

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25132**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016380

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: HOTEL ARENAS INTERNACIONAL, UBICADO EN CHAROPOTO, BALNEARIO SAN CLEMENTE-MANABI



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	EDIFICIO
Cliente:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Propietario:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

UBICACIÓN:

Provincia:	Manabí
Cantón:	Sucre
Parroquia:	Charapoto
Ciudad:	Sucre
Sector:	San Clemente

Dirección:	Vía San Clemente - Bahía de Caráquez E-15
Calle principal:	Calle Pública S/N, ingreso a Malecón de San Clemente
Calle secundaria:	S/D
Mz:	1 y 2
Lote:	S/D
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	15/6/2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	25/7/2018
Fecha De entrega documentación legal:	15/6/2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25132****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016380

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Avaluó

Fecha De Tasación: 15 de junio de 2018
 Edad (Años): 20 Estado De Conservación: Regular
 Material De Construcción: Hormigón armado
 Vida Útil: 60
 Vida Útil Remanente: 40
 Número de plantas: 3

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO 3.188,00 m²
ÁREA CONSTRUIDA 1.000,96 m²

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El inmueble valorado corresponde a un Hotel y obras complementarias, ubicado en el balneario de San Clemente de la parroquia Charapoto en el cantón Sucre. Cuenta con dos bloques edificados, piscina y áreas complementarias. El primer bloque presenta las áreas administrativa y servicios en planta baja, planta alta edificada en obra gris y terraza; el segundo bloque presenta área complementarias y habitaciones con su respectivo baño en la primera, segunda y tercer planta.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	3.188,00	\$ 60,00	USD \$	191.280,00
Valor De La Edificación	1.000,96	\$ 90,42	USD \$	90.502,32
Valor Obras Complementarias	363,11	\$ 51,32	USD \$	18.633,06
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	300.415,38
Valor De Terreno	-	-	-	-
Valor De La Edificación	-	-	-	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)				-
VALOR COMERCIAL			USD \$	300.420,00
Valor / m ² construcción			USD \$	300,13
Valor de REALIZACIÓN			USD \$	270.378,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	490.659,09
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	503.303,96



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



Arq. Claudia Benítez
 PVQ-2017-1827
 Cédula: 1720948247



Auxiliar Profesionista **Arq. Juan Flores**
 Cédula: 1312922824



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: **25132**

Clave del Cliente: TE016380

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
03. Solicitante	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	042560888 / 042591800		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	15/6/2018	Fecha de Entrega del informe:	25/7/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	15/6/2018
08. Tipo de Inmueble:	EDIFICIO		
09. Metodología empleada	Métodos Comparativo de Costos		
10. Objeto y propósito de la Tasación	Valor Justo de Mercado		
Propósito de la Tasación	Avaluó		
11. Tipo de Crédito	Otros		

12. Localización

Calle:	Vía San Clemente - Bahía de Caráquez E-15	Mz:	S/D	Lt:	1 y 2
Calle transversal:	Calle Pública S/N, ingreso a Malecón de San Clemente				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Manabí	Cantón:	Sucre		
Ciudad:	Sucre	Parroquia:	Charapoto		
Sector:	San Clemente	Ciudadela:	S/D		
Barrio:	San Clemente	Zon. Municipal:	S/D		
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	554366.78	Coordenada Norte:	9915783.25	
	Altitud:	8 msnm	Zona:	17M	

13. Descripción general del inmueble en estudio

El inmueble valorado corresponde a un Hotel y obras complementarias, ubicado en el balneario de San Clemente de la parroquia Charapoto en el cantón Sucre. Cuenta con dos bloques edificados, piscina y áreas complementarias. El primer bloque presenta las áreas administrativa y servicios en planta baja, planta alta edificada en obra gris y terraza; el segundo bloque presenta área complementarias y habitaciones con su respectivo baño en la primera, segunda y tercer planta.

14. Documentación Legal

Escritura:	Protocolización de Auto de Adjudicación de Inmuebl
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	21/11/2011
Notaría:	Decima Cuarta del cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	S/D
No. de registro de la propiedad:	4/6/2012
No. de Clave Catastral:	131453020261018000

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:

Escritura de Protocolización de Auto de Adjudicación de Inmuebles, para la realización del informe se utilizan las escrituras proporcionadas por la entidad Otorgada por: el Juez de Coactiva de la Corporación Financiera Nacional
A favor de: la Corporación Financiera Nacional

16. Linderos y Área:

Inmueble Especifico: Hotel y obras complementarias**Linderos y medidas tomadas en Sitio:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	(Ver Anexos)	
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	3.188,00	m2

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	(Ver Anexos)	
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	3.188,00	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:

La propiedad trata de dos lotes de terrenos. Las medidas fueron constatadas in situ, no se encontraron diferencias con las que constan en la escritura. En anexos se detallan las medidas y linderos de los dos terrenos.

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

	Unidades Inmobiliarias	Área Terreno	Unidad Medida	Área Macrolote	Porcentaje de Alicuota
1	Terreno	3.188,00	m2	N/A	N/A
2					
3					
Total Área Terreno		3.188,00			

18. Edad del inmueble:	20	Estado de conservación:	Regular	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	60	Vida útil remanente	40	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 alicuota
1	Bloque frontal Planta Baja	182,77	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
2	Bloque frontal Planta Alta	202,78	Hormigón armado	20 años	Regular	
3	Bloque Posterior Habitaciones	615,41	Hormigón armado	20 años	Regular	
4						
5						
Total Área Cubierta		1.000,96				

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	Terraza	m2	202,78	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
2	Piscina	m3	110,00	Cerámica	20 años	Regular	N/A
3	Área cubierta	m2	50,33	Cubierta de Eternit y cerámica	20 años	Regular	N/A
Obras fijas adicionales							
4	Cisterna	m3	27,00	Mampostería de ladrillos	20 años	Regular	N/A
5	Contrapiso	m2	1.753,79	Hormigón	20 años	Regular	N/A
6	Cerramiento	ml	163,35	Mampostería de bloques	20 años	Regular	N/A
Total Áreas Comp.			363,11				

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Regular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 1
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Hotel y obras complementarias	Número de pisos:	3
	Uso:	Hotel	Edad aproximada:	20 años
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	Regular	Estado de Conservación:	Regular
	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: Inmueble ubicado en una zona cercana a la playa de San Clemente de la parroquia Charapoto en el cantón Sucre, el entorno presenta viviendas unifamiliares de una y dos plantas. El sector lo conforman edificaciones de tipología hotelera frente al mar.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Residencial	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:	Residencial	Actividad Económica:	Habitacional

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Media
Uso Predominante	Residencial	Nivel de consolidación	Medio
Desarrollo	Medio	Altura de Edificación	12 mts
Nivel Socioeconómico	Medio	Velocidad de Cambio	Media
Calificación de la Plusvalía	Baja	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Media	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales: A 150 mts de la playa de San Clemente

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

24. Características del bien

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

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
0%	100%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Bloque frontal Planta Baja	Área de administrativa y servicio	Mármol	Enlucidas, lisas y pintadas
2	Bloque frontal Planta Alta	Planta Alta obra gris	Hormigón	Enlucidas
3	Bloque Posterior	Habitaciones	Mármol	Enlucidas, lisas y pintadas
4	Bloque Posterior	Baño de habitaciones	Cerámica	Cerámica, lisas y pintadas
5	Bloque frontal Planta Terraza	Terraza	Hormigón	N/A
6				
7				

b. Closets

Madera c. Cerrajería Nacional

Notas acabados y calidades:

El hotel presenta acabados de calidad media y alta, conserva un estado de pintura bueno

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Eléctricas y Agua Potable	Empotradas
Obras Complementarias	Comentarios
Piscina	N/A
Cisterna	Ubicada en la parte lateral del bloque frontal
Contrapiso	Patio de maniobra
Cerramiento	N/A

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Bloque frontal Planta Baja	Área administrativa y servicios	1	Bloque administrativo y servicios generales
2	Bloque frontal Planta Alta	Planta Alta obra gris	1	Bloque en etapa de obra gris
3	Bloque Posterior	Habitaciones	20	N/A
4	Bloque Posterior	Baño de habitaciones	20	N/A
5	Bloque frontal Planta Terraza	Terraza	1	N/A
6				

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación

Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón armado
Estructura:	Hormigón armado	Inst. Eléctricas:	Empotradas
Muros:	N/A	Inst. Gas:	N/A
Techos:	B1: Losa de entrepiso B2: Gypsum y cut	Inst. Sanitarias:	Empotradas
		Drenaje:	N/A

Notas sobre edificación:

Los bloques del hotel se emplazan de forma aislada en el terreno

b. Acabados

Calidad: Gama Alta

c. Puertas

Ubic.:	Interior	Ubic.:	Exterior
Material:	Madera	Material:	Aluminio y vidrio traslúcido
Sistema:	Tamborado	Sistema:	Tamborado

d. Ventas

Marco:	Aluminio	Aluminio
Vidrio:	Traslúcido	Ventanales traslúcidos
Sistema:	Corredizo	Fijo

e. Mamparas

Marco:	Aluminio	Otro...
Vidrio:	Arenado	Otro...
Sistema:	Corredizo	Otro...

f. Muebles de Cocina

Tipo:	Gama Media	Otro...
Material:	N/A	Otro...
Tableros:	Granito	Otro...
Lavaderos:	Aluminio	Otro...

g. Baños:

Tipo:	Gama Media	Otro...
Grifería:	Gama Media	Otro...

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

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

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)		
Comercial	No existe	N/A		
Escolar	Existe	En el lugar		
Asistencial	Existe	En el lugar		
Estacionamiento	No existe	N/A		
Áreas Verdes	Existe	En el lugar		
Transporte Público:	Existe	En el lugar		
Zonas Recreativas	Existe	En el lugar		
Descripción del Entorno:	Se trata de un sector residencial en el balneario de San Clemente de la parroquia Charapoto en el cantón Sucre, cuenta con servicios básicos e infraestructura urbana, el entorno presenta viviendas unifamiliares de una y dos plantas. A 50 metros de la playa, el sector lo conforman edificaciones de tipología hotelera frente al mar.			
Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Ventaja: Factibilidad de servicios básicos e infraestructura urbana. Vulnerabilidad: A 120 mts de la playa de San Clemente			
Vías principales de comunicación	Nombre	Material		
a.	Calle Pública	Asfaltada		
b.	Vía San Clemente - Bahía	Asfaltada		
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	En el sitio	Buena	Bueno
Redes telefónicas:	En el sitio	Buena	Bueno
Aceras:	En el sitio	Buena	Bueno
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A	N/A
Agua Potable	En el sitio	Buena	Bueno
Vías Públicas	En el sitio	Buena	Bueno
Características urbanas del entorno:	El lugar cuenta con cierto tipos de infraestructura urbana por ser una zona en proceso de consolidación.		

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: 25132

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 San Clemente, cantón Sucre	Similar	Esq.	Reg.	16/6/2018	0992279398	https://mls-ecuador.com/es/inmuebles/propie
2 San Clemente, cantón Sucre	Similar	Med.	Reg.	16/6/2018	0988060613	https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/terreno-en-el-balneario-https://sucre.olx.com.ec/venta-de-terreno-en-san-clemente-sucre-
3 San Clemente, cantón Sucre	Similar	Med.	Reg.	16/6/2018	0987239487	

Inmueble tasado: Peor Med. 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	\$85.215,00	1.495,00	\$57,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	0,95	1,05	95%	0,99	\$56,45
2	\$209.340,00	3.489,00	\$60,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	0,95	1,05	90%	0,94	\$56,29
3	\$169.900,00	2.850,00	\$59,61	1,10	1,00	1,10	1,00	0,95	0,95	0,95	95%	0,99	\$58,75
4													
5													
Inmueble tasado			3.188,00	\$58,87	Valor Unitario Promedio [\$ / m²]:							\$57,16	
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$ / m²]:	\$60,00

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 20 MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$ / m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ / m ²]
		Terr	Cubierta		Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A			0										\$0,00
2														
3														
4														
5														
Inmueble tasado			3.188	1.001	\$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 m3 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.	Acabado	Infraest	Uso			
1	N/A			\$0,00										\$0,00
2														
3														
4														
5														
Inmueble tasado			3.188	1.001	\$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: 25132

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	3.188,00	\$60,00	1,00	Sin afectaciones	\$60,00	\$191.280,00
Subtotal Terreno (VT)	3.188,00				\$60,00	\$191.280,00

b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

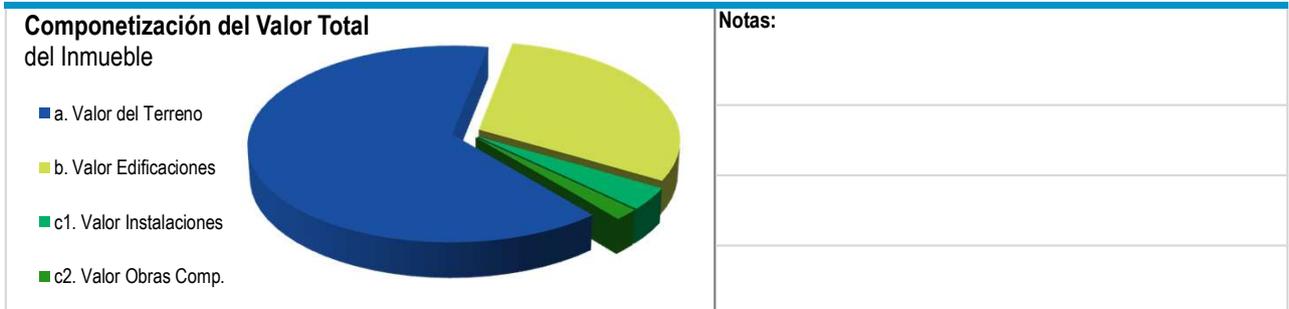
Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m ²]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [\$ usd/m ²]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [\$ usd]
1 Bloque frontal Planta Baja	182,77	\$480,00	\$87.729,60	0,22	\$19.300,51
2 Bloque frontal Planta Alta	202,78	\$200,00	\$40.556,00	0,22	\$8.922,32
3 Bloque Posterior Habitaciones	615,41	\$460,00	\$283.088,60	0,22	\$62.279,49
4					
5					
Subtotal Edificaciones (VE)	1.000,96	90,4155251	/ m2 construido		\$90.502,32

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 Terraza	202,78	m2	\$20,00	N/A	\$4.055,60	0,20	\$811,12
2 Piscina	110,00	m3	\$460,00	N/A	\$50.600,00	0,20	\$10.120,00
3 Área cubierta	50,33	m2	\$60,00	N/A	\$3.019,80	0,20	\$603,96
					\$57.675,40		\$11.535,08
c2. Obras fijas adicionales							
4 Cisterna	27,00	m3	\$200,00	N/A	\$5.400,00	0,20	\$1.080,00
5 Contrapiso	1.753,79	m2	\$25,00	N/A	\$43.844,75	0,10	\$4.384,48
6 Cerramiento	163,35	ml	\$100,00	N/A	\$16.335,00	0,10	\$1.633,50
					\$65.579,75		\$7.097,98
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					\$123.255,15		\$18.633,06

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos \$300.415,38

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): \$725.909,35



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

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)	\$300.415,38	\$94,23
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:

\$ 490.659,09

Año

2018

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2	PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	3.188,00	\$ 191.280,00
Valor De La Edificación	1.364,07	\$ 109.135,00
		\$ 300.414,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:

(TRESCIENTOS MIL CUATROCIENTOS VEINTE DÓLARES 00/100 USD)

\$300.420,00**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 y su alta comercialización.

VALOR DE ADJUDICACIÓN	\$503.303,96
Porcentaje de valor razonable:	10,00%
Grado de realización:	Buena
Calidad de la garantía:	Buena
Nivel de comercialización:	Bajo
VALOR DE REALIZACIÓN	\$270.378,00

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 de 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. Claudia Benítez**
Registro S.B.S.: PVQ-2017-1827
Cédula: 1720948247




Auxiliar Profesional: **Arq. Juan Flores**
Cédula: 1312922824

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 1.1 Objeto y Propósito de la Tasación

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de Bloque 1



Planta Baja - Bloque 1



Planta Baja - Bloque 1



Planta Baja - Bloque 1



Planta Alta - Bloque 1



Planta Alta - Bloque 1

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Terraza - Bloque 1



Vista de Bloque 2



Planta Baja - Bloque 2



Planta Baja - Bloque 2



Habitación Segunda Planta - Bloque 2



Baño Segunda Planta - Bloque 2

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Pasillo Tercera Planta - Bloque 2



Dormitorio Tercera Planta - Bloque 2



Baño de Dormitorio Tercera Planta - Bloque 2



Piscina



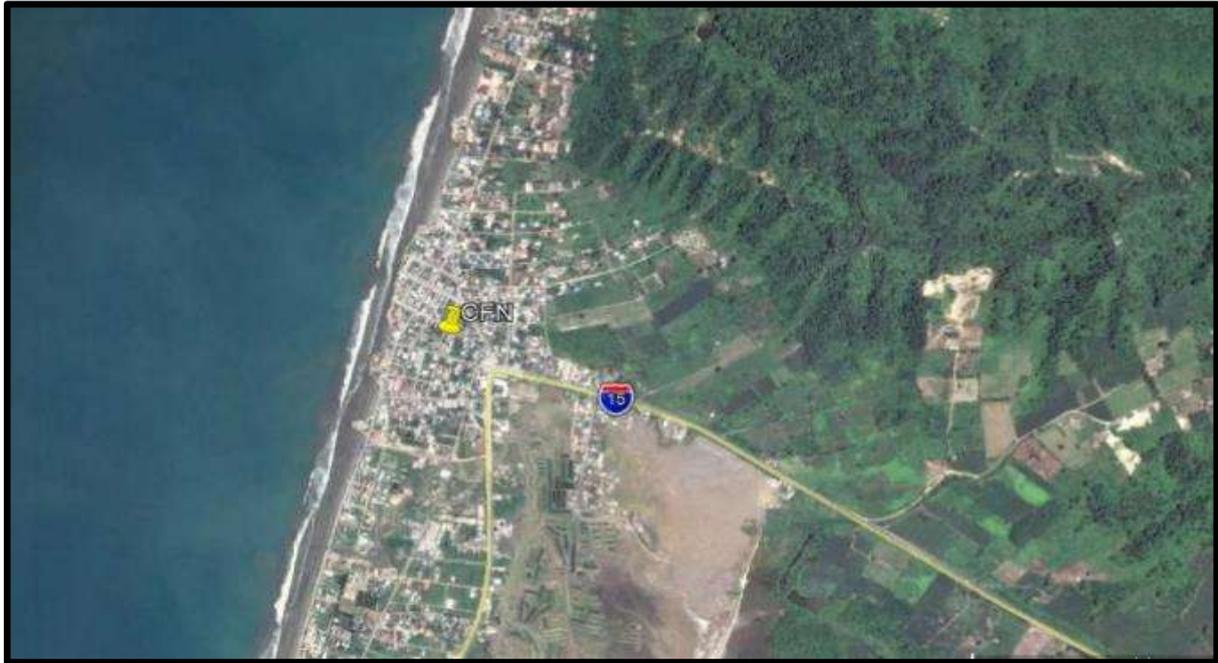
Vista de Calle Pública



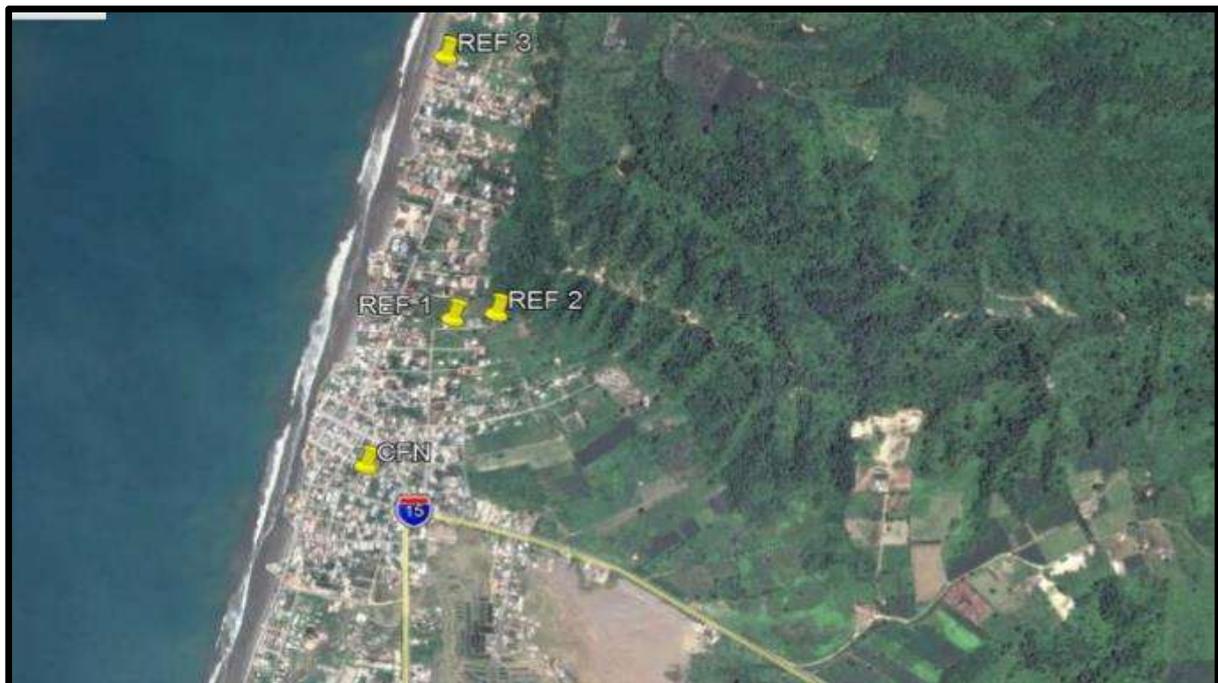
Vista de Calle Pública

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

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
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

e. Tomas de agua

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

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
BAJO	<input checked="" type="checkbox"/>

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25132

III. ANEXOS

45. ANEXOS COMPLEMENTARIOS:

Observaciones:

Linderos y medidas según Documentación Legal Lote Uno:

	Medida:	Referencia:
Norte:	24,00 m	Calle Pública
Sur:	20,00 m	Propiedades de la señora Emilia Muñoz
Este:	65,20 m	Propiedades de la compradora antes de la señora Muñoz
Oeste:	61,00 m	Con propiedades de la señora Amelia Velásquez
Área Total:	1.498,00	m2

Linderos y medidas según Documentación Legal Lote Dos:

	Medida:	Referencia:
Norte:	26,00 m	Calle Pública
Sur:	26,00 m	Con propiedad de Magali Zambrano y Evaristo Zambrano
Este:	65,00 m	Con propiedad de Luis Zambrano
Oeste:	65,00 m	Con propiedad de Monserrate Castro
Área Total:	1.690,00	m2
Superficie Total	3.188,00	m2

Linderos y medidas tomadas en Sitio Lote Uno:

	Medida:	Referencia:
Norte:	24,00 m	Calle Pública
Sur:	20,00 m	Propiedades de la señora Emilia Muñoz
Este:	65,20 m	Propiedades de la compradora antes de la señora Muñoz
Oeste:	61,00 m	Con propiedades de la señora Amelia Velásquez
Área Total:	1.498,00	m2

Linderos y medidas tomadas en Sitio Lote Dos:

	Medida:	Referencia:
Norte:	26,00 m	Calle Pública
Sur:	26,00 m	Con propiedad de Magali Zambrano y Evaristo Zambrano
Este:	65,00 m	Con propiedad de Luis Zambrano
Oeste:	65,00 m	Con propiedad de Monserrate Castro
Área Total:	1.690,00	m2
Superficie Total	3.188,00	m2