR	ENTORNO				
DENSIDAD POBLACIONAL:		Media	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:		Medio	
NIVEL SOCIOECONÓMICO:		Medio	OFERTA - DEMANDA:		Balance	
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:		Media	INDICE SATURACIÓN ZONA:	70% al 80%		
USO DE SUELO:	R	esidencial				
1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILI	DAD		PROXIMIDAD AL			
TIPO DE VÍA:	Vehic	xular-peatonal	TRANS. PÚBLICO:		Directo	
CAPACIDAD VIAL:	S	ecundaria	TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE:		Urbano	
CONDICIÓN VÍAS:		Asfaltada				
A.5 SERVICIOS PÚBLICOS	inions villan					
			VIAS	SAMPLE HE HE OVER		(acc
AGUA POTABLE	X		ADOQUINADAS	X	ACERAS	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	x	$\exists$	RECOLECCIÓN DE	x	BORDILLOS	x
		_	BASURA	^	DOMBILLOS	^
ALCANTARRILLADO	x		TRASPORTE PÚBLICO	x		
		_	ALUMBRADO			
TELÉFONO	X		PÚBLICO	X		
1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO						
DENOMINACIÓN		11	DESCRIPCIÓ	M	15	DICTANG
CENTROS EDUCATIVOS:	x	Escuela La Pra		**		DISTANC
CENTROS COMERCIALES:	×	Supermaxi La (				500 m
ONA RECREATIVA:	200				_	800 m
ONA SEGURIDAD:	X	Estadio Atlético		500 VIII		250 m
ONA DE GESTIÓN:	×	UPC La Prader	-			500 m
	×	Centro de Mari				5 Km
DERAS CERCANAS:	x	Parque La Prac	lera			500 m
OTROS: \ ACZ			30			
Observaciones:						
Water the second						
Es una zona en proceso de consc	lidación e	on buen desaim!	lo urbano.			

CELTA DREAMS SA

Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787 f www.tacobook.com/inmovaluar 💆 @Inmovaluar



#### AVALÚO Nº CFN-006-2020

			E.TASACIÓN	
NIVELES DE SEGURIDAD:				
		No./	Aplica	
ELEMENTOS DE MITIGACIÓN	E			
		No /	Aplica	
RIESGOS NATURALES:				
	INACION		0 0 W 0 2	DESCRIPCION
	INUNDACIONES DESI AVES			
The second secon	DESLAVES			
	TERREMOTOS	X		
	OS/ TIPO SUELO			
LINEAS	ALTA TENSIÓN OLEODUCTOS	2000 11 12 15 - 200 1	Situacio	ón general de la Provincia de Manabí.
	GASODUCTOS			
CANALES ADUC	THE RESERVE AS A SECOND CO. LANSING CO.			
	ONA DE MAREA			
A CONTRACTOR	OTROS			
TIPO DE CONTAMINACIÓN				
AUDITIVA:	Bajo		VISUAL:	Bajo
MODITIVE.				
ATMOSFÉRICA:	Bajo		OTROS:	_
ATMOSFÉRICA: Observaciones				una alta carga vehicular, por lo que la
ATMOSFÉRICA: Observaciones	ida de calles secur	ndarias, y tampoo		una alta carga vehicular, por lo que la
ATMOSFÉRICA: Observaciones El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé	ida de calles secur	ndarias, y tampoo		una alta carga vehicular, por lo que la
ATMOSFÉRICA: Observaciones El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN	ida de calles secur érica y visual es ba	ndarias, y tampocaja.	o existe en el sitio	una alta carga vehicular, por lo que la
ATMOSFÉRICA: Observaciones El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN 1.5.1 TERRENO	ida de calles secur érica y visual es ba	ndarias, y tampocaja.	o existe en el sitio	una alta carga vehicular, por lo que la
ATMOSFÉRICA: Observaciones El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN 1.5.1 TERRENO 1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G	ida de calles secur érica y visual es ba	ndarias, y tampoca aja. NETIGURACIÓN Y	o existe en el sitio	una alta carga vehicular, por lo que la
ATMOSFÉRICA: Observaciones  El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN 1.5.1 TERRENO 1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G FORMA: REGULAR	ida de calles secur érica y visual es ba	ndarias, y tampoo aja. NERGURACIÓN Y IRREGULAR	o existe en el sitio TOPOGRAFÍA	una alta carga vehicular, por lo que la  PENDIENTE —
ATMOSFÉRICA: Observaciones  El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN 1.5.1 TERRENO 1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G FORMA: REGULAR UBICACIÓN: ESQUINERA	ida de calles secur érica y visual es ba SENERALES, CON	ndarias, y tampoo aja. NEGURACIÓN Y IRREGULAR MEDIANERO INCLINADA	TOPOGRAFÍA  X	PENDIENTE
ATMOSFÉRICA: Observaciones  El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN 1.5.1 TERRENO 1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G FORMA: REGULAR UBICACIÓN: ESQUINERA TOPOGRAFÍA: PLANA	ida de calles secur érica y visual es ba SENIERALES, CON X	ndarias, y tampooraja.  NETIGURACIÓN Y  IRREGULAR  MEDIANERO  INCLINADA	TOPOGRAFÍA  X  —	PENDIENTE
ATMOSFÉRICA: Observaciones  El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN  1.5.1 TERRENO 1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G FORMA: REGULAR UBICACIÓN: ESQUINERA TOPOGRAFÍA: PLANA ESTADO DEL TERENO:  1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA	ida de calles secur érica y visual es ba SENERALES, CON X Urban	ndarias, y tampooraja.  NETIGURACIÓN Y  IRREGULAR  MEDIANERO  INCLINADA	TOPOGRAFÍA  X  —	PENDIENTE
ATMOSFÉRICA: Observaciones El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé 1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN 1.5.1 TERRENO 1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G FORMA: REGULAR UBICACIÓN: ESQUINERA TOPOGRAFÍA: PLANA ESTADO DEL TERENO: 1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA ZONIFICACIÓN	ida de calles secur érica y visual es ba SENERALES, CON X Urban A Y ORDENANZAS	ndarias, y tampooraja.  NFIGURACIÓN Y  IRREGULAR  MEDIANERO  INCLINADA  S VIGENTES	TOPOGRAFÍA  X  X  CONDICIONES D	PENDIENTE
ATMOSFÉRICA:  Observaciones  El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé  1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN  1.5.1 TERRENO  1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G  FORMA: REGULAR  UBICACIÓN: ESQUINERA  TOPOGRAFÍA: PLANA  ESTADO DEL TERENO:  1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA  ZONIFICACIÓN  LOTE MÍNIMO:	ida de calles secur érica y visual es ba SENERALES, COM X Urban A Y ORDENANZAS B 304	ndarias, y tampooraja.  NETIGURACIÓN Y  IRREGULAR  MEDIANERO  INCLINADA  S VIGENTES  COS TOTAL:	TOPOGRAFÍA  X  CONDICIONES D	PENDIENTE EL TERRENO: Construido  ALTURA: 12 m
ATMOSFÉRICA:  Observaciones  El inmueble se encuentra rodea contaminación auditiva, atmosfé  1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN  1.5.1 TERRENO  1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS G  FORMA: REGULAR  UBICACIÓN: ESQUINERA  TOPOGRAFÍA: PLANA  ESTADO DEL TERENO:  1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA  20NIFICACIÓN	ida de calles secur érica y visual es ba SENERALES, CON X Urban A Y ORDENANZAS	ndarias, y tampooraja.  NFIGURACIÓN Y  IRREGULAR  MEDIANERO  INCLINADA  S VIGENTES	TOPOGRAFÍA  X  X  CONDICIONES D	PENDIENTE



6



militariinee ita kalii koo 0 2 1

#### 1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS		DESCRIPCIÓN	
POSITIVAS			
FRENTE DE PLAYA		7	
VISTA AL MAR			
ZONAS JARDINEADAS			
ZONAS ARBOLADAS		auto.	
PAISAJE URBANO	X		
NEGATIVAS		Zona en donde se desarrollan barrios y urbanizaciones de bajo	
CEMENTERIOS		mediano desarrollo urbano.	
ASENTAMIENTOS IRREGULAR			
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS			
ZONAS DE TOLERANCIA			
CANALES DE AGUAS NEGRAS			
BASUREROS			
OTROS			

FUENTE DE			1884 654 841 11 14	
201220 8 8 8	and the second			
OBSERVACIÓN:		-		

#### 1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES

**************************************	
OBSERVACIÓN:	NACCO CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PROPER

#### 1.5.2 CONSTRUCCIONES

#### 1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE PROPIEDAD	UNIFAMILIAR	
USO ACTUAL:	VIVIENDA	

El inmueble objeto del presente informe se localiza en LOTIZACIÓN LA PRADERA, CALLE P 19 Y AVENIDA 3, LOTE Nº 01 Y 02 (UN SOLO CUERPO) DE LA MANZANA P - UNO, de la parroquia Tarqui del cantón Manta de la provincia de Manabí.

El terreno donde se imptanta el inmueble objeto del presente estudio es de forma irregular, ubicación medianero y topografía plana.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda presentan la siguiente distribución espacial:

Ptanta Baja: sala, bar, comedor, cocina, baño completo, estudio, circulación vertical.

Primera Planta Alta: sala, oficina, sala de tv, baño social, dormitorio master con baño completo, dormitorio 1 con baño completo, dormitorio 2, dormitorio 3, baño general, circulación vertical.

Planta Terraza 1: una terraza accesible con un área de lavandería, dormitorio, baño completo y área cubierta.

Planta Terraza 2: área de terraza abierta sobre construcción de terraza 1.

Las construcciones tienen unos 15 años, según lo que se apreció en sitio el momento de la inspección.

Al momento de la inspección la propiedad no se encontraba habitada, las instalaciones eléctricas no están en funcionamiento, no existen breakers en las caias, las tuberías de cableado se aprecian sin cableado en varias áreas, existen algunas ventanas quebradas, los

breakers en las cajas, las tuberías de cableado se aprecian sin cableado en varias áreas, existen algunas ventanas quebradas, los muebles de madera presentan deterioro, en su mayoría no recuperable, existen piezas sanitarias, pero no se pudo comprobar su funcionamiento. En general existen partes de losa y paredes con fisuras profundas, humedad y deterioro de pintura, así como el recubrimiento cerámico de pisos fisurado y faltantes en piso flotante de madera.

CALIDAD PROYECTO:

0

Regular

Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar 🕊 @tnm

INMOVALUAR

CELTA DREAMS S

2 14.

pea, Paula Andrade Torres

Página 6

Mit will be in

#### 1.5.2.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Residencial
CLASIFICACIÓN CONSTRUCCIÓN:	Regutar
# NIVELES:	3
# BAÑOS:	5

CALIDAD CONSTRUCCIÓN:	Regular	
ACABADOS CONSTRUCCIÓN:	Nivel medio (en deterioro)	- 6
UNIDADES RENTABLES:	1	
# HABITACIONES:	5	

#### 1.5.2.3 SEGURIDAD

CENTRAL TELEFÓNICA

PUERTA ELÈCTRICA PEAT

GUARDIANÍA

CITÓFONO

PUERTA ELÈCTRICA VEH

SISTEMA ALARMA

TARJETA MAGNÉTICA SISTEMA CONTRA

**DETECTORES DE HUMO** CÁMARAS VIGILANCIA

Otros

INCENDIO

1.5.2.4 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN

Año de construcción	1996	
Eded de les construcciones:	22	años
Vida útil remanente:	38	años
Edad ponderada en caso de remodetación:	No aptica	_

#### CÁLCULO DE LA VIDA ÚTIL REMANENTE:

Para el presente cálculo de VIDA ÚTIL partimos del análisis del tiempo estimado de su uso de las edificaciones. En este proceso, nos centralizamos en su estructura, tipo de materiales y acabados.

La información proporcionada por el cliente con relación a los años de antigüedad lo tomamos como dato informativo. Es en base al análisis técnico de cada uno de los elementos constructivos y sus materiales en la cual determinamos o ratificamos su edad por su tipología constructiva que marcan ciertas época.

VIDA REMANENTE, es igual a los años de vida que le restan a las construcciones y se ha calculado en base a la siguiente fórmula:

VIDA ÚTIL - EDAD ACTUAL = VIDA REMANENTE

#### 1.5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular	
DEFICIENCIAS RELEVANTES:	n	

MANTENIMIENTO:

Regular

TIPO MANTENIMIENTO:

Correctivo

(\*) Las instalaciones eléctricas no están en funcionamiento, no existen breakers en las cajas, las tuberías de cableado se aprecian sin cableado en varias áreas, existen algunas ventanas quebradas, los DESCRIPCIÓN: muebles de madera presentan deterioro, en su mayoría no recuperable, existen piezas sanitarias, pero no se pudo comprobar su funcionamiento. En general existen partes de losa y paredes con fisuras profundas, humedad y deterioro de pintura, así como el recubrimiento cerámico de pisos fisurado y fattantes en piso flotante de madera.

otaria 40

Dra. Paola Andrade Torres





#### 1.5.2.7 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIONES	CONSERVACIÓN
ESTRUCTURA		
ESTRUCTURA	Hormigón Armado	Bueno
ESTRUCTURA CUBIERTA	Hormigón Armado	Bueno
CUBIERTA	Losa de hormigón Armado	Regular
PISOS	Hormigón simple	Bueno
TUMBADOS	Entucidos y pintados	Regular
MAMPOSTERÍA	Bloque	Regular
SCALERAS	Honnigón Armado	Bueno
ACHADA	Bloque - enlucido - pintado	Bueno
RECUBRIMIENTO PAREDES		
PAREDES EXTERIORES	Entucido - Cerámica	Regular
PAREDES INTERIORES	Entucido - Textura- Pintado	Regular
COCINA	Enlucido - Pintado - Cerárnica	Regutar
BAÑOS	Cerámica	Regutar
RECUBRIMIENTO PISOS		
REA INTIMA	Piso flotante de madera	Regular
REA SOCIAL	Cerámica	Regular
ISO EXTERIOR	Encernertado	Bueno
COCINA	Cerámica	Regular
AARO	Cerdmica	Regular
SCALERAS	Cerámica	
INTURA	Carrieri	Bueno
EXTERIOR	Enlucido - Pintado	
NTERIOR	Enlucido - Pintado Enlucido - Pintado	Regular
ARPINTERIA	EMILIO - PRESID	Regular
/ENTANERÍA	Aluminio Negro	
Sant Addition (Sant Associate		Regular
UERTAS EXTERIORES	Madera	Regular
PUERTAS INTERIORES	Madera	Regular
CLOSETS	Madera	Regular
DECORATIVO		
MESONES	Masón de cerámica	Regular
IUEBLES DE BAÑOS	Madera	Regular
NUEBLES DE COCINA	Madera	Regular
NSTALACIONES		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Manguera Negra	Regutar
INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	Regular
NSTALACIONES AGUA	Empotradas	Regutar
NST. TELÉFONOICABLE		
NSTALACIÓN DE GAS	•	-
CERRAJERÍA		
ERRADURAS	Nacionales tipo pomo	Regular
ANGJAS	•	
(ERRERÍA		
SCALERAS -		
PASAMANOS	Madera	Bueno
REJAS	Metálicas	Bueno
ENTANERÍA	Vidrio oscuro y aluminio negro	Bueno
UERTA DE INGRESO	Modern	Regular
UERTA DE GARAJE		
CCESORIOS	Metálica y madera	Regular
MEZAS ELÉCTRICAS	Velto	Regular
MEZAS SANITARIAS	Edesa linea media	Regular
GRIFERÍA	Edesa linea media	Regular
TORIO	Oscuro	Regular
TROS		
ERRAMIENTO	Bloque	Regular

	COTADO OCTACIONE DEL MANOCENEE A ENTREOLIN DE MOSTECCION.	LCOGUM
Section of the Sectio		Decimal Agricultum Asimus Securitum
LS.28 CERAS	COMPLEMENTARIAS	
-		

a Reses

CELTA DREAMS SA

140"-1

PISCINA - SALA COMUNAL SALINA-TURCO
JARDONES X ZONA INFANTIL
GUARDERÍA - POZO DE AGUA

UNAL — GINNASIO —

URCO — ASCENSOR —

ANTIL — TERRAZA-BBQ X

AGUA — PARQ. VISITA X

PTICO — CISTERNA X

FORMADOR - POZO SÉPTICO NIN MOVALUAR

Av. Coruña E2S & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308

Dra, Paola Andrade Torres

Página 8

Ed. Altana Plaza, Of. 308 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787 RELIGIOUS - 7



2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN EXPECTATIVA ECONÓMICA:

AVALÚO Nº CFN-006-2020

CARACTERISTICAS	CALIDAD	ESTADO
No Aplica	No Aplica	No Aplica

2 MEM	DRIA DE ANÁLISIS	NEW STATE OF STREET
No estable	FACTIBILIDAD COMERCIAL:	Largo Plazo

CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DURANTE LA CRISIS SANITARIA COVID 19

#### 1. ANTECEDENTES :

De acuerdo a la declaratoria de Pandemia Global del COVID-19 establecida por la OMS el pasado 11 de marzo del 2020, el Ministerio de Salud Pública declaró el Estado de Emergencia Sanitaria a nivel nacional, por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus (COVID19), y prevenir un posible contagio masivo en la población, mismo que

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017, del 16 de marzo del 2020, el Presidente de la República del Ecuador, Lic. Lenin Moreno Garcés, decretó estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para contener la propagación del coronavirus covid-19 en el país.

fediante Decreto Ejecutivo No. 1074 de fecha 15 de junio del 2020 suscrito por el Lic. Lenin Moreno Garcés, Presidente de La República., se renueva el estado de excepción por un periodo de 60 días.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1126 de fecha 14 de agosto del 2020 suscrito por el Lic. Lenin Moreno Garcés, Presidente de La República, renueva el estado de excepción por 30 días, decreto que no fue renovado culminando el estado de excepción el 13 de septiembre del 2020.

La situación generada por la evolución del brote de coronavirus COVID-19 ha hecho necesaria la adopción de medidas de contención extraordinarias que inevitablemente están teniendo un significativo impacto en el Ecuador en todo contexto.

#### 2. APLICACIÓN Y CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DURANTE LA CRISIS SANITARIA COVID 19 :

Para afrontar este incierto escenario, INMOVALUAR ha realizado un constante monitoreo de Mercado Inmobiliario a nivel nacional durante la crisis, concluyendo que existe un alto grado de especulación en cuanto a los valores de mercado de inmuebles ofertados en la actualidad. F rente a esto vemos con PRUDENCIA considerar EL ENFOQUE DE MERCADO para el presente estudio, para someter a estos datos a un cuadro de homologación razonable que respondan a metodologías y técnicas de valoración acordes a la situación actual. Las metodologías de valoración utilizadas cumplen con procedimientos y lineamientos técnico - teóricos. El objetivo es obtener un resultado final acorde a las características físicas, sociales y económicas del bien.

ente informe de avalúo tiene condicionantes anormales por la irregularidad del desempeño actual de los sectores involucrados en el ámbito inmobiliario como: materiales de construcción en general, mano de obra, equipos, herramientas y agentes indirectos que recaen en el sector de la construcción.

Al momento, no existe una Metodología Oficial ni resolución especifica que hayan emitido los organismos de control y los gremios involucrados en esta tarea de valoración. El precio establecido en el presente avaltúo considera criterios propios dentro del estudio de valoración ante la crisis mundial que actualmente estamos atravesando; a esta fecha, día y hora en que se realizó la inspección. Si existen medidas económicas adicionales emitidas por el gobierno a futuro o un rebrote mayor de la pandemia que afecte a la economía este avalúo No tiene validez y deberá ser realizado nuevamente.









#### 2.1.1 ENFOQUE DE COSTOS

#### DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

El enfoque del Costo o de Reposición se lo utiliza de dos maneras :

- 1. La primera para la determinar la VALORACIÓN DEL SUELO con referencias autónomas usando el Método Residual para desprender la construcción del terreno y dejar al terreno libre y ser analizado con el Método Comparativo.
- 1.1. MÉTODO RESIDUAL: Para desprender la construcción del terreno y dejar al terreno libre y ser analizado con el Método Comparativo.

Fórmula Método Residual: VUT= (VV- (VUC\* m2C))/m2T

Fo donde

VUT: valor unitario de terreno

W: valor de venta

VUC: valor unitario de la construcción m2C: metros cuadrados construidos m2T: metros cuadrados de terreno

- 1.2. MÉTODO COMPARATIVO: Refiere a la posibilidad de comparar las características físicas (Tamaño, Forma, Topografía, Ubicación e Infraestructura) del terreno de la propiedad en estudio con todas y cada una de las referencias de propiedades autónomas que se han podido encontrar.
- 2. La segunda es para la VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES implantadas en el lote en estudio en caso de tenerias.

Para establecer la valoración de las construcciones mediante el Método del Costo o de Reposición en primera instancia se analiza puntualmente la legalidad de las mismas verificando sus permisos de construcción, registros de construcción y catastro. Una vez determinada su legalidad procedemos a la valoración de los elementos constructivos implantados sobre el terreno en estudio.

La determinación del valor de las construcciones está basada en identificar los sistemas constructivos, instalaciones y acabados. Se determinan los valores unitarios de las construcciones en base al costo real actual o de reposición. Se analizan todos y cada uno de los elementos constitutivos de las construcciones estableciendo rubros en base a sus características constructivas que guardan relación con los prototipos arquitectónicos.

Como base hemos identificamos a cada rubro con su respectivo valor con este enfoque del Costo, al mismo se aplican factores como: Depreciación (considerando: vida útil, edad actual, estado de mantenimiento) y Factor Comercial (considerando: Situación económica, servicios públicos, accesibilidad, hitos cercanos, contaminación, transporte, consolidación, oferta y demanda del inmueble, diseño, servicios complementarios, etc.) para así traerlo al valor justo de mercado.

Los precios unitarios a establecerse son previamente investigados y actuatizados en base a fuentes certificadas, normadas y avaladas por los organismos internos de control. (base de datos, Cámara de la Construcción, Cotizaciones, Análisis de Precios Unitarios, etc.).

Estos valores incluyen:

costos directos (materiales, mano de obra y equipos) + costos indirectos (gastos administrativos, publicidad, utilidad, etc.).

Fórmula Método del costo, para establecer el valor de mercado: VM = VR \* FD \* FC

En donde:

VM: Valor de mercado

VR: Valor de renosición

(VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A FUENTES PÚBLICAS DE INFORMACIÓN DE ACUERDO AL PROTOTIPO ARQUITECTÓNICO)

FD: Factor de depreciación (FF, se establece vida útil - edad y estado de mantenimiento - Tablas FF de depreciación)

FC Factor comprciait. Para la DETERMINACIÓN DE ESTE FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, se consideran aspectos importantes como: Calificación del sector, Afinidad del immueble vs. el sector, Presencia cercana de elementos de plusvelor o Para la DETERMINACIÓN DE ESTE FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, se consideran aspectos usvallor, Localización especifica en el barrio o sector, Tipo y calidad de vías, Facilidad y calidad de transporte, Diseño odónico y confort, Calidad constructiva, Estado general del inmueble, Segundad, Respeto a la normativa, Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios, Disponibilidad y tipo de equiparmientos internos, Disponibilidad de estacionamientos (propios y en la zona), Niveles de contaminación ambiental y acústica, Densidad de Ocupación y Posición relativa del inmueble (en altura y ubicación interna).

Dra. Paosi Andrade Torres

INMOVALUAR CELTA DREAMS SA

f www.facebook.com/inmovaluar w @Inm



#### DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL CÁLCULO

FRENTE A LA EMERGENCIA SANITARIA DECLARADA EN EL PAIS, hemos ampliado nuevos parámetros de análisis de los siguientes aspectos adicionales para incluir en el cálculo del factor de comercialización: Relación ofarta / demanda según tipología del immueble, Tendencia del empleo, Tendencia de los ingresos reales, Tendencia del Ahorro (ingresos y gastos), Disponibilidad de crédito, Facilidad de acceso al crédito, Nivel de tasas de interés, Monto financiado y costos para formalizar los créditos, Tendencias de rentas de mercado, Niveles de ocupación de los inmuebles, Conflictividad social / política, Política fiscal (impuestos, tasas, contribuciones), Impacto de Subvenciones o financiamientos estatales.

#### DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS - FACTOR COMERCIAL FRENTE AL COVID 19.

ANALISIS DE	L FACT	OR DE COMECIALIZACIÓN	SEMI	
Calificación del sector (Atractivo natural, factores físicos de afectación)	1,00	Densidad de ocupación	1,02	
Afinidad (del inmueble vs. Del sector)	1,01	Posición relativa del inmueble (en altura y en planta)	1,02	
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor	1,00	Relación oferts / demanda según tipología del inmueble	0,97	0.
Localización específica en el barrio o sector	1,00	Tendencia del empleo	0,97	IMPACTO
Tipo y calidad de vías, distancias	1,01	Tendencia de los ingresos reales	0,97	Σ
Facilidad y calidad de transporte	1,00	Tendencia del ahorro (ingresos / gastos)	0,97	됴
Diseño arquitectónico y confort	1,00	Disponibilidad de crédito	0,99	8
Calidad constructiva	0,96	Facilidad de acceso al crédito	1,00	9
Estado general del Inmueble	0,80	Nível de tasas de interés	0,98	3
Seguridad	1,00	Monto financiado y costos para formalizar créditos	0,98	E AN
Respeto a la Normativa urbana	1,02	Tendencia de rentas de mercado	0,98	63
Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1,01	Niveles de ocupación de los inmuebles	1,00	FACTORES DE ANÁLISIS DEL
Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	1,00	Conflictividad social / política	0,98	FAC
Disponibilidad de estacionamientos (propios y en la zona)	1,01	Politica fiscal (impuestos, tasas, contribuciones)	0,98	NUEVOS
Niveles de contaminación ambiental y acústica	1,02	Impacto de subvenciones o financiamientos estatales	1,02	ž

FACTOR COMERCIAL 0,70

RANGOS DE CALCULO :

0,70
ALTAMENTE NEGATIVO

1,05

ALTAMENTE SIGNIFICATIVO

 Aplican excepciones en estas puntuaciones ante inmuebles cuyas condiciones y características poseen deficiencias de diversa indole como: mantenimiento, estado, conservación, ubicación - uso, oferta y demanda.

#### 2.1.2 ENFOQUE DE MERCADO

#### DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

El enfoque de Mercado, se basa en el estudio y/o monitoreo de mercado inmobiliario que viene a darse en la zona de influencia. Como elemento base para el desarrollo del presente estudio, recolectamos muestras reales verificables que guarden similitud en sus características frente al inmueble objeto de tasación.

Para dar paso al estudio, aplicamos el Método Comparativo utilizando los siguientes tipos de referencias:

Dra. Paola Andrade Torres

aria 40



!

ť



#### 1. DATOS DE LAS REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDIOS).

Método comparativo: A partir del estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar, se ha procedido a la recolección de muestras válidas y verificables para el respectivo análisis de HOMOGENIZACIÓN y factores complementarios en comparación con el lote en estudio.

- <u>: Factor Tameño (FTa)</u>: Se analiza y se determina el tamaño del LOTE TIPO que predomina en la zona de influencia. A partir de ello, se comparan las muestras recolectadas con el bien en estudio. El tamaño se refiere a cuantas veces es mayor que el lote o inmueble tipo.
- <u>Factor Topograffa;</u> Factor de comparación de topografía entre todas las muestras. El terreno plano mejora en su valoración, mientras que al inclinado se establece un demérito.
- · Factor Ubicación: Se parte de las siguientes 2 primicias;
- Mayor demanda por lotes esquineros

Se los categoriza por las siguientes características:

TIPO A: Entre 2 vías principales.

TIPO B: Entre 1 via principal y 1 via secundaria.

TIPO C: Entre 2 vias secundarias.

TIPO D: Vias no relevante

-Menor demanda por lotas medianeros.

- Factor Forma: Se analiza y se determina la forma del LOTE TIPO que predomina en la zona de influencia. A partir de ello, se comparan las muestras recolectadas con el bien en estudio. La forma influye en el porcentaje de aprovechabilidad del terreno que esta dispone para la mejor disposición de los elementos constructivos ante un eventual proyecto arquitectónico.
- Factor infraestructura: Análisis de la dotación de servicios trásicos de las muestras recolectadas versus el hien en estudio
- Factor de Negociación o Fuente (FN): Negociación de los involucrados y/lo reducción de precio si se pagase de contado. Se aplican factores entre 1.00 – 0.85 dependiendo el porcentaje de negociación por mutuo acuerdo. Se consideran zonas de altas y bajas inmobiliarias según la zona.
- Factor Frente Fondo: Relación frente y fondo.

Para establecer la proporción: Fondo + Frente. Relación: 1:2, 1:3, 1:5.

2. DATOS DE LAS REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES

MÉTODO RESIDUAL: Para desprender la construcción del terreno y dejar al terreno libre y ser analizado con el Método Comparativo.

Fórmula Método Residual: VUT= (VV- (VUC\* m2C))/m2T

En donde,

VUT: valor unitario de terreno

VV: valor de venta

VUC: valor unitario de la construcción m2C: metros cuadrados construidos m2T: metros cuadrados de terreno

2.1.2.1 ENFOQUE DE MERCADO - (TERRENO) - (TERRENO + CONSTRUCCIONES)



9



(5.25 - pt 119 - 1 - 1) - 1 PAULS NO PR and the second of the THE RESERVE OF THE PROPERTY OF

ŀ



#### REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Calle P 19 y avenida 3	
DISTANCIA:	20 m del lote en estudio	211
ÁREA DE TERRENO:	360,00 m²	Tak .
VALOR/M2 TERRENO:	\$72,22	The state of the s
VALOR MERCADO:	\$26.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar tamaño y ubicación esquinera.	
TELÉFONO:	0939243237	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	En sitio	
FECHA:	21/9/2020	

REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFIA
DIRECCIÓN:	Calle P 19 y calle principal E	
DISTANCIA:	450 m del lote en estudio	
ÁREA DE TERRENO:	407,00 m²	The same
VALOR/M2 TERRENO:	\$93,37	A STATE OF THE STA
VALOR MERCADO:	\$38.000,00	Walth day of a second
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar tarnaño y ubicación medianera.	
TELÉFONO:	0961214789	and a second
FUENTE DE INFORMACIÓN:	En sitio	
FECHA:	21/9/2020	

REFERENCIA 4	DESCRIPCION	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Barrio Pradera, Sector el Arroyo	The second secon
DISTANCIA:	350 metros	
ÁREA DE TERRENO:	215,00 m²	0-
VALOR/M2 TERRENO:	\$79,07	Manager of the second
VALOR MERCADO:	\$17.000,00	A STATE OF THE STA
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de menor tamaño y ubicación medianera.	Sense de la company de la comp
TELÉFONO:	096 992 1557	STREET, STREET
INFORMACIÓN:	Grupo Gravite	1
FECHA:	21/9/2020	1





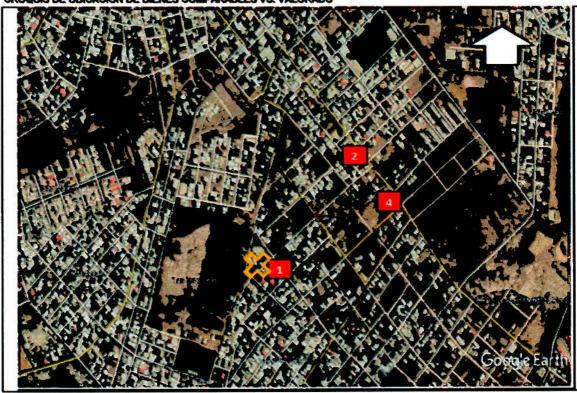






### INFORME DE TASACION

### CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO



# **DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS**

		No.	TIPO OF BIFM	AREA DE TERRENO	AREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT	VALOR UNIT		FACHADA PRO	HORPAL DEL IN	MUSEU
11	11.18.19.1									120	19	
		•				2000			Pers			the Ass
PROPIE									3	- 1		
CONST180		4							-	-	-41	Sisteman
	No. of the last									and the same of th	Section 1	THE PARTY OF THE P
w. L. D		4	(String and	P00.00	MA	5 35.000,00	\$ 20.20	MA	- Charger	i A		The Party of
REFEREN	NCIAS DE	2	TERRETO	-	NA	5 30.000.00	\$ 98.37	MA			90	
AUTONO	MAS SIN	3			NA.			NA	Cartill		A STATE	F 200
	S BALDIOS:	141	De Mest	235.00	NA.	\$ 17000,00	1 70,00	RA		141	THE REAL PROPERTY.	-
	3 UNIC 1010 31	. 6	TERRENO		MA			RA.	1 10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		, that	
					OMOĐENIZAČI	001 - METOC	O COMPARA	OWT				
•	AREA TOTAL	WALLES AGE AGE	Parkett	Tanaha	TOMORE HEACH	OH - METOC	ING COMPARA	THO	(Abrichasibre	DEPARTE.	notes factoris	Platfold Problems (Politicals
			ruente			OH - METOC		TMO	Minchellin	DEFENDATE.		
à b			Publica			On - settod		OMT.	(Abroholika)	DEFENDATE.		
8 6			Publica			con - metros		TIME	(MACALADA)	DEFENDATE.		Porting Holinoid Print Are
0 0			Publitt			On - METOC		otani.	(Phrohosbin	MANN.		
a b			Pulante			ON - INSTOC		LOO	(réncusión)	SUPARETE.	FACTORIA D	
8 b c d	(2-2)	MOR ALL		Table	tornes at is	70MM	and be subuc	***			FACTORIN	wonleys and the
0 0 0	100,00 407,00	5 27,22 \$ 60,37	0.40	1,000	LOS LOS	4,00	Too	1,00	1,00	1,00	D.SB.	#GMGGRMENE \$49,11 \$62,24
a	(a-8)	**************************************	9,86	Table No.	TorrockAFSA	4.00	used the subsect	1,00	1,000	Ļœ	FACTORIA D	erchiterd stratcher
1 2 3	100,00 407,00	5 27,22 \$ 60,37	0.40	1,000	LOS LOS	4,00	Too	1,00	1,00	1,00	D.SB.	949,11 \$62,24

Para el presente triforme de avalúo se he realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zone en donde se han localizado varias inmuebles en vente de similares características. Se he procedido a valorar madiante el enfoque de mercado usando el Método Comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con los propietarios y/o vendedores , mismos que se han reflejado en el valor establecido.

La homogénización ha sido calculada en base a los siguientes factores: Tamaño, Topografía, Ubicación, Forme, Infraestructura, Magdifición, Frante y Fondo.

De iguel forme en el presente estudio se han discriminado muestras que se encuentran fuera de mercado.

Dra. Paola Andrade Torres

LIONE 1 SE BETTES
CELTADREAMS SA



### INFORME DE TASACIÓN

### ACLARACIONES:

Se ha procedido a realizar la vatoración del inmueble en base a un procedimiento de monitoreo de mercado inmobiliario en la zona de influencia considerando muestras de ventas efectivas y/o ofertas actuales de inmuebles, mismas que reflejan un MEDIANO interés de inversión en la zona.

El valor justo de mercado del bien en estudio ha sido establecido mediante el uso de metodologías y técnicas de valoración, mismas que han sido utilizadas siguiendo procedimientos y lineamientos técnico - teóricos. El objetivo es obtener un resultado final acorde a las características fisicas, sociales y económicas del bien.

### 2.1.2.3 VALOR DE REALIZACIÓN

Para el valor de realización, se toman en cuenta la siguiente fórmula:

FACTOR DE OPORTUNIDAD = (0,125)(DM + DZ + CS + FL + PA + IEA + NI + TI), donde:

- DM Deficiencias del mercado
- DZ Demanda de la zona
- CS Grado de consolidación del sector
- FL Facilidades de liquidación
- PA Posibles adquirientes
- IEA Ingresos económicos de los adquirientes
- NI NIVEL de inversión pública o privada
- Tendencia a la inversión pública o privada

Deficiencias de mercado	
All Control of the Co	20
Demanda de la zona	
	10
Consolidación	
Zone en proceso de consolidación	15
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirientes	
Families y/o persones naturales	10
ingresos Económicos del adquirie	inte
de ingresos econômicos medios	10
Nivel de Inversión Pública y/o Priv	eda
Baja	20
Tendencia de la Inversión Pública y/o	Privada
con tendencia a mantenerse estable	15
% para el valor de oport.	15,00

		DEMANDA EN	I A TOWA
DETICIENCIAS DI	FINENCIALIO	Marie 1800 1900 1900 1900 1900 1900 1900 1900	No. and Control
ALTA	20	ALTA	20
MEDIA ALTA	15	MEDIA ALTA	15
MEDIA	10	MEDIA	10
MEDIA BAJA	5	MEDIA BAJA	5
NO EVIOTE		NO EXISTE	1

CONSOLIDA	CIÓN
CONSOLIDADA	10
EN PROCESO	15
RURAL	20

FACILIDAD DE LIQU	IDACION
INMEDIATA	5
CORTO PLAZO	10
MEDIANO PLAZO	15
LARGO PLAZO	20

POSIBLES ADQ	UIRIENTE
FAMILIAS/ PERSONAS NATURALES	10
PERSONAS NATURALES / INVERSIONISTAS	15
NVERSIONISTAS / EMPESAS	20

INGRESOS ECO ADQUIRIE		HIVEL DE INV	ERSION
CONCINCOR CONCINCOR	20	ALTA	1
EDIOS ALTOS	15	MEDIA ALTA	5
EDIOS	10	MEDIA	10
EDIOS BAJOS	5	MEDIA BAJA	15
CONCRECOR	1	NO EXSTE	20

TENDENCIA A	
MANTENERSE ESTABLE	15
ENDENCIA A SUBIR	10
ENDENCIA A BAIAR	20

INMOVALUAR

Dra, Paola A drade Torres

Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308 Teif: (02) 392 3266 - 099 9907 787 f www.facebook.com/inmovaluar 🕊 @inmovaluar

ł

71.0



AVALÚO Nº CFN-006-2020

### INFORME DE TASACIÓN

Se considera el 15 % como valor de realización, ya que el inmueble se localiza en una ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN, con MEDIA DEMANDA y una facilidad de liquidación considerada A LARGO PLAZO (MÁS DE 12 MESES), teniendo como posibles compradores a FAMILIAS Y/O PERSONAS NATURALES.

### 2.1.3 ENFOQUE DE INGRESOS

El Método de Capitalización de Rentas no ha sido calcutado en el presente informe de avalúo, puesto que al momento existe mucha especulación en precios de renta de inmuebles frente a la situación actual generada por la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID 19.

Dra. Paola Andrade Torres

Notaria 40



U. W. C.

000 agmar > 1 0 ps 4

ESPACIO ESI BILANCO

\$84 168,581



### INFORME DE TASACIÓN 2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES Valor Comercial Valor de Realización CONCEPTO Area FACTOR" COMERCIAL COMERCIAL VALOR CIÓN Viol 2 Total V/m2 Total TOTAL - m² 448,00 TERRENO 55,04 \$ 24.658,31 55,04 \$ 24.658,31 . 46.78 \$ 20,959,58 UM ORACIÓN EDERCACIONES 115,71 22 \$ 460,00 \$ 53,226,60 1001 m' 38 \$ \$ 15,180,60 \$ 111,52 40,80% 0.70 131,20 \$ 12,903,51 \$ 95.283,48 AL ALE 218,04 22 1001 m² 38 437,00 40,80% \$ 124,64 \$ 27.175,52 \$ 105,94 \$ 23,099,19 0.70 handaucción en 100% 58,68 38 \$ 305,80 \$ 18,003,02 87.50 \$ 5,134.50 40.80% 0.70 74.38 4,364,40 TOTAL EDIFICACIONES: m² 392,43 \$ 166.513,10 \$ 47,490,71 \$ 40,367,10 OBRAS ADICIONALES Tensza en planta 100% m² 118,05 149.50 \$ 17.739.67 22 38 40,80% 0.70 . 42.64 \$ 5,059,48 \$ 36,24 \$ 4,300,56 apegrades 100% 12.68 22 38 92,00 \$ 1.100,58 26,24 332,71 \$ 40,80% 22,30 282,80 100% 66,72 22 38 115,00 2.158,34 \$ 7.672,80 1.860,09 40,80% 0,70 27,88 \$ 100% 1.20 22 38 80,00 52,50 -. 19.68 40.00% 0.70 23.62 \$ 16.73 8 20.07 ee pevimenteda 100% 53.54 22 33 25,45 \$ 40,80% 7,54 403,89 6,41 343,31 0,70 ebeniupobe ser m 54.80 22 100% 38 34.50 \$ 1.893.71 540.10 \$ 40 80% 0,70 . 9.84 8,36 1 459.08 12 00 276,00 S istante. 100% m 22 36 3 312 00 40.80% 0.70 . 78.72 944,61 \$ 66,91 802,91 95,30 22 38 92.00 26,24 100% ari 8.859,60 40,80% . 2.528.82 \$ 22.30 2.147.80 0.70 TOTAL OBRAS ADICIONALES : 42,143,27 10.216,62 12.019.58 ORCENTAJE GLOBAL DE AVANCE DE OBRA 100%

ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION:

TOTAL

-

### OBSERVACIONES

EL INBILIEBLE OBJETO DE ESTUDIO, SEGÚN ESCRITURAS MENCIONAN 2 SOLARES, SIN EMBARGO SE HA PROCEDIDO A VALORAR EL ÁREA UNIFICADA POR FORMAR UN SOLO CUERPO ( 440,00 MZ).

No se assume ningune responsabilitied por el estado legal del insmueble y se assume como flables todos los documentos entregados por el Banco y/o propietario.

\$ T233 314 60

En el presente informe de aveillo no se ha ocultado ningún tipo de informeción, se han tomado en cuenta todos los espectos que inciden en el vetor del inmueble, por lo tento, el presente aveillo es verdadero y justo.

La presente valoración ha considerado áreas ylo allicustas de acuerdo e los documentos legales proporcionados por el Banco ylo cliente.

El presente informe de aveito reporte hellezgos conseguidos en la inspección visual, por lo tanto, no se puede determiner falles internes o defios simples que en lo posterior se presenten.

El precio establecido en el presente aveillo tiene vigencia para este litercado incobillado en Perticular, de acuerdo el estudio efectuado en la fecha, día y hora en que se realizó la inspección. Si existen medidas o crista económicas graves o fendmenos naturales como: expción de volcanes, terremotos, inundaciones, etc., que cambien sustancialmente el mercado inmobiliario, este aveillo No tiene validaz y deberá ser realizado nuevamente.

### NOTA IMPORTANTE:

En el presente estudio de valoración, se ha determinado un coeficiente de deprecisción elevado debido a las características físicas que presenta actualmente el immueble. Su deficiencia constructiva actual efecta a fu facilifidad consercial debido a que se debería invertir un alto valor sobre el immueble para que el mismo tenga condiciones aplas de habitabilidad y uso.

22.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES

VENTA AS DEL NAMUEBLE:

Su ublicación en un sector residencial, carcano a varios puntos de interés comercial y de salud.

El estado de deterioro y abendono actual.

Dra. Paola Andrade Torres

6

INMOVALUAR

OF HERIES

CELTA DREAMS S.A.

\$71.543,29

Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Ot 308 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

Paio



### INFORME DE TASACIÓN

### 2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

Vator de Reposición \$233,314,68 DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE DÓLARES AMERICANOS CON 60/100 Valor Comercial \$84,168,58 OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DÓLARES AMERICANOS CON 58/100 Valor de Realización \$71.543.29 SETENTA Y UN MIL QUIMENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES AMERICANOS CON 29/100 WALOR CATRETINAL NO. 1 9.000,00 & NOMBRE? WILDR CATHETRIL No. 2 111,517,93 NUMBER ? ARO 2019 FECNA DEL AVALÚO CATASTRAL

OBSERVACIONES:

le una diferencia del 12,10% entre las medidas tomadas en sitio vs. lo indicado en escrituras, por lo que para ente informe se procedorá a vetorar con la monor área la cual es la madida en escrituras

### 2.4 FIRMAS RESPONSABLES

Esta teseción fue ejecuteda y certificada por CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR y el profesional responsible

Yo, Nadia Vanosa Claita Gualduffe, por los derechos que represento de la emprese CELTA DREAISS CELDREA S.A. - RIMOVALUAR, dentro del informe entregado el 20 d colubre de 2020 declaro, bejo la gravedad del juramento y con conocimiento plano de las causas de pequito que el informe presentado, propiedad de CORPORACIÓN FRANCIERA NACIONAL B.P. ge verez, fidadigno y real, por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

PESITO VALUADOR
INSIOVALUAR
CELTA DREAMS CELDREA S.A.
RUC EMPRESA: 1783/1782/1004
Ma. REGISTRO SB: RAQ-3016-1782

IN NOVALUAR Valoracion de Biente GELTA DREAMS S.A.

ALUAR AND WESSELLOW LAND SERVICE DECEMBER 120 AND THE SERVICE SERVICE

Cario 40

Dra, Paola Andrade Torres

0



TRUE CIDAL TO A DE LA

1



### INFORME DE TASACION

### 3JANEXOS

# 11 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

# 1.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES

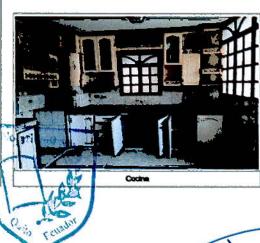


Terraza planta baje

# 2.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES

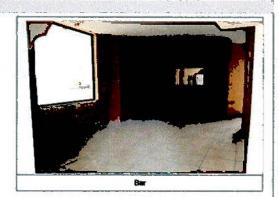






















# INFORME DELTASACION



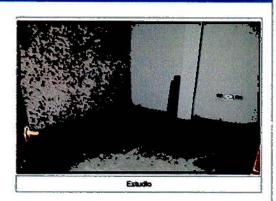






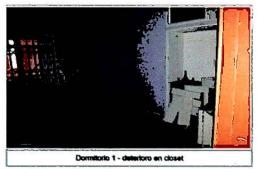














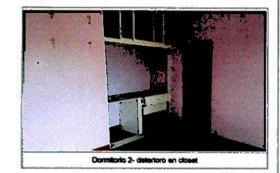


CACO CALONICO

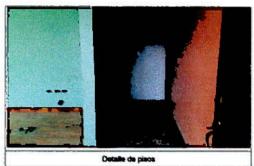


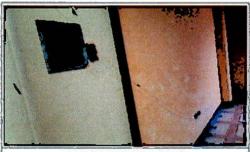
# INFORME DE TASACIÓN











Caja de broators on ptenta alta vacia



Fisures en peredes





Domittorio 1 en terraza



Ora, Paola Andrade Torres

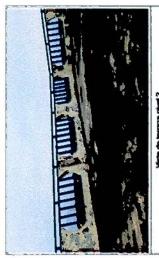


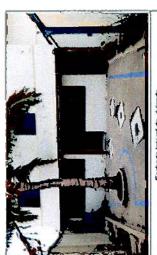
CALCO CALCO













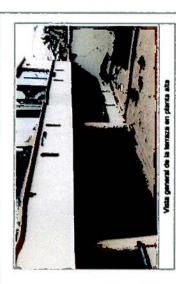
Ora. Paola Andrade Torres



# INFORME DE TASACION





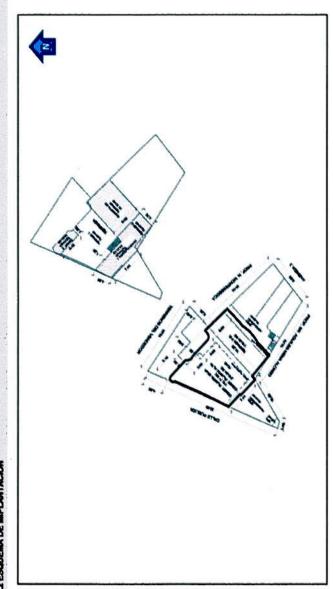




# 3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA

3.14. FOTOGRAFÍAS DE LAS AFECTACIONES

3.2 ESQUENA DE INPLANTACIÓN





Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO EN BIAMCO



INFORME DE TASACIÓN	N=		
3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL			
1. Actividades realizadas en la propiedad;  Se realizan actividades industriales en la propiedad?  Se han liverado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?  Se realizan actividades industriales corca de la propiedad ahora, o en el pasado?	si 	20	sr
* Hay otas actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*		v	
(*) Aspectos relevantes: Ademés de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibl en seco, imprentas y estudios fotográficos, depósito de chatarra o relleno sanitario, etc.	es, mecánicas	, levanderia	y ilmpieza
2. Generación, almacemamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes  * Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos samitarios de las viviendas)?  * Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?  * Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	si 		\$/D
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterrâneo de productos petroliferos?		Q Q	
3. Otros posibles problemas ambientales	Si	NO	S/D
<ul> <li>Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?</li> <li>Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?</li> </ul>		Image: Control of the	
• El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna Indicación de que el agua puede estar contaminada?		Ø	
<ul> <li>La propiedad es construida con los códigos y regismentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, destizamientos de tiema u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?</li> </ul>			v
4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad	SI	NO	S/D
En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?			V
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?			Ø
La propiedad en si o una propiedad adyacenta aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?			V
Está la propiedad situada o adyacenta a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indigenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?			<b>I</b>



Dra. Paola Andrade Torres





ESPACIO

ESPACIO EN BLANCO



# 3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE I

No. 193542 

		-	persone	944	CONTROL .	MALOW
CCCCCCCCANTEN	į	1	ACT AS PROCESS WITH THE MARK THE	8016	-	* ANTERES
1.445/04/23	80	# 200 S &	SECURITY OF TAKES 1 COMP.	TO COCOLO ES	P. DE ME-DAM	
CHARLES CONTRA	a	2461.23	The state of the s	27.00	-	SECOND.
Control of the Contro	7	of Personal Party Street,		-		
			Simple and the same of the sam			
SECURITION OF SECURITIONS	CONTRACTOR CHESTS	O PROPERTY.	Self on arter	8 1 1000		
Sec. 200 Stand 7th is premietable were destaurationers des Low			WASHING MITTER	21.00	mes.	4 54
			Chall desertations	****	284.6	11.33
			U.S. Sanchine	114	4117	414
			NAT PROPERTY.	414	7.5	1.140
		•	S. S. PARTY AN	11.00	(44.84)	1524
		ACTIVITIES OF	ar Kata Mark	45.88	26.50	.04
Surface Course	THE BUILDING	S. C.	** or being the	51.55	3 8 600	47.5
-		00	SALES GRAND SEE	8100	-34.6°	1227
1	a d	-	OK AND PARTY	1246.6	4800	
1000	-	-	CONTRACTOR STATE	26.16		1000
1	-		today a supe			427.02
			COMPRESSED NO.			127.00
			100.00		-	)









No. 193561









Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR

Sector Defenses SA

Au. Corulle E25 & San Ignacio E3. Altana Plaza. Ol 308 Tell : (02) 392 2266 - 099 9907 787 cook.com/innicosaluse & Binnovaluse

ESPACIO BINCO Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, debidamente firmada y sellada en Quito, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil veinte.-

DRA. PAOLA ANDRADE TORRES

Notaria 40

Dra. Paola Andrade Torres

NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO

