

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-022-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

1760003090001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA  
OCEAN CLUB, LOTE "C", 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



Dra. Paola Andrade Torres

El presente proyecto de ley tiene por objeto...

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

AVALÚO N° CFN-020-2020

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.DRICAL.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 OCEAN CLUB, LOTE "C", 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:	092150030388002000
LATITUD:	-2.641170°	LONGITUD:	-80.417315°



Dra. Paola Andrade Torres





**ESPAÑO  
EN BLANCO**

El espacio en blanco es un concepto que se refiere a la ausencia de contenido en un documento o en una página web. Este espacio puede ser intencional, como en el caso de un formulario que se ha dejado en blanco para ser completado, o puede ser el resultado de un error de programación o de un fallo en el servidor.

En el contexto de la informática y el desarrollo web, el espacio en blanco puede referirse a un error de programación que impide que una página web se cargue correctamente. Esto puede deberse a una variedad de factores, como un error de sintaxis en el código HTML o CSS, un problema de configuración del servidor o un fallo en el servidor de aplicaciones.

Código	Descripción	Estado	Fecha de creación
001	Error de programación	Pendiente	2023-10-27
002	Fallo en el servidor	Resuelto	2023-10-27
003	Error de configuración	Pendiente	2023-10-27
004	Problema de compatibilidad	Pendiente	2023-10-27

AVALÚO N° CFN-020-2020

**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 planimétrico del predio, el cual si corresponde al lote de terreno objeto del presente estudio, la superficie en sitio es del 10,31% menos que lo detallado en la documentación legal. Se procede 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**

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

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA:	<input type="text" value="Urbana"/>	DESARROLLO DE LA ZONA:	<input type="text" value="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:	<input type="text" value="Baja"/>	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:	<input type="text" value="Consolidado"/>
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	<input type="text" value="Alto"/>	OFERTA - DEMANDA:	<input type="text" value="Sub-oferta"/>
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	<input type="text" value="Alta"/>	INDICE SATURACIÓN ZONA:	<input type="text" value="20% al 30%"/>
USO DE SUELO:	<input type="text" value="Residencial - Turístico"/>		

**1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

TIPO DE VÍA:	<input type="text" value="Vehicular-peatonal"/>	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:	<input type="text" value="2,9 Km"/>
CAPACIDAD VIAL:	<input type="text" value="Principal"/>	TIPO SERVICIO DE:	<input type="text" value="Urbano"/>
CONDICIÓN VÍAS:	<input type="text" value="Asfaltada"/>		

**1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS**

AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	VÍAS ADOQUINADAS	<input checked="" type="checkbox"/>	ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGÍA ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA	<input checked="" type="checkbox"/>	BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARRILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASPORTE PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		
TELÉFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		



Don P. ... de Torres





AVALÚO N° CFN-020-2020

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 Policía Nacional	3,1 Km
ZONA DE GESTIÓN:		
OBRAS CERCANAS:	X Aeropuerto del General Villamil	5,7 Km
OTROS:		

Observaciones:

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

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:

VISUAL:

ATMOSFÉRICA:

OTROS:

Observaciones

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

1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

1.5.1 TERRENO

1.5.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

FORMA: REGULAR  IRREGULAR

UBICACIÓN: ESQUINERA  MEDIANERO

TOPOGRAFÍA: PLANA  INCLINADA  PENDIENTE

ESTADO DEL TERENO:  CONDICIONES DEL



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

DESCRIPCION DE LOS BIENES  
CANTIDAD  
VALOR  
Observaciones  
Fecha de Inventario  
Firma del Responsable  
Firma del Interventor

**AVALÚO N° CFN-020-2020**
**1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES**

ZONIFICACIÓN	<input type="text" value="Turístico"/>				
LOTE MÍNIMO :	<input type="text" value="---"/>	COS TOTAL:	<input type="text" value="---"/>	ALTURA:	<input type="text" value="---"/>
FRENTE:	<input type="text" value="---"/>	COS PB:	<input type="text" value="---"/>	# PISOS:	<input type="text" value="---"/>
RETIROS:   FRONTAL	<input type="text" value="---"/>	LATERAL	<input type="text" value="---"/>	POSTERIO R	<input type="text" value="---"/>

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
<b>POSITIVAS</b>	
FRENTE DE PLAYA	X
VISTA AL MAR	X
ZONAS JARDINEADAS	
ZONAS ARBOLADAS	
PAISAJE URBANO	
<b>NEGATIVAS</b>	
CEMENTERIOS	
ASENTAMIENTOS IRREGULAR	
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS	
ZONAS DE TOLERANCIA	
CANALES DE AGUAS NEGRAS	
BASUREROS	
OTROS	

Zona en donde se desarrollan polígonos turísticos, además de urbanizaciones con buen desarrollo urbano.

**1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES**

FUENTE DE INFORMACIÓN:

OBSERVACIÓN:

**1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES**

OBSERVACIÓN:

**1.5.2 CONSTRUCCIONES**
**1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:	<input type="text" value="TERRENO"/>
TIPO DE PROPIEDAD:	<input type="text" value="TURÍSTICO - VACACIONAL - RESIDENCIAL"/>
USO ACTUAL:	<input type="text" value="LOTE VACIO"/>

El inmueble objeto del presente informe se localiza en URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA OCEAN CLUB, LOTE "C", 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 14%.

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**AVALÚO N° CFN-020-2020**  
**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. Frente a esto vemos con PRUDENCIA considerar EL ENFOQUE DE MERCADO para el presente estudio, para someter a estos datos a un cuadro de homologación razonable que respondan a metodologías y técnicas de valoración acordes a la situación actual. Las metodologías de valoración utilizadas cumplen con procedimientos y lineamientos técnico - teóricos. El objetivo es obtener un resultado final acorde a las características físicas, sociales y económicas del bien.

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

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

**2.1.1 ENFOQUE DE COSTOS****DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :**

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

1. La primera para 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.

En donde:

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

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

**Dra. Paola Andrade Torres**

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

## AVALÚO N° CFN-020-2020

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

VR: Valor de reposición  
(VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A FUENTES PÚBLICAS DE INFORMACIÓN DE ACUERDO AL PROTOTIPO ARQUITECTÓNICO)

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

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

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

Notaria 40

## 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:

El presente informe describe los resultados obtenidos en el estudio de la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana, en condiciones fisiológicas y patológicas.

Se realizó un estudio de la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana, en condiciones fisiológicas y patológicas.

Los resultados obtenidos demuestran que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana es mayor en condiciones fisiológicas que en condiciones patológicas.

Estos resultados sugieren que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana puede ser un indicador de la salud bucal.

Se concluye que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana es un indicador de la salud bucal y que puede ser utilizada para el diagnóstico de enfermedades bucales.

Los resultados obtenidos demuestran que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana es mayor en condiciones fisiológicas que en condiciones patológicas.

Estos resultados sugieren que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana puede ser un indicador de la salud bucal.

Se concluye que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana es un indicador de la salud bucal y que puede ser utilizada para el diagnóstico de enfermedades bucales.

Los resultados obtenidos demuestran que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana es mayor en condiciones fisiológicas que en condiciones patológicas.

Estos resultados sugieren que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana puede ser un indicador de la salud bucal.

Se concluye que la actividad enzimática de la amilasa salivaria humana es un indicador de la salud bucal y que puede ser utilizada para el diagnóstico de enfermedades bucales.

**AVALÚO N° CFN-020-2020**

**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.

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

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



Dra. Paola Andrade Torres

El presente documento tiene como finalidad...

**ESPACIO EN BLANCO**

**ESPACIO EN BLANCO**

**AVALÚO N° CFN-020-2020**
**2.1.2.1 ENFOQUE DE MERCADO - (TERRENO) - (TERRENO + CONSTRUCCIONES)**
**REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:**

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b>	PLAYAS VILLAMIL - NORTE PLAYAS	
<b>DISTANCIA:</b>	8 KM.	
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	35.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR/M2 TERRENO:</b>	\$80,00	
<b>VALOR MERCADO:</b>	\$2.800.000,00	
<b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b>	Terreno de mayor tamaño y de menores características de infraestructura, comercial y residencial.	
<b>TELÉFONO:</b>	0988421803	
<b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b>	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/playas-vendo-terreno-55929708.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/playas-vendo-terreno-55929708.html</a>	
<b>FECHA:</b>	15/6/2019	

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

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b>	MONTEVERDE RUTA ESPONDYLUS	
<b>DISTANCIA:</b>	97 KM.	
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	27.720,00 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR/M2 TERRENO:</b>	\$140,00	
<b>VALOR MERCADO:</b>	\$3.880.800,00	
<b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b>	Terreno de menor tamaño, ubicado frente a la vía, con capacidad para proyectos turísticos.	
<b>TELÉFONO:</b>	0969139500	
<b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b>	<a href="https://guayaquil.doplim.ec/buscas-un-terreno-bien-situado-revisa-este-id-1512401.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://guayaquil.doplim.ec/buscas-un-terreno-bien-situado-revisa-este-id-1512401.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	
<b>FECHA:</b>	7/9/2020	



Artículo 1º

El presente proyecto de ley tiene por objeto...

ESPACIO EN ALQUILADO

El presente artículo establece...

ESPACIO EN ALQUILADO

El presente artículo establece...

ESPACIO EN ALQUILADO

El presente artículo establece...

AVALÚO N° CFN-020-2020

CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO

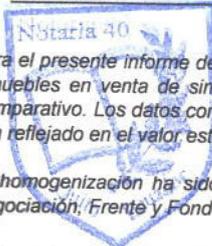


DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

	No.	TIPO DE BIEN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT. TERRENO	VALOR UNIT. CONST.	FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE
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							

HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO

No.	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	VALOR POR m <sup>2</sup>	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VIAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a												
b												
c												
d												
e												
1	35000,00	\$ 80,00	0,80	0,90	0,95	1,05	1,15	1,00	0,85	1,10	1,07	\$85,51
2	20000,00	\$ 75,00	0,80	0,88	0,95	1,05	1,15	1,00	0,85	1,10	1,05	\$78,38
3	27720,00	\$ 140,00	0,80	0,90	0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,76	\$105,84
4												
5												
<b>VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO</b>												<b>\$89,91</b>



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

La homogenización ha sido calculada en base a los siguientes factores: Tamaño, Topografía, Ubicación, Forma, Infraestructura, Negociación, Frente y Fondo.

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



**AVALÚO N° CFN-020-2020**
**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

<b>Deficiencias de mercado</b>	
<b>Alta</b>	<b>20</b>
<b>Demanda de la zona</b>	
<b>Media Baja</b>	<b>15</b>
<b>Consolidación</b>	
<b>Zona consolidada</b>	<b>10</b>
<b>Facilidad de Liquidación</b>	
<b>a Largo Plazo (más de 12 meses)</b>	<b>20</b>
<b>Posibles adquirientes</b>	
<b>Inversionistas y/o Empresas</b>	<b>20</b>
<b>Ingresos Económicos del adquirente</b>	
<b>de ingresos económicos altos</b>	<b>20</b>
<b>Nivel de Inversión Pública y/o Privada</b>	
<b>Media alta</b>	<b>5</b>
<b>Tendencia de la Inversión Pública y/o Privada</b>	
<b>con tendencia a mantenerse estable</b>	<b>15</b>
<b>% para el valor de oport.</b>	<b>15,62</b>



Dra. Paula Rodríguez

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**AVALÚO N° CFN-020-2020**

DEFICIENCIAS DE MERCADO		DEMANDA EN LA ZONA		CONSOLIDACIÓN		FACILIDAD DE LIQUIDACION	
ALTA	20	ALTA	20	CONSOLIDADA	10	INMEDIATA	5
MEDIA ALTA	15	MEDIA ALTA	15	EN PROCESO	15	CORTO PLAZO	10
MEDIA	10	MEDIA	10	RURAL	20	MEDIANO PLAZO	15
MEDIA BAJA	5	MEDIA BAJA	5			LARGO PLAZO	20
NO EXISTE	1	NO EXISTE	1				

POSIBLES ADQUIRIENTES		INGRESOS ECONOMICOS ADQUIRIENTE		NIVEL DE INVERSION		NIVEL DE INVERSION	
FAMILIAS / PERSONAS NATURALES	10	INGRESOS ECONOMICOS ALTOS	20	ALTA	1	TENDENCIA A MANTENERSE ESTABLE	15
PERSONAS NATURALES / INVERSIONISTAS	15	INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS ALTOS	15	MEDIA ALTA	5	TENDENCIA A SUBIR	10
INVERSIONISTAS / EMPRESAS	20	INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS	10	MEDIA	10	TENDENCIA A BAJAR	20
		INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS BAJOS	5	MEDIA BAJA	15		
		INGRESOS ECONOMICOS BAJOS	1	NO EXISTE	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 Gabriela Torres



Nome do Cliente: \_\_\_\_\_

Valor do Contrato: \_\_\_\_\_

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total

ESPAÇIO EM BRANCO

Este documento é uma planilha de cálculo gerada automaticamente pelo sistema. Para garantir a precisão dos dados, recomenda-se a verificação manual dos valores inseridos. Qualquer alteração deve ser feita diretamente no sistema de origem.

Assinatura: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

ESPAÇIO EM BRANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES**

CONCEPTO	% Avance Obra	Unid.	Área	Edad (años)	Firmas restantes	Valor de Reposición		Valor Comercial			Valor de Realización		
						V/m2	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	V/U COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/m2	Total
LOTE "C"	---	m <sup>2</sup>	71.494,47	---	---	\$ 89,91	\$ 6.428.077,89	---	---	\$ 89,91	\$ 6.428.077,89	75,87	\$ 5.424.012,12
<b>TOTAL VALOR DEL TERRENO</b>							<b>\$ 6.428.077,89</b>				<b>\$ 6.428.077,89</b>		<b>\$ 5.424.012,12</b>
<b>TOTAL</b>							<b>\$ 6.428.077,89</b>				<b>\$ 6.428.077,89</b>		<b>\$ 5.424.012,12</b>

**OBSERVACIONES**

No se asume ninguna responsabilidad por el estado legal del inmueble y se asume como fiables todos los documentos entregados por el Banco y/o propietario.  
 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 alcototas 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:** Situación económica actual generada por el Covid 9.

**2.3 VALORACIÓN DEL BIEN**

Valor de Reposición	\$ 6.428.077,89
Valor Comercial	\$ 6.428.077,89
Valor de Realización	\$ 5.424.012,12
VALOR CATASTRAL	\$ 797.135,00
AÑO	2020

SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL SETENTA Y SIETE DÓLARES AMERICANOS CON 89/100  
 SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL SETENTA Y SIETE DÓLARES AMERICANOS CON 89/100  
 CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL DOCE DÓLARES AMERICANOS CON 12/100  
 SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 00/100

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 planimétrico del predio, el cual si corresponde al lote de terreno objeto del presente estudio, la superficie en sitio es del 10,31% menos que lo detallado en la documentación legal. Se procede a valorar el área menor.

**2.4 FIRMAS RESPONSABLES**

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

Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INNOVALUAR, 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  
 INNOVALUAR  
 CELTA DREAMS CELDREA S.A.  
 RUC EMPRESA: 1792479274094  
 No. REGISTRO-SS: PVO-2016-1792

  
 ARLE JHEISSON MONTUFAR  
 GERENTE TÉCNICO  
 No. REGISTRO-SS: PAB-1709-3044



Dra. Paola Andrade Torres



INFORME DE TASACIÓN  
3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES



ACCESO A LA CIUDADELA OCEAN CLUB



VÍA OCEAN CLUB DE ACCESO

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES



ACCESO A LA CIUDADELA OCEAN CLUB



VÍA OCEAN CLUB DE ACCESO



ACCESO A LA CIUDADELA OCEAN CLUB



VÍA OCEAN CLUB DE ACCESO



VÍA OCEAN CLUB DE ACCESO



SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Dr. Paola Andrade Torres

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA**

**INFORME DE TASACIÓN**

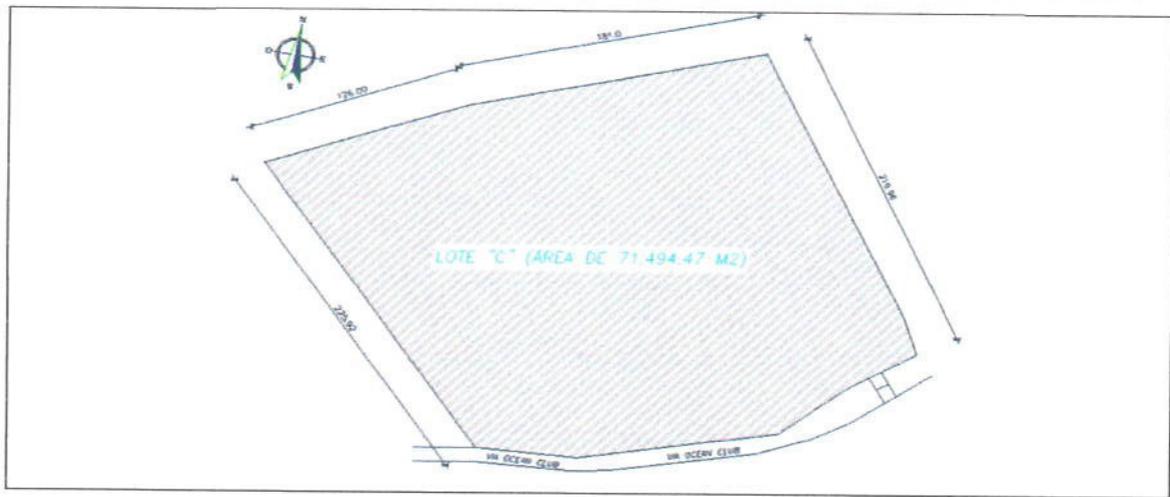


OCEAN CLUB RESORT



EDIFICACIÓN EN CONSTRUCCIÓN DENTRO DEL OCEAN CLUB

**3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN**



**3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL**

**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?

SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

**2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes**

- \* Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- \* Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- \* Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- \* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**3. Otros posibles problemas ambientales**

- \* 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?

SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad**

- 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?

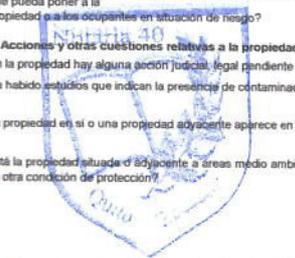
SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?

SI	NO	S/D
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>





ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

18-09-01-039-PUNTA  
ÓN EN PAGO Y TRANS  
STORGA EL FIDEICOM  
PRESENTADA POR SU  
TINTRUST S.A. ADMIN  
OMISOS A FAVOR DE  
IONAL B.P.; Y, TERMI  
FIDEICOMISO M  
CUANTIA: DACIÓN E

antón Gueyaquil, Provincia  
EINTISIETE días del m  
OCHO, ante mí DOCT  
IPSON, NOTARIA TRE  
recen las siguientes

LANTIL PLAYAS, legaim  
ñía LATINTRUST S.A.  
ICOMISOS debidament  
DA ALEXANDRA RODRIG  
id de Presidente Ejecutiv  
esente instrumento. La  
malidad ecuatoriana, de  
nervación y de tránsito

16 LOTE C: con código catastral municipal número: CERO TRES -  
17 CERO TRES - OCHENTA Y OCHO - CERO CERO DOS (03-03-88-  
18 002), cuyos linderos y medidas son: Por el NORTE: Con la compañía EL  
19 TRIUNFO S.A. desde el hito Dos hasta el hito Cuatro con una longitud  
20 de trescientos siete metros; Por el SUR: Con la vía interna del proyecto  
21 desde el hito Siete hasta el hito Ocho con una longitud de trescientos  
22 trece metros; Por el ESTE: Con la compañía EL TRIUNFO S.A. desde el  
23 hito Cuatro hasta el hito Siete con una longitud de doscientos cuarenta  
24 y cinco metros; y, Por el OESTE: Con el lote B propiedad de la  
25 compañía TIBETTI S.A. desde del hito Dos hasta el hito Ocho con una  
26 longitud de doscientos catorce metros. El área del Lote C es de  
27 SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS  
28 CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS. DIVISION DEL LOTE B,



ESPACIO  
EN BLANCO

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.-



Dra. Paola Andrade Torres

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



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO



Factura: 001-001-000069513



20201701040P02786

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

EXTRACTO

<b>Escritura N°:</b>		20201701040P02786					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
<b>FECHA DE OTORGAMIENTO:</b>		25 DE NOVIEMBRE DEL 2020, (16:40)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CELTA DREAMS CELDREA S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1792479274001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			LA FLORESTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
<b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b>		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO



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** 2786

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-022-2020 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 Ocean Club, Lote C, 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



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



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

*Paola Andrade Torres*



Dra. Paola Andrade Torres

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1721103222

Nombres del ciudadano: OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA

Condición del cedulao: 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: 205-362-96143



205-362-96143

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CENSILACIÓN

CIUDADANA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**OLALLA GUALOTUÑA  
NADIA VANESA**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**PICHINCHA**  
**QUITO**  
**GONZALEZ SUAREZ**  
FECHA DE NACIMIENTO  
**1995-09-24**  
NACIONALIDAD  
**ECUATORIANA**  
SEXO  
**MUJER**  
ESTADO CIVIL  
**SOLTERO**

172110322-2




INSTRUCCIÓN  
**SUPERIOR**

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
**MAGISTER**

E384313242

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

0061 F  
CÓDIGO

0061 - 144  
CÓDIGO

1721103222  
CÓDIGO

**OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA**  
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA **PICHINCHA**

CANTÓN **QUITO**

CIRCUNSCRIPCIÓN  
PARROQUIA **CONOCOTO**

ZONA **1**



ELECCIONES  
NACIONALES 2019

**2019**

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

*Murjory Oña*  
PRESIDENTA DE LA JRY

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

QUITO,

25 MAR 2019

**Dra. PAOLA ANDRADE TORRES**  
NOTARIA CONSCRIBIDA



Dra. Paola Andrade Torres

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita  
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña  
Ciudad.-

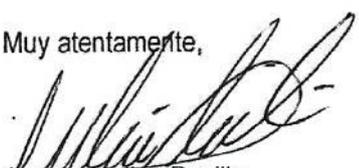
Estimada Nadia:

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

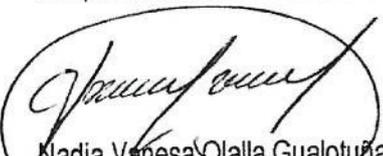
La Compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario Vigésimocuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva el 4 de septiembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de octubre de 2013; y,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

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

Muy atentamente,

  
Andrés Molina Bonilla  
Secretario Ad-hoc de la Junta

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

  
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña  
C.C. 172110322-2



TRÁMITE NÚMERO: 2087



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAIMIENTO.

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

1. DATOS DEL NOMBRAIMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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

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

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



Dra. Paola Fernanda 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,

25 NOV 2020

DRA. PAOLA ANDRADA TORRES  
NOTARIA QUINDIANESENA



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



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

*Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en [www.sri.gob.ec](http://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:  
RAZÓN SOCIAL:

1792479274001  
CELTA DREAMS CELDREA S.A.

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO:	001	Estado:	ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.:	02/10/2013
NOMBRE COMERCIAL:	INMOVALUAR	FEC. CIERRE:		FEC. REINICIO:	

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

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

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Calle: AV CORUÑA Numero: E25-58 Interseccion: SAN IGNACIO Referencia: REDONDEL PLAZA ARTIGAS FRENTE A UNIVERSIDAD METROPOLITANA Edificio: EDIFICIO ALTANA Piso: 3 Oficina: 308 Telefono Trabajo: 025122101 Email: 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,

23 NOV 2020

PAOLA ANDRADE TORRES



Código: RIMRUC2020000397469

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

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO