

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25120**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016373

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: EDIFICACION HOTELERA Y MOBILIARIO, UBICADO EN SECTOR PTA BARANDÚA, VIA STA ELENA - MANGLARALTO, PROV STA ELENA



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	EDIFICIO
Cliente:	Corporación Financiera Nacional
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Santa Elena
Cantón:	Santa Elena
Parroquia:	Manglar alto
Ciudad:	Santa Elena
Sector:	Punta Baraúnda

Dirección:	
Calle principal:	km 6,5 Vía Capaes - Punta Blanca
Calle secundaria:	N/A
Mz:	3- 5 -B1
Lote:	Ver Anexos
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	14 de junio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	27 de Julio de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	12 de junio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25120****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016373

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

Fecha De Tasación: 14 de junio de 2018
 Edad (Años): 25 Estado De Conservación: Malo
 Material De Construcción: Hormigón armado
 Vida Útil: 80
 Vida Útil Remanente: 55
 Número de plantas: 3

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO 18.370,28 m²
ÁREA CONSTRUIDA 7.218,70 m²

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El bien inmueble corresponde a un Hotel emplazado en Punta Baraúnda, el cual cuenta con las siguientes áreas: 1 edificación de alojamiento de 3 plantas con vista panorámica a la playa, 2 edificaciones de alojamiento de 2 y 3 niveles. 1 edificación de uso común de 2 niveles y área social con 3 piscinas con acceso directo a la playa. En general las edificaciones requieren de mantenimiento, adecuación y limpieza.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	18.370,28	\$ 90,00	USD \$	1.653.325,20
Valor De La Edificación	7.218,70	\$ 4,98	USD \$	35.973,50
Valor Obras Complementarias	20,00	\$ 37,00	USD \$	740,00
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	1.690.038,70
Valor De Terreno	-	-	-	-
Valor De La Edificación	-	-	-	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)				
VALOR COMERCIAL			USD \$	1.690.039,00
Valor / m ² construcción			USD \$	234,12
Valor de REALIZACION			USD \$	1.554.836,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	2.229.253,26
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	2.209.899,35



TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
 Registro S.B.S.: PA-2009-1109

Perito Valuador:
 Registro S.B.S.:
 Cédula:



Arq. Claudia Benitez
 PVQ-2017-1827
 1720948247



Auxiliar Profesional: **Arq. Maria Molina**
 Cédula: 0923846372

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25120**

Clave del Cliente: TE016373

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	Corporación Financiera Nacional		
03. Solicitante	Corporación Financiera Nacional		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	042560888 / 042591800		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	14 de junio de 2018	Fecha de Entrega del informe:	27 de Julio de 2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	12 de junio de 2018
08. Tipo de Inmueble:	EDIFICIO		
09. Metodología empleada	Método de Costos		
10. Objeto y propósito de la Tasación	Valor Justo de Mercado		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

12. Localización

Calle:	km 6,5 Vía Capaes - Punta Blanca	Mz:	3- 5 -B1	Lt:	Ver Anexos
Calle transversal:	N/A				
Régimen de propiedad:	Privada	País: Ecuador			
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio: S/D			
Provincia:	Santa Elena	Cantón: Santa Elena			
Ciudad:	Santa Elena	Parroquia: Manglar alto			
Sector:	Punta Baraúnda	Ciudadela: N/A			
Barrio:	N/A	Zon. Municipal: Turística			
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	519330.51 m E	Coordenada Norte:	9760306.02 m S	
	Altitud:	0	Zona:	17 M	

13. Descripción general del inmueble en estudio

El bien inmueble corresponde a un Hotel emplazado en Punta Baraúnda, el cual cuenta con las siguientes áreas: 1 edificación de alojamiento de 3 plantas con vista panorámica a la playa, 2 edificaciones de alojamiento de 2 y 3 niveles. 1 edificación de uso común de 2 niveles y área social con 3 piscinas con acceso directo a la playa. En general las edificaciones requieren de mantenimiento, adecuación y limpieza.

14. Documentación Legal

Escritura:	Protocolización de adjudicación
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	17 de junio de 2005
Notaría:	Vigésimo Segunda
Fecha de inscripción:	10 de noviembre de 2005
No. de registro de la propiedad:	875
No. de Clave Catastral:	031-072-007-00-00-00

15. Documentación proporcionada

Certificado Registro de la Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura:	<input checked="" type="checkbox"/>	Declaratoria de Propiedad horizontal	<input type="checkbox"/>
		Título de propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Tasación anterior	<input type="checkbox"/>
		Convenio de Reserva:	<input type="checkbox"/>	Planos arquitectónicos	<input type="checkbox"/>

Situación legal:

Protocolización de adjudicación
Que otorgan: Corporación Financiera Nacional Sucursal Mayor Guayaquil
A favor de: Corporación Financiera Nacional

16. Linderos y Área:

Linderos y medidas tomadas en Sitio: Ver en Anexos - Los lotes y sus respectivos linderos

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	Ver en anexos	m2

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	Ver en anexos	m2

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	N/A	

Nota: Para indicar más colindancias como en el caso de un departamento, adjuntar el detalle o la imagen de la documentación en la parte de Anexos.

Notas de linderos y áreas:

Los linderos se detallan en anexos. Se tomaron medidas en sitio.

17. Área del terreno (El porcentaje de alícuota sólo se aplica para casos de Edificaciones bajo régimen de Propiedad Horizontal.)

	Unidades Inmobiliarias	Área Terreno	Unidad Medida	Área Macrolote	Porcentaje de Alícuota
1	Terreno urbano	18.370,28	m ²	18.370,00	N/A
2					
3					
Total Área Terreno		18.370,28			

18. Edad del inmueble:	25	Estado de conservación:	Malo	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	80	Vida útil remanente	55	Número de plantas:	3

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	Edificio 1	2.834,70	Hormigón	25 años	Muy malo	N/A
2	Bar	80,00	Hormigón y Est. Metálica	25 años	Malo	N/A
3	Edificio 2	1.277,00	Hormigón y Est. Metálica	25 años	Malo	N/A
4	Edificio 3	1.277,00	Hormigón	25 años	Malo	N/A
5	Edificio 4	1.750,00	Hormigón	25 años	Malo	N/A
Total Área Cubierta		7.218,70				

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	Cabañas	m ²	20,00	Hormigón	25 años	Malo	En sitio
2							
3							
Obras fijas adicionales							
4	Piscina	m ³	70,00	Hormigón	25 años	Malo	En sitio
5							
6							
Total Áreas Comp.			20,00				

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plano	Proporción de Terreno:	1:02
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Turístico	Número de pisos:	3
	Uso:	Hotel	Edad aproximada:	25
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	Muy malo	Estado de Conservación:	Muy malo
	Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	Si
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: Vista a la playa y al mar.

Descripción general del entorno: El bien inmueble se encuentra emplazado en un sector turístico con acceso y vista a la playa.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Turística	Lote mínimo:	S/D
Zonificación:	S/D	Frente mínimo:	S/D
COS:	S/D	Retiro Frontal:	S/D
COS PB:	S/D	Retiro Lateral:	S/D
Altura:	S/D	Retiro Posterior:	S/D
Uso de Suelo:	Comercial	Actividad Económica:	Habitacional

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Otros	Demanda / Interés	Alta
Uso Predominante	Habitacional	Nivel de consolidación	Alta
Desarrollo	Medio	Altura de Edificación	20 metros
Nivel Socioeconómico	Medio - Alto	Velocidad de Cambio	Alta
Calificación de la Plusvalía	Alta	Estado de Conservación	Muy malo
Seguridad del sector	Alta	Población	Medía
Densidad poblacional	Medía	Intensidad de Cons. Per.	Medía

Riesgos Naturales: No se evidenciaron riesgos.

Existencia de Riesgo:	En el ambiente	No
	En la vía colindante	No
	En el terreno	No
	En el inmueble	No

24. Características del bien

Propiedad Horizontal	No
Planos Aprobados	No
Permisos de construcción	No
El bien brinda condiciones de habitabilidad:	No
Porcentaje de avance de obra	100%

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO -HOTEL
0%	100%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Edificio 1 - pb	Departamentos	Porcelanato	Pintadas
2	Edif. 1 - pa1 y pa2	Departamentos	Porcelanato y granito pulido	Pintadas
3	Edificio 2 - pb y pa	Departamentos	Cemento alisado	Bloque visto
4	Edificio 3 - pb y pa	Departamentos	Cemento alisado	Bloque visto
5	Edificio 4 - pb	Recepción	Porcelanato	Pintadas
6				
7				

b. Closets

Si - Hormigón c. Cerrajería Acero

Notas acabados y calidades:

En general los acabados son de buena calidad; sin embargo la falta de mantenimiento y las patologías que se han presentado como ensuciamiento, eses de murciélagos y demás animales han afectado a los acabados.

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
N/A	
Obras Complementarias	Comentarios
N/A	

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Edif. 1 -pb	Departamentos	8	c/u. cuenta con sala, comedor, cocina
2	Edif. 1 -pb	Área común	1	S/D
3	Edif. 1 -pa1 y pa2	Departamentos	7	7 en cada nivel c/u. cuenta con sala,
4	Edif. 2y3 -pb y pa1	Departamentos	8	8 en cada nivel. Sin terminar
5	Edif. 2y3 -pa2	Departamentos	3	Sin terminar las divisiones interiores.
6	Edif. 4 -pb y pa	Departamentos	3	c/u. cuenta con sala, comedor, cocina
7	Edif. 4 -pb	Recibidor, oficina	1	S/D
8	Edif. 4 -pb, pa1 y 2	Salón de eventos	1	1 en cada nivel. En pb bar y cocina

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación	Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón Armado
	Estructura:	Hormigón armado y Est. Metálica	Inst. Eléctricas:	Empotradas
	Muros:	Bloque	Inst. Gas:	Empotradas
	Techos:	Metálica	Inst. Sanitarias:	Empotradas
			Drenaje:	Empotradas

Notas sobre edificación: Las edificaciones han sido abandonadas y desmanteladas, tienen daños en acabados y revestimientos.

b. Acabados	Calidad:	Gama Media		
c. Puertas	Ubic.:	Interior	Ubic.:	Exterior
	Material:	Madera	Material:	Madera
	Sistema:	Tamborado	Sistema:	Tamborado
d. Ventanas	Marco:	Aluminio	Madera	
	Vidrio:	Claro	Claro	
	Sistema:	Corredizo	Tamborado	
e. Mamparas	Marco:	Aluminio	Otro...	
	Vidrio:	Claro	Otro...	
	Sistema:	Corredizo	Otro...	
f. Muebles de Cocina	Tipo:	Gama Media	Otro...	
	Material:	Madera	Otro...	
	Tableros:	Madera	Otro...	
	Lavaderos:	N/A	Otro...	
g. Baños:	Tipo:	Gama Media	Otro...	
	Grifería:	Gama Media	Otro...	

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

I. MEMORIA DESCRIPTIVA**27. Equipamiento del entorno**

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	100 m
Escolar	Existe	300 m
Asistencial	Existe	200 m
Estacionamiento	Existe	En sitio
Áreas Verdes	Existe	En sitio
Transporte Público:	Existe	En sitio
Zonas Recreativas	Existe	En sitio
Descripción del Entorno:	El sector cuenta con servicios Hoteleros, cerca de una zona residencial, comercial y recreativa.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Ventajas: Muy buena ubicación, acceso directo a la playa. Desventaja: El inmueble requiere intervención, mantenimiento correctivo.	
Vías principales de comunicación	Nombre	Material
a.	Vía Punta Blanca	Asfaltada
b.		
c.		

Servicios (En caso de propiedad horizontal):	Guardianía	N/A	Pozo séptico	N/A
	Parqueaderos de visita	N/A	Servicio de internet	N/A
	Áreas verdes	N/A	Ascensor	N/A
	Canchas	N/A	Gimnasio	N/A
	Casa comunal	N/A	Piscina	N/A

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	a 10 m	Muy Bueno	Muy Bueno
Redes telefónicas:	a 10 m	Muy Bueno	Muy Bueno
Aceras:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A	N/A
Agua Potable	a 10 m	Muy Bueno	Muy Bueno
Vías Públicas	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Características urbanas del entorno:	El sector cuenta con uso de suelo - mixto: Comercial, residencial y de servicios.		

29. Opinión integral de Tinsa y el Tasador, Declaraciones y Advertencias sobre la Tasación

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema financiero de la Superintendencia de Bancos y Seguros de la República del Ecuador.

Tanto Tinsa como el Tasador NO asumen responsabilidad por la veracidad de la información y de los documentos proporcionados por el cliente, ni por los vicios ocultos que pueda tener el predio materia de la tasación.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números prediales o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, avalúos y catastros, u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente como: Permisos de construcción, Escritura de propiedad, Certificado del Registro de la propiedad, Comprobante del impuesto predial, IRM (Informe de Regulación Metropolitana), etc. y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente o los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

Vigencia del avalúo: El valor comercial indicado en este Estudio de Tasación es el valor razonable de mercado, siempre y cuando las condiciones del mercado y uso de la propiedad sean similares a las establecidas en este informe de tasación. Este certificado tiene una validez de 180 días a partir de la fecha de realización del estudio de tasación.

Nota:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

30. REFERENCIAS DE MERCADO

a. Investigación de TERRENOS en VENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	Ruta del Spondylus, Punta Blanca	Similar	Esq.	Irr.	20/6/2018	S/D	https://www.plusvalia.com/propiedades/de-venta-en-punta-blanca
2	Ruta del Spondylus, Punta Blanca	Similar	Esq.	Irr.	20/6/2018	S/D	
3	Ruta del Spondylus, Punta Blanca	Similar	Esq.	Irr.	20/6/2018	S/D	https://www.plusvalia.com/propiedades/punta-blanca-2100-metros
4							

Inmueble tasado: Similar Med. Irr.

	Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$1.200.000,00	3.500,00	\$342,86	0,85	0,85	0,85	0,90	1,00	0,80	0,80	90%	0,32	\$109,15
2	\$350.000,00	1.333,00	\$262,57	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	0,91	0,90	90%	0,30	\$79,27
3	\$625.000,00	2.090,00	\$299,04	0,85	0,85	0,85	0,90	1,00	0,80	0,80	90%	0,32	\$95,20
4													
5													
Inmueble tasado		18.370,28	\$301,49	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$94,54		
											Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$90,00

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	Punta Barandua, Punta Blanca	M	17	B	20/6/2018	S/D	https://mls-ecuador.com/es/propiedades-https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-de-casa-con-dos-https://mls-ecuador.com/es/propiedades-
2	Punta Barandua, Punta Blanca	M	10	B	20/6/2018	S/D	
3	Punta Barandua, Punta Blanca	M	4	MB	20/6/2018	S/D	
4							
5							

Inmueble tasado: S 25 MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
0	\$155.000,00	500	200	775,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	98%	1,08	\$835,45
2	\$250.000,00	300	340	735,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	98%	1,08	\$792,65
3	\$412.340,00	-	383	1076,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	98%	1,18	\$1.266,09
4														
5														
Inmueble tasado		18.370	7.219	\$862,30	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$964,73		
											Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$960,00	

c. Investigación de INMUEBLES en RENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Pisos	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	N/A						
2							
3							

Inmueble tasado: S m³ Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabado	Infraest	Uso			
1	N/A													
2														
3														
4														
5														
Inmueble tasado		18.370	7.219	\$0,00	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$0,00		
											Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$0,00	

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

II. VALUACIÓN METODOS DIRECTOS

31. VALUACIÓN METODO DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valora.

a. Cálculo del Valor del Terreno (VT)

Unidades Inmobiliarias	Área Terreno	Valor Unitario (VUT) [\$ usd/M ²]	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result. [\$/M ²]	Valor del Terreno (VT) [\$ usd]
1 Terreno	18.370,28	\$90,00	1,00	Sin afectación	\$90,00	\$1.653.325,20
Subtotal Terreno (VT)	18.370,28				\$90,00	\$1.653.325,20

b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m ²]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [\$ usd/m ²]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [\$ usd]
1 Edificio 1	2.834,70	\$100,00	\$283.470,00	0,05	\$14.173,50
2 Bar	80,00	\$70,00	\$5.600,00	0,05	\$280,00
3 Edificio 2	1.277,00	\$100,00	\$127.700,00	0,05	\$6.385,00
4 Edificio 3	1.277,00	\$100,00	\$127.700,00	0,05	\$6.385,00
5 Edificio 4	1.750,00	\$100,00	\$175.000,00	0,05	\$8.750,00
Subtotal Edificaciones (VE)	7.218,70	4,983376508 / m2 construido			\$35.973,50

c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

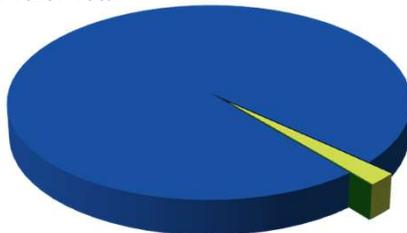
Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [\$ usd/u]	Porcentaje de Alícuota [%]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$]	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (Vivac) [\$ usd]
c1. Obras complementarias							
1 Cabañas	20,00	m ²	\$20,00	0,0%	\$400,00	0,10	\$40,00
2							
3							
					\$400,00		\$40,00
c2. Obras fijas adicionales							
4 Piscina	70,00	m ³	\$100,00	0,0%	\$7.000,00	0,10	\$700,00
5							
6							
					\$7.000,00		\$700,00
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					\$7.400,00		\$740,00

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos \$1.690.038,70

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): \$2.380.195,20

Componetización del Valor Total del Inmueble

- a. Valor del Terreno
- b. Valor Edificaciones
- c1. Valor Instalaciones
- c2. Valor Obras Comp.



Notas:

Terrenos y construcciones seleccionados responde a características similares al inmueble en estudio.

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

Mediante los Métodos aplicados en el Capítulo de la presente Tasación, encontramos los siguientes resultados:

	Valor Total Predio [\$ usd]	Valor Unitario A. Terreno [\$/m ²]
A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:		
A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)	\$1.690.038,70	\$92,00
A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)	N/A	N/A
B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:		
B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)	N/A	N/A

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble motivo de la presente tasación, consideramos las siguientes observaciones:

- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método de COMPARACION (o de Mercado)
- No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.

Valor Catastral Municipal:	\$ 2.229.253,26	Año	2011
-----------------------------------	------------------------	------------	-------------

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	18.370,28	\$	1.653.325,00
Valor De La Edificación	7.238,70	\$	36.714,00
		\$	1.690.039,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:	
UN MILLON SEISCIENTOS NOVENTA MIL TREINTA Y NUEVE DÓLARES CON 00/100	\$1.690.039,00

36. VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE

El Valor de Realización -Inmediata-, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. El grado de realización se ha tomado al considerar la buena ubicación del inmueble, el porcentaje de avance de obra, la edad, y un tiempo relavado de venta mediato por lo que se considera un 8% de valor razonable. Se ha considerado una calidad de garantía buena de acuerdo al buen mantenimiento que presenta el inmueble y su alta comercialización.

VALOR DE ADJUDICACIÓN	\$2.209.899,35
Porcentaje de valor razonable:	8,00%
Grado de realización:	Buena
Calidad de la garantía:	Buena
Nivel de comercialización:	Bajo
VALOR DE REALIZACIÓN	\$1.554.836,00

37. CONCLUSIONES

La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

Esta Tasación fue ejecutada y certificada por **TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.** y el Profesional Responsable:

Yo, Joana Patricia Segarra Vélez, por los derechos que represento de la empresa TASACIONESTINSA ECUADOR S.A., dentro del informe entregado el 27 de Agosto del 2018 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el informe presentado en el departamento propiedad de Corporación Financiera Nacional es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.



TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Registro S.B.S.: PA-2009-1109



Perito Valuador: **Arq. Claudia Benitez**
Registro S.B.S.: PVQ-2017-1827
Cédula: 1720948247



Auxiliar Profesional: **Arq. Maria Molina**
Cédula: 0923846372

Notas: El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al ítem 1.10 Objeto y Propósito de la Tasación

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de vía de acceso



Vista general de predio



Vista de Ingreso interno a Hotel



Vista de edificación principal y patio social



Vista de playa - acceso directo desde hotel.



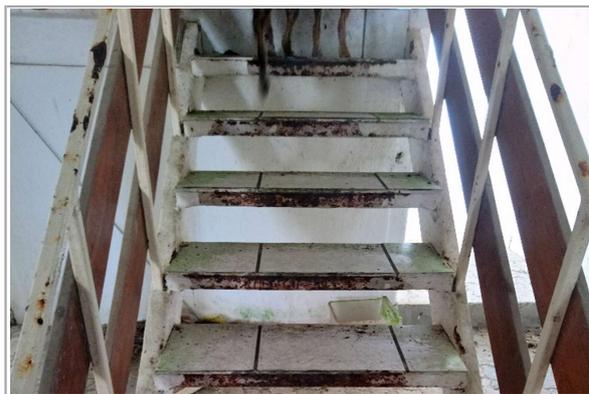
Vista de edificación principal

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de edificación principal -Planta baja



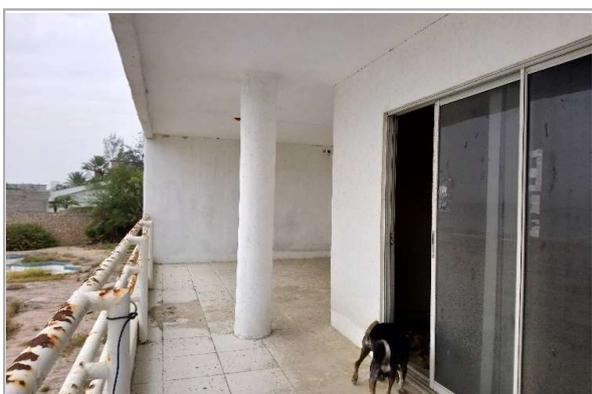
Vista de edificación principal - escalera



Vista de edificación principal - planta baja - suite



Vista de edificación principal - planta baja - suite



Vista de edificación principal - planta alta 1



Vista de edificación principal - planta alta 1

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

III. ANEXOS

40. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de edificación principal -Planta alta 2



Vista de edificación principal -Planta alta 2



Vista de edificación 2 - Área social y administración



Vista de edificación 2 - recepción



Vista de edificación 2 - acceso a planta alta



Vista de edificación 2 - Área social

III. ANEXOS

41. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de edificación 3 - departamentos



Vista de edificación 3 - departamento



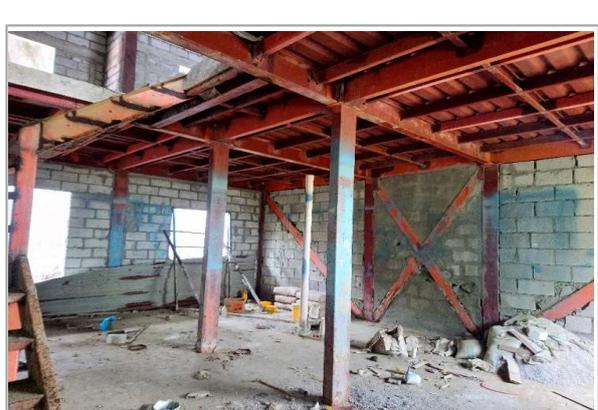
Vista de edificación - departamentos



Vista de edificación 4 - departamentos



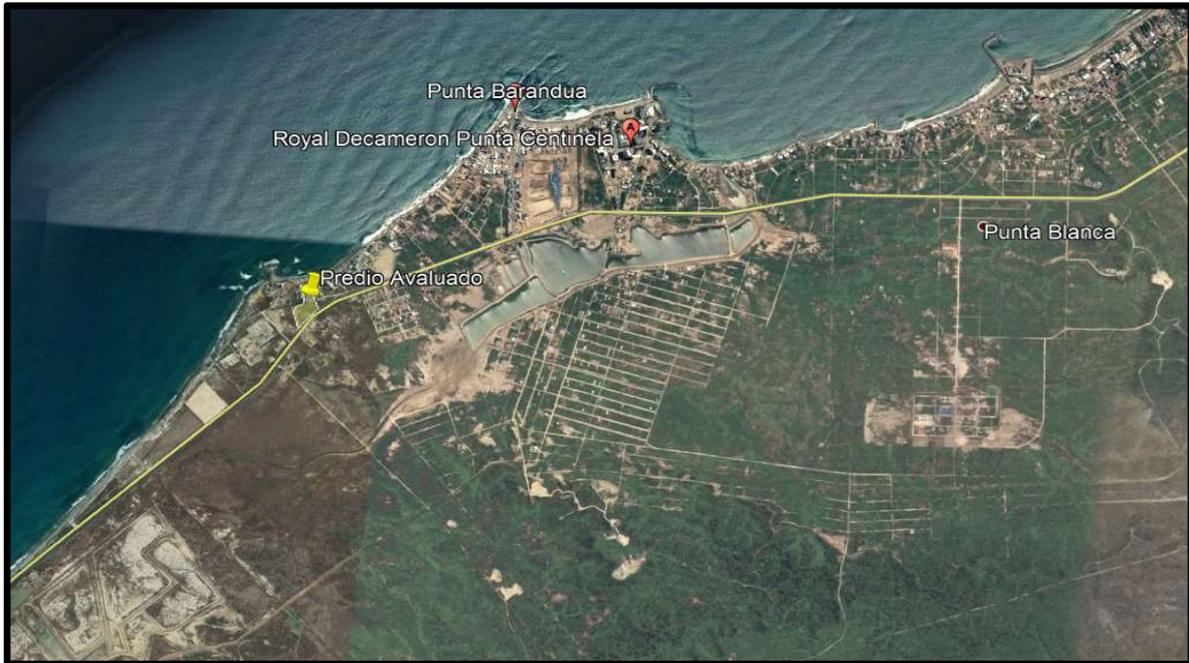
Vista de edificación 4 - departamento - planta baja



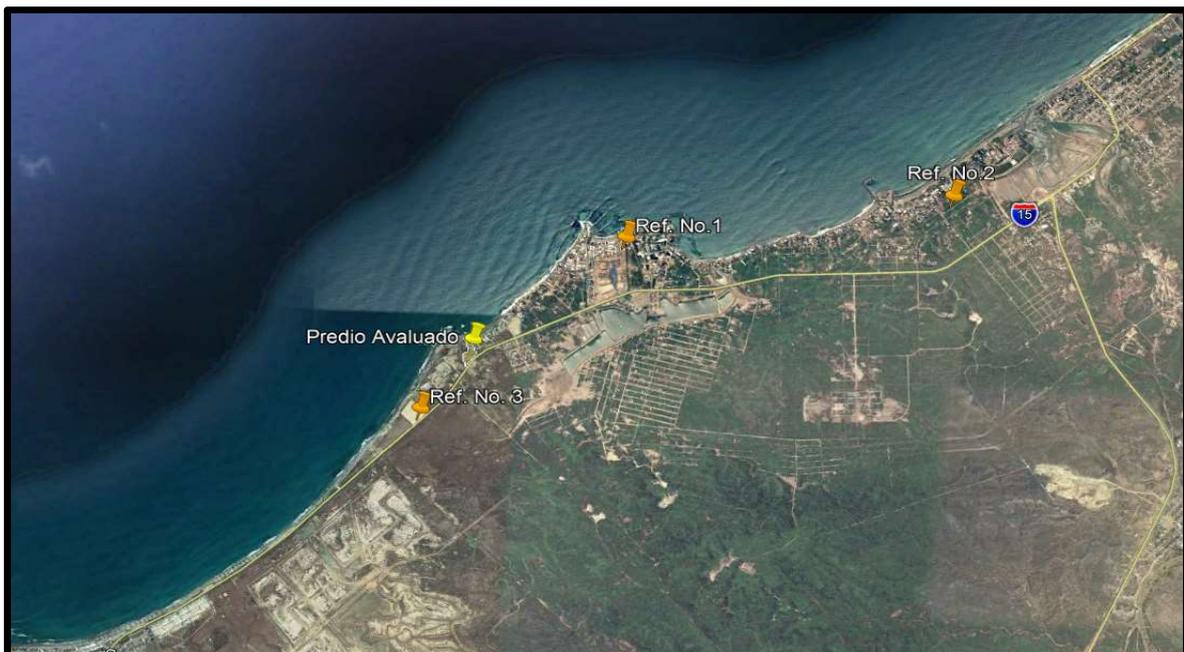
Vista de edificación 4 - departamento - planta baja

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito - Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

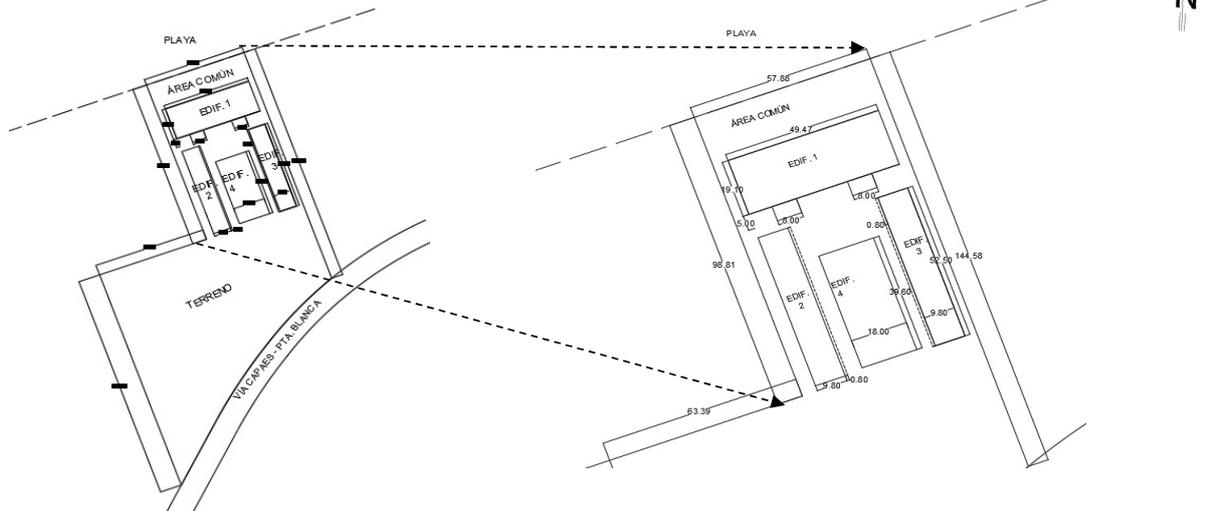


Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL

NOTARIA VIGESIMO SEGUNDA
Dr. Fabián E. Solano P.
Notario
en el cargo el protocolo del Notario
Dr. Manuel José Aguirre

Copia _____
De PRODUCCIÓN DE DOCUMENTOS
Otorgado Por CORPORACION FINANCIERA NACIONAL SUCURSAL NAVOR SUYAGUILL
A favor de CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
El 17 DE JUNIO DEL 2005
Parroquia INDETERMINADA
Cantón QUITO, A 17 DE JUNIO DE 2005

Edificio Remolón 100, Av. 6 de Diciembre No. 153 y Pinarillo (Planta Baja)
Teléfono: 2228 076 - 2561 771 - 2538 477
FOTOCOPIA: 07141513

Porta servilleta; Azúcares; Piezas de vajillas; Olla con tapa; Charoles de metal; Sopones de metal; Recipientes para frutas; Canastilla de mimbre; Porta hielo; Juego de cubiertos 115 piezas; Cocina: Colona industrial; Olla grande; Congelador grande; Regulador; Extractores de aire; 2 en regular estado; Refrigeradora; Tostadores; 2 en regular estado; Puma de agua; (Girasol); Mesas de vidrio; ventilador de techo; 18 en regular estado; Máquinas de coser; 8 en mal estado; Cuchara para dientes; Modular grande; silla; Hierro; Cenicero; Seta de Juegos; Mesas de billares; Cenicero; Sillones de metal; Cuadro pequeño con vidrio y 4 sin vidrio; Mesas de centro de metal con vidrio; Sillones de mimbre; Mesa de papiro; Seta de embudo con 2 mesas de centro; Jardín; Ventiladores; Lavados; Inodoros; y, US\$2 174,607.09 (DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE CON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO CÉNTAVOS) por el bien inmueble consistente en: Hotel-complejo turístico denominado Costanera con sus respectivas instalaciones ubicadas en la carretera Santa Elena - Manglarito Km. sector Punta Baranú, Parroquia Manglarito, Cantón Santa Elena, provincia del Guayas, no acompaña el 10% de la postura de provincia del Guayas, en concordancia con el artículo 480 del Código de Procedimiento Civil, sírvase pagarla del contado. **QUINTO.- LINDEROS Y DIMENSIONES DEL BIEN INMUEBLE:** Inmueble comercial, de tipo-complejo turístico denominado "Costanera" con sus respectivas instalaciones ubicadas en la carretera Santa Elena - Manglarito Km. 6 1/2 en la vía Capaces - Punta Blanca Manzana # 5 más Manzana 01, sector Punta Baranú, Parroquia Manglarito, Cantón Santa Elena, provincia del Guayas, cuyos linderos y dimensiones son: **ESNOROS Y DIMENSIONES: SOLARES UNO DOS:** Por el Norte, con doce metros el Océano Pacífico; Por el Este, solar número tres con cincuenta metros; y, Por el Oeste, el número uno con cincuenta metros. Medidas que hacen una superficie de **SEISCIENTOS METROS CUADRADOS. SOLAR NUMERO DOS-A:** Por el Norte, solar número dos con once metros; Por el Sur, Carretera Playa- San Pablo con once metros; Por el Este, solar tres-A con veinticinco metros; y, Por el Oeste, solar número uno -A con veinticinco metros. Medidas que hacen una superficie de **DOSCIENIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. TERCEROS Y DIMENSIONES: SOLARES UNO Y SEIS:** Por el Norte, longitud cincuenta metros con solares número dos y seis. Por el Sur, longitud cincuenta metros con solares número uno -A y seis -A; Por el Este, ochenta y dos metros con calle pública; y, Por el Oeste, longitud ochenta y dos metros con el Océano Pacífico. Medidas que hacen una superficie de **OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS. SOLAR NUMERO SEIS-A:** Por el Norte, treinta y siete metros veinte centímetros con

Con Registro N° 880
Con Repertorio N° 1720
En la fecha: Noviembre 18 del 2005

PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION EN REMATE que otorga el JUEZ DE CUARTA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, a favor de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, adjudicatario del solar No.2-A, de la manzana No.3, ubicado en Baranú del cantón Santa Elena.

Con Registro N° 882
Con Repertorio N° 1720
En la fecha: Noviembre 18 del 2005

PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION EN REMATE que otorga el JUEZ DE CUARTA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, a favor de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, adjudicatario del solar No.2-A, de la manzana No.3, ubicado en Baranú del cantón Santa Elena.

Con Registro N° 882
Con Repertorio N° 1720
En la fecha: Noviembre 18 del 2005

PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION EN REMATE que otorga el JUEZ DE CUARTA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, a favor de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, adjudicatario del solar No.2-A, de la manzana No.3, ubicado en Baranú del cantón Santa Elena.

Lo Certifico
Santa Elena, Noviembre 18 del 2005



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

- * Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?
- * Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?
- * Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- * Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?

Si	No	S/D
	X	
X		
X		
	X	

b. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

- * Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- * Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- * Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- * Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?

	X	
	X	
	X	
	X	

c. Otros posibles problemas ambientales

- * Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- * Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- * El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- * La propiedad está 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?
- * Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)?
- * Se evidencia riesgo de incendio?

	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	

d. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- * En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- * Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- * La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?
- * Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- * La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?

	X	
	X	
	X	
	X	
	X	

e. Tomas de agua

- * Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?
- * Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?
- * Utiliza agua entubada sin permiso oficial?

	X	
	X	
	X	

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	
MEDIO	
BAJO	X

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25120

III. ANEXOS

45. ANEXOS :

Linderos y Medidas: Según sitio y Doc. Legal.

Lote No. 2	Medida:	Referencia:
Norte:	12,00	Océano Pacífico
Sur:	12,00	Solar No. 2 A
Este:	50,00	Solar No. 3
Oeste:	50,00	Solar No. 1
Área Total:	600,00	m2

Lote No. 2 A	Medida:	Referencia:
Norte:	11,00	Solar No. 2
Sur:	11,00	Carretera Playa - San Pablo
Este:	25,00	Solar No. 3 A
Oeste:	25,00	Solar No. 1 A
Área Total:	275,00	m2

Lotes No. 1 y 6	Medida:	Referencia:
Norte:	50,00	Solares No. 2 y 6
Sur:	50,00	Solares No. 1A y 6-A
Este:	16,00	Calle pública
Oeste:	16,00	Océano Pacífico
Área Total:	800,00	m2

Lote No. 6 A	Medida:	Referencia:
Norte:	37,20	Solar No. 7 - 8
Sur:	37,20	Solar No. 6 A
Este:	16,00	Calle pública
Oeste:	16,00	Solar No. 6
Área Total:	595,20	m2

Lote No. 1	Medida:	Referencia:
Norte:	26,50	Frente al Mar
Sur:	31,75	Solar No. 8
Este:	38,75	Solar No. 2
Oeste:	42,50	Calle pública
Área Total:	1182,55	m2

Lote No. 1 A	Medida:	Referencia:
Norte:	33,00	Solar Municipal
Sur:	26,00	Solar No. 2 A
Este:	S/D	S/D
Oeste:	25,50	Calle pública
Área Total:	875,50	m2

Lote No. 2B,3B,Fracción 2A; MZ. 3	Medida:	Referencia:
Norte:	12 +16	Solares No. 2, 2 A y 3 A
Sur:	12 +16	Vía Ballenita
Este:	25 +14,50 + 6,50	Solares No. 3 A y 4 B
Oeste:	25 + 15,50	Solares No. 2 A y 1 B
Área Total:	320,00	m2

Lote No. 2 B; MZ. 3	Medida:	Referencia:
Norte:	27,00	Solar No. 1 A; MZ. 3
Sur:	28,80	Calle pública
Este:	33,00	Solar No. 2 B MZ. 3
Oeste:	36,00	Calle pública
Área Total:	962,55	m2

Lote de MZ. 5	Medida:	Referencia:
Norte:	35 + 66 + 28	Solares Nos. 1 A y 1 B MZ. 3; Solar No. 6 B MZ. 1 y Solares Nos.9 y 10 Mz. 1 A
Sur:	125,20+43,90	Carretero Santa Elena
Este:	32,30+15	Calle y parque
Oeste:	85,7 +15	Calle pública
Área Total:	12759,48	m2

Área Total: 18370,28 m2