INMOVALUAR
Valoración de Bienes

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-016-2020

SOLICITANTE:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CÉDULA / RUC:	1760003090001	**TELÉFONO:**	(04) 256-0881
DIRECCIÓN:	Calle 9 de Octubre y Los Rios, Mz. 60 (Antes 86) Solar N° 10, Edifico "Marqués", Piso 2, Oficina N°1.		
PROVINCIA:	Guayas	**CANTÓN:**	Guayaquil
CIUDAD:	Guayaquil	**PARROQUIA:**	Nueve de Octubre
FECHA DE INPECCIÓN:	22/10/2020	**FECHA DE INFORME:**	25/11/2020

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.
Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787

INMOVALUAR
Valoración de Bienes

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

AVALÚO N° CFN-016-2020

INFORME DE TASACIÓN

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 Y CONSTRUCCIÓN
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	GABRIEL SÁNCHEZ	**FECHA DE INSPECCIÓN:**	22/10/2020
		FECHA DE INFORME:	25/11/2020

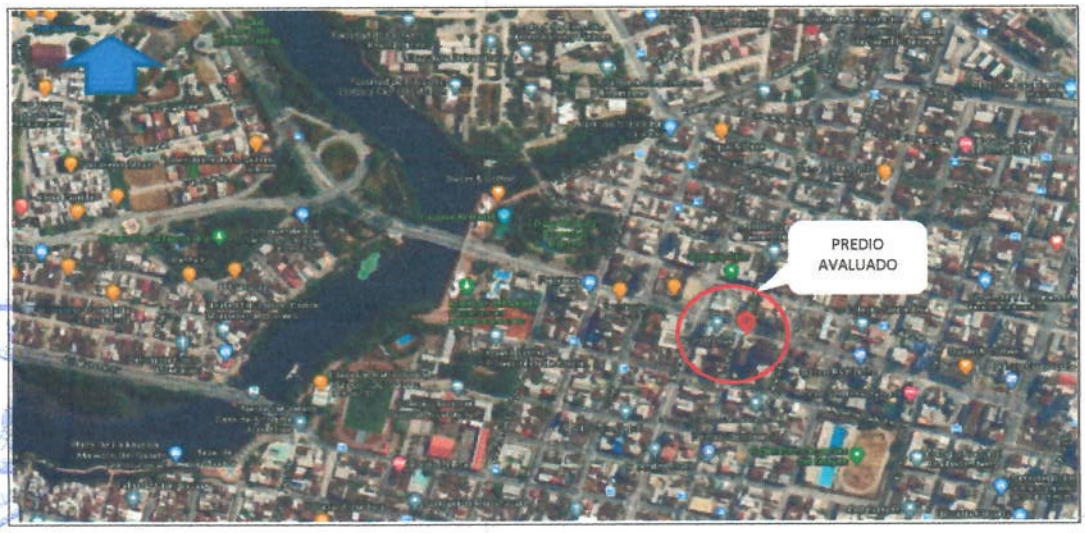
1.1.2.- PERITO

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

1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	**Calle 9 de Octubre y Los Rios, Mz. 60 (Antes 86) Solar N° 10, Edifico "Marqués", Piso 2, Oficina N°1.**

PAÍS:	Ecuador	**PROVINCIA:**	Guayas
CANTÓN:	Guayaquil	**CIUDAD:**	Guayaquil
PARROQUIA:	Nueve de Octubre	**MANZANA:**	60
SECTOR:	10	**BARRIO:**	---
URBANIZACIÓN:	---	**ORIENTACIÓN:**	Centro Norte de la Ciudad
N° PREDIO:	10	**CLAVES CATASTRALES:**	10-0060-010-0-5-1
LATITUD:	-2,187928	**LONGITUD:**	-79,893948



Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALU
Valoración de B
CELTA DREAMS

INFORME DE TASACIÓN

1.3.- SITUACIÓN LEGAL

1.3.1.- DE LA DOCUMENTACIÓN

X	ESCRITURAS		PRESUPUESTO
X	CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD		CRONOGRAMA CONSTRUCCIÓN
	PLANOS	X	PAGO IMPUESTO PREDIAL
	PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN		PLANO-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
X	OTROS (Detallar): Certificado de Avalúos y Predios Urbanos		

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN:

TIPO DE ESCRITURA:	Dación de Pago
NOTARÍA - CANTÓN:	Segunda del cantón Guayaquil
NOTARIO:	Ab. José María Gallegos Letamendi
OTORGANTE:	Banco Tungurahua S.A.
A FAVOR:	Corporación Financiera Nacional CFN
FECHA ESCRITURA:	Diciembre, 29 del 2009
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	---

CONDICIÓN LEGAL DE LA CONSTRUCCIÓN	Legalmente Aprobada

1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS Y MESURAS DEL LOTE No. 10		***ESCRITURAS***	***EN SITIO***
NORTE:	Av. 9 de Octubre	18,10 m	18,10 m
SUR:	Solar 13-14	18,10 m	18,10 m
ESTE:	Calle Los Ríos	23,30 m	23,30 m
OESTE:	Solar 8-9	23,30 m	23,30 m
ÁREA TOTAL (m^2)		421,73 m²	421,73 m²

LINDEROS Y MESURAS DE LA OFICINA N°1		***ESCRITURAS***	***EN SITIO***
NORTE:	Área Común escalera y ascensor	---	17,65 m
SUR:	Solar dos	---	17,65 m
ESTE:	Espacio Área-Calle Los Ríos	---	11,21 m
OESTE:	Calle Robles	---	11,78 m
ÁREA TOTAL (m^2)		127,70 m²	127,70 m²

Alícuota	2,79%
Área de terreno proporcional (m2)	11,77

OBSERVACIONES: Se debe comentar que en la documentación proporcionada ESCRITURA DE DACION DE PAGO no se encuentran plasmados los linderos y mesuras del bien objeto de estudio (OFICINA 1). Según lo verificado en sitio y confrontado con documentación legal, no existen diferencias en su área total. El área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal ESCRITURA , para efectos de la elaboración del informe se utilizara la información de la documentación entregada.

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

1.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

x	COMERCIAL	x	FINANCIERA
	RESIDENCIAL	x	GESTIÓN
	INDUSTRIAL		OTROS

IDENTIFICACION DE LA ZONA: Urbana **DESARROLLO DE LA ZONA:** En Crecimiento

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR Valoración de Bienes CELTA DREAMS S.A

INFORME DE TASACIÓN

1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por ser comercial, financiero y de gestión ya que se encuentra en el centro norte de la ciudad, cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano. Su vialidad está en buenas condiciones, calles asfaltadas de 2 carriles con parterre y vegetación Av. 9 de Octubre. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre un 95% al 100%.

1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO

DENSIDAD POBLACIONAL:	Media	**GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:**	Consolidado
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio	**OFERTA - DEMANDA:**	Sub-oferta
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:	Media	**INDICE SATURACIÓN ZONA:**	95% al 100%
USO DE SUELO:	Comercial		

1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

TIPO DE VÍA:	Vehicular-peatonal	**PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:**	500 metros
CAPACIDAD VIAL:	Secundaria	**TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE:**	Urbano
CONDICIÓN VÍAS:	Asfaltada		

1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS

AGUA POTABLE	X	VÍAS ADOQUINADAS	X	ACERAS	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RECOLECCIÓN DE BASURA	X	BORDILLOS	X
ALCANTARRILLADO	X	TRASPORTE PÚBLICO	X		
TELÉFONO	X	ALUMBRADO PÚBLICO	X		

1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO

DENOMINACIÓN		DESCRIPCIÓN	DISTANCIA
CENTROS EDUCATIVOS:	X	Colegio Santa Ana, Colegio Nacional Vicente Rocafuerte	150 m 950 m
CENTROS COMERCIALES:	X		
ZONA RECREATIVA:	X	Guayaquil Tenis Club Malecón del Salado Parque Centenario	750 m
ZONA SEGURIDAD:			
ZONA DE GESTIÓN:		Consejo de La Judicatura	600m
OBRAS CERCANAS:	X	Federación Deportiva del Guayas	260 m
OTROS:	X	Banco de Pichincha, Hotel Oro Verde	200m

Observaciones:

Es una zona consolidada, con buen desarrollo urbano.

1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA

NIVELES DE SEGURIDAD:

El edificio cuenta con seguridad privada las 24h

ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:

No Aplica

Dra. Paola Ramírez Torres

LEE ACIC CHEMICAL CORPORATION

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:	Alto	**VISUAL:**	Media
ATMOSFÉRICA:	Bajo	**OTROS:**	----

Observaciones

El inmueble se encuentra al pie de la Av. 9 de Octubre, vía principal-Bulevar con alta carga vehicular y peatonal, por lo que la contaminación auditiva, atmosférica y visual es media-alta.

1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN

1.5.1 TERRENO

1.5.1.1 CARACTERÍSITICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

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

ESTADO DEL TERENO:	Urbano	**CONDICIONES DEL TERRENO:**	Construido

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

ZONIFICACIÓN		ZC-4				
LOTE MÍNIMO :		250-350m2	**COS TOTAL:**	0,70%	**ALTURA:**	2 m²
FRENTE:		10-12ml	**COS PB:**	6,00%	**# PISOS:**	---
RETIROS:	**FRONTAL**	---	**LATERAL**	---	**POSTERIOR**	0,20

El sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura, el sector se encuentra consolidado, con una clasificación de suelo ZC-4

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS		DESCRIPCIÓN
POSITIVAS		El inmueble se implanta en sector el cual a tenido cambios positivos en su entorno debido a la regeneración urbana.
FRENTE DE PLAYA		
VISTA AL MAR		
ZONAS JARDINEADAS		
ZONAS ARBOLADAS		
PAISAJE URBANO	X	
NEGATIVAS		
CEMENTERIOS		
ASENTAMIENTOS IRREGULAR		
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS		
ZONAS DE TOLERANCIA		
CANALES DE AGUAS NEGRAS		
BASUREROS		
OTROS		

Dra. Paola Andrade Torres

INFORME DE TASACIÓN

1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

FUENTE DE	---
OBSERVACIÓN:	---

1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADICIONALES

OBSERVACIÓN:	Ninguna

1.5.2 CONSTRUCCIONES

1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:	Oficina
TIPO DE PROPIEDAD	BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
USO ACTUAL:	Oficina

El inmueble objeto del presente informe se localiza en Calle 9 de Octubre y Los Rios, Mz. 60 (Antes 86) Solar N° 10, Edifico "Marqués", Piso 2, Oficina N°1., de la parroquia Nueve De Octubre 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 oficina presentan la siguiente distribución espacial:

El inmueble objeto del presente estudio se ubica en el Piso 2 del edificio "Marques" el cual se levanta en el solar N°10 el cuan cuenta con: Ingreso, área de oficina 1 bodega, baño, área de oficina 2 con baño y balcón.

CALIDAD PROYECTO:	Media

1.5.2.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Hormigón Armado	CALIDAD CONSTRUCCIÓN:	Regular
CLASIFICACIÓN CONSTRUCCIÓN:	Buena	ACABADOS CONSTRUCCIÓN:	Medio
# NIVELES:	1	UNIDADES RENTABLES:	1
# BAÑOS:	2	# HABITACIONES:	0

1.5.2.3 SEGURIDAD

CENTRAL TELEFÓNICA	x	PUERTA ELÉCTRICA PEAT	x	GUARDIANÍA	X
CITÓFONO	x	PUERTA ELÉCTRICA VEH	x	SISTEMA ALARMA	x
TARJETA MAGNÉTICA	---	DETECTORES DE HUMO	x	Otros	---
SISTEMA CONTRA INCENDIO	x	CÁMARAS VIGILANCIA	x		

1.5.2.4 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN

Año de construcción	1978	
Edad de las construcciones:	42	años
Vida útil remanente:	38	años
Edad ponderada en caso de remodelación:	No aplica	---

Notaria 40
Quito - Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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 igual a los años de vida que le restan a las construcciones y se ha calculado en base a la siguiente fórmula:

VIDA ÚTIL - EDAD ACTUAL = VIDA REMANENTE

1.5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular	**MANTENIMIENTO:**	Regular
DEFICIENCIAS RELEVANTES:	Ninguna	**TIPO MANTENIMIENTO:**	Ninguno

DESCRIPCIÓN:	La construcción actualmente no cuenta con mantenimiento.

1.5.2.7 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE ACABADOS

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIONES	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ESTRUCTURA		
ESTRUCTURA	Hormigón Armado	Bueno
ESTRUCTURA CUBIERTA	Hormigón Armado	Bueno
CUBIERTA	Losa	Bueno
PISOS	Losa	Bueno
TUMBADOS	Losa-Gypsum	Bueno
MAMPOSTERÍA	Bloque	Bueno
ESCALERAS	Hormigón Armado	Bueno
FACHADA	Bloque	Bueno
RECUBRIMIENTO PAREDES		
PAREDES EXTERIORES	Mampostería de Bloque -Enlucido- Estucado y Pintado	Bueno
PAREDES INTERIORES	Mampostería de Bloque -Enlucido- Estucado y Pintado	Regular
COCINA	---	---
BAÑOS	Cerámica	Regular
RECUBRIMIENTO PISOS		
ÁREA INTIMA	Cerámica (área de oficina)	Regular
ÁREA SOCIAL	Cerámica (área de oficina)	Regular
PISO EXTERIOR	---	---
COCINA	---	---
BAÑO	Cerámica (área de oficina)	Regular
ESCALERAS	Marmetón (Área Común)	Bueno
PINTURA		
EXTERIOR	Elastómera	Bueno
INTERIOR	Elastómera	Regular
CARPINTERIA		
VENTANERÍA	Aluminio y Vidrio	Bueno
PUERTAS EXTERIORES	Metálicas	Bueno
PUERTAS INTERIORES	Madera	Bueno
CLOSETS	---	
DECORATIVO		
MESONES	---	---
MUEBLES DE BAÑOS	---	---
MUEBLES DE COCINA	---	---
INSTALACIONES		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Empotradas	Bueno
INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	Bueno
INSTALACIONES AGUA	Empotradas	Bueno
INST. TELÉFONO/CABLE	Empotradas	Bueno
INSTALACIÓN DE GAS	---	
CERRAJERÍA		
CERRADURAS	Pomo	Bueno
MANIJAS	---	

INFORME DE TASACIÓN

HERRERÍA		
ESCALERAS - PASAMANOS	Metálica	Bueno
REJAS	---	---
VENTANERÍA	---	---
PUERTA DE INGRESO	Metálica	Bueno
PUERTA DE GARAJE	Metálica	Bueno
ACCESORIOS		
PIEZAS ELÉCTRICAS	Bticino	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	Nacional - Edesa	Regular
GRIFERÍA	Nacional - Edesa	Regular
VIDRIO	Claro	Bueno
OTROS		
CERRAMIENTO	---	---
ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DE INSPECCIÓN:		Regular

1.5.2.8 OBRAS COMPLEMENTARIAS

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

CARACTERÍSTICAS	CALIDAD	ESTADO
Pasillos, escaleras y ascensores	Buena	Bueno

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

Ing. Paola Andrade Torres

PACIC
CIBERES

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

2.1.1 ENFOQUE DE COSTOS

DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

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

Estos valores incluyen:
costos directos (materiales, mano de obra y equipos) + costos indirectos (gastos administrativos, publicidad, utilidad, etc.).

Fórmula Método del costo, para establecer el valor de mercado : VM = VR * FD * FC

En donde:

VM: Valor de mercado

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

Notaría 40

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

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

FC: Factor comercial; Para la DETERMINACIÓN DE ESTE FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, se consideran aspectos importantes como: Calificación del sector, Afinidad del inmueble vs. el sector, Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor , Localización especifica en el barrio o sector, Tipo y calidad de 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.

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.

ANALISIS DEL FACTOR DE COMECIALIZACIÓN				
Calificación del sector (Uso de Suelo - Comercial)	1,02	Densidad de ocupación	1,02	
Afinidad (del inmueble vs. Del sector)	1,02	Posición relativa del inmueble (en altura y en planta)	1,02	
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor	1,02	Relación oferta / demanda según tipología del inmueble.	0,98	NUEVOS FACTORES DE ANÁLISIS DEL IMPACTO COVID
Localización específica en el barrio o sector	1,02	Tendencia del empleo	0,98	
Tipo y calidad de vías, distancias	1,02	Tendencia de los ingresos reales	0,98	
Facilidad y calidad de transporte	1,00	Tendencia del ahorro (ingresos / gastos)	0,98	
Diseño arquitectónico y confort	1,00	Disponibilidad de crédito	0,98	
Calidad constructiva	1,00	Facilidad de acceso al crédito	0,98	
Estado general del Inmueble	0,96	Nivel de tasas de interés	0,98	
Seguridad	1,00	Monto financiado y costos para formalizar créditos	0,98	
Respeto a la Normativa urbana	1,02	Tendencia de rentas de mercado	0,98	
Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1,02	Niveles de ocupación de los inmuebles	0,98	
Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	0,98	Conflictividad social / política	0,98	
Disponibilidad de estacionamientos (propios y en la zona)	0,98	Política fiscal (impuestos, tasas, contribuciones)	0,98	
Niveles de contaminación ambiental y acústica	1,00	Impacto de subvenciones o financiamientos estatales	0,98	

FACTOR COMERCIAL	0,85

Notaría 40

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

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A.

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:

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.

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

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

Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
INTENTIONAL

INFORME DE TASACIÓN

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

REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	9 de Octubre y Tulcán	
DISTANCIA:	500m	
ÁREA DE TERRENO:	255,00 m²	
VALOR/M2 TERRENO:	$1.019,61	
VALOR MERCADO:	$260.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO	Inmueble que comparte el mismo uso de suelo Comercial	
TELÉFONO:	045103000	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.olx.com.ec/item/255-vendo-terreno-medianero-en-la-calle-tulcan-centro-de-guayaquil-iid-1101093519	
FECHA:	27/10/2020	

REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS CON CONSTRUCCIONES - METODO RESIDUAL:

REFERENCIA A	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Los Ríos y 9 de Octubre	
DISTANCIA:	50metros	
EDAD:	20 años	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	450,00 m²	
VALOR/M2 CONSTRUCCIÓN:	$ 368,55	
ÁREA DE TERRENO:	$ 266,44	
VALOR/M2 TERRENO:	$ 800,00	
VALOR MERCADO:	$ 379.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL	Inmueble que comparte el mismo uso de suelo Comercial	
TELÉFONO:	Cedeño Cabanilla 0985976835	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.properati.com.ec/detalle/7ule_venta_casa_centro-de-guayaquil_bodega_tecbusiness?gallery=false&utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail_property	
FECHA:	4/11/2020	

REFERENCIA B	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	9 de Octubre y Los Ríos	
DISTANCIA:	100m	
EDAD:	15 años	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	734,00 m²	
VALOR/M2 CONSTRUCCIÓN:	$ 634,88	
ÁREA DE TERRENO:	$ 734,00	
VALOR/M2 TERRENO:	$ 1.000,00	
VALOR MERCADO:	$ 1.200.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Inmueble que comparte el mismo uso de suelo Comercial	
TELÉFONO:	Alejandro Castro 0999484790	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-centro-de-guayaquil.-a.-c-59619249.html	
FECHA:	21/7/2020	

Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO
EN BLANCO

INMOVALUAR
Valoración de Bienes

AVALÚO N° CFN-016-2020

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

INFORME DE TASACIÓN

CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO

DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

	No.	TIPO DE BIEN	AREA DE TERRENO	AREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT TERRENO	VALOR UNIT CONST.
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES	a	Edificacion	266,44	450,00	$ 375.000,00	$ 800,00	$ 368,50
	b	Edificacion	734,00	734,00	$ 1.200.000,00	$ 1.000,00	$ 634,88
	c						
	d						
	e						
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDIOS)	1	TERRENO	255,00	NA	$ 260.000,00	$ 1.019,61	NA
	2						
	3						
	4						
	5						

FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE

HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO

No.	AREA TOTAL (m2)	VALOR POR m2	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VIAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a	266,44	$ 800,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	$720,00
b	734,00	$ 1.000,00	0,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,94	$939,47
c												
d												
e												
1	255,00	$ 1.019,61	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,85	$866,67
2												
3												
4												
5												

VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO	$842,05

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

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

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

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
Valoración de Bienes
CELTA DREAMS S.A

Av. Coruña E25 & San Ignacio
Ed. Altana Plaza, Of. 308
Telf.: (02) 297 3266 - 099 9907 797

INFORME DE TASACIÓN

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

Deficiencias de mercado	
Alta	20
Demanda de la zona	
Media	10
Consolidación	
Zona consolidada	10
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirientes	
Personas naturales y/o inversionistas	15
Ingresos Económicos del adquiriente	
de ingresos económicos medios	10
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.	**13,12**

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INFORME DE TASACIÓN

DEFICIENCIAS DE MERCADO	
ALTA	20
MEDIA ALTA	15
MEDIA	10
MEDIA BAJA	5
NO EXISTE	1

DEMANDA EN LA ZONA	
ALTA	20
MEDIA ALTA	15
MEDIA	10
MEDIA BAJA	5
NO EXISTE	1

CONSOLIDACIÓN	
CONSOLIDADA	10
EN PROCESO	15
RURAL	20

FACILIDAD DE LIQUIDACION	
INMEDIATA	5
CORTO PLAZO	10
MEDIANO PLAZO	15
LARGO PLAZO	20

POSIBLES ADQUIRIENTES	
FAMILIAS / PERSONAS NATURALES	10
PERSONAS NATURALES / INVERSIONISTAS	15
INVERSIONISTAS / EMPRESAS	20

INGRESOS ECONOMICOS ADQUIRIENTE	
INGRESOS ECONOMICOS ALTOS	20
INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS ALTOS	15
INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS	10
INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS BAJOS	5
INGRESOS ECONOMICOS BAJOS	1

NIVEL DE INVERSION	
ALTA	1
MEDIA ALTA	5
MEDIA	10
MEDIA BAJA	15
NO EXISTE	20

NIVEL DE INVERSION	
TENDENCIA A MANTENERSE ESTABLE	15
TENDENCIA A SUBIR	10
TENDENCIA A BAJAR	20

Se considera el 13,12 % 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 PERSONAS NATURALES Y/O INVERSIONISTAS.

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.

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Flores

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

CONCEPTO	% Avance Obra	Uni.	Área	Edad (años)	Edad remanente	Valor de Reposición V/m2	Valor de Reposición Total	Valor Comercial % DEPRECIACION	Valor Comercial FACTOR COMERCIAL	Valor Comercial V/U COMERCIAL	Valor Comercial VALOR TOTAL	Valor de Realización V/m2	Valor de Realización Total
Proporcional del Terreno. Según Alicuota	---	m^2	11,77	---	---	$ 842,05	$ 9.907,75	---	---	$ 842,05	$ 9.907,75	731,57	$ 8.607,85
TOTAL VALOR DEL TERRENO							$ 9.907,75				$ 9.907,75		$ 8.607,85
VALORACIÓN EDIFICACIONES													
Oficina N°1	100%	m^2	127,70	42	38	$ 725,00	$ 92.582,50	30,00%	0,85	$ 184,30	$ 23.534,99	$ 160,12	$ 20.447,20
TOTAL EDIFICACIONES:		m^2	127,70				$ 92.582,50				$ 23.534,99		$ 20.447,20
OBRAS ADICIONALES													
TOTAL OBRAS ADICIONALES :							$ -				$ -		$ -
PORCENTAJE GLOBAL DE AVANCE DE OBRA						100%							
TOTAL							$ 102.490,25				$33.442,74		$29.055,05

ÁREA TOTAL DEL CONSRTUCCIÓN	127,70	m2

OBSERVACIONES

Se debe comentar que en la documentación proporcionada ESCRITURA DE DACION DE PAGO no se encuentran plasmados los linderos y mesuras del bien objeto de estudio (OFICINA 1). Según lo verificado en sitio y confrontado con documentación legal, no existen diferencias en su área total. El área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal ESCRITURA , para efectos de la elaboración del informe se utilizara la información de la documentación entregada.

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

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

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

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

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

2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES

VENTAJAS DEL INMUEBLE:	El inmueble se ubica en la Av. 9 de Octubre, principal vía de la ciudad
DEFICIENCIAS:	Construcción sin mantenimiento, en regular estado de conservación.

2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

Valor de Reposición	$102.490,25	*CIENTO DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA DÓLARES AMERICANOS CON 25/100*
Valor Comercial	$33.442,74	*TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 74/100*
Valor de Realización	$29.055,05	*VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 05/100*
VALOR CATASTRAL $	56.395,64	*CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 64/100*
AÑO	2020	FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL 14/10/2020

OBSERVACIONES: Se debe comentar que en la documentación proporcionada ESCRITURA DE DACION DE PAGO no se encuentran plasmados los linderos y mesuras del bien objeto de estudio (OFICINA 1). Según lo verificado en sitio y confrontado con documentación legal, no existen diferencias en su área total. El área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal ESCRITURA , para efectos de la elaboración del informe se utilizara la información de la documentación entregada.

Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

BLANK PAGE

INFORME DE TASACIÓN

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 25 de noviembre de 2020 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio que el informe presentado, propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. es veraz, fidedigno y real, por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

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

ARQ. JHEYSSON MONTUFAR
GERENTE TÉCNICO
No. REGISTRO SB: PAQ-1709-2014

3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES

VISTA GENERAL DEL PREDIO

VISTA DE LA AV. 9 DE OCTUBRE

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES

VISTA DE LA OFICINA N° 1, DEL PISO 2- ÁREA OFICINA 1

VISTA DE BAÑO

VISTA DE BODEGA

VISTA DE ÁREA DE OFICINA 2

Notaría 40
Quito - Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

INFORME DE TASACIÓN

VISTA DE BAÑO

VISTA DE BALCÓN

VISTA DE ESCALERA DEL EDIFICIO

VISTA DE AREA DE ASCENSORES PISO 2

VISTA DEL EXTERIOR

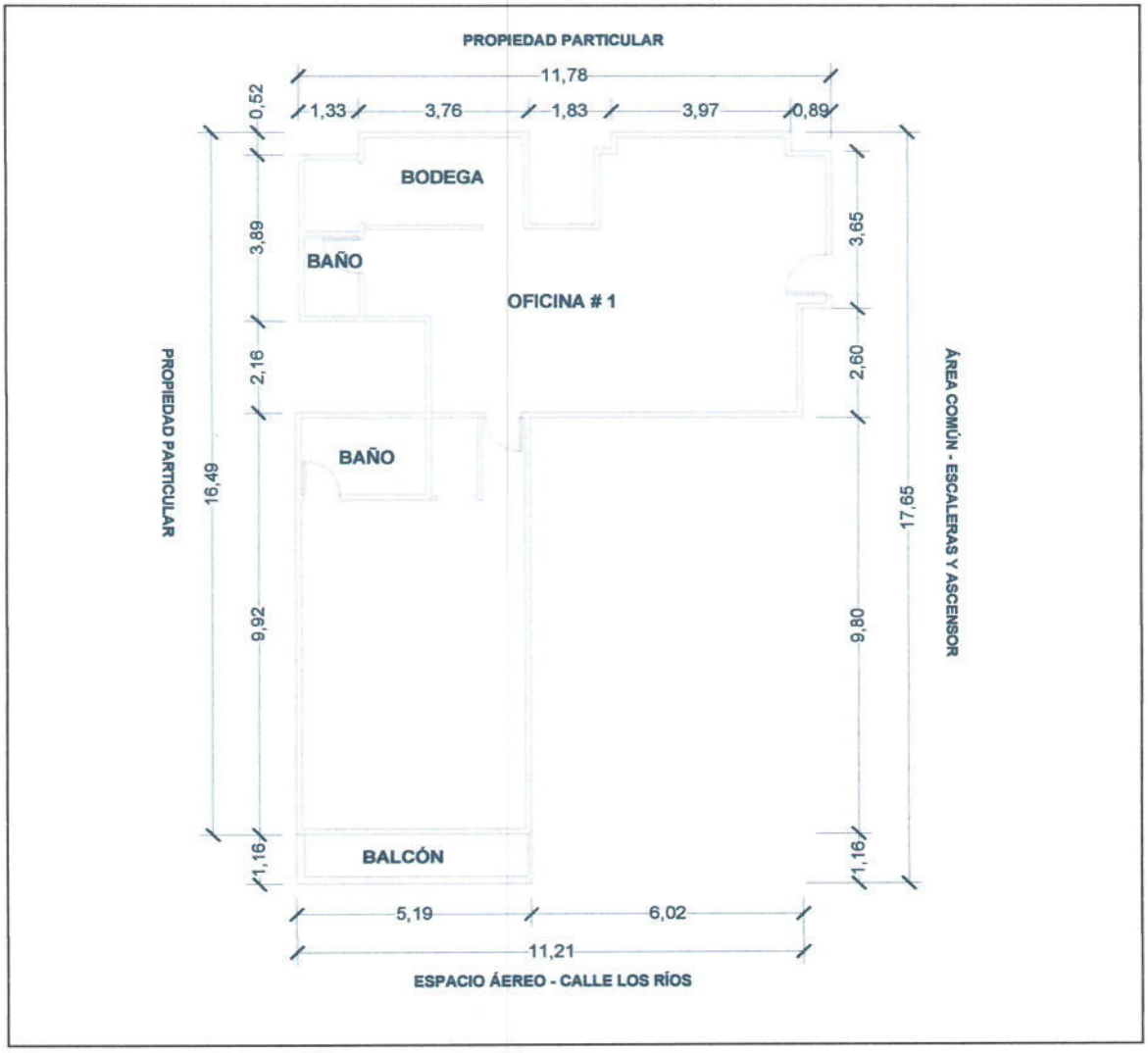
VISTA DEL EXTERIOR- AV. 9 DE OCTUBRE

VISTA DE LA FACHADA DEL EDIFICIO

VISTA DE LA FACHADA DEL EDIFICIO

Dra. Paola Andrade Torres

3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

1. Actividades realizadas en la propiedad	SI	NO	S/D
* 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?*	☐	☑	☑

(*) 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	SI	NO	S/D
* Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?	☐	☑	☐
* Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	☐	☑	☐
* Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	☐	☑	☐
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?	☐	☑	☐

3. Otros posibles problemas ambientales	SI	NO	S/D
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?	☐	☑	☐
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?	☐	☑	☐
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	☐	☑	☐
* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?	☐	☑	☑

Notaría 40

Dra. Paola Andrade Torres

INFORME DE TASACIÓN

4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad	SI	NO	S/D
En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	☐	☐	☑
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	☐	☐	☑
La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	☐	☐	☑
Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?	☐	☐	☑

3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE IMPUESTO PREDIAL)

NUMERO 1685-P/ 2009.

CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO QUE HACEN EL BANCO DEL TUNGURAHUA S.A. EN LIQUIDACIÓN A FAVOR DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.

CUANTÍA: US $ 700,726.31

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, hoy día veintinueve de Diciembre del año dos mil nueve, ante mí, Abogado JORGE JARA DELGADO, Notario Segundo de este Cantón, comparecen, por una parte, el señor Abogado JOSE MARÍA GALLLEGOS LETAMENDI, a nombre y en representación del BANCO DEL TUNGURAHUA S.A. EN LIQUIDACION, en su calidad de Liquidador, según consta del documento que se acompaña a la presente, quien declara ser ecuatoriano, soltero, y domiciliado en esta ciudad; y, por otra parte, el señor Ingeniero Comercial HERNAN FABRICIO RESHUAN ISSA, a nombre y en representación de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, en su calidad de Gerente de la Sucursal Mayor, según consta del documento que se acompaña a la presente; quien declara ser ecuatoriano, casado, Ingeniero, y domiciliado en esta ciudad, mayores de edad, capaces para contratar a quienes de conocer doy fe, los mismos, libremente manifiestan su voluntad de otorgar escritura pública de un contrato de Dación en Pago, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos, y a la que procederán de la

Ab. Jorge Jara Delgado
Notario 2do.
Guayaquil - Ecuador

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO

TRES) Oficina número uno, ubicada en el piso dos del edificio El Márquez, que se levanta sobre el solar número DIEZ, de la manzana SESENTA, situado en la esquina de las calles Nueve de Octubre y Los Rios de la ciudad de Guayaquil, valorada en TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD$ 35.854,71), de propiedad del Banco del Tungurahua S.A. en liquidación; CUATRO) Solar

Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

MATRÍCULA INMOBILIARIA
232530
Código catastral:
10-0060-010-0-5-1

Conforme a la solicitud Número: 9926, certifico hasta el día de hoy la Matrícula Inmobiliaria Número 232530:

Fecha de Apertura: *Domingo, 04 de Diciembre de 2005*

La MATRÍCULA INMOBILIARIA contiene:
a) La información física del predio (información que nos suministra el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad) ; y,
b) La historia Jurídica del predio, historía que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad.

[redacted]

Alícuota: 2,79

Los datos que a continuación se describen corresponden al Solar sobre el que se levanta la Propiedad Horizontal

LINDEROS Y MESURAS CATASTRALES:

Por el Norte: Av 9 de Octubre, con 18.10 mts
Por el Sur: Solar 13-14, con 18.10 mts.
Por el Este: Calle Los Rios con 23.30 mts.
Por el Oeste: Solar 8-9 con 23.30 mts.

FORMA DEL SOLAR:

Area Escritura:	421.73 mts2.	Area Levantamiento:	421.73 mts2.
Fondo Escritura:	23.30 mts.	Fondo Levantamiento:	23.30 mts.
Frente Escritura:	18.10 mts.		
Frente 1:	18.10 mts.	Frente 3:	0.00 mts.
Frente 2:	23.30 mts.	Frente 4:	0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO
Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR

Alumbrado:	SI	Pavimentación:	SI	Agua Potable:	SI	Bordillo:	SI
Alcantarillado:	SI	Red telefónica:	SI	Acera:	SI		

Esquinero o Meridional: *Esquinero*

[redacted]

LINDEROS REGISTRALES:

Oficina 1, segundo piso, Edificio El Marqués, construido sobre el solar 10 de la manzana 60 (antes 86) de la parroquia Nueve de Octubre, ubicado en la esquina de Avenida Nueve de Octubre y Los Rios.
AREA TOTAL: 127.70 metros cuadrados.
ALICUOTA: 2,79%.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio inicial
Propiedades	Adjudicación por Remate	4,815 30/06/1994	125,775
Propiedades	Fusión por Absorción	9,364 08/09/1995	229,859
Propiedades	Compraventa	10,474 14/10/1996	253,287
Hipotecas y Gravámenes	Arrendamiento	4,215 14/10/1996	46,655
Prohibiciones Judiciales y Legales	Prohibición de Enajenar	1,332 20/05/2002	6,811
Embargos	Embargo	89 24/02/2003	755
Prohibiciones Judiciales y Legales	Liquidación	1,242 28/05/2008	9,225

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

[redacted]

Certificación impresa por: *FPOLLI* Matrícula: 232530 Página: 1 de 5

INMOVALUAR
CELTA DREAMS S.A

Notaría 40

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante

Cédula :	1760003090001
Nombre :	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P. CFN B.P.
Código Catastral :	010-0060-010-0-5-1-1

Certificado N° :	**2020 - 140891**
Fecha/Hora Emisión :	14/OCT/2020 - 12:40
Válido Hasta :	13/DIC/2020

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
SIN CIUDADELA	AV.9 DE OCTUBRE Y LOS RIOS	60	10	NUEVE DE OCTUBRE

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	SEGUNDA	10834	13-ABR-2010	5610	232530

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
*	*	*	*	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
*	*	*	*	*

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
$**********2,021,349.01	2.7900000000000	$17.63	$**********7,433.93

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION
-	-	-	-	$**********48,961.71

TOTAL CONSTRUCCIÓN: $**********48,961.71

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********56,395.64

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: JOHBARFC
*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. OFICINA 1, 2DO PISO EDIFICIO "EL MARQUES". ALICUOTA: 2.79%. MANZANA 86 ANTERIOR DE LA MATRIZ. ACTUALMENTE MANZANA 60

ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES
JEFE DE CATASTRO

Para las personas públicas o privadas que pueden validar o probar que cualquier este documento, contenga la siguiente, El Certificado solo tendrá validez cuando se verifique en el Portal Web de origen: http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta de este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec

Notaría 40
Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR
CELTA DREAMS S.A

INFORME DE TASACIÓN

I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
MAR	11	2020	24	25140367

CONTRIBUYENTE: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 10-0060-010-0000-5-1

CODIGO TRANSACC.: PRU

CONCEPTO:
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2020
TITULO DE CREDITO No. 2020-038010 CLASIFICACION C-G
VALOR DE LA PROPIEDAD 56,395.64 TARIFA 0.00167583

	1er.Sem. ($.)	2do.Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.00	0.00
CUERPO DE BOMBEROS	2.82	2.82
TASA DRENAJE PLUVIAL	2.85	2.85
CONTRIB. ESP. MEJORAS	52.12	52.12

Imp+Adic.: 115.54 Descuento: 0.00 Recargo: 0.00 Fecha Reg.
Coactiva : 0.00 Total: $: 115.58 25-12-2019

25140367

VALOR RECIBIDO	
EFECTIVO $.	**********0.00
CHEQUES $.	**********0.00
NC y/o TRANSFE $.	**********115.58
TOTAL RECIBIDO $.	**********115.58

TESORERIA
PAPELETA 0204698
CONTRIBUYENTE
10:49:09
MMV 11 MAR 2020
PAGADO
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO | TESORERO MUNICIPAL | RESPONSABLE

Notaria 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

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

DRA. PAOLA ANDRADE TORRES

NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO

Notaria 40 Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

NOTARIA 40 QUITO

0978919

ESPACIO EN BLANCO

Factura: 001-001-000069515

20201701040P02788

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20201701040P02788

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	25 DE NOVIEMBRE DEL 2020, (16:41)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CELTA DREAMS CELDREA S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1792479274001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
PICHINCHA	QUITO	LA FLORESTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

Notaría 40

Dra. Paola Andrade Torres

DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DE QUITO

Notaria 40 Quito Ecuador

DECLARACIÓN JURAMENTADA

QUE OTORGA

SRTA. NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA

EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE

LA COMPAÑÍA CELTA DREAMS CELDREA S.A.

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2ª; COPIAS)

c.a.p

Escritura. No.- **20201701040P0**2788

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 Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante. Advertida la compareciente por mí la Notaria de los efectos de esta declaración, así

Notaria 40 Quito Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres

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 veintidós 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-016-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre el terreno y construcción ubicado en la Calle 9 de Octubre y Los Ríos, Mz 60 (Antes 86) Solar número 10, del Edificio "Marqués", piso 2, oficina número 1 de la ciudad de Guayaquil, 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 DECLARACIÓN JURAMENTADA** que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que le fue a la compareciente por mí la Notaria en alta y clara voz, se afirma y ratifica en

su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaría, de todo lo cual doy fe.-

f) Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
c.c. 1721103222
CELTA DREAMS CELDREA S.A.
RUC: 1792479274001

Dra. Paola Andrade Torres

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1721103222

Nombres del ciudadano: OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA

Condición del cedulado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 24 DE SEPTIEMBRE DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: OLALLA SEGUNDO RAFAEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSA ELISA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 21 DE NOVIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE NOVIEMBRE DE 2020
Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO

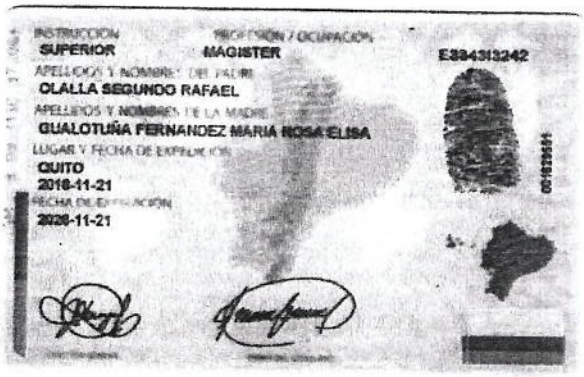
N° de certificado: 203-362-94545

203-362-94545

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 CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA 172110322-2
APELLIDOS Y NOMBRES
OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1986-05-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MAGISTER
E334313242
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
OLALLA SEGUNDO RAFAEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSA ELISA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2018-11-21
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-11-21

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

ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2019

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

Murjory Oña
PRESIDENTA DE LA JRV

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

Quito, 25 NOV 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGÉSIMA

Notaría 40 Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

2087

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
Ciudad.-

Estimada Nadia:

Por medio de la presente tengo a bien informar a usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A., en sesión celebrada el día de hoy, acordó por unanimidad elegir a usted **Gerente General** de la Compañía por el 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 Vigesimocuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva el 4 de septiembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de octubre de 2013; y, cambió su objeto social y reformó su Estatuto Social, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito D.M., ante la Notaria Sexta del Cantón Quito, doctora Tamara Garcés Almeida, el 12 de abril de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 20 de abril de 2016. Las facultades de Gerente General constan en el Artículo Vigesimoctavo de la Escritura Pública de Constitución referida en el párrafo que antecede.

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

Muy atentamente,

Andrés Molina Bonilla
Secretario Ad-hoc de la Junta

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

Nadia Vanesa Olalla Gualotuña
C.C. 172110322-2

TRÁMITE NÚMERO: 2087
8802076GFUPZWH

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:NOMBRAMIENTO.

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
Registro Mercantil del Cantón Quito

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

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

Istro de Datos Públicos
Cantón Quito

Notaría 40
Quito Ecuador
Dra. Paola Andrade Torres

RAZÓN: 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, 27 NOV 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA QUADRAGESIMA

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NÚMERO RUC: 1792479274001
RAZÓN SOCIAL: CELTA DREAMS CELDREA S.A.

NOMBRE COMERCIAL: INMOVALUAR
REPRESENTANTE LEGAL: OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA
CONTADOR: ALVARADO GUALOTUNA JENNY MARIBEL
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N
NÚMERO: S/N

FEC. NACIMIENTO:
FEC. INSCRIPCIÓN: 14/01/2014
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:
FEC. INICIO ACTIVIDADES: 14/01/2014
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

...le hace bien al país!

NÚMERO RUC: 1792479274001
RAZÓN SOCIAL: CELTA DREAMS CELDREA S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

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

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

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

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

Quito, 25 NOV 2020

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES
NOTARIA CUADRAGESIMA

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

Dra. Paola Andrade Torres

ESPACIO EN BLANCO