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: **25131**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE — Clave del Cliente: TE016379

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: PLAZOLETA P.A. CINCO, UBICADO EN LA PLANTA ALTA DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA TRIANGULO, URDESA CENTRAL

DETALLES DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN:

Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Parroquia:	Tarqui
Ciudad:	Guayaquil
Sector:	Noroeste

Dirección:	
Calle principal:	Victor Emilio Estrada
Calle secundaria:	Dátiles
Mz:	200
Lote:	1
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	13 de junio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	24 de Julio 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: **25131**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE — Clave del Cliente: TE016379

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

Fecha De Tasación:	13 de junio de 2018		
Edad (Años):	25	Estado De Conservación:	Muy bueno
Material De Construcción:	Hormigón armado		
Vida Útil:	80		
Vida Útil Remanente:	55		
Número de plantas:	2		

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO	**70,62**	**m²**
ÁREA CONSTRUIDA	**115,00**	**m²**

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El bien inmueble corresponde a un hall - plazoleta emplazado en el centro comercial Plaza Triángulo en la planta alta; se encuentra en muy buenas condiciones. Cuenta con acabados de buena calidad.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m²	Valor/m²	VALOR EN $ USD	
Valor De Terreno	70,62	$ 150,00	USD $	10.593,48
Valor De La Edificación	115,00	$ 42,00	USD $	4.830,00
Valor Obras Complementarias	-	-	USD $	-
Valor de COSTOS (o Reposición)			**USD $**	**15.423,48**
Valor De Terreno	-	-	**USD $**	**-**
Valor De La Edificación	-	-	**USD $**	**-**
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			**USD $**	**-**
VALOR COMERCIAL			**USD $**	**15.423,00**
Valor / m2 construcción			**USD $**	**134,11**
Valor de REALIZACION			**USD $**	**13.881,00**
Valor Catastral / Municipal:			USD $	58.097,32
VALOR DE ADJUDICACIÓN			**USD $**	**32.864,53**

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

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

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

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: **25131**
Clave del Cliente: TE016379

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	13 de junio de 2018	Fecha de Entrega del informe:	24 de Julio de 2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	12 de junio de 2018

08. Tipo de Inmueble:	**LOCAL COMERCIAL**
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:	Victor Emilio Estrada	Mz:	200	Lt:	1
Calle transversal:	Dátiles				
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:	Tarqui		
Sector:	Noroeste	Ciudadela:	Urdesa Central		
Barrio:	Urdesa Central	Zon. Municipal:	Zona Comercial		

Coordenadas UTM	Coordenada Este:	621435.48 m E	Coordenada Norte:	9759854.37 m S
	Altitud:	0	Zona:	17 M

13. Descripción general del inmueble en estudio

El bien inmueble corresponde a un hall - plazoleta emplazado en el centro comercial Plaza Triángulo en la planta alta; se encuentra en muy buenas condiciones. Cuenta con acabados de buena calidad.

14. Documentación Legal

Escritura:	Dación en pago
Fecha de Escritura o Titulo de Propiedad:	30 de diciembre de 2009
Notaría:	Vigésima del Cantón Guayaquil
Fecha de inscripción:	01 de septiembre de 2010
No. de registro de la propiedad:	13,357
No. de Clave Catastral:	35-0200-001-0-2-44 (Plaza Triángulo)

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:

Dación en Pago
Que otorgan: Banco Financorp S.A. en liquidación
A favor de: Corporación Financiera Nacional

16. Linderos y Área:

Inmueble Especifico: Plazoleta P-A-5

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	9,08 m	Victor Emilio Estrada
Sur:	13,25 m	Diagonal
Este:	16,54 m	Dátiles
Oeste:	6,30 m	Diagonal
Área Total:	**115,00 m²**	**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: **25131**

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	S/D	
Sur:	S/D	
Este:	S/D	
Oeste:	S/D	
Área Total:	**115,00**	**m2**

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

	Medida:	Referencia:
Norte:	87,47	Victor Emilio Estrada
Sur:	110,12	Diagonal
Este:	56,15	Dátiles
Oeste:	5,10	Diagonal
Área Total:	**2456,46**	

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 midieron en sitio. El área del macrolote se obtiene del Informe de Catastro Municipal del Registrador de la Propiedad.

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 urbano	70,62	m²	2.456,46	2,875%
2					
3					
	Total Área Terreno	**70,62**			

18. Edad del inmueble:	25	Estado de conservación:	Muy bueno	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	80	Vida útil remanente	55	Número de plantas:	2

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m^2]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	Hall - plazoleta	115,00	Hormigón	25 años	Muy bueno	2,875%
2						
3						
4						
5						
	Total Área Cubierta	**115,00**				

20. Obras Fijas y Complementarias

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

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: **25131**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno

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

b. Sobre la Edificación

Tipo de inmueble:	Comercial	Número de pisos:	2
Uso:	Comercio	Edad aproximada:	25
Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	Sí
Estado de mantenimiento:	Muy bueno	Estado de Conservación:	Muy Bueno
Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	No
Unidades susceptibles de renta:	1		
Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El bien inmueble se encuentra emplazado en un corredor comercial y cercano a una zona residencial.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Corredor Comercial	Lote mínimo:	520 m²
Zonificación:	CC-VE	Frente mínimo:	20 metros
COS:	0,80%	Retiro Frontal:	Portal - Línea de lindero
COS PB:	2,60%	Retiro Lateral:	1 m
Altura:	Max. 15 m.	Retiro Posterior:	1 m
Uso de Suelo:	Comercial	Actividad Económica:	Comercial

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Comercial	Demanda / Interés	Alta
Uso Predominante	Comercial	Nivel de consolidación	Alta
Desarrollo	Alto	Altura de Edificación	9 metros
Nivel Socioeconómico	Medio - Alto	Velocidad de Cambio	Alta
Calificación de la Plusvalía	Alta	Estado de Conservación	Muy bueno
Seguridad del sector	Alta	Población	Media
Densidad poblacional	Media	Intensidad de Cons. Per.	Media

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:	Si
Porcentaje de avance de obra	**100%**

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
0%	100%

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: **25131**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Planta Alta	Hall - plazoleta	Baldosa	Mam. de bloque, Pintadas
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

b. Closets: No

c. Cerrajería: No

Notas acabados y calidades: En general los acabados son de buena calidad; dado al mantenimiento que ha recibido se encuentra en muy buenas condiciones.

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
N/A	

Obras Complementarias	Comentarios
N/A	

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Planta Alta	Hall - plazoleta	1	Muy Buen estado
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación

Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón Armado
Estructura:	Hormigón armado	Inst. Eléctricas:	Empotradas
Muros:	Bloque	Inst. Gas:	Empotradas
Techos:	Metálica	Inst. Sanitarias:	Empotradas
		Drenaje:	Empotradas

Notas sobre edificación: La edificación - Plaza Triángulo se encuentra en Buen estado.

b. Acabados — Calidad: Gama Media

c. Puertas

Ubic.:	N/A	Ubic.:	N/A
Material:	N/A	Material:	N/A
Sistema:	N/A	Sistema:	N/A

d. Ventanas

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

e. Mamparas

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

f. Muebles de Cocina

Tipo:	N/A	Otro…
Material	N/A	Otro…
Tableros:	N/A	Otro…
Lavaderos:	N/A	Otro…

g. Baños:

Tipo:	N/A	Otro…
Grifería:	N/A	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: **25131**

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	En sitio
Escolar	Existe	300 m
Asistencial	Existe	200 m
Estacionamiento	Existe	En sitio
Áreas Verdes	Existe	En sitio
Transporte Público:	Existe	En sitio
Zonas Recreativas	Existe	200 m
Descripción del Entorno:	El sector cuenta con equipamientos comerciales: Mi comisariato, Centro comercial Urdesa; locales comerciales: Sweet & Coffee, Juan Valdez, Papa Johns, Eddys bbq, entre otros; Edificios bancarios: Banco Guayaquil, Banco Pichincha, Banco Internacional, Banco del Pacífico, entre otros.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Ventajas: Muy buena ubicación. Desventajas: Horas pico - Congestión vehícular.	
Vías principales de comunicación	**Nombre**	**Material**
a.	Victor Emilio Estrada	Adoquinada
b.	Dátiles	Adoquinada
c.	Diagonal	Adoquinada

Servicios (En caso de propiedad horizontal):	Guardianía	X	Pozo séptico	N/A
	Parqueaderos de visita	X	Servicio de internet	N/A
	Áreas verdes	X	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	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Redes telefónicas:	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Aceras:	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Bordillos:	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Alcantarillado	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Agua Potable	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Vías Públicas	En sitio	Muy Bueno	Muy Bueno
Características urbanas del entorno:	El sector cuenta con uso de suelo - mixto: Comercial y residencial.		

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

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:

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: **25131**

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	Urdesa Central - Terreno comercial,Calle 11b	Similar	Esq.	Irr.	18/6/2018	S/D	https://www.plusvalia.com/propiedades/urdesa-central-terreno-
2	Urdesa Central - Terreno comercial	Similar	Esq.	Irr.	18/6/2018	0988392477	http://www.doomos.com.ec/de/179712_excelente-terreno-en-
3	Urdesa Norte. Av. Las Monjas	Similar	Esq.	Irr.	19/6/2018	0988742628	https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-de-venta-en-la-av-
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	$650.000,00	1.400,00	464,29	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80	80%	0,33	$151,19
2	$320.000,00	800,00	400,00	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	80%	0,33	$131,07
3	$900.000,00	2.400,00	375,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	80%	0,41	$153,60
4													
	Inmueble tasad	**70,62**	$413,10								**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**		**$145,29**
											Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:		**$150,00**

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	N/A						
2							
3							
	Inmueble tasado:	**S**	**25**	**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]
1	N/A													
2														
3														
	Inmueble tasad	**71**	**115**	$0,00								**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**		**$0,00**
												Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:		**$0,00**

c. Investigación de INMUEBLES en RENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Pisos	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	N/A						
2							
3							
	Inmueble tasado:	**S**	**0**	**Reg.**			

	Precio Inmuebles	Área Terr	Área Cubierta	Precio Unit. [$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN Ubic.	Tamañ	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso	Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²]
1	N/A													
2														
3														
	Inmueble tasad	**71**	**115**	$0,00								**Valor Unitario Promedio [$/m²]:**		**$0,00**
												Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:		**$0,00**

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: **25131**

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	70,62	$150,00	1,00	Sin afectación	$150,00	$10.593,48
	Subtotal Terreno (VT)	**70,62**				**$150,00**	**$10.593,48**

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	Hall - plazoleta	115,00	$60,00	$6.900,00	0,70	$4.830,00
2						
3						
4						
5						
	Subtotal Edificaciones (VE)	**115,00**	42	/ m2 construido		**$4.830,00**

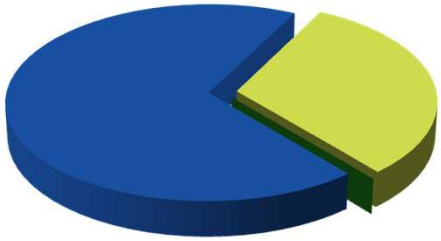
c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [$ usd/u]	Porcentaje de Alícuota [%]	V. Reposición Nuevo (VRN) [$	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (Vivac) [$ usd]
	c1. Obras complementarias							
1	N/A							
2								
3								
						$0,00		$0,00
	c2. Obras fijas adicionales							
4	N/A							
5								
6								
						$0,00		$0,00
	Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					$0,00		**$0,00**

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA)) mediante el Método Directo de Costos **$15.423,48**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): $17.493,48

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: **25131**

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)	**$15.423,48**	$218,39
A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)	**N/A**	N/A
B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:		
B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)	**N/A**	N/A

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

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:	**$ 58.097,32**	**Año**	**2018**

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	70,62	$	10.593,00
Valor De La Edificación	115,00	$	4.830,00
		$	**15.423,00**

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:	
QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES DÓLARES CON 00/100	**$15.423,00**

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 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	**$32.864,53**
Porcentaje de valor razonable:	**10,00%**
Grado de realización:	**Buena**
Calidad de la garantía:	**Buena**
Nivel de comercialización:	**Bajo**
VALOR DE REALIZACIÓN	**$13.881,00**

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 Vélez, por los derechos que represento de la empresa TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. , dentro del informe entregado el 27 de Agosto de 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.	Perito Valuador: **Arq. Claudia Benitez**	Auxiliar Profesional: **Arq. María Molina**
Registro S.B.S.: PA-2009-1109	Registro S.B.S.: PVQ-2017-1827	Cédula: 0923846372
	Cédula: 1720948247	

Notas: El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al ítem I.10 Objeto y Propósito de la Tasación

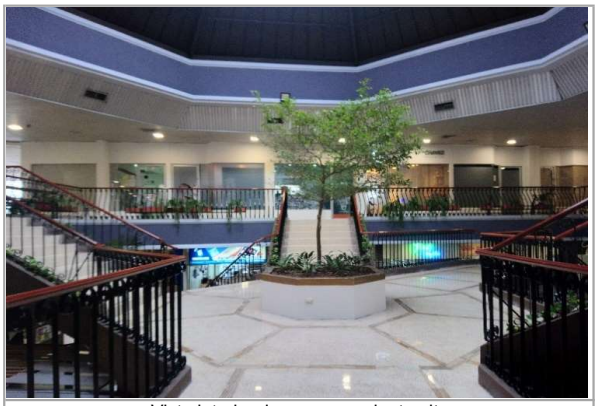
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco,Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito – Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Vista de vía de acceso - peatonal

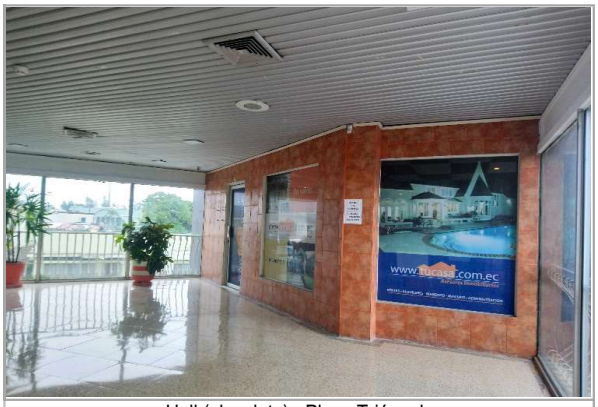
Vista de vía de acceso - Victor Emilio Estrada



Vista interior de acceso a planta alta

Vista de acceso a Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo

Vista de acceso a Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo



Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo

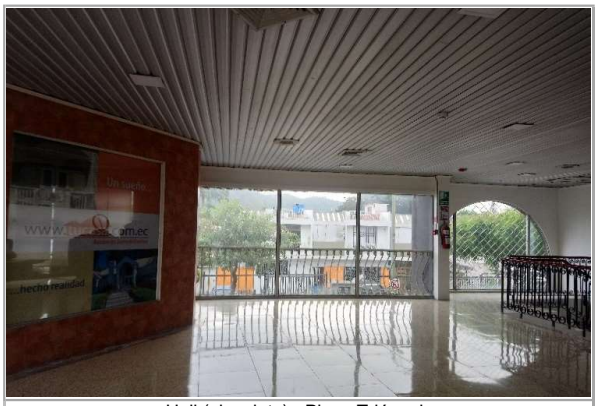
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco,Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito – Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO

Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo

Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo



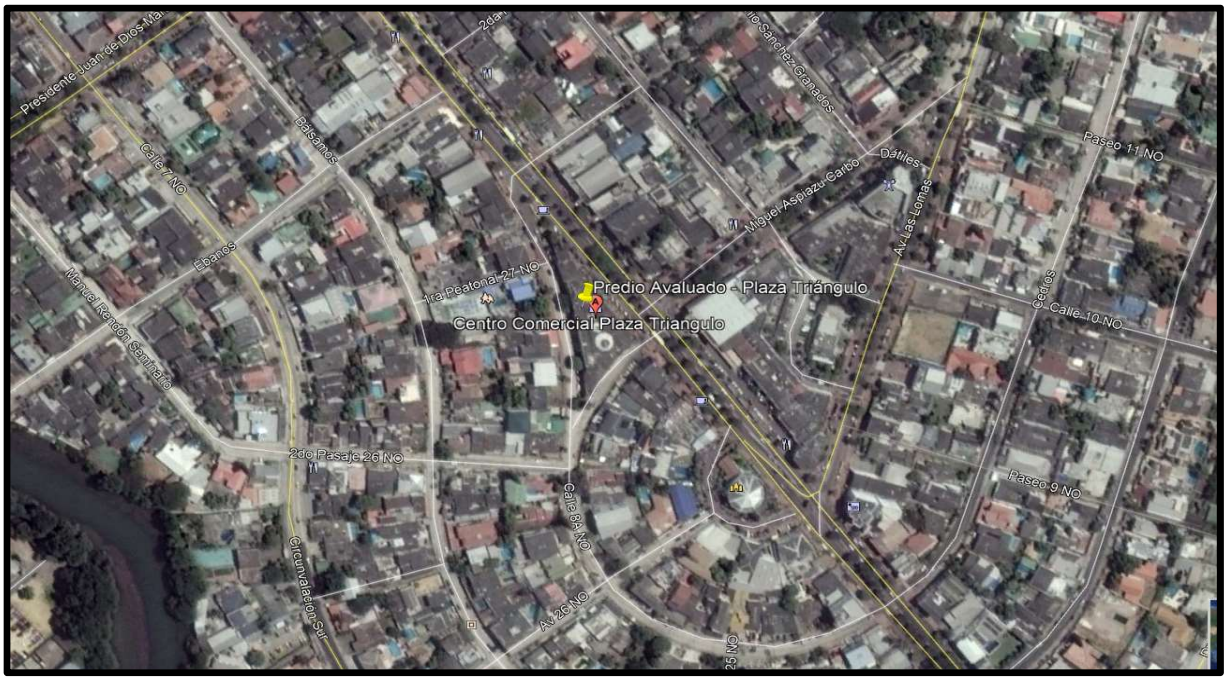
Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo

Hall (plazoleta) - Plaza Triángulo

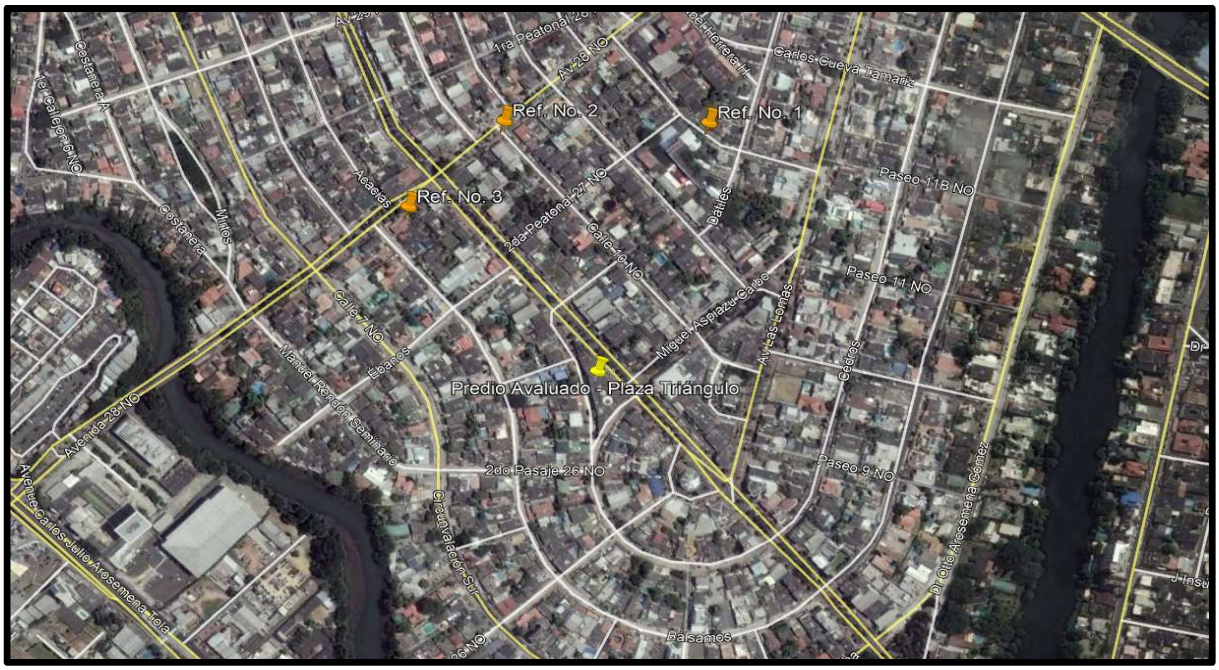
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco,Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito – Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



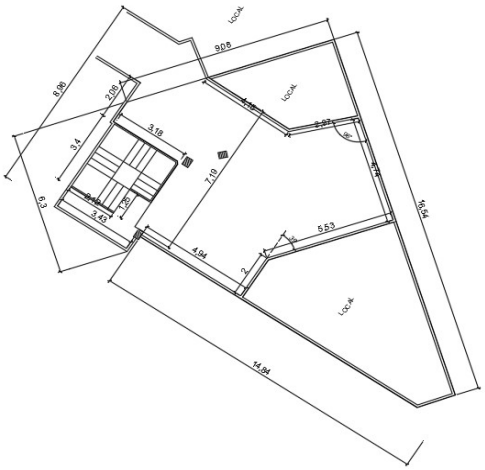
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco,Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito – Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

Informe de Tasación Comercial

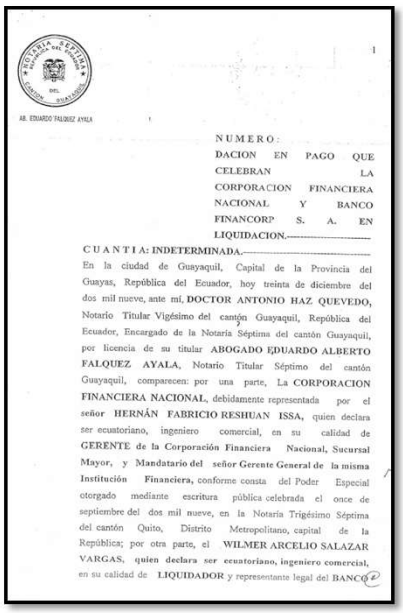
Clave de la tasación: **25131**

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



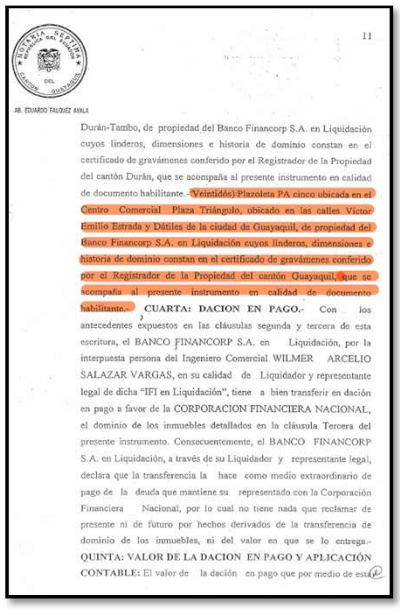
43. DOCUMENTACIÓN LEGAL



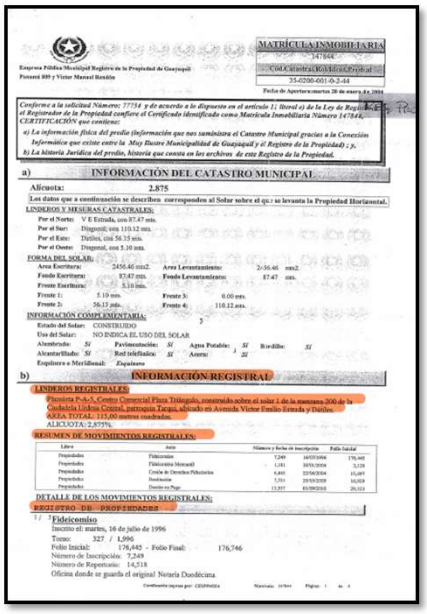
NUMERO:
DACION EN PAGO QUE CELEBRAN LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL Y BANCO FINANCORP S. A. EN LIQUIDACION.----------

CUANTIA: INDETERMINADA.----------

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy treinta de diciembre del dos mil nueve, ante mí, **DOCTOR ANTONIO HAZ QUEVEDO,** Notario Titular Vigésimo del cantón Guayaquil, República del Ecuador, Encargado de la Notaría Séptima del cantón Guayaquil, por licencia de su titular **ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA,** Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen: por una parte, La **CORPORACION FINANCIERA NACIONAL,** debidamente representada por el señor **HERNÁN FABRICIO RESHUAN ISSA,** quien declara ser ecuatoriano, ingeniero comercial, en su calidad de **GERENTE de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor, y Mandatario del señor Gerente General de la misma Institución Financiera,** conforme consta del Poder Especial otorgado mediante escritura pública celebrada el once de septiembre del dos mil nueve, en la Notaría Trigésimo Séptima del cantón Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República; por otra parte, el **WILMER ARCELIO SALAZAR VARGAS, quien declara ser ecuatoriano, ingeniero comercial,** en su calidad de **LIQUIDADOR** y representante legal del BANCO



Durán-Tambo, de propiedad del Banco Financorp S.A. en Liquidación cuyos linderos, dimensiones e historia de dominio constan en el certificado de gravámenes conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Durán, que se acompaña al presente instrumento en calidad de documento habilitante.-Veintidós) Plazoleta PA cinco ubicada en el Centro Comercial Plaza Triángulo, ubicado en las calles Víctor Emilio Estrada y Dátiles de la ciudad de Guayaquil, de propiedad del Banco Financorp S.A. en Liquidación cuyos linderos, dimensiones e historia de dominio constan en el certificado de gravámenes conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, que se acompaña al presente instrumento en calidad de documento habilitante.- **CUARTA: DACION EN PAGO.-** Con los antecedentes expuestos en las cláusulas segunda y tercera de esta escritura, el BANCO FINANCORP S.A. en Liquidación, por la interpuesta persona del Ingeniero Comercial WILMER ARCELIO SALAZAR VARGAS, en su calidad de Liquidador y representante legal de dicha "IFI en Liquidación", tiene a bien transferir en dación en pago a favor de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, el dominio de los inmuebles detallados en la cláusula Tercera del presente instrumento. Consecuentemente, el BANCO FINANCORP S.A. en Liquidación, a través de su Liquidador y representante legal, declara que la transferencia la hace como medio extraordinario de pago de la deuda que mantiene su representado con la Corporación Financiera Nacional, por lo cual no tiene nada que reclamar de presente ni de futuro por hechos derivados de la transferencia de dominio de los inmuebles, ni del valor en que se lo entrega.- **QUINTA: VALOR DE LA DACION EN PAGO Y APLICACIÓN CONTABLE:** El valor de la dación en pago que por medio de esta



MATRÍCULA INMOBILIARIA
147846
COLUMBUS CAPITAL S.A.
33-0200-001-0-2-44

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 800 y Víctor Manuel Rendón

Fecha de Apertura: martes 20 de enero de 2004

Conforme a la solicitud Número: 77734 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1; literal c) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 147846, 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

Alícuota: 2.875

Los datos que a continuación se describen corresponden al Solar sobre el que se levanta la Propiedad Horizontal.

LINDEROS Y MEDIDAS CATASTRALES:
Por el Norte: V E Estrada, con 87.47 mts.
Por el Sur: Diagonal, con 110.12 mts.
Por el Este: Dátiles, con 56.15 mts.
Por el Oeste: Diagonal, con 5.10 mts.

FORMA DEL SOLAR:
Area Escritura: 2450.46 mts2. Area Levantamiento: 2-56.46 mts2.
Fondo Escritura: 87.47 mts. Fondo Levantamiento: 87.47 mts.
Frente Escritura: 5.10 mts.
Frente 1: 5.10 mts. Frente 3: 0.00 mts.
Frente 2: 56.15 mts. Frente 4: 110.12 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:
Estado del Solar: CONSTRUIDO
Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR
Alumbrado: SI Pavimentación: SI Agua Potable: SI Bordillo: SI
Alcantarillado: SI Red telefónica: SI Aceras: SI
Equipteco o Meridional: Equiteco

b) INFORMACIÓN REGISTRAL

LINDEROS REGISTRALES:
Plazoleta P-A-5, Centro Comercial Plaza Triángulo, construida sobre el solar 1 de la manzana 200 de la Ciudadela Urdesa Central, parroquia Tarqui, ubicado en Avenida Víctor Emilio Estrada y Dátiles.
ÁREA TOTAL: 115,00 metros cuadrados.
ALICUOTA: 2,875%.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Fideicomiso	7,249 16/07/2004	176,645
Propiedades	Fideicomiso Mercantil	1,181 30/01/2006	3,128
Propiedades	Cesión de Derechos Hereditarios	6,880 22/06/2006	10,687
Propiedades	Sustitución	7,331 25/10/2008	16,919
Propiedades	Dación en Pago	13,257 03/08/2010	29,313

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 3 **Fideicomiso**
Inscrito el: martes, 16 de julio de 1996
Tomo: 327 / 1,996
Folio Inicial: 176,645 - Folio Final: 176,746
Número de Inscripción: 7,249
Número de Repertorio: 14,518
Oficina donde se guarda el original: Notaría Duodécima

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: **25131**

III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad	Si	No	S/D
* 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