

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-024-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

1760003090001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA OCEAN CLUB Y VÍA INTERNA, LOTE "B2-1", LOTE "B2-5", LOTE "B2-6", MANZANA N° 134 Y LOTE N° 9 RESERVA

PROVINCIA:

GUAYAS

CANTÓN:

GENERAL VILLAMIL PLAYAS

CIUDAD:

GENERAL VILLAMIL PLAYAS

PARROQUIA:

ENGABAO

FECHA DE INPECCIÓN:

27/10/2020

FECHA DE INFORME:

25/11/2020



Dr. Paola Andrade Torres

ESTADO
EN BLANCO

ESTADO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

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 Y VÍA INTERNA, LOTE "B2-1", LOTE "B2-5", LOTE "B2-6", MANZANA N° 134 Y LOTE N° 9 RESERVA		
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:	SUR OESTE
N° PREDIO:	-	CLAVES CATASTRALES:	092150030389001000 092150030381001000 092150030381005000 092150030381006000
LATITUD:	-2.092989°	LONGITUD:	-79.931481°



ESPAÑA
EN BLANCO

EN
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020



1.3.- SITUACIÓN LEGAL

1.3.1.- DE LA DOCUMENTACIÓN

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

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	---
------------------------------------	-----

1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE N° 9 RESERVA

		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE: Notaría 40	Con el lote C propiedad de la Compañía TIBETTI S.A. desde el hito ocho A hasta el hito siete B	120,19 m	33,13m + 88,03m
SUR- ESTE:	Con la vía interna de la urbanización desde el hito siete B hasta el hito ocho B	169,51 m	Sur: 53,79m + 69,21 Este: 13,82m + 28,60 m
OESTE:	Con el lote reservado para el área verde desde el hito ocho A hasta el hito ocho B	51,50 m	52,25 m
ÁREA TOTAL (m²)		5.800,00 m²	5.800,00 m²

ES
EN BLANCO

ES
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020
LINDEROS Y MEDURAS DEL LOTE B2-1

		<u>ESCRITURAS</u>	<u>EN SITIO</u>
NORTE:	Con el lote B de propiedad ed la compañía TIBETTI S.A., desde el hito I hasta el hito J.	93,50 m	87,37 m
SUR:	Con el lote B2-3 desde el hito K1 hasta el hito K4 , con el lote B2-2,desde el hito k4 hasta el hito K5. con el lote B2-3,desde el hito K6 hasta el hito K7	12,49 m +61,80 m + 48,10 m	32,81m + 56,67m
ESTE:	Con el lote B de propiedad de la compañía TIBETTI S.A,desde el hito I hasta el hito K7	36,00 m	44,76m + 7,04m
OESTE:	Con el lote B2-2, desde el hito K5 hasta el hito K6 , con el lote B1, desde el hito K1 hasata el hito J.	6,60 m +32,79 m	36,24 m
ÁREA TOTAL (m²)		3.176,53 m ²	3.606,39 m ²

LINDEROS Y MEDURAS DEL LOTE B2-5

		<u>ESCRITURAS</u>	<u>EN SITIO</u>
NORTE:	Con el lote B2-6, desde el hito K16 hatsa el hito K17, con el lote B2-3 desde el hito K8 hasta el hito K 9	45,97 m+ 59,49 m	59,29 m
SUR:	Con el lote B2-6 desde el hito K15 hasta el hito K14 , con el Océano Pacifico desde el hito A hasta el hito K18	36,04 m+ 84,00 m	62,19 m
ESTE:	Con el lote B de la propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito K8 hasta el hito A	68,40 m	78,73 m
OESTE:	Con el lote B2-7,desde el hito K18 hastae el hito K17 con el lote B2-6, desde el hito K16 hasta el hito K15, con el lote B2-4, desde el hito K14 hasta el hito K9	13,03 m+ 12,21 m+ 22,71 m	13,62 m + 45,19 m + 12,06 m + 35,17 m + 22,87m
ÁREA TOTAL (m²)		3.049,08 m ²	3.233,93 m ²

LINDEROS Y MEDURAS DEL LOTE B2-6

		<u>ESCRITURAS</u>	<u>EN SITIO</u>
NORTE:	Con el lote B2-6, desde el hito K15 hasta el hito K14 con el lote B2-4, desde el hito K1 hasta el hito K13 .	36,04 m+ 9,93 m	36,04 m+ 9,93 m
SUR:	Con el lote B2-5,desde hito K16 hasta el hito K17	45,97 m	45,97 m
ESTE:	Con el lote B2-5 desde el hito K15 hasta el hito K16	12,21 m	12,21 m
OESTE:	Con el lote B2-7, desde el hito K17 hasta el hito K13	12,21 m	12,21 m
ÁREA TOTAL (m²)		526,27 m ²	561,27 m ²


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 las diferencias porcentuales en área según documentación legal y lo verificado en sitio son las siguientes:

Lote 9 - Reserva (área en sitio de 5.800,00 m2): 0,00%

Lote B2-1 (área en sitio de 3.606,39 m2): + 11,92%

Lote B2-5 (área en sitio de 3.233,93 m2): + 5,72%

Lote B2-6 (área en sitio de 561,27 m2): + 6,24% (Cabe mencionar que este lote no cuenta con acceso directo, ya que se encuentra interior de manzana)

ESPAÑA
EN

ESPAÑA
EN

AVALÚO N° CFN-024-2020
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"/>	TURISTICO

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		

1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:	2,9Km
CAPACIDAD VIAL:	Principal	TIPO SERVICIO DE	Urbano
CONDICIÓN VÍAS:	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"/>	TRANSPORTE PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		
TELÉFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		

1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO

DENOMINACIÓN		DESCRIPCIÓN	DISTANCIA
CENTROS EDUCATIVOS: Notaría 40			
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:			

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020
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 TERRENO: CONDICIONES DEL:

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

ZONIFICACIÓN:

LOTE MÍNIMO: COS TOTAL: ALTURA:

FRENTE: COS PB: # PISOS:

RETIROS: FRONTAL LATERAL POSTERIOR

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



Dra. Paola Andrade Torres

ENCUADRO
EN BLANCO

ENCUADRO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS		DESCRIPCIÓN
POSITIVAS		Zona en donde se desarrollan polígonos industriales, además de urbanizaciones con buen desarrollo urbano.
FRENTE DE PLAYA	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:

El Lote B2-6, no cuenta con acceso directo.

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 VACÍO

El inmueble objeto del presente informe se localiza en URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", VÍA OCEAN CLUB Y VÍA INTERNA, LOTE "B2-1", LOTE "B2-5", LOTE "B2-6", MANZANA N° 134 Y LOTE N° 9 RESERVA, 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.



Dr. Paola Andrade Torres



Av. Coruña E25 & San Ignacio
 Ed. Altana Plaza, Of. 308

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020
2.- MEMORIA DE ANÁLISIS

2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

EXPECTATIVA ECONÓMICA: FACTIBILIDAD COMERCIAL:

CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DURANTE LA CRISIS SANITARIA COVID 19

1. ANTECEDENTES :

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

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

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

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

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

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

Para afrontar este 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.



Dr. Paola Andrade Torres



Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

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.

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

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

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.).

$$\text{Fórmula Método del costo, para establecer el valor de mercado : } VM = VR * FD * FC$$

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



Mra. Paola Andrade Torres



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

(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 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.

2. DATOS DE LAS REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES



Dra. Paola Gabriela Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

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

2.1.2.1 ENFOQUE DE MERCADO - (TERRENO) - (TERRENO + CONSTRUCCIONES)
REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	PUNTA BLANCA	 <p>Vendo Terreno al mar en Punta Bla... centro de punta blanca, Punta Blanca. Mapa Oportunidad terro terreno al mar a la playa, en punta Blanca, es multifamiliar con 20.5 metros de frente al mar, metros totales 2088 metros. Listo para construir, el precio es de 285 dolares por metro negociable. Ideal para condominios. Ver más detalles plusvalia.com</p>
DISTANCIA:	101 KM.	
ÁREA DE TERRENO:	2.088,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$284,96	
VALOR MERCADO:	\$595.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar área, sector características similares con frente al mar.	
TELÉFONO:	Virginia Serrano 0991847086	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-al-mar-en-punta-blanca-59598799.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	
FECHA:	12/10/2020	
REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	COMUNA SAN JOSÉ - RUTAL DEL SOL - SANTA ELENA	 <p>USD 780.000 Ruta del sol, Comuna S... Foto del terreno 2280 m² Espectacular Terreno Al Pie del Mar, Playa Privada Con Saneamiento, conexión a redes y agua potable</p>
DISTANCIA:	98 KM.	
ÁREA DE TERRENO:	2.280,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$342,11	
VALOR MERCADO:	\$780.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar área, sector características mejores en infraestructura.	
TELÉFONO:	Jhohanna Vaca 0939779380	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/espectacular-terreno-al-pie-del-mar-playa-privada-	
FECHA:	12/8/2020	



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	RUTA ENGABAO - SECTOR KARIBAO	 <p>\$ 3,075,000 Venta de Terreno con Vista al mar Via Eng...</p> <p>PLAYAS QUAYAS HACE DÍAS</p>
DISTANCIA:	10,3 KILÓMETROS	
ÁREA DE TERRENO:	12.300,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$250,00	
VALOR MERCADO:	\$3.075.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar tamaño, con características similares y vista al mar.	
TELÉFONO:	0983017801	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.properati.com.ec/detalle/8q8t_venta_lote_playas_areas-verdes-tecbusiness?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	
FECHA:	6/11/2020	

REFERENCIA 4	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	OCEAN CLUB RESORT Y HOTEL	 <p>Terreno Parcela 12 en Ocean Club, 1.325 m².</p> <p>Terreno de 1.325 metros cuadrados en una zona hermosa y tranquila en el sector del Ocean Club con 200 metros de espectacular vista al mar y al club de Golf. Terreno en el camino por donde se puede conectar al centro de la ciudad. Terreno con una gran seguridad, con una gran seguridad. Precio de venta \$260.000.</p> <p>¡Sigue al ganador!</p>
DISTANCIA:	800 metros	
ÁREA DE TERRENO:	1.309,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$198,62	
VALOR MERCADO:	\$260.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar área, sector características similares y con frente al mar.	
TELÉFONO:	0985771845	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.casaplayas.net/apps/photos/album?albumid=15814112	
FECHA:	15/8/2019	

REFERENCIA 5	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	URBANIZACIÓN CASA SOL	 <p>USD 195.000 Ayangue, Santa Elena</p> <p>662 m²</p> <p>Vendo Hermoso Terreno en Ayangue en Casa de Sol</p> <p>Vendo espectacular Terreno en Ayangue. Ubicado en la</p>
DISTANCIA:	3,2 KM.	
ÁREA DE TERRENO:	622,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$313,50	
VALOR MERCADO:	\$195.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar área, sector de mejores características de infraestructura.	
TELÉFONO:	Alex Polo 0997629473	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-hermoso-terreno-en-ayangue-en-casa-de-sol-59143154.html	
FECHA:	18/6/2020	



Dra. Paula Andrade Torres

ESPANOL
EN BLANCO

EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO



Dra. Paola Andrade Torres



Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020
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 BALDÍOS)	1	TERRENO	2088,00	NA	\$ 995.000,00	\$ 284,96	NA	
	2	TERRENO	2280,00	NA	\$ 780.000,00	\$ 342,11	NA	
	3	TERRENO	12300,00	NA	\$ 3.075.000,00	\$ 250,00	NA	
	4	TERRENO	1309,00	NA	\$ 260.000,00	\$ 198,62	NA	
	5	TERRENO	622,00	NA	\$ 195.000,00	\$ 313,50	NA	

HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO

No.	ÁREA TOTAL (m2)	VALOR POR m2	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VIA	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a												
b												
c												
d												
e												
1	2088,00	\$ 284,96	0,80	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	0,58	\$166,47
2	2280,00	\$ 342,11	0,80	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,50	\$171,30
3	12300,00	\$ 250,00	0,80	1,10	0,85	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,61	\$153,00
4	1309,00	\$ 198,62	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	\$160,89
5	622,00	\$ 313,50	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,58	\$182,40
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO (PREDIOS DE 3.233,93 m2 HASTA 5.800,00 m2)											\$163,59	
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO (PREDIO DE 561,27 m2) - LOTE INTERIOR SIN FRENTE A CALLE DE ACCESO											\$171,64	

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.

El Lote B2-6, no cuenta con acceso directo, se ha procedido a valorar el mismo con 65 % de su valor comercial. VALOR DE MERCADO : \$197,77 ; VALOR PARA EL PRESENTE CLACULO (-35%) : \$128,55.

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



Dra. Paola Andrés Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-024-2020

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



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

CONCEPTO	% Avance Obra	Unid.	Área	Edad (años)	Edad (meses)	Valor de Reposición		Valor Comercial			Valor de Realización		
						V/m2	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	VU COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/m2	Total
LOTE 9 - RESERVA	---	m ²	5.800,00	---	---	\$ 163,59	\$ 948.823,68	---	---	\$ 163,59	\$ 948.823,68	138,04	\$ 800.617,42
LOTE B2-1	---	m ²	3.606,39	---	---	\$ 163,59	\$ 589.970,39	---	---	\$ 163,59	\$ 589.970,39	138,04	\$ 497.817,01
LOTE B2-5	---	m ²	3.233,93	---	---	\$ 163,59	\$ 529.039,55	---	---	\$ 163,59	\$ 529.039,55	138,04	\$ 446.403,57
LOTE B2-6 (SIN ACCESO)	---	m ²	561,27	---	---	\$ 111,57	\$ 62.620,29	---	---	\$ 111,57	\$ 62.620,29	94,14	\$ 52.839,00

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 alcuotas de acuerdo a los documentos legales proporcionados por el Banco y/o cliente.
 El presente informe de avalúo reporta hallazgos conseguidos en la inspección visual, por lo tanto, no se puede determinar fallas internas o daños simples que en lo posterior se presenten.
 El precio establecido en el presente avalúo tiene vigencia para este Mercado Inmobiliario en Particular, de acuerdo al estudio efectuado en la fecha, día y hora en que se realizó la inspección. Si existen medidas o crisis económicas graves o fenómenos naturales como: erupción de volcanes, terremotos, inundaciones, etc., que cambien sustancialmente el mercado inmobiliario, este avalúo No tiene validez y deberá ser realizado nuevamente.

2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES

VENTAJAS DEL INMUEBLE: Predio ubicado en la Urbanización "Casas del Mar", Ciudadela Ocean Club", sector de alta plusvalía.
DEFICIENCIAS: Situación económica actual generada por el Covid 19. Cabe mencionar que el lote B2-6 no cuenta con frente hacia una calle de acceso, por lo que su valor se verá afectado en el presente estudio.

2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

LOTE 9 - RESERVA	Valor de Reposición	Valor Comercial	Valor de Realización	VALOR CATASTRAL - LOTE 9 RESERVA \$
	\$948.823,68	\$948.823,68	\$800.617,42	249.400,00
	NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES DÓLARES AMERICANOS CON 68/100			
	NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES DÓLARES AMERICANOS CON 68/100			
	OCHOCIENTOS MIL SEISCIENTOS DIECISIETE DÓLARES AMERICANOS CON 42/100			
	DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100			
LOTE B2-1	Valor de Reposición	Valor Comercial	Valor de Realización	VALOR CATASTRAL - LOTE B2-1 \$
	\$589.970,39	\$589.970,39	\$497.817,01	254.122,40
	QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA DÓLARES AMERICANOS CON 39/100			
	QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA DÓLARES AMERICANOS CON 39/100			
	CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE DÓLARES AMERICANOS CON 01/100			
	DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTIDOS DÓLARES AMERICANOS CON 40/100			
LOTE B2-5	Valor de Reposición	Valor Comercial	Valor de Realización	VALOR CATASTRAL - LOTE B2-5 \$
	\$529.039,55	\$529.039,55	\$446.403,57	243.926,40
	QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TREINTA Y NUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 55/100			
	QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TREINTA Y NUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 55/100			
	CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TRES DÓLARES AMERICANOS CON 07/100			
	DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS DÓLARES AMERICANOS CON 40/100			
LOTE B2-6 (SIN ACCESO)	Valor de Reposición	Valor Comercial	Valor de Realización	VALOR CATASTRAL - LOTE B2-6 \$
	\$62.620,29	\$62.620,29	\$52.839,00	25.257,15
	SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES AMERICANOS CON 29/100			
	SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES AMERICANOS CON 29/100			
	CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 00/100			
	VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES AMERICANOS CON 15/100			

FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL 10/12/2019

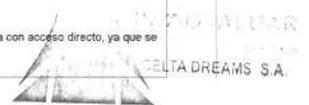


Dra. Paula Andrade Torres

[Handwritten signature]

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 las diferencias porcentuales en área según documentación legal y lo verificado en sitio son las siguientes:
 Lote 9 - Reserva (área en sitio de 5.800,00 m2): 0,00%
 Lote B2-1 (área en sitio de 3.606,39 m2): + 11,92%
 Lote B2-5 (área en sitio de 3.233,93 m2): + 5,72%
 Lote B2-6 (área en sitio de 561,27 m2): + 6,24% (Cabe mencionar que este lote no cuenta con acceso directo, ya que se encuentra interior de manzana)



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACION

2.4 FIRMAS RESPONSABLES

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

Yo, Nadia Vanesa Oñalla Gualafuía, 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 perjuicio 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. HEYSSON MONTUFAR
 GERENTE TÉCNICO
 No. REGISTRO SB: PAB-1709-2014

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



VISTA FRONTAL LOTE 9 RESERVA



IDENTIFICACION PUNTO DE LOTE 9 RESERVA



VISTA INTERIOR DEL LOTE 9 RESERVA



VISTA INTERIOR DE LOTE 9 RESERVA



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN



VISTA FRONTAL DEL LOTE 2B-1



IDENTIFICACIÓN PUNTO DE LOTE 2B-1



VISTA INTERIOR DEL LOTE 2B-1 - PENDIENTE



VISTA FRONTAL DEL LOTE 2B-5 (DESDE LA VÍA OCEAN CLUB)



IDENTIFICACIÓN PUNTO DE LOTE 2B-5



VISTA INTERIOR DEL LOTE 2B-5 - PENDIENTE



VISTA INTERIOR DEL LOTE B2-6 (ACTUALMENTE CON MOVIMIENTO DE TIERRA)



VISTA INTERIOR DEL LOTE B2-6 (ACTUALMENTE CON MOVIMIENTO DE TIERRA)



Dra. Pabla Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



INFORME DE TASACIÓN

3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA

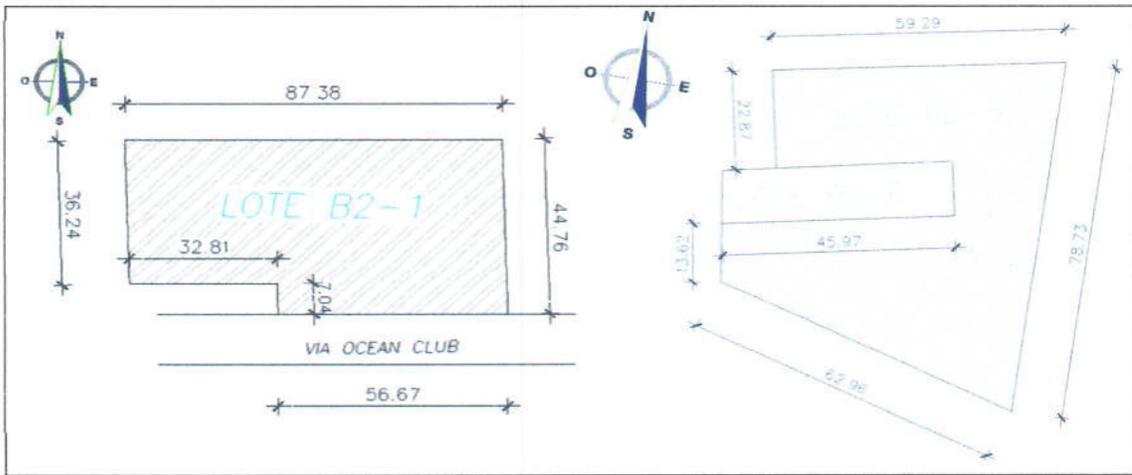
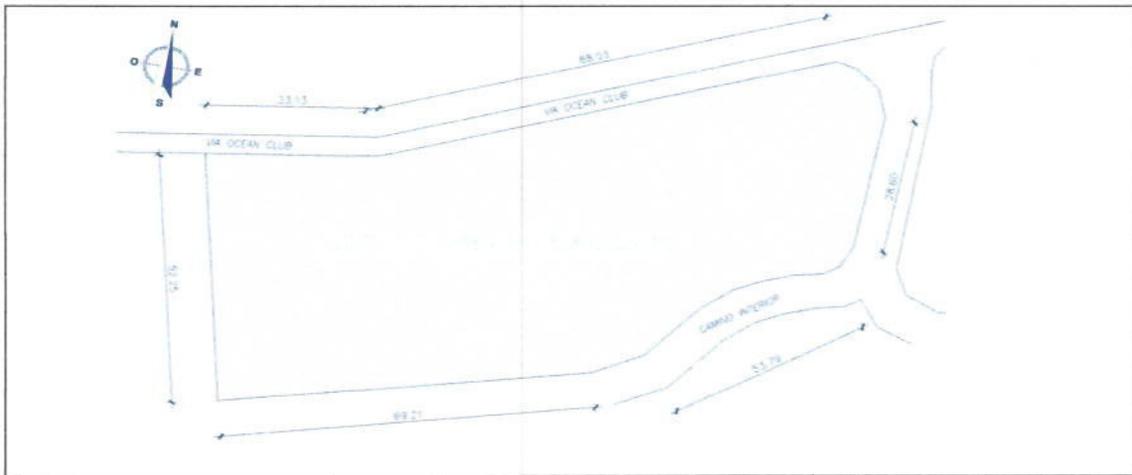


OCEAN CLUB RESORT Y HOTEL



EDIFICACIÓN EN CONSTRUCCIÓN - FRENTE AL MAR

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>

(Handwritten signatures and stamps)

Dra. Paula...

EN BLANC

EN BLANC

INFORME DE TASACIÓN			
	SI	NO	S/D
3. Otros posibles problemas ambientales			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE IMPUESTO PREDIAL)			

ID. 2018-09-01-039-P00464
DACIÓN EN PAGO Y TRANSFERENCIA DE
OTORGA EL FIDEICOMISARIO
REPRESENTADA POR SU FIDEICOMISARIO
LATINTRUST S.A. ADMINISTRADOR DE
FIDEICOMISOS A FAVOR DE LA
NACIONAL B.P.; Y, TERMINACIÓN DEL
FIDEICOMISO MENCIONADO.
CUANTIA: DACIÓN EN PAGO DE
DÍ: 2018-09-01

En el cantón Guayaquil, Provincia de Guayas, a los VEINTISIETE días del mes de OCTUBRE del año DIECIOCHO, ante mí DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES, NOTARIA TRIGESIMOSÉPTIMA, comparecen las siguientes personas: **MERCANTIL PLAYAS**, legalmente representada por la **compañía LATINTRUST S.A. ADMINISTRADOR DE FIDEICOMISOS** debidamente representada por **BRENDA ALEXANDRA RODRÍGUEZ** en su calidad de Presidente Ejecutiva al presente Instrumento. La **compañía LATINTRUST S.A. ADMINISTRADOR DE FIDEICOMISOS** es de nacionalidad ecuatoriana, de domicilio en Samborondón y de tránsito por el **CORPORACIÓN FINANCIERA** legalmente representada por el señor **INGENIERO** en su calidad de Gerente General se



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

Dra. Paola Andrade Torres
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA
CANTÓN GUAYAQUIL

1 código catastral municipal número: CERO TRES - CERO TRES -
2 OCHENTA Y NUEVE - CERO CERO UNO (03-03-89-001), cuyos
3 linderos y medidas son: Por el NORTE: Con el Lote C de propiedad de la
4 compañía TIBETTI S.A. desde el hito ocho A hasta el hito siete B con
5 una longitud de ciento veinte punto diecinueve metros; Por el SUR-
6 ESTE Con la vía interna de la urbanización, desde el hito siete B hasta
7 el hito ocho B con una longitud de cincuenta y un punto cincuenta
8 metros. El área o superficie de LOTE NUEVE es de cinco mil
9 ochocientos metros cuadrados. **HISTORIA DE DOMINIO.** La
10 compañía TIBETTI S.A. adquirió el dominio de los lotes de terrenos
11 identificados como B-CUATRO y C-UNO entre los que se levanta la
12 Urbanización Casas del Mar, por compraventa en mayor extensión le
13 efectuó la compañía EL TRIUNFO S.A. según consta de la escritura
14 pública de compraventa celebrada ante el Notario Público Quinto del
15 cantón Guayaquil, abogado Cesáreo Condo Chiriboga, el siete de mayo
16 de mil novecientos noventa y tres e inscrita en el Registro de la
17 Propiedad del cantón Playas, el nueve de julio de mil novecientos
18 noventa y tres. El dominio de los lotes B-Cuatro y C-Uno adquiridos
19 mediante la supradicha escritura pública, es resultado de los siguientes
20 actos: A).-Mediante la ya referida escritura pública, TIBETTI S.A.
21 adquirió el dominio de los lotes B y C, los cuales fueron divididos,
22 contando con la respectiva autorización del Consejo Cantonal de la
23 Municipalidad de Playas, en los lotes B, B-UNO, B-DOS, C y C-UNO. Las
24 antes mencionadas divisiones constan de las protocolizaciones inscritas
25 en el Registro de la Propiedad del cantón Playas, con fecha dieciocho de
26 abril de mil novecientos noventa y seis y doce de septiembre de mil
27 novecientos noventa y siete B).-A su vez, el lote B mencionado
28 precedentemente, se subdividió, contando con la respectiva



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

Dra. Paola Andrade Torres
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA
CANTÓN GUAYAQUIL

1 suscrito por el Presidente del Ilustre Concejo del cantón Playas,
2 arquitecto Gabino de la A. Escalante. La escritura pública donde consta
3 protocolizado al mencionado oficio, conjuntamente con el respectivo
4 plano aprobado, fue celebrada ante la Notaría Pública Décima Séptima
5 del cantón Guayaquil, abogado Nelson Gustavo Cañarte Arboleda, el
6 diez de febrero de mil novecientos noventa y ocho e inscrita en el
7 Registro de la Propiedad del cantón Playas el veinte de marzo de mil
8 novecientos noventa y ocho. (III).- **EL LOTE BDOS-UNO, con**
9 **código catastral municipal número: CERO TRES - CERO TRES -**
10 **OCHENTA Y UNO - CERO CERO UNO (03-03-81-001),** cuyos
11 linderos y medidas son: Por el NORTE: Con el lote B de propiedad de la
12 compañía TIBETTI S.A., desde el hito I hasta el hito J con una longitud
13 de noventa y tres metros cincuenta centímetros; por el SUR: Con el lote
14 BDos-tres, desde el hito K Uno hasta el hito K Cuatro con una longitud
15 de doce metros cuarenta y nueve centímetros; con el lote BDos-Dos,
16 desde el hito K Cuatro hasta el hito K Cinco con una longitud de sesenta
17 y un metros ochenta centímetros; con el Lote BDos-Tres, desde el hito
18 K Seis hasta el hito K Siete con una longitud de cuarenta y ocho metros
19 diez centímetros; por el ESTE: Con el Lote B de propiedad de la
20 compañía TIBETTI S.A., desde el hito I hasta el hito K Siete con una
21 longitud de treinta y siete metros sesenta centímetros; y, por el OESTE:
22 Con el Lote BDos. Desde el hito K Cinco hasta el hito K Seis con una
23 longitud de seis metros sesenta centímetros; con el Lote BUno, desde el
24 hito setenta y nueve centímetros, el área o superficie del Lote BDos-
25 Uno es de TRES MIL CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
26 CINCUENTA Y TRES CENTÍMETROS CUADRADOS. (IV) .- **EL LOTE**
27 **BDOS-CINCO, con código catastral municipal número: CERO**
28 **TRES - CERO TRES - OCHENTA Y UNO - CERO CERO CINCO (03-**



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **SEGUNDA 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
NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Factura: 001-001-000069508



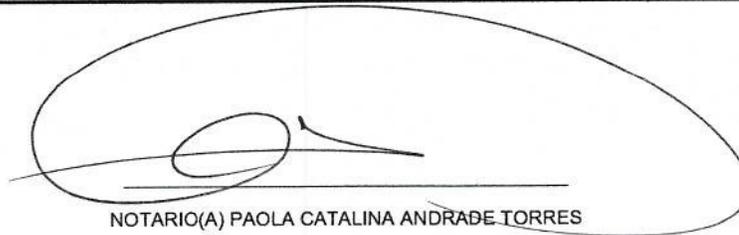
20201701040P02781

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:		20201701040P02781					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		25 DE NOVIEMBRE DEL 2020, (16:39)					
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



Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

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



**DECLARACIÓN JURAMENTADA
QUE OTORGA
SRTA. NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA
EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE
LA COMPAÑÍA CELTA DREAMS CELDREA S.A.
CUANTÍA: INDETERMINADA
(DI 2ª; COPIAS)**

c.a.p

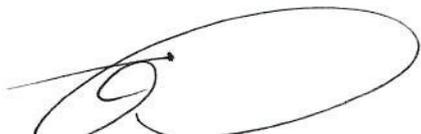
Escritura. No.- 20201701040P0781

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



Dr. 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-024-2020 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 y Vía Interna, Lote "B2-1", "B2-5", "B2-6", Manzana número 134 y Lote número 9 Reserva 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**



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



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.-



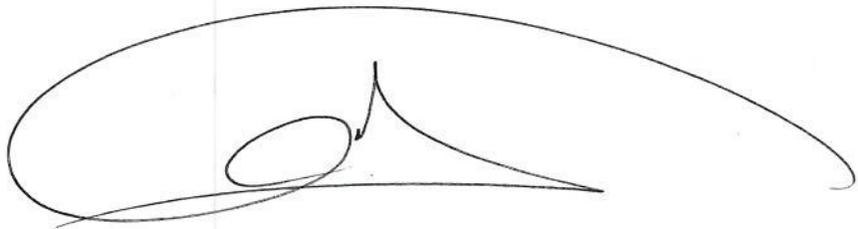

f) **Nadia Vanesa Olalla Gualotuña**

c.c. 1721103222

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001







Dra. Paola Andrade Torres

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
Ciudad.-

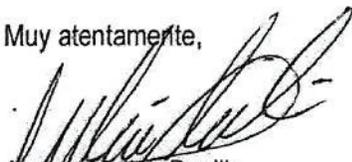
Estimada Nadia:

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,

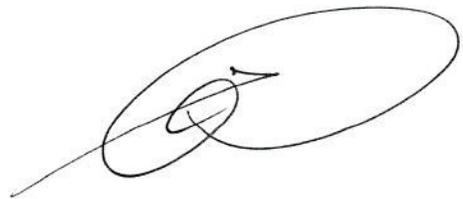


Andrés Molina Bonilla
Secretario Ad-hoc de la Junta

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: NOMBRAMIENTO.

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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

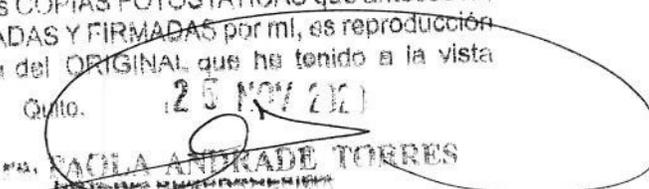

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA DEL REGISTRADOR MERCANTIL)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

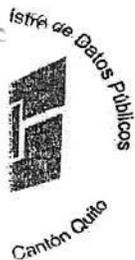
DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

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

Quito,

12 de NOVIEMBRE


DRA. PAOLA ANDRADE TORRES





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 ubicación: REDONDEL PLAZA ARTIGAS FRENTE A UNIVERSIDAD METROPOLITANA Telefono Trabajo: 025122101 Email: notalla@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.gov.ec.
 Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.
 Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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



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



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1792479274001
CELTA DREAMS CELDREA S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

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

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

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

DTA: PAOLA ANIRADE TORRES



Código: RIMRUC2020000397469

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

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO