

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25451**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016703

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: HDA. SAN MIGUEL: LOTE 1 (1,235.40m²) - LOTE 2 (1,949.60m²) - LOTE 3 (4,068.00m²) Y LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, CANTON MILAGRO, PROV DEL GUAYAS



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	HACIENDA
Cliente:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Guayas
Cantón:	Milagro
Parroquia:	Milagro
Ciudad:	Milagro
Sector:	Banco de Arena

Dirección:	
Calle principal:	Vía Milagro-Naranjito, a la altura del km 3,5 junto a la Vía Férrea.
Calle secundaria:	N/A
Mz:	S/D
Lote:	S/D
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	17 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	8 de agosto de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	17 de julio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25451****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016703

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

Fecha De Tasación: 17 de julio de 2018
 Edad (Años): 5 Estado De Conservación: Malo
 Material De Construcción: Hormigón armado
 Vida Útil: 50
 Vida Útil Remanente: 45
 Número de plantas: 1 - 2

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO 5.190,50 m²
ÁREA CONSTRUIDA 377,60 m²

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El presente informe corresponde al bien inmueble ubicado en el cantón Milagro, propiedad de la Corporación Financiera Nacional, el cual está compuesto por 3 lotes de terreno que forman un solo cuerpo y varias edificaciones que se implantan sobre los mencionados lotes.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	5.190,50	\$ 12,00	USD \$	62.286,00
Valor De La Edificación	377,60	\$ 131,29	USD \$	49.575,04
Valor Obras Complementarias	855,40	\$ 45,00	USD \$	38.493,00
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	150.354,04
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	-
VALOR COMERCIAL			USD \$	150.354,00
Valor / m2 construcción			USD \$	398,18
Valor de REALIZACION			USD \$	135.319,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	67.899,90
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	210.461,30



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



Perito Valuador: **Arq. Carlos Chiriboga**
 Registro S.B.S.: PA-2011-1372
 Cédula: 0912244191



Visador: **Arq. Leslie Páez M.**
 Cédula: 1719051540

#####

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: **25451**
Clave del Cliente: TE016703

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	17/7/2018	Fecha de Entrega del informe: 8/8/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal: 17/7/2018
08. Tipo de Inmueble:	HACIENDA	
09. Metodología empleada	Métodos Directo de Costos	
10. Objeto de la Tasación	Hda. San Miguel: Lote 1 (1,235.40M2) - Lote 2 (1,949.60M2) - Lote 3 (4,068.00M2) Y Las Construcciones Existentes, Canton Milagro, Prov Del Guayas	
Propósito de la Tasación	Valor Comercial	
11. Tipo de Crédito	Otros	

12. Localización

Calle:	Vía Milagro-Naranjito, a la altura del km 3,5 junto a la Vía Férrea.	Mz:	S/D	Lt:	S/D
Calle transversal:	N/A				
Régimen de propiedad:	Pública	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	N/A	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Guayas	Cantón:	Milagro		
Ciudad:	Milagro	Parroquia:	Milagro		
Sector:	Banco de Arena	Ciudadela:	Banco de Arena		
Barrio:	Banco de Arena	Zon. Municipal:	N/A		
Coordenadas UTM	Coordenada Este: 659298.47 m E	Coordenada Norte:	9762693.10 m S		
	Altitud: 0,00	Zona:	17 M		

13. Descripción general del inmueble en estudio

El presente informe corresponde al bien inmueble ubicado en el cantón Milagro, propiedad de la Corporación Financiera Nacional, el cual está compuesto por 3 lotes de terreno que forman un solo cuerpo y varias edificaciones que se implantan sobre los mencionados lotes.

14. Documentación Legal

Escritura:	Protocolización del Auto de Adjudicación
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	3/2/2012
Notaría:	Décima Cuarta del Cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	S/D
No. de registro de la propiedad:	S/D
No. de Clave Catastral:	S/D

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal:

La institución financiera proporcionó copias simples de: Protocolización de Documentos.
Dictado por el Juez de Coaciva de la Corporación Financiera Nacional

16. Linderos y Área:**Inmueble Específico:** HACIENDA**Linderos y medidas tomadas en Sitio:**

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	Ver Anexos	

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25451

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	Ver Anexos	

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:

Para el presente estudio se considera como área de terreno a la superficie medida in situ mediante GPS, resultando una cantidad menor a la sumatoria de las áreas de los 3 lotes indicadas en la documentación legal. En la documentación mencionada no se indican linderos y medidas sólo áreas de terreno. Los linderos y áreas ver en "Anexos". Cabe aclarar que las mediciones tomadas in situ son únicamente para efectos de la tasación y no pueden ser consideradas como levantamiento planimétrico; además, los lotes no se encuentran identificados individualmente sino como un sólo cuerpo unificado.

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	Lote unificado	5.190,50	m2	N/A	N/A
2					
3					

Total Área Terreno 5.190,50

18. Edad del inmueble:	5	Estado de conservación:	Malo	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	50	Vida útil remanente	45	Número de plantas:	1 - 2

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	Vivienda Planta Baja	208,21	Hormigón armado	5 años	Regular	N/A
2	Vivienda Planta Alta	169,39	Hormigón armado	5 años	Regular	N/A
3						
4						

Total Área Cubierta 377,60

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	Galpón 1	m2	315,00	Acero, perfiles o tubos	5 años	Malo	En sitio
2	Galpón 2	m2	315,00	Acero, perfiles o tubos	12 años	Malo	En sitio
3	Galpón 3	m2	160,00	Acero, perfiles o tubos	12 años	Malo	En sitio
4	Galpón 4	m2	65,40	Acero, perfiles o tubos	12 años	Malo	En sitio

Obras fijas adicionales

4	N/A						
5							
6							

Total Áreas Comp. 855,40

#####

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: 25451

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	N/A
	Ubicación:	Esquinero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Hacienda	Número de pisos:	1 - 2
	Uso:	Otros	Edad aproximada:	5
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	N/A
	Estado de mantenimiento:	Malo	Estado de Conservación:	Malo
	Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El sector se caracteriza por ser zona urbana de uso agrícola. El inmueble se encuentra a 336,00 m de la vía Milagro-Naranjito a la altura del km 3,5, principal vía de acceso al sector y la cual es de alto flujo.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Mixta	Lote mínimo:	N/A
Zonificación:	N/A	Frente mínimo:	N/A
COS:	N/A	Retiro Frontal:	N/A
COS PB:	N/A	Retiro Lateral:	N/A
Altura:	N/A	Retiro Posterior:	N/A
Uso de Suelo:	Mixto	Actividad Económica:	Inst. Pública

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Agrícola	Demanda / Interés	Baja
Uso Predominante	Agrícola	Nivel de consolidación	Bajo
Desarrollo	Lento	Altura de Edificación	N/A
Nivel Socioeconómico	Rural	Velocidad de Cambio	Lenta
Calificación de la Plusvalía	Baja	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Baja	Intensidad de Cons. Per.	Baja

Riesgos Naturales: N/A

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	Si
Permisos de construcción	Si
El bien brinda condiciones de habitabilidad:	No
Porcentaje de avance de obra	100%

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
27%	73%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25451

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Vivienda P.B.	Todos	Cerámica	Pintura, cerámica
2	Vivienda P.A.	Todos	Enlucido	Enlucido
3	Galpones	Todos	Enlucido	N/A
4				

b. Closets

N/A

c. Cerrajería

Tipo medio

Notas acabados y calidades:

Acabados de tipo medio en Planta Baja de Vivienda. La Planta Alta no se encuentra terminada, presentando sólo obra aris.

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
N/A	
Obras Complementarias	Comentarios
N/A	

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Vivienda P.B.	Sala	1	N/A
2		Comedor	1	N/A
3		Cocina	1	N/A
4	Vivienda P.A.	Dormitorio con baño	3	N/A
5		Dormitorio con baño	2	N/A
6		Galpones	4	N/A
7				

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación	Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón armado
	Estructura:	Hormigón armado, metálica	Inst. Eléctricas:	Empotradas, expuestas
	Muros:	Bloque	Inst. Gas:	N/A
	Techos:	Hormigón armado, metálica	Inst. Sanitarias:	Empotradas, expuestas
			Drenaje:	Empotradas, expuestas

Notas sobre edificación:

Ninguna

b. Acabados

Calidad: Gama Media

c. Puertas

Ubic.: N/A

Ubic.: Exterior

Material: N/A

Material: Madera

Sistema: N/A

Sistema: Pivoteante

d. Ventanas

Marco: Madera

Otro...

Vidrio: Claro

Otro...

Sistema: Pivoteante

Otro...

e. Mamparas

Marco: N/A

Otro...

Vidrio: N/A

Otro...

Sistema: N/A

Otro...

f. Muebles de Cocina

Tipo: N/A

Mesones de hormigón y granito

Material: N/A

Otro...

Tableros: N/A

Otro...

Lavaderos: N/A

Otro...

g. Baños:

Tipo: Gama Media

Otro...

Grifería: Gama Media

Otro...

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25451

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)		
Comercial	No existe	N/A		
Escolar	Existe	770,00 m		
Asistencial	No existe	N/A		
Estacionamiento	Existe	En Sitio		
Áreas Verdes	No existe	N/A		
Transporte Público:	Existe	336,00 m		
Zonas Recreativas	No existe	N/A		
Descripción del Entorno:	El sector cuenta con el siguiente equipamiento: Universidad Estatal de Milagro, Academia Naval San Francisco de Milagro			
Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Ventajas: Ninguna. Vulnerabilidad: Estado de la construcción.			
Vías principales de comunicación	Nombre	Material		
a.	Vía Milagro - Naranjito	Asfaltada		
b.				
c.				
Servicios (En caso de propiedad horizontal):	Guardiania	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	0,00 m	Buena	Buena
Redes telefónicas:	0,00 m	Buena	Buena
Aceras:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A	N/A
Agua Potable	0,00 m	Buena	Buena
Vías Públicas	0,00 m	Regular	Regular
Características urbanas del entorno:	Destinado a uso mixto, agrícola principalmente.		

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: 25451

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 Sector La Pradera, vía Milagro - Mariscal Sucre	Peor	Med.	Irr.	13/8/2018	0979163718	https://milagro.olx.com.ec/se-vende-macrolote-urbano-54-000-m2-iid-
2 Vía Milagro - Yaguachi	Peor	Med.	Irr.	13/8/2018	0993389777	https://milagro.olx.com.ec/se-vende-terreno-en-la-via-yaguachi-iid-1010638179
3 Km 7 vía Milagro - Naranjito	Mejor	Esq.	Reg.	13/8/2018	0986516166	http://www.doomos.com.ec/de/10467_ven-do-terreno-de-alta-plusvalia.html
4						

Inmueble tasado: Similar Esq. Irr.

	Precio Terrenos	Área [m ²]	Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]	
				Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.				
1	\$216.000,00	54.000,00	\$4,00	1,20	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	95%	2,84	\$11,35
2	\$35.000,00	9.537,90	\$3,67	1,20	1,20	1,10	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	98%	3,22	\$11,81
3	\$130.000,00	13.000,00	\$10,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	90%	1,19	\$11,88
4														
5														
Inmueble tasado		5.190,50	\$5,89	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$11,68	Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$12,00

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 N/A						
2						
3						
4						
5						

Inmueble tasado: S 5 MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]	
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso				
1	N/A														
2															
3															
4															
5															
Inmueble tasado		5.191	378	\$0,00	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$0,00	Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$0,00

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						
4						
5						

Inmueble tasado: S 0 Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]	
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso				
1	N/A			\$0,00										\$0,00	
2															
3															
4															
5															
Inmueble tasado		5.191	378	\$0,00	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$0,00	Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$0,00

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	5.190,50	\$12,00	1,00	Sin afectaciones	\$12,00	\$62.286,00
Subtotal Terreno (VT)	5.190,50				\$12,00	\$62.286,00

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 Vivienda Planta Baja	208,21	\$320,00	\$66.627,20	0,50	\$33.313,60
2 Vivienda Planta Alta	169,39	\$320,00	\$54.204,80	0,30	\$16.261,44
3					
4					
5					
6					
7					
Subtotal Edificaciones (VE)	377,60	131,29 / m2 construido			\$49.575,04

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 Galpón 1	315,00	m2	\$90,00	N/A	\$28.350,00	0,50	\$14.175,00
2 Galpón 2	315,00	m2	\$90,00	N/A	\$28.350,00	0,50	\$14.175,00
3 Galpón 3	160,00	m2	\$90,00	N/A	\$14.400,00	0,50	\$7.200,00
4 Galpón 4	65,40	m2	\$90,00	N/A	\$5.886,00	0,50	\$2.943,00
					\$71.100,00		\$38.493,00

c2. Obras fijas adicionales

4 N/A							
5							
6							

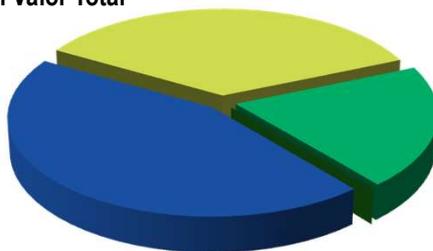
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA) \$0,00 \$71.100,00 \$38.493,00

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos \$150.354,04

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): \$254.218,00

Componetización del Valor Total del Inmueble

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



Notas:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25451

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)	\$150.354,04	121,94
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:	\$ 67.899,90	Año	2018
----------------------------	--------------	-----	------

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	5.190,50	\$	62.286,00
Valor De La Edificación	1.233,00	\$	88.068,00
		\$	150.354,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en numeros redondos es:	
(CIENTO CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES 00/100 USD)	\$150.354,00

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 10% de valor razonable. Se ha considerado una calidad de garantía buena de acuerdo al buen mantenimiento que presenta el inmueble.

VALOR DE ADJUDICACIÓN	\$210.461,30
Porcentaje de valor razonable:	10,00%
Grado de realización:	Buena
Calidad de la garantía:	Buena
Nivel de comercialización:	Bajo
VALOR DE REALIZACIÓN	\$135.319,00

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 Velez**, 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, 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. Carlos Chiriboga**
Registro S.B.S.: PA-2011-1372
Cédula: 0912244191



Visador: **Arq. Leslie Páez M.**
Cédula: 1719051540

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. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista general del inmueble



Vista de la Vivienda de 2 plantas



Vista de vivienda Planta Baja - Sala



Vista de vivienda Planta Baja - Cocina



Vista de vivienda Planta Baja - Dormitorio



Vista de vivienda Planta Baja - Baño

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de vivienda Planta Baja - Dormitorio



Vista de vivienda Planta Baja - Dormitorio



Vista de vivienda Planta Baja - Escaleras



Vista de vivienda Planta Alta



Vista de vivienda Planta Alta



Vista de vivienda Planta Alta

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de galpones 1-2



Vista de galpones 1-2



Vista de galpones 1-2



Vista de galpón 3



Vista de galpón 3



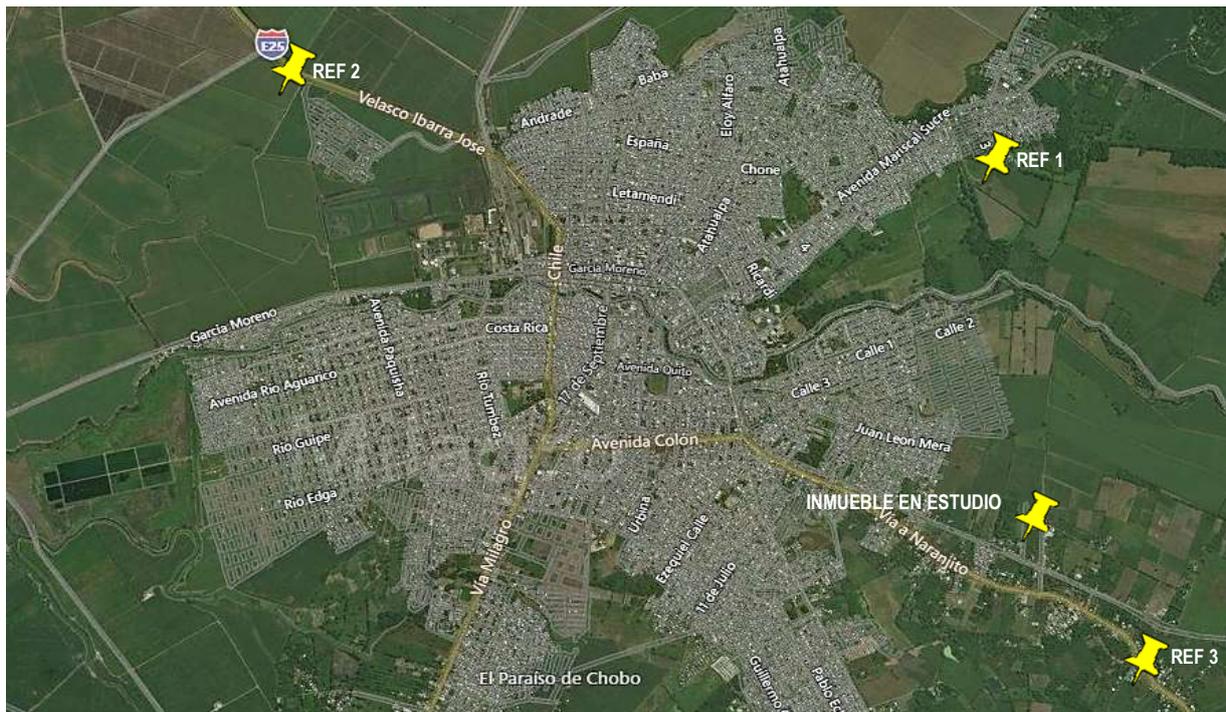
Vista de galpón 4

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS

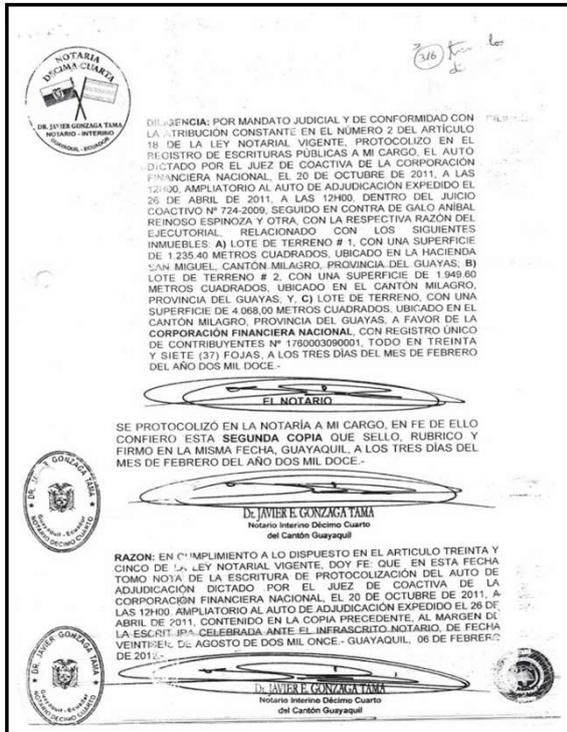


III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL



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

III. ANEXOS

45. ANEXOS COMPLEMENTARIOS:

Lote 1

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	---	---
Sur:	---	---
Este:	---	---
Oeste:	---	---
Área Total:	1.235,40	m2

Lote 2

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	---	---
Sur:	---	---
Este:	---	---
Oeste:	---	---
Área Total:	1.949,60	m2

Lote 3

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	---	---
Sur:	---	---
Este:	---	---
Oeste:	---	---
Área Total:	4.068,00	m2

Área Total 1+2+3:	7.253,00	m2
--------------------------	-----------------	-----------

Lotes 1,2,3

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	55,71 m	Propiedad particular
Sur:	25,94 m	Vía pública / vía férrea
Este:	132,54 m	Vía pública
Oeste:	163,24 m	Propiedad particular en varios tramos
Área Total:	5.190,50	m2