

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO N° CFN-006-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

1760003090001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

LOTIZACIÓN LA PRADERA, CALLE P 19 Y AVENIDA 3, LOTE N° 01 Y 02 (UN SOLO CUERPO) DE LA MANZANA P - UNO

PROVINCIA:

MANABÍ

CANTÓN:

MANTA

CIUDAD:

MANTA

PARROQUIA:

TARQUI

FECHA DE INPECCIÓN:

18/9/2020

FECHA DE INFORME:

20/10/2020



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

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

INSTITUCIÓN FINANCIERA:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CÉDULA / RUC:	1760003090001	TELÉFONO:	(04) 256-0881
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	COORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL	TIPO DE BIEN:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN:	PERSONAL DE SEGURIDAD	FECHA DE INSPECCIÓN:	18/9/2020
		FECHA DE INFORME:	20/10/2020

1.1.2.- PERITO

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

1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	LOTIZACIÓN LA PRADERA, CALLE P 19 Y AVENIDA 3, LOTE N° 01 Y 02 (UN SOLO CUERPO) DE LA MANZANA P - UNO		
PAÍS:	ECUADOR	PROVINCIA:	MANABÍ
CANTÓN:	MANTA	CIUDAD:	MANTA
PARROQUIA:	TARQUI	MANZANA:	P -UNO
SECTOR:	EL ARROYO	BARRIO:	LA PRADERA
URBANIZACIÓN:	NO APLICA	ORIENTACIÓN:	ESTE
N° PREDIO:	—	CLAVES CATASTRALES:	216600500 / 2166010000
LATITUD:	-0.975294°	LONGITUD:	80.690886°



Dra. Paola Andrade Torres

*[Handwritten signature]*

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 checked="" type="checkbox"/> PLANO-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
<input type="checkbox"/> OTROS (Detallar):	<input type="text" value="-"/>

**DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN:**

TIPO DE ESCRITURA:	PROTOCOLIZACIÓN DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN
NOTARÍA - CANTÓN:	NOTARÍA DÉCIMO CUARTA CANTÓN GUAYAQUIL
NOTARIO:	DR. JAVIER GONZAGA TAMA
OTORGANTE:	ITALO NORBERTO VÉLEZ PALACIOS Y MERCEDES CATALINA CEDEÑO ALCIVAR
A FAVOR:	COOPERACIÓN FINANCIERA NACIONAL
FECHA ESCRITURA:	2-oct-13
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	27-dic-13

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

**1.3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES**

**LINDEROS Y MEDURAS DEL TERRENO LOTE N° 01**

		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE (cost. Izquierdo):	Terrenos de propiedad de N. Montesdeoca	20,00 m	19,18 m
SUR (cost. Derecho):	Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo	20,00 m	18,79 m
ESTE (frente):	Avenida 3	10,00 m	9,98 m
OESTE (atrás):	Terrenos de propiedad del sr. Aquiles Mena Alonzo	10,00 m	14,58 m
<b>ÁREA TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		<b>200,00 m<sup>2</sup></b>	<b>229,78 m<sup>2</sup></b>

**LINDEROS Y MEDURAS DEL TERRENO LOTE N° 02**

		ESCRITURAS	EN SITIO
NORTE (cost. Derecho):	Terrenos del vendedor	16,00 m	15,96 m
SUR:	-	-	-
ESTE (atrás):	Terrenos particulares	29,00 m	30,63 m
OESTE (frente):	Calle pública	31,00 m	30,80 m
<b>ÁREA TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		<b>248,00 m<sup>2</sup></b>	<b>279,94 m<sup>2</sup></b>

	ESCRITURAS	EN SITIO
<b>ÁREA TOTAL LOTE 1 + LOTE 2</b>	<b>448,000</b>	<b>509,72</b>



Existe una diferencia del 12,10% entre las medidas tomadas en sitio vs. lo indicado en escrituras, por lo que para el presente informe se procederá a valorar con la menor área la cual es la medida en escrituras

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**

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

**1.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA**

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

IDENTIFICACION DE LA ZONA:  DESARROLLO DE LA ZONA:

**1.4.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE**

El sector se caracteriza por ser netamente residencial, existen viviendas tanto unifamiliares como multifamiliares, de entre 2 y 3 pisos, con todos los servicios básicos de infraestructura. Su vialidad está en buenas condiciones. El inmueble está cercano a diversos servicios comerciales y de salud. Su porcentaje de consolidación se encuentra entre un 70% al 80%.

**1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y ENTORNO**

DENSIDAD POBLACIONAL: <input type="text" value="Media"/>	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN: <input type="text" value="Medio"/>
NIVEL SOCIOECONÓMICO: <input type="text" value="Medio"/>	OFERTA - DEMANDA: <input type="text" value="Balance"/>
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA: <input type="text" value="Media"/>	ÍNDICE SATURACIÓN ZONA: <input type="text" value="70% al 80%"/>
USO DE SUELO: <input type="text" value="Residencial"/>	

**1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

TIPO DE VÍA: <input type="text" value="Vehicular-peatonal"/>	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO: <input type="text" value="Directo"/>
CAPACIDAD VIAL: <input type="text" value="Secundaria"/>	TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE: <input type="text" value="Urbano"/>
CONDICIÓN VÍAS: <input type="text" value="Asfaltada"/>	

**1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS**

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

**1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO**

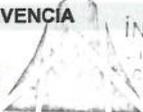
DENOMINACIÓN		DESCRIPCIÓN	DISTANCIA
CENTROS EDUCATIVOS:	<input checked="" type="checkbox"/>	Escuela La Pradera	500 m
CENTROS COMERCIALES:	<input checked="" type="checkbox"/>	Supermaxi La Campiña	800 m
ZONA RECREATIVA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Estadio Atlético La Pradera	250 m
ZONA SEGURIDAD:	<input checked="" type="checkbox"/>	UPC La Pradera	500 m
ZONA DE GESTIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/>	Centro de Mantá	5 Km
OBRAS CERCANAS:	<input checked="" type="checkbox"/>	Parque La Pradera	500 m
OTROS:			

Observaciones:

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

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

*[Handwritten signature]*



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**NIVELES DE SEGURIDAD:**

No Aplica

**ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:**

No Aplica

**RIESGOS NATURALES:**

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	
INUNDACIONES	Situación general de la Provincia de Manabí.	
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 calles secundarias, y tampoco existe en el sitio una alta carga vehicular, por lo que la contaminación auditiva, atmosférica y visual es baja.

**1.5 DESCRIPCIÓN DEL BIEN**

**1.5.1 TERRENO**

**1.5.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA**

FORMA: REGULAR  IRREGULAR

UBICACIÓN: ESQUINERA  MEDIANERO

TOPOGRAFÍA: PLANA  INCLINADA  PENDIENTE:

ESTADO DEL TERRENO:  CONDICIONES DEL 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) con una clasificación de suelo Residencial



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN	
<b>POSITIVAS</b>		
FRENTE DE PLAYA	Zona en donde se desarrollan barrios y urbanizaciones de bajo y 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		

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:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
TIPO DE PROPIEDAD	UNIFAMILIAR
USO ACTUAL:	VIVIENDA

El inmueble objeto del presente informe se localiza en LOTIZACIÓN LA PRADERA, CALLE P 19 Y AVENIDA 3, LOTE N° 01 Y 02 (UN SOLO CUERPO) DE LA MANZANA P - UNO, de la parroquia Tarqui del cantón Manta de la provincia de Manabí.

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

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

**Planta Baja:** sala, bar, comedor, cocina, baño completo, estudio, circulación vertical.

**Primera Planta Alta:** sala, oficina, sala de tv, baño social, dormitorio master con baño completo, dormitorio 1 con baño completo, dormitorio 2, dormitorio 3, baño general, circulación vertical.

**Planta Terraza 1:** una terraza accesible con un área de lavandería, dormitorio, baño completo y área cubierta.

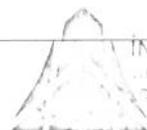
**Planta Terraza 2:** área de terraza abierta sobre construcción de terraza 1.

Las construcciones tienen unos 15 años, según lo que se apreció en sitio el momento de la inspección. **Al momento de la inspección la propiedad no se encontraba habitada, las instalaciones eléctricas no están en funcionamiento, no existen breakers en las cajas, las tuberías de cableado se aprecian sin cableado en varias áreas, existen algunas ventanas quebradas, los muebles de madera presentan deterioro, en su mayoría no recuperable, existen piezas sanitarias, pero no se pudo comprobar su funcionamiento. En general existen partes de losa y paredes con fisuras profundas, humedad y deterioro de pintura, así como el recubrimiento cerámico de pisos fisurado y faltantes en piso flotante de madera.**



Dra. Paola Andrade Torres

CALIDAD PROYECTO:  Regular



INMOVALUAR  
Valoración de Bienes  
CELTA DREAMS S.A.

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**1.5.2.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN**

<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	Residencial	<b>CALIDAD CONSTRUCCIÓN:</b>	Regular
<b>CLASIFICACIÓN CONSTRUCCIÓN:</b>	Regular	<b>ACABADOS CONSTRUCCIÓN:</b>	Nivel medio (en deterioro)
<b># NIVELES:</b>	3	<b>UNIDADES RENTABLES:</b>	1
<b># BAÑOS:</b>	5	<b># HABITACIONES:</b>	5

**1.5.2.3 SEGURIDAD**

<b>CENTRAL TELEFÓNICA</b>	-	<b>PUERTA ELÉCTRICA PEAT</b>	---	<b>GUARDIANÍA</b>	-
<b>CITÓFONO</b>	-	<b>PUERTA ELÉCTRICA VEH</b>	---	<b>SISTEMA ALARMA</b>	-
<b>TARJETA MAGNÉTICA</b>	-	<b>DETECTORES DE HUMO</b>	---	<b>Otros</b>	---
<b>SISTEMA CONTRA INCENDIO</b>	-	<b>CÁMARAS VIGILANCIA</b>	-		

**1.5.2.4 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN**

<b>Año de construcción</b>	1998	
<b>Edad de las construcciones:</b>	22	años
<b>Vida útil remanente:</b>	38	años
<b>Edad ponderada en caso de remodelación:</b>	No aplica	---

**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:

$$\text{VIDA ÚTIL} - \text{EDAD ACTUAL} = \text{VIDA REMANENTE}$$

**1.5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	Regular	<b>MANTENIMIENTO:</b>	Regular
<b>DEFICIENCIAS RELEVANTES:</b>	(*)	<b>TIPO MANTENIMIENTO:</b>	Correctivo

**DESCRIPCIÓN:**

(\*) Las instalaciones eléctricas no están en funcionamiento, no existen breakers en las cajas, las tuberías de cableado se aprecian sin cableado en varias áreas, existen algunas ventanas quebradas, los muebles de madera presentan deterioro, en su mayoría no recuperable, existen piezas sanitarias, pero no se pudo comprobar su funcionamiento. En general existen partes de losa y paredes con fisuras profundas, humedad y deterioro de pintura, así como el recubrimiento cerámico de pisos fisurado y faltantes en piso flotante de madera.



Dra. Paola Andrade Torres



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

Tel : (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

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 de hormigón Armado	Regular
PISOS	Hormigón simple	Bueno
TUMBADOS	Enlucidos y pintados	Regular
MAMPOSTERÍA	Bloque	Regular
ESCALERAS	Hormigón Armado	Bueno
FACHADA	Bloque - enlucido - pintado	Bueno
RECUBRIMIENTO PAREDES		
PAREDES EXTERIORES	Enlucido - Cerámica	Regular
PAREDES INTERIORES	Enlucido - Textura- Pintado	Regular
COCINA	Enlucido - Pintado - Cerámica	Regular
BAÑOS	Cerámica	Regular
RECUBRIMIENTO PISOS		
ÁREA INTIMA	Piso flotante de madera	Regular
ÁREA SOCIAL	Cerámica	Regular
PISO EXTERIOR	Encementado	Bueno
COCINA	Cerámica	Regular
BAÑO	Cerámica	Regular
ESCALERAS	Cerámica	Bueno
PINTURA		
EXTERIOR	Enlucido - Pintado	Regular
INTERIOR	Enlucido - Pintado	Regular
CARPINTERÍA		
VENTANERÍA	Aluminio Negro	Regular
PUERTAS EXTERIORES	Madera	Regular
PUERTAS INTERIORES	Madera	Regular
CLOSETS	Madera	Regular
DECORATIVO		
MESONES	Mesón de cerámica	Regular
MUEBLES DE BAÑOS	Madera	Regular
MUEBLES DE COCINA	Madera	Regular
INSTALACIONES		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Manguera Negra	Regular
INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	Regular
INSTALACIONES AGUA	Empotradas	Regular
INST. TELÉFONO/CABLE	-	-
INSTALACIÓN DE GAS	-	---
CERRAJERÍA		
CERRADURAS	Nacionales tipo pomo	Regular
MANIJAS	-	-
HERRERÍA		
ESCALERAS - PASAMANOS	Madera	Bueno
REJAS	Metálicas	Bueno
VENTANERÍA	Vidrio oscuro y aluminio negro	Bueno
PUERTA DE INGRESO	Madera	Regular
PUERTA DE GARAJE	Metálica y madera	Regular
ACCESORIOS		
PIEZAS ELÉCTRICAS	Veto	Regular
PIEZAS SANITARIAS	Edesa línea media	Regular
GRIFERÍA	Edesa línea media	Regular
VIDRIO	Oscuro	Regular
OTROS		
CERRAMIENTO	Bloque	Regular
ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE A LA FECHA DE INSPECCIÓN:		Regular

1.5.2.8 OBRAS COMPLEMENTARIAS

PISCINA	--
ÁREAS VERDES	x
JARDINES	x
GUARDERÍA	--
TRANSFORMADOR	--

SALA COMUNAL	--
SAUNA-TURCO	--
ZONA INFANTIL	--
POZO DE AGUA	--
POZO SÉPTICO	--

GIMNASIO	---
ASCENSOR	---
TERRAZA-BBQ	x
PARQ. VISITA	x
CISTERNA	x

Notaría  
Quito  
Dra. Paola Andrade Torres

*[Handwritten signature]*

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

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.

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.



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

2.1.1 ENFOQUE DE COSTOS

DEFINICIÓN / DETALLE DE LA METODOLOGÍA :

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

VM: Valor de mercado

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

FD: Factor de depreciación  
(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).

DR. Paola Andrade Torres



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**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 (Atractivo natural, factores físicos de afectación)	1,00	Densidad de ocupación	1,02
Afinidad (del inmueble vs. Del sector)	1,01	Posición relativa del inmueble (en altura y en planta)	1,02
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor	1,00	Relación oferta / demanda según tipología del inmueble	0,97
Localización específica en el barrio o sector	1,00	Tendencia del empleo	0,97
Tipo y calidad de vías, distancias	1,01	Tendencia de los ingresos reales	0,97
Facilidad y calidad de transporte	1,00	Tendencia del ahorro (ingresos / gastos)	0,97
Diseño arquitectónico y confort	1,00	Disponibilidad de crédito	0,99
Calidad constructiva	0,96	Facilidad de acceso al crédito	1,00
Estado general del Inmueble	0,80	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	1,01	Niveles de ocupación de los inmuebles	1,00
Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	1,00	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	1,02	Impacto de subvenciones o financiamientos estatales	1,02
<b>FACTOR COMERCIAL</b>			<b>0,70</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.

**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:



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

1. DATOS DE LAS REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDIOS).

**Método comparativo:** A partir del estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar, se ha procedido a la recolección de muestras válidas y verificables para el respectivo análisis de **HOMOGENIZACIÓN** y factores complementarios en comparación con el lote en estudio.

• **Factor Tamaño (FTA):** Se analiza y se determina el tamaño del LOTE TIPO que predomina en la zona de influencia. A partir de ello, se comparan las muestras recolectadas con el bien en estudio. El tamaño se refiere a cuantas veces es mayor que el lote o inmueble tipo.

• **Factor Topografía:** Factor de comparación de topografía entre todas las muestras. El terreno plano mejora en su valoración, mientras que al inclinado se establece un demérito.

• **Factor Ubicación:** Se parte de las siguientes 2 primicias;

- Mayor demanda por lotes esquineros

Se los categoriza por las siguientes características:

TIPO A: Entre 2 vías principales.

TIPO B: Entre 1 vía principal y 1 vía secundaria.

TIPO C: Entre 2 vías secundarias.

TIPO D: Vías no relevante

-Menor demanda por lotes medianeros.

• **Factor Forma:** Se analiza y se determina la forma del LOTE TIPO que predomina en la zona de influencia. A partir de ello, se comparan las muestras recolectadas con el bien en estudio. La forma influye en el porcentaje de aprovechabilidad del terreno que esta dispone para la mejor disposición de los elementos constructivos ante un eventual proyecto arquitectónico.

• **Factor Infraestructura:** Análisis de la dotación de servicios básicos de las muestras recolectadas versus el bien en estudio.

• **Factor de Negociación o Fuente (FN):** Negociación de los involucrados y/o reducción de precio si se pagase de contado. Se aplican factores entre 1.00 – 0.85 dependiendo el porcentaje de negociación por mutuo acuerdo. Se consideran zonas de altas y bajas inmobiliarias según la zona.

• **Factor Frente – Fondo:** Relación frente y fondo.

Para establecer la proporción: Fondo ÷ Frente. Relación: 1:2, 1:3, 1:5.

2. DATOS DE LAS REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES

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

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

En donde,

VUT: valor unitario de terreno

VV: valor de venta

VUC: valor unitario de la construcción

m2C: metros cuadrados construidos

m2T: metros cuadrados de terreno

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



Dra. Paola Andrade Torres

Página 12



INMOVALUAR  
Valoración de Bienes  
CELTA DREAMS S.A.

Av. Coruña E25 & San Ignacio  
Av. Coruña E25 & San Ignacio

Ed. Altana Plaza, Of. 309

Tel: (02) 392 3266 - 099 9807 787

Tel: (03) 392 3266 - 099 9807 787

f www.facebook.com/Inmovaluar @Inmovaluar

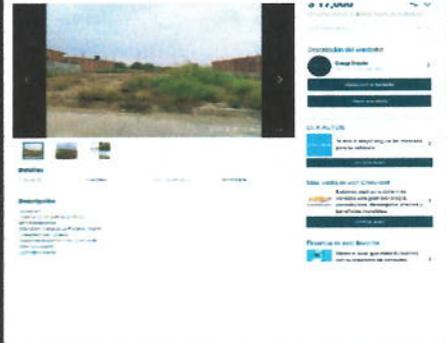
www.facebook.com/Inmovaluar @Inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**REFERENCIAS PROPIEDADES DE TERRENOS VACIOS:**

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle P 19 y avenida 3	
<b>DISTANCIA:</b>	20 m del lote en estudio	
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	360,00 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR/M2 TERRENO:</b>	\$72,22	
<b>VALOR MERCADO:</b>	\$26.000,00	
<b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b>	Terreno de similar tamaño y ubicación esquinera.	
<b>TELÉFONO:</b>	0939243237	
<b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b>	En sitio	
<b>FECHA:</b>	21/9/2020	
REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle P 19 y calle principal E	
<b>DISTANCIA:</b>	450 m del lote en estudio	
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	407,00 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR/M2 TERRENO:</b>	\$93,37	
<b>VALOR MERCADO:</b>	\$38.000,00	
<b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b>	Terreno de similar tamaño y ubicación medianera.	
<b>TELÉFONO:</b>	0961214789	
<b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b>	En sitio	
<b>FECHA:</b>	21/9/2020	
REFERENCIA 4	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>DIRECCIÓN:</b>	Barrio Pradera, Sector el Arroyo	
<b>DISTANCIA:</b>	350 metros	
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	215,00 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR/M2 TERRENO:</b>	\$79,07	
<b>VALOR MERCADO:</b>	\$17.000,00	
<b>SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):</b>	Terreno de menor tamaño y ubicación medianera.	
<b>TELÉFONO:</b>	096 992 1557	
<b>FUENTE DE INFORMACIÓN:</b>	Grupo Gravite	
<b>FECHA:</b>	21/9/2020	



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

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



**DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS**

	NO.	TIPO DE BIEN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONST.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT. TERRENO	VALOR UNIT. CONST.	FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS CON CONSTRUCCIONES	a							
	b							
	c							
	d							
	e							
REFERENCIAS DE PROPIEDADES AUTÓNOMAS SIN CONSTRUCCIONES (TERRENOS BALDÍOS)	1	TERRENO	360.00	NA	\$ 26.000.00	\$ 72.22	NA	
	2	TERRENO	407.00	NA	\$ 38.000.00	\$ 93.37	NA	
	3			NA			NA	
	4	TERRENO	215.00	NA	\$ 17.000.00	\$ 79.07	NA	
	5	TERRENO		NA			NA	

**HOMOGENIZACIÓN - MÉTODO COMPARATIVO**

No.	ÁREA TOTAL (m2)	VALOR POR M2	FUENTE	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	VIAS	UBICACIÓN	INFRAESTR.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
a												
b												
c												
d												
e												
1	360,00	\$ 72,22	0,85	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	\$49,11
2	407,00	\$ 93,37	0,85	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,02	1,00	0,67	\$62,24
3												
4	215,00	\$ 79,07	0,85	0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	0,95	1,00	0,68	\$53,77
5												
<b>VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO HOMOGENIZADO</b>											<b>\$55,04</b>	

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

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

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

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR  
VALORACIÓN DE BIENES  
CELTA DREAMS S.A.

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

Tel: (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar t @inmovaluar

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**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

<b>Deficiencias de mercado</b>	
Alta	20
<b>Demanda de la zona</b>	
Media	10
<b>Consolidación</b>	
Zona en proceso de consolidación	15
<b>Facilidad de Liquidación</b>	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
<b>Posibles adquirientes</b>	
Familias y/o personas naturales	10
<b>Ingresos Económicos del adquirente</b>	
de ingresos económicos medios	10
<b>Nivel de Inversión Pública y/o Privada</b>	
Baja	20
<b>Tendencia de la Inversión Pública y/o Privada</b>	
con tendencia a mantenerse estable	15
<b>% para el valor de oport.</b>	<b>15,00</b>

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

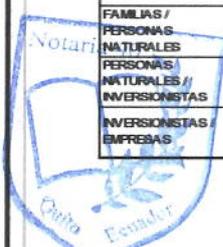
FACILIDAD DE LIQUIDACION	
INMEDIATA	5
CORTO PLAZO	10
MEDIANO PLAZO	15
LARGO PLAZO	20

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



Dra. Paola Andrade Torres



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

### INFORME DE TASACIÓN

Se considera el 15 % como valor de realización, ya que el inmueble se localiza en una ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN, 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

Página 16



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

Tel : (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACION

2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

CONCEPTO	% Avance Obra	Unid.	Área	Edad (años)	Edad remanente	Valor de Reposición		Valor Comercial				Valor de Realización	
						V/m2	Total	% DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	V/U COMERCIAL	VALOR TOTAL	V/m2	Total
TERRENO	—	m <sup>2</sup>	448,00	—	—	\$ 55,04	\$ 24.658,31	—	—	\$ 55,04	\$ 24.658,31	46,78	\$ 20.959,56
<b>VALORACIÓN EDIFICACIONES</b>													
Planta Baja	100%	m <sup>2</sup>	115,71	22	38	\$ 460,00	\$ 53.226,80	40,80%	0,70	\$ 131,20	\$ 15.180,60	\$ 111,52	\$ 12.903,51
Planta Alta	100%	m <sup>2</sup>	218,04	22	38	\$ 437,00	\$ 95.283,48	40,80%	0,70	\$ 124,64	\$ 27.175,52	\$ 105,94	\$ 23.099,19
Construcción en terraza	100%	m <sup>2</sup>	58,68	22	38	\$ 306,80	\$ 18.003,02	40,80%	0,70	\$ 87,50	\$ 5.134,59	\$ 74,38	\$ 4.364,40
<b>TOTAL EDIFICACIONES:</b>		m <sup>2</sup>	392,43				\$ 166.513,10				\$ 47.490,71		\$ 40.367,10
<b>OBRAS ADICIONALES</b>													
Terraza en planta baja	100%	m <sup>2</sup>	118,66	22	38	\$ 149,50	\$ 17.739,67	40,80%	0,70	\$ 42,64	\$ 5.059,48	\$ 36,24	\$ 4.300,56
Tapagradas	100%	m <sup>2</sup>	12,68	22	38	\$ 92,00	\$ 1.166,56	40,80%	0,70	\$ 26,24	\$ 332,71	\$ 22,30	\$ 282,80
Cubierta en terraza nivel 1	100%	m <sup>2</sup>	66,72	22	38	\$ 115,00	\$ 7.672,80	40,80%	0,70	\$ 32,80	\$ 2.188,34	\$ 27,88	\$ 1.860,09
Barbacoa	100%	m <sup>2</sup>	1,20	22	38	\$ 69,00	\$ 82,80	40,80%	0,70	\$ 19,68	\$ 23,62	\$ 16,73	\$ 20,07
Área pavimentada	100%	m <sup>2</sup>	53,54	22	38	\$ 26,45	\$ 1.416,13	40,80%	0,70	\$ 7,54	\$ 403,89	\$ 6,41	\$ 343,31
Área adoquinada	100%	m <sup>2</sup>	54,89	22	38	\$ 34,50	\$ 1.893,71	40,80%	0,70	\$ 9,84	\$ 540,10	\$ 8,36	\$ 459,08
Cisterna	100%	m <sup>3</sup>	12,00	22	38	\$ 276,00	\$ 3.312,00	40,80%	0,70	\$ 78,72	\$ 944,61	\$ 66,91	\$ 802,91
Cerramientos	100%	m <sup>l</sup>	96,30	22	38	\$ 92,00	\$ 8.859,60	40,80%	0,70	\$ 26,24	\$ 2.526,82	\$ 22,30	\$ 2.147,80
<b>TOTAL OBRAS ADICIONALES:</b>							\$ 42.143,27				\$ 12.019,56		\$ 10.216,62
<b>PORCENTAJE GLOBAL DE AVANCE DE OBRA</b>						100%							
<b>TOTAL</b>						\$ 332.374,68				\$ 84.168,68		\$ 71.543,29	

ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIONES: 590,49 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO, SEGÚN ESCRITURAS MENCIONAN 2 SOLARES, SIN EMBARGO SE HA PROCEDIDO A VALORAR EL ÁREA UNIFICADA POR FORMAR UN SOLO CUERPO ( 448,00 M2).

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

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

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

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

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

NOTA IMPORTANTE:

En el presente estudio de valoración, se ha determinado un coeficiente de depreciación elevado debido a las características físicas que presenta actualmente el inmueble. Su deficiencia constructiva actual afecta a su factibilidad comercial debido a que se debería invertir un alto valor sobre el inmueble para que el mismo tenga condiciones aptas de habitabilidad y uso.

2.2.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES

VENTAJAS DEL INMUEBLE:

Su ubicación en un sector residencial, cercano a varios puntos de interés comercial y de salud.

DEFICIENCIAS:

El estado de deterioro y abandono actual.



Dra. Paola Andrade Torres



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

Tel: (02) 392 3266 - 099 9907 787

f www.facebook.com/inmovaluar @inmovaluar

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**2.3 VALORACIÓN DEL BIEN**

Valor de Reposición	\$233.314,68
Valor Comercial	\$84.168,58
Valor de Realización	\$71.543,29

VALOR CATASTRAL lote 1 \$ 9.000,00

VALOR CATASTRAL lote 2 \$ 111.517,93

AÑO 2019

DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE DÓLARES AMERICANOS CON 68/100

OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DÓLARES AMERICANOS CON 58/100

SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES AMERICANOS CON 29/100

#¿NOMBRE?

#¿NOMBRE?

FECHA DEL AVALÚO CATASTRAL 9/4/2019

**OBSERVACIONES:**

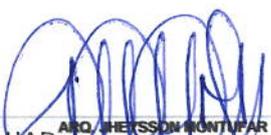
Existe una diferencia del 12,10% entre las medidas tomadas en sitio vs. lo indicado en escrituras, por lo que para el presente informe se procederá a valorar con la menor área la cual es la medida en escrituras

**2.4 FIRMAS RESPONSABLES**

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

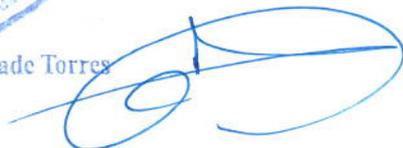
Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa CELTA DREAMS CELDREA S.A. - INMOVALUAR, dentro del informe entregado el 20 de octubre de 2020 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio que el informe presentado, propiedad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

  
**ING. HEYSSON MONTUFAR**  
 GERENTE TÉCNICO  
 INMOVALUAR  
 Valoración de Bienes  
 CELTA DREAMS S.A.  
 No. REGISTRO SB: PAQ-1709-2014



Dra. Paola Andrade Torres





ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN

3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES



Fachada del inmueble



Terraza planta baja

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES



Sala



Bar



Comedor



Detalle de recubrimiento de paredes/ caja de breakers vacía



Cocina



Comedor de diario



Dra. Paola Andrade Torres

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACION**



**Baño social**



**Estudio**



**Acceso a planta alta**



**Sala de televisión**



**Sala en planta alta**



**Baño social en planta alta**



**Acceso a dormitorios - piso flotante de madera**



**Dormitorio 1 - deterioro en closet**



**Baño completo**



**Vista de dormitorio master - humedad en tumbado**



*Dra. Paola Andrade Torres*



**ESPACIO  
EN BLANCO**

**ESPACIO  
EN BLANCO**

**INFORME DE TASACIÓN**



Baño master - cerámica rota



Dormitorio 2- deterioro en closet



Dormitorio 3 - fisuras en paredes



Detalle de pisos



Caja de breakers en planta alta vacía



Fisuras en paredes



Acceso a terraza



Cubierta en terraza nivel 1



Construcción en terraza nivel 1



Dormitorio 1 en terraza

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

INFORME DE TASACIÓN



Dormitorio 2 - losa con humedad y hierro expuesto



Lavandería



Detalle de hierro expuesto



Acceso a terraza nivel 2



Vista de terraza nivel 2



Escalera exterior



Fachada lateral de vivienda



Área de barbacoa



Terraza en planta baja



Retiro lateral del terreno




ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACION**

**3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL**

	SI	NO	S/D
<b>1. Actividades realizadas en la propiedad</b>			
* 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 si 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"/>



*[Handwritten signature]*

Dra. Paola Andrade Torres  
 Página 24



ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

**INFORME DE TASACIÓN**

**3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE IMPUESTO PREDIAL)**



**COMPROBANTE DE PAGO**

No. 193562

09/04/2019 15:10:41

CÓDIGO CATASTRAL	Área	AVALÚO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
2-16-03-10-000	249.30	\$ 9.000.00	BARRIO LA PRADERA SITIO EL ARROYO	2019	405964	4320024
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL		178200390021	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS (-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
09/04/2019 15:10:37 LÓPEZ MOREIRA CRISTHIAN LEONARDO			CIVIL JURISD			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			IMPUESTO POR MORA			
			MEJORAS 2011	\$ 0.80	(\$ 2.20)	\$ 0.00
			MEJORAS 2012	\$ 1.97	(\$ 4.60)	\$ 1.25
			MEJORAS 2013	\$ 2.15	(\$ 2.75)	\$ 2.27
			MEJORAS 2014	\$ 1.94	(\$ 3.86)	\$ 1.69
			MEJORAS 2015	\$ 1.70	(\$ 3.99)	\$ 1.55
			MEJORAS 2016	\$ 1.73	(\$ 3.23)	\$ 1.70
			MEJORAS 2017	\$ 1.72	(\$ 3.24)	\$ 1.70
			MEJORAS 2018	\$ 3.43	(\$ 3.98)	\$ 2.57
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 19.21	(\$ 4.21)	\$ 11.79
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 0.80		\$ 0.80
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 22.47</b>
			<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 22.47</b>
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0.00</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ  
**CANCELADO**  
 Fecha: 15/04/2019



Este documento está firmado electrónicamente  
 Código de Verificación (CSV):

718894134140

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web [www.manabi.gob.ec/portal](http://www.manabi.gob.ec/portal) Municipio en línea o bien verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR



**COMPROBANTE DE PAGO**

No. 193561

09/04/2019 15:09:19

CÓDIGO CATASTRAL	Área	AVALÚO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
2-16-03-10-000	249.30	\$ 11.511.00	BARRIO LA PRADERA SITIO EL ARROYO	2019	405964	4320024
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL		178200390021	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS (-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
09/04/2019 15:09:15 LÓPEZ MOREIRA CRISTHIAN LEONARDO			CIVIL JURISD			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			IMPUESTO POR MORA			
			MEJORAS 2011	\$ 0.80	(\$ 2.20)	\$ 0.00
			MEJORAS 2012	\$ 1.94	(\$ 3.86)	\$ 1.19
			MEJORAS 2013	\$ 1.83	(\$ 4.60)	\$ 1.27
			MEJORAS 2014	\$ 1.94	(\$ 4.86)	\$ 1.45
			MEJORAS 2015	\$ 1.90	(\$ 2.25)	\$ 6.75
			MEJORAS 2016	\$ 1.50	(\$ 0.27)	\$ 0.79
			MEJORAS 2017	\$ 2.12	(\$ 4.28)	\$ 1.84
			MEJORAS 2018	\$ 32.83	(\$ 9.16)	\$ 24.47
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 84.84	(\$ 21.21)	\$ 63.63
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 0.80		\$ 0.80
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 211.32</b>
			<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 211.32</b>
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0.00</b>

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ  
**CANCELADO**  
 Fecha: 15/04/2019



Este documento está firmado electrónicamente  
 Código de Verificación (CSV):

71433544443708

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web [www.manabi.gob.ec/portal](http://www.manabi.gob.ec/portal) Municipio en línea o bien verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR



Dra. Paola Andrade Torres



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, which appears to be "Paola Andrade Torres", enclosed within a large, hand-drawn blue oval.

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







Factura: 001-002-000021435



20201701040P02409

NOTARIO(A) PAOLA CATALINA ANDRADE TORRES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:		20201701040P02409					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		20 DE OCTUBRE DEL 2020, (15:03)					
<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		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



Dra. Paola Andrade Torres

Handwritten signature of Paola Catalina Andrade Torres

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



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



**DECLARACIÓN JURAMENTADA  
QUE OTORGA**

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

**(DI 2ª; COPIAS)**

c.a.p

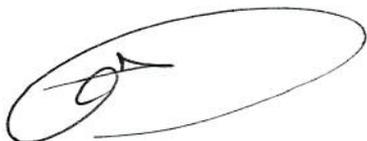
Escritura. No.- **20201701040P02409**

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 exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia se adjunta como habilitante, y por haber por haber convalidado, con su expreso consentimiento, la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante. Advertida la

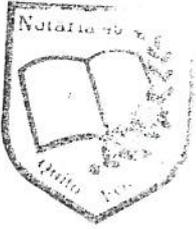


**Dra. Paola Andrade Torres**

compareciente por mí la Notaria de los efectos de esta declaración, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que se le reciba su declaración juramentada. Al efecto advertida de la obligación que tiene de decir la verdad, con claridad y exactitud, de conformidad con las leyes vigentes, y advertida de las penas por perjurio y por su honor, bajo juramento declara: Yo, **Nadia Vanesa Olalla Gualotuña**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno siete dos uno uno cero tres dos dos dos (1721103222) en mi calidad de gerente general y representante legal de la compañía con razón social CELTA DREAMS CELDREA S.A., y nombre comercial INMOVALUAR, con RUC uno siete nueve dos cuatro siete nueve dos siete cuatro cero cero uno (1792479274001), en calidad de Perito valuador calificado con Registro PVQ-2016-1792 de la Superintendencia de Bancos y Seguros, dentro del informe entregado el veinte de octubre de dos mil veinte, según inspección de fecha dieciocho 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-006-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre los lotes de terrenos números Uno y Dos (un solo cuerpo), de la Manzana P-Uno de la Lotización La Pradera, calle P 19 y Avenida 3, ubicado en la ciudad de Manta, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia Manabí, 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



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



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 within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Nadia Vañesa Olalla Gualotuña'.

f) Nadia Vañesa Olalla Gualotuña  
c.c. 1721103222



CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001

*De Notarie*

A large, handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to be the name of the notary, 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

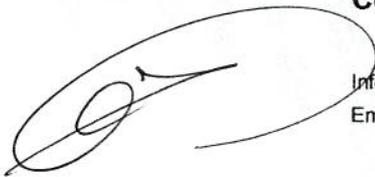
**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**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: 201-351-27285



201-351-27285

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 REGISTRO

172110322-2

CEDULA No. 172110322-2

CIUDADANA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
OLALLA GUALOTUÑA  
NADIA VANESA  
ESTADO DE MATRIMONIO  
SOLTERA  
PROFESIÓN  
QUINTA  
GEOGRAFÍA  
FECHA DE EMISIÓN 2008-08-24  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO FEMEA  
ESTADO CIVIL SOLTERO




EDUCACIÓN SUPERIOR  
NIVEL DE FORMACIÓN MAGISTER

ESB44N3242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
OLALLA SEGUNDO RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
GUALOTUÑA FERNANDEZ MARIA ROSALEISA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
QUITO  
2018-11-21

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2028-11-21






CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
24 MARZO 2019

0061 F  
CANTÓN

0061 - 144  
SECCION

1721103222  
CEDULA No.

OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA  
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA PICHINCHA  
CANTÓN QUITO  
CIRCUNSCRIPCIÓN  
PARROQUIA CONOCOTO  
ZONA 1



ELECCIONES  
PRESIDENCIALES Y CONGRESO  
2019

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

Marjory Oña  
PRESIDENTAL DE LA JRY



Dra. Paola Andrade Torres

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

Quito, 20 OCT 2019

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES  
NOTARIA CUADRAGESIMA

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita  
Nadia Vanesa Olalla Gualotuña  
Ciudad.-

Estimada Nadia:

Por medio de la presente tengo a bien informar a usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A., en sesión celebrada el día de hoy, acordó por unanimidad elegir a usted **Gerente General** de la Compañía por el periodo estatutario de TRES años contados a partir de la fecha de inscripción del presente Nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Quito, con todos los deberes y atribuciones que la Ley y los Estatutos le confieren. En el desempeño de estas funciones, usted ejercerá individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

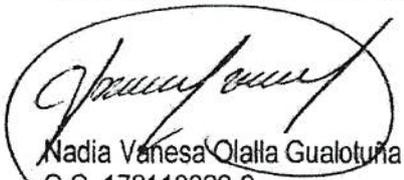
La Compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario Vigésimocuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva el 4 de septiembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de octubre de 2013; y,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



Dra. Paola Andrade Torres

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

Quito

2020 (13)

Dra. PAOLA ANDRADE TORRES  
NOTARIA CUADRAGESIMA



# 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 Intersección: SAN IGNACIO Edificio: EDIFICIO ALTANA Piso: 3  
Oficina: 308 Referencia ubicación: 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



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:  
RAZÓN SOCIAL:

1792479274001  
CELTA DREAMS CELDREA S.A.

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

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

### ACTIVIDAD ECONÓMICA:

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

### DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

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

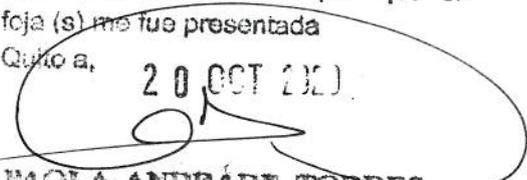


RAZÓN: Es compulsa de la copia que en

2 foja (s) me fue presentada

Quito a,

20 OCT 2020

  
Dña. PAOLA ANDRÁDE TORRES  
NOTARIA CUADRAGESIMA

Código: RIMRUC2020000397469

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

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO