

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25118**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016371

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: ESTADIO CAPWELL - 292 (SALDO DE 700) PALCOS, UBICADOS EN EL GARDERIO DE LA CALLE PIO MONTUFAR, CANTON GUAYAQUIL, PROV DEL GUAYAS



DETALLES DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN:

Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Parroquia:	Ayacucho
Ciudad:	Guayaquil
Sector:	Estadio Capwell

Dirección:	
Calle principal:	Av. Quito
Calle secundaria:	General Gómez, San Martín, C.S. Emelec
Mz:	112
Lote:	S/D
No. de predio:	N/A
Fecha De Tasación:	18/6/2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	27/7/2018
Fecha De entrega documentación legal:	18/6/2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25118****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016371

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

Fecha De Tasación: 18 de junio de 2018
 Edad (Años): 71 Estado De Conservación: Remodelado
 Material De Construcción: Hormigón armado
 Vida Útil: 100
 Vida Útil Remanente: 29
 Número de plantas: N/A

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO N/A m²
NÚMERO DE PALCOS 292,00 U

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El presente informe corresponde a 292 palcos del sector Pío Montufar del Estadio Capwell. El listado de los bienes fue proporcionado por el administrador del estadio, el Ing. Alfredo Torres, quien también acompañó al perito en la inspección.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	U	Valor/U	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	-	-	-	-
Valor De La Edificación	-	-	-	-
Valor Obras Complementarias	-	-	-	-
Valor de COSTOS (o Reposición)				-
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	292,00	\$ 1.360,00	USD \$	397.120,00
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	397.120,00
VALOR COMERCIAL			USD \$	397.120,00
Valor / U			USD \$	1.360,00
Valor de REALIZACION	292,00	\$ 1.224,00	USD \$	357.408,00
Valor Catastral / Municipal:				\$ 32.92 C/U



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

Perito Valuador: **Arq. Carlos Chiriboga**
 Registro S.B.S.: PA-2011-1372
 Cédula: 0912244191

Visador: **Ing. Diego Reyes**
 Cédula: 1722045893

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25118**

Clave del Cliente: TE016371

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
03. Solicitante	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	042560888 / 042591800		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	18/6/2018	Fecha de Entrega del informe:	27/7/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	18/6/2018
08. Tipo de Inmueble:	EQUIPAMIENTO		
09. Metodología empleada	Método de Comparación o de Mercado		
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:	Av. Quito	Mz:	112	Lt:	S/D
Calle transversal:	General Gómez, San Martín, C.S. Emelec				
Régimen de propiedad:	Privada	País: Ecuador			
No. de la nomenclatura anterior:	N/A	No. de predio: N/A			
Provincia:	Guayas	Cantón: Guayaquil			
Ciudad:	Guayaquil	Parroquia: Ayacucho			
Sector:	Estadio Capwell	Ciudadela: N/A			
Barrio:	N/A	Zon. Municipal: Zona de Equipamiento			
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	623072.44 m	Coordenada Norte:	9756035.27 m	
	Altitud:	0,00	Zona:	17 M	

13. Descripción general del inmueble en estudio

El presente informe corresponde a 292 palcos del sector Pío Montufar del Estadio Capwell. El listado de los bienes fue proporcionado por el administrador del estadio, el Ing. Alfredo Torres, quien también acompañó al perito en la inspección.

14. Documentación Legal

Escritura:	N/A
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	N/A
Notaría:	N/A
Fecha de inscripción:	N/A
No. de registro de la propiedad:	N/A
No. de Clave Catastral:	N/A

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal:

Que otorgan: S/D
A favor de: S/D

16. Linderos y Área:

Inmueble Especifico: Palcos de Estadio**Linderos y medidas tomadas en Sitio:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	N/A	
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:		m2

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25118

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	N/A	
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:		m2

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:

N/A

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	N/A				

Total Área Terreno

18. Edad del inmueble:	71	Estado de conservación:	Remodelado	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	100	Vida útil remanente	29	Número de plantas:	N/A

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	Palcos	U	292,00	Hormigón armado	71 años	Remodelado	N/A

Total Área Cubierta 292,00

20. Obras Fijas y Complementarias

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25118

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	N/A
	Ubicación:	Esquinero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	Equipamiento	Número de pisos:	1
	Uso:	Recreativo	Edad aproximada:	71
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	N/A
	Estado de mantenimiento:	Muy bueno	Estado de Conservación:	Remodelado
	Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	292,00		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: Los palcos cuentan con vista en sentido longitudinal a la cancha detrás del arco Este.

Descripción general del entorno: El inmueble se encuentra en el sector centro-sur de la ciudad, en la manzana delimitada por la Avenida Quito y las calles General Gómez, San Martín y C.S. Emelec. El sector es de uso mixto residencial-comercial. Se destaca la presencia de edificaciones privadas de hasta 3 pisos de altura destinadas a vivienda y comercio.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	N/A	Lote mínimo:	N/A
Zonificación:	N/A	Frente mínimo:	N/A
COS:	N/A	Retiro Frontal:	N/A
COS PB:	N/A	Retiro Lateral:	N/A
Altura:	N/A	Retiro Posterior:	N/A
Uso de Suelo:	Equipamiento	Actividad Económica:	Inst. Privada

23. Características del Sector y el Entorno

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

Riesgos Naturales: N/A

Existencia de Riesgo:	En el ambiente	No
	En la vía colindante	No
	En el terreno	No
	En el inmueble	No

24. Características del bien

Propiedad Horizontal	Si
Planos Aprobados	Si
Permisos de construcción	Si
El bien brinda condiciones de habitabilidad:	Si
Porcentaje de avance de obra	100%

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
0%	0%



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25118**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1 Palcos		Enlucidos	---

b. Closets

N/A	c. Cerrajería	N/A
-----	---------------	-----

Notas acabados y calidades:

Acabados de tipo medio de buena calidad

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Sistema contra incendios	
Obras Complementarias	Comentarios
N/A	

25. Distribución:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1 N/A	Palcos	208	

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación

Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón armado
Estructura:	Hormigón armado	Inst. Eléctricas:	Empotradas, expuestas
Muros:	Bloque	Inst. Gas:	N/A
Techos:	Metálico, hormigón	Inst. Sanitarias:	Empotradas, expuestas
		Drenaje:	Empotradas, expuestas

Notas sobre edificación:

Inmueble recientemente remodelado (1 año)

b. Acabados

Calidad:

Gama Media

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25118

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	0,00 m
Escolar	Existe	225,00 m
Asistencial	Existe	306,00 m
Estacionamiento	Existe	0,00 m
Áreas Verdes	Existe	150,00 m
Transporte Público:	Existe	0,00 m
Zonas Recreativas	Existe	150,00 m
Descripción del Entorno:	El sector cuenta con el siguiente equipamiento: Centro Cívico, Parque Forestal, Hospital del Niño, Colegio Nacional Guayaquil.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Ventajas: edificación recientemente remodelada. Vulnerabilidad: ubicación de los palcos detrás del arco Este.	
Vías principales de comunicación	Nombre	Material
a.	Av. Quito	Asfaltada
b.	General Gómez	Asfaltada
c.	Pío Montufar	Asfaltada

Servicios (En caso de propiedad horizontal):	Guardianía	X	Pozo séptico	N/A
	Parqueaderos de visita	X	Servicio de internet	N/A
	Áreas verdes	N/A	Ascensor	N/A
	Canchas	X	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	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Redes telefónicas:	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Aceras:	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Bordillos:	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Alcantarillado	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Agua Potable	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Vías Públicas	0,00 m	Muy buena	Muy buena
Características urbanas del entorno:	Destinado a uso mixto, residencial principalmente.		

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: 25118

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 N/A						

Inmueble tasado: Similar 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 N/A												

Inmueble tasado Valor Unitario Promedio [\$/m²]:

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 Estadio Capwell, sector Pío Montufar	Similar	71	Reg.	5/6/2018	N/A	https://guayaquil.olx.com.ec/palco-s-estadio-emelec-sector-g-pio-montufar-iid-941179576
2 Estadio Capwell, sector General Gómez (central)	Peor	71	Reg.	5/7/2018	0960693636	https://guayaquil.olx.com.ec/palco-en-estadio-emelec-2-750-00-iid-1011598266
3 Estadio de Barcelona	Similar	30	Reg.	5/7/2018	0939310883	https://guayaquil.olx.com.ec/venta-palcos-234-estadio-monumental-iid-988085780

Inmueble tasado: S 71 MB

Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/u]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/u]
	Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabado	Infraest	Uso				
1 \$1.600,00	0	1	\$1.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	85%	0,85	\$1.360,00
2 \$2.750,00	0	1	\$2.750,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	1,00	1,00	80%	0,53	\$1.460,80
3 \$1.500,00	0	1	\$1.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84%	0,84	\$1.260,00

Inmueble tasado 0 292 \$1.950,00 Valor Unitario Promedio [\$/u]: \$1.360,27

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/u]: \$1.360,00

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 0 Reg.

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

Inmueble tasado 0 292 Valor Unitario Promedio [\$/m²]:

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25118**

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

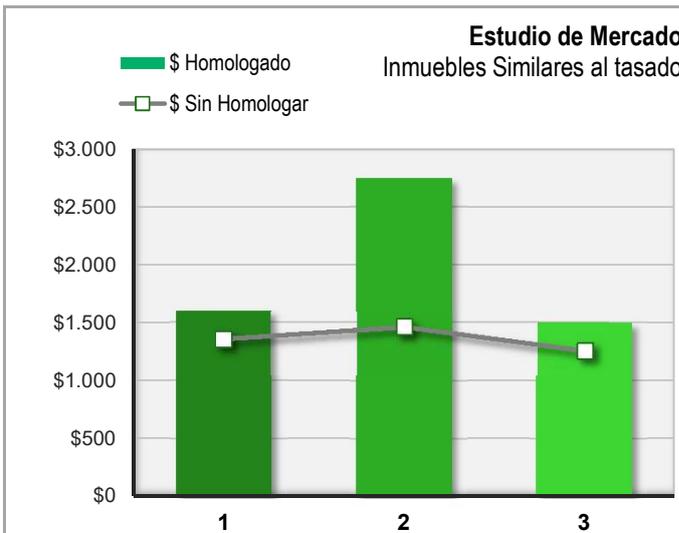
	Descripción de Áreas	Unidades (u)	V. Unit. Mercado [\$ usd/u]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/u]	Valor de Mercado [\$ usd]
1	Palcos	292,00	\$1.360,00	1,00	\$1.360,00	\$397.120,00
	Subtotal	292,00	\$1.360,00	/ m2 construido		\$397.120,00

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 **\$397.120,00**

Notas sobre el Método de Comparación:

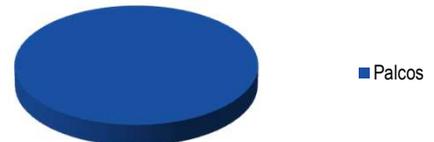
Avance de obra: 100%



Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Unidad [u]
Comparable 1	\$1.600,00	\$1.360,00	1,00
Comparable 2	\$2.750,00	\$1.460,80	1,00
Comparable 3	\$1.500,00	\$1.260,00	1,00
Max.	\$2.750,00	\$1.460,80	1,00
Min.	\$1.500,00	\$1.260,00	1,00
Desv. Estándar	\$694,62	\$100,40	\$0,00

Componetización del Valor de Mercado del Inmueble



	Precio Mercado	% Part.
Palcos	\$397.120,00	100,0%
	\$397.120,00	100,0%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25118

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 por cada Palco [\$/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)	\$397.120,00	\$ 1.360,00
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:

- 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:	\$ 32.92 C/U	Año	N/A
----------------------------	--------------	-----	-----

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	U	PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	N/A	N/A
Valor por cada Palco	1,00	\$ 1.360,00
VALOR COMERCIAL ESTIMADO POR PALCO		\$ 1.360,00 C/U

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para los 292 palcos motivo de la presente Tasación, en números redondos es:	
TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTE DÓLARES CON 00/100 USD	\$397.120,00

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 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.

VALOR DE ADJUDICACIÓN	\$513,87	C/U
Porcentaje de valor razonable:	10,00%	
Grado de realización:	Buena	
Calidad de la garantía:	Buena	
Nivel de comercialización:	Bajo	
VALOR DE REALIZACIÓN	\$357.408,00	

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 27/08/2018 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el informe presentado en el departamento 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. Carlos Chiriboga**
Registro S.B.S.: PA-2011-1372
Cédula: 0912244191

Visador: **Ing. Diego Reyes**
Cédula: 1722045893

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

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: 25118

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista general del inmueble



Vista general de palcos en sector Pío Montufar



Vista general de palcos en sector Pío Montufar



Vista general de palcos en sector Pío Montufar



Vista general de palcos en sector Pío Montufar



Vista hacia la cancha desde palcos en estudio

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Listado de Palcos

D-32	06-0112-001-3-2-326	E-96	06-0112-001-3-2-625	F-99	06-0112-001-3-2-768	G-164	06-0112-001-3-2-984	G-214	06-0112-001-3-2-1034
D-48	06-0112-001-3-2-342	E-97	06-0112-001-3-2-626	F-100	06-0112-001-3-2-769	G-165	06-0112-001-3-2-985	G-215	06-0112-001-3-2-1035
D-176	06-0112-001-3-2-470	E-98	06-0112-001-3-2-627	F-101	06-0112-001-3-2-770	G-166	06-0112-001-3-2-986	G-216	06-0112-001-3-2-1036
D-177	06-0112-001-3-2-471	E-99	06-0112-001-3-2-628	F-107	06-0112-001-3-2-776	G-167	06-0112-001-3-2-987	G-217	06-0112-001-3-2-1037
D-178	06-0112-001-3-2-472	E-100	06-0112-001-3-2-629	F-108	06-0112-001-3-2-777	G-168	06-0112-001-3-2-988	G-218	06-0112-001-3-2-1038
D-179	06-0112-001-3-2-473	E-101	06-0112-001-3-2-630	F-109	06-0112-001-3-2-778	G-169	06-0112-001-3-2-989	G-219	06-0112-001-3-2-1039
D-180	06-0112-001-3-2-474	E-102	06-0112-001-3-2-631	F-116	06-0112-001-3-2-785	G-170	06-0112-001-3-2-990	G-220	06-0112-001-3-2-1040
D-181	06-0112-001-3-2-475	E-103	06-0112-001-3-2-632	F-117	06-0112-001-3-2-786	G-171	06-0112-001-3-2-991	G-221	06-0112-001-3-2-1041
D-182	06-0112-001-3-2-476	E-104	06-0112-001-3-2-633	F-118	06-0112-001-3-2-787	G-172	06-0112-001-3-2-992	G-223	06-0112-001-3-2-1043
D-183	06-0112-001-3-2-477	E-105	06-0112-001-3-2-634	F-119	06-0112-001-3-2-788	G-173	06-0112-001-3-2-993	G-224	06-0112-001-3-2-1044
D-184	06-0112-001-3-2-478	E-106	06-0112-001-3-2-635	F-120	06-0112-001-3-2-789	G-174	06-0112-001-3-2-994	G-225	06-0112-001-3-2-1045
D-185	06-0112-001-3-2-479	E-107	06-0112-001-3-2-636	F-121	06-0112-001-3-2-790	G-175	06-0112-001-3-2-995	G-226	06-0112-001-3-2-1046
D-186	06-0112-001-3-2-480	E-108	06-0112-001-3-2-637	F-122	06-0112-001-3-2-791	G-176	06-0112-001-3-2-996	G-227	06-0112-001-3-2-1047
D-187	06-0112-001-3-2-481	E-109	06-0112-001-3-2-638	F-123	06-0112-001-3-2-792	G-177	06-0112-001-3-2-997	G-228	06-0112-001-3-2-1048
D-200	06-0112-001-3-2-494	E-110	06-0112-001-3-2-639	F-130	06-0112-001-3-2-799	G-178	06-0112-001-3-2-998	G-229	06-0112-001-3-2-1049
D-201	06-0112-001-3-2-495	E-111	06-0112-001-3-2-640	F-131	06-0112-001-3-2-800	G-179	06-0112-001-3-2-999	G-230	06-0112-001-3-2-1050
D-202	06-0112-001-3-2-496	E-112	06-0112-001-3-2-641	F-132	06-0112-001-3-2-801	G-180	06-0112-001-3-2-1000	G-231	06-0112-001-3-2-1051
D-203	06-0112-001-3-2-497	E-113	06-0112-001-3-2-642	F-133	06-0112-001-3-2-802	G-181	06-0112-001-3-2-1001	G-232	06-0112-001-3-2-1052
D-204	06-0112-001-3-2-498	E-114	06-0112-001-3-2-643	F-134	06-0112-001-3-2-803	G-182	06-0112-001-3-2-1002	G-233	06-0112-001-3-2-1053
D-205	06-0112-001-3-2-499	E-115	06-0112-001-3-2-644	F-135	06-0112-001-3-2-804	G-183	06-0112-001-3-2-1003	G-234	06-0112-001-3-2-1054
D-206	06-0112-001-3-2-500	E-116	06-0112-001-3-2-645	F-136	06-0112-001-3-2-805	G-184	06-0112-001-3-2-1004	G-235	06-0112-001-3-2-1055
D-207	06-0112-001-3-2-501	E-117	06-0112-001-3-2-646	F-137	06-0112-001-3-2-806	G-185	06-0112-001-3-2-1005	G-236	06-0112-001-3-2-1056
D-208	06-0112-001-3-2-502	E-118	06-0112-001-3-2-647	F-146	06-0112-001-3-2-815	G-186	06-0112-001-3-2-1006	G-237	06-0112-001-3-2-1057
D-209	06-0112-001-3-2-503	E-119	06-0112-001-3-2-648	F-147	06-0112-001-3-2-816	G-187	06-0112-001-3-2-1007	G-238	06-0112-001-3-2-1058
D-210	06-0112-001-3-2-504	E-120	06-0112-001-3-2-649	F-148	06-0112-001-3-2-817	G-188	06-0112-001-3-2-1008	G-239	06-0112-001-3-2-1059
D-211	06-0112-001-3-2-505	E-121	06-0112-001-3-2-650	F-149	06-0112-001-3-2-818	G-189	06-0112-001-3-2-1009	G-240	06-0112-001-3-2-1060
D-224	06-0112-001-3-2-518	E-122	06-0112-001-3-2-651	F-150	06-0112-001-3-2-819	G-190	06-0112-001-3-2-1010	G-241	06-0112-001-3-2-1061
D-225	06-0112-001-3-2-519	E-123	06-0112-001-3-2-652	F-151	06-0112-001-3-2-820	G-191	06-0112-001-3-2-1011	G-242	06-0112-001-3-2-1062
D-226	06-0112-001-3-2-520	E-124	06-0112-001-3-2-653	G-63	06-0112-001-3-2-883	G-192	06-0112-001-3-2-1012	G-243	06-0112-001-3-2-1063
D-227	06-0112-001-3-2-521	E-125	06-0112-001-3-2-654	G-120	06-0112-001-3-2-940	G-193	06-0112-001-3-2-1013	G-244	06-0112-001-3-2-1064
D-228	06-0112-001-3-2-522	E-126	06-0112-001-3-2-655	G-135	06-0112-001-3-2-955	G-194	06-0112-001-3-2-1014	G-245	06-0112-001-3-2-1065
D-229	06-0112-001-3-2-523	E-127	06-0112-001-3-2-656	G-136	06-0112-001-3-2-956	G-195	06-0112-001-3-2-1015	G-246	06-0112-001-3-2-1066
D-230	06-0112-001-3-2-524	E-128	06-0112-001-3-2-657	G-137	06-0112-001-3-2-957	G-196	06-0112-001-3-2-1016	G-247	06-0112-001-3-2-1067
D-231	06-0112-001-3-2-525	E-129	06-0112-001-3-2-658	G-138	06-0112-001-3-2-958	G-197	06-0112-001-3-2-1017	G-248	06-0112-001-3-2-1068
D-232	06-0112-001-3-2-526	E-130	06-0112-001-3-2-659	G-139	06-0112-001-3-2-959	G-198	06-0112-001-3-2-1018	G-249	06-0112-001-3-2-1069

D-233	06-0112-001-3-2-527	E-131	06-0112-001-3-2-660	G-140	06-0112-001-3-2-960	G-199	06-0112-001-3-2-1019	G-250	06-0112-001-3-2-1070
D-234	06-0112-001-3-2-528	E-132	06-0112-001-3-2-661	G-144	06-0112-001-3-2-964	G-200	06-0112-001-3-2-1020	G-251	06-0112-001-3-2-1071
D-235	06-0112-001-3-2-529	E-133	06-0112-001-3-2-662	G-145	06-0112-001-3-2-965	G-201	06-0112-001-3-2-1021	G-252	06-0112-001-3-2-1072
E-76	06-0112-001-3-2-605	E-134	06-0112-001-3-2-663	G-146	06-0112-001-3-2-966	G-202	06-0112-001-3-2-1022	G-253	06-0112-001-3-2-1073
E-77	06-0112-001-3-2-606	E-135	06-0112-001-3-2-664	G-147	06-0112-001-3-2-967	G-203	06-0112-001-3-2-1023	G-254	06-0112-001-3-2-1074
E-82	06-0112-001-3-2-611	E-136	06-0112-001-3-2-665	G-148	06-0112-001-3-2-968	G-204	06-0112-001-3-2-1024	G-255	06-0112-001-3-2-1075
E-83	06-0112-001-3-2-612	E-137	06-0112-001-3-2-666	G-149	06-0112-001-3-2-969	G-205	06-0112-001-3-2-1025	G-256	06-0112-001-3-2-1076
E-84	06-0112-001-3-2-613	E-138	06-0112-001-3-2-667	G-150	06-0112-001-3-2-970	G-206	06-0112-001-3-2-1026	G-257	06-0112-001-3-2-1077
E-85	06-0112-001-3-2-614	E-139	06-0112-001-3-2-668	G-151	06-0112-001-3-2-971	G-207	06-0112-001-3-2-1027	G-258	06-0112-001-3-2-1078
E-86	06-0112-001-3-2-615	E-140	06-0112-001-3-2-669	G-152	06-0112-001-3-2-972	G-208	06-0112-001-3-2-1028	G-259	06-0112-001-3-2-1079
E-87	06-0112-001-3-2-616	F-79	06-0112-001-3-2-748	G-153	06-0112-001-3-2-973	G-209	06-0112-001-3-2-1029	G-260	06-0112-001-3-2-1080
E-88	06-0112-001-3-2-617	F-93	06-0112-001-3-2-762	G-160	06-0112-001-3-2-980	G-210	06-0112-001-3-2-1030	G-261	06-0112-001-3-2-1081
E-89	06-0112-001-3-2-618	F-96	06-0112-001-3-2-765	G-161	06-0112-001-3-2-981	G-211	06-0112-001-3-2-1031	G-262	06-0112-001-3-2-1082
E-90	06-0112-001-3-2-619	F-97	06-0112-001-3-2-766	G-162	06-0112-001-3-2-982	G-212	06-0112-001-3-2-1032	G-263	06-0112-001-3-2-1083
E-91	06-0112-001-3-2-620	F-98	06-0112-001-3-2-767	G-163	06-0112-001-3-2-983	G-213	06-0112-001-3-2-1033	G-264	06-0112-001-3-2-1084

G-265	06-0112-001-3-2-1085
G-266	06-0112-001-3-2-1086
G-267	06-0112-001-3-2-1087
G-268	06-0112-001-3-2-1088
G-269	06-0112-001-3-2-1089
G-270	06-0112-001-3-2-1090
G-271	06-0112-001-3-2-1091
G-272	06-0112-001-3-2-1092

G-56	06-0112-001-3-2-876
G-57	06-0112-001-3-2-877
G-43	06-0112-001-3-2-863
G-44	06-0112-001-3-2-864
D-22	06-0112-001-3-2-316
D-23	06-0112-001-3-2-317
D-36	06-0112-001-3-2-330
D-37	06-0112-001-3-2-331
D-38	06-0112-001-3-2-332
E-52	06-0112-001-3-2-581
E-53	06-0112-001-3-2-582
D-82	06-0112-001-3-2-376
D-83	06-0112-001-3-2-377
G-131	06-0112-001-3-2-951
G-132	06-0112-001-3-2-952
G-133	06-0112-001-3-2-953
G-134	06-0112-001-3-2-954

G-43	06-0112-001-3-2863
G-44	06-0112-001-3-2864
F-3	06-0112-001-3-2672
D-105	06-0112-001-3-2399
D-80	06-0112-001-3-2374
D-81	06-0112-001-3-2375
D-104	06-0112-001-3-2398
E-78	06-0112-001-3-2607
E-79	06-0112-001-3-2608
E-80	06-0112-001-3-2609
E-81	06-0112-001-3-2610
D-89	06-0112-001-3-2383
F72	06-0112-001-3-2741
F73	06-0112-001-3-2742
F 86	06-0112-001-3-2755
F 87	06-0112-001-3-2756
F-24	06-0112-001-3-2693



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25118

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