



Factura: 001-002-000021434



20201701040P02408

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20201701040P02408						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE OCTUBRE DEL 2020, (15:03)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
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
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			LA FLORESTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
<b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b>							
		INDETERMINADA					



NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO



Dr. Paola Andrade Torres

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**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 2°;**

**COPIAS)**

c.a.p

Escritura. No.- **20201701040P02408**

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 presentado su cedula de ciudadanía cuya copia certificada se adjunta , y por haber convalidado, con su expreso consentimiento, la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante. Advertida la 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-004-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P, sobre el lote de terreno número 6, Manzana 748 de la Lotización Taos, ubicado en el sector Punta Blanca, parroquia Santa Elena, cantón Santa Elena, provincia Santa Elena, 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

**DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES  
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DE QUITO**



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

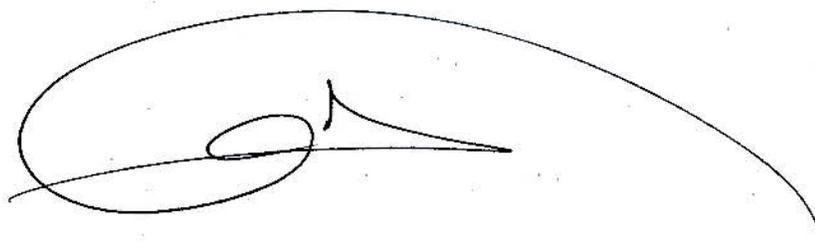
c.c. 1721103222

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001



*Paola Andrade Torres*







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1721103222

**Nombres del ciudadano:** OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA



**Condición del cedido:** 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

N° de certificado: 205-351-27373



205-351-27373

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CENSALCENSO

172110322-2

OLALLA GUALOTUÑA MADIA VANESA  
PROVINCIA PICHINCHA  
CANTÓN QUITO  
FAMILIARIDAD CONOCOTO  
ZONA 1

ESTADO CIVIL SOLTERO

EDUCACIÓN SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MAESTRO

OLALLA GUALOTUÑA MADIA VANESA  
PROVINCIA PICHINCHA  
CANTÓN QUITO  
FAMILIARIDAD CONOCOTO  
ZONA 1

FECHA DE EMISIÓN 2018-11-21

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
24 - MARZO - 2019

0061 F  
0061 - 144  
1721103222

OLALLA GUALOTUÑA MADIA VANESA  
PROVINCIA PICHINCHA  
CANTÓN QUITO  
FAMILIARIDAD CONOCOTO  
ZONA 1

ELECCIONES  
2019

CIUDADANA/O:  
ESTE DOCUMENTO  
ACREDITA QUE  
USTED SUFRADO  
EN EL PROCESO  
ELECTORAL 2019

Marjory Oña  
PRESIDENTA DE LA JRY



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 mi, es reproducción exacta del ORIGINAL que he tenido a la vista

Quito, 20 OCT 2019  
DRA. PAOLA ANDRADE TORRES Jfs  
NOTARIA GUAYAS

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita  
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña  
Ciudad.-

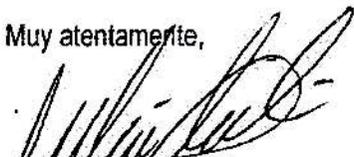
Estimada Nadia:

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 Vigésimocuarto 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 Vigésimoctavo de la Escritura Pública de Constitución referida en el párrafo que antecede.

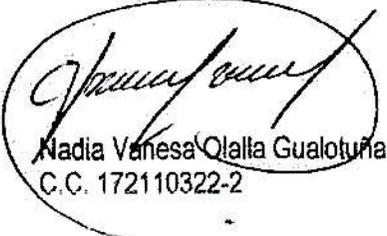
Este nombramiento reemplaza al anterior nombramiento de Gerente General otorgado al señor Jheysson Esteban Montufar Monge con fecha 17 de octubre de 2019, e inscrito el 23 de octubre de 2019.

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

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

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 por mí, es reproducción exacta del ORIGINAL que he tenido a la vista

Quito, 20 OCT 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES 26  
NOTARIA CUADRAGESIMA





# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NÚMERO RUC:** 1792479274001  
**RAZÓN SOCIAL:** CELTA DREAMS CELOREA 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@inmovalar.com

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, 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.gov.ec](http://www.sri.gov.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	1 ZONA 91 PICHINCHA	CERRADOS	0



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. 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: notalia@inmovaluar.com Email principal: nadia.olalla@gmail.com

RAZÓN: Es compulsada de la copia que en

2 foja (s) me fue presentada

Quito a,

20 OCT 2020

DR. PAOLA ANBRABE TORRES  
NOTARIA CUADRAGESIMA



Código: RIMRU02020000397469

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

Paola Andrade Torres

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO



**INFORME DE TASACIÓN**

**AVALÚO N° CFN-004-2020**



**SOLICITANTE:**

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

**CÉDULA / RUC:**

1760003090001

**TELÉFONO:**

(04) 256-0881

**DIRECCIÓN:**

Punta Blanca, Lotización Taos, Mz. 748 Lote #6.

**PROVINCIA:**

Santa Elena

**CANTÓN:**

Santa Elena

**CIUDAD:**

Punta Blanca

**PARROQUIA:**

Santa Elena

**FECHA DE INPECCIÓN:**

18/9/2020

**FECHA DE INFORME:**

20/10/2020



Dr. Paula Andrade Torres



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

f www.facebook.com/inmovaluar t @Inmovaluar



**INFORME DE TASACIÓN**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1.- IDENTIFICACIÓN**

**1.1.1.- CLIENTE**

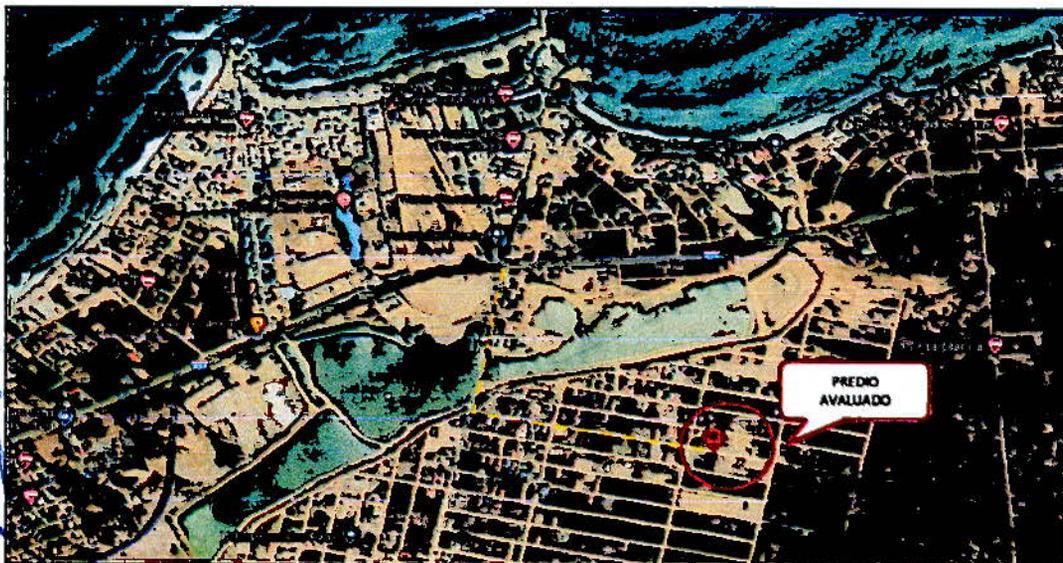
INSTITUCIÓN FINANCIERA:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CÉDULA / RUC:	1760003090001	TELÉFONO:	(04) 256-0881
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Corporación Financiera Nacional CFN	TIPO DE BIEN:	Terreno
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	Ing. Héctor Troya	FECHA DE INSPECCIÓN:	18/9/2020
		FECHA DE INFORME:	20/10/2020

**1.1.2.- PERITO**

NOMBRE:	INMOVALUAR CELTA DREAMS CELDREA S.A.	TELÉFONO:	02 392 3266 - 0984795052
REGISTRO DE PERITO:	SBS: PVO-2016-1792 RESOLUCIÓN SCVS.IRQ.DRICAJ.SAJ.16.042.017	CORREO ELECTRÓNICO:	jmontufar@inmovaluar.com notalia@inmovaluar.com

**1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

DIRECCIÓN:	Punta Blanca, Lotización Taos, Mz. 748 Lote #6.		
PAÍS:	Ecuador	PROVINCIA:	Santa Elena
CANTÓN:	Santa Elena	CIUDAD:	Punta Blanca
PARROQUIA:	Santa Elena	MANZANA:	748
SECTOR:	Punta Blanca	BARRIO:	---
URBANIZACIÓN:	Lotización Taos	ORIENTACIÓN:	Norte
N° PREDIO:	---	CLAVES CATASTRALES:	045-043-006
LATITUD:	-2.167177°	LONGITUD:	-80.806733°



Dr. 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

ESPAÑOL  
ESPAÑOL

ESPAÑOL  
ESPAÑOL

**INFORME DE TASACIÓN**
**1.3.- SITUACIÓN LEGAL**
**1.3.1.- DE LA DOCUMENTACIÓN**

<input checked="" type="checkbox"/> ESCRITURAS	<input type="checkbox"/> PRESUPUESTO
<input checked="" type="checkbox"/> CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD	<input type="checkbox"/> CRONOGRAMA CONSTRUCCIÓN
<input type="checkbox"/> PLANOS	<input checked="" type="checkbox"/> PAGO IMPUESTO PREDIAL
<input type="checkbox"/> PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/> PLANO-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
<input checked="" type="checkbox"/> OTROS (Detallar):	<input type="checkbox"/>
	Certificado de Avalúos 2019

**DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN:**

TIPO DE ESCRITURA:	Dación en Pago
NOTARÍA - CANTÓN:	Séptima del cantón Guayaquil
NOTARIO:	Dr. Antonio Haz Quevedo
OTORGANTE:	Banco Financorp S.A.
A FAVOR:	Corporación Financiera Nacional CFN
FECHA ESCRITURA:	Diciembre, 30 del 2009
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	Abril, 7 del 2010

CONDICIÓN LEGAL DE LA CONSTRUCCIÓN	---
------------------------------------	-----

**1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES**
**LINDEROS Y MESURAS DEL TERRENO**

		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Calle Avenida Principal	10,00 m	10,00 m
SUR:	Lote #26	10,00 m	10,00 m
ESTE:	Lote # 7	25,00 m	25,00 m
OESTE:	Lote # 5	25,00 m	25,00 m
<b>ÁREA TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		250,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

Según lo verificado en sitio y confrontado con documentación legal (ESCRITURA DE DACION DE PAGO), no existen diferencias. Las mensuras parciales y área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal.

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

<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> FINANCIERA
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> GESTIÓN
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> OTROS Turístico

IDENTIFICACION DE LA ZONA:	Urbana	DESARROLLO DE LA ZONA:	En Crecimiento
----------------------------	--------	------------------------	----------------

**1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE**

El sector se caracteriza por ser residencial-turístico, existen viviendas tanto unifamiliares de entre una y dos plantas y multifamiliares de entre 10 y 15 pisos, con servicios básicos de infraestructura como: energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, redes telefónicas e internet. La vía de acceso es la Ruta del Spondylus de 4 carriles asfaltada en buen estado. El inmueble está cercano a diversos servicios de comercios sectoriales y de hospedaje ya que la zona es turística. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre en 15%.



Sr. Paola Andrade Torres



**INFORME DE TASACIÓN**
**1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO**

DENSIDAD POBLACIONAL:	Baja	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:	Medio
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio	OFERTA - DEMANDA:	Balance
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	Media	INDICE SATURACIÓN ZONA:	15%
USO DE SUELO:	Residencial		

**1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:	600m
CAPACIDAD VIAL:	Principal	TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE:	Urbano
CONDICIÓN VÍAS:	Asfaltada		

**1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS**

AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	VÍAS Asfaltadas - Internas Lastradas	<input checked="" type="checkbox"/>	ACERAS	<input type="checkbox"/>
ENERGÍA ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA	<input checked="" type="checkbox"/>	BORDILLOS	<input type="checkbox"/>
ALCANTARRILLADO	<input type="checkbox"/>	TRANSPORTE PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		
TELÉFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		

**1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO**

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	DISTANCIA
CENTROS EDUCATIVOS:		
CENTROS COMERCIALES:	<input checked="" type="checkbox"/> Comercio Sectorial	500m
ZONA RECREATIVA:		
ZONA SEGURIDAD:		
ZONA DE GESTIÓN:		
OBRAS CERCANAS:	<input checked="" type="checkbox"/> Capilla Católica Santa María de Barandua	800m
OTROS:	<input checked="" type="checkbox"/> Royal Decamerón Punta Centinela	600m

**Observaciones:**

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

**1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA**
**NIVELES DE SEGURIDAD:**

Bajos índices de inseguridad en el sector, la lotización cuenta con una garita de control de ingreso.

**ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:**

No Aplica



Dr. Paola Andrade Torres

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

1950

1951

1952

1953

1954

1955

**INFORME DE TASACIÓN**
**RIESGOS NATURALES:**

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	
INUNDACIONES	Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos (SNGR) menciona, "Ecuador se encuentra en una zona con fallas geológicas por lo tanto la actividad sísmica es un riesgo latente."  Riesgo ante posibles Tsunamis	
DESLAVES		
ERUPCIONES		
TERREMOTOS		X
HUNDIMIENTOS/ TIPO SUELO		
LÍNEAS ALTA TENSIÓN		
OLEODUCTOS		
GASODUCTOS		
CANALES ADUCCIÓN DE AGUA		
ZONA DE MAREA		
OTROS		X

**TIPO DE CONTAMINACIÓN**

 AUDITIVA: 

 VISUAL: 

 ATMOSFÉRICA: 

 OTROS: 
**Observaciones**

El inmueble se encuentra rodeada de calles secundarias, y tampoco existe en el sitio una alta carga vehicular, por lo que la contaminación auditiva, atmosférica y visual es baja.

**1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN**
**1.5.1 TERRENO**
**1.5.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA**

FORMA: REGULAR  IRREGULAR   
 UBICACIÓN: ESQUINERA  MEDIANERO   
 TOPOGRAFÍA: PLANA  INCLINADA  PENDIENTE   
 ESTADO DEL TERRENO:  CONDICIONES DEL TERRENO:

**1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES**

ZONIFICACIÓN:   
 LOTE MÍNIMO:  COS TOTAL:  ALTURA:   
 FRENTE:  COS PB:  # PISOS:   
 RETIROS: FRONTAL  LATERAL  POSTERIOR

El sector cuenta con servicios básicos de infraestructura, el sector se encuentra con un porcentaje de consolidación (medio) con una clasificación de suelo Residencial

**1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS**

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN	
<b>POSITIVAS</b>		
FRENTE DE PLAYA	La zona donde se implanta el inmueble esta considerada de uso residencial-turístico ya que la playa esta a 2km aprox. Donde se desarrollan conjuntos habitaciones verticales y horizontales.	
VISTA AL MAR		
ZONAS JARDINEADAS		
ZONAS ARBOLADAS		
PAISAJE URBANO		X
<b>NEGATIVAS</b>		
CEMENTERIOS		
ASENTAMIENTOS IRREGULAR		
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS		
ZONAS DE TOLERANCIA		
CANALES DE AGUAS NEGRAS		
BASUREROS		
OTROS		





Project Name	Status
Project A	Completed
Project B	In Progress
Project C	On Hold
Project D	New
Project E	Completed
Project F	In Progress
Project G	On Hold
Project H	New

**INFORME DE TASACIÓN**
**1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES**

 FUENTE DE: 

 OBSERVACIÓN: 
**1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES**

 OBSERVACIÓN: 
**1.6.2 CONSTRUCCIONES**
**1.6.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

 INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO: 

 TIPO DE PROPIEDAD: 

 USO ACTUAL: 

El inmueble objeto del presente informe se localiza en Punta Blanca, Lotización Taos, Mz. 748 Lote #6., de la parroquia Santa Elena del cantón Santa Elena de la provincia de Santa Elena.

El terreno objeto del presente estudio es de forma regular, ubicación medianero y topografía plana.

**2.- MEMORIA DE ANÁLISIS**
**2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN**

 EXPECTATIVA ECONÓMICA:       FACTIBILIDAD COMERCIAL: 
**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.

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

Para afrontar este inoluto 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. Frente 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.





**INFORME DE TASACIÓN**

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 específica 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.

$$\text{Fórmula Método Residual: } VUT = (VV - (VUC \cdot m2C)) / m2T$$

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 o 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.).



Dr. Paolo Andrade Torres



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

www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

**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 plusvalor 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 BALDÍOS).**

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



**INFORME DE TASACION**

• 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 - 0.95 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.

$$\text{Fórmula Método Residual: } VUT = (VV - (VUC \cdot m2C)) / m2T$$

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)**

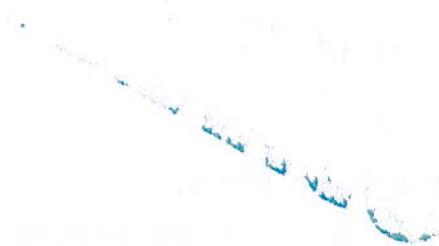
**REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:**

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Lotización Taos-Punta Blanca	
DISTANCIA:	250m	
ÁREA DE TERRENO:	500,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$46,00	
VALOR MERCADO:	\$23.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO	Terreno de mayor tamaño, ubicado en la misma Lotización.	
TELÉFONO:	Ecuador Properties 0987188099	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-listo-para-construir-en-taos-punta-blanca-56952794.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-listo-para-construir-en-taos-punta-blanca-56952794.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	
FECHA:	21/9/2020	
REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Lotización Taos-Punta Blanca	
DISTANCIA:	300m	
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$48,00	
VALOR MERCADO:	\$12.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO	Terreno del mismo tamaño, ubicado en la misma Lotización.	
TELÉFONO:	CENTURY 21 Smart 0978700004	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-de-terreno-en-urbanizacion-taos-59211542.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-de-terreno-en-urbanizacion-taos-59211542.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	
FECHA:	21/9/2020	



Dr. Pablo Andrade Torres

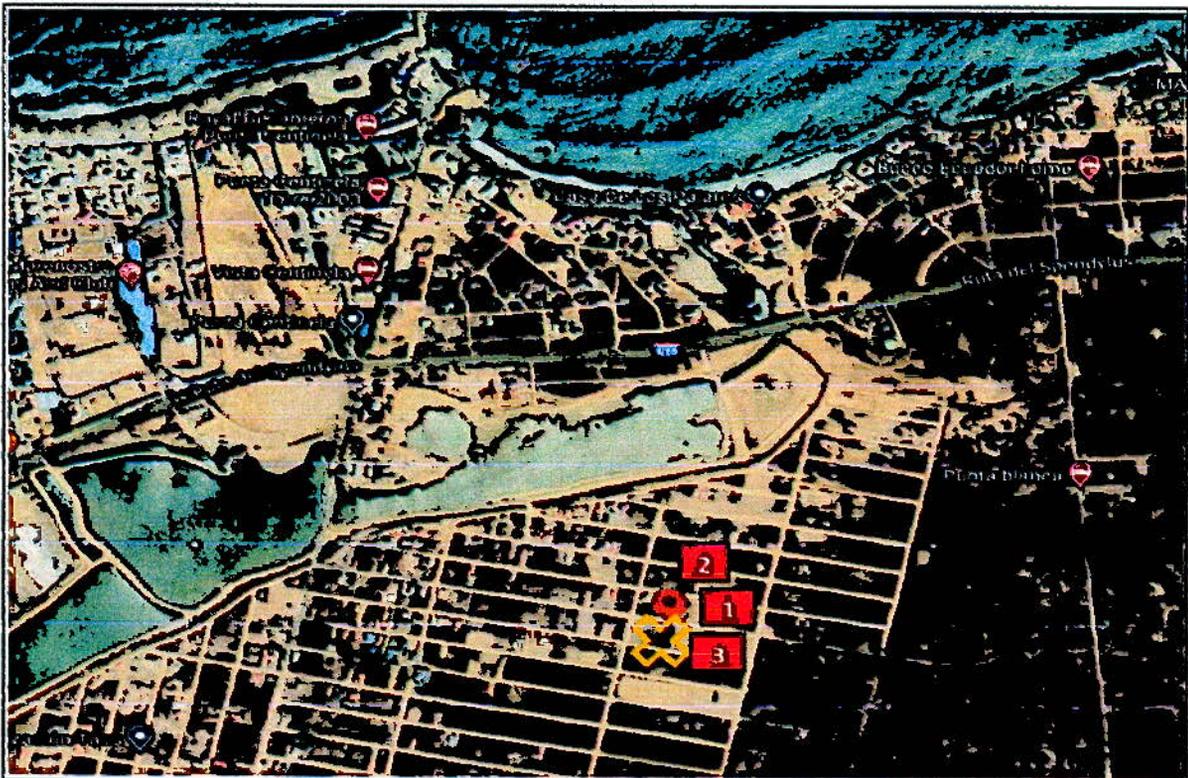
Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and is mostly obscured by noise and low contrast.



**INFORME DE TASACION**

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Lotización Taos-Punta Blanca	
DISTANCIA:	300m	
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$58,00	
VALOR MERCADO:	\$14.000,00	
SEMEJANZA:	Terreno de mayor tamaño y ubicación esquinera como el lote en estudio.	
DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO:		
TELÉFONO:	0939169791	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	<a href="https://casas.trovit.com.ec/listing/inmueble-con-10-buildingage-guayaquil-norte-de-guayaquil-por-14000.Y1Ux61P1j4v">https://casas.trovit.com.ec/listing/inmueble-con-10-buildingage-guayaquil-norte-de-guayaquil-por-14000.Y1Ux61P1j4v</a>	
FECHA:	21/9/2020	

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



Dr. Paola Andrade Torres

ESTUDIO  
EN BLANCO

ESTUDIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACION**

**DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS**

	Nº	TIPO DE BIEN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTR.	VALOR TOTAL	VALOR JUSTO TERRENO	VALOR JUSTO CONSTRU.	FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE
REFERENCIAS DE BIENES INSTRUMENTALES Y ALIENACIONES CON CONSIDERACIONES	1							
	2	TERRENO	900,00	NA	\$ 28.000,00	\$ 48,00	NA	
	3	TERRENO	280,00	NA	\$ 12.000,00	\$ 48,00	NA	
	4	TERRENO	230,00	NA	\$ 34.000,00	\$ 36,00	NA	
	5							

**HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO**

Nº	ÁREA TOTAL (m2)	VALOR POR m2	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
1	300,00	\$ 48,00	0,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	\$41,00
2	250,00	\$ 48,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	\$40,00
3	230,00	\$ 56,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	\$44,00
<b>VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO</b>												<b>\$42,22</b>

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.




Dear Sir,

Reference is made to your letter of 10/11/2011.

10/11/2011

The enclosed documents are for your information.

Yours faithfully,  
[Signature]

Yours faithfully,  
[Signature]

[Handwritten mark]

**INFORME DE TASACIÓN**
**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 adquirentes
- IEA Ingresos económicos de los adquirentes
- NI NIVEL de inversión pública o privada
- TI Tendencia a la inversión pública o privada

Deficiencias de mercado	
Alta	20
Demanda de la zona	
Baja	20
Consolidación	
Zona consolidada	10
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirentes	
Familias y/o personas naturales	10
Ingresos Económicos del adquirente	
de ingresos económicos medios	10
Nivel de Inversión Pública y/o Privada	
Baja	20
Tendencia de la Inversión Pública y/o Privada	
con tendencia a mantenerse estable	15
<b>% para el valor de oport.</b>	<b>15,62</b>

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 ADQUIRENTE	
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



Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Handwritten text in blue ink, slanted downwards from left to right. The text is mostly illegible but appears to contain several lines of characters.

Handwritten text in blue ink, slanted downwards from left to right, similar to the block above. It is also mostly illegible.

**INFORME DE TASACIÓN**

Se considera el 15,62 % como valor de realización, ya que el inmueble se localiza en una ZONA CONSOLIDADA, con BAJA 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 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.



**INFORME DE TASACIÓN**

**2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES**

CONCEPTO	Avance de Obra	Unid.	Área	Edad (años)	Edad remanente	Valor de Reposición		Valor Comercial			Valor de Realización		
						V/m2	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	V/U COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/m2	Total
TERRENO LOTE # 6	—	m <sup>2</sup>	250,00	—	—	\$ 42,22	\$ 10.554,58	—	—	\$ 42,22	\$ 10.554,58	\$ 35,62	\$ 8.905,96
PORCENTAJE GLOBAL DE AVANCE DE OBRA						100%							
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 10.554,58</b>					<b>\$ 8.905,96</b>		

**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 ocupado 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 alcuotas 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 cambien sustancialmente el mercado inmobiliario, este avalúo No tiene validez y deberá ser realizado nuevamente.

**2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES**

VENTAJAS DEL INMUEBLE: El inmueble se ubica en una zona residencial- turística en proceso de desarrollo.

DEFICIENCIAS: Ninguna

**2.3 VALORACIÓN DEL BIEN**

Valor de Reposición	\$10.554,58	DEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS CON 58/100	
Valor Comercial	\$10.554,58	DEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS CON 58/100	
Valor de Realización	\$8.905,96	OCHO MIL NOVECIENTOS CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 96/100	
VALOR CATASTRAL	\$ 6.436,98	SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES AMERICANOS CON 58/100	
AÑO	2019	FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL	13/9/2019

OBSERVACIONES: Según lo verificado en sitio y confrontado con documentación legal (ESCRITURA DE DACION DE PAGO), no existen diferencias. Las mediciones parciales y área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal.

**2.4 FIRMAS RESPONSABLES**

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

Yo, Nadia Vanessa Otaiza Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INNOVALUAR, 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 S.P. es veraz, fidedigno y real, por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

  
**PERITO VALLIADOR**  
**INNOVALUAR**  
**CELTA DREAMS CELDREA S.A.**  
 DUC EMPRESA: 1782478274001  
 No. REGISTRO-EB: PVQ-2018-1782

  
**ARACELY MONTENEGRO**  
**GERENTE TÉCNICA**  
 No. REGISTRO-EB: PVQ-2018-2014

Dr. Paola Andrade Torres

BLANCO

BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**  
**3. ANEXOS**

**3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN**

**3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES**



Fachada del Inmueble

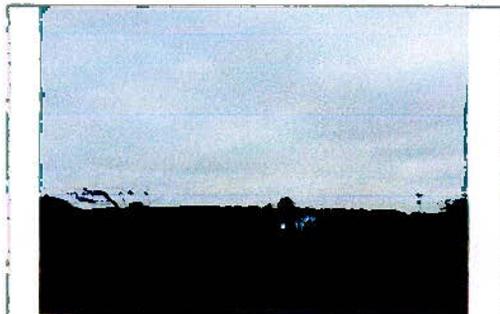


Vista del Entorno

**3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES**



Vista del Terreno



Vista del Terreno



Vista del Terreno-Hito



Vista del Terreno-Hito

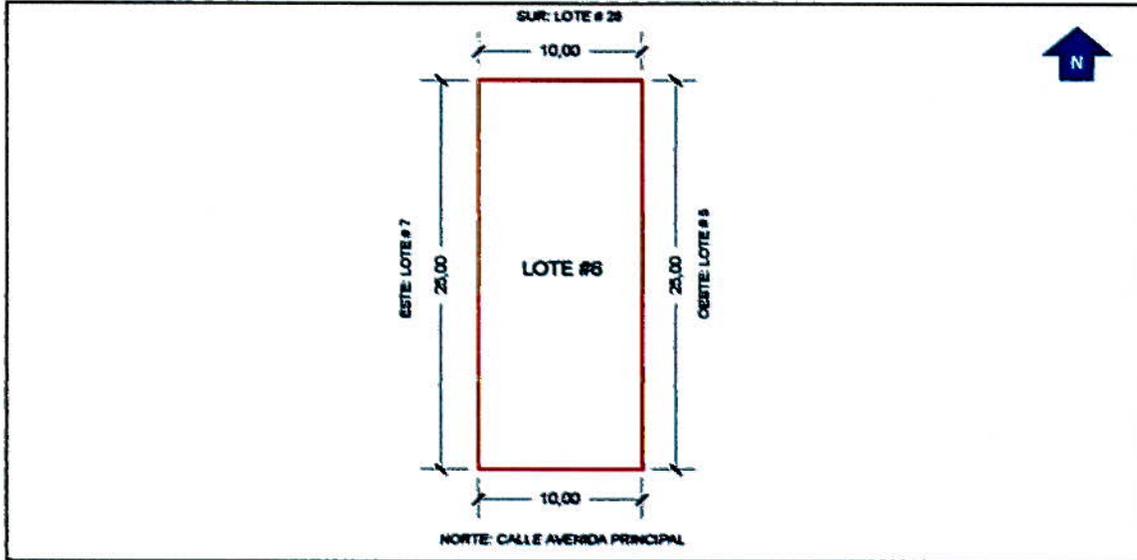


**INFORME DE TASACIÓN**

**3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA**

**3.1.4 FOTOGRAFÍAS DE LAS AFECTACIONES**

**3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN**



**3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL**

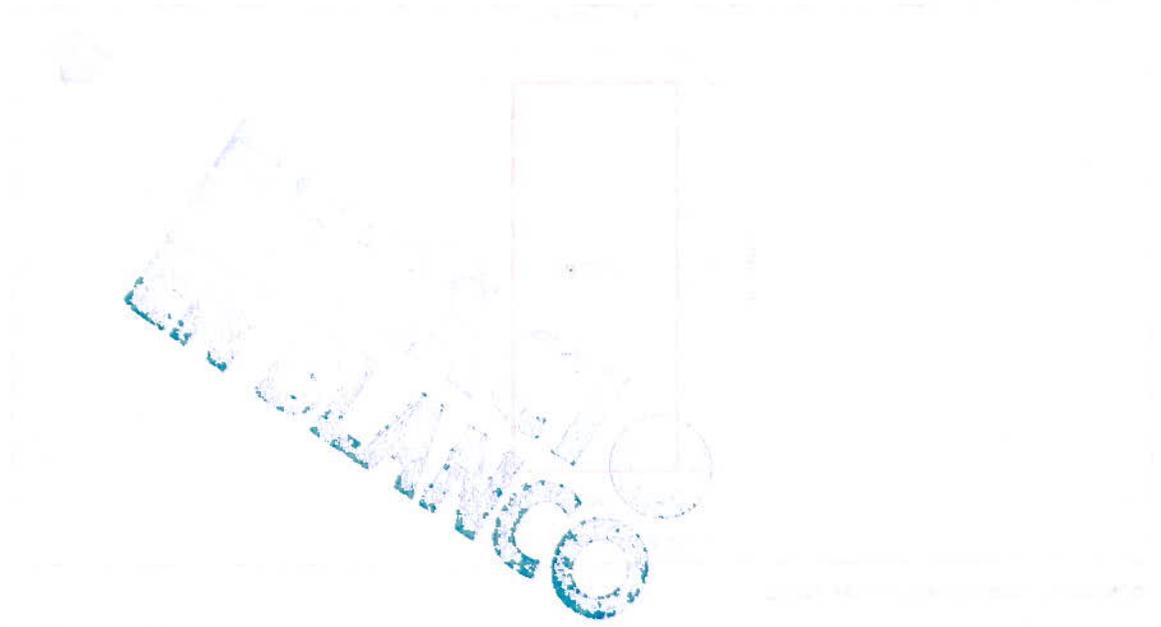
	SI	NO	S/D
<b>1. Actividades realizadas en la propiedad</b>			
* Se realizan actividades industriales en la propiedad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(*) 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.			
<b>2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes</b>			
* Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Otros posibles problemas ambientales</b>			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La propiedad 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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad</b>			
En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



*[Firma manuscrita]*



INVENTOR: [Faint text]  
TITLE: [Faint text]  
[Faint text]



[Faint text]

[Faint text]

**INFORME DE TASACIÓN**

**3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE IMPUESTO PREDIAL)**



DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y AVALUOS

Raf. Oficio No. CFN-8.7.585G-2019-0223-0

**CERTIFICA:** Que revisado el catastro predial urbano del cantón Santa Elena, se constata que se encuentra catastrada escritura del sector No 6, manzana No 742, ubicado en el sector No.45 Punta Blanca, identificado con el código N.045-043-006, a nombre de **CORPORACION FINANCIERA NACIONAL**, cuyos avales comerciales a la presente fecha son:

Área de solar	250m2
Área de la edificación:	56.438,98
Avalúo de solar	56.438,98
Avalúo de la edificación:	56.438,98
Avalúo comercial:	56.438,98

Es todo cuanto puedo certificar en mérito de los antecedentes a los que me remito en caso necesario.

Santa Elena, septiembre 13 de 2019



*[Signature]*  
COORDINADOR DE CATASTRO Y AVALUOS

1 Santa Elena, Calle 18 de Agosto y Calle 10 de Agosto  
2 Quito - 97703 / 042 - 977703  
3 Santa Elena, Calle 18 de Agosto y Calle 10 de Agosto  
4 Quito - 97703 / 042 - 977703

31 MAY 2019  
CATASTRADO  
0820-20-001-0201  
2019  
D/P  
NUMERO: DACION EN PAGO QUE CELEBRAN LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL Y BANCO FINANCORP S. A. EN LIQUIDACION.

**CUANTIA: INDETERMINADA.**

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy treinta de diciembre del dos mil noventa y nueve, DOCTOR ANTONIO HAZ QUEVEDO, Notario Titular Vigésimo del cantón Guayaquil, República del Ecuador, Encargado de la Notaría Séptima del cantón Guayaquil, por licencia de su titular ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA, Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen por una parte, La **CORPORACION FINANCIERA NACIONAL**, debidamente representada por el señor **HERNÁN FABRICIO RESHUAN ISSA**, quien declara ser ecuatoriano, ingeniero comercial, en su calidad de **GERENTE** de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor, y Mandatario del señor Gerente General de la misma Institución Financiera, conforme consta del Poder Especial otorgado mediante escritura pública celebrada el once de septiembre del dos mil noventa y nueve, en la Notaría Trigesimo Séptima del cantón Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República; por otra parte, el **WILMER ARCELIO SALAZAR VARGAS**, quien declara ser ecuatoriano, ingeniero comercial, en su calidad de **LIQUIDADOR** y representante legal del BANCO



OMNIBUS  
BLANCO

OMNIBUS  
BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena

Calle Guayaquil y 24 de Mayo - Telf. 2948121



Conforme a la solicitud Número: 3334, certifique hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 8060:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *Viernes, 11 de Abril de 2008*  
 Parroquia: **Santa Elena**  
 Tipo de Predio: **Urbano**  
 Cód. Canstral/Rol/Ident. Predial: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**LINDEROS REGISTRALES:**

Lotés de terrenos SEIS Y VEINTISEIS de la manzana SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO que forman un solo cuerpo ubicado en el Balneario Punta Blanca del Cantón Santa Elena.

**LOTE NÚMERO SEIS:**

Por el Norte, calle avenida principal con diez metros;  
 Por el Sur, lote número veintiséis con diez metros;  
 Por el Este, lote número siete con veinticinco metros;  
 Por el Oeste, lote número cinco con veinticinco metros.

Medidas que hacen una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.

**LOTE NÚMERO VEINTISEIS:**

Por el Norte, lote número seis con diez metros;  
 Por el Sur, calle dos con diez metros;  
 Por el Este, lote número veintiseis con veinticinco metros;  
 Por el Oeste, lote número veinticinco con veinticinco metros.

Medidas que hacen una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.



**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Acto	Número y fecha de inscripción	Fecha Inicial
Compraventa	674	03/07/1997
Dación en Pago	1.301	09/08/2009
Publicación de Copias	97	12/04/2004

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES:**

Inscrito el: **Jueves, 03 de Julio de 1997**

Tomas: **12** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **1**

Número de inscripción: **674** Número de Repertorio: **926**

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

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **Viernes, 16 de Mayo de 1997**

Escritura/Judicial/Resolución:

Fecha de Restitución:

**a.- Observaciones:**

Lotés # 6 y 26, ubicados en la manzana # 748, de la Lotización Balneario Punta Blanca, de la parroquia Central del Cantón Santa Elena. Área total quinientos metros cuadrados.

**b.- Apeñados, Nombrados y Domiciliados de las Partes:**

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-0136703091	Blanco S.A		Guayaquil
Vendedor	09-9073083001	Inmobiliaria Tres Arroyos S.A		Guayaquil

**EN BLANCO**

Carácter del Impresor por: **1/1/1/1** Folio Registrado: **8782** Páginas: **1** de **3**



THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN  
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN  
LIBRARY



**INFORME DE TASACIÓN**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJAS					0481146														
Fecha:	Código catastral:	Título de crédito:	Año de emisión:	Código catastral anterior:															
Cuentas/planes:		Cédula/Bor.	Corres. electorales:																
Dirección:																			
Concepto:																			
			 <b>29 FEB 2020</b> <b>PAGADO</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">VALOR RECIBIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EFFECTIVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHIQUEA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>REC. por TRANSFER.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>REC. por AJUSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TARIFA DE CREDITO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL RECIBIDO</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	VALOR RECIBIDO		EFFECTIVO		CHIQUEA		REC. por TRANSFER.		REC. por AJUSTE		TARIFA DE CREDITO		TOTAL RECIBIDO	
VALOR RECIBIDO																			
EFFECTIVO																			
CHIQUEA																			
REC. por TRANSFER.																			
REC. por AJUSTE																			
TARIFA DE CREDITO																			
TOTAL RECIBIDO																			
Director Financiero		Tesorero Municipal		Jefe de Caja															
<b>CONTRIBUYENTE</b>																			



V. P. [Signature]



1950-1951

...

...

...

...

...

...

...

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.-



Dr. Paola Andrade Torres

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a large, hand-drawn blue oval. The signature appears to be "PAOLA ANDRADE TORRES".

**DRA. PAOLA ANDRADE TORRES**  
**NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO**



EL BLANCO

EL BLANCO



© 1997 by the Board of Regents