Factura: 001-002-000021436

20201701040P02410

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20201701040P02410

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE OCTUBRE DEL 2020, (15:03)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CELTA DREAMS CELDREA S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1792479274001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
PICHINCHA	QUITO	LA FLORESTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

Notaría 40 Quito Ecuador

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.- **20201701040P02410**

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

Notaria 40 Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

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 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-007-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre el terreno urbano ubicado en las calles Sucre y García Moreno, Esquina de la ciudad de Portoviejo, parroquia 12 de Marzo, cantón Portoviejo, 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 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

Ante Notaria

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 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

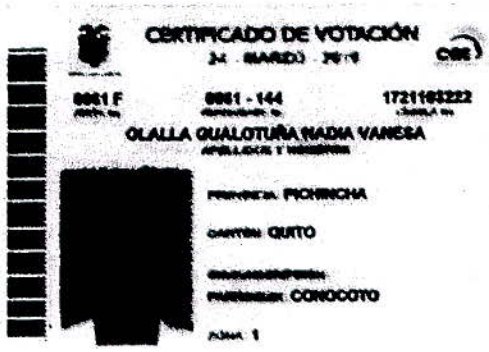
Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2020
Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO

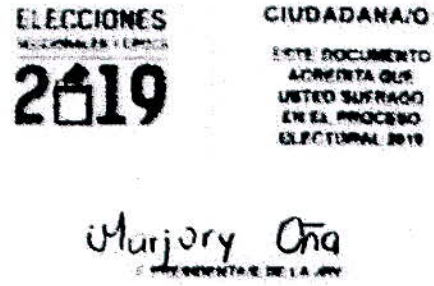
Nº de certificado: 203-351-27675

203-351-27675

Eco. Rodrigo Avilés J.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**





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, 28 OCT 2019

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGESIMA

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

2087

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,

Andrés 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 Gualotuña
C.C. 172110322-2

TRÁMITE NÚMERO: 2087

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 INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 13 DÍA(S) DEL MES DE ENERO DE 2020

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
Registro Mercantil del Cantón Quito

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ(DELEGADA DEL REGISTRADOR MERCANTIL)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

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

Registro de Datos Públicos
Cantón Quito

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, 20 ENE 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGESIMA

Notaria 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi ...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:	1792479274001
RAZÓN SOCIAL:	CELTA DREAMS CELDREA S.A.
NOMBRE COMERCIAL:	INMOVALUAR
REPRESENTANTE LEGAL:	OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA
CONTADOR:	ALVARADO GUALOTUNA JENNY MARIBEL
CLASE CONTRIBUYENTE:	OTROS
OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:	SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL:	S/N
NÚMERO:	S/N

FEC. NACIMIENTO:		**FEC. INICIO ACTIVIDADES:**	14/01/2014
FEC. INSCRIPCIÓN:	14/01/2014	**FEC. ACTUALIZACIÓN:**	07/02/2020
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:		**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**	

ACTIVIDAD ECONÓMICA 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

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 Email: nolalla@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, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, 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 a 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.

 # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	**ABIERTOS**	1
JURISDICCIÓN	\ ZONA 9\ PICHINCHA	**CERRADOS**	0

Código: RIMRUC2020000397469

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

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NÚMERO RUC: 1792479274001
RAZÓN SOCIAL: CELTA DREAMS CELDREA S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **Estado:** ABIERTO - MATRIZ **FEC. INICIO ACT.:** 02/10/2013
NOMBRE COMERCIAL: INMOVALUAR **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**
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: nolalla@inmovaluar.com Email principal: nadia.olalla@gmail.com

RAZON: Es compulsa de la copia que en 2 foja (s) me fue presentada
Quito a, 20 OCT 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGESIMA

Código: RIMRUC2020000397469
Fecha: 10/02/2020 10:49:27 AM
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-007-2020

SOLICITANTE:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CÉDULA / RUC:	1760003090001	**TELÉFONO:**	(04) 256-0881
DIRECCIÓN:	CALLE SUCRE Y GARCÍA MORENO, ESQUINA		
PROVINCIA:	MANABÍ	**CANTÓN:**	PORTOVIEJO
CIUDAD:	PORTOVIEJO	**PARROQUIA:**	12 DE MARZO
FECHA DE INPECCIÓN:	18/9/2020	**FECHA DE INFORME:**	20/10/2020

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- IDENTIFICACIÓN

1.1.1.- CLIENTE

INSTITUCIÓN FINANCIERA:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:	1760003090001	TELÉFONO:	(04) 256-0881
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	COORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL	TIPO DE BIEN:	TERRENO URBANO
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	PERSONAL DE SEGURIDAD	FECHA DE INSPECCIÓN:	18/9/2020
		FECHA DE INFORME:	20/10/2020

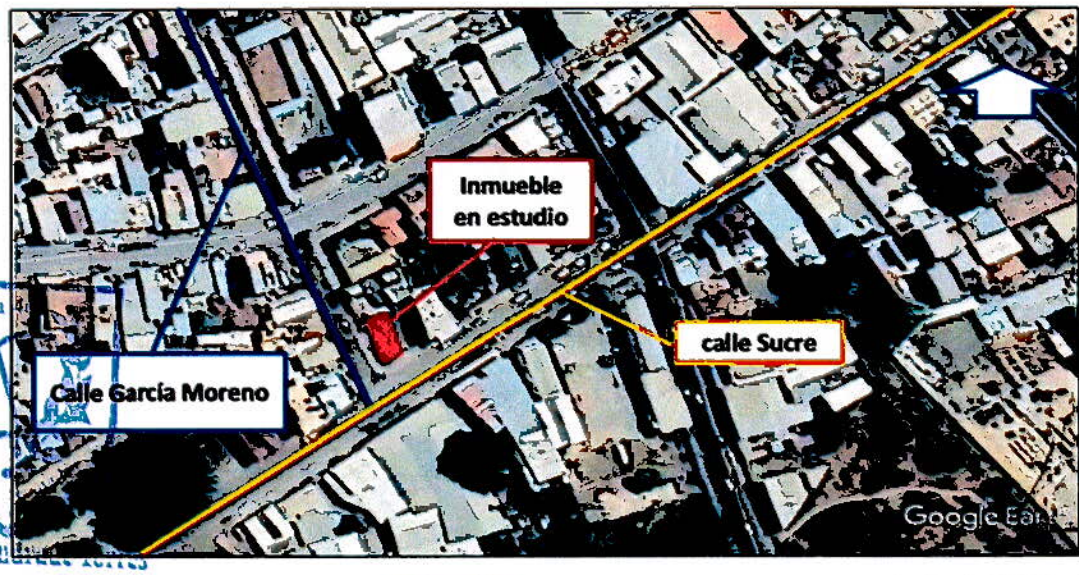
1.1.2.- PERITO

NOMBRE:	INMOVALUAR CELTA DREAMS CELDREA S.A.	TELÉFONO:	02 3923266 - 0984795052
REGISTRO DE PERITO:	SBS: PVQ-2016-1792 RESOLUCIÓN SCVS.IRQ.DRICAI.SAI.16.042.017	CORREO ELECTRÓNICO:	jmontufar@inmovaluar.com notalla@inmovaluar.com

1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	CALLE SUCRE Y GARCÍA MORENO, ESQUINA

PAÍS:	ECUADOR	PROVINCIA:	MANABÍ
CANTÓN:	PORTOVIEJO	CIUDAD:	PORTOVIEJO
PARROQUIA:	12 DE MARZO	MANZANA:	NO APLICA
SECTOR:	CENTRO	BARRIO:	NO APLICA
URBANIZACIÓN:	NO APLICA	ORIENTACIÓN:	CENTRAL
N° PREDIO:	NO APLICA	CLAVES CATASTRALES:	0201022010-0000000
LATITUD:	-1.059559°	LONGITUD:	80.454283°



Notaria
Dra. Paola Andrea Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO
CONTENEDOR

ESPACIO
CONTENEDOR

INFORME DE TASACIÓN

1.3.- SITUACIÓN LEGAL

1.3.1.- DE LA DOCUMENTACIÓN

X	ESCRITURAS		PRESUPUESTO
X	CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD		CRONOGRAMA CONSTRUCCIÓN
	PLANOS	X	PAGO IMPUESTO PREDIAL
	PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN		PLANO-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
	OTROS (Detallar):	–	

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN:

TIPO DE ESCRITURA:	ADJUDICACIÓN
NOTARÍA - CANTÓN:	NOTARÍA TRIGÉSIMA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
NOTARIO:	NO CONSTA
OTORGANTE:	FERNANDEZ BAILON RUBÉN DARIO Y SANTANA GUERRERO BELICE MARLENE
A FAVOR:	COORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
FECHA ESCRITURA:	14-sep-17
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	16-mar-18

CONDICIÓN LEGAL DE LA CONSTRUCCIÓN	Legalmente Aprobada

1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS Y MESURAS DEL TERRENO ***LOTE Nº 01***

		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE (noroeste):	Propiedad del sr. Jorge Zambrano	17,30 m	17,15 m
SUR (sureste):	Calle Sucre	17,00 m	16,30 m
ESTE (noreste):	Propiedad del sr. Raúl Ayala	16,00 m	15,95 m
OESTE (suroeste):	Calle García Moreno	17,40 m	16,50 m
ÁREA TOTAL (m^2)		278,00 m^2	258,55 m^2

OBSERVACIONES: Los datos de escritura difieren en área con la medición desarrollada en sitio. Existe una diferencia del 6,99% 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 SITIO (258,55 m^2).

1.4 ANÁLISIS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIAL Y ECONÓMICO DE LA ZONA Y DEL INMUEBLE

1.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

X	COMERCIAL	X	FINANCIERA
X	RESIDENCIAL	X	GESTIÓN
	INDUSTRIAL		OTROS

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA: Urbana **DESARROLLO DE LA ZONA:** En Renovación

1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE

El sector se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Portoviejo en la zona centro. Su uso de suelo es comercial en planta baja y residencial en plantas altas, posee todos los servicios de infraestructura básica, el sistema vial de una vía con aceras amplias. Toda la zona central se encuentra en proceso de regeneración luego del daño que sufrió por el terremoto denominado A16. En el entorno inmediato cuenta con varios equipamientos públicos y privados. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre un 95%.

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO

DENSIDAD POBLACIONAL:	Media	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:	Consolidado
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio	OFERTA - DEMANDA:	Balance
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	Media	INDICE SATURACIÓN ZONA:	95%
USO DE SUELO:	Mixto		

1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:	Directo
CAPACIDAD VIAL:	Secundaria	TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE:	Urbano
CONDICIÓN VÍAS:	Asfaltada		

1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS

AGUA POTABLE	X	VÍAS ADOQUINADAS	X	ACERAS	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RECOLECCIÓN DE BASURA	X	BORDILLOS	X
ALCANTARRILLADO	X	TRASPORTE PÚBLICO	X		
TELÉFONO	X	ALUMBRADO PÚBLICO	X		

1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO

DENOMINACIÓN		DESCRIPCIÓN	DISTANCIA
CENTROS EDUCATIVOS:	X	Escuela Francisco Pacheco	30 m
CENTROS COMERCIALES:	X	Área comercial de Portoviejo	200 m
ZONA RECREATIVA:	X	Plazoleta 24 de Mayo	100 m
ZONA SEGURIDAD:	X	UPC Terminal Terrestre	500 m
ZONA DE GESTIÓN:	X	Fiscalía Provincial de Manabí	200 m
OBRAS CERCANAS:	X	Casa de la Cultura Ecuatoriana	20 m
OTROS:			

Observaciones:

Es una zona en proceso de consolidación, con buen desarrollo urbano.

1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA

NIVELES DE SEGURIDAD:

No Aplica

ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:

No Aplica

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

RIESGOS NATURALES:

DENOMINACIÓN		DESCRIPCIÓN
INUNDACIONES		Situación general de la Provincia de Manabí.
DESLAVES		
ERUPCIONES		
TERREMOTOS	X	
HUNDIMIENTOS/ TIPO SUELO		
LÍNEAS ALTA TENSIÓN		
OLEODUCTOS		
GASODUCTOS		
CANALES ADUCCIÓN DE AGUA		
ZONA DE MAREA		
OTROS		

TIPO DE CONTAMINACIÓN

AUDITIVA:	Medio	VISUAL:	Bajo
ATMOSFÉRICA:	Bajo	OTROS:	—

Observaciones

El inmueble se encuentra rodeada de calles secundarias muy cercano al centro comercial y de gestión.

1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

1.5.1 TERRENO

1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

FORMA:	REGULAR	X	IRREGULAR			
UBICACIÓN:	ESQUINERA	X	MEDIANERO			
TOPOGRAFÍA:	PLANA	X	INCLINADA	—	PENDIENTE	—

ESTADO DEL TERENO:	Urbano	CONDICIONES DEL TERRENO:	BUENAS

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

ZONIFICACIÓN	VF 306				
LOTE MÍNIMO :	300 m²	COS TOTAL:	60,00%	ALTURA:	20 m²
FRENTE:	10 m²	COS PB:	3,60%	# PISOS:	6
RETIROS: FRONTAL	0 m	LATERAL	0 m	POSTERIOR	3 m

El sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura, el sector se encuentra con un porcentaje de consolidación (medio) con una clasificación de suelo Mixta residencial - comercial.

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS		DESCRIPCIÓN
POSITIVAS		Zona en donde se desarrollan comercios y zonas residenciales.
FRENTE DE PLAYA		
VISTA AL MAR		
ZONAS JARDINEADAS		
ZONAS ARBOLADAS		
PAISAJE URBANO	X	
NEGATIVAS		
CEMENTERIOS		
ASENTAMIENTOS IRREGULAR		
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS		
ZONAS DE TOLERANCIA		
CANALES DE AGUAS NEGRAS		
BASUREROS		
OTROS		

Notaría 10 Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR Valoración de Bienes CELTA DREAMS S.A

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

FUENTE DE	—
OBSERVACIÓN:	—

1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES

OBSERVACIÓN:	—

1.5.2 CONSTRUCCIONES

1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:	TERRENO URBANO
TIPO DE PROPIEDAD	TERRENO ESQUINERO
USO ACTUAL:	LOTE VACIO

El inmueble objeto del presente informe se localiza en CALLE SUCRE Y GARCÍA MORENO, ESQUINA, de la parroquia 12 De Marzo del cantón Portoviejo de la provincia de Manabí.

El terreno donde se implanta el inmueble objeto del presente estudio es de forma regular, ubicación esquinera y topografía plana.

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

El lote presenta como única construcción la delimitación física de los linderos suroeste y sureste con un cerramiento de malla metálica.

2.- MEMORIA DE ANÁLISIS

2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

EXPECTATIVA ECONÓMICA:	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.

Mediante 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.

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

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.

El presente 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 avalúo 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

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

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 tenerlas.

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 actualizados 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.).

Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

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 reposición
(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 comercial; Para la DETERMINACIÓN DE ESTE FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, se consideran aspectos importantes como: Calificación del sector, Afinidad del inmueble vs. el sector, Presencia cercana de elementos de plus valor o minusvalor , Localización específica en el barrio o sector, Tipo y calidad de vías, Facilidad y calidad de transporte, Diseño arquitectónico y confort, Calidad constructiva, Estado general del inmueble, Seguridad, Respeto a la normativa, Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios, Disponibilidad y tipo de equipamientos 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).

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 oferta / demanda según tipología del inmueble, 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.

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:

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.

• ***Factor Tamaño (FTa):*** 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.

• ***Factor Topografía:*** 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 vía principal y 1 vía secundaria.
TIPO C: Entre 2 vías secundarias.
TIPO D: Vías no relevante

Notaría 40
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-Menor demanda por lotes 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 básicos de las muestras recolectadas versus el bien en estudio.

• **Factor de Negociación o Fuente (FN):** Negociación de los involucrados y/o 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

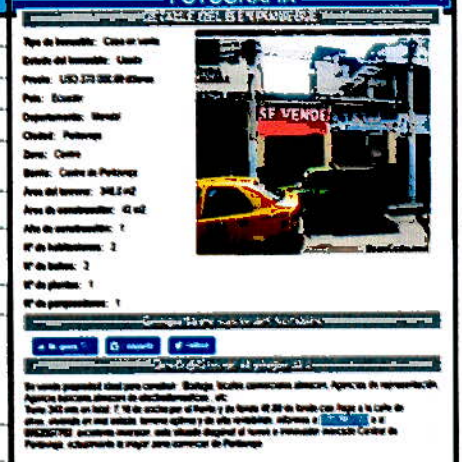
MÉTODO RESIDUAL: Para desprender la construcción del terreno y dejar al terreno libre y ser analizado con el Método Comparativo.

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)

REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS + CONSTRUCCIONES:

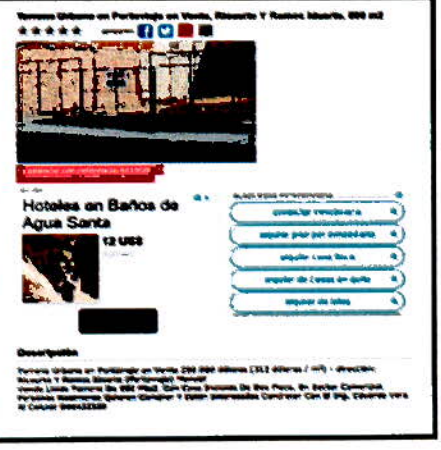
REFERENCIA A	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Calle Alajueta y García Moreno	
DISTANCIA:	700 m del lote en estudio	
EDAD:	20 años	
ÁREA DE TERRENO:	370,00 m²	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	300,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$360,00	
VALOR/M2 CONSTRUCCIÓN:	$456,00	
VALOR MERCADO:	$270.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Inmueble cercano a la propiedad, localizado en zona con misma zonificación.	
TELÉFONO:	0992867760	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.buscocasita.com/vendeopropiedad340-mts-cuadradros-en-av-alajuela-y-calle-garcia moreno-en-portoviejo_124691.html	
FECHA:	22/9/2020	

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

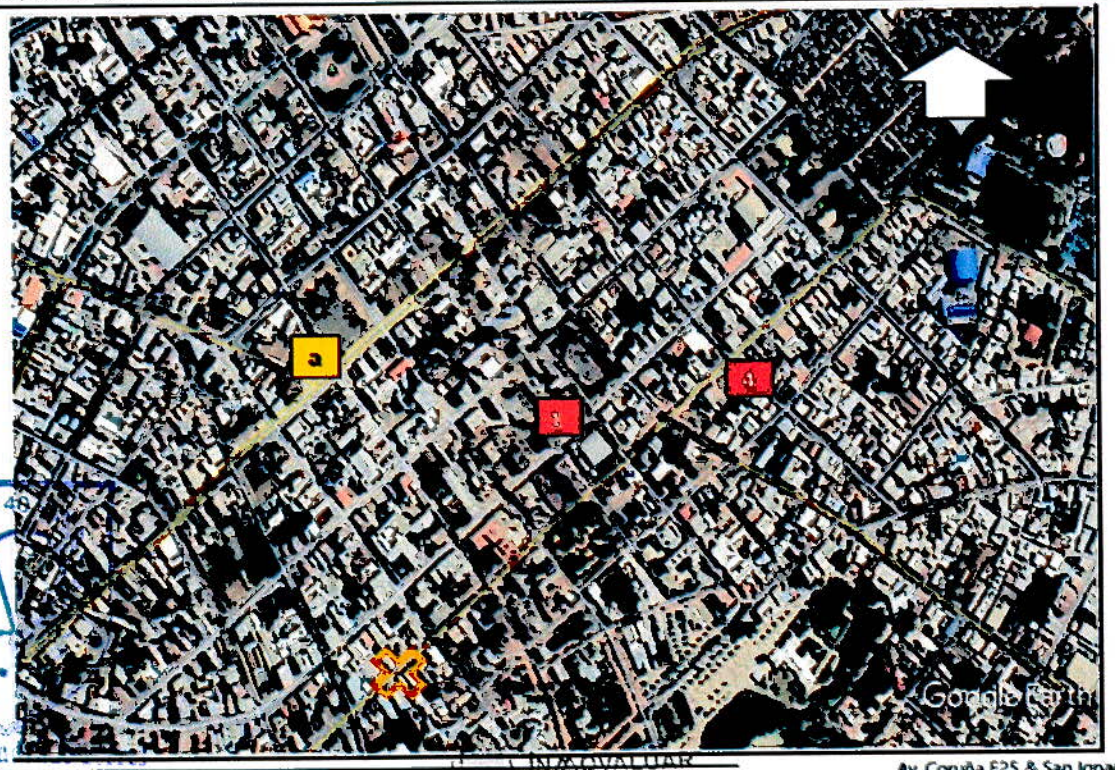
INFORME DE TASACIÓN

REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Calle Córdova y Ricaurte	
DISTANCIA:	600 m del lote en estudio	
ÁREA DE TERRENO:	800,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$312,50	
VALOR MERCADO:	$250.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de mayor tamaño y ubicación medianera.	
TELÉFONO:	0996432559	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://ecuador.inmobiliaria.com/terreno-urbano-en-portoviejo-800m2-F441950	
FECHA:	21/9/2020	

REFERENCIA 4:	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Córdova entre García Moreno y Salvador Allende	
DISTANCIA:	680 m del lote en estudio	
ÁREA DE TERRENO:	406,47 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$492,04	
VALOR MERCADO:	$200.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar tamaño y ubicación en la esquina continua al lote.	
TELÉFONO:	0982288233 Anexia Avellan	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	En sitio	
FECHA:	21/9/2020	

CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO



Notaría 48
Dra. Paola An

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

	No.	TIPO DE BIEN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT. TERRENO	VALOR UNIT. CONST.
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES	a	LOCAL	370,00	302,00	$ 270.002,00	$ 360,00	$ 454,00
	b						
	c						
	d						
	e						
DIFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDÍOS)	1	TERRENO	800,00	N/A	$ 250.002,00	$ 312,50	N/A
	2			N/A			N/A
	3			N/A			N/A
	4	TERRENO	406,47	N/A	$ 200.002,00	$ 492,04	N/A
	5			N/A			N/A

FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE

NOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO

No.	ÁREA TOTAL (m2)	VALOR POR m2	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VÍAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a	370,00	$ 360,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,90	0,67	$230,48
b												
c												
d												
e												
1	800,00	$ 312,50	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,90	0,60	$214,12
2												
3												
4	406,47	$ 492,04	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,90	0,67	$327,31
5												
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO												$260,30

Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona en donde se han localizado varias inmuebles en venta de similares características. Se ha procedido a valorar mediante 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 homogenización ha sido calculada en base a los siguientes factores: Tamaño, Topografía, Ubicación, Forma, Infraestructura, Negociación, Frente y Fondo.

De igual forma en el presente estudio se han discriminado muestras que se encuentran fuera de mercado.

ACLARACIONES:

Se ha procedido a realizar la valoración 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 físicas, 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
- **TI** Tendencia a la inversión pública o privada

Notaría 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

Deficiencias de mercado	
Alta	20
Demanda de la zona	
Media	10
Consolidación	
Zona consolidada	10
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirientes	
Personas naturales y/o inversionistas	15
Ingresos Económicos del adquiriente	
de ingresos económicos medios	10
Nivel de Inversión Pública y/o Privada	
Media	10
Tendencia de la Inversión Pública y/o Privada	
con tendencia a mantenerse estable	15
% para el valor de oport.	**13,75**

DEFICIENCIAS DE MERCADO	
ALTA	20
MEDIA ALTA	15
MEDIA	10
MEDIA BAJA	5
NO EXISTE	1

DEMANDA EN LA ZONA	
ALTA	20
MEDIA ALTA	15
MEDIA	10
MEDIA BAJA	5
NO EXISTE	1

CONSOLIDACIÓN	
CONSOLIDADA	10
EN PROCESO	15
RURAL	20

FACILIDAD DE LIQUIDACION	
INMEDIATA	5
CORTO PLAZO	10
MEDIANO PLAZO	15
LARGO PLAZO	20

POSIBLES ADQUIRIENTES	
FAMILIAS / PERSONAS NATURALES	10
PERSONAS NATURALES / INVERSIONISTAS	15
INVERSIONISTAS / EMPRESAS	20

INGRESOS ECONOMICOS ADQUIRIENTE	
INGRESOS ECONOMICOS ALTOS	20
INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS ALTOS	15
INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS	10
INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS BAJOS	5
INGRESOS ECONOMICOS BAJOS	1

NIVEL DE INVERSION	
ALTA	1
MEDIA ALTA	5
MEDIA	10
MEDIA BAJA	15
NO EXISTE	20

NIVEL DE INVERSION	
TENDENCIA A MANTENERSE ESTABLE	15
TENDENCIA A SUBIR	10
TENDENCIA A BAJAR	20

Se considera el 13,75 % como valor de realización, ya que el inmueble se localiza en una ZONA CONSOLIDADA, con MEDIA DEMANDA y una facilidad de liquidación considerada A LARGO PLAZO (MÁS DE 12 MESES), teniendo como posibles compradores a PERSONAS NATURALES Y/O INVERSIONISTAS.

2.1.3 ENFOQUE DE INGRESOS

El Método de Capitalización de Rentas no ha sido calculado 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.

Notaría 40 Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR Valoración de Bienes CELTA DREAMS S.A.

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

CONCEPTO	% Avance de Obra	Uni.	Area	Edad (años)	(Edad remanente)	Valor de Reposición		Valor Comercial				Valor de Realización	
						V/m2	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	VAU COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/m2	Total
TERRENO	—	m²	258,55	—	—	$ 260,30	$ 67.301,38	—	—	$ 260,30	$ 67.301,38	224,51	$ 58.047,44
TOTAL							$ 67.301,38				$67.301,38		$58.047,44

OBSERVACIONES

No se asume ninguna responsabilidad por el estado legal del inmueble y se asume como fiables todos los documentos entregados por el Banco y/o propietario.

En el presente informe de avalúo no se ha ocultado ningún tipo de información, se han tomado en cuenta todos los aspectos que inciden en el valor del inmueble, por lo tanto, el presente avalúo es verdadero y justo.

La presente valoración ha considerado áreas y/o alícuotas de acuerdo a los documentos legales proporcionados por el Banco y/o cliente.

El presente informe de avalúo reporta hallazgos conseguidos en la inspección visual, por lo tanto, no se puede determinar fallas internas o daños simples que en lo posterior se presenten.

El precio establecido en el presente avalúo tiene vigencia para este Mercado Inmobiliario en Particular, de acuerdo al estudio efectuado en la fecha, día y hora en que se realizó la inspección. Si existen medidas o crisis económicas graves o fenómenos naturales como: erupción de volcanes, terremotos, inundaciones, etc., que cambian sustancialmente el mercado inmobiliario, este avalúo No tiene validez y deberá ser realizado nuevamente.

2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES

VENTAJAS DEL INMUEBLE:	Su ubicación en un sector comercial y la configuración esquinera del lote.
DEFICIENCIAS:	Ninguno.

2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

Valor de Reposición	$67.301,38	*SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS UN DÓLARES AMERICANOS CON 38/100*
Valor Comercial	$67.301,38	*SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS UN DÓLARES AMERICANOS CON 38/100*
Valor de Realización	$58.047,44	*CINCUENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES AMERICANOS CON 44/100*
VALOR CATASTRAL	$ 72.029,59	*SETENTA Y DOS MIL VEINTINUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 59/100*

AÑO 2019 — FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL 7-30-2019

OBSERVACIONES: Los datos de escritura difieren en área con la medición desarrollada en sitio.
Existe una diferencia del 6,99% 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 SITIO (258,55 m2).

2.4 FIRMAS RESPONSABLES

Esta tasación fue ejecutada y certificada por CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR y el profesional responsible:

Yo, Nadia Vanessa Otalla Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR, dentro del informe entregado el 20 de octubre de 2020 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio que el informe presentado, propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. es veraz, fidedigno y real, por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

PERITO VALUADOR
INMOVALUAR
CELTA DREAMS CELDREA S.A.
RUC EMPRESA: 1792478274001
No. REGISTRO SB: PVQ-2016-1792

ARQ. JHETSON MONTUFAR
GERENTE TÉCNICO
No. REGISTRO SB: PAO-1709-2014

Notaria 40
Quito
Dra. Paula Andrade Terán

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf.: (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

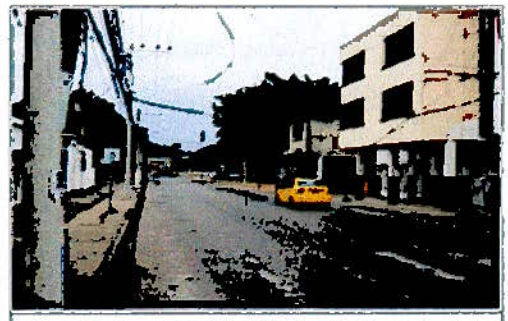
INFORME DE TASACION

3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES

Vista general del lote



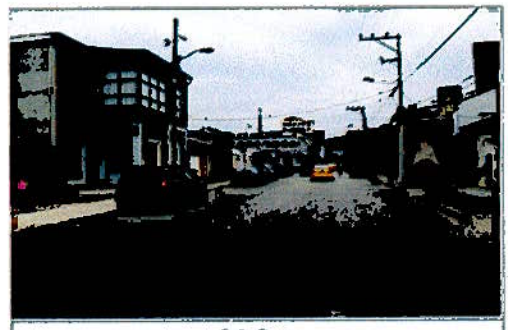
Vista del entorno inmediato

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES

Vista de la fachada sureste

Portal sobre la calle García Moreno

Portal sobre la calle Sucre



Calle Sucre

Calle García Moreno

Entorno inmediato

Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
CELTA DREAMS S.A

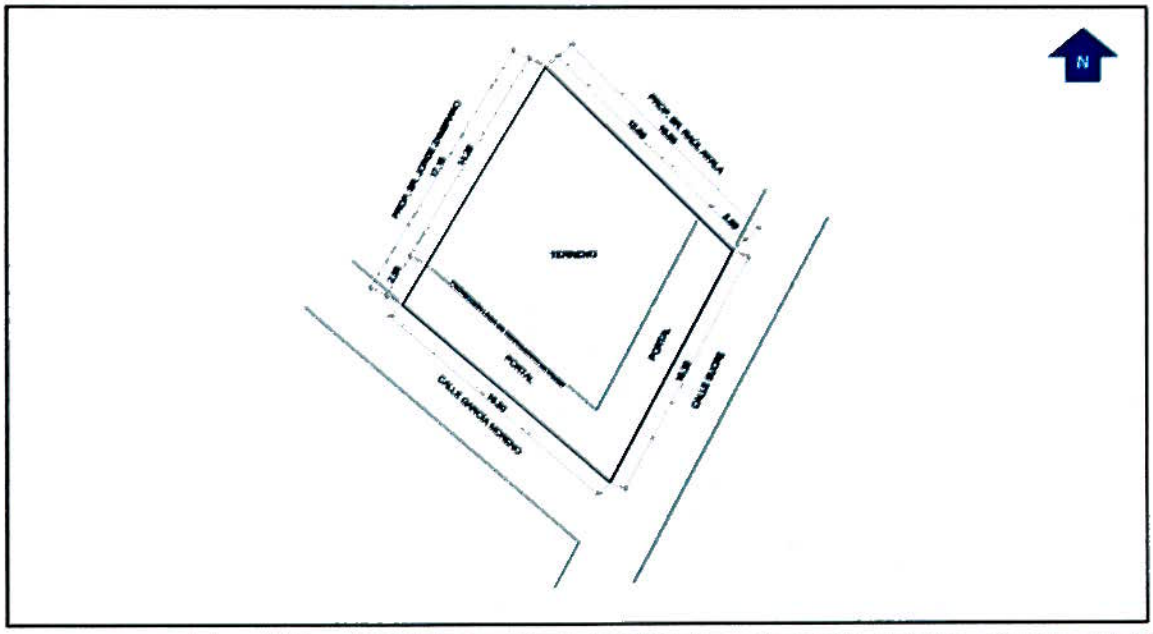
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf.: (02) 392 3266 - 099 9907 767
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

	SI	NO	S/D
1. Actividades realizadas en la propiedad			
* Se realizan actividades industriales en la propiedad?	☐	☑	☐
* Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?	☐	☑	☐
* Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	☐	☑	☐
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*	☐	☑	☐

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

	SI	NO	S/D
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?	☐	☑	☐
* Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	☐	☑	☐
* Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	☐	☑	☐
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?	☐	☑	☐
3. Otros posibles problemas ambientales	SI	NO	S/D
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?	☐	☑	☐
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?	☐	☑	☐
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	☐	☑	☐
* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?	☐	☐	☑
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?	☐	☐	☑
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	☐	☐	☑
La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	☐	☐	☑
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?	☐	☐	☑

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

DOCUMENTO
EN BLANCO

DOCUMENTO
EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO
DEPARTAMENTO DE COMPROBACIÓN Y RENTAS RUC 1360000200001

TÍTULO DE CRÉDITO - TRIBUTOS A LOS PREDIOS URBANOS - MUNICIPIO

Nº PAGO	FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE PAGO	NÚMERO DE TÍTULO	VENTANILLA
1377757	[illegible]	[illegible]	4248658	FLORY CUTIÑO

PROPIETARIO: CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P C.I.: 1790003090001 — PERIODO DE PAGO: 2018

CLAVE CATASTRAL: [illegible]
UBICACIÓN: Fuertes: GABRIEL GARCIA MORENO, Derecha: SUCRE, Atrás: FRANCISCO PACHECO, Izquierda: CORDOVA
PARROQUIA/SECTOR: CENTRO

Área Terreno	Área Construcción	Avalúo Terreno	Avalúo Construc	REB. 3RA EDAD	REB. MINORITARIA	REB. PATRIMONIAL	REB. DISCAPACIDAD
278.00	0.00	72 029.51	0.00	0	0	0	0

VALORES DEL TÍTULO			DESCUENTOS			ADICIONALES		
Contribución Especial Mejoras	$	45.51	Desc. Mejora Bector Económico	($	31.82)	(+)EMITIDO - DESCUENTO	$	63.38
Servicio de Información Predios	$	4.00				Saldo	$	0.56
Tasa de Gestión de Riesgo	$	21.03				Abono al Título	$	-58.82
Tasa de Seguridad	$	24.30				Abonos Anteriores	$	-4.00
						Abonos Interés	$	-0.56

1

USD 0.56

TOTAL EMITIDO $ 85.24 TOTAL DESCUENTOS ($ 31.82) ÁREA RECAUDADORA: PÚBLICO TESORERO(A) MUNICIPAL

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

30 JUL

CANCELADO

Validez del Certificado. Para consultar la validez del certificado, deberá ingresar a la página www.portoviejo.gob.ec en la sección Servicios Online con el código 4148658

proceso coactivo, así: **un lote de terreno de 278.00 metros cuadrados, situado en la calle Sucre y García Moreno de la Parroquia Urbana 12 de Marzo del cantón Portoviejo, provincia de Manabí; que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el norte:** Propiedad del señor Jorge Zambrano, en la longitud de diecisiete metros treinta centímetros (17.30), **Por el sur:** Calle Sucre, en la longitud de diecisiete metros (17.00); **Por el este:** Propiedad del señor Raúl Ayala, en la, longitud de dieciséis metros (16.00); **Por el oeste:** Calle García Moreno, en la longitud de diecisiete metros cuarenta centímetros (17.40). Para mayor seguridad de la Hipoteca y sin perjuicio del señalamiento de linderos y dimensiones se considera al bien inmueble hipotecado y

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

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.-

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

DRA. PAOLA ANDRADE TORRES

NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO

NOTARIA 40 QUITO
0545366