

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25143****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**Clave del Cliente: **TE016386**

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: TERRENO DE 278 m² Y EDIFICACION DE 6 PISOS, UBICADO EN CALLES SUCRE Y GARCIA MORENO, PARROQUIA 12 DE MARZO, CANTÓN PORTOVIEJO, MANABÍ.



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	TERRENO URBANO
Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Manabí
Cantón:	Portoviejo
Parroquia:	12 de Marzo
Ciudad:	Portoviejo
Sector:	Centro

Dirección:	
Calle principal:	Calle Sucre
Calle secundaria:	Calle García Moreno
Mz:	N/A
Lote:	S/D
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	10 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	27 de julio de 2108
Fecha De entrega documentación legal:	12 de julio de 2108

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25143****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**Clave del Cliente: **TE016386**

PROPOSITO DE LA TASACION

Valor Comercial

Fecha De Tasación: 10 de julio de 2018
 Edad (Años): N/A Estado De Conservación: N/A
 Material De Construcción: N/A
 Vida Útil: N/A
 Vida Útil Remanente: N/A
 Número de plantas: N/A

MEDIDAS VALORADAS

AREA DE TERRENO 278,00 m²
AREA CONSTRUIDA N/A m²

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

Se trata de un terreno ubicado en el sector centro de la ciudad de Portoviejo, donde existió antes del sismo del 16 de abril de 2016 una edificación de al menos 4 pisos, y que en la actualidad no existe. El sector cuenta con todos los servicios básicos e infraestructura urbana.

RESULTADO DE METODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor Obras Complementarias	-	-	USD \$	-
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	-
Valor De Terreno	278,00	\$ 250,00	USD \$	69.500,00
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	69.500,00
VALOR COMERCIAL			USD \$	69.500,00
Valor / m2 construcción			USD \$	-
Valor de REALIZACION			USD \$	66.025,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	72.079,87
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	293.616,00



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: **Ing. Carlos Miranda V.**
 Cédula: 1305794271

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25143**
Clave del Cliente: TE016386

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
02. Propietario	Corporación Financiera Nacional
03. Solicitante	Corporación Financiera Nacional
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001
05. Número Telefónico	042560888 / 042591800
Nombre Representante Legal:	S/D
Oficial a cargo del cliente :	S/D
Nombre de la Agencia :	N/A
Número de solicitud:	N/A
06. Fecha de la Tasación	10/7/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D
08. Tipo de Inmueble:	TERRENO URBANO
09. Metodología empleada	Método de Costos de Reposición, Comparativo de Mercado
10. Objeto de la Tasación	terreno de 278 m2 y edificación de 6 pisos, ubicado en calles sucre y garcia moreno, parroquia 12 de marzo, cantón portoviejo, manabí.
Propósito de la Tasación	Valor Comercial
11. Tipo de Crédito	Otros

12. Localización

Calle principal:	Calle Sucre	Mz:	N/A	Lt:	S/D
Calle transversal:	Calle García Moreno				
Régimen de propiedad:	Pública	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Manabí	Cantón:	Portoviejo		
Ciudad:	Portoviejo	Parroquia:	12 de Marzo		
Sector:	Centro	Ciudadela:	S/D		
Barrio:	S/D	Zon. Municipal:	S/D		
Coordenadas UTM	Coordenada Este: 560713.98 m E	Coordenada Norte:	9882886.71 m S		
	Altitud: 0	Zona:	17M		

13. Descripción general del inmueble en estudio

Se trata de un terreno ubicado en el sector centro de la ciudad de Portoviejo, donde existió antes del sismo del 16 de abril de 2016 una edificación de al menos 4 pisos, y que en la actualidad no existe. El sector cuenta con todos los servicios básicos e infraestructura urbana.

14. Documentación Legal

Escritura:	S/D
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	3/9/2013
Notaría:	Trigésima del Cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	16/3/2018
No. de registro de la propiedad:	1507
No. de Clave Catastral:	201022010

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal (Descripción de toda la documentación legal proporcionada o faltante):

Documento de propiedad: No se ha contado con la escritura del bien. Existen documentos del Registro de la Propiedad
Otorgada por: Fernández Bailón Rubén Darío y Santana Guerrero Belice Marlene
A favor de: Corporación Financiera Nacional

16. Línderos y Área:

Inmueble específico:

Línderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	17,00	Propiedad del Sr. Jorge Zambrano
Sur:	16,80	Calle Sucre
Este:	15,50	Propiedad de Raúl Ayala
Oeste:	17,40	Calle García Moreno
Área Total:	269,21	

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	17,30	Propiedad del Sr. Jorge Zambrano
Sur:	17,00	Calle Sucre
Este:	16,00	Propiedad del señor Raúl Ayala
Oeste:	17,40	Calle García Moreno
Área Total:	278,00	

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

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

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:

Las medidas se tomaron considerando los cerramientos existentes en los terrenos aledaños y la línea demarcada por la acera existente en el sector. Se determinan pequeñas variaciones en las medidas tomadas en el sitio con las constantes en la documentación recibida. Es importante señalar que existe un cerramiento provisional colocado en tiempos recientes.

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

	Tipo de terreno	Área Terreno	Unidad Medida	Área Macrolote	Porcentaje de Alícuota
1	Urbano	278,00	m2	N/A	N/A
2					
3					
Total Área Terreno		278,00			

18. Edad del inmueble:	N/A	Estado de conservación:	N/A	Material de Construcción:	N/A
Vida Útil	N/A	Vida útil remanente	N/A	Número de plantas:	N/A

19. Edificaciones (Áreas cubiertas)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	N/A	0,00		N/A		
2						
3						
4						
5						
Total Área Cubierta		0,00				

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	N/A	m2					
2							
3							
Obras fijas adicionales							
4	N/A	m3					
5							
6							
Total Áreas Comp.			0,00				

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Regular	Estado de Terreno:	Vacio
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 1
	Ubicación:	Esquinero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de construcción:	N/A	Número de pisos:	N/A
	Uso:	N/A	Edad aproximada:	N/A
	Tipo de implantación:	N/A	Corresponde al primer uso?	No
	Estado de mantenimiento:	N/A	Estado de Conservación:	N/A
	Características de la propiedad:	N/A	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular):	El terreno en estudio se ubica en un sector céntrico de la ciudad de Portoviejo, cuenta con vías asfaltadas, aceras y bordillos. El tráfico es fluido y la zona conecta varias avenidas.
Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas):	El sector suele estar ocupado por viviendas de dos plantas, así como de diferentes tipos de locales comerciales.

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:	

23. Características del Sector y el Entorno

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

Riesgos Naturales: El río se encuentra cerca, en fenómenos del "Niño" el sector puede afectarse por inundaciones.

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	N/A

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
0%	0%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	En el sector
Escolar	Existe	En el sector
Asistencial	Existe	1000m
Estacionamiento	No existe	N/A
Áreas Verdes	Existe	250m
Transporte Público:	Existe	50m
Zonas Recreativas	Existe	250m

Descripción del Entorno (Describir servicios públicos): Sector urbano ocupado por comercios y viviendas con edificaciones de una y dos plantas principalmente. Se encuentra cercano a varias oficinas públicas. El sector cuenta con todos los servicios básicos e infraestructura urbana

Ventajas del inmueble:	Su ubicación cercana a muchos puntos de interés.
------------------------	--

Vulnerabilidades del inmueble:	El río se encuentra cercano y en épocas de inviernos fuertes o fenómenos "El Niño" puede verse afectado por inundaciones.
--------------------------------	---

Vías principales de comunicación	Nombre	Material
a.	Calle Sucre	Asfaltada
b.	Calle García Moreno	Asfaltada
c.		

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

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	En el sitio	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	En el sitio	Bueno	Bueno
Aceras:	En el sitio	Bueno	Bueno
Bordillos:	En el sitio	Bueno	Bueno
Alcantarillado	En el sitio	Bueno	Bueno
Agua Potable	En el sitio	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En el sitio	Bueno	Bueno

Características urbanas del entorno: El entorno es ocupado por viviendas de dos plantas y diferentes comercios, frente al terreno se encuentran las instalaciones de la Casa de la Cultura de Manabí, y escuelas.

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

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 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

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 ó 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)



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

30. REFERENCIAS DE MERCADO**a. Investigación de TERRENOS en VENTA semejantes al inmueble tasado**

Ubicación (TERRENOS COMPARABLES)	Relac.	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 Sector Centro de Portoviejo	P	Med.	Reg.	2/1/2018	0983322854	https://portoviejo.olx.com.ec/terreno-8-70-x-18-20-colon-y-chile-centro-de-la-ciudad-iid-977069985 https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-en-venta-en-portoviejo- Agente Inmobiliario. Joselo Mera Q.
2 Cadial Aliatis	S	Med.	Reg.	25/7/2018	-	
3 Calle García Moreno y Francisco de P. Moreira	S	Med.	Reg.	11/7/2018	0991572365	
4						
5						

Terreno tasado: S Med. Reg.

	Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$ /m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m²]
				Fronte	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$55.000,00	162,69	\$338,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90%	0,81	\$273,83
2	\$102.446,00	512,00	\$200,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,90	\$180,08
3	\$80.000,00	200,00	\$400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	85%	0,77	\$306,00
4													
5													

Terreno tasado: 278,00 312,72 **Valor Unitario Promedio [\$ /m²]:** \$253,30
Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m²]: \$250,00

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

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

Inmueble tasado: S N/A MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$ /m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN						Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m²]
		Terr	Cubierta		Fronte	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.		
1	N/A												
2													
3													
4													
5													

Inmueble tasado: 278 0 **Valor Unitario Promedio [\$ /m²]:** \$0,00
Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m²]: \$0,00

c. Investigación de INMUEBLES en RENTA semejantes al inmueble tasado

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

Inmueble tasado: S m3 Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$ /m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN						Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$ /m²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso		
1	N/A												
2													
3													
4													
5													

Inmueble tasa 278 0 **Valor Unitario Promedio [\$ /m²]:** \$0,00
Valor unitario aplicable en números redondos [\$ /m²]: \$0,00

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

32. VALUACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

Este enfoque supone que un comprador no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado, en el corto plazo, en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones.

a. Cálculo del Valor del Predio Urbano y sus construcciones mediante el Valor de Mercado

	Descripción de Áreas	Área (m²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1	Urbano	278,00	\$250,00	1,00	\$250,00	\$69.500,00
2						
	Subtotal	0,00	N/A	/ m2 construido		\$0,00

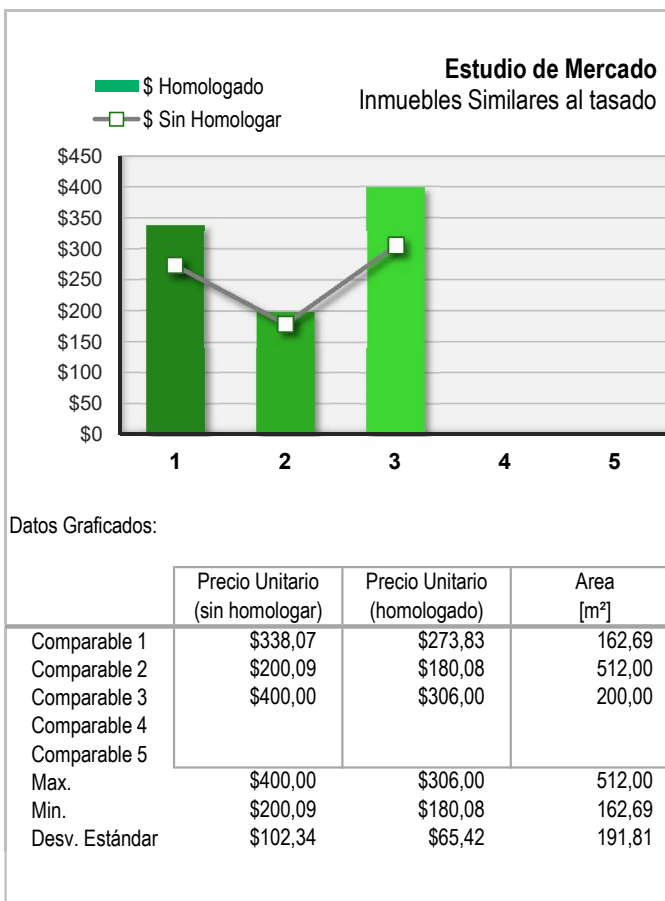
Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta en números redondos de :

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación **\$69.500,00**

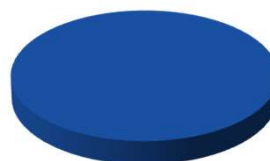
Notas sobre el Método de Comparación:

Avance de obra:

N/A



Componetización del Valor de Mercado del Inmueble



■ Terreno

	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$69.500,00	100,0%
	\$69.500,00	\$1,00

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

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 [\$ /m ²]
A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:		
A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)	N/A	N/A
A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)	\$69.500,00	\$250,00
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:

- 1 Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método Método de COMPARACION (o de Mercado)

Valor Catastral Municipal:

\$ 72.079,87

Año

2018

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2	PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	278,00	\$ 69.500,00
Valor De La Edificación	-	\$ -
		\$ 69.500,00

En Dólares Americanos (USD)

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

SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DÓLARES CON 00/100

\$69.500,00

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 5% 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	\$293.616,00
Porcentaje de valor razonable:	5,00%
Grado de realización:	Buena
Calidad de la garantía:	Buena
Nivel de comercialización:	Alto
VALOR DE REALIZACIÓN	\$66.025,00

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



Auxiliar Profesional: **Ing. Carlos Miranda V.**
Cédula: 1305794271

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)



Informe de Tasación Comercial

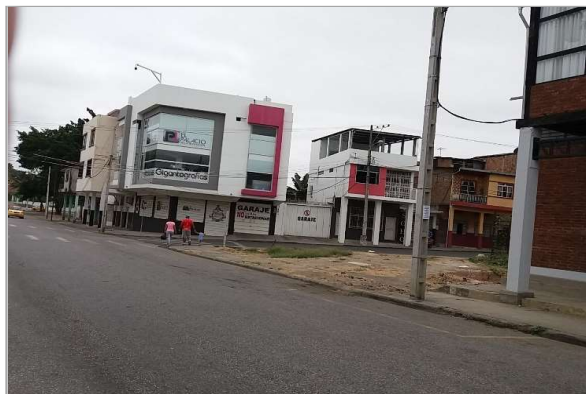
Clave de la tasación: 25143

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista del terreno desde la calle Sucre



Vista del sector en la calle Sucre



Vista perspectiva calles Sucre y García Moreno



Vista frontal desde la calle García Moreno



Vista del sector Calle García Moreno



Vista del sector

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

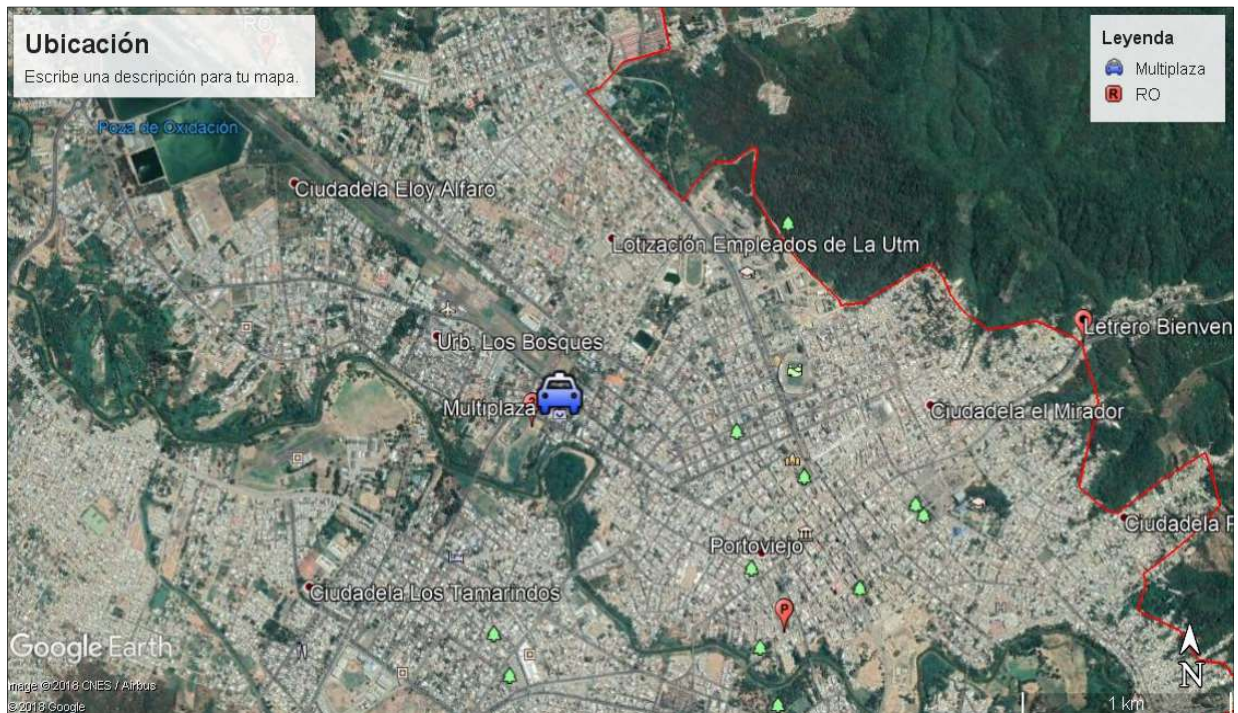


Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25143

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: 25143

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 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