

INFORME DE TASACIÓN

AVALÚO Nº CFN-005-2020



SOLICITANTE:

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CÉDULA / RUC:

1760003090001

TELÉFONO:

(04) 256-0881

DIRECCIÓN:

Punta Blanca, Lotización Taos, Mz. 748 Lote # 26

PROVINCIA:

Santa Elena

CANTÓN:

Santa Elena

CIUDAD:

Punta Blanca

PARROQUIA:

Santa Elena

FECHA DE INPECCIÓN:

18/9/2020

FECHA DE INFORME:

20/10/2020





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





INFORME DE TASACIÓN

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA 1.1.- IDENTIFICACIÓN 1.1.1.- CLIENTE INSTITUCIÓN FINANCIERA: CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. (04) 256-0881 CÉDULA / RUC: 1760003090001 TELÉFONO: PROPIETARIO DEL Corporación Financiera Nacional CFN TIPO DE BIEN: Terreno PERSONA QUE MOSTRO EL FECHA DE 18/9/2020 Ing. Héctor Troya INSPECCIÓN: FECHA DE 20/10/2020 INFORME: 1.1.2.- PERITO **INMOVALUAR** NOMBRE: TELÉFONO: 02 392 3266 - 0984795052 CELTA DREAMS CELDREA S.A. SBS: PVQ-2016-1792 CORREO jmontufar@inmovaluar.com REGISTRO DE PERITO: RESOLUCIÓN ELECTRÓNICO: nolalla@inmovaluar.com SCVS.IRQ.DRICALSAI.16.042.017 1.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE DIRECCIÓN: Punta Blanca, Lotización Taos, Mz. 748 Lote # 26 PAÍS: PROVINCIA: Santa Elena Ecuador CANTÓN: Santa Elena CIUDAD: Punta Blanca 748 PARROQUIA: MANZANA: Santa Elena BARRIO: SECTOR: Punta Blanca URBANIZACIÓN: Lotización Taos ORIENTACIÓN: Norte CLAVES N° PREDIO: 045-043-026 CATASTRALES: -80,806805° LONGITUD: LATITUD: -2,167457° aria PREDIO

INMOVALL CELTA DREAMS





AVALÚO Nº CFN-005-2020

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

CELTA DREAMS CEL				and the second second
	INFORME D	E TASACION		
1.3 SITUACIÓN LEGAL				
1.3.1 DE LA DOCUMENTA	CIÓN			
X	TESCRITURAS		PRESUPUESTO	
-				
X	CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD		CRONOGRAMA CO	INSTRUCCION
	PLANOS		X PAGO IMPUESTO	PREDIAL
	PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN		PLANO-LEVANTAN	MIENTO
	PERMISOS DE CONSTRUCCION		TOPOGRÁFICO	
×	OTROS Certificado de A	Avalúos 2019		
ESCRIPCIÓN DE DOCUM				
		D 1/ D		
IPO DE ESCRITURA: IOTARÍA - CANTÓN:		Dación en Pago Séptima del cantón Gu		
IOTARIA - CANTON:		Dr. Antonio Haz Que		
TORGANTE:		Banco Financorp S		
FAVOR:	Co	rporación Financiera Na		
ECHA ESCRITURA:		Diciembre, 30 del 2	009	
ECHA DE INSCRIPCIÓN:		Abril, 7 del 2010		
CONDICION LEGA	L DE LA CONSTRUCCIÓN			
NORTE:	Lote # 6		10,00 m	10,00 m
SUR:	Calle 2		10,00 m	10,00 m
STE:	Lote # 27		25,00 m	25,00 m
DESTE:	Lote # 25		25,00 m	25,00 m
	ÁREA TOTAL (m²)		250,00 m²	250,00 m ²
	ANEA (OTAL (III)			
OBSERVACIONES:	Según lo verificado en sitio y confror PAGO), no existen diferencias. Las r con lo indicado en documentación le	nensuras parciales y áre gal.	ea resultante encontradas er	CION DE n sitio coinciden
.4 ANÁLISIS DEL ENTORN	NO FÍSICO, SOCIAL Y ECONÓMICO I	DE LA ZONA Y DEL INN	NUEBLE	
.4.1 CLASIFICACIÓN DE L	A ZONA			
	COMERCIAL		FINANCIERA	
X	RESIDENCIAL		GESTIÓN	
	The Section Control of the Control o			Toulettee
	INDUSTRIAL		X OTROS	Turístico
IDENTIFICACION DE LA ZONA	Urhana	ESARROLLO DE LA ZONA:	En Crecimiento	
1.4.2 TIPO DE CONSTRUC				
entre 10 y 15 pisos, con serveletónicas e internet. La vía	ser residencial-turístico, existen vivieno vicios básicos de infraestructura como: a de acceso es la Ruta del Spondylus cios sectoriales y de hospedaje ya que	energía eléctrica, alumb de 4 carriles asfaltada el	orado publico, agua potable, n buen estado. El inmueble	redes está cercano a
10%				
A Town				PAN
D. W.F.				

Dra. Paola Andrade Torres

Notari

INMOVALUAR LIDER OF THE BETTES 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



AVALÚO Nº CFN-005-2020

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

		INFORI	ME DE TASACIÓN			
1.4.3 CARACTERÍSTICAS DEL	SECTOR Y	ENTORNO				
DENSIDAD POBLACIONAL:		Baja	GRADO O NIVEL DE CONSOLIDACIÓN:	Medio		
NIVEL SOCIOECONÓMICO:		Medio	OFERTA - DEMANDA:	Balance		
CALIFICACIÓN PLUSVALÍA:		Media	INDICE SATURACIÓN ZONA:		15%	
USO DE SUELO:	Re	esidencial				
1.4.4 ACCESIBILIDAD Y MOVIL	.IDAD					
TIPO DE VÍA:	Vehic	cular-peatonal	PROXIMIDAD AL TRANS. PÚBLICO:		600m	
CAPACIDAD VIAL:	1	Principal	TIPO SERVICIO DE TRANSPORTE:		Urbano	
CONDICIÓN VÍAS:	P	Asfaltada				
1.4.5 SERVICIOS PÚBLICOS						
AGUA POTABLE	х		VÍAS Asfaltadas - Internas Lastradas	×	ACERAS	-
ENERGÍA ELÉCTRICA	x		RECOLECCIÓN DE BASURA	x	BORDILLOS	_
ALCANTARRILLADO	-		TRASPORTE PÚBLICO	x		
TELÉFONO	x		ALUMBRADO PÚBLICO	x		
1.4.6 EQUIPAMIENTO URBANO)					
DENOMINACIÓN			DESCRIPCI	ŌN		DISTANCIA
CENTROS EDUCATIVOS:						
CENTROS COMERCIALES:	х	Comercio Secto	orial			500m
ZONA RECREATIVA:						
ZONA SEGURIDAD:						
ZONA DE GESTIÓN:						
OBRAS CERCANAS:	×	Capilla Católica	Santa María de Barandua			800m
OTROS: x Royal Decamerón Punta Centinela				600m		
Observaciones:		•			•	
Es una zona en proceso de cons	olidación, c	on buen desarroll	lo urbano.			
1.4.7 SEGURIDAD, RIESGOS Y	CONFLICT	TOS DE CONVIVE	ENCIA			
NIVELES DE SEGURIDAD:						
Bajos índices de inseguridad en	el sector, la	lotización cuenta	con una garita de control o	de ingreso.		
ELEMENTOS DE MITIGACIÓN:						
ria 40			No Aplica			
LIG TO						

Dra. Paola Andrade Torres







INFORME DE TASACIÓN

RIESGOS NATURALES:

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

TIPO	DE	CO	BATIA	BIAIA	~	Á
IIPU	UE	CUI	VIAN	niria	الأميان	UN

AUDITIVA:	Bajo	VISUAL:	Bajo	
ATMOSFÉRICA:	Bajo	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 CARACTERÍSITICAS GENERALES, CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

FORMA: REGULAR	Х	IRREGULAR	-		
UBICACIÓN: ESQUINERA	_	MEDIANERO	ж		
TOPOGRAFÍA: PLANA	Х	INCLINADA	_	PENDIENTE	
ESTADO DEL TERENO:	U	rbano	CONDICIONE	S DEL TERRENO:	Vacío

1.5.1.2 REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

ZONIFICACIÓ	N	Residencial				
LOTE MÍNIMO):	S/D	COS TOTAL:	S/D	ALTURA:	S/D
FRENTE:		S/D	COS PB:	S/D	# PISOS:	S/D
RETIROS:	FRONTAL	S/D	LATERAL	S/D	POSTERIOR	S/D

El sector cuenta con servicios básicos de infraestructura, el sector se encuentra con un porcentaje de consolidación (medio) con una clasificación de suelo Residencial

1.5.1.3 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

CARACTERISTICAS		DESCRIPCION
POSITIVAS		
FRENTE DE PLAYA		7
VISTA AL MAR		
ZONAS JARDINEADAS		
ZONAS ARBOLADAS		
PAISAJE URBANO	х	
NEGATIVAS		La zona donde se implanta el inmueble esta considerada de uso
CEMENTERIOS		residencial-turístico ya que la playa esta a 2km aprox. Donde se desarrollan conjuntos habitaciones verticales y horizontales.
ASENTAMIENTOS IRREGULAR		
PLANTAS DESECHOS SÓLIDOS		
ZONAS DE TOLERANCIA		1
CANALES DE AGUAS NEGRAS		IN MOVA
BASUREROS		IN MOVE
OTROS		CELTA DRE

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





CELTA DREAMS CEL DREAS A

	INFOR	ME DE TASACIÓN			
1.5.1.4 SERVIDUMBRES Y RESTR	RICCIONES				
FUENTE DE		No aplica			
OBSERVACIÓN:		Ninguna			
1.5.1.5 CONSIDERACIONES ADIC	IONALES				
OBSERVACIÓN:		Ninguna			
1.5.2 CONSTRUCCIONES					
1.5.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL	DE LA CONSTRUCCIÓN				
INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO:		Terreno			
TIPO DE PROPIEDAD		No Aplica			
USO ACTUAL:		Terreno vacío			
del cantón Santa Elena de la provin	ncia de Santa Elena.	Blanca, Lotización Taos, Mz. 748 Lote # 26, d icación medianero y topografía plana.	e la parroquia Santa Elena		
	2 MEM	ORIA DE ANÁLISIS			
2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN					
EXPECTATIVA ECONÓMICA:	No estable	FACTIBILIDAD COMERCIAL:	Largo Plazo		
		INMOBILIARIA DURANTE LA CRISIS SANI	TADIA 001/10 40		

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 período 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

Notar

ia 40
El presente informe de avalúo tiene condicionantes anormales por la irregularidad del desempeño actual de los sectores involucrados en el ámbito inmobilitario 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 acualmente 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 económia, este avalúo No tiene validez y deberá ser realizado nuevamente.

Dra. Paola Andrade Torres

9

ÎN MOVALUAR STOTECION 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





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 :

- 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

W: 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)

FD: Factor de depreciación

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

FC: Pactor 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), Nivetes de contaminación ambiental y acústica, Densidad de Ocupación y Posición relativa del inmueble (en altura y ubicación interna).

OVALUAR Interior de Bienes L'ADREAMS S.A

Dra. Paola Andrade Torres

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

Página 7

f www.facebook.com/inmovaluar 💆 @Inmovaluar





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.

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

VUTO valor unitario de terreno

valor de venta VV:

VUC: valor unitario de la construcción m2C: metros cuadrados construidos

m2T; metros cuadrados de terreno

Dra. Paola Andrade Torres

INMOVALUAR ELTA DREAMS

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

Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787 f www.facebook.com/inmovaluar 💆 @Inmovaluar





INFORME DE TASACIÓN

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

REFERENCIA 1	DESCRIPCIÓN		FOTOGRAFIA		
DIRECCIÓN:	Lotización Taos-Punta Blanca	=	plusvalia		8
DISTANCIA:	250m	6	pastono	f ter	
ÁREA DE TERRENO:	500,00 m²	DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE			♥ Feverto
VALOR/M2 TERRENO:	\$46,00		-4		THE REAL PROPERTY.
VALOR MERCADO:	\$23.000,00				
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO	Terreno de mayor tamaño, ubicado en la misma Lotización.				
TELÉFONO:	Ecuador Properties 0987188099	2 mm CD	3 1 1 5		
	https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-	Paraller News Later System Andrews Teams to Parallers Seeding	Autor establish	Venta	USD 23.000
FUENTE DE INFORMACIÓN:	listo-para-construir-en-taos-punta-blanca- 56952794.html?utm source=Lifull- connect&utm medium=referrer	Terrero (Lote 300e) Terrero (Lote Pero Corretro) en Na		Manage of anunciante	MOREM
FECHA:	21/9/2020	1			

REFERENCIA 2	DESCRIPCIÓN		FOTOGRAFÍA	4	
DIRECCIÓN:	Lotización Taos-Punta Blanca	_	Inkovalia		
DISTANCIA:	300m		pusvara	1200	
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m²				© facelle
VALOR/M2 TERRENO:	\$48,00				
VALOR MERCADO:	\$12.000,00				
DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO	Terreno del mismo tamaño, ubicado en la misma Lotización.			-	
TELÉFONO:	CENTURY 21 Smart 0978700004	Section of the later	Mari Paringo de Alfandaro	Venta Menuga di anuncunta	USD 12.000
FUENTE DE INFORMACIÓN:	https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-de- terreno-en-urbanizacion-taos- 59211542.html?utm source=Lifull- connect&utm medium=referrer		colo Texa Virta Secu poto To al esciono parte acuelta de plane se color, velocabiles callos	Named Spirit II.	
FECHA:	21/9/2020	1			

REFERENCIA 3	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Lotización Taos-Punta Blanca	= Introdis
DISTANCIA:	300m	= i plusvelie
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m²	Opents
VALOR/M2 TERRENO:	\$56,00	
VALOR MERCADO:	\$14.000,00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO	Terreno de mayor tamaño y ubicación esquinera como el lote en estudio.	
TELÉFONO:	0939169791	
ELENTE DE	https://casas.trovit.com.ec/listing/inmueble-con-10-	2 has .
FUENTE DE INFORMACIÓN:	buildingage-guayaquil-norte-de-guayaquil-por-	Venta USD 15.000
INI ONIMACION.	14000.Y1Ux61P1j4v	Senen/Liste 220x1
FECHA:	21/9/2020	





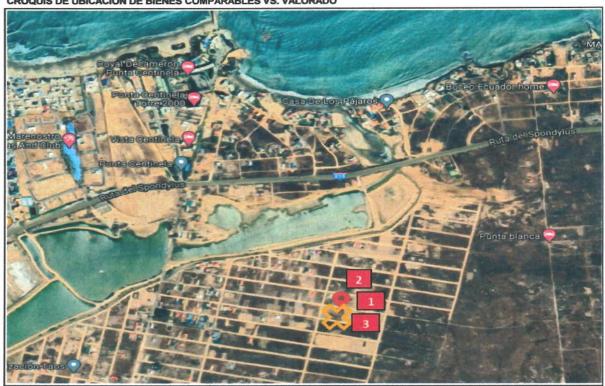
Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787 f www.facebook.com/inmovaluar 🕊 @Inmovaluar





INFORME DE TASACIÓN

CROQUIS DE UBICACIÓN DE BIENES COMPARABLES VS. VALORADO



DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

		No	TIPO DE BIEN	AREA DE TERRENO		VALOR TOTAL	VALOR UNIT. TERRENO	UALOR UNIT. CONST.		FACHADA PR	INCIPAL DEL IN	MUEBLE
									Market .		N. STA	LIST
	ENCIAS DE								and the		A DESCRIPTION	Language (Co.
AUTÓNOMAS CON									and the same	100	Visite Market	
	MUCCIONES								and d			
									-	- Constitution	No. of Lot	Section 1
		100	TERRENO	500,00	NA	\$ 23,000,00	\$ 46,00	NA				
	PIEDADES	2	TERRENO	250,00	NA	\$ 12,000,00	5 48,00	NA				
AUTÓN	IOMAS SIN		TERRENO	250,00	NA	5 54 000,00	5 56,00	NA	THE COMP	STATE OF THE PARTY	STATE OF THE PARTY OF	
	RUCCIONES 05 BALDIOS)	4							01-00-	Manager L.		
									Carrow Con			
				н	OMOGENIZACI	ÓN - MÉTOD	O COMPARA	TIVO				
No.	AREA TOTAL	VALOR POR m2	FUENTE	TAMASO	OMOGENIZACI TOPOGRAFIA	ON - MÉTOD	O COMPARA	ATIMO VSAS	usicación	WERASTE.	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
No.			TUENTE						UBICACIÓN	INFRAESTR.		
			FUENTE :						UBICACIÓN	INFRAESTR.		
a b c			TUENTE						UBICACIÓN	INF BAESTE.		
a b c d			TUENTE						UBICACIÓN	INF BAESTE.		
a b c			TUINTE -						UBICACIÓN	INFRAESTR.		
a b c d	(mZ)	POR m2		TABBAGO	TOPOGRAFÍA	FORMA	USO DE SUELO	MAS			FACTORES	HOMOGENIZADO
a b c d	(m2) 500,00	POR m2	0,85	TAMASO	TOPOGRAFÍA	1,00	uso of sufto	1,00	1,00	1,00	D,89	HOMOGENIZADI
a b c d e	500,00 250,00	\$ 46,00 \$ 48,00	0,85 0,85	1,05 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00	1,00	1,00	0,89 0,85	\$41,06 \$40,80
a b c d e	500,00 250,00	\$ 46,00 \$ 48,00	0,85 0,85	1,05 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00	1,00	1,00	0,89 0,85	\$41,06 \$40,80

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

Notar

9

INMOVALUAR





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
- Tendencia a la inversión pública o privada

Deficiencias de mercado	
Alta	20
Demanda de la zona	
Baja	20
Consolidación	
Zona en proceso de consolidación	15
Facilidad de Liquidación	
a Largo Plazo (más de 12 meses)	20
Posibles adquirientes	
Familias y/o personas naturales	10
Ingresos Económicos del adquiriente	
de ingresos económicos medios	10
Nivel de Inversión Pública y/o Privada	a
Baja	20
Tendencia de la Inversión Pública y/o Pri	ivada
con tendencia a mantenerse estable	15
% para el valor de oport.	16,25

DEFICIENCIAS D	E MERCADO	DEMANDA EN	LA ZONA	CONSOLIDA	CIÓN	FACILIDAD DE LIQUIDACION		
ALTA	20	ALTA	20	CONSOLIDADA	10	INMEDIATA	5	
MEDIA ALTA	15	MEDIA ALTA	15	EN PROCESO	15	CORTO PLAZO	10	
MEDIA	10	MEDIA	10	RURAL	20	MEDIANO PLAZO	15	
MEDIA BAJA	5	MEDIA BAJA	5			LARGO PLAZO	20	
NO EXISTE	1	NO EXISTE	1	1				

POSIBLES ADQU	IRIENTES	INGRESOS ECO ADQUIRII		NIVEL DE INV	/ERSION	NIVEL DE INVERSION		
FAMILIAS / PERSONAS NATURALES	10	INGRESOS ECONOMICOS ALTOS	20	ALTA	1	TENDENCIA A MANTENERSE ESTABLE	15	
PERSONAS NATURALES / INVERSIONISTAS	15	INGRESOS SCONOMICOS MEDIOS ALTOS	15	MEDIA ALTA	5	TENDENCIA A SUBIR	10	
IWERSIONISTAS/ EMPRESAS	20	INGRESOS ECONOMICOS MEDIOS	10	MEDIA	10	TENDENCIA A BAJAR	20	
		INGRESOS ECONOMICOS	5	MEDIA BAJA	15		35.7 12	

NO EXISTE

20

Notaria 40

9

EDIOS BAJOS



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

f www.facebook.com/inmovaluar @Inmovaluar







INFORME DE TASACIÓN

Se considera el 16,25 % como valor de realización, ya que el inmueble se localiza en una ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN, con BAJA 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.



6



Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308 Telf: (02) 392 3266 - 099 9907 787 f www.facebook.com/inmovaluar 💅 @Inmovaluar





2.2 RESUMEN GENERAL DE VALORES

	16			The same	Edad	٧	alor de	Reposicion		Valor	Cor	nercial			Valor de	/alor de Realizaci	
CONCEPTO	Ce Obra	Uni.	Ārea	Edad (años)	reman ente		V/m2	Total	DEPRECI ACIÓN	FACTOR COMERCIA L	col	V/U MERCIAL		VALOR TOTAL	V/m2		
TERRENO LOTE #26	-	m²	250,00	-		s	42,22	\$ 10.554,58		-	\$	42,22	\$	10.554,58	35,36	\$	8.839,46
PORCENTAJE GLOBAL DE AVANCE DE OBRA							100%						_				

\$8,839,46

OBSERVACIONES

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

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

La presente valoración ha considerado áreas y/lo afficuoltas de acuerdo a los documentos legales proporcionados por el Banco y/lo 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 una zona residencial-turística en proceso de desarrollo.			
DEFICIENCIAS:	None			

2.3 VALORACIÓN DEL BIEN

\$10.5	54,58	DIEZ MIL QUIMIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOL	ARES AMERICANOS CON 58/100
\$10.5	54,58	DIEZ MIL QUIMIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓL	ARES AMERICANOS CON 58/100
\$8.8	39,46	OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLA	ARES AMERICANOS CON 46/100
\$	6.309,56	SEIS MIL TRESCIENTOS NUEVE DÓLARES A	MERICANOS CON 56/100
2019		FECHA DEL AVALÚO CATASTRA	AL 13/9/2019
	\$10.5 \$8.8		\$10.554,58 DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLI \$8.839,46 OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLA \$ 6.309,56 SEIS MIL TRESCIENTOS NUEVE DÓLARES A

OBSERVACIONES:

existen diferencias. Las mensuras parciales y área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal.

2.4 FIRMAS RESPONSABLES

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

Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, por los derechos que represento de la empresa CELTA DREANS. 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.

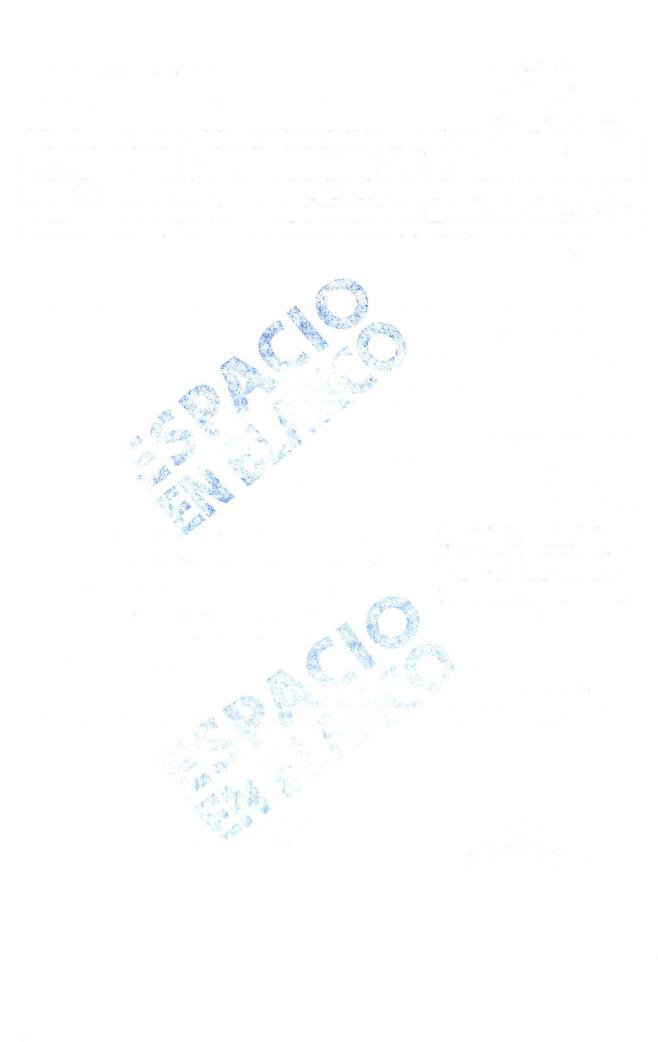
INMOVALUAR oración de Bienes ELTA DREAMS SA

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

Notaria 40

Dra. Paola Andrade Torres

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





INFORME DE TASACIÓN 3. ANEXOS

3.1 FOTOGRAFÍAS DEL BIEN

3.1.1 FOTOGRAFÍAS EXTERIORES



Fachada del inmueble



Vista del Entomo

3.1.2 FOTOGRAFÍAS INTERIORES



Vista del Terreno



Vista del Terreno



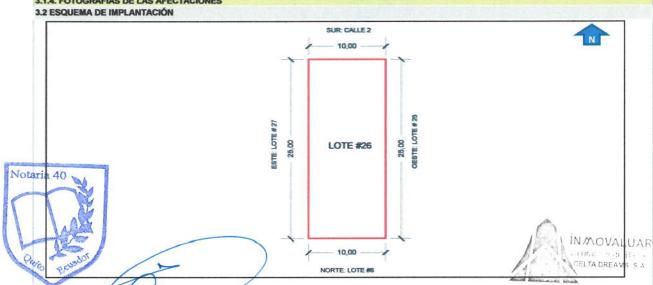
Vista del Terreno-Hitos



Vista de Ingreso a la Lotización

3.1.3 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA

3.1.4. FOTOGRAFÍAS DE LAS AFECTACIONES



Dra. Paola Andrade Torres



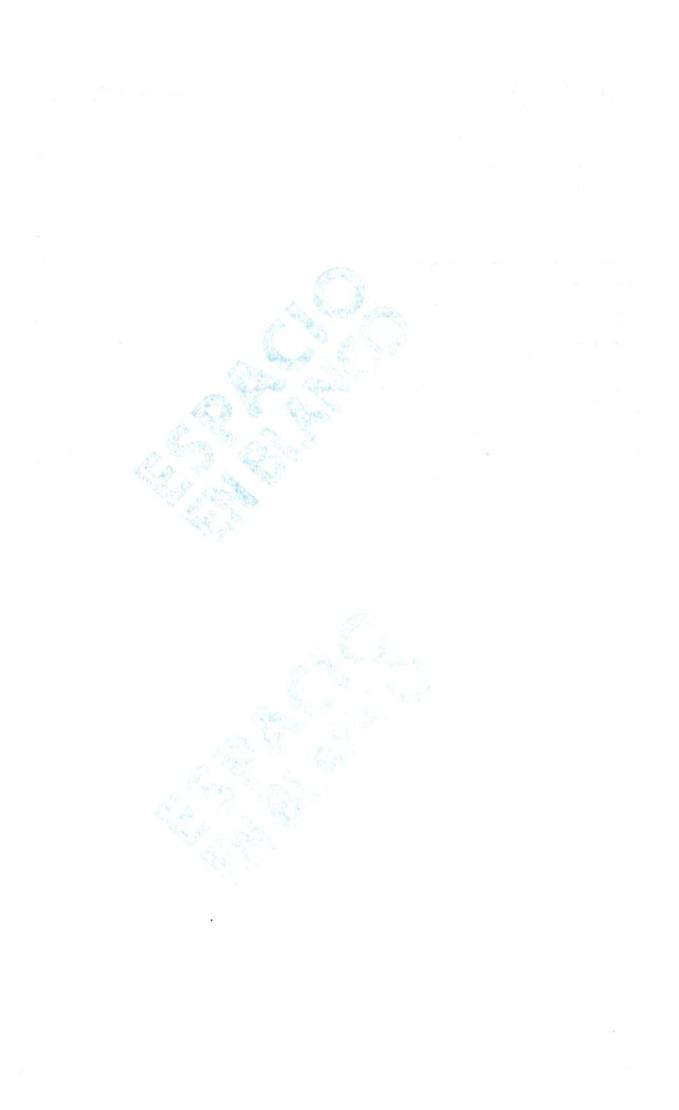


INFORME DE TASACIÓN		433	
3.3 CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL			
1. Actividades realizadas en la propiedad * Se realizan actividades industriales en la propiedad? * Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado? * Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	si	NO I	S/D
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*		V	
(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de comb limpieza en seco, imprentas y estudios fotográficos, depósito de chatarra o relleno sanitario, etc.	ustibles, m	ecánicas, lav	anderia y
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes * Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? * Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? * Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? * Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petroliferos?	si	00	S/D
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?		Image: section of the content of the	
* 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?			7
Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	SI 🗆	NO	S/D
Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?			V
La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?			7
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?			4





Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of. 308 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787 facebook.com/inmovaluar ❤ @Inmovaluar





3.4 DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURAS - PAGO DE IMPUESTO PREDIAL)



DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y AVALUOS

Ref. Oficio No.CFN-B.P.SBSG-2019-0222-O

CERTIFICA: Que revisado el catastro predial urbano del cantón Santa Elena, se constató que se encuentra eatastrada escritura del solar No 26, manzana No 748, ubicado en el sector No.45 Punta Blanca, identificado con el código No.045-043-026, a nombre de CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, cuyos avalúos comerciales a la presente fecha son:

Área de solar:	250m2	
Área de la edificación:	-	
Avalúo de solar:	\$6.309,56	
Avalúo de la edificación:	-	
Avalúo comercial:	\$6.309,56	

Es todo cuanto puedo certificar en mérito de los antecedentes a los que me remito en caso necesario

Santa Elena, septiembre 13 de 2019

Sr Walter Panchana Tomala

Walter Stoney

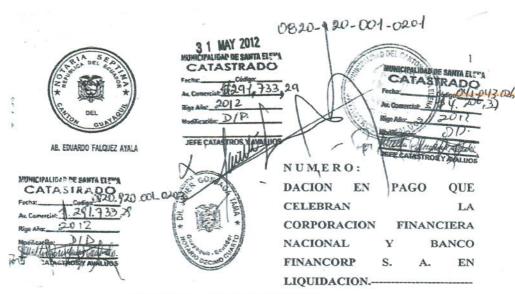
COORDINADOR DE CATASTRO Y AVALUOS

Dra. Paola Andrade Torres









CUANTIA: INDETERMINADA .--

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy treinta de diciembre del dos mil nueve, ante mí, DOCTOR ANTONIO HAZ QUEVEDO, Notario Titular Vigésimo del cantón Guayaquil, República del Ecuador, Encargado de la Notaría Séptima del cantón Guayaquil, por licencia de su titular ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA, Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen: por una parte, La CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, debidamente representada señor HERNÁN FABRICIO RESHUAN ISSA, quien declara ser ecuatoriano, ingeniero comercial, en su calidad d GERENTE de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor, y Mandatario del señor Gerente General de la misma Institución Financiera, conforme consta del Poder otorgado mediante escritura pública celebrada el once de septiembre del dos mil nueve, en la Notaría Trigésimo Séptima del cantón Quito, Distrito Metropolitano, capital República; por otra parte, el WILMER ARCELIO SALAZAR VARGAS, quien declara ser ecuatoriano, ingeniero comercial, en su calidad de LIQUIDADOR y representante legal del BANCO

1744 = 34

Notaria 40

Pario Ecuador

Dra. Paola Andrade Torres



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

Página 17





Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elesa

Calle Guayaquit y 24 de Mayo -Telf. 2948122

Ficha Registral-Bien Inniueble 8060

Conforme a la solicitud Número: 3334, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 8060:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: Viernes, 11 de Abril de 2008

Parroquia;

Santa Elega

Tipo de Predio: Urbano

LINDEROS REGISTRALES:

Lotes de terrenos SEIS Y VEINTISEIS de la manzana SETECIENTOS CLIARENTA Y OCHO que forman un

solo cuerpo ubicado en el Balneario Punta Blanca del Cantón Santa Elena.

LOTE NUMERO SEIS:

Por el Norte, calle avenida principal con diez metros; Por el Sur, lote número veintiséis con diez metros; Por el Este, lote número siete con veinticinco metros;

Por el Oeste, lote número cinco con veinticinco metros.

Medidas que hacen una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. LOTE NUMERO VEINTISEIS:

Por el Norte, lote número seis con diez metros;

Por el Sur, calle dos con diez metros; Por el Este, lote número veintísiete con veintícinco metros; Por el Oeste, lote número veintícinco con veintícinco metros;

Medidas que hacea una saperficie de DOSCIENTOS CINCUENTA MÉTROS CUADRADOS.

ESTATES DE MOVIMIENTOS RECISTRALES

Libro .	 Acta	Número y Secho de inseripción 634 6307/1997	Felio Inicial
Papintage Pathicine	Ducido en Pago Probibicido de Engirone	- 1.301 09/08/2000 97 12/05/2004	0.50

- Fello Final: 1

MOVIMUENTOS REGISTRALES.

PROPIEDADES

Inscrite el : Jueres, 43 de Julio de 1997

Tomas - 12 Número de Inscripción: Missero de Repert 674

Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta Nombre del Cantón:

Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia:

Viernes, 16 de Mayo de 1997

Escritura/Juicio/Resolucióu:

Fecha de Resolución:

Lotes # 6 y 26, ubicados en la manzana # 748, de la Lotización Balneario Punta Blanca; de la parroquia Central del Cantón Santa Elena. Área total: quinientos metros cundrados.

.- Apellidos, Nombres y Dor nicilia de las Partes:

Calidad

Cédela e R.U.C. Adels e P.U.C. Number y's Razin Social 69-91367063001 Blancey S.A. 09-90730938001 Ismobiliaria Taes Rau

Notaria 40 Dra. Paola Andrade Torres

INMCVIIII CELTA DATEST





NO REAL PROPERTY.	INFORME DE TASACI	O I N		
Saria Bena Georgeography	COMPROBANTE DE INGRESO	ACA	048114	5
Fecha	Còdigo catastral: Titulo de cristito	2.10 (2.0)	Odigo catastral anterior	
Contribuyente	Cidula/Ruc		Correo electrónico	-
Direccido				-
Concepto	JOAN DE SAN			
Concepto	MANUAL DE ELEMANTE DE SUITE EINE RECAUDACIÓN RECAUDACIÓN	N _	R RECIBIDO	
Concepto	necauonación 2 8 FEB 2021	VALO	R RECIBIDO	
Concepto 1 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	necaumación 2 8 FEB 7021	VALO IFFCTIVO STRICKES		
Concepto	necauonación 2 8 FEB 2021	VALO IFECTIVO PROCES S.C. yo TRANSFER		
Concepto The second se	necauonación 2 8 FEB 2021	VALO IFFCTIVO STRICKES		
Concepto	necauonación 2 8 FEB 2021	VALO DESCRIVO STROKES NC ye TRANSFIR ND ye AUSTE		- 01800
	necauonación 2 8 FEB 2021	EPECTIVO BHICKES NC y= TRANSFER ND y= ARASTE TARIETA DE CRÉDIT ROTAL RECENIDO		00001 - 10000 um





Av. Coruña E25 & San Ignacio Ed. Altana Plaza, Of 308 Telf : (02) 392 3266 - 099 9907 787 ww.facebook.com/inmovaluar **y** @Inmovaluar

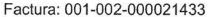
Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente firmada y sellada en Quito, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil veinte.-



DRA. PAOLA ANDRADE TORRES NOTARIA CUADRAGÉSIMA DE QUITO









20201701040P02407

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

Escritura	N°:	202017010	040P02407							
	A constitution of the second s									
					ACTO O CON					
					ACIÓN JURAMENTAL	DA PERSO	UL ANG	RÍDICA		
FECHA D	E OTORGAMIENTO:	20 DE OC	TUBRE DEL	2020, (1	(5:02)					
OTORGA	NTES									
OTORGA	MILU				OTORGADO	POR				
Persona	Nombres/Razón s	social	Tipo Interv	iniente	Documento de identidad	No Identific		Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CELTA DREAMS CELD	REA S.A.	S.A. REPRESENTADO POR		RUC	17924792740 01		ECUATORIA NA	COMPARECIEN TE	NADIA VANESA OLALLA GUALOTUÑA
					A FAVOR	-				
Persona	Nombres/Razón s	social	Tipo interv	iniente	Documento de Identidad	No Identific		Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIO	ÓN									
Provincia				Cantón		Parroquia		1		
PICHINCHA QUITO					LA FL	LA FLORESTA				
	CIÓN DOCUMENTO:									
OBJETO/	OBSERVACIONES:									
CUANTÍA CONTRAT	DEL ACTO O TO:	INDETERN	MINADA							

Dra. Paola Andrade Torres

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

DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DE QUITO



DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE OTORGA

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

(DI 2a;

COPIAS)

c.a.p

Escritura. No.- 20201701040P02407

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 dentificación Ciudadana, cuya impresión se agrega como habilitante.

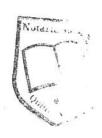


Notaria 40

Advertida la compareciente por mí la Notaria de los efectos de esta declaración, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que se le reciba su declaración juramentada. Al efecto advertida de la obligación que tiene de decir la verdad, con claridad y exactitud, de conformidad con las leyes vigentes, y advertida de las penas por perjurio y por su honor, bajo juramento declara: Yo, Nadia Vanesa Olalla Gualotuña, portadora de la cédula de ciudadanía número uno siete dos uno uno cero tres dos dos (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-005-2020 realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, solicitado por la Corporación Financiera Nacional B.P., sobre el lote de terreno número 26, Manzana 748 de la Lotización Taos, ubicado en el sector Punta Blanca, parroquia Santa Elena, cantón Santa Elena, provincia Santa Elena, 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



DOCTORA PAOLA ANDRADE TORRES NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DE QUITO



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 Gualotaña

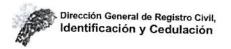
c.c. 1721103222

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

RUC: 1792479274001







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

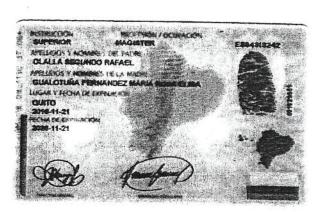
Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2020 Emisor: CARLA PATRICIA ESPIN SÁNCHEZ - PICHINCHA-QUITO-NT 40 - PICHINCHA - QUITO

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación Documento firmado electrónicamente











CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL PROCESO EL ECTORAL 2019

Marjory Ona



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

Dro. MOLA ANDRADE TORRES

Quito, D.M. 9 de enero de 2020

Señorita Nadia Vanesa Olalla Gualotuña Ciudad.-

Estimada Nadia:

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

La Compañía CELTA DREAMS CELDREA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario 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,

Andres 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 Qlalla Gualotura

C.C. 172110322-2



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 INSCRIBGIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

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

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTREMA PEZ(DELEGADA DEL REGISTRADOR MERCANTIL)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

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

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

ADE TORDES

Página 1 de 1

Dra. RAO

3

Dra. Paola Andrade Torres

Notaria 40

Canton Quito



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:

RAZÓN SOCIAL:

1792479274001

CELTA DREAMS CELDREA S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

INMOVALUAR

REPRESENTANTE LEGAL:

OLALLA GUALOTUÑA NADIA VANESA ALVARADO GUALOTUNA JENNY MARIBEL

CONTADOR:

14/01/2014

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:

SI

CLASE CONTRIBUYENTE: CALIFICACIÓN ARTESANAL: OTROS S/N

NÚMERO:

S/N

FEC. NACIMIENTO:

FEC. INSCRIPCIÓN: FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: FEC. INICIO ACTIVIDADES:

14/01/2014 07/02/2020

FEC. ACTUALIZACIÓN:

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

第6世纪第二年第 ABIFRTOS

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:

FEC. CIERRE:

ABIERTO - MATRIZ

FEC. INICIO ACT.:

02/10/2013

FEC. REINICIO:

NOMBRE COMERCIAL:

INMOVALUAR

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

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: notalia@inmovaluar.com Email principal: nadia.olalia@gmail.com

Codigo: RIMRUC2020000397469 Fecha: 10/02/2020 10:49:27 AM NALON. Es compulsa de la copia que en

2 foia (s) me fue presentada Quito a

Den DA SA ANDRADE TORRES MUTAWA GUADKAGESIMA



