Factura: 001-002-000021439

20201701040P02413

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20201701040P02413

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE OCTUBRE DEL 2020, (15:04)

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

Notaria 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.- **20201701040P02413**

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

Notaria 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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 veintiuno 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-010-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre los Solares (Terreno y Construcción) números: dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, doce, trece, catorce, quince, dieciséis que forman un solo cuerpo y que están ubicados en la Lotización "Los Ranchos"-2da Etapa, calle Robles y Guachapelí, Manzana # 87, de la parroquia Pascuales, cantón Guayaquil, provincia Guayas, 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

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

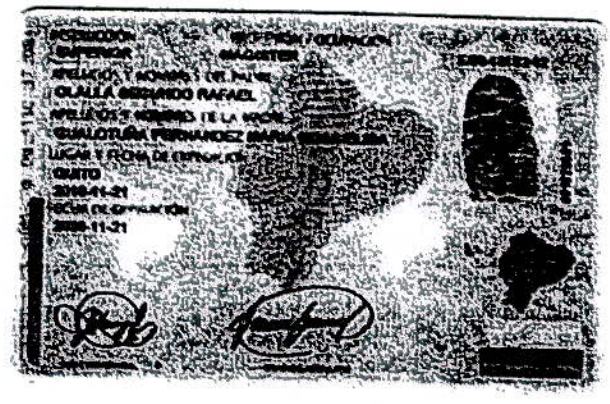
Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2020
Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO

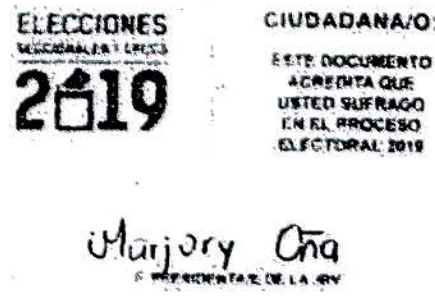
N° de certificado: 203-351-27331

203-351-27331

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

La institución o persona ante quien se presenta 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**





Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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
NOTARIA CUADRAGÉSIMA

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 periodo 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

Istro 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 OCT 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGESIMA

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...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: notalla@inmovaluar.com

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

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

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

SRi ...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: ÑAQUITO 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: nolalia@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 QUADRAGÉSIMA

Notaria 40
Dra. Paola Andrade Torres

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

ESPACIO EN BLANCO

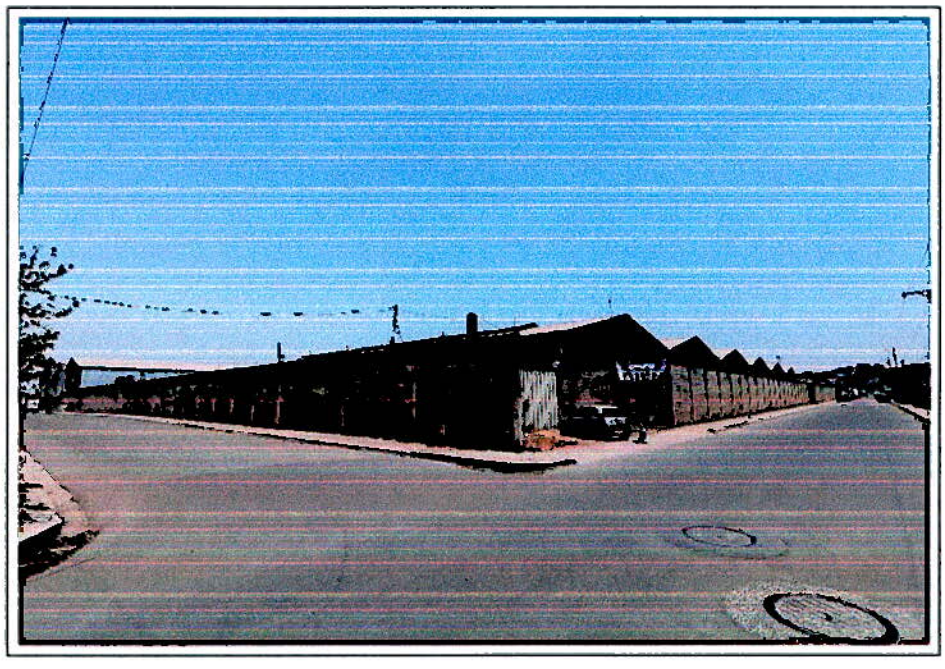
ESPACIO EN BLANCO

INMOVALUAR
Valoración de Bienes

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-010-2020



SOLICITANTE:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CÉDULA / RUC:	1760003090001	**TELÉFONO:**	(04) 256-0881
DIRECCIÓN:	LOTIZACIÓN "LOS RANCHOS" - 2DA. ETAPA, CALLE ROBLES Y GUACHAPELÍ, MZ N° 87, SOLARES : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16; QUE FORMAN UN SOLO CUERPO.		
PROVINCIA:	GUAYAS	**CANTÓN:**	GUAYAQUIL
CIUDAD:	GUAYAQUIL	**PARROQUIA:**	PASCUALES
FECHA DE INPECCIÓN:	21/9/2020	**FECHA DE INFORME:**	20/10/2020

Notaria 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

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
TIPO DE BIEN:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	GABRIEL SÁNCHEZ
FECHA DE INSPECCIÓN:	21/9/2020
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 nolalla@inmovaluar.com

1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	LOTIZACIÓN "LOS RANCHOS" - 2DA. ETAPA, CALLE ROBLES Y GUACHAPELÍ, MZ N° 87, SOLARES : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16; QUE FORMAN UN SOLO CUERPO.

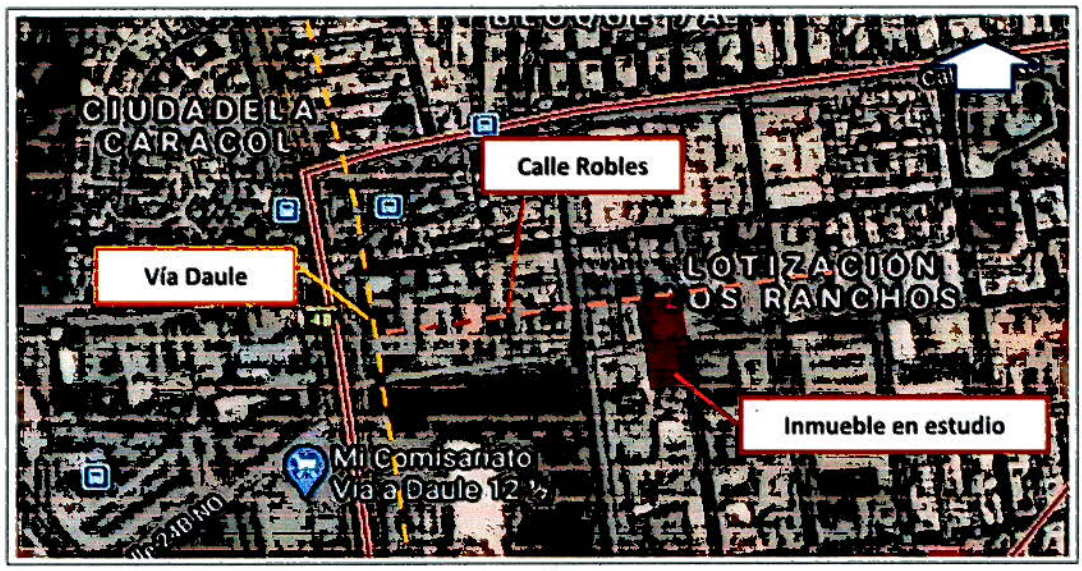
PAÍS:	ECUADOR	PROVINCIA:	GUAYAS
CANTÓN:	GUAYAQUIL	CIUDAD:	GUAYAQUIL
PARROQUIA:	PASCUALES	MANZANA:	87
SECTOR:	NORTE	BARRIO:	LOTIZACIÓN LOS RANCHOS II ETAPA
URBANIZACIÓN:	---	ORIENTACIÓN:	NORTE DE LA CIUDAD
N° PREDIO:	----	CLAVES CATASTRALES:	058-0087-002-0-0-0 058-0087-003-0-0-0 058-0087-004-0-0-0 058-0087-005-0-0-0 058-0087-006-0-0-0 058-0087-007-0-0-0 058-0087-008-0-0-0 058-0087-012-0-0-0 058-0087-013-0-0-0 058-0087-014-0-0-0 058-0087-015-0-0-0 058-0087-016-0-0-0
LATITUD:	'-2.092989°	LONGITUD:	-79.931481°

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN



1.3.- SITUACIÓN LEGAL

1.3.1.- DE LA DOCUMENTACIÓN

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

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN:

TIPO DE ESCRITURA:	PROTOCOLIZACIÓN DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN
NOTARÍA - CANTÓN:	DECIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
NOTARIO:	DR. JAVIER GONZAGA
OTORGANTE:	COMPAÑÍA COMSECUSA, COMPAÑÍA DE SERVICIOS ECUATORIANOS Y OTROS S.A.
A FAVOR:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
FECHA ESCRITURA:	8-nov-12
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	8-ene-13

CONDICIÓN LEGAL DE LA CONSTRUCCIÓN	No Regularizada

1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 2		***ESCRITURAS***	***EN SITIO***
NORTE:	Solar tres	99,80 m	99,80 m
SUR:	Solar uno	99,80 m	99,80 m
ESTE:	Calle Guachapeli	25,70 m	25,70 m
OESTE:	Calle Robles	26,00 m	26,00 m
	ÁREA TOTAL (m^2)	2.572,35 m^2	2.572,35 m^2

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

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 3		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar cuatro - doce	99,80 m	99,80 m
SUR:	Solar dos	99,80 m	99,80 m
ESTE:	Calle Guachapeli	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Calle Robles	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		2.594,85 m²	2.594,85 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 4		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Limita con el lote o solar número cinco	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número tres	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Solar número doce	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Calle Robles	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 5		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Limita con el lote o solar número seis	49,90 m	49,90 m
SUR:	Limita con el lote o solar número cuatro	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Solar número trece	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Calle Robles	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 6		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar número siete	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número cinco	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Solar número catorce	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Calle Robles de la lotización	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 7		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar número ocho	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número seis	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Solar número quince	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Calle Robles	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 8		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Calle Samanes	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número siete	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Solar número dieciséis	55,50 m	55,50 m
OESTE:	Calle Robles	55,50 m	55,50 m
ÁREA TOTAL (m^2)		2.769,45 m²	2.769,45 m²

Notaría 40

Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 12		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar número trece	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número once	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Calle Guachapelí	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Solar cuatro	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 13		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar número catorce	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número doce	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Calle Guachapelí	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Solar cinco	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 14		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar número quince	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número trece	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Calle Guachapelí	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Solar seis	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 15		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Solar número dieciséis	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número catorce	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Calle Guachapelí	26,00 m	26,00 m
OESTE:	Solar siete	26,00 m	26,00 m
ÁREA TOTAL (m^2)		1.297,40 m²	1.297,40 m²

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 16		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Calle Samanes	49,90 m	49,90 m
SUR:	Solar número quince	49,90 m	49,90 m
ESTE:	Calle Guachapelí	55,50 m	55,50 m
OESTE:	Solar ocho	55,50 m	55,50 m
ÁREA TOTAL (m^2)		2.769,45 m²	2.769,45 m²

OBSERVACIONES: El perito al momento de la inspección realizó el levantamiento orientativo del inmueble donde pudo verificar que las áreas tomadas en sitio **SI** corresponden a las detalladas en la documentación legal.

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

1.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

	COMERCIAL		FINANCIERA
	RESIDENCIAL		GESTIÓN
X	INDUSTRIAL		OTROS

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA:	Urbana	DESARROLLO DE LA ZONA:	En Desarrollo

INMOVALUAR
CELTA DREAMS S.A.

Dra. Paola Andrade Torres

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

1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por ser netamente Industrial, existen plantas de procesamientos de hasta 3 pisos, el sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura. Su vialidad está en buenas condiciones. El inmueble está cercano a diversos servicios comerciales al pie de la vía a Daule. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre un 70% al 80%.

1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO

DENSIDAD POBLACIONAL:	Media	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:	Consolidado
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio	OFERTA - DEMANDA:	Sub-oferta
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	Media	INDICE SATURACIÓN ZONA:	70% al 80%
USO DE SUELO:	Industrial		

1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:	500 metros
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 SGTO. Cesar Alonso Villacis Madrid Escuela Generación Nuevo Milenio	450 m 650 m
CENTROS COMERCIALES:	X	Plaza TÍA Bastión	1,1 Km
ZONA RECREATIVA:	X	Centro Polifuncional Zumar	750 m
ZONA SEGURIDAD:			
ZONA DE GESTIÓN:			
OBRAS CERCANAS:	X	Gasolinera PDV DistriBorja	260 m
OTROS:	X	Banco de Pichincha	1,1 km.

Observaciones:

Es una zona consolidada, con buen desarrollo urbano.

1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA

NIVELES DE SEGURIDAD:

No Aplica

ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:

No Aplica

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

RIESGOS NATURALES:

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

TIPO DE CONTAMINACIÓN

AUDITIVA:	Alto	VISUAL:	Bajo
ATMOSFÉRICA:	Bajo	OTROS:	---

Observaciones

El inmueble se encuentra rodeada de calles secundarias, y tampoco existe en el sitio una alta carga vehicular, pero si un constante ruido por parte de las industrias del entorno, por lo que la contaminación auditiva es alta y tanto la contaminación atmosférica y visual es baja.

1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

1.5.1 TERRENO

1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

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

ESTADO DEL TERENO:	Urbano	CONDICIONES DEL TERRENO:	Construido

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

ZONIFICACIÓN	Industria				
LOTE MÍNIMO :	5000 M2	COS TOTAL:	0,50%	ALTURA:	15 m
FRENTE:	50 m	COS PB:	0,75%	# PISOS:	5
RETIROS: FRONTAL	4 m	LATERAL	0,1% del frente	POSTERIOR	0 m²

El sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura, el sector se encuentra con un porcentaje de consolidación (medio - alto) con una clasificación de suelo Industrial 2 (ZI 2)

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS		DESCRIPCIÓN
POSITIVAS		Zona en donde se desarrollan polígonos industriales, además de urbanizaciones con buen desarrollo urbano.
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 43 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:	Construcciones sin mantenimiento, en regular estado de conservación. 'Predio compuesto de 12 lotes de terreno que forman un solo cuerpo en sitio, con edificación central (polígono industrial) conformada de 6 galpones tipo y un galpón lateral, según los Certificados de Avalúos y Registro de Predios Urbanos del Municipio de Guayaquil, las edificaciones de los lotes de terreno 2 y 3 se encuentran catastradas (galpón lateral), los terrenos restantes según dichos certificados no cuentan con edificaciones catastradas, por lo que al no tener definidas y legalizadas las áreas de construcciones, se procederá a castigar con un factor de comercialización debido a los tramites de legalización que requieren los predios, lo cual disminuye su comercialización en el mercado.

1.5.2 CONSTRUCCIONES

1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
TIPO DE PROPIEDAD	INDUSTRIAL
USO ACTUAL:	INDUSTRIAL - SIN FUNCIONAMIENTO

El inmueble objeto del presente informe se localiza en LOTIZACIÓN "LOS RANCHOS" - 2DA. ETAPA, CALLE ROBLES Y GUACHAPELÍ, MZ N° 87, SOLARES : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16; QUE FORMAN UN SOLO CUERPO., de la parroquia Pascuales del cantón Guayaquil de la provincia de Guayas.

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

Las construcciones destinadas al uso de industrial - sin funcionamiento presentan la siguiente distribución espacial:

Dentro del predio se distribuyen 6 galpones tipo (conformando un polígono industrial), anexos entre si, implantados sobre cimentación y estructura de hormigón armado (ancho de luz 25,20 metros aproximadamente), mampostería perimetral e interior de bloque vibrado de cemento (mampostería a doble altura con viga de hormigón armado h=3,20 de piso a viga - mampostería general de h=7,45 m.), cubierta con estructura portante metálica tipo cerchas y planchas de galvalumen (altura de cumbrero superior h=11,45 m.), contrapiso de hormigón simple con malla electrosoldada - capacidad de alto tráfico, con corte de dilatación. Dentro de los galpones 1 - 2 - 3 y 4 se observan áreas de oficina en dos niveles (distribución funcional: áreas de control, oficinas administrativas y contables, sala de reuniones, área de recepción, baterías sanitarias), existen dos área de cuartos fríos en mediano estado de mantenimiento.
Cabe indicar que las construcción actualmente se ocupan como bodegas de embargos por parte de la Corporación Financiera Nacional.
Dentro de las edificaciones se pueden observas fallas a nivel de tumbados en áreas de oficina, filtración de agua canales de bajantes de agua lluvias, filtración de humedad en área de sala de reuniones del nivel inferior de oficinas.

CALIDAD PROYECTO:	Bueno

1.5.2.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	INDUSTRIAL	CALIDAD CONSTRUCCIÓN:	Buena
CLASIFICACIÓN CONSTRUCCIÓN:	Buena	ACABADOS CONSTRUCCIÓN:	Medios
# NIVELES:	1-2	UNIDADES RENTABLES:	1
# BAÑOS:	5	# HABITACIONES:	-

Notaria 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

1.5.2.3 SEGURIDAD

CENTRAL TELEFÓNICA	---	PUERTA ELÈCTRICA PEAT	---	GUARDIANÍA	X
CITÓFONO	---	PUERTA ELÈCTRICA VEH	---	SISTEMA ALARMA	---
TARJETA MAGNÉTICA	---	DETECTORES DE HUMO	---	Otros	---
SISTEMA CONTRA INCENDIO	---	CÁMARAS VIGILANCIA	---		

1.5.2.4 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN

Año de construcción	2006	
Edad de las construcciones:	14	años
Vida útil remanente:	66	años
Edad ponderada en caso de remodelación:	No aplica	---

CÁLCULO DE LA VIDA ÚTIL REMANENTE:

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

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

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

VIDA ÚTIL - EDAD ACTUAL = VIDA REMANENTE

1.5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular	MANTENIMIENTO:	Regular
DEFICIENCIAS RELEVANTES:	Filtración de aguas lluvias	TIPO MANTENIMIENTO:	Ninguno

DESCRIPCIÓN:	La construcción actualmente no cuenta con mantenimiento.

1.5.2.7 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIONES	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ESTRUCTURA		
ESTRUCTURA	Metálica	Regular
ESTRUCTURA CUBIERTA	Metálica	Regular
CUBIERTA	Duratecho	Regular
PISOS	Hormigón simple	Regular
TUMBADOS	---	
MAMPOSTERÍA	---	
ESCALERAS	Hormigón Armado	Regular
FACHADA	Bloque	Regular
RECUBRIMIENTO PAREDES		
PAREDES EXTERIORES	---	
PAREDES INTERIORES	---	
COCINA	---	
BAÑOS	---	
RECUBRIMIENTO PISOS		
ÁREA ÍNTIMA	Cerámica (área de oficinas)	Regular
ÁREA SOCIAL	Cerámica (área de oficinas)	Regular
PISO EXTERIOR	Encementado	Regular
COCINA	---	
BAÑO	Cerámica (área de oficinas)	Regular
ESCALERAS	Cerámica (área de oficinas)	Regular

Notaria 40 Quito

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

INFORME DE TASACIÓN

PINTURA		
EXTERIOR	---	
INTERIOR	---	
CARPINTERIA		
VENTANERÍA	---	
PUERTAS EXTERIORES	Metálicas	Regular
PUERTAS INTERIORES	Metálicas	Regular
CLOSETS	---	
DECORATIVO		
MESONES	---	
MUEBLES DE BAÑOS	---	
MUEBLES DE COCINA	---	
INSTALACIONES		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Manguera Negra	Regular
INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	Regular
INSTALACIONES AGUA	Empotradas	Regular
INST. TELÉFONO/CABLE	Empotradas	Regular
INSTALACIÓN DE GAS	---	
CERRAJERÍA		
CERRADURAS	VIRO	Regular
MANIJAS	---	
HERRERÍA		
ESCALERAS - PASAMANOS	---	
REJAS	Aluminio y vidrio	Regular
VENTANERÍA	---	
PUERTA DE INGRESO	Metálica	Regular
PUERTA DE GARAJE	Metálica	Regular
ACCESORIOS		
PIEZAS ELÉCTRICAS	Veto	Regular
PIEZAS SANITARIAS	Nacional - Edesa	Regular
GRIFERÍA	Nacional - Edesa	Regular
VIDRIO	Claro	Regular
OTROS		
CERRAMIENTO	Bloque	Regular
ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DE INSPECCIÓN:		Regular

1.5.2.8 OBRAS COMPLEMENTARIAS

PISCINA	--	SALA COMUNAL	---	GIMNASIO	---
ÁREAS VERDES	---	SAUNA-TURCO	---	ASCENSOR	---
JARDINES	---	ZONA INFANTIL	---	TERRAZA-BBQ	---
GUARDERÍA	---	POZO DE AGUA	---	PARQ. VISITA	X
TRANSFORMADOR	---	POZO SÉPTICO	---	CISTERNA	X

CARACTERÍSTICAS	CALIDAD	ESTADO
Cisterna de hormigón armado	Buena	Regular
Patio pavimentado	Buena	Regular

2.- MEMORIA DE ANÁLISIS

2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

EXPECTATIVA ECONÓMICA:	No estable	FACTIBILIDAD COMERCIAL:	Largo Plazo

Notaria 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

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 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.

Notaría 40

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

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.).

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 especifica 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).

Se procederá a castigar con un factor de comercialización debido a los tramites de legalización que requieren los predios, lo cual disminuye su comercialización en el mercado.

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.

Notaria 40 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 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS - FACTOR COMERCIAL FRENTE AL COVID 19.

ANALISIS DEL FACTOR DE COMECIALIZACIÓN				
Calificación del sector (Uso de Suelo - Industrial)	1,02	Densidad de ocupación	1,02	
Afinidad (del inmueble vs. Del sector)	1,03	Posición relativa del inmueble (en altura y en planta)	1,02	
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor	1,01	Relación oferta / demanda según tipología del inmueble - NO LEGALIZADA LA CONSTRUCCION	0,96	NUEVOS FACTORES DE ANÁLISIS DEL IMPACTO COVID
Localización específica en el barrio o sector	1,02	Tendencia del empleo	0,98	
Tipo y calidad de vías, distancias	1,02	Tendencia de los ingresos reales	0,98	
Facilidad y calidad de transporte	1,02	Tendencia del ahorro (ingresos / gastos)	0,98	
Diseño arquitectónico y confort	1,02	Disponibilidad de crédito	0,98	
Calidad constructiva	1,02	Facilidad de acceso al crédito	0,98	
Estado general del Inmueble	1,00	Nivel de tasas de interés	0,98	
Seguridad	1,00	Monto financiado y costos para formalizar créditos	0,98	
Respeto a la Normativa urbana (NO HA SIDO RESPETADA, A FALTA DE LEGALIZACION).	0,96	Tendencia de rentas de mercado	0,98	
Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1,02	Niveles de ocupación de los inmuebles	0,98	
Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	1,00	Conflictividad social / política	0,98	
Disponibilidad de estacionamientos (propios y en la zona)	1,00	Política fiscal (impuestos, tasas, contribuciones)	0,98	
Niveles de contaminación ambiental y acústica	0,98	Impacto de subvenciones o financiamientos estatales	1,00	

FACTOR COMERCIAL	0,90

RANGOS DE CALCULO : 0,70 - 1,05
ALTAMENTE NEGATIVO — ALTAMENTE SIGNIFICATIVO

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

2.1.2 ENFOQUE DE MERCADO

DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

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

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

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

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

-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

Notaria 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

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

REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Lotización Industrial Pascuales - Vía Daule	
DISTANCIA:	350 metros	
ÁREA DE TERRENO:	5.000,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$70,00	
VALOR MERCADO:	$350.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similares características frente al bien en estudio.	
TELÉFONO:	0985536379	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-5.000-m-sup2--via-daule-56198448.html	
FECHA:	20/9/2020	

REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Pascuales - vías Daule - Pascuales	
DISTANCIA:	350 metros	
ÁREA DE TERRENO:	9.300,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$130,00	
VALOR MERCADO:	$1.209.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similares características frente al bien en estudio.	
TELÉFONO:	(593)-0993833168 / (593)-0980049447	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.icasas.ec/propiedad/144061	
FECHA:	1/9/2020	

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Pascuales - vías Daule - Pascuales	
DISTANCIA:	350 metros	
ÁREA DE TERRENO:	7.200,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$115,00	
VALOR MERCADO:	$828.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similares características frente al bien en estudio.	
TELÉFONO:	CARACOL BIENES RAICES - 0992290830	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.icasas.ec/propiedad/48272	
FECHA:	20/9/2020	

Notaría 40 Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

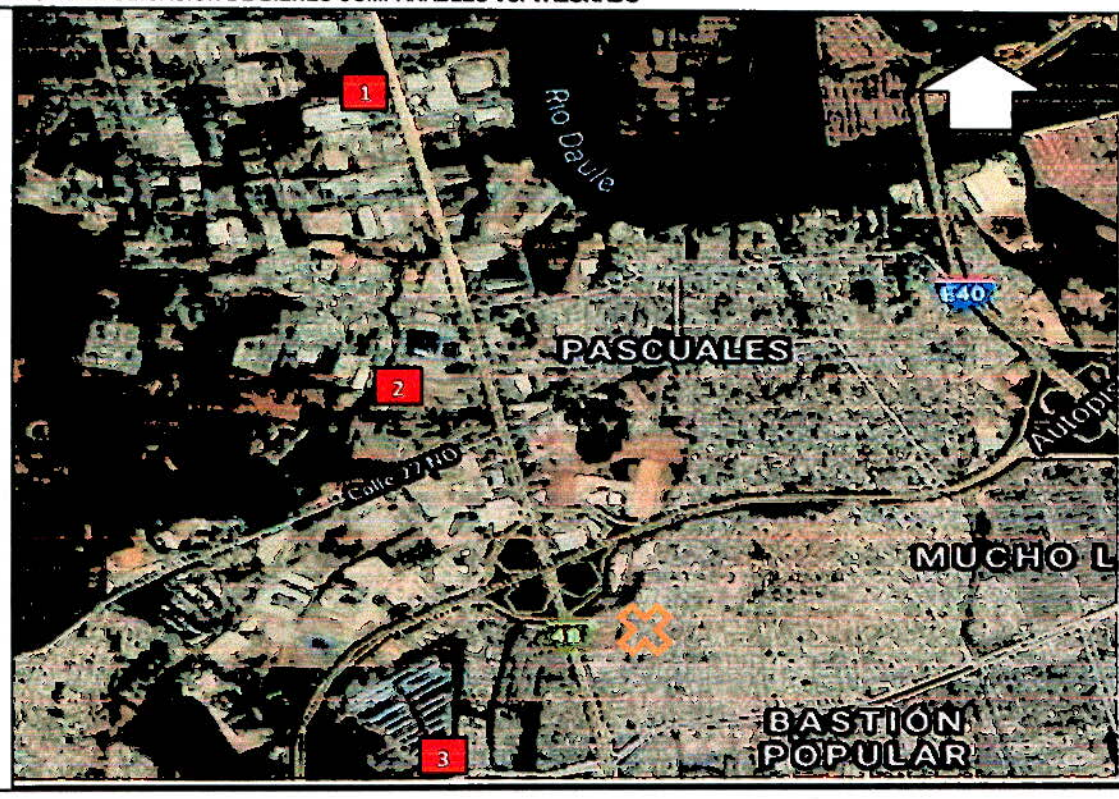
INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

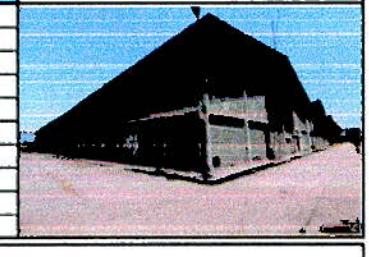
CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO



DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

	No.	TIPOLOGÍA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT. TERRENO	VALOR UNIT. CONST.
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES	a						
	b						
	c						
	d						
	e						
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDIOS)	1	TERRENO	5000,00	NA	$ 350.000,00	$ 70,00	NA
	2	TERRENO	8300,00	NA	$ 1.300.000,00	$ 120,00	NA
	3	TERRENO	7300,00	NA	$ 839.000,00	$ 115,00	NA
	4						
	5						

FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE



HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO

No.	ÁREA TOTAL (m2)	VALOR POR m2	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VÍAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a												
b												
c												
d												
e												
1	5000,00	$ 70,00	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,54	$33,03
2	8300,00	$ 120,00	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,54	$70,72
3	7300,00	$ 115,00	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,54	$62,56
4												
5												
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO												$57,12

Notaría 40

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.

Dra. Paola Andrade Torres

Para el presente estudio, se ha procedido a establecer el mismo valor unitario de terreno para todos los solares, puesto que actualmente los mismos forman un solo cuerpo, en ese sentido se ha procedido calificar el factor tamaño 0,80 .

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

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 pùblica o privada

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	
Inversionistas y/o Empresas	20
Ingresos Económicos del adquiriente	
de ingresos económicos altos	20
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.	**15,62**

Notaria 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

INFORME DE TASACIÓN

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 15,62 % 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 INVERSIONISTAS Y/O EMPRESAS.

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	Unt.	Área	Edad (años)	Edad remanente	Valor de Reposición V/m2	Valor de Reposición Total	Valor Comercial % DEPRECIACIÓN	Valor Comercial FACTOR COMERCIAL	Valor Comercial VAU COMERCIAL	Valor Comercial VALOR TOTAL	Valor de Realización V/m2	Valor de Realización Total
SOLAR 2	—	m²	2.572,35	—	—	$ 57,12	$ 146.932,63	—	—	$ 57,12	$ 146.932,63	48,20	$ 123.881,75
SOLAR 3	—	m²	2.594,85	—	—	$ 57,12	$ 148.217,83	—	—	$ 57,12	$ 148.217,83	48,20	$ 125.066,21
SOLAR 4	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 5	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 6	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 7	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 8	—	m²	2.769,45	—	—	$ 57,12	$ 158.190,98	—	—	$ 57,12	$ 158.190,98	48,20	$ 133.481,55
SOLAR 12	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 13	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 14	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 15	—	m²	1.297,40	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	—	—	$ 57,12	$ 74.107,49	48,20	$ 62.531,90
SOLAR 16	—	m²	2.769,45	—	—	$ 57,12	$ 158.190,98	—	—	$ 57,12	$ 158.190,98	48,20	$ 133.481,55
TOTAL VALOR DEL TERRENO							$ 1.204.392,34				$ 1.204.392,34		$ 1.016.266,25
VALORACIÓN EDIFICACIONES													
Galpón 1 (Área de oficina)	100%	m²	2040,00	14	66	$ 304,75	$ 621.690,00	90,00%	0,90	$ 246,60	$ 503.074,04	$ 208,09	$ 424.493,88
Galpón 2 (Área de oficina)	100%	m²	2072,00	14	66	$ 304,75	$ 631.442,00	90,00%	0,90	$ 246,60	$ 510.965,40	$ 208,09	$ 431.152,61
Galpón 3 (Área de oficina)	100%	m²	2015,20	14	66	$ 304,75	$ 614.132,20	90,00%	0,90	$ 246,60	$ 496.958,24	$ 208,09	$ 419.333,36
Galpón 4 (Área de oficina)	100%	m²	2072,65	14	66	$ 304,75	$ 631.640,09	90,00%	0,90	$ 246,60	$ 511.125,69	$ 208,09	$ 431.287,86
Galpón 5	100%	m²	2040,00	14	66	$ 304,75	$ 621.690,00	90,00%	0,90	$ 246,60	$ 503.074,04	$ 208,09	$ 424.493,88
Galpón 6	100%	m²	2040,00	14	66	$ 304,75	$ 621.690,00	90,00%	0,90	$ 246,60	$ 503.074,04	$ 208,09	$ 424.493,88
Galpón lateral	100%	m²	918,00	14	66	$ 184,00	$ 168.912,00	90,00%	0,90	$ 148,89	$ 136.684,27	$ 125,64	$ 115.334,19
TOTAL EDIFICACIONES:		m²	13197,85				$ 3.911.186,29				$ 3.164.855,73		$ 2.670.589,65
OBRAS ADICIONALES													
Bodegas exteriores	100%	m²	345,00	14	36	$ 143,75	$ 49.593,75	84,20%	0,90	$ 108,83	$ 37.545,21	$ 91,83	$ 31.680,65
Patio pavimentado	100%	m2	2837,70	14	36	$ 31,05	$ 88.110,59	84,20%	0,90	$ 23,51	$ 66.704,59	$ 19,83	$ 56.285,33
Cisterna de hormigón (2)	100%	m3	192,00	14	36	$ 207,00	$ 39.744,00	84,20%	0,90	$ 156,71	$ 30.088,41	$ 132,23	$ 25.388,60
Plataforma de embarque	100%	m2	120,00	14	36	$ 115,00	$ 13.800,00	84,20%	0,90	$ 87,06	$ 10.447,36	$ 73,46	$ 8.815,49
Cerramiento perimetral	100%	m2	2088,00	14	36	$ 57,50	$ 120.060,00	84,20%	0,90	$ 43,53	$ 90.892,06	$ 36,73	$ 76.694,72
TOTAL OBRAS ADICIONALES :							$ 311.308,34				$ 235.677,63		$ 198.864,78
PORCENTAJE GLOBAL DE AVANCE DE OBRA						100%							
TOTAL							$ 5.426.886,96				$ 4.605.025,70		$ 3.885.720,68

ÁREA TOTAL DEL CONSRTUCCIÓN	13542,85	m2

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

OBSERVACIONES

Las edificaciones de los lotes de terreno 2 y 3 se encuentran catastradas (galpón lateral), los terrenos restantes según dichos certificados no cuentan con edificaciones catastradas, por lo que al no tener definidas y legalizadas las áreas de construcciones, se procederá a castigar con un factor de comercialización debido a los trámites de legalización que requieren los predios, lo cual disminuye su comercialización en el mercado.

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

2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES

VENTAJAS DEL INMUEBLE: Predio ubicado en cabecera de manzana, sector consolidado, conformación de polígono industrial.

DEFICIENCIAS: Construcciones sin mantenimiento, en regular estado de conservación.
Predio compuesto de 12 lotes de terreno que forman un solo cuerpo en sitio, con edificación central (polígono industrial) conformada de 6 galpones tipo y un galpón lateral, según los Certificados de Avalúos y Registro de Predios Urbanos del Municipio de Guayaquil, las edificaciones de los lotes de terreno 2 y 3 se encuentran catastradas (galpón lateral), los terrenos restantes según dichos certificados no cuentan con edificaciones catastradas, por lo que al no tener definidas y legalizadas las áreas de construcciones, se procederá a castigar con un factor de comercialización debido a los trámites de legalización que requieren los predios, lo cual disminuye su comercialización en el mercado.

2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

Valor de Reposición	$5.426.896,96	*CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES AMERICANOS CON 96/100*
Valor Comercial	$4.605.025,70	*CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL VEINTICINCO DÓLARES AMERICANOS CON 70/100*
Valor de Realización	$3.885.720,68	*TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES AMERICANOS CON 68/100*
VALOR CATASTRAL	$ 1.181.331,68	*UN MILLON CIENTO OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES AMERICANOS CON 68/100*

AÑO: 2020 — FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL: 11/9/2020

OBSERVACIONES: El perito al momento de la inspección realizó el levantamiento orientativo del inmueble donde pudo verificar que las áreas tomadas en sitio SI corresponden a las detalladas en la documentación legal.

2.4 FIRMAS RESPONSABLES

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

Yo, Nadia Vanesa 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: 1792479274001
No. REGISTRO SB: PVQ-2016-1702

ARQ. JHETSON MONTUFAR
PERITO TÉCNICO
No. REGISTRO SB: PAQ-1709-2014

Notaría Quito Ecuador
Dra. Paula Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACION
3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

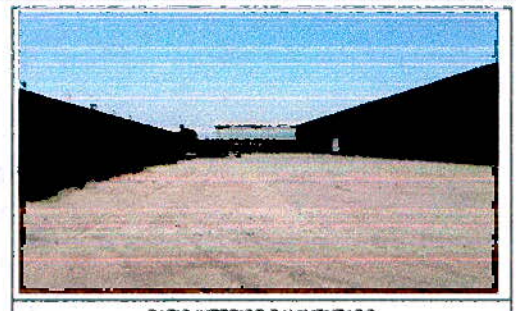
3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES

VISTA GENERAL DEL PREDIO

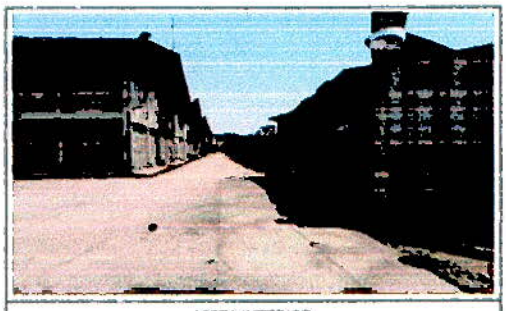
CALLE ROBLES DE ACCESO (ASFALTADA)

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES

ALCANTARILLADO DEL SECTOR



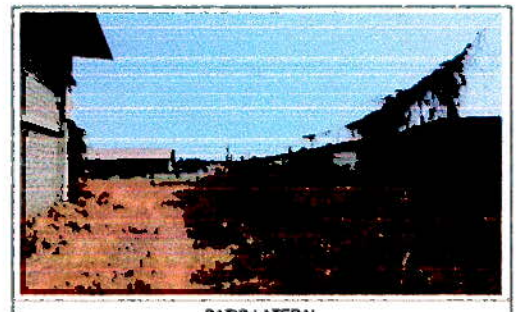
PATIO INTERIOR PAVIMENTADO



VISTA INTERIOR

PATIO PAVIMENTADO Y GALPONES

ÁREA EN ESTRUCTURA (MAL ESTADO - NO SE VALORA)



PATIO LATERAL

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

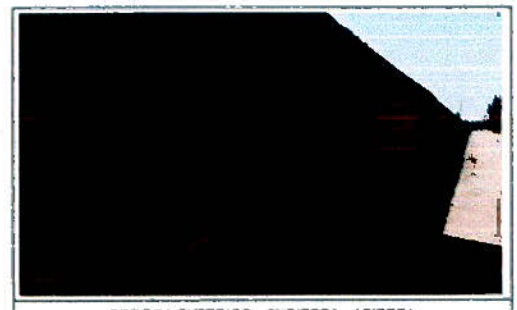
PATIO LATERAL - SUR DEL PREDIO

BODEGA EXTERIOR

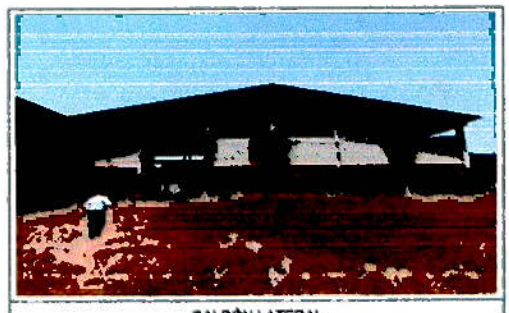
BODEGA EXTERIOR

ÁREA DE BODEGA EXTERIOR - CUBIERTA - ABIERTA

BODEGA EXTERIOR

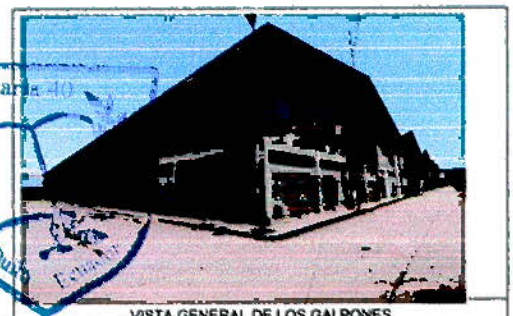


BODEGA EXTERIOR - CUBIERTA - ABIERTA



GALPÓN LATERAL

GALPÓN LATERAL - VISTA INTERIOR - CONTRAPISO



VISTA GENERAL DE LOS GALPONES

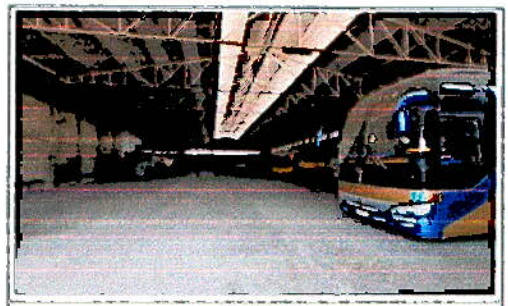
VISTA FRONTAL DE LOS GALPONES INDUSTRIALES

Notaría 40
Quito
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
CELTA DREAMS S.A.

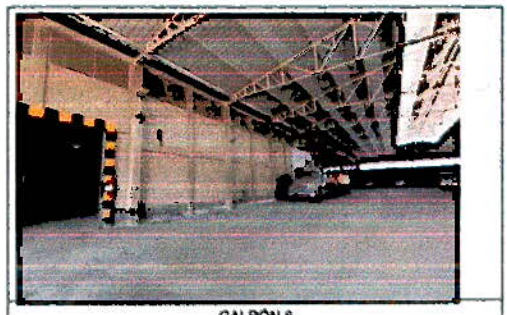
ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



GALPÓN 6

GALPÓN 6



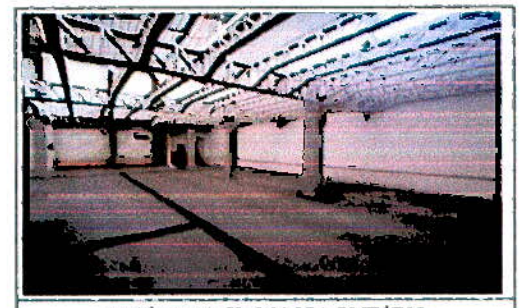
GALPÓN 6

GALPÓN 5

ESTRUCTURA DE GALPÓN 5 Y 6

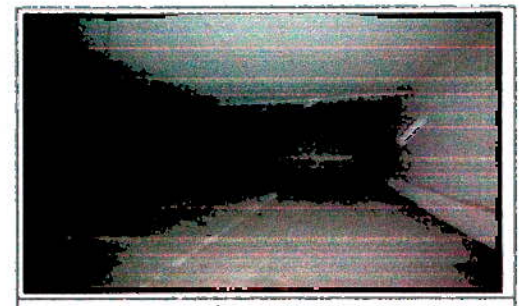
GALPÓN 4 - ÁREA FRONTAL

GAKPÓN 4 - ESTRUCTURA INDEPENDIENTE INTERIOR



GALPÓN 4 - CONTRAPISO DE ALTO TRÁFICO

GALPÓN 3 - ÁREA DE OFICINAS



GALPÓN 3 - CUARTO FRIO

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

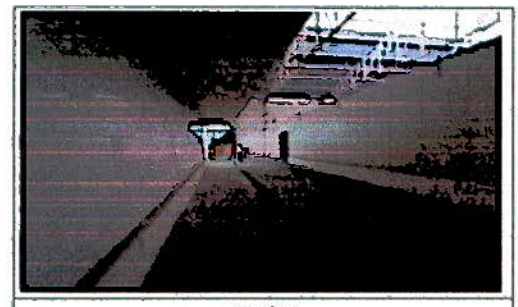
ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

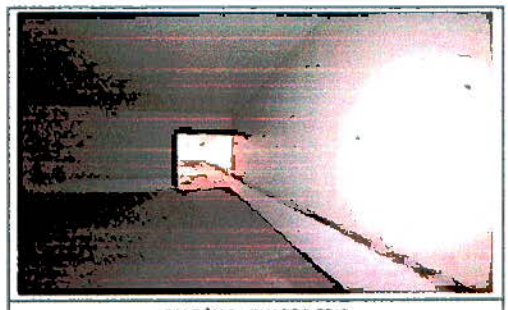
GALPÓN 3 - CUARTO FRÍO

GALPÓN 3

GALPÓN 2 - ACCESO CUARTO FRIO

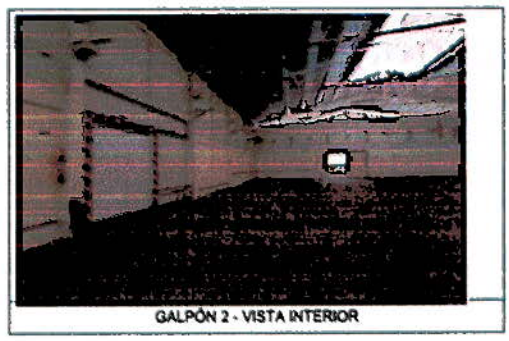


GALPÓN 2



GALPÓN 2 - CUARTO FRIO

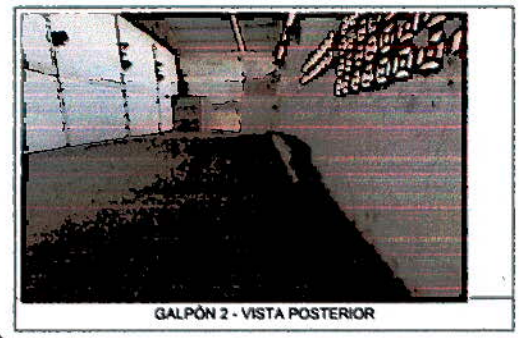
GALPÓN 2



GALPÓN 2 - VISTA INTERIOR

CISTERNA DE HORMIGÓN ARMADO

GALPÓN 2



GALPÓN 2 - VISTA POSTERIOR

Dra. Paula Andrade Torres

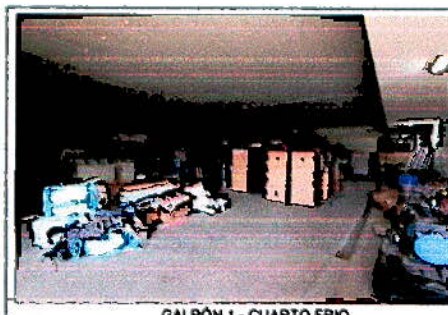
INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

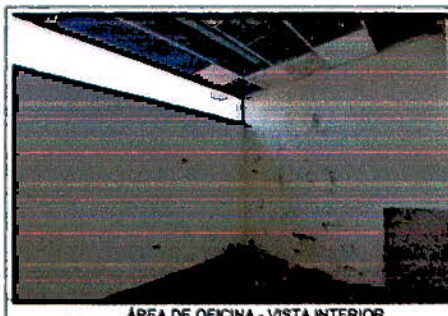
ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN


GALPÓN 1 - CUARTO FRIO


GALPÓN 1 - CUARTO FRIO


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR


GALPÓN 1 - ÁREA DE BODEGA


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

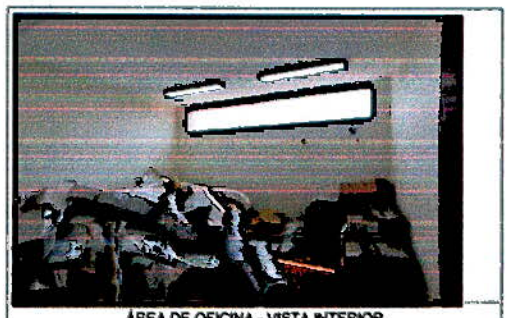
Notaría 30 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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

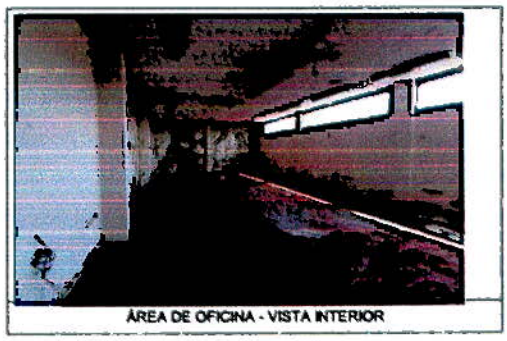


ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR



ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

ÁREA DE OFICINA - VISTA INTERIOR

ÁREA DE OFICINA - CISTERNA 2

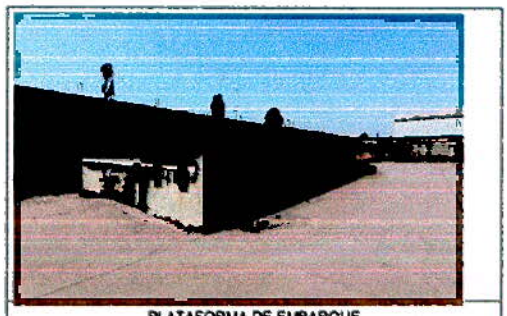
FACHADA POSTERIOR DE LOS GALPONES

CALLE GUACHAPELI DE ACCESO - LINDERO ESTE

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN



PLATAFORMA DE EMBARQUE

PLATAFORMA DE EMBARQUE

CAJAS DE REVISIÓN INTERIORES

CALLE SAMANES DE ACCESO - LINDERO NORTE

Notaría 40
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 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

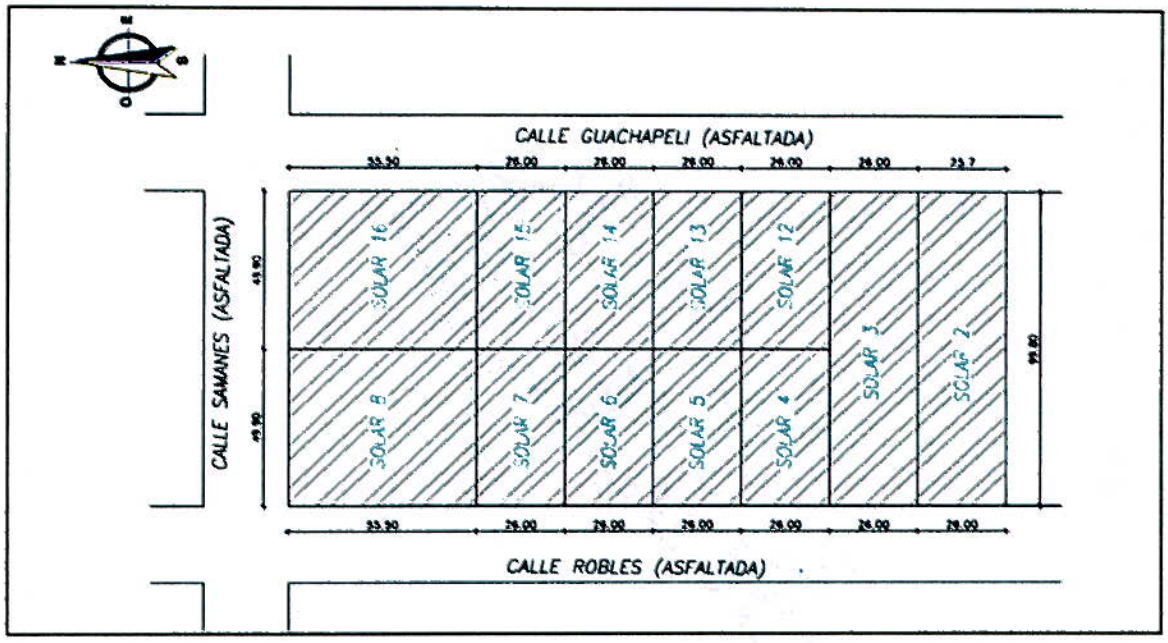
ESPACIO
EN BLANCO

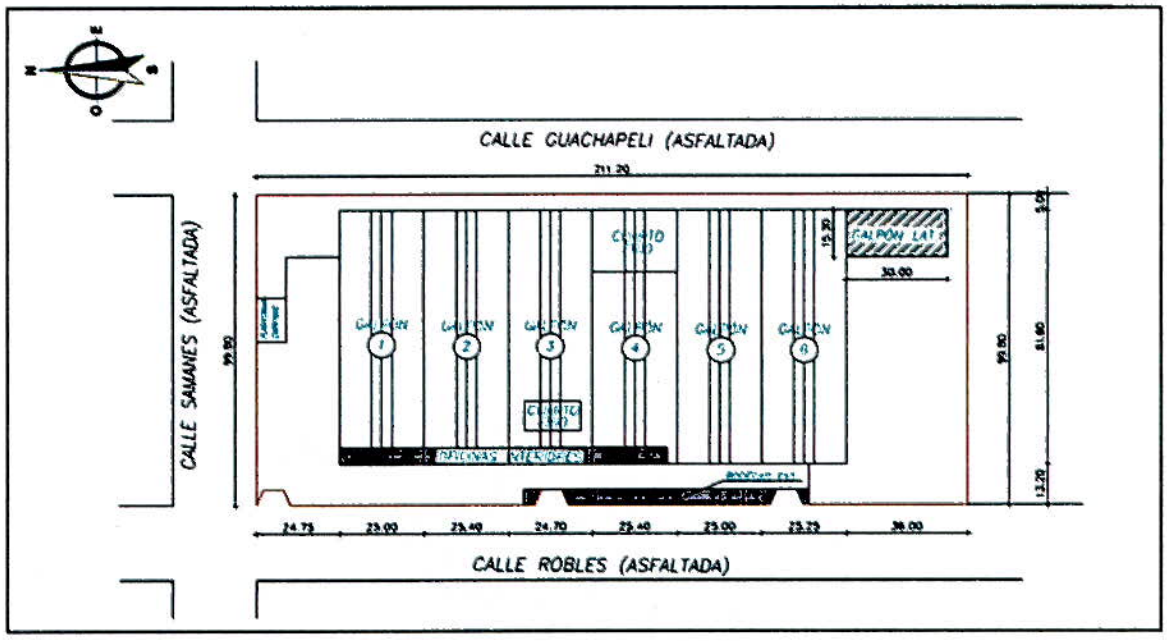
ESPACIO
EN BLANCO

3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA

3.1.4. FOTOGRAFÍAS DE LAS AFECTACIONES

3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN





Notaria 40
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 787
www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

INFORME DE TASACIÓN

3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

1. Actividades realizadas en la propiedad	SI	NO	S/D
* 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, estas 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.

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes	SI	NO	S/D
* 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 pinturas con plomo en el edificio?	☐	☑	☐
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, exista 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?	☐	☐	☑

Notaria 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

PROTOCOLIZACIÓN: DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN DICTADO POR EL JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, EL 2 DE AGOSTO DE 2012, A LAS 08H35, DENTRO DEL JUICIO COACTIVO Nº 760-2011, SEGUIDO EN CONTRA DE LA COMPAÑÍA COMSECUSA, COMPAÑÍA DE SERVICIOS ECUATORIANOS, CON LA RESPECTIVA RAZÓN DEL EJECUTORIAL, RELACIONADO CON EL MACROLOTE FORMADO POR 12 LOTES DE TERRENO, QUE FORMAN UN SOLO CUERPO, CON GALPONES INDUSTRIALES PARA EL PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS RELACIONADOS CON EL ATÚN Y SUS OFICINAS RESPECTIVAS, UBICADO EN EL CUADRANTE NOR-OESTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EN EL KILÓMETRO 12.5 DE LA VÍA A DAULE, DENTRO DE LA LOTIZACIÓN LOS RANCHOS II ETAPA, DE LA PARROQUIA URBANA PASCUALES (ANTES TARQUI), CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS, , A FAVOR DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES Nº 1760003090001.----------

CUANTÍA: $ 7'566,831.73.----------

GUAYAQUIL, 8 DE NOVIEMBRE DE 2012.-

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

JUZGADO DE COACTIVA

No. 760-2011 que sigue la Corporación Fina
COMPAÑÍA COMSECUSA, COMPAÑ
ROS.- Guayaquil, 2 de agosto del 2012, a las 08h
umentos que antecedan, entre los que se encuentra
eso, donde consta que el auto de calificación de p
08h39 y notificado el 27 de julio del 2012;
el Ministerio de la Ley; 2) El escrito presentado
a Gerente General de la Compañía de Seguridad D
012, mediante el cual solicita se le regulen los hor
tencia y Seguridad que se presta en las instal
espondiente al mes de julio del 2012, y que asciend
oreo Mil Trescientos Veinticinco 50/100 Dólare
VA, para lo cual adjunta factura # 0004708.- En
ría del auto de calificación de posturas; y, continu
ede a resolver sobre la correspondiente adjudicaci
n fecha lunes 23 de julio del 2012, se llevó a efecto
ro del presente proceso coactivo, consistente en: N
LOTES DE TERRENO QUE FORMAN U
INDUSTRIALES PARA PROCESAMIEN
OS CON EL ATÚN Y SUS OFICINAS RESP
TE NOR-OESTE DE LA CIUDAD DE GUA
AULE, DENTRO DE LA LOTIZACIÓN LO
on fecha 24 de julio del 2012; a las 08h39, se dic
ndo sido declarada única y preferente la
N FINANCIERA NACIONAL, en la interpuesta p
egal, ingeniero Jorge Miguel Wated Reshuan, quie
la cantidad de USD $ 7'566,831.73 (SIETE M
EIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO
IDOS DE AMÉRICA), que corresponde a los
que respecta al 10% que se debe acompañar a la p
de la Ley Orgánica de la Corporación Financiera
n puede hacer posturas con imputación al valor de
ó de su valor, aun cuando hubiere tercería coadyuv
nes, a las solemnidades establecidas en la ley
De conformidad con lo establecido en el Ar
Civil, se procede a dictar el presente AUTO DE A
CIÓN FINANCIERA NACIONAL, en la interpu
esentante legal, ingeniero Jorge Miguel Wated
tente en: MACROLOTE FORMADO POR DO
N UN SOLO CUERPO, CON GALPONES
CNTO DE ALIMENTOS RELACIONADOS
SPECTIVAS, UBICADOS EN EL CUADRA
GUAYAQUIL, EN EL KM 12.5 DE LA VÍA
LOS RANCHOS II ETAPA, cuyos lotes
de la manzana ochenta y siete de la Lotización Los

Notaria 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

s. parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provi
seis de la manzana ochenta y siete, II eta
kilómetro doce de la carretera Guayaquil
Guayaquil, provincia del Guayas, con un áre
adrados cuarenta decímetros cuadrados.- Se
siete segunda etapa de la Lotización Los
retera Guayaquil Daule a mano derecha, p
Guayas, con un área total de mil doscientos
etros cuadrados, cuyos linderos y dimensione
cuarenta y nueve metros noventa centímetro
y nueve metros noventa centímetros; POR l
te; y, POR EL OESTE: Calle Robles con
manzana ochenta y siete segunda etapa de la l
n de la carretera Guayaquil Daule a mano de
.. del Guayas, con un área total de dos m
arenta y cinco decímetros cuadrados.- Ocha
e segunda etapa de la Lotización Los Ran
la del Guayas, con un área total de mil dos
decímetros cuadrados.- Nueve) Solar número
apa de la lotización Los Ranchos, ubicada
aquil Daule a mano derecha, parroquia Ta
un área total de mil doscientos noventa y
dos. Diez) Solar número catorce de la m
ción Los Ranchos, ubicada en el kilómetr
a mano derecha, parroquia Tarqui, cantón G
de mil doscientos noventa y siete metr
) Solar número quince de la manzana ochenta
s, ubicada en el kilómetro doce y medio de
quín Tarqui, cantón Guayaquil, provincia de
nta y siete metros cuadrados cuarenta decím
la manzana ochenta y siete segunda etapa
etro doce y medio de la carretera Guayaquil
uayaquil, provincia del Guayas, con un
metros cuadrados cuarenta y cinco decímetro
11.73 (SIETE MILLONES QUINIENTOS
REINTA Y UNO 73/100 DÓLARES
que corresponde a los dos terceras partes del
be acompañar a la postura, estéso a lo establ
oración Financiera Nacional, en la cual se in
putación al valor de su crédito, sin necesidad
hubiere terceria coadyuvantes.- CUA
ENSIONES DEL BIEN INMUEBL
) POR DOCE LOTES DE TERRENO
LPONES INDUSTRIALES PARA PRO
DOS CON EL ATÚN Y SUS OFICINA
RANTE NOR-OESTE DE LA CIUDAD
. DAULE, DENTRO DE LA LOTIZACIÓ
sten en: Uno) Solar y edificación dos de la

Notaria 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

[illegible]
, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, prov
ientos noventa y cuatro metros cuadrados
de la fusión de los solares tres y cinco, cuyu
lar cuatro - doce con noventa y nueve metr
con noventa y nueve metros ochenta cent
ésis metros; y, POR EL OESTE: C. Robles
de la manzana ochenta y siete de la Lotiz
quil, provincia del Guayas, con un área tota
s cuarenta decímetros cuadrados, cuyos lind
renta y nueve metros noventa centímetros d
POR EL SUR: Solar con cuarenta y nuev
mero tres; POR EL ESTE: Con veintiséis m
R EL OESTE: Con veintiséis metros de lo
lar número cinco de la manzana ochenta
Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Gu
siete metros cuadrados cuarenta decímetro
OR EL NORTE: Con cuarenta y nueve me
el lote o solar número seis; POR EL SUR:
de longitud, limita: con el lote o solar núme
longitud con el solar número trece; y, PO
tiene frente a la calle Robles. Cinco) Lote
siete, 11 etapa de la Lotización Los Ranchos,
aquil Daule a mano derecha, parroquia Tarq
área total de mil doscientos noventa y sie
s, cuyos linderos y dimensiones son: POR E
ve metros noventa centímetros; POR EL S
metros noventa centímetros; POR EL EST
POR EL OESTE: Calle Robles de la lotizac
do de la manzana ochenta y siete segund
en el kilómetro [illegible] de la carretera Guay
antón Guayaquil, provincia del Guayas, con
os cuadrados cuarenta decímetros cuadrados
TE: Solar número ocho con cuarenta y nue
r número seis con cuarenta y nueve metros
ro quince con veintiséis metros; y, POR E
siete) Solar número ocho de la manzana oche
chos, ubicado en el kilómetro doce de la car
Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guay
y nueve metros cuadrados cuarenta y cinc
ones son: POR EL NORTE: Calle Samane
s; POR EL SUR: Solar número siete con c
EL ESTE: Solar número diecisiete con cinc
OR EL OESTE: Calle Robles con cincue
Solar número doce de la manzana ochen
quinc, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, pr
ntos noventa y siete metros cuadrados cuare
nes son: POR EL NORTE: Solar número [illegible]
; POR EL SUR: Solar número [illegible]

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola 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

...mapas. POR EL ESTE: Calle Guacal
...ro con veinticéis metros. Diez: Solar ni
...mpa de la lotización Los Ranchos, ubi
...yaquil Daule, a mano derecha, parroqui
un área total de mil doscientos novem
...dos, cuyos linderos y dimensiones so
...a y nueve metros noventa centímetros; E
metros noventa centímetros; POR EL E
EL OESTE: Solar seis con veintiséis m
...ta y siete, segunda etapa de la lotización
: la carretera Guayaquil Daule a mano
...a del Guayas, con un área total de mil
...ecímetros cuadrados, cuyos linderos y
...iséis con cuarenta y nueve metros nov
con cuarenta y nueve metros noventa ce
...séis metros; POR EL OESTE: Solar s
...s de la manzana ochenta y siete segunda
...otra Duce y medio de la carretera Guaya
...uayaquil, provincia del Guayas, con
metros cuadrados cuarenta y cinco de
POR EL NORTE: Calle Samanos con
SUR: Solar número quince con cuaren
E: Calle Guachapelí, con cincuenta y
ESTE: Solar ocho con cincuenta y
ISTORIA DE DOMINIO: La
A. debidamente representada por el
l y enajenación porque los bienes in
mpañía COMSECUSA, Compañía de Se
su Gerente General María Auxiliadora
hrado el 3 de marzo del 2009, ante el No
stro de la Propiedad del Cantón Guaya
ACIÓN DE LAS MEDIDAS PREV
con el Artículo 439, inciso quinto, del C
...ciar preventivas que se hubieren dicta
otra causa sobre el bien que por es
ue pesa sobre el bien inmueble antes d
go de fecha 3 de enero del 2012, a las C
Registro de la Propiedad del cantón Gu
CRIACIÓN DE GRAVÁMENES:
mueble descrito anteriormente, se proced
a de Enajenar y gravar y anticresis que
Servicios Ecuatorianos S.A. a favor d
de la Notaría Séptima del Cantón Guaya
: la Propiedad del cantón Guayaquil, el
ar cualquier otro gravamen que sopa
ICIONES DE PAGO: La cantidad d
TOS SESENTA Y SEIS MIL OCHO
LOS ESTADOS UNIDOS ...

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
0979400