

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25259**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016511

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: LOTE DE TERRENO DE 27,256 M2 CON INFRESTRUCTURA DE CENTRO TURÍSTICO, UBICADO EN CANTÓN MONTALVO



DETALLES DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN:

Provincia:	Los Ríos
Cantón:	Montalvo
Parroquia:	Recinto Pisagua Alto
Ciudad:	Montalvo
Sector:	Pisagua

Dirección:	
Calle principal:	A 2,4 Km de la "Y" de Montalvo
Calle secundaria:	N/A
Mz:	S/D
Lote:	S/D
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	17 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	31 de julio de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	17 de julio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25259****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016511

PROPOSITO DE LA TASACION

Valor Comercial

Fecha De Tasación: 17 de julio de 2018
 Edad (Años): 20 Estado De Conservación: Bueno

Material De Construcción: Otros
 Vida Util: 50
 Vida Util Remanente: 30
 Número de plantas: 3

MEDIDAS VALORADAS

AREA DE TERRENO 27.256,00 m²
AREA CONSTRUIDA 293,00 m²

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

En el predio se desarrolla un complejo turístico denominado "BALNEAREO CAMPO ALEGRE", cuenta con su ingreso lastrado, en el que se encuentran diversas tipos de construcciones e instalaciones para el desarrollo de este tipo de actividades, en el predio se encuentra un río, que lo atraviesa al predio en dirección Este -Oeste, en el que se encuentra un puente peatonal colgante de 91,70 metros con estructura metálica dividiéndolo en 2 grandes áreas. El predio se divide en dos áreas, de acuerdo a la documentación legal este avalúo se realiza únicamente por el área 2 de la propiedad la en la cual se encuentran 2 piscinas de configuración irregular de hormigón armado con revestimiento de cerámica, 1 alberca de hormigón sin revestimiento para uso de niños, 1 construcción sin terminar de h.a. con losa superior de 293,00 m² de implantación en la que se encuentran los vestidores y baños para hombres y mujeres. una piscina tipo cascada aprovechando el cauce de un riachuelo, área de duchas, baños-vestidores para hombres y para mujeres, en el interior del predio se observan vegetación nativa propia del sector.

RESULTADO DE METODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	27.256,00	\$ 1,50	USD \$	40.884,00
Valor De La Edificación	293,00	\$ 120,00	USD \$	35.160,00
Valor Obras Complementarias	-	-	USD \$	36.693,30
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	112.737,30
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	-
VALOR COMERCIAL			USD \$	112.737,00
Valor / m2 construcción			USD \$	384,77
Valor de REALIZACION			USD \$	95.826,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	38.839,80
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	688.628,00



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



Perito Valuador: **Ing. Civ. Xavier Arce**
 Registro S.B.S.: PVQ-2015-1725
 Cédula: 0904333366



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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25259**
Clave del Cliente: TE016511

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	Corporación Financiera Nacional		
03. Solicitante	Corporación Financiera Nacional		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	S/D		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	17/7/2018	Fecha de Entrega del informe:	31/7/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	17/7/2018
08. Tipo de Inmueble:	EQUIPAMIENTO		
09. Metodología empleada	Métodos Costos		
10. Objeto de la Tasación	Lote De Terreno De 27,256 M2 Con Infraestructura De Centro Turístico, Ubicado En Cantón Montalvo		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

12. Localización

Calle:	A 2,4 Km de la "Y" de Montalvo	Mz:	S/D	Lt:	S/D
Calle transversal:	N/A				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Los Ríos	Cantón:	Montalvo		
Ciudad:	Montalvo	Parroquia:	Recinto Pisagua Alto		
Sector:	Pisagua	Ciudadela:	N/A		
Barrio:	N/A	Zon. Municipal:	S/D		
Coordenadas UTM	Coordenada Este: 694173.00 m E	Coordenada Norte:	9804555.00 m S		
	Altitud: 245 msnm	Zona:	17 M		

13. Descripción general del inmueble en estudio

En el predio se desarrolla un complejo turístico denominado "BALNEAREO CAMPO ALEGRE", cuenta con su ingreso lastrado, en el que se encuentran diversas tipos de construcciones e instalaciones para el desarrollo de este tipo de actividades, en el predio se encuentra un río, que lo atraviesa al predio en dirección Este -Oeste, en el que se encuentra un puente peatonal colgante de 91,70 metros con estructura metálica dividiéndolo en 2 grandes áreas. El predio se divide en dos áreas, de acuerdo a la documentación legal este avalúo se realiza únicamente por el área 2 de la propiedad la en la cual se encuentran 2 piscinas de configuración irregular de hormigón armado con revestimiento de cerámica, 1 alberca de hormigón sin revestimiento para uso de niños, 1 construcción sin terminar de h.a. con losa superior de 293,00 m2 de implantación en la que se encuentran los vestidores y baños para hombres y mujeres. una piscina tipo cascada aprovechando el cauce de un riachuelo, área de duchas, baños-vestidores para hombres y para mujeres, en el interior del predio se observan vegetación nativa propia del sector.

14. Documentación Legal

Escritura:	Hipoteca Abierta
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	18/2/2008
Notaría:	Séptima del Cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	18/3/2008
No. de registro de la propiedad:	241
No. de Clave Catastral:	510302300

15. Documentación proporcionada

Certificado Registro de la Propiedad:	<input type="checkbox"/>	Escritura:	X	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 Hipoteca Abierta
Otorgada por: Julio Eliceo Lemos Ramirez y Alemania Carmita Campos Castro
A favor de: La Corporación Financiera Nacional

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

16. Linderos y Área:

Inmueble Específico:**Linderos y medidas tomadas en Sitio:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	S/D	
Sur:	S/D	
Este:	S/D	
Oeste:	S/D	
Área Total:	S/D	

Linderos y medidas según Documentación Legal:

Según plano proporcionado y escritura

	Medida:	Referencia:
Norte:	S/D	Dr. Julio Lemos Ramirez
Sur:	S/D	Río Tigre
Este:	S/D	Herederos de Alfredo Marún
Oeste:	S/D	Sra. Matilde vda. De Yépez
Área Total:	27.256,00	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:

El lindero que se encuentra al pie del carretero se pudo comprobar la longitud que consta en el plano proporcionado, los otros linderos no fue posible verificar sus medidas ya que se encontraban con abundante vegetación nativa propia del sector y su lindero Norte no se encontraba definido con el predio colindante. El área del lote es tomada de las escrituras.

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 rural	27.256,00	M2	NA	N/A
Total Área Terreno		27.256,00			

18. Edad del inmueble:

Edad del inmueble:	20	Estado de conservación:	Bueno	Material de Construcción:	Otros
--------------------	----	-------------------------	-------	---------------------------	-------

Vida Útil	50	Vida útil remanente	30	Número de plantas:	3
-----------	----	---------------------	----	--------------------	---

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	Construcción sin terminar de ha.	293,00	Hormigón	16 años	Regular	N/A
2						
3						
4						
Total Área Cubierta		293,00				

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	Piscina No. 1	U	1,00	Hormigón armado con cerámica	16 años	Bueno	En Sitio
2	Piscina No. 2	U	1,00	Hormigón armado con cerámica	16 años	Bueno	En Sitio
3	Albercas	U	2,00	Hormigón armado	16 años	Bueno	En Sitio
Obras fijas adicionales							
4	Puente colgante	m	91,70	Metálico	16 años	Bueno	En Sitio
Total Áreas Comp.			4,00				



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: 25259

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Pendiente	Proporción de Terreno:	N/A
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Complejo recreativo	Número de pisos:	2
	Uso:	Recreativo	Edad aproximada:	20
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	S/D
	Estado de mantenimiento:	Regular	Estado de Conservación:	Regular
	Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	1		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El entorno es agrícola, pero por las características del sector también se desarrollan balnearios y/o complejos turísticos

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	S/D	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:	S/D	Actividad Económica:	Comercial

23. Características del Sector y el Entorno

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

Riesgos Naturales: No se observan riegos naturales de consideración

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	95%

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
5%	95%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1 Edificación de h.a. 3 niveles	3 niveles, no se tuvo acceso	Hormigón	Bloques / madera
2 Edificación sin terminar	parcialmente baños y vestidores	Cemento paleteado	Parcialmente bloques sin enlucir

b. Closets

N/A c. Cerrajería Pomo

Notas acabados y calidades:

Acabados económicos

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Eléctricas y Sanitarias	Empotradas
Obras Complementarias	Comentarios
Piscinas (2 U)	Irregular, con revestimiento de cerámica en regular estado, con faltantes de algunas placas de cerámica
Albercas (2 U)	De forma rectangular sin revestimiento

25. Distribución:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1 Edificación de h.a. 3 niveles		S/D	No se puedo ingresar por estar con seguridades
2 Edificación sin terminar	Baños y vestidores	2	Paredes sin enlucir, piezas sanitarias en mal estado, no cuenta con puertas

26. Características constructivas y acabados:

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

Notas sobre edificación:

Acabados gama media

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

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

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	500 metros
Escolar	Existe	400 metros
Asistencial	Existe	3000 metros
Estacionamiento	Existe	En el interior del predio
Áreas Verdes	Existe	En el interior del predio
Transporte Público:	Existe	Al pie del predio
Zonas Recreativas	Existe	En el interior del predio
Descripción del Entorno:	El entorno es agrícola sin embargo existen algunos comercios que brindan servicios de piscina y áreas recreacionales, como cascadas, toboganes, etc.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	El predio por su configuración y topografía se presta para desarrollar un complejo turístico de recreación y esparcimiento en contacto directo con la naturaleza; no cuenta con vulnerabilidades de consideración		
Vías principales de comunicación	Nombre	Material	
a.	Vía Montalvo - Guaranda	Asfaltada	
b.			
c.			

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

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	Al pie del predio	Buena	Buena
Redes telefónicas:	N/A	N/A	N/A
Aceras:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A	N/A
Agua Potable	Al pie del predio	Buena	Buena, captación propia
Vías Públicas	Al pie del predio	Buena	Buena
Características urbanas del entorno:	El sector es eminentemente agrícola, sin embargo al ser considerada una zona turística cuenta con algunos complejos de piscinas, cascadas, etc.		

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: 25259

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 Montalvo - La Esmeralda (Cacao)	Peor	Med.	Irr.	19/5/2018	0980200118	Ernesto Laina
2 Montalvo- Babahoyo (Arrocera)	Peor	Med.	Irr.	19/5/2018	0980200118	Ernesto Laina
3 A 10 minutos de Montalvo cruzando el río Cristal (Cacao)	Peor	Med.	Irr.	19/5/2018	0980200118	https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/se-vende-esta-finca-

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	\$105.000,00	150.000,00	\$0,70	1,10	1,00	1,10	1,20	1,10	1,10	1,20	97%	2,05	\$1,43
2	\$240.000,00	300.000,00	\$0,80	1,20	1,00	1,20	1,20	1,10	1,10	1,20	97%	2,43	\$1,95
3	\$120.000,00	200.000,00	\$0,60	1,10	1,00	1,10	1,20	1,10	1,10	1,20	97%	2,05	\$1,23
4													
5													
Inmueble tasado			27.256,00	\$0,70	Valor Unitario Promedio [\$ /m ²]:							\$1,54	
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m ²]:	\$1,50

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													
2														
3														
4														
5														
Inmueble tasado		27.256	293	\$0,00	Valor Unitario Promedio [\$ /m ²]:							\$0,00		
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m ²]:	\$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 m Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$ /m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m ²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso			
1	N/A			\$0,00										\$0,00
2														
3														
4														
5														
Inmueble tasado		27.256	293	\$0,00	Valor Unitario Promedio [\$ /m ²]:							\$0,00		
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m ²]:	\$0,00	

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

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	27.256,00	\$1,50	1,00	Sin afectaciones	\$1,50	\$40.884,00
Subtotal Terreno (VT)		27.256,00			\$1,50	\$40.884,00

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 Construcción sin terminar de ha.	293,00	\$150,00	\$43.950,00	0,80	\$35.160,00
2					
3					
4					
Subtotal Edificaciones (VE)		293,00	120 / m2 construido		\$35.160,00

c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

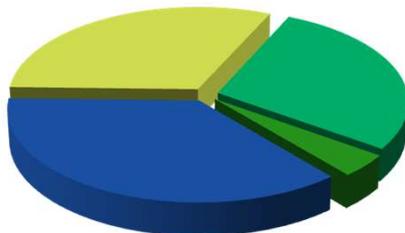
Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [\$ usd/u]	Porcentaje de Alcuota %A1	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$]	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (Vivac) [\$ usd]
c1. Obras complementarias							
1 Piscina No. 1	1,00	U	\$25.000,00	N/A	\$25.000,00	0,70	\$17.500,00
2 Piscina No. 2	1,00	U	\$20.000,00	N/A	\$20.000,00	0,70	\$14.000,00
3 Albercas	2,00	U	\$500,00	N/A	\$1.000,00	0,70	\$700,00
					\$46.000,00		\$32.200,00
c2. Obras fijas adicionales							
4 Puente colgante	91,70	m	\$70,00	N/A	\$6.419,00	0,70	\$4.493,30
5							
6							
					\$6.419,00		\$4.493,30
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					\$52.419,00		\$36.693,30

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos \$112.737,30

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): \$137.253,00

Componetización del Valor Total del Inmueble

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



Notas:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

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)	\$112.737,30	\$379,59
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:	\$ 38.839,80	Año	2017
----------------------------	---------------------	-----	-------------

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	27.256,00	\$	40.884,00
Valor De La Edificación	297,00	\$	71.853,00
		\$	112.737,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:	
(CIENTO DOCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 00/100 USD)	\$112.737,00

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 relav 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	\$688.628,00
Porcentaje de valor razonable:	15,00%
Grado de realización:	Buena
Calidad de la garantía:	Buena
Nivel de comercialización:	Alto
VALOR DE REALIZACIÓN	\$95.826,00

37. CONCLUSIONES

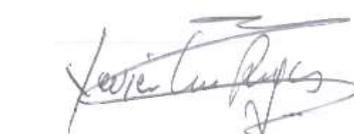
La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

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.
Registro S.B.S.: PA-2009-1109



Perito Valuador: **Ing. Civ. Xavier Arce**
Registro S.B.S.: PVQ-2015-1725
Cédula: 0904333366



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

Notas:

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista general



Ingreso al Predio



Entorno



Vía interior



Puente peatonal de acceso a piscinas



Edificación sin terminar

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Piscinas



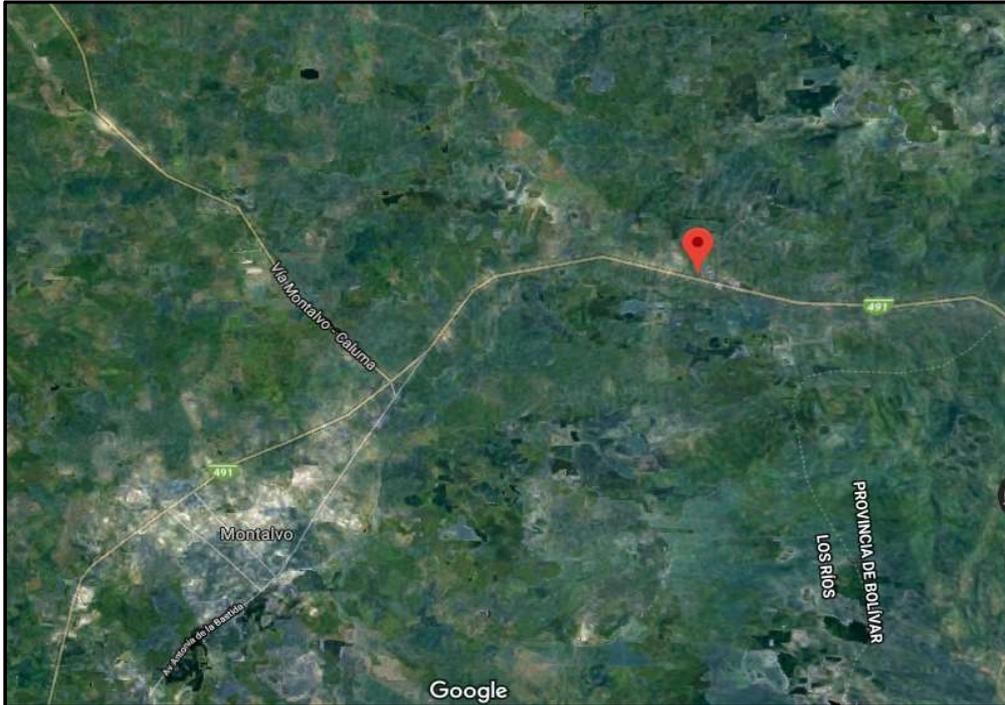
Albercas



Losa Superior

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS





Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25259

III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

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

Si	No	S/D
X		
		X
	X	
	X	

b. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

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

	X	
	X	
	X	
	X	

c. Otros posibles problemas ambientales

- * Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- * Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- * El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- * La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?
- * Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)?
- * Se evidencia riesgo de incendio?

	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	

d. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

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

		X
		X
	X	
	X	
	X	

e. Tomas de agua

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

	X	
	X	
	X	

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	
MEDIO	
BAJO	X