

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25142**

**HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: **TE016385**

FOTO FACHADA PRINCIPAL

**OBJETO:** SOLAR Y CASA UBICADO EN LA COOP. DEFENSORES DE JUMON SANTA ROSA PROVINCIA DEL ORO



**DETALLES DEL INMUEBLE**

Tipo De Inmueble:	<b>VIVIENDA</b>
Cliente:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

**UBICACIÓN:**

Provincia:	El_Oro
Cantón:	Santa Rosa
Parroquia:	Santa Rosa
Ciudad:	Santa Rosa
Sector:	9

Dirección:	
Calle principal:	Vía Panamericana E25
Calle secundaria:	N/A
Mz:	23
Lote:	1
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	15 de junio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	
Fecha De entrega del Informe:	25 de julio de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	12 de junio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25142****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016385

## PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

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: 2

## MEDIDAS VALORADAS

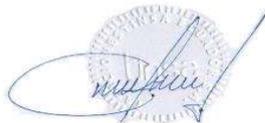
**ÁREA DE TERRENO** 18.095,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA CONSTRUIDA** 2.278,38 m<sup>2</sup>

## DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

Lote de terreno urbano, con una construcción de uno, dos niveles en hormigón armado y un galpón con estructura metálica.

## RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	18.095,00	\$ 12,00	USD \$	217.140,00
Valor De La Edificación	1.380,26	\$ 19,55	USD \$	26.984,00
Valor Obras Complementarias	898,12	\$ 6,98	USD \$	6.265,36
<b>Valor de COSTOS (o Reposición)</b>			<b>USD \$</b>	<b>250.389,36</b>
Valor De Terreno	-	-	<b>USD \$</b>	-
Valor De La Edificación	-	-	<b>USD \$</b>	-
<b>Valor de COMPARACION (o de Mercado)</b>			<b>USD \$</b>	-
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>USD \$</b>	<b>250.389,00</b>
<b>Valor / m2 construcción</b>			<b>USD \$</b>	-
<b>Valor de REALIZACION</b>			<b>USD \$</b>	<b>225.350,00</b>
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	326.605,67
<b>VALOR DE ADJUDICACIÓN</b>			<b>USD \$</b>	<b>322.174,62</b>



**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. Anggy Osorio**  
 Cédula: 0704279322

## Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25142**  
Clave del Cliente: TE016385

## 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:	Wated Reshuan Jorge Miguel		
06. Fecha de la Tasación	15/6/2018	Fecha de Entrega del informe:	25/7/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	N/A	Fecha entrega documentación legal:	12/6/2018
08. Tipo de Inmueble:	<b>VIVIENDA</b>		
09. Metodología empleada	Método Directo de Costos		
10. Objeto de la Tasación	solar y casa ubicado en la coop. defensores de jumon santa rosa provincia del oro		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Dación en pago		

## 12. Localización

Calle:	Vía Panamericana E25	Mz:	23	Lt:	1
Calle transversal:	N/A				
Régimen de propiedad:	Privada	País: Ecuador			
No. de la nomenclatura anterior:	N/A	No. de predio: S/D			
Provincia:	El_Oro	Cantón: Santa Rosa			
Ciudad:	Santa Rosa	Parroquia: Santa Rosa			
Sector:	9	Ciudadela: Coop. Defensores de Jumón			
Barrio:	Coop. Defensores de Jumón	Zon. Municipal: 1			
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	613516.00 m E	Coordenada Norte:	9617879.00 m S	
	Altitud:	10 msnm	Zona:	17 m	

## 13. Descripción general del inmueble en estudio

Lote de terreno urbano, con una construcción de uno, dos niveles en hormigón armado y un galpón con estructura metálica.

## 14. Documentación Legal

Escritura:	Auto de Adjudicación
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	12/4/2013
Notaría:	Décima del Cantón Santa Rosa
Fecha de inscripción:	19/2/2014
No. de registro de la propiedad:	399
No. de Clave Catastral:	07.12.01.01.09.23.01.00.00

## 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 type="checkbox"/>	Tasación anterior	<input type="checkbox"/>
		Convenio de Reserva:	<input type="checkbox"/>	Planos arquitectónicos	<input type="checkbox"/>

## Situación legal:

Datos tomados de la escritura de "Auto de Adjudicación", entregada previo a la inspección del bien inmueble.  
Que otorgan: Juez Delegado de Coactiva, Abg. Luis Felipe Santos  
A favor de: Corporación Financiera Nacional

## 16. Linderos y Área:

**Inmueble Específico:** Construcción de Vivienda y Galpón sobre Terreno Urbano**Linderos y medidas tomadas en Sitio:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	271,68 m	Propiedad Privada
Sur:	255,55 m	Propiedad Privada
Este:	70,36 m	Vía Panamericana
Oeste:	73,00 m	Propiedad Privada
<b>Área Total:</b>	<b>18.095,00</b>	<b>m2</b>

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

**Linderos y medidas según Documentación Legal:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	284.00 m	Lote del Sr. Nicanor Bazarán León
Sur:	268.00 m	Lote del Sr. Nicanor Bazarán León
Este:	70,00 m	Vía Panamericana
Oeste:	73,00 m	Totoral
<b>Área Total:</b>	<b>19.440,00</b>	<b>m2</b>

**Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):**

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

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 datos son tomados de la escritura de "Auto de Adjudicación" y comparados con las medidas proporcionadas por el levantamiento topográfico, el cual fue dirigido por el guardián que custodiaba el inmueble, existiendo una diferencia de área inferior al de la documentación legal, además en sitio se identificó que todos los lotes con frente hacia la vía Panamericana se encuentran afectados por un proyecto de ampliación vial y actualmente ya se encuentran sus cerramientos retirados. Por lo tanto para la elaboración del presente informe se toma en cuenta el área de terreno utilizable, por lo que se recomienda una actualización de linderos. En el Registro Oficial N° 168 del lunes 19 de Diciembre del 2005, 056 pág. 13: MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS: declárese de utilidad pública los terrenos necesarios para la rehabilitación y modernización del Eje Vial N° 1 Guayaquil – Piura, ubicados entre las ciudades de Santa Rosa, Arenillas y Huaquillas (Ver Anexos)

**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 Urbano	18.095,00	N/A	N/A	N/A
<b>Total Área Terreno</b>		<b>18.095,00</b>			

18. Edad del inmueble:	20	Estado de conservación:	Regular	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	60	Vida útil remanente	40	Número de plantas:	2

**19. Edificaciones (Área cubierta)**

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m <sup>2</sup> ]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alicuota
1	2do Nivel (Vivienda)	121,07	Hormigón Armado	20 años	Malo	N/A
2	1er Nivel (Vivienda)	183,19	Hormigón Armado	20 años	Regular	
3	Galpón	1.076,00	Estructura de Metal	20 años	Bueno	
<b>Total Área Cubierta</b>		<b>1.380,26</b>				

**20. Obras Fijas y Complementarias**

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
<b>Obras complementarias</b>							
1	Terraza Accesible	m2	62,12	Hormigón Armado	20 años	Bueno	Sitio
2	Piso de Hormigón en Galpón	m2	836,00	Hormigón Armado	20 años	Bueno	Sitio
<b>Obras fijas adicionales</b>							
4	N/A						
<b>Total Áreas Comp.</b>			<b>898,12</b>				

## Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 4
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Comercial	Número de pisos:	2
	Uso:	Vivienda	Edad aproximada:	20
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	SI
	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 entorno inmediato corresponde a un sector con construcciones de hasta dos niveles en hormigón armado, con buenas características constructivas y acabados de mediana calidad. Actualmente se encuentra en desuso y denota falta de mantenimiento y conservación.

## 22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	1	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:	Comercial

## 23. Características del Sector y el Entorno

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

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

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
50%	50%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

**I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

## a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	2 Nivel (Vivienda)	Sala - Comedor	Mármol	Bloque
2	2 Nivel (Vivienda)	Cocina	Cerámica	Bloque
3	2 Nivel (Vivienda)	Baño	Cerámica / Mármol	Bloque
4	2 Nivel (Vivienda)	Dormitorio	Cerámica	Bloque
5	2 Nivel (Vivienda)	Altillo	Madera	Bloque
6	1 Nivel (Vivienda)	Baño	Cerámica	Bloque
7	Galpón	Galpón	Hormigón	Bloque

## b. Closets

N/A c. Cerrajería Mediana Calidad

## Notas acabados y calidades:

Los acabados de la construcción son de mediana calidad y buenos, sin embargo gran parte de ellos como el cielo raso se encuentran en mal estado de conservación y mantenimiento.

## d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Eléctricas	Empotradas / No se encuentra en funcionamiento
Sanitarias	Empotradas / No se encuentra en funcionamiento
Obras Complementarias	Comentarios
Terraza Accesible	Contrapiso de hormigón y Recubrimiento de Mármol con Cu
Pisos de hormigón	Contrapiso de hormigón

## 25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	2 Nivel (Vivienda)	Sala - Comedor	1	N/A
2	2 Nivel (Vivienda)	Cocina	1	N/A
3	2 Nivel (Vivienda)	Baño	2	N/A
4	2 Nivel (Vivienda)	Dormitorio	3	N/A
5	2 Nivel (Vivienda)	Altillo	1	N/A
6	1 Nivel (Vivienda)	Baño	1	N/A
7	Galpón	Galpón	1	N/A

## 26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación	Cimentación:	Hormigón Armado	Losa:	Hormigón Armado
	Estructura:	Hormigón Armado	Inst. Eléctricas:	Empotradas
	Muros:	Bloque	Inst. Gas:	N/A
	Techos:	Asbesto Cemento	Inst. Sanitarias:	Empotradas
			Drenaje:	Empotradas

## Notas sobre edificación:

La edificación se encuentra en mal estado de conservación y mantenimiento.

## b. Acabados

Calidad: Gama Media

## c. Puertas

Ubic.:	Interior	Ubic.:	Exterior
Material:	Madera	Material:	Madera
Sistema:	Pivotante	Sistema:	Pivotante

## d. Ventas

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

## e. Mamparas

Marco:	N/A	Otro...
Vidrio:		Otro...
Sistema:		Otro...

## f. Muebles de Cocina

Tipo:	Gama Media	Otro...
Material:	Loseta con Cerámica	Otro...
Tableros:	Madera	Otro...
Lavaderos:	Acero Inoxidable	Otro...

## g. Baños:

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)		
Comercial	Existe	100 m aproximadamente		
Escolar	No existe	N/A		
Asistencial	No existe	N/A		
Estacionamiento	No existe	N/A		
Áreas Verdes	No existe	N/A		
Transporte Público:	Existe	En Sitio		
Zonas Recreativas	No existe	N/A		
<b>Descripción del Entorno:</b>	Sector con carácter comercial, con edificaciones de hasta dos niveles, cuenta con todos los servicios. Corresponde a lotes de gran extensiones de terreno, dedicados generalmente a actividades comerciales e industriales. Se ubica muy cercano a equipamientos importantes como el terminal terrestre de Santa Rosa.			
<b>Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:</b>	Como ventaja el inmueble se encuentra cercano al terminal terrestre de Santa Rosa, cuenta con todos los servicios. Se ubica en un sector comercial e industrial. Como desventaja el terreno posee una afectación vial al encontrarse frente a la vía Troncal de la Costa, la cual tiene proyección de ampliación. Además, la propiedad se encuentra abandonada y se denota la falta de mantenimiento y conservación.			
Vías principales de comunicación a.	<b>Nombre</b>	<b>Material</b>		
	Vía Panamericana E25	Asfaltada		
<b>Servicios (En caso de propiedad horizontal):</b>	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	En Sitio	Buena	Buena
Redes telefónicas:	En Sitio	Buena	Buena
Aceras:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	En Sitio	Buena	Buena
Agua Potable	En Sitio	Buena	Buena
Vías Públicas	En Sitio	Buena	Buena
Características urbanas del entorno:	El sector cuenta con toda la infraestructura necesaria.		

## Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

## 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 valuar, 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.

Quiénes 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: 25142

**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	Vía Panamericana (Vía Santa Rosa - Arenillas)	S	Med.	Irr.	18/6/2018	0997606489	En Sitio
2	Vía Panamericana (Vía Santa Rosa - Arenillas)	S	Med.	Irr.	25/1/2018	0987164864	En Sitio
3	Vía Panamericana (Vía Santa Rosa - Arenillas)	S	Med.	Irr.	25/1/2018	0998067695	En Sitio

**Inmueble tasado:** Peor Med. Irr.

	Precio Terrenos	Área [m <sup>2</sup> ]	Precio Unit. [\$/m <sup>2</sup> ]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m <sup>2</sup> ]
				Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$240.000,00	10.000,00	\$24,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,98	0,98	1,00	95%	0,82	\$19,71
2	\$315.000,00	7.000,00	\$45,00	0,80	0,80	0,80	1,00	0,98	0,98	0,98	90%	0,43	\$19,52
3	\$1.540.000,00	70.000,00	\$22,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,98	90%	0,97	\$21,34
<b>Inmueble tasa</b>		<b>18.095,00</b>	<b>\$30,33</b>	<b>Valor Unitario Promedio [\$/m<sup>2</sup>]:</b>									<b>\$20,19</b>
											<b>Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m<sup>2</sup>]:</b>		<b>\$20,00</b>

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 <sup>2</sup> ]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m <sup>2</sup> ]
	Terr	Cubierta			Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A													
2														
3														
4														
5														
<b>Inmueble tasa</b>		<b>18.095</b>	<b>1.380</b>	<b>Valor Unitario Promedio [\$/m<sup>2</sup>]:</b>										
											<b>Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m<sup>2</sup>]:</b>			

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 0 Reg.

	Precio Inmuebles		Área	Precio Unit. [\$/m <sup>2</sup> ]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m <sup>2</sup> ]
	Terr	Cubierta			Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso			
1	N/A													
2														
3														
4														
<b>Inmueble tasa</b>		<b>18.095</b>	<b>1.380</b>	<b>Valor Unitario Promedio [\$/m<sup>2</sup>]:</b>										
											<b>Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m<sup>2</sup>]:</b>			

## 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 <sup>2</sup> ]	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result. [\$/M <sup>2</sup> ]	Valor del Terreno (VT) [\$ usd]
1 Terreno	18.095,00	\$20,00	0,60	Sin afectaciones	\$12,00	\$217.140,00
<b>Subtotal Terreno (VT)</b>	<b>18.095,00</b>				<b>\$12,00</b>	<b>\$217.140,00</b>

## b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m <sup>2</sup> ]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [\$ usd/m <sup>2</sup> ]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [\$ usd]
1 2do Nivel (Vivienda)	121,07	\$300,00	\$36.321,00	0,10	\$3.632,10
2 1er Nivel (Vivienda)	183,19	\$100,00	\$18.319,00	0,10	\$1.831,90
3 Galpón	1.076,00	\$80,00	\$86.080,00	0,25	\$21.520,00
<b>Subtotal Edificaciones (VE)</b>	<b>1.380,26</b>	<b>19,54993987</b>	<b>/ m2 construido</b>		<b>\$26.984,00</b>

## c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [\$ usd/u]	Porcentaje de Alicuota [%]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$]	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (Vivac) [\$ usd]
<b>c1. Obras complementarias</b>							
1 Terraza Accesible	62,12	m2	\$40,00	N/A	\$2.484,80	0,20	\$496,96
2 Piso de Hormigón en Galpón	836,00	m2	\$23,00	N/A	\$19.228,00	0,30	\$5.768,40
					\$21.712,80		\$6.265,36
<b>c2. Obras fijas adicionales</b>							
4 N/A					\$0,00		\$0,00
<b>Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)</b>					<b>\$21.712,80</b>		<b>\$6.265,36</b>

**VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos**

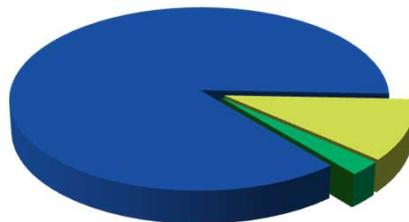
**\$250.389,36**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN):

\$379.572,80

### Componetización del Valor Total del Inmueble

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



### Notas:

El cálculo del valor del terreno se lo realiza con el método comparativo de mercado, utilizando referentes cercanos o de sectores similares.

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

**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 <sup>2</sup> ]
A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:		
<b>A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)</b>	<b>\$250.389,36</b>	\$ 13,84
<b>A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)</b>	N/A	N/A
B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:		
<b>B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)</b>	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:	<b>\$ 326.605,67</b>	Año	<b>2018</b>
----------------------------	----------------------	-----	-------------

**35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**

	m2	PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	18.095,00	\$ 217.140,00
Valor De La Edificación	2.278,38	\$ 33.249,00
		<b>\$ 250.388,00</b>

En Dólares Americanos (USD)

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

<b>DOSCIENTOS CINCUENTA MIL TRECIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES CON 00/100 USD</b>	<b>\$250.389,00</b>
---	---------------------

**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 relajo 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.

<b>VALOR DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>\$322.174,62</b>
------------------------------	---------------------

Porcentaje de valor razonable:	<b>10,00%</b>
--------------------------------	---------------

Grado de realización:	<b>Buena</b>
-----------------------	--------------

Calidad de la garantía:	<b>Regular</b>
-------------------------	----------------

Nivel de comercialización:	<b>Bajo</b>
----------------------------	-------------

<b>VALOR DE REALIZACIÓN</b>	<b>\$225.350,00</b>
-----------------------------	---------------------

**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. Anggy Osorio**  
Cédula: 0704279322

*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 Entorno



Vista Entorno



Vista Vivienda



Vista Posterior de Vivienda



Vista Sala

### III. ANEXOS

#### 39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



### III. ANEXOS

#### 39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista Baño



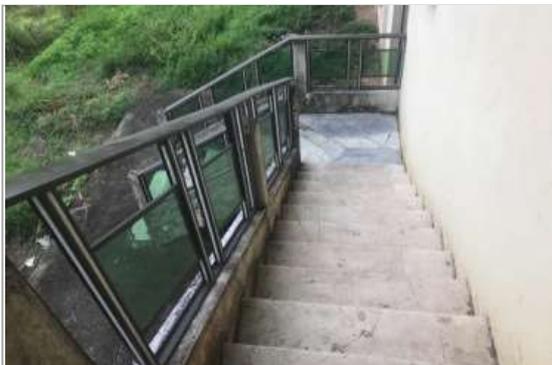
Vista Altillo



Vista Gradass hacia Altillo



Vista Baños



Vista Gradass



Vista 1er Nivel

**III. ANEXOS**

**39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO**



Vista Terraza Accesible



Vista Galpón



Vista Interior del Galpón



Vista Interior del Galpón



Vista Exterior del Galpón



Vista Lateral de Vivienda

**III. ANEXOS**

**39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO**



Vista General del Terreno



Vista General del Terreno



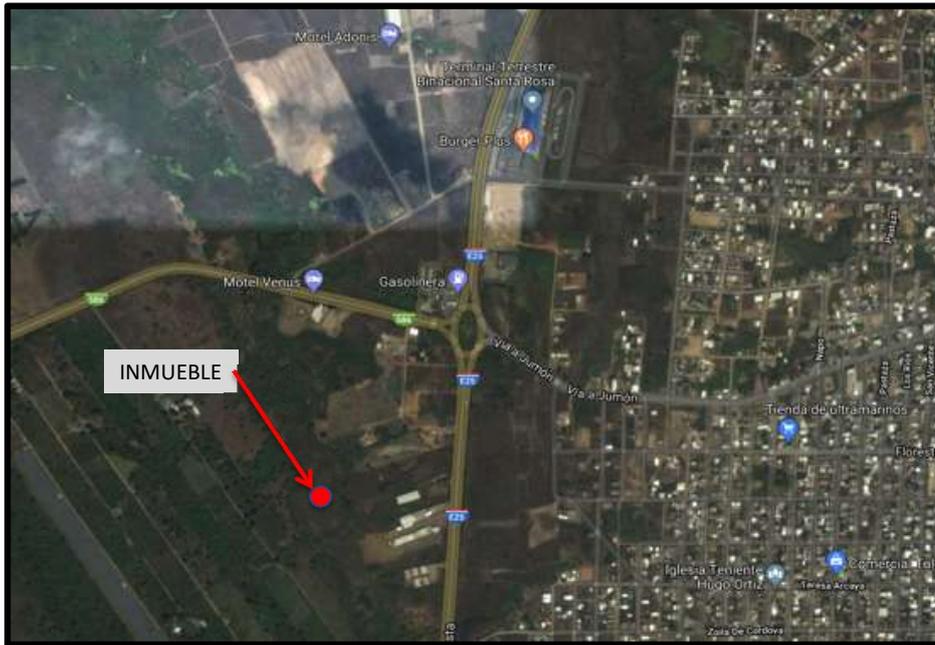
Vista General del Terreno



Vista General del Terreno

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)

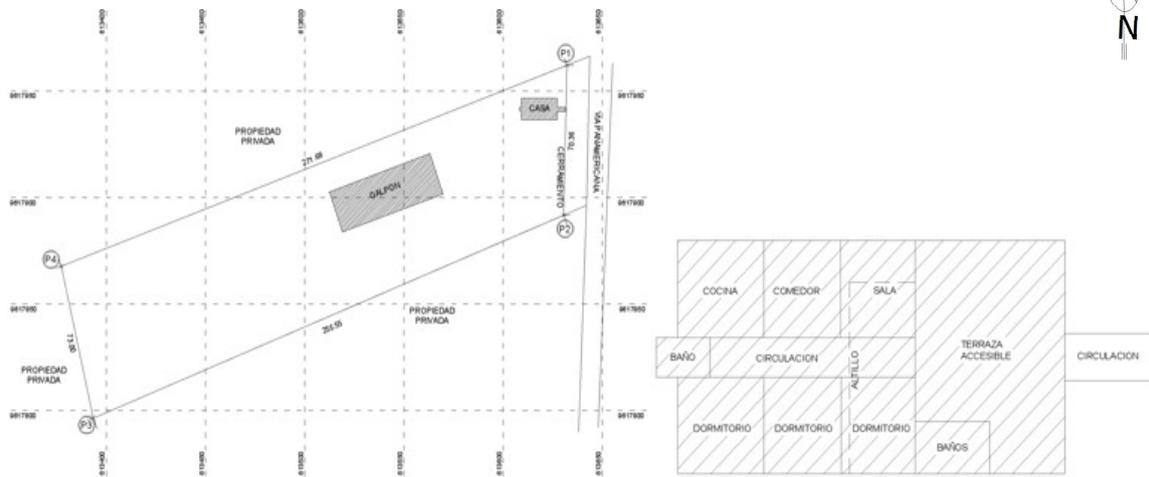


Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25142

III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

	Si	No	S/D
* Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?		X	
* Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?		X	
* Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?		X	
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?		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)?		X	
* Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?		X	
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		X	
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?		X	

c. Otros posibles problemas ambientales

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

d. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?		X	
* Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?		X	
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?		X	
* 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?		X	
* La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?		X	

e. Tomas de agua

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

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	
MEDIO	
BAJO	X

### III. ANEXOS

#### 45. ANEXOS COMPLEMENTARIOS:

##### Observaciones:

En el Registro Oficial N° 168 del lunes 19 de Diciembre del 2005, 056 pág. 13: MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS: declárese de utilidad pública los terrenos necesarios para la rehabilitación y modernización del Eje Vial N° 1 Guayaquil – Piura, ubicados entre las ciudades de Santa Rosa, Arenillas y Huaquillas...

¶ N° 056 EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES; Considerando: Que, es imperativo dar una solución a la gran demanda de tráfico entre las ciudades de Santa Rosa, Arenillas, Huaquillas y nuestro vecino país Perú, promoviendo el comercio en las regiones fronterizas y fortaleciendo el proceso de paz en marcha.

Que, la Comisión Europea manifiesta su intención de contribuir a la rehabilitación y modernización del eje vial N° 1 Guayaquil – Piura, para el desarrollo de la región fronteriza, financiado los estudios preparatorios relativos al eje vial, mediante asistencia técnica europea.

Que, con oficio 0428 de 16 de noviembre del 2005, la Dirección Técnica de área de Normalización y Supervisión de Estudios y Construcción del Ministerio de Obras Públicas ha aprobado los estudios definitivos del Proyecto de rehabilitación y modernización del Eje Vial N° 1 Guayaquil – Piura, en el marco de lo acordado en el grupo Consultivo del Plan Binacional de Desarrollo de la Región Fronteriza;

Que, la rehabilitación y modernización del eje vial N° 1 Guayaquil – Piura es la más conveniente, pues se obtendrán grandes beneficios tanto en costos de operación de vehículos como en el ahorro de tiempos de viaje que permitirán un importante desarrollo de Ecuador y Perú: y.

En uso de las atribuciones que le confiere la ley.

Acuerda:

Art. 1.- Declarar de utilidad pública los terrenos necesarios para la rehabilitación y modernización del Eje vial N° 1 Guayaquil – Piura, previstos en los diseños definitivos, ubicados entre las ciudades de Santa Rosa, Arenillas y Huaquillas.

Art. 2.- Fijar el derecho de la vía en la dimensión de cincuenta metros a cada lado del eje de las conexiones viales que comprenden las obras de rehabilitación y modernización del Eje vial N° 1 Guayaquil – Piura, distancia a partir de la cual podrán levantarse únicamente cerramientos debiendo observarse un retiro adicional de cinco metros para otras construcciones.

En consecuencia prohibiese todo tipo de edificación en la zona de derecho de vía.

Art. 3.- En los sectores correspondientes en la variante internacional desde el Km. 8+902 hasta el Km. 9+900 de 50 metros el derecho de vía será de 50 metros a cada lado medidas desde el eje.

Entre la abscisa 9+900 hasta la abscisa 10+700, el derecho de vía se reduce a cero, en razón de que entre estas, se va a construir las edificaciones del CEBAF.

Art. 4.- Prohibir la transferencia de dominio o su limitación en los terrenos afectados por la rehabilitación y modernización del eje vial N° 1 Guayaquil – Piura previstos en los diseños definitivos, ubicados entre las ciudades de Santa Rosa, Arenillas y Huaquillas. Por tanto los notarios del país y los registradores de la propiedad de los cantones Santa Rosa, Arenillas y Huaquillas donde se encuentra el indicado proyecto, no podrán autorizar la celebración de escrituras públicas, los primeros, y la inscripción los segundos, hasta cuando se terminen los procesos de expropiación correspondientes.

Art. 5.- Las infracciones al presente acuerdo ministerial serán sancionadas de conformidad con las disposiciones de la ley de Caminos y sus reglamentos.

Art. 6.- El presente acuerdo entrará en vigencia desde su publicación en el registro Oficial y de su ejecución encárguese al señor Subsecretario de Vialidad.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a 5 de diciembre del 2005.