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: **25165**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016420

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: LOTE DE TERRENO CON EDIFICACION UBICADO EN BARRIO LA PRADERA SITIO EL ARROYO PARROQUIA TARQUI CANTÓN MANTA PROVINCIA MANABÍ

DETALLES DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN:

Provincia:	Manabí
Cantón:	Manta
Parroquia:	Los Esteros
Ciudad:	Manta
Sector:	La Pradera I Etapa

Dirección:	
Calle principal:	Calle P-19, La Pradera
Calle secundaria:	Calle P-18, La Pradera
Mz:	P-Uno
Lote:	2
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	15 de junio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	25 de julio de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	15 de junio de 2018

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: **25165**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016420

PROPOSITO DE LA TASACION

Valor Comercial

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

MEDIDAS VALORADAS

AREA DE TERRENO	**448,00**	**m²**
AREA CONSTRUIDA	**516,67**	**m²**

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El inmueble valorado corresponde a una vivienda establecida en tres plantas; ubicada en el sector la Pradera del cantón Manta. La vivienda está conformada en la planta baja por los espacios de sala, cocina, baño social y un dormitorio, en la planta alta de la vivienda se encuentra sala, antesala, 4 dormitorios dos de ellos con su respectivo baño y baño social. En la planta terraza se ubica dos domitorios y dos baños, área cubierta y terraza.

RESULTADO DE METODOS DIRECTOS:

	m²	Valor/m²	VALOR EN $ USD	
Valor De Terreno	448,00	$ 45,00	USD $	20.160,00
Valor De La Edificación	516,67	$ 126,24	USD $	65.225,55
Valor Obras Complementarias	335,13	$ 17,07	USD $	5.719,29
Valor de COSTOS (o Reposición)			**USD $**	**91.104,84**
Valor De Terreno	-	-	**USD $**	**-**
Valor De La Edificación	-	-	**USD $**	**-**
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			**USD $**	**-**
VALOR COMERCIAL			**USD $**	**91.105,00**
Valor / m2 construcción			**USD $**	**176,33**
Valor de REALIZACION			**USD $**	**77.439,00**
Valor Catastral / Municipal:			USD $	101.838,11
VALOR DE ADJUDICACIÓN			**USD $**	**129.072,39**

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

Perito Valuador: **Arq. Claudia Benítez**
Registro S.B.S.: PVQ-2017-1927
Cédula: 1720948247

Auxiliar Profesional: **Arq. Juan Flores**
Cédula: 1312922834

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: **25165**
Clave del Cliente: TE016420

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	S/D
05. Número Telefónico	S/D
Nombre Representante Legal:	N/A

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:	**VIVIENDA**
09. Metodología empleada	Utlizando los Métodos Directos, tanto Comparativo (o mercado), como el de Costos.
10. Objeto y propósito de la Tasación	Valor Justo de Mercado
Propósito de la Tasación	Valor Comercial
11.Tipo de Crédito	Otros

12. Localización

Calle:	Calle P-19, La Pradera	Mz:	P-Uno	Lt:	2	
Calle transversal:	Calle P-18, La Pradera					
Régimen de propiedad:	Privada	Pais:	Ecuador			
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D			
Provincia:	Manabí	Cantón:	Manta			
Ciudad:	Manta	Parroquia:	Los Esteros			
Sector:	La Pradera I Etapa	Ciudadela:	La Pradera			
Barrio:	Curvas de La Pradera	Zon. Municipal:	S/D			

Coordenadas UTM	Coordenada Este:	534385.00	Coordenada Norte:	9892205.00
	Altitud:	40 msnm	Zona:	17M

13. Descripción general del inmueble en estudio

El inmueble valorado corresponde a una vivienda establecida en tres plantas; ubicada en el sector la Pradera del cantón Manta. La vivienda está conformada en la planta baja por los espacios de sala, cocina, baño social y un dormitorio, en la planta alta de la vivienda se encuentra sala, antesala, 4 dormitorios dos de ellos con su respectivo baño y baño social. En la planta terraza se ubica dos domitorios y dos baños, área cubierta y terraza.

14. Documentación Legal

Escritura:	Protocolizacion de Auto de Adjudicacion
Fecha de Escritura o Titulo de Propiedad:	2/10/2013
Notaría:	Decima Cuarta del cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	S/D
No. de registro de la propiedad:	S/D
No. de Clave Catastral:	2-16-60-05-000 / 2-16-60-10-000

15. Documentación proporcionada

Certificado Registro de la Propiedad:		Escritura:	X	Declaratoria de Propiedad horizontal	
		Titulo de propiedad:		Tasación anterior	
		Convenio de Reserva:		Planos arquitectónicos	

Situación legal:

Escritura de Protocolizacion de Auto de Adjudicacion, para la realización del informe se utilizan las escrituras proporcionadas por la entidad financiera.
Otorgada por: el Juez de Coactiva de la Corporacion Financiera Nacional
A favor de: la Corporacion Financiera Nacional

16. Linderos y Área:

Inmueble Especifico: Vivienda de tres plantas

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	(Ver Anexos)	
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	**918,48**	**m2**

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: **25165**

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	(Ver Anexos)	
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	**448,00**	**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 terrenos unificados que forman un solo cuerpo. Las medidas fueron constatadas en sitio, el área tomada en sitio 918,48 mts2 es mayor al área que consta en la escritura 448,00 mts; para conservar factores de seguridad en los cálculos se considera la menor dimensión correspondiente a lo indicado en escrituras. Se recomienda una actualización de medidas. En anexos se detallan las áreas respectivas de los predios a unificar.

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

	Unidades Inmobiliarias	Área Terreno	Unidad Medida	Área Macrolote	Porcentaje de Alícuota
1	Terreno	448,00	m2	N/A	N/A
2					
3					
	Total Área Terreno	**448,00**			

18. Edad del inmueble:	20	Estado de conservación:	Bueno	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 alícuota
1	Planta Baja Vivienda	111,80	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
2	Planta Alta Vivienda	271,99	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
3	Dormitorios Planta terraza	48,49	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
4	Edificación bodega	84,39	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
5						
	Total Área Cubierta	**516,67**				

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
	Obras complementarias						
1	Terraza	m2	271,99	Hormigón armado	20 años	Regular	N/A
2	Área cubierta terraza	m2	63,14	Teja	20 años	Regular	N/A
3							
	Obras fijas adicionales						
4	Cisterna	m3	12,00	Mampostería de ladrillos	20 años	Regular	N/A
5	Contrapiso	m2	549,05	Hormigón	20 años	Regular	N/A
6	Cerramiento	ml	137.80	Mampostería de bloques	20 años	Regular	N/A
	Total Áreas Comp.		**335,13**				

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: **25165**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno

Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 3
Ubicación:	Medianero		

b. Sobre la Edificación

Tipo de inmueble:	Vivienda de tres plantas	Número de pisos:	3
Uso:	Vivienda	Edad aproximada:	20 años
Tipo de implantación:	Adosada	Corresponde al primer uso?	Si
Estado de mantenimiento:	Bueno	Estado de Conservación:	Bueno
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: En el entorno se caracteriza por ser una zona residencial con viviendas en su mayoría de una y dos plantas. En la avenida principal de la ciudadela la Pradera Etapa I se desarrolla el movimiento comercial del sector.

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	Media	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Media	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales: No se evidencian riesgos naturales a la propiedad en estudio.

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:	Si
Porcentaje de avance de obra	**100%**

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
100%	0%

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: **25165**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Planta Baja	Sala, comedor y cocina	Cerámica	Enlucidas y pintadas
2		Dormitorio	Cerámica	Enlucidas y pintadas
3		Baño social	Cerámica	Cerámica, enlucidas y pintada
4	Planta Alta	Sala,antesala	Cerámica y Piso flotante made	Enlucidas y pintadas
5		Dormitorios	Piso flotante madera	Enlucidas y pintadas
6		Baños	Cerámica	Cerámica, enlucidas y pintada
7	Planta Terraza	Dormitorios	Cerámica	Enlucidas y pintadas
8		Baños	Cerámica	Cerámica, enlucidas y pintada

b. Closets: Madera

c. Cerrajeria: Nacional

Notas acabados y calidades: La vivienda presenta acabados de calidad media

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Eléctricas y Agua Potable	Empotradas

Obras Complementarias	Comentarios
Terraza	N/A
Cisterna	N/A
Contrapiso	N/A
Cerramiento	N/A

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Planta Baja	Sala, comedor y cocina	1	Una unidad por ambiente
2		Dormitorio	1	N/A
3		Baño social	1	N/A
4	Planta Alta	Sala,antesala	1	N/A
5		Dormitorios	4	Una unidad por ambiente
6		Baños	3	Baño social y de dormitorios
7	Planta Terraza	Dormitorios	2	N/A
8		Baños	2	Baño social y de dormitorio

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación

Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón armado
Estructura:	Hormigón armado	Inst. Electrícas:	Empotradas
Muros:	Hormigón	Inst. Gas:	N/A
Techos:	Losa sobre terraza y cubierta de teja	Inst. Sanitarias:	Empotradas
		Drenaje:	N/A

Notas sobre edificación: La vivienda se implanta sobre el lote número 1 y parte del lote 2

b. Acabados — Calidad: Gama Media

c. Puertas	Ubic.:	Interior	Ubic.:	Exterior
	Material:	Madera	Material:	Madera
	Sistema:	Tamborado	Sistema:	Tamborado
d. Ventas	Marco:	Aluminio		Aluminio
	Vidrio:	Traslúcido		Reflectante
	Sistema:	Corredizo		Corredizo
e. Mamparas	Marco:	Aluminio		Otro…
	Vidrio:	Arenado		Otro…
	Sistema:	Corredizo		Otro…
f. Muebles de Cocina	Tipo:	Gama Media		Otro…
	Material	Madera		Otro…
	Tableros:	Marmól		Otro…
	Lavaderos:	Aluminio		Otro…
g. Baños:	Tipo:	Gama Media		Otro…
	Griferia:	Gama Media		Otro…

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: **25165**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	En el lugar
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 la ciudadela la Pradera de la parroquia los Esteros en el cantón Manta, cuenta con edificaciones de equipamiento urbano en la zona; existen escuelas, puesto de salud y áreas recreativas privadas y públicas, asimismo el entorno presenta viviendas unifamilares de una y más plantas	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Ventaja: Factibilidad de servicios básicos, infraestructura urbana y equipamiento urbano. Vulnerabilidad: Déficit de aceras y bordillos

Vías principales de comunicación	Nombre	Material
a.	Calle Pública	Piedra o lastre
b.	Calle P-19	Asfaltada
c.	Calles de la ciudadela la Pradera	Asfaltada

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:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	En el sitio	Buena	Bueno
Agua Potable	En el sitio	Buena	Bueno
Vías Públicas	En el sitio	Buena	Bueno
Características urbanas del entorno:	El entorno carece de aceras y bordillos.		

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: **25165**

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.

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:

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

tinsa

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25165**

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	M	Med.	Reg.	15/6/2018	0980713345	https://manta.olx.com.ec/venta-de-terreno-iid-1011928585
2	Sector la Pradera	S	Med.	Reg.	15/6/2018	S/D	https://ecuador.inmobiliaria.com/terreno-urbano-en-manta-528m2-
3	Sector la Pradera	M	Med.	Reg.	15/6/2018	0984433025	https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-en-venta-manta-a-4-
4							
	Inmueble tasado:	**Peor**	**Med.**	**Irr.**			

	Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.	Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²]
1	$30.000,00	400,00	$75,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	95%	0,77	$57,87
2	$27.000,00	528,00	$51,14	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	90%	0,99	$50,61
3	$79.200,00	1.320,00	$60,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	85%	0,89	$53,30
4													
5													
	Inmueble tasad	**448,00**	$62,05								**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**		**$53,93**
											Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:		**$50,00**

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	Sector la Pradera	S	10	B	15/6/2018	0994971024	https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/vendo-casa-en-la-pradera-
2	Sector la Pradera	S	10	B	15/6/2018	0987131182	https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-cdl-la-
3	Sector la Lorena	S	10	B	15/6/2018	0998976112	https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/villa-en-venta/1626251
4							
5							
	Inmueble tasado:	**S**	**20**	**MB**			

	Precio Inmuebles	Área Terr	Área Cubierta	Precio Unit. [$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.	Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²]
1	$59.000,00	S/D	120	$491,67	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	98%	1,00	$490,24
2	$80.000,00	98	150	$533,33	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	0,98	90%	0,93	$493,72
3	$55.000,00	160	96	$572,92	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	0,95	95%	0,87	$496,58
4														
5														
	Inmueble tasad	**448**	**517**	$532,64								**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**		**$493,52**
												Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:		**$490,00**

c. Investigación de INMUEBLES en RENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Pisos	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	N/A						
2							
3							
	Inmueble tasado:	**S**	**m3**	**Reg.**			

	Precio Inmuebles	Área Terr	Área Cubierta	Precio Unit. [$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN Ubic.	Tamañ	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso	Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²]
1	N/A			$0,00										$0,00
2														
	Inmueble tasad	**448**	**517**	$0,00								**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**		**$0,00**
												Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:		**$0,00**

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: **25165**

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/M²]	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result. [$/M²]	Valor del Terreno (VT) [$ usd]
1	Terreno	448,00	$50,00	0,90	Forma	$45,00	$20.160,00
	Subtotal Terreno (VT)	**448,00**				**$45,00**	**$20.160,00**

b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m2]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [$ usd/m²]	V. Reposición Nuevo (VRN) [$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [$ usd]
1	Planta Baja Vivienda	111,80	$450,00	$50.310,00	0,30	$15.093,00
2	Planta Alta Vivienda	271,99	$450,00	$122.395,50	0,30	$36.718,65
3	Dormitorios Planta terraza	48,49	$400,00	$19.396,00	0,30	$5.818,80
4	Edificación bodega	84,39	$300,00	$25.317,00	0,30	$7.595,10
5						
	Subtotal Edificaciones (VE)	**516,67**	126,2421855	/ m2 construido		**$65.225,55**

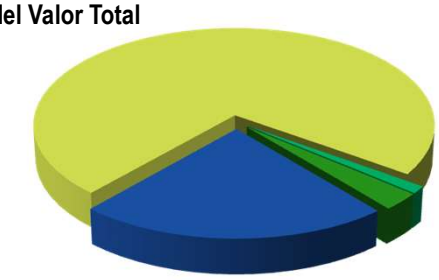
c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

	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	271,99	m2	$15,00	N/A	$4.079,85	0,20	$815,97
2	Área cubierta terraza	63,14	m2	$20,00	N/A	$1.262,80	0,20	$252,56
3								
						$5.342,65		$1.068,53
	c2. Obras fijas adicionales							
4	Cisterna	12,00	m3	$150,00	N/A	$1.800,00	0,20	$360,00
5	Contrapiso	549,05	m2	$20,00	N/A	$10.981,00	0,20	$2.196,20
6	Cerramiento	137,80	ml	$76,00	N/A	$10.472,80	0,20	$2.094,56
						$23.253,80		$4.650,76
	Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					$28.596,45		**$5.719,29**

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA)) mediante el Método Directo de Costos **$91.104,84**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): $266.174,95

Componetización del Valor Total del Inmueble



Notas:

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: **25165**

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)	**$91.104,84**	$203,36
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 tasacion, consideramos las siguientes observaciones:

1 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)

2 No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.

Valor Catastral Municipal:	**$ 101.838,11**	**Año**	**2018**

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	448,00	$	20.160,00
Valor De La Edificación	851,80	$	70.945,00
		$	**91.105,00**

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en numeros redondos es:	
(NOVENTA Y UN MIL CIENTO CINCO DÓLARES 00/100 USD)	**$91.105,00**

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 relavo de venta mediato por lo que se considera un 15% 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	**$129.072,39**
Porcentaje de valor razonable:	**15,00%**
Grado de realización:	**Buena**
Calidad de la garantía:	**Buena**
Nivel de comercialización:	**Bajo**
VALOR DE REALIZACIÓN	**$77.439,00**

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 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.	Perito Valuador: **Arq. Claudia Benítez**	Auxiliar Profesional: **Arq. Juan Flores**
Registro S.B.S.: PA-2009-1109	Registro S.B.S.: PVQ-2017-1927	Cédula: 1312922824
	Cédula: 1720948247	

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 I.10 Objeto y Propósito de la Tasación

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

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Fachada frontal Vivienda

Sala- Planta Baja

Cocina- Planta Baja

Dormitorio 1- Planta Alta

Dormitorio 2 - Planta Alta

Baño - Planta Alta

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

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Sala - Planta Alta

Planta de terraza

Dormitorio Planta de terraza

Bodega

Vista de Calle Pública

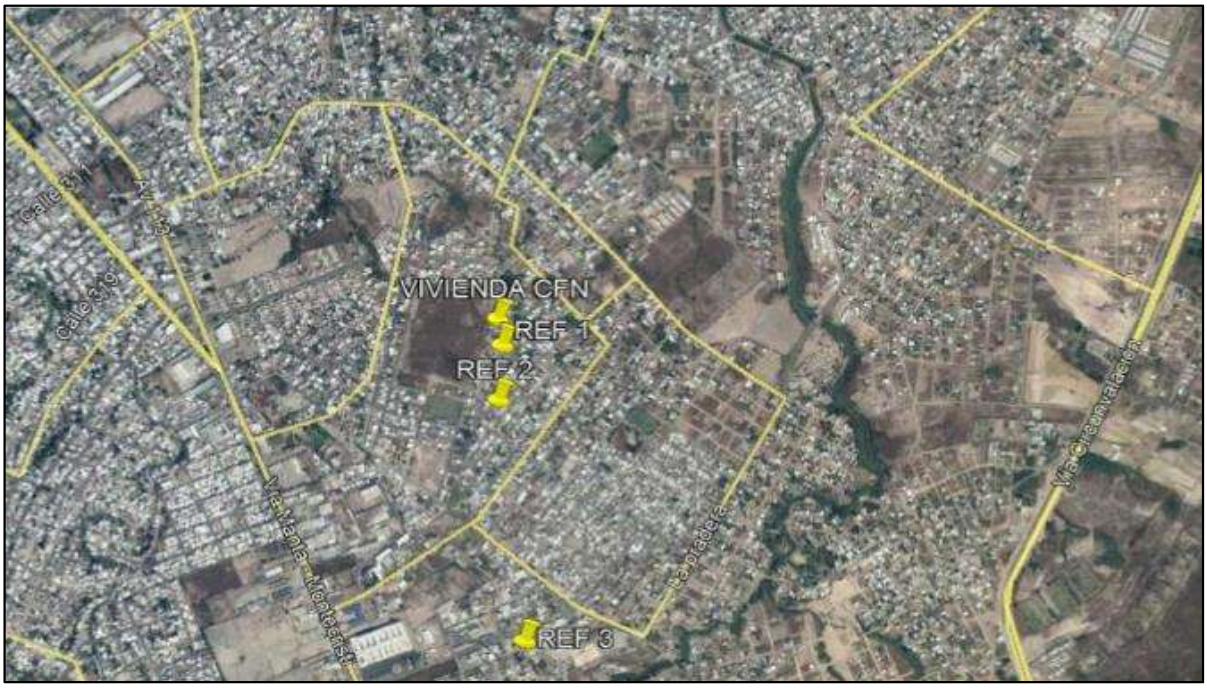
Vista de Calle P-19

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

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN

41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



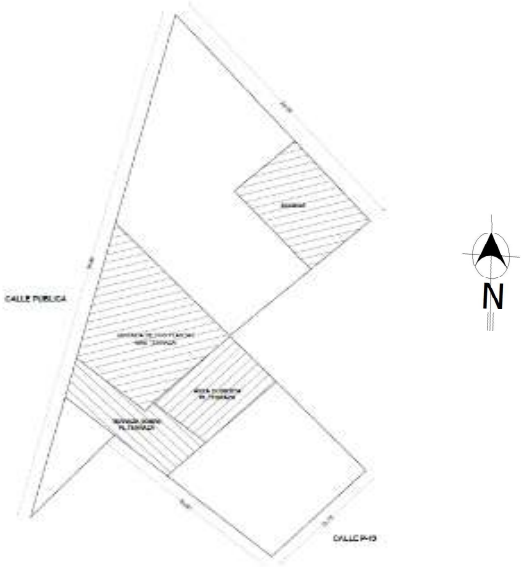
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco,Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito – Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25165**

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL

PROTOCOLIZACIÓN: DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN DICTADO POR EL JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, EL 17 DE DICIEMBRE DE 2012, A LAS 11H00, DENTRO DEL JUICIO COACTIVO Nº 296-2011, SEGUIDO CONTRA ITALO NORBERTO VÉLEZ PALACIOS Y MERCEDES CATALINA CEDEÑO ALCÍVAR, CON LA RESPECTIVA RAZÓN DEL EJECUTORIAL.- REGISTRADO CON DOS PREDIOS UNIFICADOS FORMANDO UN ÁREA DE 448,03 METROS CUADRADOS; Y SOBRE LOS CUALES EXISTE UNA CONSTRUCCIÓN, LOTES CONSISTENTES EN UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO LA PRADERA, SITIO EL ARROYO, DE LA PARROQUIA TARQUI, CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 248 METROS CUADRADOS; Y, UN LOTE, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA PRADERA, PARROQUIA TARQUI, CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2, MANZANA P-R, TENIENDO UNA SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS, A FAVOR DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES Nº 1760002080001.

CUANTÍA: $ 139,072.39

GUAYAQUIL, 2 DE OCTUBRE DE 2013

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.- JUZGADO DE COACTIVA.- Guayaquil, 17 de diciembre de 2012, a las 11h00.- Juicio Coactivo Nº 296-2011, seguido contra los señores ITALO NORBERTO VÉLEZ PALACIOS Y MERCEDES CATALINA CEDEÑO ALCÍVAR.- VISTOS: Agregadas las actas de diligencias de notificación que antecede, entre a que se encuentra [illegible] a) Boletín de notificaciones; b) Notificación al Agente Fiscal; [illegible] 1.- En mérito de la razón de ejecutoria del Auto de calificación de posturas, procede a resolver sobre la correspondiente adjudicación, previo lo cual se considera: PRIMERO.- Con fecha jueves 29 de noviembre de 2012 [illegible] efectúa el remate del bien perseguido en: Dos predios unificados formando un área de 448,03m2; y, sobre los cuales existe una construcción, lotes consistentes en: Un lote de terreno ubicado en el Barrio La Pradera, sitio El Arroyo, de la parroquia Tarqui, cantón Manta, cerrado con los siguientes linderos y medidas: Por el Frente: 21m., por calle pública; Por Atrás: Con 26m. y terreno particular; Por el Costado Derecho: 16m. y terreno del vendedor, (no consta costado izquierdo), teniendo una superficie total de 248m2; y, Un Lote de terreno ubicado en la Urbanización La Pradera, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia de Manabí, signado como Lote No. 2, manzana P-uno, cerrado con los siguientes linderos y medidas: Por el Frente: 10m. y linderos con Avenida Tres; Por Atrás: 10m. y linderos con terreno de propiedad del señor Aquiles Mera Alcívar; Por el Costado: 20 y linderos con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mera Alcívar; y, Por el Otro Costado: 20m. y linderos con terrenos de N. Montesdeoca, teniendo una superficie de 200m2. - SEGUNDO.- Con fecha 4 de diciembre de 2012 a las 09h15, se dictó el auto de calificación de posturas, habiendo sido declarada Primera y Única Postura, Preferente la presentada por la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, a través del Ab. Roberto Julián Espinoza de los Monteros, Delegado del Gerente General Subrogante y representante legal de la Corporación Financiera Nacional, MBA Diego Figueroa Grijalva; presentando la postura por el bien considerado en: Dos predios unificados formando un área de 448,03m2; y, sobre los cuales existe una construcción, lotes consistentes en: Un lote de terreno ubicado en el Barrio La Pradera, sitio El Arroyo, de la parroquia Tarqui, cantón Manta, con una superficie total de 248m2.; y, Un Lote de terreno ubicado en la Urbanización La Pradera, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia de Manabí, signado como Lote No. 2, manzana P-uno, teniendo una superficie de 200m2., por el valor de US$139.372,39 (CIENTO VEINTINUEVE MIL SETENTA Y DOS, 39/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), por imputación al valor de crédito que adeudan los coactivados a la Corporación Financiera Nacional; y, en virtud de la norma orgánica, no se requiere depositar el 10% del valor de su postura.- TERCERO.- No han existido omisiones o las solemnidades establecidas en la ley para la validez del remate.- CUARTO.- AUTO DE ADJUDICACIÓN: De conformidad con lo establecido en el Artículo 465 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar el presente AUTO DE ADJUDICACIÓN a favor de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, a través del Ab. Roberto Julián Espinoza de los Monteros, Delegado del Gerente General Subrogante y representante legal de la Corporación Financiera Nacional, MBA Diego Figueroa Grijalva; quien ofreció por: Dos predios unificados que forman un área de 448,03m2; y, sobre los cuales existe una construcción, los cuales consisten en: Un lote de terreno ubicado en el Barrio La Pradera, sitio El Arroyo, de la parroquia Tarqui, cantón

Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente: 21m., con calle pública; Por Atrás: Con 26m. y linderos varios ares; Por el Costado Izquierdo: y terreno del vendedor, (no consta costado izquierdo), teniendo superficie total de 248m2.; y, Un Lote de terreno ubicado en la Urbanización La Pradera, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia de Manabí, signado como Lote No. 2, manzana P-uno, dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente: 10m. y linderos con Avenida Tres; Por Atrás: 10m. y linderos con terrenos de N. Montesdeoca, teniendo una superficie de 200m2., el valor de US$139.372,39 (CIENTO VEINTINUEVE MIL SETENTA Y DOS, 39/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), por imputación al valor del crédito que adeudan los coactivados a la Corporación Financiera Nacional; y, en virtud de la norma orgánica no se requiere depositar el 10% del valor de su postura, adjudicando como cuerpo cierto conforme lo establece el primer inciso del artículo 1.772 del Código Civil.- QUINTO.- LINDEROS REGISTRALES Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE REMATADO.- Barrio La Pradera, sitio El Arroyo, de la parroquia Tarqui, cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: Por el Frente: Treinta y un metros, con calle pública; Por Atrás: Con veintiocho metros, y terrenos particulares; Por el Costado Derecho: Dieciocho metros y terreno del vendedor; (no consta costado izquierdo) teniendo una superficie total de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados; y, S.2. Un lote de terreno ubicado en la Urbanización La Pradera, de la parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia de Manabí, signado como lote número dos de la manzana P-uno, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente: Diez metros y linderos con avenida tres; Por atrás: Diez metros y linderos con terreno de propiedad del señor Aquiles Mera Alcívar; Por un Costado: Veinte y linderos con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mera Alcívar; y, Por el Otro Costado: Veinte metros y linderos con terrenos de N. Montesdeoca, teniendo una superficie total de doscientos metros cuadrados.- SEXTO.- HISTORIA DE DOMINIO DEL BIEN REMATADO: S.1. La señora Mercedes Catalina Cedeño Alcívar, adquirió el dominio del lote de terreno ubicado en el Barrio La Pradera, sitio El Arroyo, de la parroquia Tarqui, cantón Manta con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados por escritura pública de compraventa otorgada a su favor celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el veintidós de julio de mil novecientos noventa y seis inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el seis de mayo de mil novecientos noventa y siete; y, S.2. El señor Italo Norberto Vélez Palacios, adquirió el dominio del lote de terreno ubicado en la Urbanización La Pradera, de la parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia de Manabí, signado como lote número dos de la manzana P-uno, con una superficie de doscientos metros cuadrados, por escritura pública de compraventa otorgada a su favor celebrada en la Notaría Pública Cuarta de Propiedad del cantón Manta el diecinueve de septiembre del dos mil inscrita en el Registro de la SEPTIMO.- CANCELACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS: Por esta Procedimiento Civil, se cancelan las providencias preventivas que se hubieren dictado dentro de la presente causa y dentro de cualquier otra causa sobre los

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: **25165**

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

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

III. ANEXOS

45. ANEXOS COMPLEMENTARIOS:

Observaciones:

Linderos y medidas tomadas en Sitio Lote 1:

	Medida:	Referencia:
Norte:	54,40 m	Calle Pública
Sur:	29,00 m	Terrenos Particulares
Este:	28,50 m	Terreno del vendedor
Oeste:	N/A	N/A
Área Total:	**640,10 m²**	

Linderos y medidas tomadas en Sitio Lote 2:

	Medida:	Referencia:
Norte:	12,75 m	Avenida Tres
Sur:	15,15 m	Lindera con terreno de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo
Este:	20,00 m	Lindera con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo
Oeste:	20,00 m	Lindera con terrenos de N. Montesdeoca
Área Total:	**278,38 m²**	

Área Total : **918,48 m²**

Linderos y medidas según Documentación Legal Lote 1:

	Medida:	Referencia:
Norte:	31,00 m	Calle Pública
Sur:	29,00 m	Terrenos Particulares
Este:	16,00 m	Terreno del vendedor
Oeste:	N/A	N/A
Área Total:	**248,00**	**m2**

Linderos y medidas según Documentación Legal Lote 2:

	Medida:	Referencia:
Norte:	10,00 m	Avenida Tres
Sur:	10,00 m	Lindera con terreno de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo
Este:	20,00 m	Lindera con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo
Oeste:	20,00 m	Lindera con terrenos de N. Montesdeoca
Área Total:	**200,00 m²**	**m2**

Área Total unificada: **448,00 m²** **mt2**