

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25215**

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

Clave del Cliente: TE016467

FOTO FACHADA PRINCIPAL

**OBJETO:** LOTE #5 DENOMINADO MADRE DE DIOS UBICADO EN LA PARROQUIA CHONGÓN, CANTÓN GUAYAQUIL, ÁREA DE 6,09 HAS.



**DETALLES DEL INMUEBLE**

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

**UBICACIÓN:**

Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Parroquia:	Chongón
Ciudad:	Guayaquil
Sector:	Chongón

Dirección:	
Calle principal:	Vía a la Costa pasando el peaje - Lote Madre de Dios
Calle secundaria:	Vía a zacachun
Mz:	S/D
Lote:	5
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	17 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	30 de julio de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	6 de julio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25215****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**Clave del Cliente: **TE016467**

## PROPOSITO DE LA TASACION

Valor Comercial

Fecha De Tasación: 17 de julio de 2018  
 Edad (Años): N/A Estado De Conservación: N/A  
 Material De Construcción: N/A  
 Vida Util: N/A  
 Vida Util Remanente: N/A  
 Número de plantas: N/A

## MEDIDAS VALORADAS

**AREA DE TERRENO** 60.900,00 m<sup>2</sup>  
**AREA CONSTRUIDA** N/A m<sup>2</sup>

## DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El predio avaluado corresponde a un terreno de 6,09 ha ubicados en Vía a la Costa parroquia Chongón.

## RESULTADO DE METODOS DIRECTOS:

	m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor Obras Complementarias	-	-	USD \$	-
<b>Valor de COSTOS (o Reposición)</b>			<b>USD \$</b>	<b>-</b>
Valor De Terreno	60.900,00	\$ 1,00	<b>USD \$</b>	<b>60.900,00</b>
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
<b>Valor de COMPARACION (o de Mercado)</b>			<b>USD \$</b>	<b>60.900,00</b>
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>USD \$</b>	<b>60.900,00</b>
<b>Valor / m2 construcción</b>			<b>USD \$</b>	<b>-</b>
<b>Valor de REALIZACION</b>			<b>USD \$</b>	<b>54.810,00</b>
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	11.479,65
<b>VALOR DE ADJUDICACIÓN</b>			<b>USD \$</b>	<b>3.508,16</b>



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



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



Auxiliar Profesional: **Arq. Maria M. Molina**  
 Cédula: 0923846372

## Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25215**

Clave del Cliente: TE016467

**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 de julio de 2018	Fecha de Entrega del informe:	30 de julio de 2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	6 de julio de 2018
08. Tipo de Inmueble:	<b>TERRENO RURAL</b>		
09. Metodología empleada	Métodos Comparativo		
10. Objeto de la Tasación	lote #5 denominado madre de dios ubicado en la parroquia chongón, cantón guayaquil, área de 6,09 has.		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

## 12. Localización

Calle:	Vía a la Costa pasando el peaje - Lote Madre de Dios	Mz:	S/D	Lt:	5
Calle transversal:	Vía a zacachun				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Guayas	Cantón:	Guayaquil		
Ciudad:	Guayaquil	Parroquia:	Chongón		
Sector:	Chongón	Ciudadela:	Madre de Dios		
Barrio:	Madre de Dios	Zon. Municipal:	Zona Rural		
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	591996.17 m E	Coordenada Norte:	9756782.20 m S	
	Altitud:	0	Zona:	17 M	

## 13. Descripción general del inmueble en estudio

El predio avaluado corresponde a un terreno de 6,09 ha ubicados en Vía a la Costa parroquia Chongón.

## 14. Documentación Legal

Escritura:	Dación en pago
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	30 de diciembre de 2009
Notaría:	Séptima del Cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	01 de abril de 2010
No. de registro de la propiedad:	5017
No. de Clave Catastral:	10837-5039

## 15. Documentación proporcionada

Certificado Registro de la Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura:	<input type="checkbox"/>	Declaratoria de Propiedad horizontal	<input type="checkbox"/>
		Título de propiedad:	<input type="checkbox"/>	Tasación anterior	<input type="checkbox"/>
		Convenio de Reserva:	<input type="checkbox"/>	Planos arquitectónicos	<input type="checkbox"/>

## Situación legal:

Dación en pago  
Que otorgan: Kalafatiño S.A.  
A favor de: Corporación Financiera Nacional

## 16. Linderos y Área:

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

	Medida:	Referencia:
Norte:	75,00 m	Coop. Nueva Claudina
Sur:	60,00 m	Línea Acuerdo MAG 115
Este:	995,00 m	Walter Garzón
Oeste:	1040,00 m	Silvio Bermeo
<b>Área Total:</b>	<b>60900,00 m²</b>	

## Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25215

## Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	75,00 m	Coop. Nueva Claudina
Sur:	60,00 m	Línea Acuerdo MAG 115
Este:	995,00 m	Walter Garzón
Oeste:	1040,00 m	Silvio Bermeo
<b>Área Total:</b>	<b>60900,00 m<sup>2</sup></b>	

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

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

Nota: Para indicar más colindancias como en el caso de un departamento, adjuntar el detalle o la imagen de la documentación en la parte de Anexos.

## Notas de linderos y áreas:

Los linderos se verificaron de acuerdo a documentación legal.

## 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	60.900,00	m <sup>2</sup>	N/A	N/A
2					
3					
<b>Total Área Terreno</b>		<b>60.900,00</b>			

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 (Área cubierta)

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

## 20. Obras Fijas y Complementarias

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

## Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25215

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Vacio
	Topografía:	Pendiente	Proporción de Terreno:	1:03
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Terreno rural	Número de pisos:	N/A
	Uso:	Otros	Edad aproximada:	N/A
	Tipo de implantación:	N/A	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	N/A	Estado de Conservación:	N/A
	Características de la propiedad:	N/A	Servidumbres:	Si
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El bien inmueble se encuentra emplazado en una zona rural, cercano a zonas residenciales y comerciales.

## 22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Rural	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:	S/D

## 23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Alta
Uso Predominante	Residencial	Nivel de consolidación	Baja
Desarrollo	Bajo	Altura de Edificación	6
Nivel Socioeconómico	Rural	Velocidad de Cambio	Alta
Calificación de la Plusvalía	Baja	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Baja	Población	Medía
Densidad poblacional	Baja	Intensidad de Cons. Per.	Baja

Riesgos Naturales: No se evidenciaron riesgos.

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	0%

PORCENTAJE DE TERRENO	PORCENTAJE DE VIVIENDA
100%	0%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25215

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

	<b>Existe o No Existe</b>	<b>Distancias (aproximadas)</b>
Comercial	No existe	N/A
Escolar	No existe	N/A
Asistencial	No existe	N/A
Estacionamiento	No existe	N/A
Áreas Verdes	Existe	En sitio
Transporte Público:	Existe	En sitio
Zonas Recreativas	No existe	N/A
<b>Descripción del Entorno:</b>	El predio está ubicado en una zona rural.	

<b>Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:</b>	Ventajas: Los terrenos no presentan contaminación. Vulnerabilidades: Se debe intervenir el terreno dada la maleza, es difícil acceder al predio dado el estado de la vía.		
<b>Vías principales de comunicación</b>	<b>Nombre</b>	<b>Material</b>	
a.	Vía a la Costa	Asfaltada	
b.	Vía a zacachun	Piedra o lastre	
c.			

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

**28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno**

<b>Tipo de Infraestructura</b>	<b>Distancia</b>	<b>Calidad</b>	<b>Estado de Conservación</b>
Alumbrado	N/A	N/A	N/A
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	N/A	N/A	N/A
Vías Públicas	En sitio	Regular	Regular
<b>Características urbanas del entorno:</b>	El sector es Rural.		

## 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: 25215

## 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 Km. 24 Vía a la Costa, San Pedro - Chongón	Similar	Esq.	Irr.	19//72018	0993019123	<a href="https://quayaquil.olx.com.ec/vendo-lote-de-terreno-urbano-san-pedro-de-chongon-https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-de-terreno-de-https://www.plusvalia.com/propiedades/macrolote-10-has-via-a-la-">https://quayaquil.olx.com.ec/vendo-lote-de-terreno-urbano-san-pedro-de-chongon-https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-de-terreno-de-https://www.plusvalia.com/propiedades/macrolote-10-has-via-a-la-</a>
2 Km. 36 Vía a la Costa, Chongón	Similar	Esq.	Irr.	19//72018	0942290443	
3 Km. 36 Vía a la Costa, Chongón	Similar	Esq.	Irr.	19//72018	0992946653	
4						

Inmueble tasado: Similar Med. Irr.

Precio Terrenos	Área [m <sup>2</sup> ]	Precio Unit. [\$/m <sup>2</sup> ]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m <sup>2</sup> ]
			Fronte	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.				
\$800.793,00	200.700,00	\$3,99	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,80	0,80	80%	0,51	\$2,02	
\$616.000,00	308.000,00	\$2,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,90	0,80	80%	0,57	\$1,14	
\$300.000,00	100.000,00	\$3,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80	0,80	0,80	80%	0,43	\$1,29	
2													
3													
4													
5													
<b>Inmueble tasado</b>	<b>60.900,00</b>	<b>\$3,00</b>	<b>Valor Unitario Promedio [\$/m<sup>2</sup>]:</b>								<b>\$1,48</b>		
											<b>Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>\$1,00</b>	

## b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

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

Inmueble tasado: S N/A MB

Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m <sup>2</sup> ]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m <sup>2</sup> ]
	Terr	Cubierta		Fronte	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.				
0 N/A														
2														
3														
4														
5														
<b>Inmueble tasado</b>	<b>60.900</b>	<b>0</b>	<b>\$0,00</b>	<b>Valor Unitario Promedio [\$/m<sup>2</sup>]:</b>								<b>\$0,00</b>		
											<b>Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>\$0,00</b>		

## c. Investigación de INMUEBLES en RENTA semejantes al inmueble tasado

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

Inmueble tasado: S 0 Reg.

Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m <sup>2</sup> ]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m <sup>2</sup> ]
	Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabado	Infraest	Uso				
1 N/A														
2														
3														
4														
5														
<b>Inmueble tasado</b>	<b>60.900</b>	<b>0</b>	<b>\$0,00</b>	<b>Valor Unitario Promedio [\$/m<sup>2</sup>]:</b>								<b>\$0,00</b>		
											<b>Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>\$0,00</b>		

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25215

**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

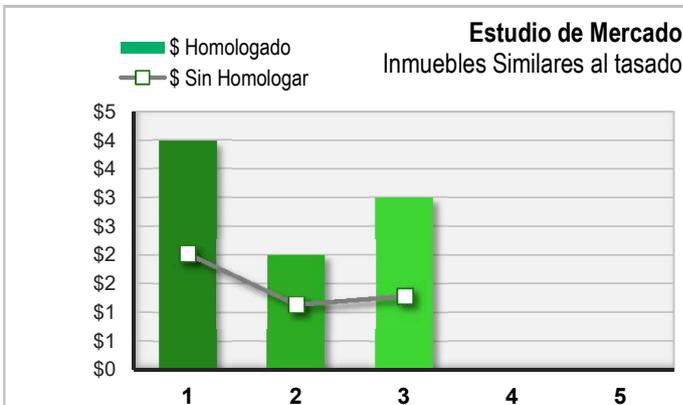
	Descripción de Áreas	Área (m <sup>2</sup> )	V. Unit. Mercado [\$ usd/m <sup>2</sup> ]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m <sup>2</sup> ]	Valor de Mercado [\$ usd]
1	Terreno Rural	60.900,00	\$1,00	1,00	\$1,00	\$60.900,00
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
	<b>Subtotal</b>	<b>0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>/ m2 construido</b>		<b>\$0,00</b>

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 \$60.900,00**

**Notas sobre el Método de Comparación:**

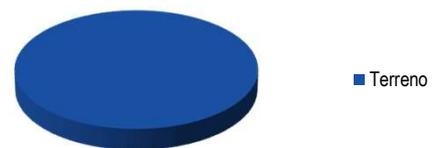
Avance de obra: 0%



Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Área [m <sup>2</sup> ]
Comparable 1	\$3,99	\$2,02	200.700,00
Comparable 2	\$2,00	\$1,14	308.000,00
Comparable 3	\$3,00	\$1,29	100.000,00
Comparable 4			
Comparable 5			
Max.	\$3,99	\$2,02	308.000,00
Min.	\$2,00	\$1,14	100000,00
Desv. Estándar	\$1,00	\$0,47	\$104.017,45

**Componetización del Valor de Mercado del Inmueble**



	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$60.900,00	100,0%
	<b>\$60.900,00</b>	<b>100,0%</b>

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25215

**34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES**

Mediante los Métodos aplicados en el Capítulo de la presente Tasación, encontramos los siguientes resultados:

	Valor Total Predio [\$ usd]	Valor Unitario A. Terreno [\$/m <sup>2</sup> ]
A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:		
<b>A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)</b>	N/A	N/A
<b>A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)</b>	\$60.900,00	\$1,00
B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:		
<b>B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)</b>	N/A	N/A

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble motivo de la presente tasación, consideramos las siguientes observaciones:

- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método de COMPARACION (o de Mercado)
- No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.

Valor Catastral Municipal:	\$ 11.479,65	Año	2012
----------------------------	--------------	-----	------

**35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	60.900,00	\$	60.900,00
Valor De La Edificación	-	\$	-
		\$	<b>60.900,00</b>

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:	
<b>SESENTA MIL NOVECIENTOS DÓLARES CON 00/100</b>	<b>\$60.900,00</b>

**36. VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE**

El Valor de Realización -Inmediata-, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. El grado de realización se ha tomado al considerar la buena ubicación del inmueble, el porcentaje de avance de obra, la edad, y un tiempo relavado de venta mediato por lo que se considera un 10% de valor razonable. Se ha considerado una calidad de garantía buena de acuerdo al buen mantenimiento que presenta el inmueble y su alta comercialización.

<b>VALOR DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>\$3.508,16</b>
Porcentaje de valor razonable:	10,00%
Grado de realización:	Buena
Calidad de la garantía:	Buena
Nivel de comercialización:	Bajo
<b>VALOR DE REALIZACIÓN</b>	<b>\$54.810,00</b>

**37. CONCLUSIONES**

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

Esta Tasación fue ejecutada y certificada por **TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.** y el Profesional Responsable:

Yo, **Joana Patricia Segarra Velez**, por los derechos que represento de la empresa **TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.**, dentro del informe entregado el 27 de Agosto 2018 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el informe presentado, propiedad de Corporación Financiera Nacional es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.



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



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



Auxiliar Profesional: **Arq. María M. Molina**  
Cédula: 0923846372

Notas: El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por **TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.**  
Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al ítem 1.1 Objeto y Propósito de la Tasación

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de vía de acceso



Vista de vía de acceso



Vista de vía de acceso



Vista de Terreno



Vista de Terreno



Vista de Terreno

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de entorno



Vista de entorno



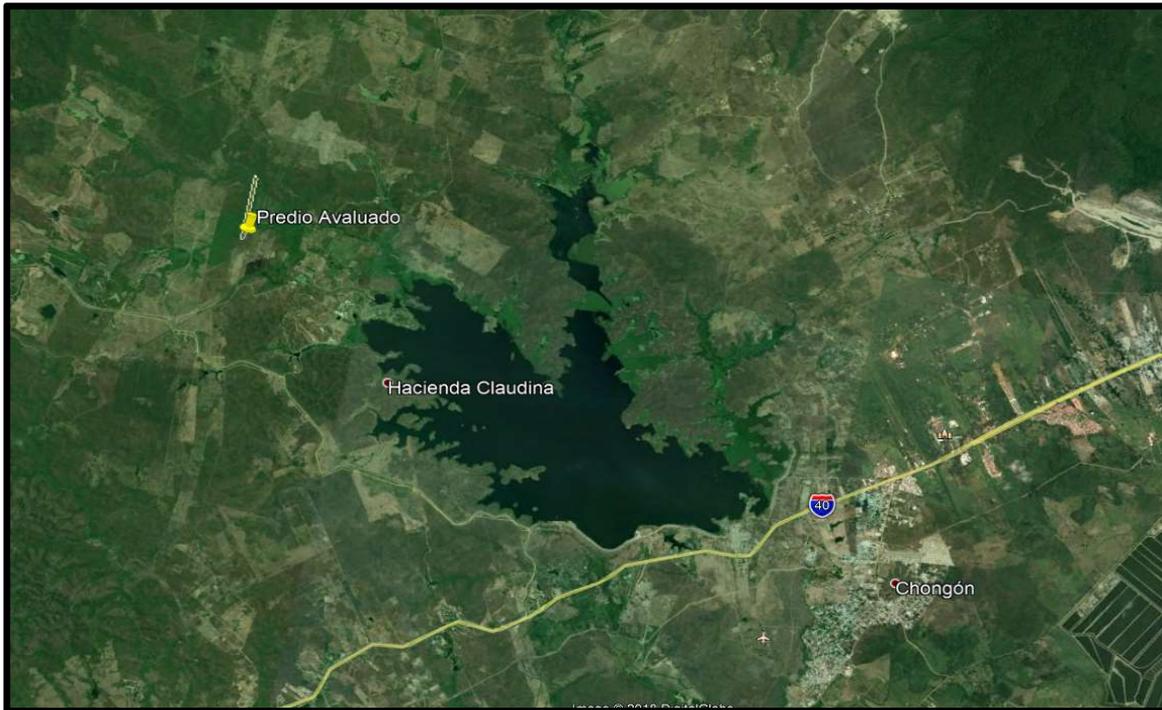
Vista de entorno



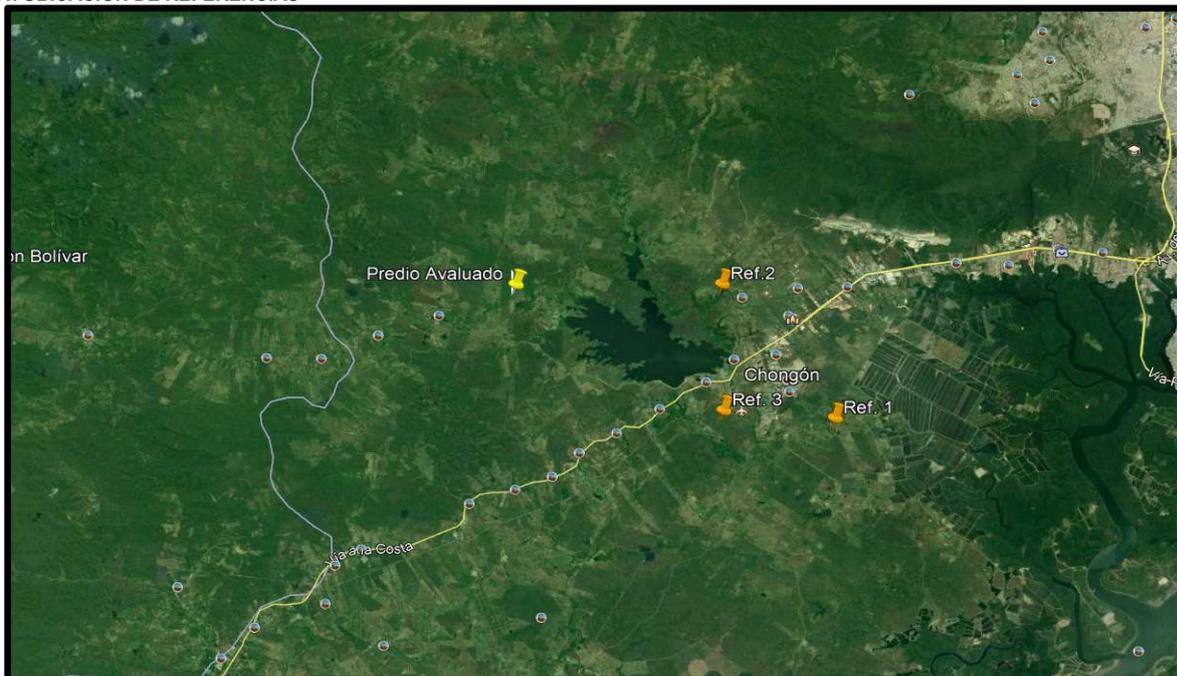
Vista de entorno

### 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)

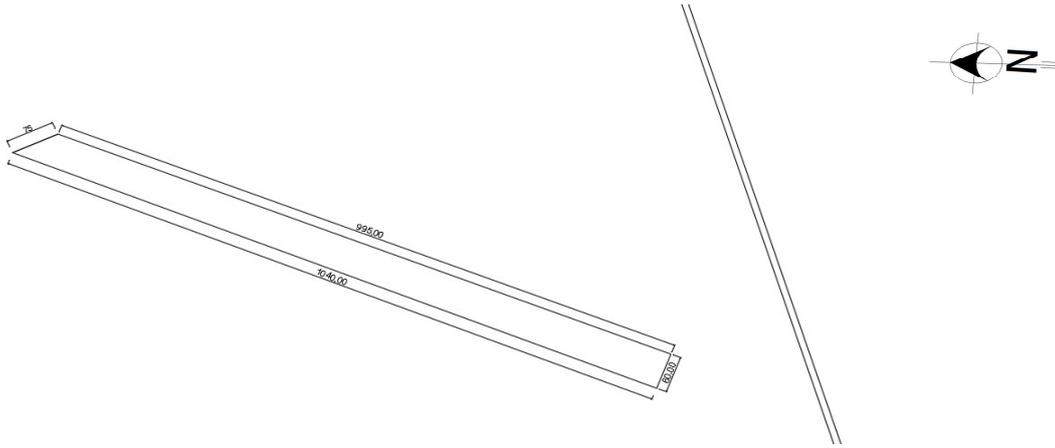


Informe de Tasación Comercial

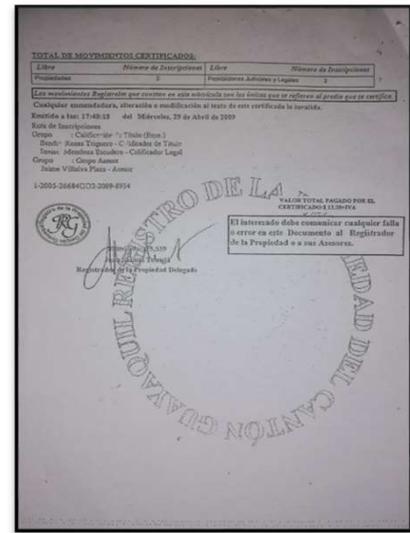
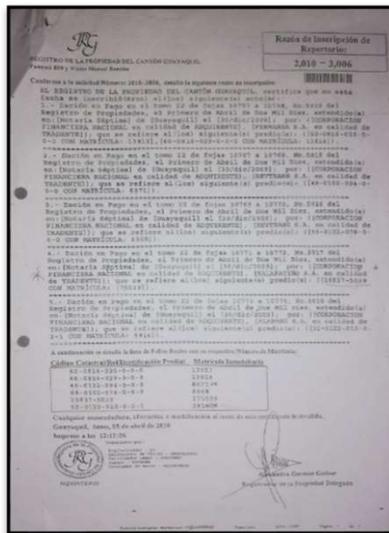
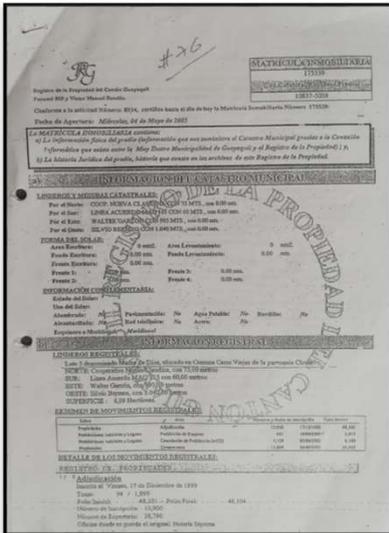
Clave de la tasación: 25215

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL





Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25215

**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