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: **25121**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016374

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: GALPONES INDUSTRIALES: 13,062.00m2 - TERRENO (21,085.30 m2); UBICADO EN EL KM 12,5 VIA DAULE, LOTIZACION LOS RANCHOS II ETAPA; PARROQUIA TARQUI, PROV. DEL GUAYAS

DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	**GÁLPON**
Cliente:	Corporación Financiera Nacional
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Parroquia:	Pascuales
Ciudad:	Guayaquil
Sector:	Norte

Dirección:	
Calle principal:	Calle Robles
Calle secundaria:	Calle Guachapelí
Mz:	87
Lote:	12/1/1900
No. de predio:	2 a 8 y 12 a 16
Fecha De Tasación:	12 de junio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	25 de Junio de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	12 de junio de 2018

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

Informe de Tasación Comercial — Clave de la tasación: **25121**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016374

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

Fecha De Tasación:	12 de junio de 2018		
Edad (Años):	12	Estado De Conservación:	Regular
Material De Construcción:	Hormigón armado		
Vida Útil:	80		
Vida Útil Remanente:	68		
Número de plantas:	1		

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO	**21.085,30**	**m²**
ÁREA CONSTRUIDA	**15.818,40**	**m²**

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

EL bien inmueble corresponde a un terreno esquinero compuesto por varios lotes, donde se encuentran emplazadas las siguientes construcciones: 6 galpones industriales, áreas de oficina y cafetería en 3 de ellos, 1 galpón anexado, bodegas, cisternas, cerramiento perimetral, contrapisos, plataforma y zonas con maleza. En general el predio presenta patologías físicas, tales como agrietamiento, fisuras, filtraciones de agua, oxidación, corrosión, entre otros. Es importante tomar en cuenta que el inmueble tiene solo uno de sus lotes con permisos de construcción, al no tener definido el area de la construcción que posee permisos, se castiga el inmueble completo y se sugiere regularizar los permisos de las demás construcciones.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m²	Valor/m²	VALOR EN $ USD		
Valor De Terreno	21.085,30	$ 56,00	USD $	1.180.776,80	
Valor De La Edificación	15.818,40	$ 4,25	USD $	67.252,40	*Ver Nota
Valor Obras Complementarias	136,00	$ 18,24	USD $	2.480,00	
Valor de COSTOS (o Reposición)			**USD $**	**1.250.509,20**	
Valor De Terreno	-	-		-	
Valor De La Edificación	-	-		-	
Valor de COMPARACION (o de Mercado)				-	
VALOR COMERCIAL			**USD $**	**1.250.510,00**	
Valor / m2 construcción			**USD $**	**79,05**	
Valor de REALIZACION			**USD $**	**1.062.934,00**	
Valor Catastral / Municipal:			USD $	1.181.331,66	
VALOR DE ADJUDICACIÓN			**USD $**	**7.636.571,00**	

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: **Arq. Maria Molina**
Cédula: 0923846372

Nota: Es importante tomar en cuenta que el inmueble tiene solo uno de sus lotes con permisos de construcción, al no tener definido el area de la construcción que posee permisos, se castiga el inmueble completo y se sugiere regularizar los permisos de las demás construcciones.

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: **25121**
Clave del Cliente: TE016374

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	042560888 / 042591800
Nombre Representante Legal:	S/D

06. Fecha de la Tasación	12 de junio de 2018	Fecha de Entrega del informe:	25 de Junio de 2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	12 de junio de 2018

08. Tipo de Inmueble:	**GÁLPON**
09. Metodología empleada	Métodos Comparativo de Costos
10. Objeto y propósito de la Tasación	Valor Justo de Mercado
Propósito de la Tasación	Valor Comercial
11.Tipo de Crédito	Otros

12. Localización

Calle:	Calle Robles	Mz:	87	Lt:	12
Calle transversal:	Calle Guachapelí				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	2 a 8 y 12 a 16		
Provincia:	Guayas	Cantón:	Guayaquil		
Ciudad:	Guayaquil	Parroquia:	Pascuales		
Sector:	Norte	Ciudadela:	S/D		
Barrio:	Lotización Los Ranchos II Etapa	Zon. Municipal:	Zona Industrial		

Coordenadas UTM	Coordenada Este:	618753.82 m E	Coordenada Norte:	9768723.57 m S
	Altitud:	10 msnm	Zona:	Industrial

13. Descripción general del inmueble en estudio

EL bien inmueble corresponde a un terreno esquinero compuesto por varios lotes, donde se encuentran emplazadas las siguientes construcciones: 6 galpones industriales, áreas de oficina y cafetería en 3 de ellos, 1 galpón anexado, bodegas, cisternas, cerramiento perimetral, contrapisos, plataforma y zonas con maleza. En general el predio presenta patologías físicas, tales como agrietamiento, fisuras, filtraciones de agua, oxidación, corrosión, entre otros. Es importante tomar en cuenta que el inmueble tiene solo uno de sus lotes con permisos de construcción, al no tener definido el area de la construcción que posee permisos, se castiga el inmueble completo y se sugiere regularizar los permisos de las demás construcciones.

14. Documentación Legal

Escritura:	Juicio Coactiva
Fecha de Escritura o Titulo de Propiedad:	2 de agosto de 2012
Notaría:	Décima Cuarta
Fecha de inscripción:	8 de enero de 2013
No. de registro de la propiedad:	18
No. de Clave Catastral:	58-0087-(002 a 008 y 012 a 016)-0000-0-1

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal:

Juicio Coactiva No. 760 -2011
Que otorgan: Coactividad Compañía Consecusa, Compañía de Servicios Ecuatorianos y otros S.A.
A favor de: Corporación Financiera Nacional

16. Linderos y Área:

Linderos y medidas tomadas en Sitio: Se detallan en anexos, los 12 lotes que conforman el Macrolote.

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

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

Informe de Tasación Comercial — Clave de la tasación: **25121**

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	(Ver Anexos)	
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:

Las dimensiones de linderos se detallan en anexos, los 12 lotes conforman un Macrolote sus dimensiones fueron comprobadas en sitio.

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	12 Solares Urbanos	21.085,30	m²	21.085,30	N/A
2					
3					
	Total Área Terreno	**21.085,30**			

18. Edad del inmueble:	12	Estado de conservación:	Regular	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	80	Vida útil remanente	68	Número de plantas:	1

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m^2]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	Galpones industriales	12.322,80	Hormigón y Estruc. Metálica	12 años	Regular	N/A
2	Galpón - anexo	906,60	Hormigón Armado	12 años	Regular	N/A
3	Bodegas	350,00	Hormigón Armado	12 años	Regular	N/A
4	Cerramiento perimetral	2.239,00	Hormigón Armado	12 años	Regular	N/A
5						
	Total Área Cubierta	**15.818,40**				

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
	Obras complementarias						
1	Plataforma	m²	136,00	Hormigón Armado	12 años	Bueno	En sitio
2							
3							
	Obras fijas adicionales						
4	Cisternas	m³	300,00	Hormigón Armado	12 años	Bueno	En sitio
5							
6							
	Total Áreas Comp.		**136,00**				

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25121**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno

Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	En construcción
Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1:02
Ubicación:	Esquinero		

b. Sobre la Edificación

Tipo de inmueble:	Terreno Urbano	Número de pisos:	2
Uso:	Bodega	Edad aproximada:	12
Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	Sí
Estado de mantenimiento:	Regular	Estado de Conservación:	25 de Junio de 2018
Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	Si
Unidades susceptibles de renta:	6		
Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El bien inmueble se encuentra emplazado en una zona industrial, colindante a una zona residencial de estrato socio económico medio - bajo, en el que se encuentran comercios minoristas.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Industrial 2 (ZI 2)	Lote mínimo:	5000 m²
Zonificación:	Industria	Frente mínimo:	50 m.
COS:	0,50%	Retiro Frontal:	4 m.
COS PB:	0,75%	Retiro Lateral:	0,1% del frente
Altura:	Max. 15 m.	Retiro Posterior:	N/A
Uso de Suelo:	Industrial	Actividad Económica:	Industrial

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Industrial	Demanda / Interés	Baja
Uso Predominante	Bodega	Nivel de consolidación	Media
Desarrollo	Medio	Altura de Edificación	9 metros
Nivel Socioeconómico	Industrial	Velocidad de Cambio	Media - Baja
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: Todos aquellos relacionados a su cercanía con el mar.

Existencia de Riesgo:

En el ambiente	No
En la vía colindante	No
En el terreno	No
En el inmueble	No

24. Características del bien

Propiedad Horizontal	No
Planos Aprobados	No
Permisos de construcción	No
El bien brinda condiciones de habitabilidad:	Si
Porcentaje de avance de obra	**100%**

PORCENTAJE DE BODEGA	PORCENTAJE DE COMERCIO
100%	0%

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25121**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Galpón 1 - Pb	Bodega	Cemento alisado	Mampostería de bloque
2	Galpón 1 - Pa	Oficinas	Cerámica	Pintadas.
3	Galpón 2 - Pb	Bodega	Cemento alisado	Mampostería de bloque
4	Galpón 2 y 3 - Pa	Oficinas	Cerámica	Pintadas.
5	Galpón 3 a 6	Bodegas	Cemento alisado	Mampostería de bloque
6	Galpón anexo	Galpón	Cemento alisado	Mampostería de bloque
7	Bodegas	Bodegas	Cemento alisado	Mampostería de bloque
8				

b. Closets: No

c. Cerrajeria: Si

Notas acabados y calidades: En general los acabados son de buena calidad, sin embargo carecen de mantenimiento

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
N/A	

Obras Complementarias	Comentarios
Pisos de hormigón	Patio de maniobra

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Galpón 1 - Pb	Bodega	4	Requiere limpieza y mantenimiento
2	Galpón 1 - Pa	Oficinas	10	Requiere limpieza y mantenimiento
3	Galpón 2 - Pb	Bodega	3	Requiere limpieza y mantenimiento
4	Galpón 2 - Pb	oficinas, cafetería	2 of. 1caf.	Requiere limpieza y mantenimiento
5	Galpón 2 - Pa	Oficinas	10	Requiere limpieza y mantenimiento
6	Galpón 3 a 6	Bodegas	7	Requiere limpieza y mantenimiento
7	Galpón anexo	Galpón	2	Requiere limpieza y mantenimiento
8	Bodegas	Bodegas	9	Requiere limpieza y mantenimiento

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación

Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón Armado; Estructura metálica.
Estructura:	Hormigón armado y Est. Metálica	Inst. Electrícas:	Empotradas
Muros:	Bloque	Inst. Gas:	Empotradas
Techos:	Metálica	Inst. Sanitarias:	Empotradas
		Drenaje:	Empotradas

Notas sobre edificación: Las edificaciones carecen de mantenimiento, presentan diferentes patologías.

b. Acabados — Calidad: Gama Media

c. Puertas

Ubic.:	Interior	Ubic.:	Exterior
Material:	Metálica	Material:	Metálica
Sistema:	Corredizo	Sistema:	Corredizo

d. Ventanas

Marco:	Aluminio	Otro…
Vidrio:	Claro	Otro…
Sistema:	Corredizo	Otro…

e. Mamparas

Marco:	N/A	Otro…
Vidrio:	N/A	Otro…
Sistema:		Otro…

f. Muebles de Cocina

Tipo:		Otro…
Material		Otro…
Tableros:		Otro…
Lavaderos:		Otro…

g. Baños:

Tipo:	Económicos	Otro…
Griferia:	Económicos	Otro…

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

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25121**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	50 m
Escolar	No existe	N/A
Asistencial	No existe	N/A
Estacionamiento	Existe	En sitio
Áreas Verdes	No existe	N/A
Transporte Público:	Existe	En sitio
Zonas Recreativas	Existe	200 m

Descripción del Entorno: El sector cuenta con servicios básicos tales como energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. Los equipamientos aledaños son de tipo industrial.

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	El inmueble está ubicado en una zona accesible, cuenta con extensas áreas para el uso industrial y/o bodegaje. Sus áreas requieren de intervención de tipo correctivo y preventivo.

Vías principales de comunicación	Nombre	Material
a.	Vía Daule	Asfaltada
b.	Calle Robles	Asfaltada
c.	Calle Guachapelí	Asfaltada

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

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	100 m	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	100 m	Bueno	Bueno
Aceras:	En sitio	Bueno	Bueno
Bordillos:	En sitio	Bueno	Bueno
Alcantarillado	En sitio	Bueno	Bueno
Agua Potable	100 m	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En sitio	Bueno	Bueno

Características urbanas del entorno: El bien inmueble está ubicado en un terreno esquinero de una zona industrial. Los equipamientos que se encuentran aledaños corresponden a uso industrial, bodegaje; a 3 cuadras se encuentran equipamientos recreativos y comerciales, también se encuentra cercano una zona residencial.

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: **25121**

29. Opinión integral de Tinsa y el Tasador, Declaraciones y Advertencias sobre la Tasación

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema financiero de la Superintendencia de Bancos y Seguros de la República del Ecuador.

Tanto Tinsa como el Tasador NO asumen responsabilidad por la veracidad de la información y de los documentos proporcionados por el cliente, ni por los vicios ocultos que pueda tener el predio materia de la tasación.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números prediales o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, avalúos y catastros, u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente como: Permisos de construcción, Escritura de propiedad, Certificado del Registro de la propiedad, Comprobante del impuesto predial, IRM (Informe de Regulación Metropolitana), etc. y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente o los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

Vigencia del avalúo: El valor comercial indicado en este Estudio de Tasación es el valor razonable de mercado, siempre y cuando las condiciones del mercado y uso de la propiedad sean similares a las establecidas en este informe de tasación. Este certificado tiene una validez de 180 días a partir de la fecha de realización del estudio de tasación.

Nota: Es importante tomar en cuenta que el inmueble tiene solo uno de sus lotes con permisos de construcción, al no tener definido el area de la construcción que posee permisos, se castiga el inmueble completo y se sugiere regularizar los permisos de las demás construcciones.

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: **25121**

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. 16 Vía Daule. Lotización Parque Industrial	Similar	Esq.	Irr.	12/6/2018	987237647	https://guayaquil.olx.com.ec/vendo-terreno-via-a-daule-parque-industrial-iid-995238316
2	Km. 11,5 Vía Daule. Lotización Inmaconsa	Similar	Esq.	Irr.	12/6/2018	991899121	https://guayaquil.olx.com.ec/terreno-en-venta-lotizacion-inmaconsa-iid-1004470764
3	Km. 16 Vía Daule. Lotización Parque Industrial	Similar	Esq.	Irr.	12/6/2018	993176489	https://guayaquil.olx.com.ec/excelente-oportunidad-venta-terreno-industrial-leonor-villegas-iid-
4							
	Inmueble tasado:	**Similar**	**Med.**	**Irr.**			

	Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.	Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²]
1	$370.000,00	4.030,00	$91,81	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	80%	0,65	$59,49
2	$251.460,00	1.397,00	$180,00	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	80%	0,41	$73,73
3	$2.102.861,00	16.175,85	$130,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	80%	0,65	$84,24
4													
5													
	Inmueble tasad	**21.085,30**	$133,94							**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**			**$72,49**
										Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:			**$70,00**

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	Km. 14,5 Vía Daule	S	30	R	12/6/2018	s/d	https://casas.mitula.ec/detalle1/10083/8900113526742412559/17/23/galpones-via-principal-daule
2	Km. 14 Vía Daule	M	8	B	12/6/2018	994600633	https://www.plusvalia.com/propiedades/se-vende-complejos-de-bodegas-via-daule-km-14-13.900-
3	Km. 10,5 Vía Daule	S	10	B	14/6/2018	994494606	https://www.plusvalia.com/propiedades/galpones-bodegas-2.234-m2-con-oficinas-via-principal-
4							
5							
	Inmueble tasado:	**S**	**12**	**MB**			

	Precio Inmuebles	Área Terr	Área Cubierta	Precio Unit. [$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.	Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²]
0	$1.750.000,00	S/D	5.000	350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	98%	0,98	$343,00
2	$4.800.000,00	S/D	13.900	345,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	98%	0,98	$338,42
3	$850.000,00	2.234	2.234	380,48	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	98%	0,98	$372,87
4														
5														
	Inmueble tasad	**21.085**	**15.818**	$358,60							**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**			**$351,43**
											Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:			**$350,00**

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							
	Inmueble tasado:	**S**	**m³**	**Reg.**			

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: **25121**

II. VALUACIÓN METODOS DIRECTOS

31. VALUACIÓN METODO DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valora.

a. Cálculo del Valor del Terreno (VT)

	Unidades Inmobiliarias	Área Terreno	Valor Unitario (VUT) [$ usd/M²]	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result. [$/M²]	Valor del Terreno (VT) [$ usd]
1	Terreno	21.085,30	$70,00	0,80	Requiere limpieza	$56,00	$1.180.776,80
	Subtotal Terreno (VT)	**21.085,30**				**$56,00**	**$1.180.776,80**

b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m2]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [$ usd/m²]	V. Reposición Nuevo (VRN) [$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [$ usd]
1	Galpones industriales	12.322,80	$100,00	$1.232.280,00	0,05	$61.614,00
2	Galpón - anexo	906,60	$80,00	$72.528,00	0,05	$3.626,40
3	Bodegas	350,00	$51,00	$17.850,00	0,05	$892,50
4	Cerramiento perimetral	2.239,00	$10,00	$22.390,00	0,05	$1.119,50
5						
	Subtotal Edificaciones (VE)	**15.818,40**	4,251529864	/ m2 construido		**$67.252,40**

c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [$ usd/u]	Porcentaje de Alícuota [%]	V. Reposición Nuevo (VRN) [$	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (Vivac) [$ usd]
	c1. Obras complementarias							
1	Plataforma	136,00	m²	$100,00	N/A	$13.600,00	0,05	$680,00
2								
3								
						$13.600,00		$680,00
	c2. Obras fijas adicionales							
4	Cisternas	300,00	m³	$120,00	N/A	$36.000,00	0,05	$1.800,00
5								
6								
						$36.000,00		$1.800,00
	Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					$49.600,00		**$2.480,00**

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA)) mediante el Método Directo de Costos **$1.250.509,20**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): $2.575.424,80

Componetización del Valor Total del Inmueble

Notas:
Terrenos y construcciones seleccionados responde a características similares al inmueble en estudio.

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: **25121**

34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

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

	Valor Total Predio [$ usd]	Valor Unitario A. Terreno [$/m^2]
A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:		
A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)	**$1.250.509,20**	$59,31
A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)	**N/A**	N/A
B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:		
B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)	**N/A**	N/A

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

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

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

Valor Catastral Municipal:	**$ 1.181.331,66**	**Año**	**2018**

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL	
Valor De Terreno	21.085,30	$	1.180.777,00	
Valor De La Edificación	15.954,40	$	69.732,00	*Ver Nota
		$	**1.250.508,00**	

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en numeros redondos es:	
UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS DIEZ DÓLARES CON 00/100	**$1.250.510,00**

36. VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE

El Valor de Realización -Inmediata-, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. El grado de realización se ha tomado al considerar la buena ubicación del inmueble, el porcentaje de avance de obra, la edad, y un tiempo relavo de venta mediato por lo que se considera un 15% de valor razonable. Se ha considerado una calidad de garantía buena de acuerdo al valor del terreno y su posible comercialización.

VALOR DE ADJUDICACIÓN	**$7.636.571,00**
Porcentaje de valor razonable:	**15,00%**
Grado de realización:	**Media**
Calidad de la garantía:	**Media**
Nivel de comercialización:	**Bajo**
VALOR DE REALIZACIÓN	**$1.062.934,00**

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.
Nota: Es importante tomar en cuenta que el inmueble tiene solo uno de sus lotes con permisos de construcción, al no tener definido el area de la construcción que posee permisos, se castiga el inmueble completo y se sugiere regularizar los permisos de las demás construcciones.

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

Auxiliar Profesional: **Arq. Maria 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 item I.10 Objeto y Propósito de la Tasación

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

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Vista de vía de acceso

Vista de ingreso vehícular

Vista de perspectiva de Galpones industriales

Vista de Galpones industriales - ingreso a Galpón No. 1

Vista de fachada principal de Galpones industriales

Vista de Galpones industriales - ingreso a Galpón No. 6

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: **25121**

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Vista de Galpón anexo

Vista interior de Galpón anexo

Vista de fachada posteríor de Galpones

Vista interior de Galpón No. 1 - Pb.

Vista interior de Galpón No. 1 y 2 - Pa. (se conectan)

Vista interior de Galpón No. 2

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

III. ANEXOS

40. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Vista interior de Galpón No. 3 - área de oficina y cafetería

Vista interior de Galpón No. 4

Vista interior de Galpón No. 5

Vista interior de Galpón No.6

Vista de cisterna

Vista de bodegas

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: **25121**

III. ANEXOS

41. PLANO DE UBICACIÓN

42. UBICACIÓN DE REFERENCIAS

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

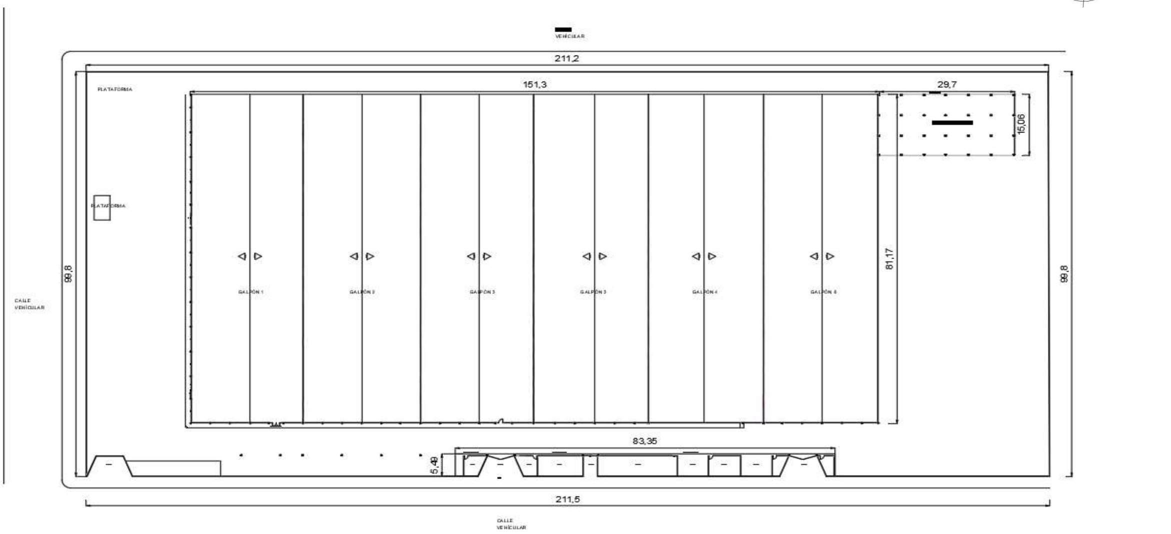
tinsa

Informe de Tasación Comercial

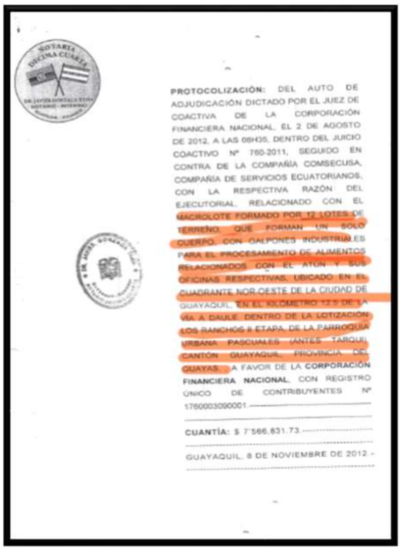
Clave de la tasación: **25121**

III. ANEXOS

43. PLANO DEL INMUEBLE:



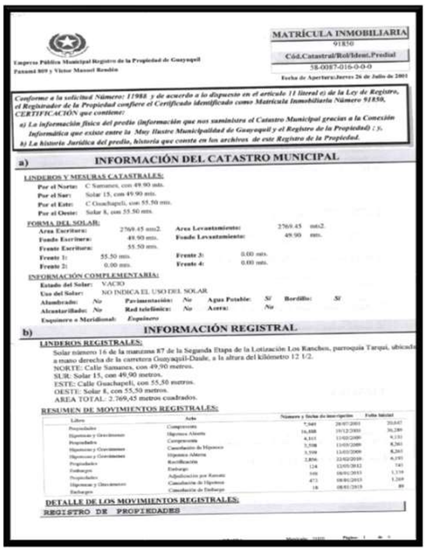
44. DOCUMENTACIÓN LEGAL



PROTOCOLIZACIÓN: DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN DICTADO POR EL JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, EL 2 DE AGOSTO DE 2012, A LAS 08H35, DENTRO DEL JUICIO COACTIVO Nº 760-2011, SEGUIDO EN CONTRA DE LA COMPAÑÍA COMSECUSA, COMPAÑÍA DE SERVICIOS ECUATORIANOS, CON LA RESPECTIVA RAZÓN DEL EJECUTORIAL, RELACIONADO CON EL MACROLOTE FORMADO POR 12 LOTES DE TERRENO, QUE FORMAN UN SOLO CUERPO, CON GALPONES INDUSTRIALES PARA EL PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS RELACIONADOS CON EL ATÚN Y SUS OFICINAS RESPECTIVAS, UBICADO EN EL CUADRANTE NOR-OESTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EN EL KILÓMETRO 12.5 DE LA VÍA A DAULE, DENTRO DE LA LOTIZACIÓN LOS RANCHOS II ETAPA, DE LA PARROQUIA URBANA PASCUALES (ANTES TARQUI), CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS, A FAVOR DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES Nº 1760003090001.

CUANTÍA: $ 7'566,831.73.

GUAYAQUIL, 8 DE NOVIEMBRE DE 2012.



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

MATRÍCULA INMOBILIARIA
91850
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial
58-0087-016-0-0-0
Fecha de Apertura: Jueves 26 de Julio de 2001

Conforme a la solicitud Número: 11988 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 91850, CERTIFICACIÓN que contiene:
a) La información física del predio (información que nos suministra el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad) ; y,
b) La historia Jurídica del predio, historia que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad.

a) INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

LINDEROS Y MESURAS CATASTRALES:
Por el Norte: C Samanes, con 49.90 mts.
Por el Sur: Solar 15, con 49.90 mts.
Por el Este: C Guachapeli, con 55.50 mts.
Por el Oeste: Solar 8, con 55.50 mts.

FORMA DEL SOLAR:
Area Escritura: 2769.45 mts2. Area Levantamiento: 2769.45 mts2.
Fondo Escritura: 49.90 mts. Fondo Levantamiento: 49.90 mts.
Frente Escritura: 55.50 mts.
Frente 1: 55.50 mts. Frente 3: 0.00 mts.
Frente 2: 0.00 mts. Frente 4: 0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:
Estado del Solar: VACIO
Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR
Alumbrado: No Pavimentación: No Agua Potable: Si Bordillo: Si
Alcantarillado: No Red telefónica: No Acera: No
Esquinero o Meridional: Esquinero

b) INFORMACIÓN REGISTRAL

LINDEROS REGISTRALES:
Solar número 16 de la manzana 87 de la Segunda Etapa de la Lotización Los Ranchos, parroquia Tarqui, ubicada a mano derecha de la carretera Guayaquil-Daule, a la altura del kilómetro 12 1/2.
NORTE: Calle Samanes, con 49,90 metros.
SUR: Solar 15, con 49,90 metros.
ESTE: Calle Guachapeli, con 55,50 metros.
OESTE: Solar 8, con 55,50 metros.
AREA TOTAL: 2.769,45 metros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	7,949	26/07/2001	20,647
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	16,888	19/12/2003	36,289
Propiedades	Compraventa	4,111	11/03/2009	4,131
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	3,598	11/03/2009	8,361
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	3,599	11/03/2009	8,361
Propiedades	Rectificación	2,856	22/02/2010	6,195
Embargos	Embargo	124	12/05/2012	741
Propiedades	Adjudicación por Remate	166	08/01/2013	1,116
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	473	08/01/2013	1,269
Embargos	Cancelación de Embargo	18	08/01/2013	89

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:
REGISTRO DE PROPIEDADES

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2018
DIRECTOR FINANCIERO
23348227

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2018
DIRECTOR FINANCIERO
23348269

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

III. ANEXOS

45. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

	Si	No	S/D
a. Actividades realizadas en la propiedad			
* Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?		X	
* Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?	X		
* Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	X		
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?		X	
b. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?		x	
* Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?		X	
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		X	
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?		X	
c. Otros posibles problemas ambientales			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?		X	
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		X	
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?		X	
* La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?		X	
* Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)?		X	
* Se evidencia riesgo de incendio?		X	
d. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad			
* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?			X
* Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?			X
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?			X
* Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?		X	
* La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?		X	
e. Tomas de agua			
* Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?		X	
* Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?		X	
* Utiliza agua entubada sin permiso oficial?		X	

RIESGO AMBIENTAL	
ALTO	
MEDIO	
BAJO	X

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

III. ANEXOS

46. ANEXOS :

Linderos y Medidas: Según en sitio y Doc. Legal.

Lote No. 2	Medida:	Referencia:
Norte:	99,80	Solar No. 3
Sur:	99,80	Solar No. 1
Este:	25,70	Calle Guachapelí
Oeste:	26,00	Calle Robles
Área Total:	**2572,35**	

Lote No. 3	Medida:	Referencia:
Norte:	99,80	Solar No. 4 -12
Sur:	99,80	Solar No. 2
Este:	26,00	Calle Guachapelí
Oeste:	26,00	Calle Robles
Área Total:	**2594,85**	

Lote No. 4	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 5
Sur:	49,90	Solar No. 3
Este:	26,00	Solar No. 12
Oeste:	26,00	Calle Robles
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 5	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 6
Sur:	49,90	Solar No. 4
Este:	26,00	Solar No. 13
Oeste:	26,00	Calle Robles
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 6	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 7
Sur:	49,90	Solar No. 5
Este:	26,00	Solar No. 14
Oeste:	26,00	Calle Robles
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 7	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 8
Sur:	49,90	Solar No. 6
Este:	26,00	Solar No. 15
Oeste:	26,00	Calle Robles
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 8	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Calle Samanes
Sur:	49,90	Solar No. 7
Este:	55,50	Solar No. 16
Oeste:	55,50	Solar No. 8
Área Total:	**2769,45**	

Lote No. 12	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 13
Sur:	49,90	Solar No. 11
Este:	26,00	Calle Guachapelí
Oeste:	26,00	Solar No. 4
Área Total:	**1297,4**	

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

III. ANEXOS

47. ANEXOS :

Linderos y Medidas:

Lote No. 13	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 14
Sur:	49,90	Solar No. 12
Este:	26,00	Calle Guachapelí
Oeste:	26,00	Solar No. 5
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 14	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 15
Sur:	49,90	Solar No. 13
Este:	26,00	Calle Guachapelí
Oeste:	26,00	Solar No. 5
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 15	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Solar No. 16
Sur:	49,90	Solar No. 14
Este:	26,00	Calle Guachapelí
Oeste:	26,00	Solar No. 7
Área Total:	**1297,4**	

Lote No. 16	Medida:	Referencia:
Norte:	49,90	Calle Samanes
Sur:	49,90	Solar No. 15
Este:	55,50	Calle Guachapelí
Oeste:	55,50	Solar No. 8
Área Total:	**2769,45**	

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: **25121**

III. ANEXOS

48. ANEXOS :

Si bien el valor comercial estimado del inmueble en estudio:
OBJETO: GALPONES INDUSTRIALES: 13,062.00m2 - TERRENO (21,085.30 m2); UBICADO EN EL KM 12,5 VIA DAULE, LOTIZACION LOS RANCHOS II ETAPA; PARROQUIA TARQUI, PROV. DEL GUAYAS
En Dólares Americanos (USD) es:

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en numeros redondos es:	
UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS DIEZ DÓLARES CON 00/100	**$1.250.510,00**

Se ha considerado una estimación al valor comercial en **el caso de que el mismo sea factible de legalizar, con sus respectivos permisos de construcción,** tomando una consideración de valores de la siguiente manera:

Cálculo del Valor del Terreno (VT)

0	0	Valor Unitario	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result.	Valor del Terreno
12 Solares Urbanos	21.085,30	$70,00	0,80	Requiere limpieza	$56,00	$1.180.776,80
Subtotal Terreno (VT)	**21.085,30**				**$56,00**	**$1.180.776,80**

Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción	U	V. Unit. Edif. Nvo.	V. Reposición Nuevo (VRN)	F. Dep.	Valor de Edificaciones
Galpones industriales	12.322,80	$320,00	$3.943.296,00	0,85	$3.351.801,60
Galpón - anexo	906,60	$250,00	$226.650,00	0,85	$192.652,50
Bodegas	350,00	$180,00	$63.000,00	0,85	$53.550,00
Cerramiento perimetral	2.239,00	$79,00	$176.881,00	0,85	$150.348,85
Subtotal Edificaciones (VE)	**15.818,40**	236,9615732	/ m2 construido		**$3.748.352,95**

Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

0	Cantidad	Unidad	V. Unit. Nvo.	Porcentaje de Alícuota	V. Reposición	F. Dep.	Valor Inst. y Obras Comp.
c1. Obras complementarias							
Plataforma	136,00	m²	$190,00	N/A	$25.840,00	0,85	$21.964,00
					$25.840,00		$21.964,00
c2. Obras fijas adicionales							
Cisternas	300,00	m³	$200,00	N/A	$60.000,00	0,85	$51.000,00
					$60.000,00		$51.000,00
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias					$85.840,00		**$72.964,00**

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método Directo de Costos	**$5.002.093,75**

Con esta consideración, **si el bien cumple con los ordenamientos municipales y es factible de legalizar con los respectivos permisos de construcción, el bien podria alcanzar un valor comercial de:**

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO EN EL CASO DE LEGALIZAR LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN*, para el inmueble motivo de la presente Tasación, en numeros redondos es:	
CINCO MILLONES DOS MIL NOVENTA Y CUATRO DÓLARES CON 00/100	**$5.002.094,00** *

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

Auxiliar Profesional: **Arq. Maria 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.
(*) El valor comercial estimado indicado se puede consider solamente en el caso de que el inmueble en estudio posea permisos de construcción