INMOVALUAR
Valoración de Bienes

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-023-2020

SOLICITANTE:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CÉDULA / RUC:	1760003090001	**TELÉFONO:**	(04) 256-0881
DIRECCIÓN:	URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA INTERNA OCEAN CLUB, LOTE N° "B", MANZANA N° 134		
PROVINCIA:	GUAYAS	**CANTÓN:**	GENERAL VILLAMIL PLAYAS
CIUDAD:	GENERAL VILLAMIL PLAYAS	**PARROQUIA:**	ENGABAO
FECHA DE INPECCIÓN:	27/10/2020	**FECHA DE INFORME:**	25/11/2020

Notaría 4D

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
f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-023-2020

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
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	GABRIEL SÁNCHEZ	**FECHA DE INSPECCIÓN:**	27/10/2020
		FECHA DE INFORME:	25/11/2020

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:	**URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA INTERNA OCEAN CLUB, LOTE N° "B", MANZANA N° 134**		
PAÍS:	ECUADOR	**PROVINCIA:**	GUAYAS
CANTÓN:	GENERAL VILLAMIL PLAYAS	**CIUDAD:**	GENERAL VILLAMIL PLAYAS
PARROQUIA:	ENGABAO	**MANZANA:**	134
SECTOR:	01	**BARRIO:**	---
URBANIZACIÓN:	CASA BLANCA - CASAS DEL MAR	**ORIENTACIÓN:**	OESTE
N° PREDIO:	-	**CLAVES CATASTRALES**	092150030388001000
LATITUD:	-2.641483°	**LONGITUD:**	-80.419530°

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

AVALÚO N° CFN-023-2020

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:	DACIÓN EN PAGO Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO
NOTARÍA - CANTÓN:	TRIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
NOTARIO:	DRA. MARTHA SUSANA VITERI THOMPSON
OTORGANTE:	FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS REPRESENTADA POR SU FIDUCIARIA LA COMPAÑÍA LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
A FAVOR:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
FECHA ESCRITURA:	27-feb-18
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	3-abr-18

CONDICIÓN LEGAL DE LA CONSTRUCCIÓN	---

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
f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

AVALÚO N° CFN-023-2020

1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE B		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Con la compañía EL TRIUNFO S.A. desde el hito 1 hasta el hito 2	5.005,68 m	225,26 m + 133,98 m
SUR:	Con el lote A, desde al hito B hasta el hito C, desde el hito C hasta el hito D, con el lote B-1, desde el hito J hasta el hito N, con el hito N hasta el hito O , con el lote B-2, desde el hito I hasata el hito J, la viá interna desde el hito 8 hasta el hito U.	180 m+ 97 m+ 38,60 m + 59,50 m+ 93,50 m +13,00 m	52,94m + 180.82m + 135,97m
ESTE:	Con el lote C de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 8 hasta el hito Dos, con el lote A desde el hito A hasta el hito B	214,00 m+ 102,00 m	154,92 m
OESTE:	Con el lote A de propiedad de la copañía PRADELLA S.A. desdeel hito U hasta el hito D , con el lote B-2 desde el hito A hasta el hito I.	51,00 m + 155,60 m	42,07m + 29,37 m + 14,55m + 40,80m + 44,65m
ÁREA TOTAL (m^2)		61.292,41 m²	53.172,06 m²

OBSERVACIONES:	El perito al momento de la inspección realizó el levantamiento orientado del inmueble donde pudo verificar que las áreas tomadas en sitio **NO** correponden a las detalladas en la documentación legal. Cabe indicar que en el sitio fue entregado el levantamiento planimetrico del predio, el cual si corresponde al lote de terreno objeto del presente estudio, la superficie en sitio es del 13,25% menor de la documentación legal. Se procederá a valorar el área menor.

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

1.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

	COMERCIAL		FINANCIERA
X	RESIDENCIAL		GESTIÓN
	INDUSTRIAL	X	TURÍSTICO

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

1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por ser Turístico - Residencial, existen construcciones de hasta 22 pisos (Edificio Ocean Beach Club Hotel & Resort), el sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura. Su vialidad está en buenas condiciones. El inmueble está cercano a diversos servicios turísticos. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre un 20% al 30%.

1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO

DENSIDAD POBLACIONAL:	Baja	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	Consolidado
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Alto	OFERTA - DEMANDA:	Sub-oferta
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	Alta	INDICE SATURACIÓN ZONA:	20% al 30%
USO DE SUELO:	Residencial - Turístico		

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
f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-023-2020

1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	**PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:**	2.9 km.
CAPACIDAD VIAL:	Principal	**TIPO SERVICIO DE**	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:			
CENTROS COMERCIALES:			
ZONA RECREATIVA:	X	Área recreativa del Ocean Club	50 m
ZONA SEGURIDAD:	X	ATM Cooperativa Policia Nacional	3,1 km.
ZONA DE GESTIÓN:			
OBRAS CERCANAS:	X	Aereopuerto del General Villamil	5,7 km.
OTROS:			

Observaciones:

Es una zona en crecimiento, con muy buena infraestructura urbanistica.

1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA

NIVELES DE SEGURIDAD:

La Urbanización "Casa del Mar", Ciudadela Ocean Club cuenta con seguridad privada de acceso

ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:

No Aplica

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	X	
OTROS		

TIPO DE CONTAMINACIÓN

AUDITIVA:	Bajo	**VISUAL:**	Bajo
ATMOSFÉRICA:	Bajo	**OTROS:**	----

Observaciones

El inmueble se encuentra rodeada de calles con escaso o casi nula circulación vehicular, además de ser un sector Turístico - Residencial, aún no consolidado.

Notaría 40

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
ESPACIO

AVALÚO N° CFN-023-2020

1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

1.5.1 TERRENO

1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

FORMA:	REGULAR	---	IRREGULAR	X		
UBICACIÓN:	ESQUINERA	---	MEDIANERO	X		
TOPOGRAFÍA:	PLANA	---	INCLINADA	X	PENDIENTE	12%

ESTADO DEL TERENO:	Urbano	**CONDICIONES DEL**	Vacío

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

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

El sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura, la zona se encuentra con un porcentaje de consolidación (medio-bajo) con una clasificación de suelo Turístico.

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS		DESCRIPCIÓN
POSITIVAS		Zona en donde se desarrollan polígonos turísticos, además de urbanizaciones con buen desarrollo urbano.
FRENTE DE PLAYA	X	
VISTA AL MAR	X	
ZONAS JARDINEADAS		
ZONAS ARBOLADAS		
PAISAJE URBANO		
NEGATIVAS		
CEMENTERIOS		
ASENTAMIENTOS IRREGULAR		
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS		
ZONAS DE TOLERANCIA		
CANALES DE AGUAS NEGRAS		
BASUREROS		
OTROS		

1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

FUENTE DE INFORMACIÓN:	---
OBSERVACIÓN:	---

1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES

OBSERVACIÓN:	No aplica

1.5.2 CONSTRUCCIONES

1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:	TERRENO
TIPO DE PROPIEDAD:	TURÍSTICO - VACACIONAL - RESIDENCIAL
USO ACTUAL:	LOTE VACIO

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
f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-023-2020

El inmueble objeto del presente informe se localiza en URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA INTERNA OCEAN CLUB, LOTE N° "B", MANZANA N° 134, de la parroquia Engabao del cantón General Villamil Playas de la provincia de Guayas.

El terreno objeto del presente estudio es de forma irregular, ubicación medianero y topografía inclinada, con una pendiente aproximada del 12%.

Se trata de un lote vacio, no se evidencia en el sitio construcción alguna dentro de los linderos del inmueble.

2.- MEMORIA DE ANÁLISIS

2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

EXPECTATIVA ECONÓMICA: No estable **FACTIBILIDAD** Largo Plazo

CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DURANTE LA CRISIS SANITARIA COVID 19

1. ANTECEDENTES :

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

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

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

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

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

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.

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

AVALÚO N° CFN-023-2020

2.1.1 ENFOQUE DE COSTOS

DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

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

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

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

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

En donde:

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

1.2. MÉTODO COMPARATIVO: Refiere a la posibilidad de comparar las características físicas (Tamaño, Forma, Topografía, Ubicación e Infraestructura) del terreno de la propiedad en estudio con todas y cada una de las referencias de propiedades autónomas que se han podido encontrar.

2. La segunda es para la VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES implantadas en el lote en estudio en caso de tenerlas.

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

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

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

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

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

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 RESERVADO

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 vias, 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.

2.1.2 ENFOQUE DE MERCADO

DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

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

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

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

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

• ***Factor Tamaño (FTa):*** Se analiza y se determina el tamaño del LOTE TIPO que predomina en la zona de influencia. A partir de ello, se comparan las muestras recolectadas con el bien en estudio. El tamaño se refiere a cuantas veces es mayor que el lote o inmueble tipo.

• ***Factor Topografía:*** Factor de comparación de topografía entre todas las muestras. El terreno plano mejora en su valoración, mientras que al inclinado se establece un demérito.

• ***Factor Ubicación:*** Se parte de las siguientes 2 primicias;

- Mayor demanda por lotes esquineros
Se los categoriza por las siguientes características:
TIPO A: Entre 2 vías principales.
TIPO B: Entre 1 vía principal y 1 vía secundaria.
TIPO C: Entre 2 vías secundarias.
TIPO D: Vías no relevante

-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.

Notaría 40
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

AVALÚO N° CFN-023-2020

2. DATOS DE LAS REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES

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

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

En donde,
VUT: valor unitario de terreno
VV: valor de venta
VUC: valor unitario de la construcción
m2C: metros cuadrados construidos
m2T: metros cuadrados de terreno

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

REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	PLAYAS VILLAMIL - NORTE PLAYAS	
DISTANCIA:	8 KM.	
ÁREA DE TERRENO:	35.000,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$80,00	
VALOR MERCADO:	$2.800.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de mayor tamaño y de menores características de infraestructura, comercial y residencial.	
TELÉFONO:	0988421803	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/playas-vendo-terreno-55929708.html	
FECHA:	15/6/2019	

REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Vía Villamil Playas - Data	
DISTANCIA:	4,2 kilómetros	
ÁREA DE TERRENO:	20.000,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$75,00	
VALOR MERCADO:	$1.500.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de menor área, ubicado frente al mar y con capacidad para proyectos turísticos.	
TELÉFONO:	0999122444	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/via-data-20.000-m-frente-al-mar-ideal-para-proyecto-de-58663110.html	
FECHA:	4/4/2020	

Notaria 16 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

AVALÚO N° CFN-023-2020

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	MONTEVERDE RUTA ESPONDYLUS	
DISTANCIA:	97 KM.	
ÁREA DE TERRENO:	27.720,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$140,00	
VALOR MERCADO:	$3.880.800,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de menor tamaño, ubicado frente a la vía, con capacidad para proyectos turisticos.	
TELÉFONO:	0969139500	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://guayaquil.doplim.ec/buscas-un-terreno-bien-situado-revisa-este-id-1512401.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	
FECHA:	7/9/2020	

CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO

Notaria 40

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-023-2020

DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

	No.	TIPO DE BIEN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT. TERRENO	VALOR UNIT. CONST.
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES	a						
	b						
	c						
	d						
	e						
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDIOS)	1	TERRENO	35000,00	NA	$ 2 800 000,00	$ 80,00	NA
	2	TERRENO	20000,00	NA	$ 1 500 000,00	$ 75,00	NA
	3	TERRENO	27720,00	NA	$ 3 880 800,00	$ 140,00	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	35000,00	$ 80,00	0,80	0,95	0,95	0,85	1,15	1,00	0,85	1,10	0,91	$73,07
2	20000,00	$ 75,00	0,80	0,93	0,95	0,85	1,15	1,00	0,85	1,10	0,89	$67,06
3	27720,00	$ 140,00	0,80	0,95	0,95	0,85	1,00	1,00	0,95	1,00	0,65	$90,44
4												
5												
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO												$76,85

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. Es importante mencionar, que se ha castigado el FACTOR FORMA, debido a que el terreno presenta alta irregularidad y afección por vía existente interna que atraviesa el terreno.

ACLARACIONES:

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

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

2.1.2.3 VALOR DE REALIZACIÓN

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

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

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

Notaría 50 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

AVALÚO N° CFN-023-2020

Deficiencias de mercado	
Alta	20
Demanda de la zona	
Media Baja	15
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 alta	5
Tendencia de la Inversión Pública y/o Privada	
con tendencia a mantenerse estable	15
% para el valor de oport.	**15,62**

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 BAJA 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.

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
f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

CONCEPTO	% Avance Obra	Uni.	Area	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
LOTE "B"	---	m^2	53.172,06	---	---	$ 76,85	$ 4.086.521,83	---	---	$ 76,85	$ 4.086.521,83	64,85	$ 3.448.207,12
TOTAL VALOR DEL TERRENO							$ 4.086.521,83				$ 4.086.521,83		$ 3.448.207,12
TOTAL							$ 4.086.521,83				$4.086.521,83		$3.448.207,12

OBSERVACIONES

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

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

La presente valoración ha considerado áreas y/o alicuotas 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 la Urbanización "Casas del Mar", Ciudadela "Ocean Club" sector de alta plusvalía

DEFICIENCIAS: Actualmente el predio no cuenta con obra civil alguna, además la zona no se encuentra consolidada y su pendiente requiere tratamiento para futuras edificaciones.

2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

Valor de Reposición	$4.086.521,83	*CUATRO MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTE Y UN DÓLARES AMERICANOS CON 83/100*
Valor Comercial	$4.086.521,83	*CUATRO MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTE Y UN DÓLARES AMERICANOS CON 83/100*
Valor de Realización	$3.448.207,12	*TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SIETE DÓLARES AMERICANOS CON 12/100*
VALOR CATASTRAL	$ 735.508,92	*SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHO DÓLARES AMERICANOS CON 92/100*

CORPORACIÓN FINANCIE AÑO 2019

FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL 10/12/2019

OBSERVACIONES: El perito al momento de la inspección realizó el levantamiento orientado del inmueble donde pudo verificar que las áreas tomadas en sitio NO corresponden a las detalladas en la documentación legal. Cabe indicar que en el sitio fue entregado el levantamiento planimetrico del predio, el cual si corresponde al lote de terreno objeto del presente estudio, la superficie en sitio es del 13,25% menor de la documentación legal. Se procederá a valorar el área menor.

2.4 FIRMAS RESPONSABLES

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

Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa **CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR,** dentro del informe entregado el 25 de noviembre 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.

PERITO VALUADOR
INMOVALUAR
CELTA DREAMS CELDREA S.A.
RUC EMPRESA: 1792479274001
No. REGISTRO SB: PVQ-2016-1792

ARQ. JHEYSON MONTUFAR
GERENTE TECNICO
No. REGISTRO SB: PAQ-1709-2014

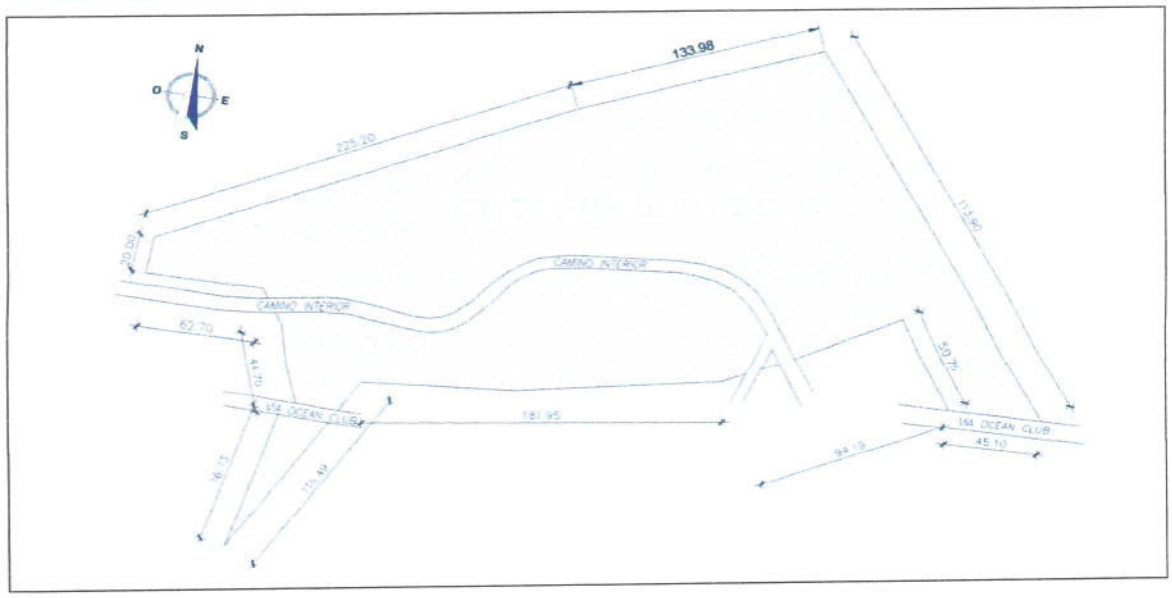
Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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

3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

	SI	NO	S/D
1. Actividades realizadas en la propiedad			
* Se realizan actividades industriales en la propiedad?	☐	☑	☐
* Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?	☐	☑	☐
* Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	☐	☑	☐
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*	☐	☑	☐
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 pintura con plomo en el edificio?	☐	☑	☐
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	☐	☑	☐
* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?	☐	☐	☑
4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad	SI	NO	S/D
En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	☐	☐	☑
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	☐	☐	☑
La propiedad en si 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?	☐	☐	☑

(*) 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.

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

İNMOVALUAR
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

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de **DECLARACIÓN JURAMENTADA** que otorga la señorita **NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA CELTA DREAMS CELDREA S.A.,** debidamente firmada y sellada en Quito, a los veinticinco días del mes de noviembre del año dos mil veinte.-

Notaria 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

DRA. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO

NOTARIA 40 QUITO
0978921

Notaria 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Factura: 001-001-000069512

202017010 40P02785

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20201701040P02785

ACTO O CONTRATO:
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 25 DE NOVIEMBRE DEL 2020, (16:40)

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

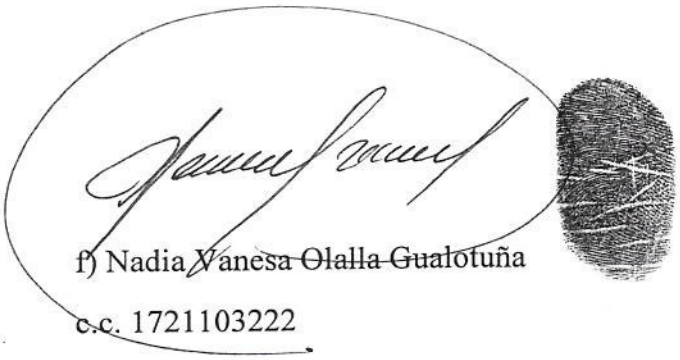
Escritura. No.- **20201701040P0** 2785

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día **VEINTICINCO (25) de NOVIEMBRE** 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

Dra. Paola Andrade Torres

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 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, y según inspección de fecha veintisiete de octubre del presente año, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el Avalúo número CFN-023-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre el terreno ubicado en la Urbanización "Casa del Mar", Ciudadela "Ocean Club", Vía Interna Ocean Club, Lote "B", Manzana número 134 de la ciudad General Villamil Playas, cantón General Villamil Playas, 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

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: 25 DE NOVIEMBRE DE 2020
Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO

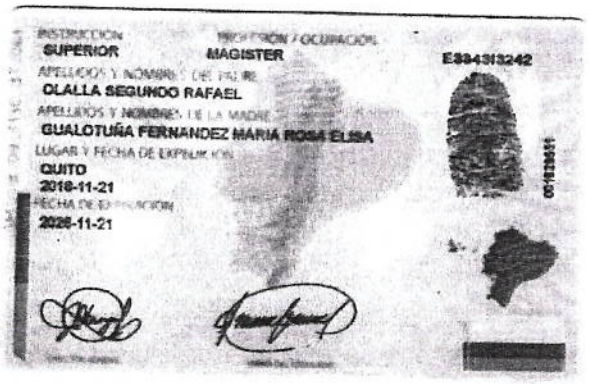
N° de certificado: 202-362-96031

202-362-96031

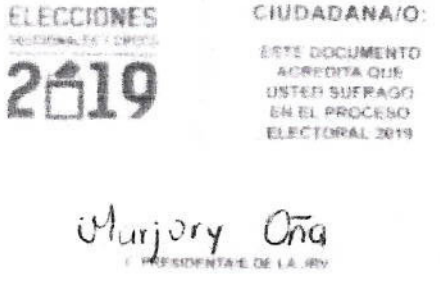
Eco. Rodrigo Avilés J.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
172110322-2
APELLIDOS Y NOMBRES
OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1986-05-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL SOLTERO


INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MAGISTER
E3343I3242
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
OLALLA SEGUNDO RAFAEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSA ELISA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2018-11-21
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-11-21

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE
0061 F
0061 - 144
1721103222
OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA
APELLIDOS Y NOMBRES
PROVINCIA PICHINCHA
CANTÓN QUITO
CIRCUNSCRIPCIÓN
PARROQUIA CONOCOTO
ZONA 1


ELECCIONES SECCIONALES Y JUNTAS
2019
CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019
Murjory Oña
PRESIDENTA/E DE LA JRV

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, 25 DIC 2021

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGÉSIMA

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

2087

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
Ciudad.-

Estimada Nadia:

Por medio de la presente tengo a bien informar a usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A., en sesión celebrada el día de hoy, acordó por unanimidad elegir a usted **Gerente General** de la Compañía por el 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

Registro de Datos Públicos
Cantón Quito

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

Quito, 25 NOV 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: nolalla@inmovaluar.com

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

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

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gob.ec.
Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.
Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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

Código: RIMRUC2020000397469

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

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

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

RAZON: 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, 25 NOV 2019

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA DÉCIMA SEPTIMA

Código: RIMRUC2020000397469

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

Quito - Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO