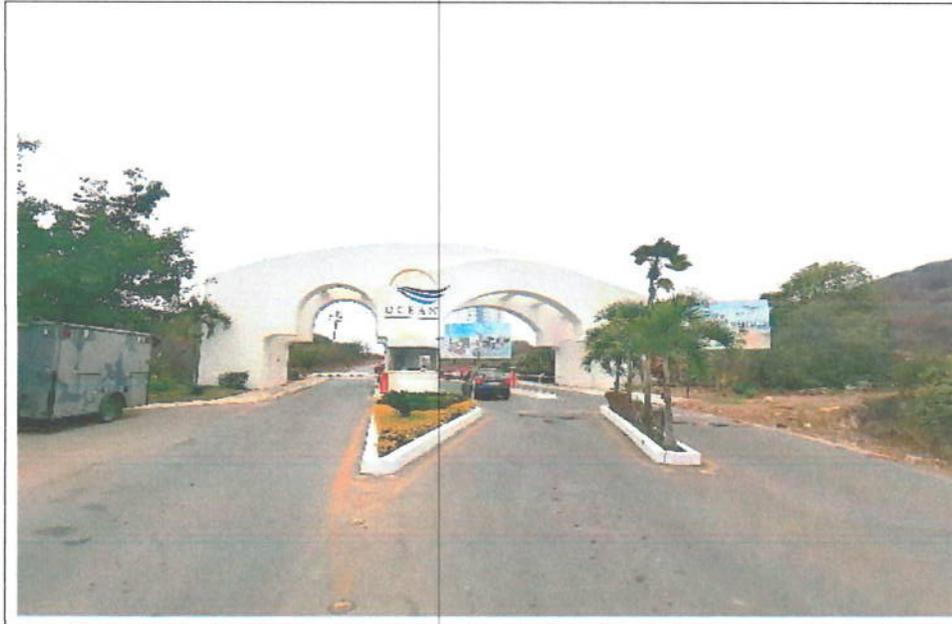


INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-020-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

1760003090001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", ÁREA DE PARQUEADEROS Y VÍA INTERNA, LOTE N° UHDos (UNIDAD FAMILIAR), 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

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

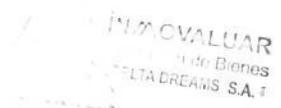
NOMBRE:	INMOVALUAR CELTA DREAMS CELDREA S.A.	TELÉFONO:	02 3923266 - 0984795052
REGISTRO DE PERITO:	SBS: PVQ-2016-1792 RESOLUCIÓN SCVS.IRQ.DRICA.SAI.16.042.017	CORREO ELECTRÓNICO:	jmontufar@inmovaluar.com nolalla@inmovaluar.com

1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", ÁREA DE PARQUEADEROS Y VÍA INTERNA, LOTE N° UHDoS (UNIDAD FAMILIAR), 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:	1	CLAVES CATASTRALES:	092150030389002000
LATITUD:	-2.642739°	LONGITUD:	-80.416640°



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-020-2020



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 COMPAÑIA 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 UHDOS (Unidad Unifamiliar)		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	Con el lote C de Propiedad de la Compañía TIBETTI S.A. desde hito 7 hasta el hito 7A	119,42 m	28,54 m + 41,51 m + 37,89
SUR-OESTE:	Con el área de parqueo, desde el hito 5A hasta el hito 5B; con la vía interna de la Urbanización desde el hito 5B hasta el hito 7A	6,51 m + 272,30 m	77,40 m + 52,10 m + 16,51 m
ESTE:	Con la Compañía El Triunfo S.A. desde el hito 7 hasta el hito 5A	117,00 m	59,50 m
ÁREA TOTAL (m²)		13.284,00 m²	15.464,16 m²



Dra. Paola Andrade Torres



EN BLANCO
EN BLANCO
EN BLANCO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-020-2020

OBSERVACIONES:

El perito al momento de la inspección realizó el levantamiento orientativo 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 mantiene una diferencia del 14,10% con respecto a lo detallado en la documentación legal. Se procederá a valorar el área detallada en escrituras.

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: DESARROLLO DE LA ZONA:

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="Medio-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"/>	TRANSPORTE PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		
TELÉFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

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 buen desarrollo urbano.

1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA

NIVELES DE SEGURIDAD:

La Urbanización "Casa del Mar", Ciudadela Ocean Club cuenta con seguridad privada y garita 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 escaso o casi nula circulación vehicular, además de ser un sector netamente 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 TERRENO:

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

ZONIFICACIÓN:

LOTE MÍNIMO:

COS TOTAL:

ALTURA:

FRENTE:

COS PB:

PISOS:

RETIROS: FRONTAL

LATERAL:

POSTERIOR:



Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-020-2020

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

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

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

1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

FUENTE DE INFORMACIÓN:

OBSERVACIÓN:

1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES

OBSERVACIÓN:

1.5.2 CONSTRUCCIONES
1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:

TIPO DE PROPIEDAD:

USO ACTUAL:

El inmueble objeto del presente informe se localiza en URBANIZACIÓN "CASA DEL MAR", CIUDADELA "OCEAN CLUB", ÁREA DE PARQUEADEROS Y VÍA INTERNA, LOTE N° UHDos (UNIDAD FAMILIAR), 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 8%.

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



CALIDAD PROYECTO:

Dra. Paola Andrade Torre



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 COMERCIAL:

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 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.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-020-2020

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:

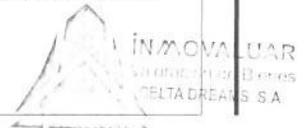
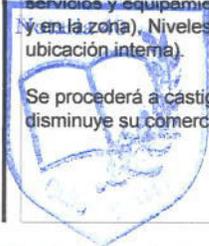
VM: Valor de mercado

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

FD: Factor de depreciación
(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.



EN BLANCO

EN BLANCO

AVALÚO N° CFN-020-2020

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

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,

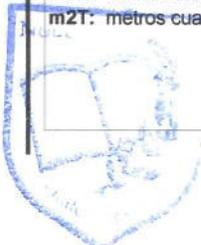
VUT: valor unitario de terreno

VV: valor de venta

VUC: valor unitario de la construcción

m2C: metros cuadrados construidos

m2T: metros cuadrados de terreno



Dra. Paola Andujar

EN BLANCO

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
DIRECCIÓN:	RUTA ENGABAO - SECTOR KARIBAO	 <p>\$ 3,075,000 Venta de Terreno con Vista al mar Via Eng...</p> <p>PLAYAS GUAYAS HACE 3 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_arenas-verdes_techbusiness?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	
FECHA:	6/11/2020	
REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	PLAYAS EL PELADO EN SECTOR EXCLUSIVO KARIBAO	 <p>Precio Venta \$3.205.000</p> <p>¿Necesitas más información?</p> <p>Beth Parales Gil -3633216679 bethparales@21.com.ec</p> <p>Envía tu email Ingresar tu email Nombre Teléfono</p>
DISTANCIA:	10 KILÓMETROS	
ÁREA DE TERRENO:	12.325,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$260,04	
VALOR MERCADO:	\$3.205.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar tamaño, con características similares y vista al mar.	
TELÉFONO:	0939169791	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://century21.com.ec/propiedad/797_terreno-en-venta-en-norte-de-playas-playas-guayas-ecuador	
FECHA:	5/8/2020	
REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	OLON FRENTE AL MAR, PREDIO EN AUGE TURISTICO	 <p>USD 2.488.800 Olon, Santa Elena</p> <p>16.592 m²</p> <p>Terreno en Olon Frente Al Mar 16592 m² Cod Ol - Juv Olon</p> <p>Para aquellos que están pensando en invertir en Olon y buscar</p>
DISTANCIA:	127 KM.	
ÁREA DE TERRENO:	16.592,00 m ²	
VALOR/M2 TERRENO:	\$150,00	
VALOR MERCADO:	\$2.488.800,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Terreno de similar tamaño, con características similares y vista al mar.	
TELÉFONO:	0981847162	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-en-olon-frente-al-mar-16592-m-sup2-cod-ol-53809583.html	
FECHA:	15/8/2019	



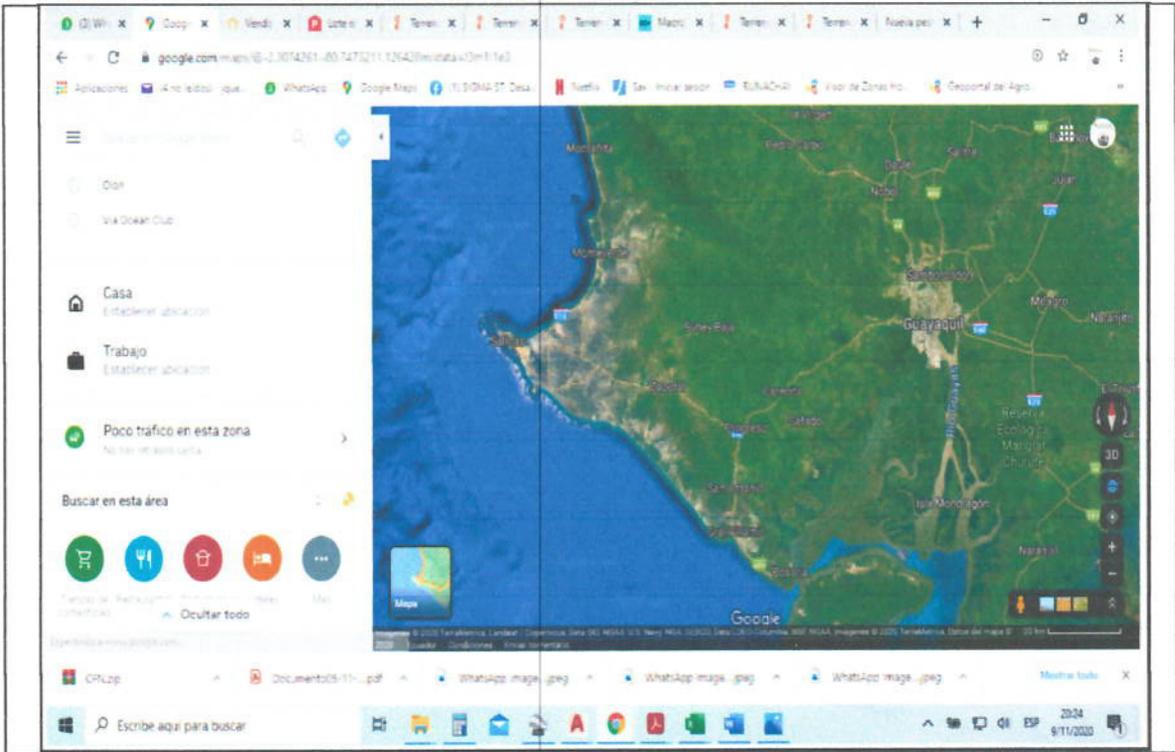
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

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 BALIADOS)	1	TERRENO	12900,00	NA	\$ 3.075.000,00	\$ 250,00	NA	
	2	TERRENO	12325,00	NA	\$ 3.205.000,00	\$ 260,04	NA	
	3	TERRENO	16992,00	NA	\$ 2.488.800,00	\$ 150,00	NA	
	4							
	5							

HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO													
Nº.	ÁREA TOTAL (m2)	VALOR POR m2	FRENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	USAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO	
a													
b													
c													
d													
e													
1	12900,00	\$ 250,00	0,80	1,00	0,85	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,56	\$138,09	
2	12325,00	\$ 260,04	0,80	1,00	0,85	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,56	\$144,68	
3	16992,00	\$ 150,00	0,85	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	\$108,38	
4													
5													
VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO												\$130,71	

Notaria 40

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

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

Dra. Paola Andrade Torres

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

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

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

Deficiencias de mercado	
Alta	20
Demanda de la zona	
Media Baja	15
Consolidación	
Zona consolidada	10
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirentes	
Inversionistas y/o Empresas	20
Ingresos Económicos del adquirente	
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



Dra. Paola Amanda Torres

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.



U. de Chile, Valdivia, Chile



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

CONCEPTO	% Avance Obra	Unid.	Area	Edad (años)	Estat. (rem. an. en. a)	Valor de Reposición		Valor Comercial			Valor de Realización		
						V/m ²	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	VIU COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/m ²	Total
TERRENO UH2	—	m ²	13.284,00	—	—	\$ 130,71	\$ 1.736.409,32	—	—	\$ 130,71	\$ 1.736.409,32	110,30	\$ 1.465.182,18
TOTAL VALOR DEL TERRENO							\$ 1.736.409,32			\$ 1.736.409,32			\$ 1.465.182,18
TOTAL							\$ 1.736.409,32			\$ 1.736.409,32			\$ 1.465.182,18

OBSERVACIONES

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

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

La presente valoración ha considerado áreas y/o 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 cambian 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	\$1.736.409,32
Valor Comercial	\$1.736.409,32
Valor de Realización	\$1.465.182,18
VALOR CATASTRAL	—
AÑO	—

UN MILLON SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NUEVE DOLARES AMERICANOS CON 32/100

UN MILLON SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 32/100

UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 18/100

NO PROPORCIONADO

FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL: —

OBSERVACIONES:

El perito al momento de la inspección realizó el levantamiento orientativo 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 mantiene una diferencia del 14,10% con respecto a lo detallado en la documentación legal. Se procederá a valorar el área detallada en escrituras.

2.4 FIRMAS RESPONSABLES

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

Yo, Nadia Vanesa Ojalá Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR, dentro del informe entregado el 25 de noviembre de 2020 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de 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.

[Firma manuscrita]

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

[Firma manuscrita]

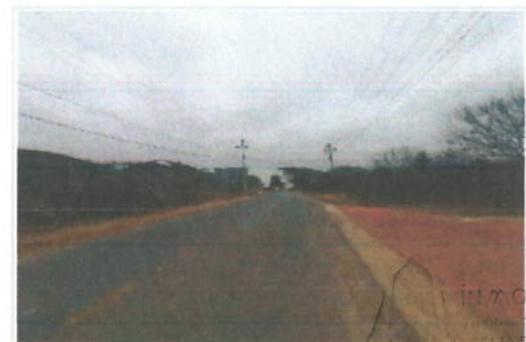
ARQ. HEYSSON MONTUFAR
 PERITO TÉCNICO
 No. REGISTRO-SB: PAB-1709-2014

3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN



ACCESO A LA CIUDADELA OCEAN CLUB



VÍA OCEAN CLUB DE ACCESO



Dr. Paul Andrade Torres

[Firma manuscrita]

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



INFORME DE TASACION

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES



VISTA FRONTAL DEL TERRENO UH2



SE OBSERVAN SERVICIOS FRENTE AL PREDIO EN ESTUDIO



VISTA INTERIOR DEL PREDIO UH2



VISTA INTERIOR DEL PREDIO UH2



CALLE POSTERIOR DEL LOTE DE TERRENO UH2



SE OBSERVA MOJON CERCA A LA GARIYA DEL LOTE UH2

3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA



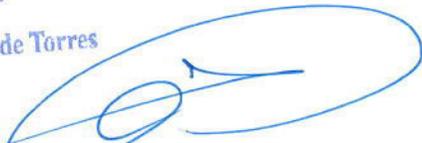
VIA OCEAN CLUB Y EDIFICIO OCEAN CLUB RESORT



VISTA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y EN CONSTRUCCIÓN FRENTE AL MAR



Dra. Paola Andrade Torres

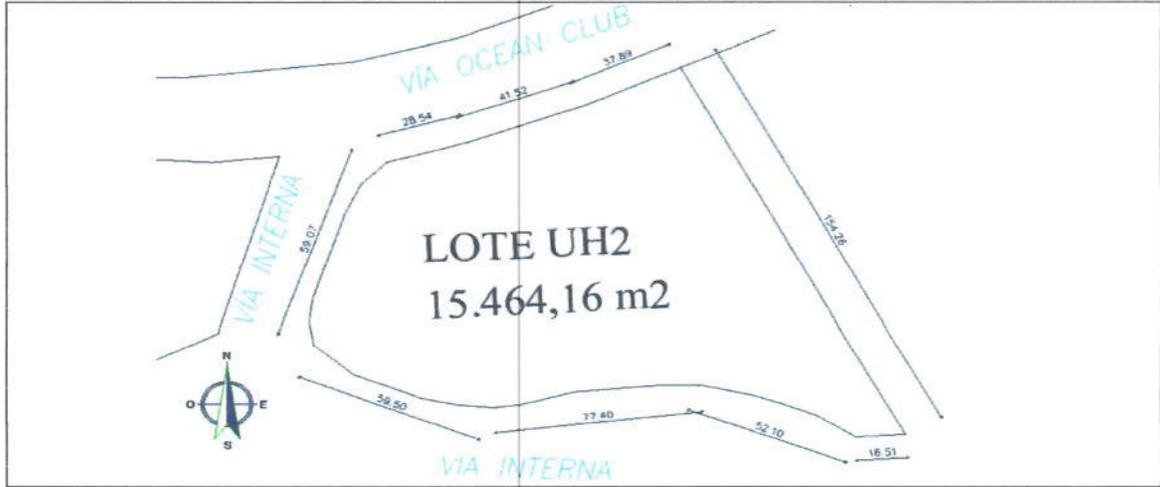


**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**

INFORME DE TASACIÓN

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"/>
<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"/>
<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"/>

Notaria 40
 Quito Ecuador
 Dra. Pich. Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

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

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



Dra. Paola Andrade Torres



INFORME DE TASACIÓN

Dr. Paulo Andrés Torres
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA
CANTÓN GUAYAQUIL

1 ciudad de Guayaquil. Los comparecientes son mayor de edad, de
2 nacionalidad ecuatoriana, hábiles para contratar y a quienes de conocer
3 doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación
4 cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a
5 esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los
6 comparecientes por mí la Notaría de los efectos y resultados de esta
7 escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y
8 separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin
9 coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me
10 piden que eleva a escritura pública la siguiente minuta: SEÑORA
11 NOTARIA: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase
12 incorporar una DACIÓN EN PAGO Y TRANSFERENCIA DE
13 DOMINIO QUE OTORGA LA COMPAÑÍA LATINTRUST S.A.
14 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS A FAVOR
15 DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.; Y,
16 TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
17 MERCANTIL PLAYAS, que se otorgan al tenor de las siguientes y
18 declaraciones: PRIMERA PARTE: DACIÓN EN PAGO Y
19 TRANSFERENCIA DE DOMINIO-CLÁUSULA PRIMERA-
20 INTERVIENTOS: UNO.UNO.- EL FIDEICOMISO MERCANTIL
21 PLAYAS, REPRESENTADO POR SU FIDUCIARIA, LA COMPAÑÍA
22 LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
23 FIDEICOMISOS, debidamente representada por su PRESIDENTA
24 EJECUTIVA la abogada Brenda Rodríguez Rendón de Insignares, a
25 quien se podrá denominar como "EL FIDEICOMISO",- UNO.DOS.-
26 CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P., debidamente
27 representada por su Gerente General, Ingeniero Muntz Massuh
28 Manzur, a quien se podrá denominar como "CFN" y/o "LA

Dr. Paulo Andrés Torres
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA
CANTÓN GUAYAQUIL

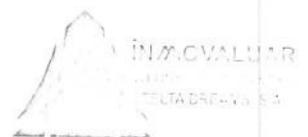


1 celebrada el diecinueve de septiembre del dos mil, ante el Notario
2 Décimo Séptimo del cantón Guayaquil, abogado Nelson Gustavo
3 Caffare e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas de
4 fecha veintidós de enero del dos mil, la compañía Tibetti S.A. aporó al
5 Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS, los
6 siguientes bienes inmuebles ubicados en la urbanización Casas del Mar,
7 identificados como UNDos(unidad Unifamiliar) y Z Nueve Reserva, sus
8 linderos y medidas, superficie e historia de dominio constan descriptos

9 en los numerales que siguen a continuación: DESCRIPCIÓN DE
10 LINDEROS Y MEDIDAS, SUPERFICIE, AREA E HISTORIA DE
11 DOMINIO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA
12 URBANIZACION CASAS DEL MAR, IDENTIFICADOS COMO
13 UHDSOS (UNIDAD UNIFAMILIAR) Y Z NUEVE RESERVA,
14 UBICADOS HACIA EL OESTE DEL CANTON PLAYAS, SEGUNDO
15 APORTE DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO PLAYAS.-
16 (I).- LOTE UHDSOS (UNIDAD UNIFAMILIAR) con código
17 catastral municipal numero: CERO TRES - CERO TRES -
18 OCHENTA Y NUEVE - CERO CERO SEIS (03-03-89-002), cuyos
19 linderos y medidas son: Por el NORTE: Con el lote C de propiedad de la
20 compañía TIBETTI S.A., desde el hito siete hasta el hito siete A con una
21 longitud de ciento diecinueve punto cuarenta y dos metros; Por el SUR-
22 OESTE: Con el área de parque, desde el hito cinco A con la vía interna
23 de la Urbanización, desde el hito cinco B hasta el hito siete A con una
24 longitud de doscientos setenta y dos punto treinta metros; Por el
25 ESTE: Con la compañía EL TRUNFO S.A. desde el hito siete hasta el hito
26 cinco A con una longitud de ciento diecisiete metros. El área o superficie
27 del LOTE UHDSOS es de TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO
28 METROS CUADRADOS. (II).- LOTE Z NUEVE RESERVA Z-9.- con



Dr. Paulo Andrés Torres



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





Factura: 001-001-000069509



20201701040P02782

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:		20201701040P02782					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
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					



Dra. Paola Andrade Torres



NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

**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

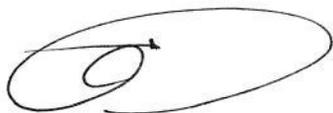
Escritura. No.- **20201701040P02782**

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

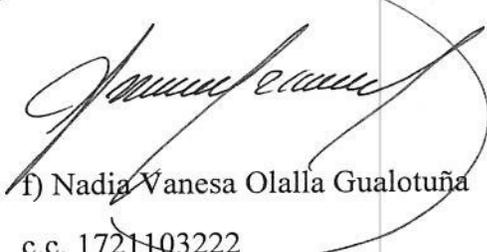
Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante. Advertida la compareciente por mí la Notaria de los efectos de esta declaración, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que se le reciba su 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-020-2020 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”, área de parqueaderos y Vía Interna, Lote número UHDos (Unidad Familiar), 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**



**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.-



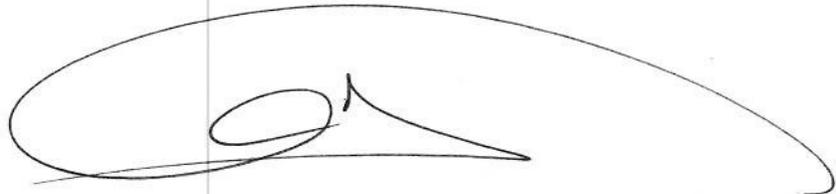


f) Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
c.c. 1721103222

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001

Le Notarie





Dra. Paola Andrade Torres



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1721103222

Nombres del ciudadano: OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA

Condición del cedulaado: 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: 208-362-96542



208-362-96542

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

CÉDULA DE
CIUDADANA
APELLIDOS Y NOMBRES
**OLALLA GUALOTUÑA
NADIA VANESA**
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO **1986-09-24**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

172110322-2





INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / EDUCACIÓN **MAGISTER** **E884313242**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **OLALLA SEGUNDO RAFAEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSA ELISA**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN **QUITO**
2018-11-21

FECHA DE EXPIRACIÓN **2028-11-21**






CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

0061 F APELLIDOS Y NOMBRES **OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA**

0061 - 144 APELLIDOS Y NOMBRES

1721103222 CÉDULA No.

PROVINCIA **PICHINCHA**

CANTÓN **QUITO**

ORGANIZACIÓN PARROQUIA **CONOCOTO**

ZONA **1**





ELECCIONES
REGIONALES Y LOCALES
2019

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

Murjory Oña
PRESIDENTE DE LA JRY

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

QUITO.

25 NOV 2019

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA



Dra. Paola Andrade Torres

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
Ciudad.-

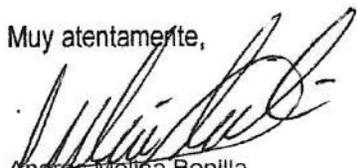
Estimada Nadia:

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 período estatutario de TRES años contados a partir de la fecha de inscripción del presente Nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Quito, con todos los deberes y atribuciones que la Ley y los Estatutos le confieren. En el desempeño de estas funciones, usted ejercerá individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La Compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario Vigésimocuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva el 4 de septiembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de octubre de 2013; y, cambió su objeto social y reformó su Estatuto Social, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito D.M., ante la 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

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

Quito, 25 NOV 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA EMERITAMENTE





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. INSCRIPCIÓN: 14/01/2014 **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 14/01/2014
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 07/02/2020
FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

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

DOMICILIO TRIBUTARIO

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

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

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

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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



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



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



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. **25 NOV 2020**

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRADECIMA



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

ESPACIO

ESPACIO
EN EL MUNDO