

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-009-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

176000309001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

SECTOR CENTRO-SUR DE LA CIUDAD, AVENIDA QUITO - CALLE GENERAL GÓMEZ Y CALLE JUAN PIO MONTUFAR, ESTADIO CAPWELL, 253 PALCOS, MZ. # 112

PROVINCIA:

GUAYAS

CANTÓN:

GUAYAQUIL

CIUDAD:

GUAYAQUIL

PARROQUIA:

AYACUCHO

FECHA DE INPECCIÓN:

21/9/2020

FECHA DE INFORME:

20/10/2020



INMOVALUAR  
Valoración de Bienes  
CELTA DREAMS S.A.

Av. Coruña E25 & San Ignacio  
Ed. Altana Plaza, Of. 308  
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**

**1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1.- IDENTIFICACIÓN**

**1.1.1.- CLIENTE**

<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA:</b>	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
<b>CÉDULA / RUC:</b>	176000309001	<b>TELÉFONO:</b>	(04) 256-0881
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE:</b>	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.	<b>TIPO DE BIEN:</b>	PALCOS , ESCENARIO DEPORTIVO
<b>PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:</b>	ING. HÉCTOR TROYA	<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>	21/9/2020
		<b>FECHA DE INFORME:</b>	20/10/2020

**1.1.2.- PERITO**

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

**1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

<b>DIRECCIÓN:</b>	SECTOR CENTRO-SUR DE LA CIUDAD, AVENIDA QUITO - CALLE GENERAL GÓMEZ Y CALLE JUAN PIO MONTUFAR, ESTADIO CAPWELL, 253 PALCOS, MZ. # 112		
<b>PAÍS:</b>	ECUADOR	<b>PROVINCIA:</b>	GUAYAS
<b>CANTÓN:</b>	GUAYAQUIL	<b>CIUDAD:</b>	GUAYAQUIL
<b>PARROQUIA:</b>	AYACUCHO	<b>MANZANA:</b>	112
<b>SECTOR:</b>	ESTADIO CAPWELL	<b>BARRIO:</b>	CENTRO SUR
<b>URBANIZACIÓN:</b>	---	<b>ORIENTACIÓN:</b>	CENTRO SUR
<b>N° PREDIO:</b>	----	<b>CLAVES CATASTRALES:</b>	VARIOS (Se detallan en anexos)
<b>LATITUD:</b>	-2.206560°	<b>LONGITUD:</b>	-79.893665°



Notario  
Quito

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**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 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
NOTARÍA - CANTÓN:	VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
NOTARIO:	DR. MARCOS N. DIAZ CASQUETE
OTORGANTE:	CLUB SPORT EMELEC
A FAVOR:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
FECHA ESCRITURA:	15-dic-03
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	23-dic-03

CONDICIÓN LEGAL DE LA CONSTRUCCIÓN	Legalmente Aprobada
------------------------------------	---------------------

**1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES**

LINDEROS Y MEDURAS DEL INMUEBLE		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE:	-	-	-
SUR:	-	-	-
ESTE:	-	-	-
OESTE:	-	-	-
ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )		-	-

**OBSERVACIONES:**

Las escrituras **NO** detallan los linderos de terreno, únicamente detalla el número de Palcos total que guarda relación con el Registro de la Propiedad.

**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 type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> GESTIÓN
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> OTROS ESCENARIO DEPORTIVO

IDENTIFICACION DE LA ZONA: Urbana	DESARROLLO DE LA ZONA: En Desarrollo
-----------------------------------	--------------------------------------

**1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE**

El sector se caracteriza por ser residencial y comercial, existen viviendas tanto unifamiliares como multifamiliares, de entre 4 y 5 pisos, con todos los servicios básicos de infraestructura. Su vialidad está en buenas condiciones. El inmueble está cercano a diversos servicios bancarios y de recreación. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre un 90% al 95%.



Dra. Paula Andrade Torres



**INMOVALUAR**  
Valoración de Bienes  
CELTA DREAMS S.A.

Av. Coruña E25 & San Ignacio  
Ed. Altana Plaza, Of 308  
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO



**INFORME DE TASACIÓN**
**1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO**

DENSIDAD POBLACIONAL:	Alta	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:	Consolidado
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Alto	OFERTA - DEMANDA:	Balance
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	Medio-Alta	ÍNDICE SATURACIÓN ZONA:	90% al 95%
USO DE SUELO:	Comercial		

**1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:	0 metros
CAPACIDAD VIAL:	Principal	TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE:	Urbano
CONDICIÓN VÍAS:	Asfaltada		

**1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS**

AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	VÍAS ASFALTADAS	<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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Unidad Educativa Águilas de Cristo Unidad Educativa Juan León Mero	350m 400m
CENTROS COMERCIALES:	<input checked="" type="checkbox"/>	Mi Comisariato Fénix Gran Akí	450m 1,0Km
ZONA RECREATIVA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina Parque Forestal	600 m
ZONA SEGURIDAD:			
ZONA DE GESTIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital Dr. Paolo Maragoni Centro de Salud #10	800m 950m
OBRAS CERCANAS:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolinera Petroecuador	500m
OTROS:			

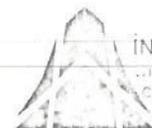
Observaciones:

Es una zona en proceso de consolidación, con buen desarrollo urbano.

**1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA**

NIVELES DE SEGURIDAD:	No Aplica
ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:	No Aplica

Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**
**RIESGOS NATURALES:**

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

**TIPO DE CONTAMINACIÓN**

 AUDITIVA: 

 VISUAL: 

 ATMOSFÉRICA: 

 OTROS: 
**Observaciones**

El inmueble se encuentra rodeada de avenidas principales y calles secundarias, existe en el sitio una media carga vehicular, por lo que la contaminación auditiva, atmosférica y visual es media.

**1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN**
**1.5.1 TERRENO**
**1.5.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA**

FORMA: REGULAR  X IRREGULAR  ---  
 UBICACIÓN: ESQUINERA  X MEDIANERO  ---  
 TOPOGRAFÍA: PLANA  X INCLINADA  --- PENDIENTE   
 ESTADO DEL TERENO:  CONDICIONES DEL TERRENO:

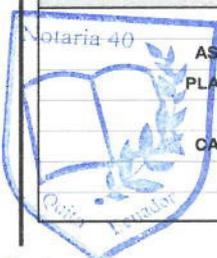
**1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES**

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

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

**1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS**

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN	
<b>POSITIVAS</b>		
FRENTE DE PLAYA	Zona en donde se desarrollan barrios y urbanizaciones de mediano desarrollo urbano.	
VISTA AL MAR		
ZONAS JARDINEADAS		
ZONAS ARBOLADAS		
PAISAJE URBANO		X
<b>NEGATIVAS</b>		
CEMENTERIOS		
ASENTAMIENTOS IRREGULAR		
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS		
ZONAS DE TOLERANCIA		
CANALES DE AGUAS NEGRAS		
BASUREROS		
OTROS		



Dra. Paola Andrade Torres

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**

**1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES**

FUENTE DE:

OBSERVACIÓN:

**1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES**

OBSERVACIÓN:

**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 SECTOR CENTRO-SUR DE LA CIUDAD, AVENIDA QUITO - CALLE GENERAL GÓMEZ Y CALLE JUAN PIO MONTUFAR, ESTADIO CAPWELL, 253 PALCOS, MZ. # 112, de la parroquia Ayacucho del cantón Guayaquil de la provincia de Guayas.

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

Las construcciones destinadas al uso de recreativo presentan la siguiente distribución espacial:

Se trata de 253 palcos ubicados en la platea baja sobre la calle Juan Pio Montufar, del estadio Capwell perteneciente al Club Sport Emelec. Palcos tipo con silla, cada uno con un área de 1,05 m2 y con alcuota de 0,016091%, actualmente en venta.

CALIDAD PROYECTO:

**1.5.2.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN**

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Recreativa	CALIDAD CONSTRUCCIÓN:	Buena
CLASIFICACIÓN CONSTRUCCIÓN:	Buena	ACABADOS CONSTRUCCIÓN:	Buenos
# NIVELES:	---	UNIDADES RENTABLES:	253
# BAÑOS:	---	# HABITACIONES:	---

**1.5.2.3 SEGURIDAD**

CENTRAL TELEFÓNICA	<input type="text"/>	PUERTA ELÉCTRICA PEAT	<input type="text"/>	GUARDIANÍA	<input checked="" type="checkbox"/>
CITÓFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	PUERTA ELÉCTRICA VEH	<input type="text"/>	SISTEMA ALARMA	<input checked="" type="checkbox"/>
TARJETA MAGNÉTICA	<input type="text"/>	DETECTORES DE HUMO	<input type="text"/>	Otros	<input type="text"/>
SISTEMA CONTRA INCENDIO	<input checked="" type="checkbox"/>	CÁMARAS VIGILANCIA	<input checked="" type="checkbox"/>		

**1.5.2.4 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Año de construcción	1945 - 2017	
Edad de las construcciones: REMODELADO	- 75 años de construcción - 3 años de remodelado	años
Vida útil remanente:	77	años



Dra. Paola Andrade Torres

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**
**CÁLCULO DE LA VIDA ÚTIL REMANENTE:**

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

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

**VIDA REMANENTE**, es considerada de 77 años ( 80 AÑOS DE VIDA ÚTIL CALCULADA DEL ESCENARIO DEPORTIVO) , puesto a su reciente reconstrucción en el año 2017.

**1.5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno	MANTENIMIENTO:	Bueno
DEFICIENCIAS RELEVANTES:	---	TIPO MANTENIMIENTO:	Preventivo
DESCRIPCIÓN:	La construcción cuenta con un buen estado de conservación y mantenimiento.		

**1.5.2.7 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS**

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIONES	ESTADO DE CONSERVACIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>		
ESTRUCTURA	Hormigón Armado	Bueno
ESTRUCTURA CUBIERTA	---	-
CUBIERTA	---	-
PISOS	Hormigón armado	Bueno
TUMBADOS	---	-
MAMPOSTERÍA	---	-
ESCALERAS	Hormigón Armado	Bueno
FACHADA	Aluminio	Bueno
<b>RECUBRIMIENTO PAREDES</b>		
PAREDES EXTERIORES	Globond	Bueno
PAREDES INTERIORES	Enlucido - Pintado	Bueno
COCINA	---	-
BAÑOS	Cerámica	Bueno
<b>RECUBRIMIENTO PISOS</b>		
ÁREA INTIMA	---	-
ÁREA SOCIAL	---	-
PISO EXTERIOR	---	-
COCINA	---	-
BAÑO	---	-
ESCALERAS	Pintado	Bueno
<b>PINTURA</b>		
EXTERIOR	---	-
INTERIOR	Caucho	Bueno
<b>CARPINTERIA</b>		
VENTANERÍA	---	-
PUERTAS EXTERIORES	Metálica	Bueno
PUERTAS INTERIORES	Metálica	Bueno
CLOSETS	---	-
<b>DECORATIVO</b>		
MESONES	---	-
MUEBLES DE BAÑOS	---	-
MUEBLES DE COCINA	---	-
<b>INSTALACIONES</b>		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Manguera Negra	Bueno
INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	Bueno
INSTALACIONES AGUA	Empotradas	Bueno
INST. TELÉFONO/CABLE	Empotradas	Bueno
INSTALACIÓN DE GAS	---	-



Dra. Paola Andrade Torres

Página 7


 Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of. 308  
 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787

www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**

<b>CERRAJERÍA</b>		
CERRADURAS	---	-
MANIJAS		-
<b>HERRERÍA</b>		
ESCALERAS - PASAMANOS	---	-
REJAS	---	-
VENTANERÍA	---	-
PUERTA DE INGRESO	Metálica	Bueno
PUERTA DE GARAJE	---	-
<b>ACCESORIOS</b>		
PIEZAS ELÉCTRICAS	Veto	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	FV	Bueno
GRIFERÍA	FV	Bueno
VIDRIO	Claro	Bueno
<b>OTROS</b>		
CERRAMIENTO	Bloque	Bueno
<b>ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DE INSPECCIÓN:</b>		Bueno

**1.5.2.8 OBRAS COMPLEMENTARIAS**

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

CARACTERÍSTICAS	CALIDAD	ESTADO
No Aplica	No Aplica	No Aplica

**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.

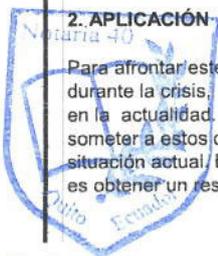
Mediante Decreto Ejecutivo No. 1074 de fecha 15 de junio del 2020 suscrito por el Lic. Lenin Moreno Garcés, Presidente de La República., se renueva el estado de excepción por un periodo de 60 días.

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.



Dra. Paola Andrade Torres


 Av. Coruña 125 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of. 308  
 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

## INFORME DE TASACIÓN

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.

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, normas 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



Dña. Paola Andrade Torres

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**

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).

**DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL CÁLCULO**

FRENTE A LA EMERGENCIA SANITARIA DECLARADA EN EL PAIS, hemos ampliado nuevos parámetros de análisis de los siguientes aspectos adicionales para incluir en el cálculo del factor de comercialización: Relación oferta / demanda según tipología del inmueble, Tendencia del empleo, Tendencia de los ingresos reales, Tendencia del Ahorro (ingresos y gastos), Disponibilidad de crédito, Facilidad de acceso al crédito, Nivel de tasas de interés, Monto financiado y costos para formalizar los créditos, Tendencias de rentas de mercado, Niveles de ocupación de los inmuebles, Conflictividad social / política, Política fiscal (impuestos, tasas, contribuciones), Impacto de Subvenciones o financiamientos estatales.

**DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS - FACTOR COMERCIAL FRENTE AL COVID 19.**

ANÁLISIS DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN			
Calificación del sector	1,01	Densidad de ocupación	1,00
Afinidad (del inmueble vs. Del sector)	1,01	Posición relativa del inmueble (en altura y en planta)	1,01
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor	1,00	Relación oferta / demanda según tipología del inmueble	0,98
Localización específica en el barrio o sector	1,01	Tendencia del empleo	0,98
Tipo y calidad de vías, distancias	1,01	Tendencia de los ingresos reales	0,98
Facilidad y calidad de transporte	1,01	Tendencia del ahorro (ingresos / gastos)	0,97
Diseño arquitectónico y confort	1,02	Disponibilidad de crédito	0,99
Calidad constructiva	1,03	Facilidad de acceso al crédito	0,98
Estado general del Inmueble	1,03	Nivel de tasas de interés	0,98
Seguridad	1,02	Monto financiado y costos para formalizar créditos	0,98
Respeto a la Normativa urbana	1,03	Tendencia de rentas de mercado	0,98
Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1,01	Niveles de ocupación de los inmuebles	0,98
Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	1,01	Conflictividad social / política	0,98
Disponibilidad de estacionamientos (propios y en la zona)	1,01	Política fiscal (impuestos, tasas, contribuciones)	0,98
Niveles de contaminación ambiental y acústica	1,01	Impacto de subvenciones o financiamientos estatales	1,01
<b>FACTOR COMERCIAL</b>			<b>1,00</b>

**NUEVOS FACTORES DE ANÁLISIS DEL IMPACTO COVID**

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

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



Dra. Paola Andrade Torres


 Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of 308  
 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

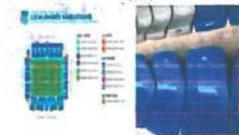
ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**
**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:

**2.1.2.1 ENFOQUE DE MERCADO**
**REFERENCIAS PROPIEDADES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS**

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b> <b>DISTANCIA:</b> <b># DE PALCOS</b> <b>VALOR/UNITARIO:</b> <b>VALOR MERCADO:</b> <b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b> <b>TELÉFONO:</b> <b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b> <b>FECHA:</b>	Estadio Capwell - Tribuna sobre la calle Juan Pío Montufar  0 m del lote en estudio  1  \$1.500,00  \$1.500,00  Predio ubicado en el mismo graderío sobre la calle Pío Montufar.  0981012853  <a href="https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-terreno-en-el-estadio-capwell-sur-de-guayaquil-a-cobos/1962366">https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-terreno-en-el-estadio-capwell-sur-de-guayaquil-a-cobos/1962366</a>  29/9/2020	 Anuncios Google Lote terreno Lotes en venta Vende se lote  Venta de Dos (2) palcos en pio montufar en el Estadio Capwell. Buena ubicación Valor 1500 c/u
<b>REFERENCIA 2</b> <b>DIRECCIÓN:</b> <b>DISTANCIA:</b> <b># DE PALCOS</b> <b>VALOR/UNITARIO:</b> <b>VALOR MERCADO:</b> <b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b> <b>TELÉFONO:</b> <b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b> <b>FECHA:</b>	Estadio Capwell - Tribuna sobre la calle Juan Pío Montufar  0 m del lote en estudio  5  \$2.200,00  \$11.000,00  Predio ubicado en el mismo graderío sobre la calle Pío Montufar.  0992082796  <a href="https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/opor-tunidad-palcos-estadio-capwel/1889099">https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/opor-tunidad-palcos-estadio-capwel/1889099</a>  29/9/2020	 \$ 11.000 USD 1 Recamaras, 5m2 Terreno, Provincia: Guayas, Cantón: Durán, 12-01-2019



Dra. Paola Andrade Torres

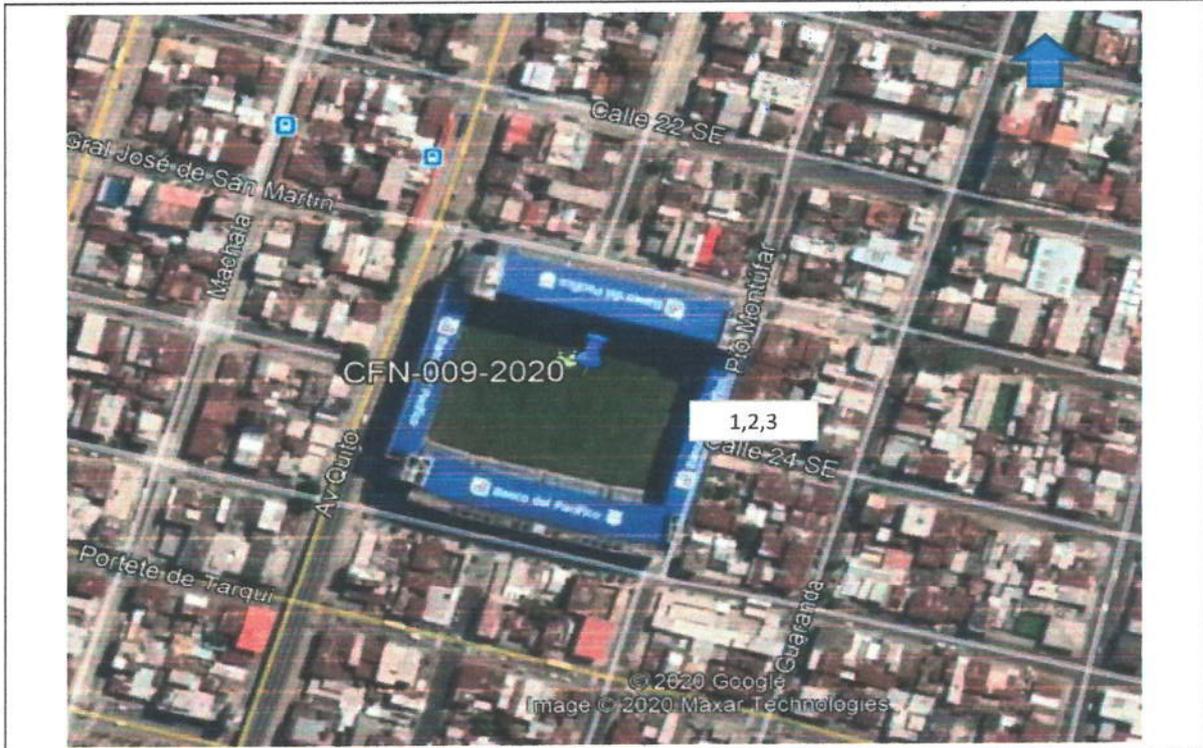
**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b>	Estadio Capwell - Tribuna sobre la calle Juan Pío Montufar	
<b>DISTANCIA:</b>	0 m del lote en estudio	
<b># DE PALCOS</b>	2	
<b>VALOR/UNITARIO:</b>	\$1.500,00	
<b>VALOR MERCADO:</b>	\$3.000,00	
<b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b>	Predio ubicado en el mismo graderío sobre la calle Pío Montufar.	
<b>TELÉFONO:</b>	0999039157	
<b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b>	<a href="https://ecuador.vive1.com/propiedad/260472/en-venta-palcos-en-estadio-capwell---a-cobos">https://ecuador.vive1.com/propiedad/260472/en-venta-palcos-en-estadio-capwell---a-cobos</a>	
<b>FECHA:</b>	29/9/2020	

**CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO**



Dr. Paola Andrade Torres



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS**

	No.	TIPO DE BIEN	UNIDADES	ÁREA	VALOR TOTAL	VALOR UNIT.	VALOR UNIT. CONST.	FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE
	a							
	b							
	c							
	d							
	e							
REFERENCIAS DE PROPIEDADES SIMILARES CARACTERÍSTICAS	1	PALCO	1,00	NA	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00	NA	
	2	PALCO	5,00	NA	\$ 11.000,00	\$ 2.200,00	NA	
	3	PALCO	2,00	NA	\$ 3.000,00	\$ 1.500,00	NA	
	4			NA			NA	
	5			NA			NA	

**HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO**

No.	# DE PALCOS	VALOR UNITARIO	FUENTE	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a							
b							
c							
d							
e							
1	1,00	\$ 1.500,00	0,80	1,10	1,00	0,73	\$1.090,91
2	5,00	\$ 2.200,00	0,80	1,10	1,00	0,73	\$1.600,00
3	2,00	\$ 1.500,00	0,80	1,10	1,00	0,73	\$1.090,91
4							
5							
<b>VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO</b>							<b>\$1.260,61</b>

Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado de palcos en venta en el Estadio Capwell. 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: Fuente, Ubicación, Infraestructura.

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

**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.

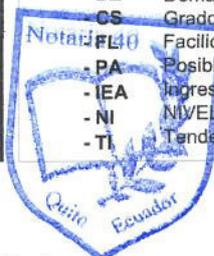
El valor justo de mercado del bien en estudio ha sido establecido mediante el uso de metodologías y técnicas de valoración, mismas que han sido utilizadas siguiendo procedimientos y lineamientos técnico - teóricos. El objetivo es obtener un resultado final acorde a las características físicas, sociales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



Dr. Paola Andrade Torres



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

Tel: (02) 392 3266 - 099 9907 787

www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

Deficiencias de mercado	
Media alta	15
Demanda de la zona	
Media	10
Consolidación	
Zona consolidada	10
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirientes	
Familias y/o personas naturales	10
Ingresos Económicos del adquirente	
de ingresos económicos medios	10
Nivel de Inversión Pública y/o Privada	
Alta	1
Tendencia de la Inversión Pública y/o Privada	
con tendencia a mantenerse estable	15
<b>% para el valor de oport.</b>	<b>11,37</b>

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 11,37 % como valor de realización, ya que el inmueble se localiza en una ZONA CONSOLIDADA, con MEDIA DEMANDA y una facilidad de liquidación considerada A LARGO PLAZO (MÁS DE 12 MESES), teniendo como posibles compradores a FAMILIAS Y/O PERSONAS NATURALES.

**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


 Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of 308  
 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES**

CONCEPTO	Unit.	# PALCOS	Valor de Reposición		Valor Comercial			Valor de Realización		
			V/Unit.	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	V/U COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/Unit	Total
PALCOS	Uni.	253	\$ 1.260,61	\$ 318.933,33	100%	1,00	\$ 1.260,61	\$ 318.933,33	1.117,28	\$ 282.670,61
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 318.933,33</b>				<b>\$318.933,33</b>		<b>\$282.670,61</b>

**OBSERVACIONES**

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

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

La presente valoración ha considerado áreas y/o alícuotas de acuerdo a los documentos legales proporcionados por el Banco y/o cliente.

El presente informe de avalúo reporta hallazgos conseguidos en la inspección visual, por lo tanto, no se puede determinar fallas internas o daños simples que en lo posterior se presenten.

El precio establecido en el presente avalúo tiene vigencia para este Mercado Inmobiliario en Particular, de acuerdo al estudio efectuado en la fecha, día y hora en que se realizó la inspección. Si existen medidas o crisis económicas graves o fenómenos naturales como: erupción de volcanes, terremotos, inundaciones, etc., que cambien sustancialmente el mercado inmobiliario, este avalúo No tiene validez y deberá ser realizado nuevamente.

**2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES**

**VENTAJAS DEL INMUEBLE:** Predios ubicados dentro del Estadio Capwell de la ciudad de Guayaquil, futbol de primera división.

**DEFICIENCIAS:** Área de palco sin cubierta.

**2.3 VALORACIÓN DEL BIEN**

Valor de Reposición	\$318.933,33
Valor Comercial	\$318.933,33
Valor de Realización	\$282.670,61

TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES AMERICANOS CON 33/100

TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES AMERICANOS CON 33/100

DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA DÓLARES AMERICANOS CON 61/100

CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES AMERICANOS CON 76/100

VALOR CATASTRAL \$ 134.828,76

AÑO 2019

FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL 13/6/2019

**OBSERVACIONES:**

Las escrituras NO detallan los linderos de terreno, únicamente detalla el número de Palcos total que guarda relación con el Registro de la Propiedad.

**2.4 FIRMAS RESPONSABLES**

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

Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa **CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR**, dentro del informe entregado el 20 de octubre de 2020 declaro, bajo la gravedad del juramento y con-conocimiento pleno de las causas de perjurio que el informe presentado, propiedad de **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL S.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

**INMOVALUAR**  
 Valoración de Bienes  
 CELTA DREAMS S.A.

  
**ARD. JHEISSON MONTUFAR**  
 GERENTE TÉCNICO  
 No. REGISTRO SB: PAQ-1709-2014



**Dra. Paola Andrade Torres**



Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of 308  
 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES



Vista exterior del Estadio Capwell



Vista interior de la platea

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES



Vista de la platea sobre la calle Pio Montufar



Nomenclatura en graderío



Placo con nomenclatura de identificación



Nomenclatura en graderío



Palco con nomenclatura de identificación



Vista general de los palcos



Drá. Paola Andrade Torres



**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

INFORME DE TASACIÓN



Palco con nomenclatura de identificación



Vista hacia la cancha del Estadio Capwell

3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



Dra. Paola Andrade Torres



Av. Coruña E25 & San Ignacio  
Ed. Altana Plaza, Of. 308  
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
ESPACIO

ESPACIO  
ESPACIO

**INFORME DE TASACIÓN**

**3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL**

	SI	NO	S/D
<b>1. Actividades realizadas en la propiedad</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se realizan actividades industriales en la propiedad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*	<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.			
<b>2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes</b>	SI	NO	S/D
* Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Otros posibles problemas ambientales</b>	SI	NO	S/D
* 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"/>
<b>4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad</b>	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"/>



Dra. Paola Andrade Torres



Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of 308  
 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

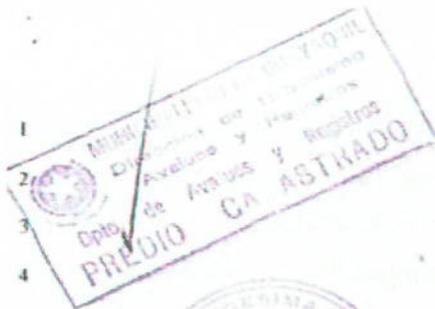
f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACION

3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE IMPUESTO PREDIAL)



**DACION EN PAGO QUE HACE  
CLUB SPORT EMELEC A  
FAVOR DE LA CORPORACIÓN  
FINANCIERA NACIONAL.-----**

**(Cuantía US\$ 724,161.89).- -**

10 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,  
11 República del Ecuador, el quince de Diciembre del año dos mil  
12 tres, ante mí, Doctor **MARCOS DIAZ CASQUETE**, Abogado,  
13 Notario Vigésimo Primero de este cantón, comparecen por una  
14 parte, el señor **ENRIQUE PONCE LUQUE**, casado, ejecutivo,  
15 domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, a nombre y por los  
16 derechos que representa del **CLUB SPORT EMELEC**, en su  
17 calidad de Presidente; y, por otra parte, el señor Economista  
18 **ENRIQUE ESPINEL RIVADENEIRA**, casado, domiciliado en  
19 la ciudad de Quito y de tránsito ocasionalmente en esta  
20 ciudad, a nombre y en su calidad de Gerente General de la  
21 **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**; los  
22 comparecientes ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados  
23 en esta ciudad, capaces para obligarse y contratar, a quienes  
24 de conocer doy fe en virtud a los documentos de identificación  
25 que me fueron presentados. Bien instruidos en el objeto y  
26 resultados de esta escritura, a la que proceden, con amplia y  
27 entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la  
28 Minuta del tenor siguiente:- **"SEÑOR NOTARIO:** En el



**Dra. Paola Andrade Torres**



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACION

Número de Repertorio: 36,942  
 Fecha de Repertorio: 18/dic/2003

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos:  
 1.- Dación en Pago en el tomo 62 de fojas 30537 a 30720, No.12365 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Veintitres de Diciembre del Dos Mil Tres.

Que se refiere al(los) siguientes predios(s):

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matricula	Actos
06-0112-001-3-1-1	137906	DAPAG
06-0112-001-3-1-3	137908	DAPAG
06-0112-001-3-1-4	137909	DAPAG
06-0112-001-3-1-5	137910	DAPAG
06-0112-001-3-1-8	137913	DAPAG
06-0112-001-3-1-9	137914	DAPAG
06-0112-001-3-1-10	137915	DAPAG
06-0112-001-3-1-11	137916	DAPAG
06-0112-001-3-2-295	138224	DAPAG
06-0112-001-3-2-296	138225	DAPAG
06-0112-001-3-2-297	138226	DAPAG
06-0112-001-3-2-298	138227	DAPAG
06-0112-001-3-2-299	138228	DAPAG
06-0112-001-3-2-300	138229	DAPAG
06-0112-001-3-2-301	138230	DAPAG
06-0112-001-3-2-302	138231	DAPAG
06-0112-001-3-2-303	138232	DAPAG
06-0112-001-3-2-304	138233	DAPAG
06-0112-001-3-2-305	138234	DAPAG
06-0112-001-3-2-306	138235	DAPAG
06-0112-001-3-2-307	138236	DAPAG
06-0112-001-3-2-308	138237	DAPAG
06-0112-001-3-2-309	138238	DAPAG
06-0112-001-3-2-310	138239	DAPAG
06-0112-001-3-2-311	138240	DAPAG
06-0112-001-3-2-312	138241	DAPAG
06-0112-001-3-2-313	138242	DAPAG
06-0112-001-3-2-314	138243	DAPAG
06-0112-001-3-2-315	138244	DAPAG
06-0112-001-3-2-316	138245	DAPAG
06-0112-001-3-2-317	138246	DAPAG
06-0112-001-3-2-318	138247	DAPAG
06-0112-001-3-2-319	138248	DAPAG
06-0112-001-3-2-320	138249	DAPAG
06-0112-001-3-2-321	138250	DAPAG
06-0112-001-3-2-322	138251	DAPAG
06-0112-001-3-2-323	138252	DAPAG
06-0112-001-3-2-324	138253	DAPAG
06-0112-001-3-2-325	138254	DAPAG
06-0112-001-3-2-326	138255	DAPAG
06-0112-001-3-2-327	138256	DAPAG
06-0112-001-3-2-328	138257	DAPAG
06-0112-001-3-2-329	138258	DAPAG



Dra. Paola Andrade Torres  
 Página 20



ESPACIO  
EN BLANCO

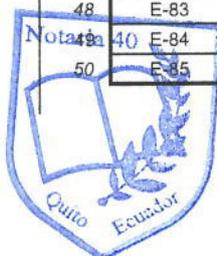
ESPACIO  
EN BLANCO

1.3.2.- DOCUMENTACIÓN LEGAL

LISTADO DE PALCOS

	PALCO	C. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
1	D-32	06-0112-001-3-2-326	\$ 532,92
2	D-48	06-0112-001-3-2-342	\$ 532,92
3	D-56	06-0112-001-3-2-350	\$ 532,92
4	D-89	06-0112-001-3-2-383	\$ 532,92
5	D-176	06-0112-001-3-2-470	\$ 532,92
6	D-177	06-0112-001-3-2-471	\$ 532,92
7	D-178	06-0112-001-3-2-472	\$ 532,92
8	D-179	06-0112-001-3-2-473	\$ 532,92
9	D-180	06-0112-001-3-2-474	\$ 532,92
10	D-181	06-0112-001-3-2-475	\$ 532,92
11	D-182	06-0112-001-3-2-476	\$ 532,92
12	D-183	06-0112-001-3-2-477	\$ 532,92
13	D-184	06-0112-001-3-2-478	\$ 532,92
14	D-185	06-0112-001-3-2-479	\$ 532,92
15	D-186	06-0112-001-3-2-480	\$ 532,92
16	D-187	06-0112-001-3-2-481	\$ 532,92
17	D-200	06-0112-001-3-2-494	\$ 532,92
18	D-201	06-0112-001-3-2-495	\$ 532,92
19	D-202	06-0112-001-3-2-496	\$ 532,92
20	D-203	06-0112-001-3-2-497	\$ 532,92
21	D-204	06-0112-001-3-2-498	\$ 532,92
22	D-205	06-0112-001-3-2-499	\$ 532,92
23	D-206	06-0112-001-3-2-500	\$ 532,92
24	D-207	06-0112-001-3-2-501	\$ 532,92
25	D-208	06-0112-001-3-2-502	\$ 532,92
26	D-209	06-0112-001-3-2-503	\$ 532,92
27	D-210	06-0112-001-3-2-504	\$ 532,92
28	D-211	06-0112-001-3-2-505	\$ 532,92
29	D-224	06-0112-001-3-2-518	\$ 532,92
30	D-225	06-0112-001-3-2-519	\$ 532,92
31	D-226	06-0112-001-3-2-520	\$ 532,92
32	D-227	06-0112-001-3-2-521	\$ 532,92
33	D-228	06-0112-001-3-2-522	\$ 532,92
34	D-229	06-0112-001-3-2-523	\$ 532,92
35	D-230	06-0112-001-3-2-524	\$ 532,92
36	D-231	06-0112-001-3-2-525	\$ 532,92
37	D-232	06-0112-001-3-2-526	\$ 532,92
38	D-233	06-0112-001-3-2-527	\$ 532,92
39	D-234	06-0112-001-3-2-528	\$ 532,92
40	D-235	06-0112-001-3-2-529	\$ 532,92
41	E-76	06-0112-001-3-2-605	\$ 532,92
42	E-77	06-0112-001-3-2-606	\$ 532,92
43	E-78	06-0112-001-3-2-2607	\$ 532,92
44	E-79	06-0112-001-3-2-2608	\$ 532,92
45	E-80	06-0112-001-3-2-2609	\$ 532,92
46	E-81	06-0112-001-3-2-2610	\$ 532,92
47	E-82	06-0112-001-3-2-611	\$ 532,92
48	E-83	06-0112-001-3-2-612	\$ 532,92
49	E-84	06-0112-001-3-2-613	\$ 532,92
50	E-85	06-0112-001-3-2-614	\$ 532,92

	PALCO	C. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
51	E-86	06-0112-001-3-2-615	\$ 532,92
52	E-87	06-0112-001-3-2-616	\$ 532,92
53	E-88	06-0112-001-3-2-617	\$ 532,92
54	E-89	06-0112-001-3-2-618	\$ 532,92
55	E-90	06-0112-001-3-2-619	\$ 532,92
56	E-91	06-0112-001-3-2-620	\$ 532,92
57	E-96	06-0112-001-3-2-625	\$ 532,92
58	E-97	06-0112-001-3-2-626	\$ 532,92
59	E-98	06-0112-001-3-2-627	\$ 532,92
60	E-99	06-0112-001-3-2-628	\$ 532,92
61	E-100	06-0112-001-3-2-629	\$ 532,92
62	E-101	06-0112-001-3-2-630	\$ 532,92
63	E-102	06-0112-001-3-2-631	\$ 532,92
64	E-103	06-0112-001-3-2-632	\$ 532,92
65	E-104	06-0112-001-3-2-633	\$ 532,92
66	E-105	06-0112-001-3-2-634	\$ 532,92
67	E-106	06-0112-001-3-2-635	\$ 532,92
68	E-107	06-0112-001-3-2-636	\$ 532,92
69	E-108	06-0112-001-3-2-637	\$ 532,92
70	E-109	06-0112-001-3-2-638	\$ 532,92
71	E-110	06-0112-001-3-2-639	\$ 532,92
72	E-111	06-0112-001-3-2-640	\$ 532,92
73	E-112	06-0112-001-3-2-641	\$ 532,92
74	E-113	06-0112-001-3-2-642	\$ 532,92
75	E-114	06-0112-001-3-2-643	\$ 532,92
76	E-115	06-0112-001-3-2-644	\$ 532,92
77	E-116	06-0112-001-3-2-645	\$ 532,92
78	E-117	06-0112-001-3-2-646	\$ 532,92
79	E-118	06-0112-001-3-2-647	\$ 532,92
80	E-119	06-0112-001-3-2-648	\$ 532,92
81	E-120	06-0112-001-3-2-649	\$ 532,92
82	E-121	06-0112-001-3-2-650	\$ 532,92
83	E-122	06-0112-001-3-2-651	\$ 532,92
84	E-123	06-0112-001-3-2-652	\$ 532,92
85	E-124	06-0112-001-3-2-653	\$ 532,92
86	E-125	06-0112-001-3-2-654	\$ 532,92
87	E-126	06-0112-001-3-2-655	\$ 532,92
88	E-127	06-0112-001-3-2-656	\$ 532,92
89	E-128	06-0112-001-3-2-657	\$ 532,92
90	E-129	06-0112-001-3-2-658	\$ 532,92
91	E-130	06-0112-001-3-2-659	\$ 532,92
92	E-131	06-0112-001-3-2-660	\$ 532,92
93	E-132	06-0112-001-3-2-661	\$ 532,92
94	E-133	06-0112-001-3-2-662	\$ 532,92
95	E-134	06-0112-001-3-2-663	\$ 532,92
96	E-135	06-0112-001-3-2-664	\$ 532,92
97	E-136	06-0112-001-3-2-665	\$ 532,92
98	E-137	06-0112-001-3-2-666	\$ 532,92
99	E-138	06-0112-001-3-2-667	\$ 532,92
100	E-139	06-0112-001-3-2-668	\$ 532,92



Dra. Paola Andrade Torres  
 Página 21



**INMOVALUAR**  
 Valoración de Bienes  
 CELTA DREAMS S.A.

Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza Of 308  
 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

	PALCO	C. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
101	E-140	06-0112-001-3-2-669	\$ 532,92
102	F-3	06-0112-001-3-2-672	\$ 532,92
103	F-24	06-0112-001-3-2-693	\$ 532,92
104	F-72	06-0112-001-3-2-741	\$ 532,92
105	F-73	06-0112-001-3-2-742	\$ 532,92
106	F-86	06-0112-001-3-2-755	\$ 532,92
107	F-87	06-0112-001-3-2-756	\$ 532,92
108	F-93	06-0112-001-3-2-762	\$ 532,92
109	F-116	06-0112-001-3-2-785	\$ 532,92
110	F-117	06-0112-001-3-2-786	\$ 532,92
111	F-118	06-0112-001-3-2-787	\$ 532,92
112	F-119	06-0112-001-3-2-788	\$ 532,92
113	F-120	06-0112-001-3-2-789	\$ 532,92
114	F-130	06-0112-001-3-2-799	\$ 532,92
115	F-131	06-0112-001-3-2-800	\$ 532,92
116	F-132	06-0112-001-3-2-801	\$ 532,92
117	F-133	06-0112-001-3-2-802	\$ 532,92
118	F-134	06-0112-001-3-2-803	\$ 532,92
119	F-135	06-0112-001-3-2-804	\$ 532,92
120	F-136	06-0112-001-3-2-805	\$ 532,92
121	F-137	06-0112-001-3-2-806	\$ 532,92
122	F-146	06-0112-001-3-2-815	\$ 532,92
123	F-147	06-0112-001-3-2-816	\$ 532,92
124	F-148	06-0112-001-3-2-817	\$ 532,92
125	F-149	06-0112-001-3-2-818	\$ 532,92
126	F-150	06-0112-001-3-2-819	\$ 532,92
127	F-151	06-0112-001-3-2-820	\$ 532,92
128	G-43	06-0112-001-3-2-863	\$ 532,92
129	G-44	06-0112-001-3-2-864	\$ 532,92
130	G-56	06-0112-001-3-2-876	\$ 532,92
131	G-57	06-0112-001-3-2-877	\$ 532,92
132	G-120	06-0112-001-3-2-940	\$ 532,92
133	G-131	06-0112-001-3-2-951	\$ 532,92
134	G-132	06-0112-001-3-2-952	\$ 532,92
135	G-133	06-0112-001-3-2-953	\$ 532,92
136	G-134	06-0112-001-3-2-954	\$ 532,92
137	G-149	06-0112-001-3-2-969	\$ 532,92
138	G-150	06-0112-001-3-2-970	\$ 532,92
139	G-151	06-0112-001-3-2-971	\$ 532,92
140	G-152	06-0112-001-3-2-972	\$ 532,92
141	G-153	06-0112-001-3-2-973	\$ 532,92
142	G-160	06-0112-001-3-2-980	\$ 532,92
143	G-161	06-0112-001-3-2-981	\$ 532,92
144	G-162	06-0112-001-3-2-982	\$ 532,92
145	G-163	06-0112-001-3-2-983	\$ 532,92
146	G-164	06-0112-001-3-2-984	\$ 532,92
147	G-165	06-0112-001-3-2-985	\$ 532,92
148	G-166	06-0112-001-3-2-986	\$ 532,92
149	G-167	06-0112-001-3-2-987	\$ 532,92
150	G-168	06-0112-001-3-2-988	\$ 532,92

	PALCO	C. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
151	G-169	06-0112-001-3-2-989	\$ 532,92
152	G-170	06-0112-001-3-2-990	\$ 532,92
153	G-171	06-0112-001-3-2-991	\$ 532,92
154	G-172	06-0112-001-3-2-992	\$ 532,92
155	G-173	06-0112-001-3-2-993	\$ 532,92
156	G-174	06-0112-001-3-2-994	\$ 532,92
157	G-175	06-0112-001-3-2-995	\$ 532,92
158	G-176	06-0112-001-3-2-996	\$ 532,92
159	G-177	06-0112-001-3-2-997	\$ 532,92
160	G-178	06-0112-001-3-2-998	\$ 532,92
161	G-179	06-0112-001-3-2-999	\$ 532,92
162	G-180	06-0112-001-3-2-1000	\$ 532,92
163	G-181	06-0112-001-3-2-1001	\$ 532,92
164	G-182	06-0112-001-3-2-1002	\$ 532,92
165	G-183	06-0112-001-3-2-1003	\$ 532,92
166	G-184	06-0112-001-3-2-1004	\$ 532,92
167	G-185	06-0112-001-3-2-1005	\$ 532,92
168	G-186	06-0112-001-3-2-1006	\$ 532,92
169	G-187	06-0112-001-3-2-1007	\$ 532,92
170	G-188	06-0112-001-3-2-1008	\$ 532,92
171	G-189	06-0112-001-3-2-1009	\$ 532,92
172	G-190	06-0112-001-3-2-1010	\$ 532,92
173	G-191	06-0112-001-3-2-1011	\$ 532,92
174	G-192	06-0112-001-3-2-1012	\$ 532,92
175	G-193	06-0112-001-3-2-1013	\$ 532,92
176	G-194	06-0112-001-3-2-1014	\$ 532,92
177	G-195	06-0112-001-3-2-1015	\$ 532,92
178	G-196	06-0112-001-3-2-1016	\$ 532,92
179	G-197	06-0112-001-3-2-1017	\$ 532,92
180	G-198	06-0112-001-3-2-1018	\$ 532,92
181	G-199	06-0112-001-3-2-1019	\$ 532,92
182	G-200	06-0112-001-3-2-1020	\$ 532,92
183	G-201	06-0112-001-3-2-1021	\$ 532,92
184	G-202	06-0112-001-3-2-1022	\$ 532,92
185	G-203	06-0112-001-3-2-1023	\$ 532,92
186	G-204	06-0112-001-3-2-1024	\$ 532,92
187	G-205	06-0112-001-3-2-1025	\$ 532,92
188	G-206	06-0112-001-3-2-1026	\$ 532,92
189	G-207	06-0112-001-3-2-1027	\$ 532,92
190	G-208	06-0112-001-3-2-1028	\$ 532,92
191	G-209	06-0112-001-3-2-1029	\$ 532,92
192	G-210	06-0112-001-3-2-1030	\$ 532,92
193	G-211	06-0112-001-3-2-1031	\$ 532,92
194	G-212	06-0112-001-3-2-1032	\$ 532,92
195	G-213	06-0112-001-3-2-1033	\$ 532,92
196	G-214	06-0112-001-3-2-1034	\$ 532,92
197	G-215	06-0112-001-3-2-1035	\$ 532,92
198	G-216	06-0112-001-3-2-1036	\$ 532,92
199	G-217	06-0112-001-3-2-1037	\$ 532,92
200	G-218	06-0112-001-3-2-1038	\$ 532,92



*[Handwritten signature]*



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

	PALCO	C. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
201	G-219	06-0112-001-3-2-1039	\$ 532,92
202	G-220	06-0112-001-3-2-1040	\$ 532,92
203	G-221	06-0112-001-3-2-1041	\$ 532,92
204	G-223	06-0112-001-3-2-1043	\$ 532,92
205	G-224	06-0112-001-3-2-1044	\$ 532,92
206	G-225	06-0112-001-3-2-1045	\$ 532,92
207	G-226	06-0112-001-3-2-1046	\$ 532,92
208	G-227	06-0112-001-3-2-1047	\$ 532,92
209	G-228	06-0112-001-3-2-1048	\$ 532,92
210	G-229	06-0112-001-3-2-1049	\$ 532,92
211	G-230	06-0112-001-3-2-1050	\$ 532,92
212	G-231	06-0112-001-3-2-1051	\$ 532,92
213	G-232	06-0112-001-3-2-1052	\$ 532,92
214	G-233	06-0112-001-3-2-1053	\$ 532,92
215	G-234	06-0112-001-3-2-1054	\$ 532,92
216	G-235	06-0112-001-3-2-1055	\$ 532,92
217	G-236	06-0112-001-3-2-1056	\$ 532,92
218	G-237	06-0112-001-3-2-1057	\$ 532,92
219	G-238	06-0112-001-3-2-1058	\$ 532,92
220	G-239	06-0112-001-3-2-1059	\$ 532,92
221	G-240	06-0112-001-3-2-1060	\$ 532,92
222	G-241	06-0112-001-3-2-1061	\$ 532,92
223	G-242	06-0112-001-3-2-1062	\$ 532,92
224	G-243	06-0112-001-3-2-1063	\$ 532,92
225	G-244	06-0112-001-3-2-1064	\$ 532,92
226	G-245	06-0112-001-3-2-1065	\$ 532,92
227	G-246	06-0112-001-3-2-1066	\$ 532,92
228	G-247	06-0112-001-3-2-1067	\$ 532,92
229	G-248	06-0112-001-3-2-1068	\$ 532,92
230	G-249	06-0112-001-3-2-1069	\$ 532,92
231	G-250	06-0112-001-3-2-1070	\$ 532,92
232	G-251	06-0112-001-3-2-1071	\$ 532,92
233	G-252	06-0112-001-3-2-1072	\$ 532,92
234	G-253	06-0112-001-3-2-1073	\$ 532,92
235	G-254	06-0112-001-3-2-1074	\$ 532,92
236	G-255	06-0112-001-3-2-1075	\$ 532,92
237	G-256	06-0112-001-3-2-1076	\$ 532,92
238	G-257	06-0112-001-3-2-1077	\$ 532,92
239	G-258	06-0112-001-3-2-1078	\$ 532,92
240	G-259	06-0112-001-3-2-1079	\$ 532,92
241	G-260	06-0112-001-3-2-1080	\$ 532,92
242	G-262	06-0112-001-3-2-1082	\$ 532,92
243	G-263	06-0112-001-3-2-1083	\$ 532,92
244	G-264	06-0112-001-3-2-1084	\$ 532,92
245	G-265	06-0112-001-3-2-1085	\$ 532,92
246	G-266	06-0112-001-3-2-1086	\$ 532,92
247	G-267	06-0112-001-3-2-1087	\$ 532,92
248	G-268	06-0112-001-3-2-1088	\$ 532,92
249	G-269	06-0112-001-3-2-1089	\$ 532,92
250	G-270	06-0112-001-3-2-1090	\$ 532,92

	PALCO	C. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
251	G-271	06-0112-001-3-2-1091	\$ 532,92
252	G-272	06-0112-001-3-2-1092	\$ 532,92
253	G-140	06-0112-001-3-2-960	\$ 532,92
<b>VALOR CATASTRAL TOTAL</b>			<b>\$ 134.828,76</b>



Dra. Paola Andrade Torres



Av. Coruña E25 & San Ignacio  
 Ed. Altana Plaza, Of. 308  
 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, debidamente firmada y sellada en Quito, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil veinte.-



Dra. Paola Andrade Torres

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'Paola Andrade Torres', enclosed within a large, hand-drawn blue oval.

**DRA. PAOLA ANDRADE TORRES**

**NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO**







Factura: 001-002-000021438



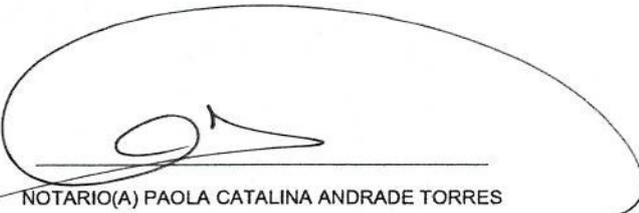
20201701040P02412

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:		20201701040P02412					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		20 DE OCTUBRE DEL 2020, (15:04)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CELTA DREAMS CELDREA S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1792479274001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			LA FLORESTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
<b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b>		INDETERMINADA					

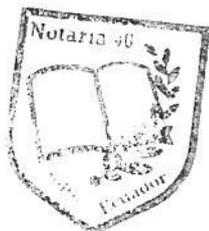
  
 NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES  
 NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO



Dra: Paola Andrade Torres



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



**DECLARACIÓN JURAMENTADA**

**QUE OTORGA**

**SRTA. NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA  
EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE  
LA COMPAÑÍA CELTA DREAMS CELDREA S.A.**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**(DI 2ª;**

**COPIAS)**

c.a.p

Escritura. No.- **20201701040P02412**

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día **VEINTE ( 20 ) de OCTUBRE** del dos mil veinte, ante mí, Doctora Paola Andrade Torre, Notaria Cuadragésima de Quito, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura pública comparece la señorita **Nadia Vanesa Olalla Gualotuña**, en calidad de gerente general de la compañía Celta Dreams Celdrea S.A., conforme consta del nombramiento que se adjunta como habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de 34 años de edad, de estado civil soltera, de profesión Ingeniera Empresarial, quien declara que su dirección domiciliaria está ubicada en Conocoto - calles Abdón Calderón S8-131 y Juan Montalvo de esta ciudad de Quito, sus números de teléfono fijo y celular son 2344857 y 0984557592, y su correo electrónico es nolalla@inmovaluar.com, legalmente capaz en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme presentado su cedula de ciudadanía cuya copia certificada se adjunta, y por haber convalidado, con su expreso consentimiento, la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante. Advertida la compareciente por



**Dra. Paola Andrade Torres**

mí la Notaria de los efectos de esta declaración, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que se le reciba su declaración juramentada. Al efecto advertida de la obligación que tiene de decir la verdad, con claridad y exactitud, de conformidad con las leyes vigentes, y advertida de las penas por perjurio y por su honor, bajo juramento declara: Yo, **Nadia Vanesa Olalla Gualotuña**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno siete dos uno uno cero tres dos dos dos (1721103222) en mi calidad de gerente general y representante legal de la compañía con razón social CELTA DREAMS CELDREA S.A., y nombre comercial INMOVALUAR, con RUC uno siete nueve dos cuatro siete nueve dos siete cuatro cero cero uno (1792479274001), en calidad de Perito valuador calificado con Registro PVQ-2016-1792 de la Superintendencia de Bancos y Seguros, dentro del informe entregado el veinte de octubre de dos mil veinte, según inspección de fecha veintiuno de septiembre del presente año, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el avalúo Número CFN-009-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre los 253 Palcos (Escenarios Deportivos), de la Manzana # 112 del Estadio Capwell, ubicado en el sector Centro Sur de la ciudad de Guayaquil, Avenida Quito - Calle General Gómez y Calle Juan Pío Montufar de la parroquia Ayacucho, cantón Guayaquil, provincia Guayas, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil o penalmente del contenido total y/o parcial del informe de avalúo. La cuantía en esta clase de actos es indeterminada”.- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA**



**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.-

A handwritten signature in black ink, enclosed in a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Nadia Vanesa Olalla Gualotuña'.



f) Nadia Vanesa Olalla Gualotuña  
c.c. 1721103222

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001

A handwritten signature in black ink, reading 'Paola Andrade Torres'.

A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading 'Paola Andrade Torres'.



Dra. Paola Andrade Torres



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1721103222

**Nombres del ciudadano:** OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA



**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

**Fecha de nacimiento:** 24 DE SEPTIEMBRE DE 1986

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** MAGISTER

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Nombres del padre:** OLALLA SEGUNDO RAFAEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSA ELISA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 21 DE NOVIEMBRE DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2020

Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 209-351-27352



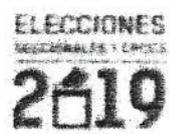
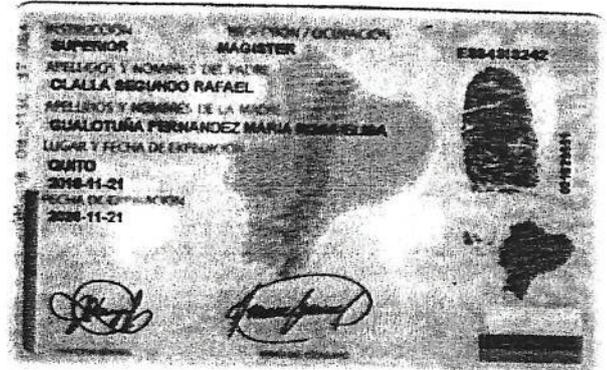
209-351-27352

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





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

*Murjory Oña*  
PRESIDENTA DE LA JRY

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

Quito, 20 OCT 2020

FIRM: PAOLA ANDRADE TORRES JCS  
NOTARIA CUADRAGESIMA



Dra. Paola Andrade Torres

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita  
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña  
Ciudad.-

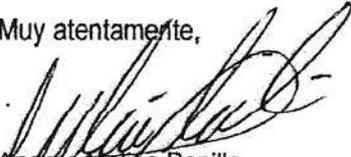
Estimada Nadia:

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.

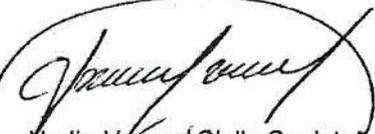
La Compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario Vigésimocuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva el 4 de septiembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de octubre de 2013; y,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

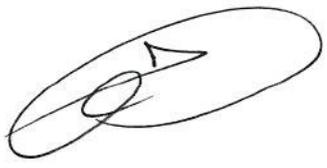
Este nombramiento reemplaza al anterior nombramiento de Gerente General otorgado al señor Jheysson Esteban Montufar Monge con fecha 17 de octubre de 2019, e inscrito el 23 de octubre de 2019.

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.

2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES  
NOTARIA CUADRAGESIMA



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  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N

**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**NÚMERO:** S/N

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

### ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

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

### DOMICILIO TRIBUTARIO

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

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

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

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

*Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.*

*Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

### # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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



Código: RIMRUC2020000397469

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



**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**