

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE018281

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: TERRENOS URBANOS UBICADOS EN EL OCEAN CLUB EN EL CANTÓN PLAYAS



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble: **TERRENOS URBANOS**
Institución Financiera: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Propietario: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Solicitante: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC: 1760003090001

Versión: V1

UBICACIÓN

Provincia: Guayas
Cantón: General Villamil
Parroquia: Engabao
Ciudad: General Villamil (Playas)
Sector: Sector 01
Dirección: Vía Presidente Estrada (vía al Ocean Club)
Calle principal: 134
Mz: Lote B, B2-1, B2-5, B2-6, C, UH2, 9
Lotes: 4/2/2019
Fecha de Inspección: 11/2/2019
Fecha de entrega del informe: Valor Justo de Mercado
Objeto: Avaluo
Propósito:



Formato Avalúo Comercial Tinsa Ecuador. Ver. 6 / 01'19



tinsa

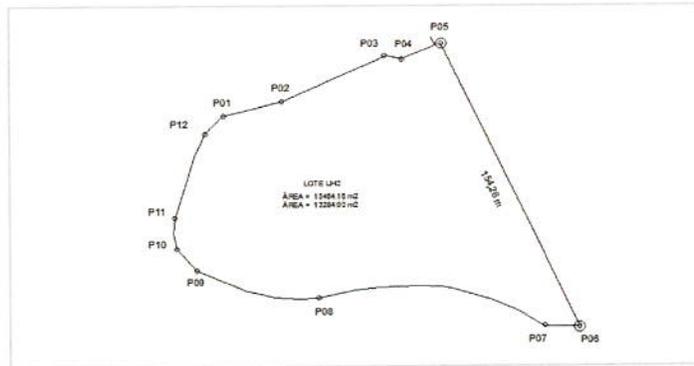
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza Oficina 404
Quito - Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

Informe de Tasación Comercial
HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave de la tasación: **27022**
Clave del Cliente: **TE018281**

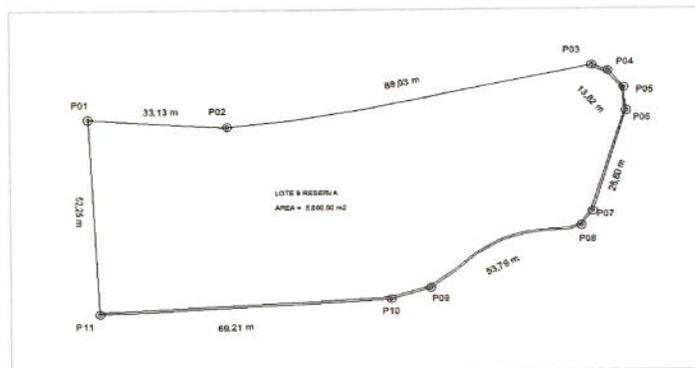
Resultados de Métodos Directos

Lote UH 2 de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	15.464,16	\$ 180,50	USD \$ 2.791.280,88
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ 2.791.280,88
VALOR COMERCIAL LOTE UH 2			USD \$ 2.791.280,88
Valor / m2 construcción			N/A
Valor de REALIZACION			USD \$ 2.512.153,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 664.200,00

Lote 9 Reserva de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	5.800,00	\$ 190,00	USD \$ 1.102.000,00
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ 1.102.000,00
VALOR COMERCIAL LOTE Z-9			USD \$ 1.102.000,00
Valor / m2 construcción			N/A
Valor de REALIZACION			USD \$ 991.800,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 249.990,00



Formato Avaluó Comercial Tinsa Ecuador, Ver. 6 / 01'19



tinsa

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

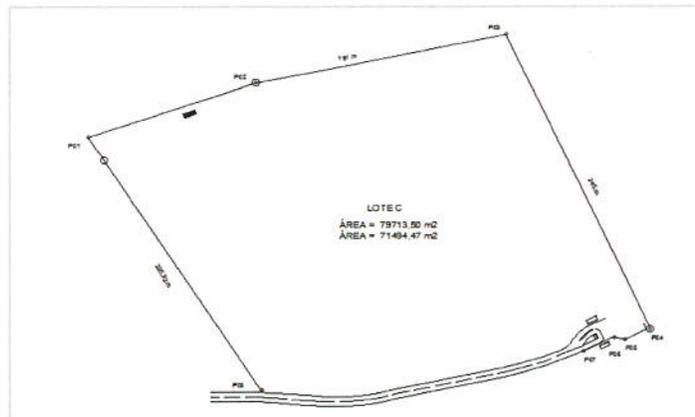
Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

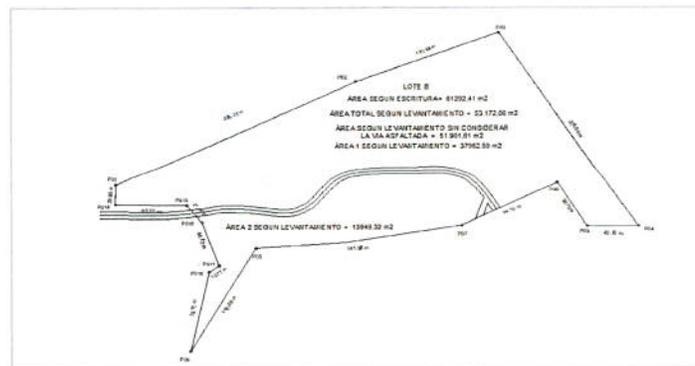
Clave del Cliente: TE018281

Lote C de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	71.494,47	\$ 150,00	USD \$ 10.724.170,50
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ 10.724.170,50
VALOR COMERCIAL LOTE C			USD \$ 10.724.170,50
Valor / m2 construcción			N/A
Valor de REALIZACION			USD \$ 9.651.753,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 797.135,00

Lote B de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	53.172,06	\$ 160,00	USD \$ 8.507.529,60
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ 8.507.529,60
VALOR COMERCIAL LOTE B			USD \$ 8.507.529,60
Valor / m2 construcción			N/A
Valor de REALIZACION			USD \$ 7.656.777,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 735.508,92



Formato Avalúo Comercial Tinsa Ecuador. Ver. 6 / 01'19



tinsa

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

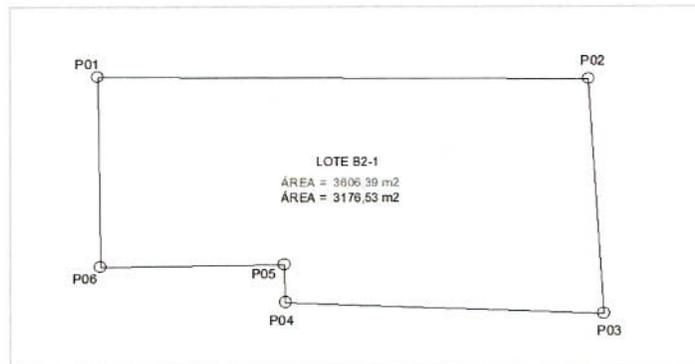
Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

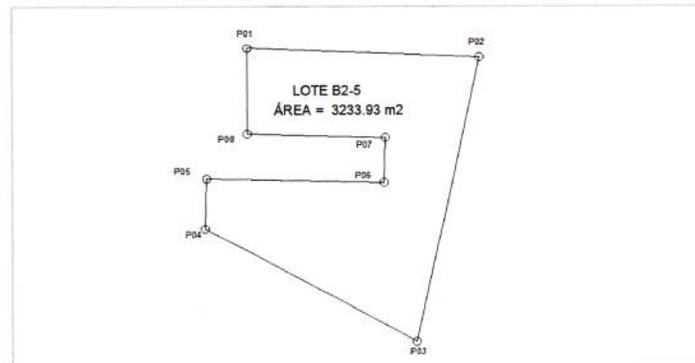
Clave del Cliente: TE018281

Lote B2-1 de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	3.606,39	\$ 190,00	USD \$ 685.214,10
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ 685.214,10
VALOR COMERCIAL LOTE B2-1			USD \$ 685.214,10
Valor / m2 construcción			N/A
Valor de REALIZACION			USD \$ 616.693,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 254.122,40

Lote B2-5 de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	3.233,93	\$ 200,00	USD \$ 646.786,00
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ 646.786,00
VALOR COMERCIAL LOTE B2-5			USD \$ 646.786,00
Valor / m2 construcción			N/A
Valor de REALIZACION			USD \$ 582.107,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 243.926,40



Formato Avalúo Comercial Tinsa Ecuador, Ver. 6 / 01'19



tinsa

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

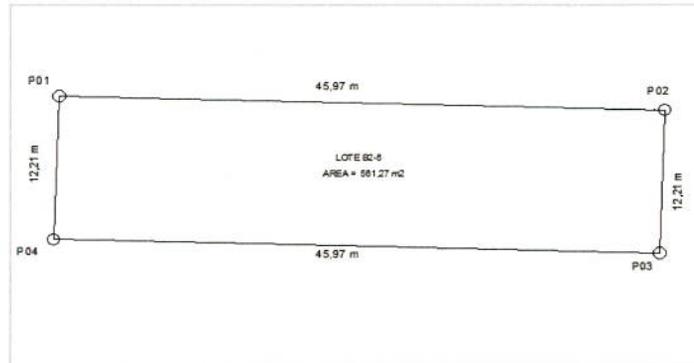
Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE018281

Lote B2-6 de la manzana 134



	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	561,27	\$ 150,00	USD \$	84.190,50
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	84.190,50
VALOR COMERCIAL LOTE B2-6			USD \$	84.190,50
Valor / m2 construcción				N/A
Valor de REALIZACION			USD \$	75.771,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	25.257,15

RESUMEN DE VALORES COMERCIALES:

VALOR COMERCIAL LOTE UH 2	USD \$	2.791.280,88
VALOR COMERCIAL LOTE Z-9	USD \$	1.102.000,00
VALOR COMERCIAL LOTE C	USD \$	10.724.170,50
VALOR COMERCIAL LOTE B	USD \$	8.507.529,60
VALOR COMERCIAL LOTE B2-1	USD \$	685.214,10
VALOR COMERCIAL LOTE B2-5	USD \$	646.786,00
VALOR COMERCIAL LOTE B2-6	USD \$	84.190,50

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. Leslie Páez M.**
Cédula: 1719051540

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

16. Linderos y Área:

Inmueble específico:

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	Ver Anexos	

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	Ver Anexos	

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:

Revisar la información de linderos y áreas en Anexos. Los datos tomado en sitio no coinciden con lo indicado en la documentación legal, para la presente valoración se tomarán en cuenta la información levantada en sitio.

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

	Tipo de terreno	Area Terreno	Unidad Medida	Area Macrolote	Porcentaje de Alicuota
1	Lote UH 2	15.464,16	m2	N/A	N/A
2	Lote 9 Reserva	5.800,00	m2	N/A	N/A
3	Lote C	71.494,47	m2	N/A	N/A
4	Lote B	53.172,06	m2	N/A	N/A
5	Lote B2-1	3.606,39	m2	N/A	N/A
6	Lote B2-5	3.233,93	m2	N/A	N/A
7	Lote B2-6	561,27	m2	N/A	N/A
Total Area Terreno		153.332,28			

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

19. Edificaciones (Áreas cubiertas)

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

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	N/A						
2							
3							
Obras fijas adicionales							
4	N/A						
5							
Total Areas 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: 27022

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

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

Características panorámicas: Vista al mar

Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular):

Vías asfaltadas de acceso en buen estado.

Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel):

Cercano al mar.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	S/D	Lote mínimo:	S/D
Zonificación:	S/D	Frente mínimo:	S/D
COS:	S/D	Retiro Frontal:	S/D
COS PB:	S/D	Retiro Lateral:	S/D
Altura:	S/D	Retiro Posterior:	S/D
Uso de Suelo:	S/D	Actividad Económica:	Habitacional

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Alta
Uso Predominante	Turismo	Nivel de consolidación	10%
Desarrollo	Alta	Altura de Edificación	S/D
Nivel Socioeconómico	Alto	Velocidad de Cambio	Media
Calificación de la Plusvalía	Alta	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Baja	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales:

Cercano al mar.

Existencia de Riesgo:

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

24. Características del bien

Propiedad Horizontal	No
Planos Aprobados	N/A
Permisos de construcción	N/A
El bien brinda condiciones de habitabilidad:	No
Porcentaje de avance de obra	N/A

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
N/A	N/A



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

25. Equipamiento del entorno

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

Descripción del Entorno (Describir el entorno sufre de carencia de equipamiento básico. servicios públicos):

Ventajas del inmueble:

Sector exclusivo de alta plusvalía

Vulnerabilidades del inmueble:

Sector alejado del centro urbano de la ciudad y falta de equipamiento urbano cercanos. Carece red de alcantarillado sanitario.

Vías principales de comunicación

-
-
-

Nombre	Material
Via Pte. Estrada (via al Ocean Club)	Asfaltada

Servicios (En caso de propiedad horizontal):

Guardiania	N/A	Pozo séptico	N/A
Parqueaderos de visita	N/A	Servicio de internet	N/A
Áreas verdes	N/A	Ascensor	N/A
Canchas	N/A	Gimnasio	N/A
Casa comunal	N/A	Piscina	N/A

26. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	En el sitio	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	En el sitio	Bueno	Bueno
Aceras:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A	N/A
Agua Potable	En el sitio	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En el sitio	Bueno	Bueno
Características urbanas del entorno:	Sector carece de redes de alcantarillado sanitario		



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: 27022

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

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación del Código Orgánico Monetario y Financiero.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:



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

tinsa

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

28. REFERENCIAS DE MERCADO

a. Investigación de TERRENOS en VENTA semejantes al inmueble tasado

Ubicación (TERRENOS COMPARABLES)	Relac.	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 Vía a Engabao, cerca del mar Karibao	S	Med.	Irr.	5/2/2019	0993927626	https://playas.olx.com.ec/venta-de-terreno-via-a-engabao-frente-al-mar-iiid-1032642255
2 Ocean Club, frente al mar	S	Med.	Irr.	5/2/2019	0985771845	https://playas.olx.com.ec/venta-terrenos-frente-al-mar-en-playas-iiid-1039685989
3 Vía al Ocean Club, urbanización Shangrila	P	Med.	Irr.	5/2/2019	042959559	https://playas.via.via.via.via-venite-terreno-de-504-m2-en-playas-urbanizacion-shangrila-iiid-1038842915
4						

Terreno tasado: **S Med. Irr.**

HOMOLOGACIÓN 544,83 m2

Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
			Frente	Forma/Propor	Área	Topog.	Ser. Básico	Infraestructura	Ubic.				
1 \$6.659.772,00	37.096,00	\$179,53	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	1,16	\$208,97
2 \$260.000,00	1.309,00	\$198,62	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	1,07	\$211,93
3 \$70.560,00	504,00	\$140,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	97%	1,40	\$195,55
4													

Terreno tasado: **544,83** \$172,72 **Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$205,49**
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: **\$210,00**

HOMOLOGACIÓN (3.600 m2 a 5.900 m2)

Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
			Frente	Forma/Propor	Área	Topog.	Ser. Básico	Infraestructura	Ubic.				
1 \$6.659.772,00	37.096,00	\$179,53	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	1,07	\$191,56
2 \$260.000,00	1.309,00	\$198,62	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	0,92	\$183,03
3 \$70.560,00	504,00	\$140,00	1,20	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	97%	1,33	\$185,77
4													

Terreno tasado: **5.000,00** \$172,72 **Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$186,79**
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: **\$190,00**

HOMOLOGACIÓN (53.000 m2 a 71.500 m2)

Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN								Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
			Frente	Forma/Propor	Área	Topog.	Ser. Básico	Infraestructura	Ubic.				
1 \$6.659.772,00	37.096,00	\$179,53	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	0,87	\$156,73
2 \$260.000,00	1.309,00	\$198,62	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	0,74	\$147,39
3 \$70.560,00	504,00	\$140,00	1,20	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	97%	1,12	\$156,44
4													

Terreno tasado: **61.292,41** \$172,72 **Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$153,52**
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: **\$150,00**



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: 27022

34. VALUACIÓN LOTE UH 2

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno UH2, se ubica al ingresar sobre el lado izquierdo desde la garita de ingreso a la urbanización Ocean Beach. Posee una leve inclinación del 2% y actualmente no posee construcciones se presenta como un terreno erizado que no esta apto para la siembra pero posee vegetación natural. La documentación legal indica un área de 13.284,00 m2, en sitio se toma un área de 15.464,16 m2. Existe una diferencia de 2180,16 m2, lo que corresponde a un porcentaje del 14,10%. Para la presente valoración se tomarán en cuenta el área levantada en sitio.

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-89-002-000

Coordenadas Geográficas	Latitud:	2°38'33.82"S	Longitud:	80°24'59.56"O
(Latitud / Longitud / Altitud):	Altitud:	29,00 msnm		
Forma:		Irregular	Estado de Terreno:	Terreno erizado - vegetación natural
Topografía:		Levemente inclinada	Proporción de Terreno:	2:02
Ubicación:		Esquinero		

34.1 APLICACIÓN 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.

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

Descripción de Áreas	Área (m²)	V. Unif. Mercado [\$ usd/m²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unif. Ajustado [\$ usd/m²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Lote UH 2	15464,16	\$190,00	0,95	\$180,50	\$2.791.280,88
2					
Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación \$2.791.280,88

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A

Estudio de Mercado
Inmuebles Similares al tasado

Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Area [m²]
Comparable 1	\$179,53	\$191,56	37.096,00
Comparable 2	\$198,62	\$183,03	1.309,00
Comparable 3	\$140,00	\$185,77	504,00
Max.	\$198,62	\$191,56	37096,00
Min.	\$140,00	\$183,03	504,00
Desv. Estándar	\$29,90	\$4,35	20897,89

Componetización del Valor de Mercado
del Inmueble

	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$2.791.280,88	100,0%
	\$2.791.280,88	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: 27022

35. VALUACIÓN LOTE 9 RESERVA

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno llamado 9 Reserva, se ubica al ingresar sobre el lado izquierdo en la primera esquina al pasar el primer lote UH2. Posee una leve inclinación del 2% y actualmente no posee construcciones se presenta como un terreno eriazo que no esta apto para la siembra pero posee vegetación natural. La documentación legal indica un área de 5.800,00 m2. No se encontraron diferencias entre lo señalado en la documentación legal v lo levantado en sitio.

CÓDIGO CATASTRAL: S/D

Coordenadas Geográficas Latitud: 2°38'33.08"S
(Latitud / Longitud / Altitud): Altitud: 27,00 msnm
Forma: Irregular
Topografía: Levemente inclinada
Ubicación: Esquinero

Longitud: 80°25'2.77"O

Estado de Terreno: Terreno eriazo - vegetación natural
Proporción de Terreno: 1:02

35.1 APLICACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

Descripción de Áreas	Área (m²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Lote 9 Reserva	5.800,00	\$190,00	1,00	\$190,00	\$1.102.000,00
2 Subtotal	0,00	\$0,00 / m2 construido			\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación \$1.102.000,00

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A

Estudio de Mercado
Inmuebles Similares al tasado

Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Area [m²]
Comparable 1	\$179,53	\$191,56	37.096,00
Comparable 2	\$198,62	\$183,03	1.309,00
Comparable 3	\$140,00	\$185,77	504,00
Max.	\$198,62	\$191,56	37096,00
Min.	\$140,00	\$183,03	504,00
Desv. Estándar	\$29,90	\$4,35	20897,89

Componetización del Valor de Mercado
del Inmueble

	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$1.102.000,00	100,0%
	\$1.102.000,00	100%

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

36. VALUACIÓN LOTE C

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno C, se ubica al ingresar a la urbanización Ocean Beach sobre el lado derecho. Posee desde el punto más alto del terreno al mas bajo una diferencia de aproximadamente 40 m de altura, lo que indica una inclinación aproximada del 20%. En este terreno se encuentra un tanque elevado enterrado de aproximadamente 63,00 m2. Adicional en la parte inferior se encuentra una cisterna de agua potable, la cual posee un cuarto de maquinas en la cual se encontraron bombas; sin embargo estos equipos no forman parte de la valoración del inmueble y las cisternas no se consideran en la valoración ya que no se pueden inspeccionar porque no son propiedad de los actuales dueños del lote. La documentación legal indica un área de 79,713,50 m2, mientras que en sitio levanto un área de 71.494,47 m2. Existe una diferencia de 8.219,03 m2, lo que corresponde al 10.31% de diferencia. Para la presente valoración se tomarán en cuenta el área levantada en sitio.

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-88-002-000

Coordenadas Geográficas	Latitud: 2°38'28.61"S	Longitud: 80°25'3.54"O
(Latitud / Longitud / Altitud):	Altitud: Desde 24 a 63 msnm aprox.	
Forma:	Irregular	Estado de Terreno: Construido 0,28% (Cisternas, bombas)
Topografía:	Inclinación aproximada del 20%	Proporción de Terreno: 1:01
Ubicación:	Medianero	

36.1 APLICACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

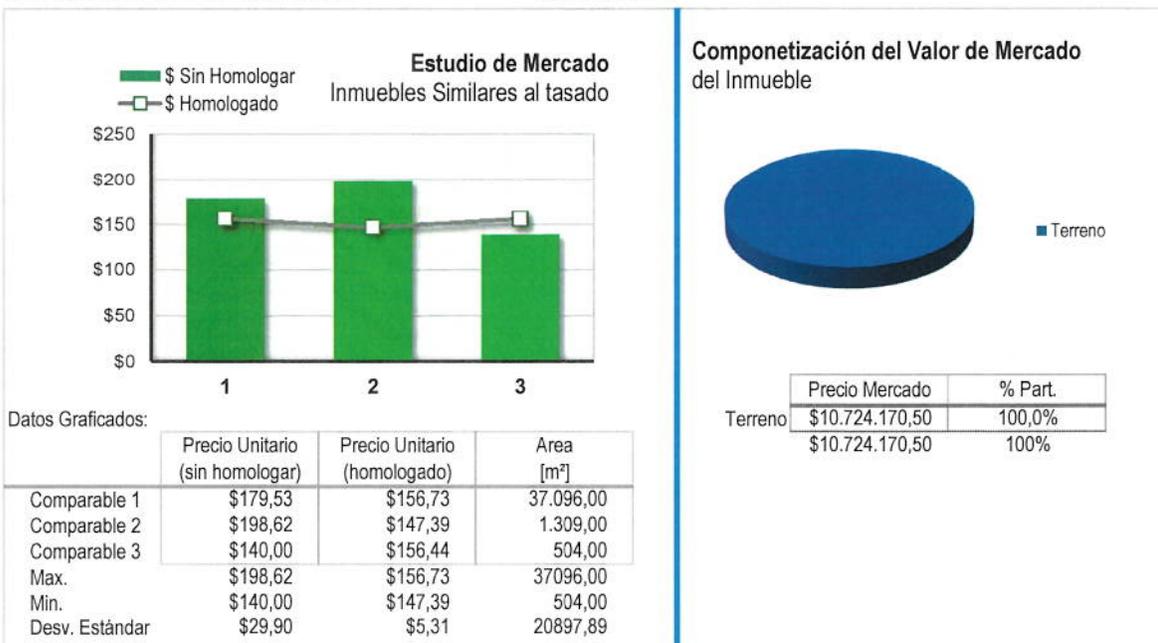
a. Cálculo del Valor del Predio Urbano y sus construcciones mediante el Valor de Mercado

Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
Lote C	71494,47	\$150,00	1,00	\$150,00	\$10.724.170,50
Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación \$10.724.170,50

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A





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: 27022

37. VALUACIÓN LOTE B

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno B se encuentra en la primera intersección de vía al lado derecho por la vía principal del conjunto. De acuerdo a la documentación legal el terreno posee un área de 61.292,41m²; sin embargo el terreno posee una vía asfaltada que lo divide en la mitad de aproximadamente 345,00 m. El área 1 al norte de esta vía posee 37.952,59 m² y el área 2 el área ubicada al lado sur de la vía posee 13.949,32 m². Al sumar estas áreas se obtiene un área que se considera sin la vía asfaltada de 51.901,61 m². Sin embargo al no tener documentación legal que respalde la legalidad de la vía asfaltada se tomaa el área completa de acuerdo al levantamiento en sitio obteniendo así un área de 53.172,06 m², para efectos de este avalúo se toma el área levantada en sitio sin considerar la vía asfaltada

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-88-001-000

Coordenadas Geográficas	Latitud: 2°38'31.01"S	Longitud: 80°25'15.79"O
(Latitud / Longitud / Altitud):	Altitud: Desde 13 a 46 msnm aprox.	
Forma:	Irregular	Estado de Terreno: Dividido por vía asfaltada, eriazó con vegetación natural.
Topografía:	Inclinación aproximada del 20%	Proporción de Terreno: 2:02
Ubicación:	Medianero	

37.1 APLICACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

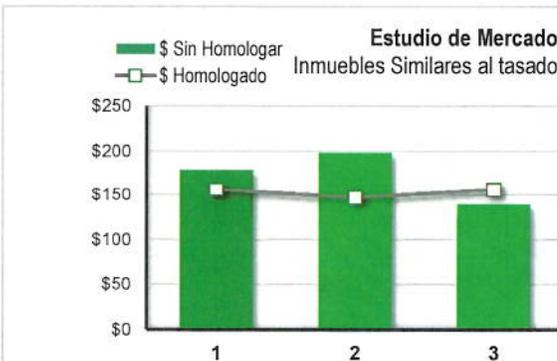
a. Cálculo del Valor del Predio Urbano y sus construcciones mediante el Valor de Mercado

Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Lote B	53172,06	\$160,00	1,00	\$160,00	\$8.507.529,60
2 Subtotal	0,00	\$0,00 / m2 construido			\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación	\$8.507.529,60
VALOR Proyectado área 1 en caso de legalizar la vía y se divida en dos terrenos	\$7.590.518,00
VALOR Proyectado área 2 en caso de legalizar la vía y se divida en dos terrenos	\$2.789.864,00

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A



Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Area [m ²]
Comparable 1	\$179,53	\$156,73	37.096,00
Comparable 2	\$198,62	\$147,39	1.309,00
Comparable 3	\$140,00	\$156,44	504,00
Max.	\$198,62	\$156,73	37096,00
Min.	\$140,00	\$147,39	504,00
Desv. Estándar	\$29,90	\$5,31	20897,89

Componetización del Valor de Mercado del Inmueble



	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$8.507.529,60	100,0%
	\$8.507.529,60	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: 27022

38. VALUACIÓN LOTE B 2-1

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno B2-1 colinda con el terreno B, los cuales se encuentran al fondo del complejo urbanizado junto al área consolidada de los edificios de departamentos. La documentación legal indica un área de 3.176,53 m²; sin embargo en sitio se encontraron 3.606,39 m² se evidencia un área de parqueaderos en la parte inferior del terreno que se presume sería parte del área faltante del terreno, sin embargo se recomienda una actualización de linderos y áreas. Para efectos de este avalúo se toma el área levantada en sitio.

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-81-001-000

Coordenadas Geográficas	Latitud: 2°38'30.91"S	Longitud: 80°25'20.83"O
(Latitud / Longitud / Altitud):	Altitud: 34 msnm	
Forma:	Irregular	Estado de Terreno: Eriazo con vegetación natural.
Topografía:	Inclinación leve	Proporción de Terreno: 1:02
Ubicación:	Medianero	

38.1 APLICACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Lote B2-1	3606,39	\$190,00	1,00	\$190,00	\$685.214,10
2					
Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación \$685.214,10

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A

Estudio de Mercado
Inmuebles Similares al tasado

Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Area [m ²]
Comparable 1	\$179,53	\$191,56	37.096,00
Comparable 2	\$198,62	\$183,03	1.309,00
Comparable 3	\$140,00	\$185,77	504,00
Max.	\$198,62	\$191,56	37096,00
Min.	\$140,00	\$183,03	504,00
Desv. Estándar	\$29,90	\$4,35	20897,89

Componetización del Valor de Mercado
del Inmueble

	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$685.214,10	100,0%
	\$685.214,10	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: 27022

39. VALUACIÓN LOTE B 2-5

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno B2-5 colinda con el terreno B y posee salida a la vía principal de la urbanización, sin embargo este terreno posee una forma irregular ya que en el interior se encuentra el terreno B 2-6, se sugiere la venta de los terrenos B 2-5 y B 2-6 juntos. Adicionalmente este terreno posee una característica importante ya que su lindero sur colinda con la playa y le da salida al mar lo que incrementa su comercialización. La documentación legal indica un área de 3.049,08 m2, en sitio se toma un área de 3.233,93 m2. Existe una diferencia de 184,85 m2, lo que corresponde a un porcentaje del 5.72%. Para efectos de este avalúo se toma el área levantada en sitio.

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-81-005-000

Coordenadas Geográficas	Latitud: 2°38'33.93"S	Longitud: 80°25'18.94"O
(Latitud / Longitud / Altitud):	Altitud: Desde 13 a 29 msnm aprox.	
Forma:	Irregular	Estado de Terreno: Eriazo con vegetación natural.
Topografía:	Inclinación aproximada del 6%	Proporción de Terreno: 1:02
Ubicación:	Medianero	

39.1 APLICACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

Descripción de Áreas	Área (m²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Lote B2-5	3233,93	\$200,00	1,00	\$200,00	\$646.786,00
2 Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación \$646.786,00

VALOR TOTAL Proyectado para la venta conjunta de los lotes 2-5 y 2-6 \$759.040,00

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A

Estudio de Mercado

Inmuebles Similares al tasado

Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Area [m²]
Comparable 1	\$179,53	\$191,56	37.096,00
Comparable 2	\$198,62	\$183,03	1.309,00
Comparable 3	\$140,00	\$185,77	504,00
Max.	\$198,62	\$191,56	37096,00
Min.	\$140,00	\$183,03	504,00
Desv. Estándar	\$29,90	\$4,35	20897,89

Componetización del Valor de Mercado del Inmueble

	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$646.786,00	100,0%
	\$646.786,00	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: 27022

40. VALUACIÓN LOTE B 2-6

a. Descripción general del inmueble

El Lote de terreno B 2-6 no posee salida a una vía por que se encuentra en el interior del terreno B 2-5, por lo tanto estos terrenos se considera que deben venderse juntos ya que no se puede acceder al terreno B2-6 sin pasar o pedir un paso de servidumbre por el terreno B2-5. Por lo que se considera un menor valor a este terreno y se sugiere la venta de los terrenos B 2-5 y B 2-6 juntos. No se encontraron diferencias entre lo señalado en la documentación legal y lo levantado en sitio.

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-81-006-000

Coordenadas Geográficas Latitud: 2°38'34.68"S
(Latitud / Longitud / Altitud): Altitud: 24 msnm
Forma: Regular
Topografía: Inclinación leve
Ubicación: Sin salida de a la vía

Longitud: 80°25'20.31"O

Estado de Terreno: Eríazo con vegetación natural.
Proporción de Terreno: 1:02

40.1 APLICACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Lote B2-6	561,27	\$150,00	1,00	\$150,00	\$84.190,50
2 Subtotal	0,00	\$0,00 / m2 construido			\$0,00

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

VALOR TOTAL DEL PREDIO mediante el Método de Comparación	\$84.190,50
VALOR TOTAL Proyectado para la venta conjunta de los lotes 2-5 y 2-6	\$759.040,00

Notas sobre el Método de Comparación: Avance de obra: N/A

Estudio de Mercado
Inmuebles Similares al tasado

Datos Graficados:

	Precio Unitario (sin homologar)	Precio Unitario (homologado)	Área [m ²]
Comparable 1	\$179,53	\$208,97	37.096,00
Comparable 2	\$198,62	\$211,93	1.309,00
Comparable 3	\$140,00	\$195,55	504,00
Max.	\$198,62	\$211,93	37096,00
Min.	\$140,00	\$195,55	504,00
Desv. Estándar	\$29,90	\$8,73	20897,89

Componetización del Valor de Mercado del Inmueble

	Precio Mercado	% Part.
Terreno	\$84.190,50	100,0%
	\$84.190,50	100%



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: 27022

41. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

Versión: V1

- 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)

Valor Catastral Lote UH 2	\$664.200,00	Valor Catastral Lote B2-1	\$254.122,40
Valor Catastral Lote 9 Reserva	\$249.990,00	Valor Catastral Lote B2-5	\$243.926,40
Valor Catastral Lote C	\$797.135,00	Valor Catastral Lote B2-6	\$25.257,15
Valor Catastral Lote B	\$735.508,92		

42. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

En Dólares Americanos (USD)

Los VALORES COMERCIALES ESTIMADOS para los inmuebles motivo de la presente Tasación, en números redondos son:

Lote UH 2	DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES CON	\$2.791.280,88
Lote 9 Reserva	UN MILLÓN CIENTO DOS MIL DÓLARES CON 00/100	\$1.102.000,00
Lote C	DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO SETENTA DÓLARES CON 50/100	\$10.724.170,50
Lote B	OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES CON 60/100	\$8.507.529,60
Lote B2-1	SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CATORCE DÓLARES CON 10/100	\$685.214,10
Lote B2-5	SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES CON 00/100	\$646.786,00
Lote B2-6	OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA DÓLARES CON 50/100	\$84.190,50

43. 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.

Porcentaje de valor razonable:	10,00%	Grado de realización:	Alta
Calidad de la garantía:	Alta	Nivel de comercialización:	Alta
VALOR DE REALIZACIÓN LOTE UH 2	\$2.512.153,00	VALOR DE REALIZACIÓN LOTE B2-1	\$616.693,00
VALOR DE REALIZACIÓN LOTE Z9	\$991.800,00	VALOR DE REALIZACIÓN LOTE B2-5	\$582.107,00
VALOR DE REALIZACIÓN LOTE C	\$9.651.753,00	VALOR DE REALIZACIÓN LOTE B2-6	\$75.771,00
VALOR DE REALIZACIÓN LOTE B	\$7.656.777,00		

44. 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 mis propios derechos que represento a la empresa TASACIONESTINSA ECUADOR S.A., dentro del informe entregado el 11 de febrero del 2019, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en el inmueble de Terrenos Urbanos de la propiedad de CORPORACION 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 Benitez
Registro S.B.S.: PVQ-2017-1827
Cédula: 1720948247

Auxiliar Profesional: Arq. Leslie Páez M.
Cédula: 1719051540

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)

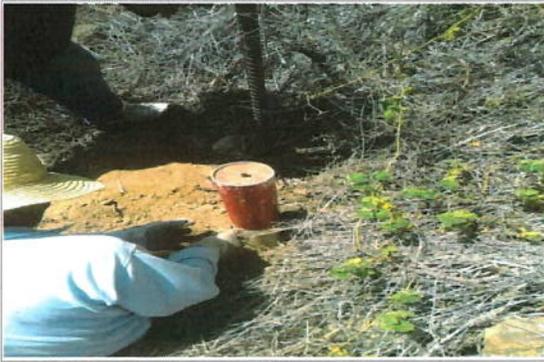


Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

III. ANEXOS

45. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

III. ANEXOS

46. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Entorno



Lote UH 2



Lote Z-9



Entorno



Lote B2-1



Lote

III. ANEXOS

47. PLANO DE UBICACIÓN



48. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



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

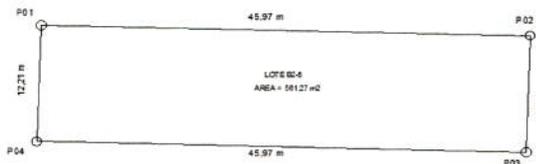
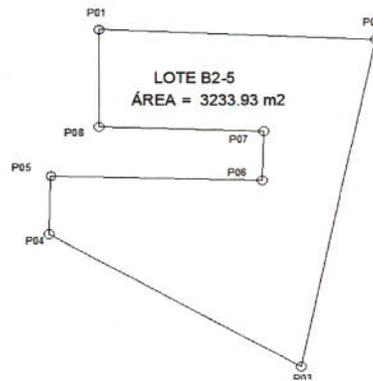
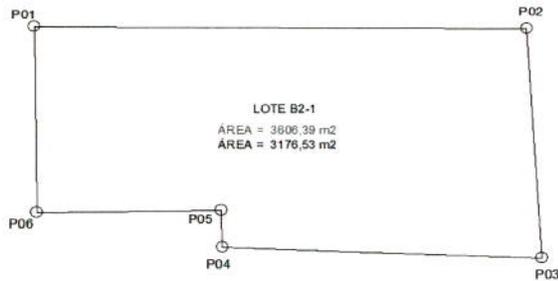
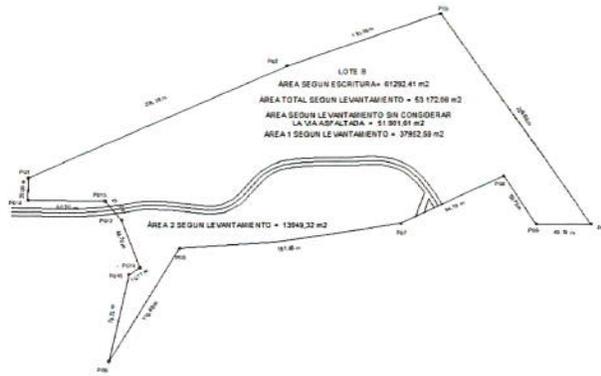
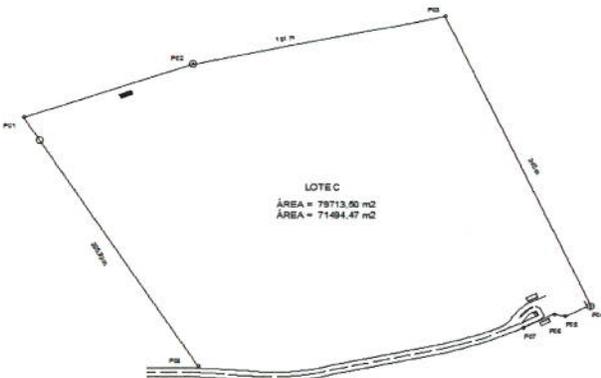
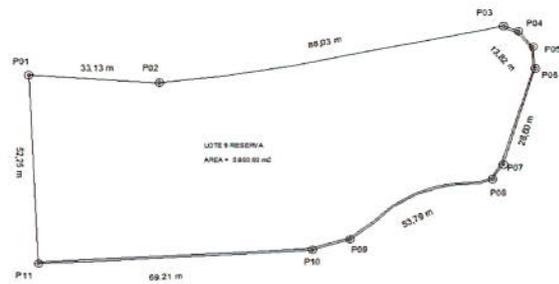
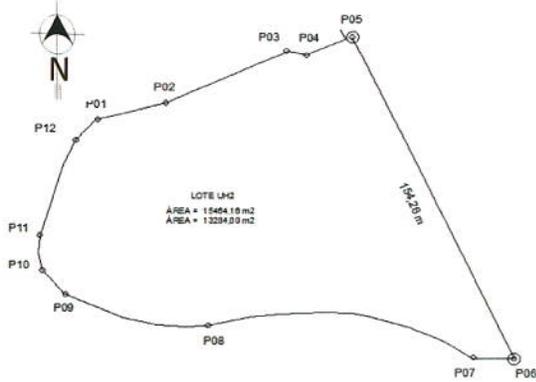


Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

III. ANEXOS

49. PLANO DEL INMUEBLE:





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



Informe de Tasación Comercial
50. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Clave de la tasación: 27022

Lote C1-2

Lote C-3

Lote C

Lote B

Lote B 2-1

Lote B 2-5

Lote B 2-6



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27022

III. ANEXOS

51. 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



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: 27022

III. ANEXOS**52. ANEXOS COMPLEMENTARIOS:****ANEXO I****LOTE UH 2**

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-89-002-000 PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS
TÍTULO DE PROPIEDAD:
Notaría: 17 Cantón: Guayaquil Repertorio: 78 Fecha Inscripción: 22/01/2001 N° Registro: 63

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	28,54; 41,51; 37,89	P01 - P02 - P03 - P04 - P05
Sur:	77,40; 52,10; 16,51	P05 - P06 - P07 - P09
Oeste:	154,26	P05 - P04
Nor-Oeste:	59,07	P01 - P10
Sur-Oeste:	59,50	P10 - P09
Área Total:	15.464,16	m2

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	119,42	Con el lote C de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 7 hasta el hito 7A
Sur-Oeste:	6,51	Con el área de parqueo, desde el hito 5A hasta el hito 5B
	272,30	Con la vía interna de la urbanización desde el hito 5B hasta el hito 7A
Este:	117,00	Con la Compañía El Triunfo S.A., desde el hito 7 hasta el hito 5A
Área Total:	13.284,00	m2

LOTE 9 RESERVA

CÓDIGO CATASTRAL: S/D
TÍTULO DE PROPIEDAD:
Notaría: S/D Cantón: Guayaquil Repertorio: 198 Fecha Inscripción: 13/08/2014 N° Registro: 28

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	33,13; 88,03	P01 - P02 - P03
Sur:	53,79; 69,21	P08 - P09 - P10 - P11
Este:	13,82; 28,60	P04 - P05 - P06 - P07
Oeste:	52,25	P11 - P01
Área Total:	5.800,00	m2

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	120,19	Con el lote C de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 8A hasta el hito 7B
Sur-Este:	169,51	Con la vía interna de la urbanización desde el hito 7B hasta el hito 8B
Oeste:	51,50	Con el lote reservado para el área verde desde el hito 8A hasta el hito 8B
Oeste:	S/D	S/D
Área Total:	5.800,00	m2

LOTE C

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-88-002-000 PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS
TÍTULO DE PROPIEDAD:
Notaría: 17 Cantón: Guayaquil Repertorio: 347 Fecha Inscripción: 18/05/2000 N° Registro: 347

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	126,00	Desde P01 hasta P02
	181,00	Desde P02 hasta P03
Sur:	S/D	P04 - P05 - P06 - P07 - P08
Este:	245,00	Desde P03 hasta P04
Oeste:	225,92	Desde P01 hasta P08
Área Total:	71.494,47	m2



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: **27022**

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	307,00	Con la Compañía El Triunfo S.A., desde el hito 2 hasta el hito 4
Sur:	313,00	Con la vía interna del proyecto desde el hito 7 hasta el hito 8
Este:	245,00	Con la Compañía El Triunfo S.A., desde el hito 4 hasta el hito 7
Oeste:	214,00	Con el lote B de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 2 hasta el hito 8
Área Total:	79.713,50	m2

LOTE B

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-88-001-000
PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS
TÍTULO DE PROPIEDAD:

Notaría: 17 Cantón: Guayaquil Repertorio: 347 Fecha Inscripción: 18/05/2000 N° Registro: 347

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	225,26	Desde P01 hasta P02
	133,98	Desde P02 hasta P03
	52,94	Desde P07 hasta P06
Sur:	180,82	Desde P06 hasta P05
	135,97	Desde P05 hasta P04
Este:	154,92	Desde P03 hasta P04
	42,07	Desde P01 hasta P11
Oeste:	29,37	Desde P11 hasta P10
	14,55	Desde P10 hasta P09
	40,82	Desde P09 hasta P08
	44,65	Desde P08 hasta P07
	Área Total:	53.172,06
Área Total sin la vía asfaltada:	51.901,61	m2
Área 1 al norte de la vía:	37.952,59	m2
Área 2 al sur de la vía:	13.949,32	m2

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	505,68	Con la Compañía El Triunfo S.A., desde el hito 1 hasta el hito 2
Sur:	180,00	Con el lote A, desde el hito B hasta el hito C
	97,00	Desde el hito C hasta el hito D
	38,30	Con el lote B1, desde el hito J hasta el hito N
Este:	59,50	Con el hito N hasta el hito O
	93,50	Con el lote B2, desde el hito I hasta el hito J
	13,00	La vía interna desde el hito 8 hasta el hito U
	214,00	Con el lote C de propiedad de Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 8 hasta el hito 2
	102,00	Con el lote A hasta el hito B
Oeste:	155,60	Con el lote A, propiedad de la Compañía PRADELA S.A., desde el hito U hasta el hito D
Área Total:	6.192,41	m2

LOTE B2-1

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-81-001-000 PROPIETARIO: TIBETTI S.A.

TÍTULO DE PROPIEDAD: Notaría: 17 Cantón: Guayaquil Repertorio: 424 Fecha Inscripción: 18/05/2000 N° Registro: 347

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	87,37	Desde P01 hasta P02
Sur:	32,81	Desde P05 hasta P06
	56,67	Desde P03 hasta P04
Este:	44,76	Desde P02 hasta P03
	7,04	Desde P04 hasta P05
Oeste:	36,24	Desde P06 hasta P01
Área Total:	3.606,39	m2



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: 27022

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	93,50	Con el lote B de propiedad de Compañía TIBETTI S.A., desde el hito I hasta el hito J
Sur:	12,49	Con el lote B2-3, desde el hito K1 hasta el hito K4
	61,80	Con el lote B2-2, desde el hito K4 hasta el hito K5
	48,10	Con el lote B2-3, desde el hito K6 hasta el hito K7
Este:	37,60	Con el lote B de propiedad de Compañía TIBETTI S.A., desde el hito I hasta el hito K7
Oeste:	6,60	Con el lote B2-2, desde el hito K5 hasta el hito K6
	32,79	Con el lote B1, desde el hito K1 hasta el hito J
Área Total:	3.176,53	m2

LOTE B2-5

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-81-005-000

PROPIETARIO: TIBETTI S.A.

TÍTULO DE PROPIEDAD:

Notaría: 17 Cantón: Guayaquil Repertorio: 424 Fecha Inscripción: 18/05/2000 N° Registro: 347

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	59,29	Desde P01 hasta P02
Sur:	62,19	Desde P03 hasta P04
Este:	78,73	Desde P02 hasta P03
Oeste:	13,62	Desde P04 hasta P05
	45,19	Desde P05 hasta P06
	12,06	Desde P06 hasta P07
	35,17	Desde P07 hasta P08
	22,87	Desde P08 hasta P01
Área Total:	3.233,93	m2

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	45,97	Con el lote B2-6, desde el hito K16 hasta el hito K17
	59,49	Con el lote B2-3, desde el hito K8 hasta el hito K9
Sur:	36,04	Con el lote B2-6, desde el hito K15 hasta el hito K14
	84,00	Con el océano pacífico, desde el hito A hasta el hito K18
Este:	68,40	Con el lote B de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito K 8 hasta el hito A
Oeste:	13,03	Con el lote B2-7, desde el hito K18 hasta el hito K17
	12,21	Con el lote B2-6, desde el hito K16 hasta el hito K15
	22,71	Con el lote B2-4, desde el hito K14 hasta el hito K9
Área Total:	3.049,08	m2

LOTE B2-6

CÓDIGO CATASTRAL: 092150-03-03-81-006-000

PROPIETARIO: TIBETTI S.A.

TÍTULO DE PROPIEDAD:

Notaría: 17 Cantón: Guayaquil Repertorio: 424 Fecha Inscripción: 18/05/2000 N° Registro: 347

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	36,04	Con el lote B2-6, desde el hito K15 hasta el hito K14
	9,93	Con el lote B2-4, desde el hito K1 hasta el hito K13
Sur:	45,97	Con el lote B2-5, desde el hito K16 hasta el hito K17
Este:	12,21	Con el lote B2-5, desde el hito K15 hasta el hito K16
Oeste:	12,21	Con el lote B2-7, desde el hito K17 hasta el hito K13
Área Total:	561,27	m2

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	36,04	Con el lote B2-6, desde el hito K15 hasta el hito K14
	9,93	Con el lote B2-4, desde el hito K1 hasta el hito K13
Sur:	45,97	Con el lote B2-5, desde el hito K16 hasta el hito K17
Este:	12,21	Con el lote B2-5, desde el hito K15 hasta el hito K16
Oeste:	12,21	Con el lote B2-7, desde el hito K17 hasta el hito K13
Área Total:	561,27	m2

ANEXO II

Observaciones adicionales encontradas durante el levantamiento en sitio de los lotes del informe del proyecto "VALORACIÓN DE TERRENOS UBICADOS EN EL OCEAN CLUB EN EL CANTÓN PLAYAS, PROPIEDAD DE CFN B.P. – REACDC-CFNGYE04-2018" en respuesta al Oficio Nro. CFN-B.P.-SBSG-2019-0044-O

- 1) Para comprender las observaciones encontradas se debe tomar en cuenta que un levantamiento topográfico nos permite definir linderos y ubicación de un terreno, utilizando mediciones angulares y lineales con instrumentos como GPS de precisión o estación total. Esto se realiza partiendo de un punto cercano o hito, casi siempre los señalados por el IGM (Instituto Geográfico Militar), partiendo de este punto en campo un técnico arma la estación con información de ese punto conocido y se calculan los valores de los otros puntos. Estos valores tienen un cierto error que en gabinete con el post procesamiento se corrigen los datos. Durante el levantamiento de datos se miden las diferencias de niveles o de elevación entre los diferentes puntos del terreno, las cuales representan las distancias verticales medidas a partir de un plano horizontal de referencia. La determinación de las alturas o distancias verticales también se pueden hacer a partir de las mediciones de las pendientes o grado de inclinación del terreno y de la distancia inclinada entre cada dos puntos. Como resultado se obtiene el esquema vertical. El post procesamiento, se refiere al trabajo que se realiza en oficina en el cual se ingresan los datos a la herramienta técnica, para obtener el levantamiento de cotas, linderos, puntos de referencia y áreas.

- 2) En base al numeral anterior detallo las observaciones sobre las diferencias de datos encontrados en sitio contra la documentación legal por lote, ya que se han encontrado diferencias significativas consideradas como inconsistencias, para las cuales se sugiere realizar una aclaratoria de áreas y linderos:
- **Lote UH2 de la manzana 134**
La documentación legal indica un área de 13.284,00 m², en sitio se toma un área de 15.464,16 m². Existe una diferencia de 2.180,16 m², lo que corresponde a un porcentaje del 14,10%.
 - **Lote C de la manzana 136**
La documentación legal indica un área de 79713,50 m², en sitio se toma un área de 71494,47 m². Existe una diferencia de 8219,03 m², lo que corresponde a un porcentaje del 10,31%.
 - **Lote B de la manzana 137**
La documentación legal indica un área de 61292,41 m², en sitio se toma un área de 53768,42 m². Existe una diferencia de 7523,99 m², lo que corresponde a un porcentaje del 12,28%.
 - **Lote B 2-1 de la manzana 138**
La documentación legal indica un área de 3176,53 m², en sitio se toma un área de 3606,39 m². Existe una diferencia de 429,86 m², lo que corresponde a un porcentaje del 11,92%.
 - **Lote B 2-5 de la manzana 139**
La documentación legal indica un área de 3049,08 m², en sitio se toma un área de 3233,93 m². Existe una diferencia de 184,85 m², lo que corresponde a un porcentaje del 5,72%.

En el cuadro a continuación se detallan las diferencias encontradas al levantar las áreas de los terrenos en comparación a lo señalado en la documentación:

Lote	Doc. Legal (m ²)	Levantamiento (m ²)	Diferencia (m ²)	Diferencia (%)
Lote UH 2	13.284,00	15.464,16	2.180,16	14,10%
Lote C	79.713,50	71.494,47	-8.219,03	10,31%
Lote B	61.292,41	53.172,06	-8.120,35	15,27%
Lote B2-1	3.176,53	3.606,39	429,86	11,92%
Lote B2-5	3.049,08	3.233,93	184,85	5,72%

*Los numeros indicados en rojo corresponden a las áreas mayores

Con respecto a los lotes que no se mencionan en la tabla anterior:

- **Lote 9 Reserva:** No se encontraron diferencias entre lo señalado en la documentación legal y lo levantado en sitio.
 - **Lote B2-6:** No se encontraron diferencias entre lo señalado en la documentación legal y lo levantado en sitio.
- 4) En el Lote C, se encuentra dos obras civiles, la primera es un tanque elevado enterrado de aproximadamente 63,00 m². Adicional en la parte inferior se encuentra una cisterna de agua potable, la cual posee un cuarto de maquinas sin embargo estas bombas al ser equipos no forman parte en la valoración de inmuebles. Estas obras se han considerado en la valoración del Lote C. Estos detalles se pueden verificar en el plano topográfico del Lote C. La primera obra civil, el tanque elevado se ubica al sur del punto P02, la segunda obra civil se encuentra en sentido Noroeste del punto P04
- 5) El Lote B se encuentra atravesado por una vía asfalto de aproximadamente 345,00 m los cuales se han considerado en el valor por m² determinado para este bien.



53. GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL VALORACIÓN

Alicuota:	Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde al área de uso exclusivo.
Avalúo:	Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.
Bien mueble / inmueble:	Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Principales características de un inmueble: inmovilidad y su tangibilidad.
Catastro:	Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.
Conservación:	Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.
COS.:	Coficiente de Ocupación de Suelo (COS PB.: Coficiente de Ocupación de Suelo Planta Baja)
Depreciación:	Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).
Equipamiento:	Bien público o privado, de utilidad pública, destinado a la prestación de servicios necesarios para la ciudad.
Habitabilidad:	Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y legales.
Homologación:	Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.
Infraestructura urbana:	Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.
Metodología:	Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.
Notario:	Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes.
Obras complementarias:	Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios adicionales al inmueble, jardines, balcones, terrazas, etc.
Ordenanza:	Conjunto de normas para el sector urbano.
Bien Patrimonial:	Corresponde a un tipo específico dentro de los llamados bienes culturales. Este se caracterizan por estar compuestos tanto por un valor simbólico como por un valor funcional o utilitario.
Plusvalía:	Incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas .
Predio:	Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.
Uso Predominante:	Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.
Primer uso:	Vivienda nueva o que no ha sido habitada por más de un propietario.
Propiedad Horizontal:	Derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común.
Proporción del terreno:	Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.
Retiro:	Distancia establecida de acuerdo a la zonificación; puede ser frontal, lateral o posterior.
Riesgo:	Contingencia o proximidad de un daño.
Rural:	Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.
Servidumbres de paso:	Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.
Socioeconómico:	Capacidad económica y social del sector en el que se encuentra emplazado el bien.
Tasación de inmuebles:	Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.
Topografía:	La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir.
Unidad susceptible de renta:	Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos
Urbano:	Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos / infraestructura urbana, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar.
Valor Comercial:	Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición.
Valor de Mercado:	El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.
Valor de Realización:	Precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador.
Valor de Reposición:	Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.
Vida útil:	Es el periodo de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.
Zonificación:	Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar obligatoriamente en un terreno al momento de edificar sobre él.



Factura: 001-002-000017025



20191701083D00155



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20191701083D00155

Ante mí, NOTARIO(A) CARLA MARIA HIDALGO RIVERA de la NOTARÍA OCTOGESIMA TERCERA , comparece(n) JOANA PATRICIA SEGARRA VELEZ portador(a) de CÉDULA 0104451927 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil DIVORCIADO(A), domiciliado(a) en QUITO, REPRESENTANDO A TASACIONESTINSA ECUADOR S.A., CON RUC NÚMERO 1792194512001, COMO GERENTE GENERAL en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), LA COMPARECIENTE AUTORIZA SE OBTENGA EL CERTIFICADO ÚNICO DEL REGISTRO CIVIL PARA SER AGREGADO, CONFORME AL ARTÍCULO SETENTA Y CINCO DE LA LEY ORGÁNICA DE GESTIÓN DE LA IDENTIDAD Y DATOS CIVILES (LOGIDIC) para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. QUITO, a 11 DE FEBRERO DEL 2019, (11:02).


JOANA PATRICIA SEGARRA VELEZ
CÉDULA: 0104451927



Carla Hidalgo

NOTARIO(A) CARLA MARIA HIDALGO RIVERA
NOTARÍA OCTOGESIMA TERCERA DEL CANTÓN QUITO





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDERACIÓN

010445192-7

IDENTIFICACIÓN

CIUDADANÍA: ANLEIDOS Y NOMBRES: SEGARRA VELEZ JOANA PATRICIA
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO: AZUAY CUENCA SAN BLAS
FECHA DE NACIMIENTO: 1992-12-20
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEÑO: MUJER
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

FORMACIÓN SUPERIOR EMPLEADO PRIVADO V3333Y2222

APellidos y Nombres del Padre: SEGARRA RUBEN PATRICIO
APellidos y Nombres de la Madre: VELEZ YOLANDA SUSANA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: QUITO 2017-02-16
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2027-02-16

601370348

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 4 DE FEBRERO 2019

018 018 - 099 0104451927

SECCIA

SEGARRA VELEZ JOANA PATRICIA
APellidos y Nombres

FICHINCHA PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN
QUITO CAJATEC ZONA 3
JPLIAPA PARROQUIA

RAZÓN: De conformidad con el Numeral Cinco del Artículo Dieciocho de la Ley Notarial, DOY FE que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) que me fue (ron) presentada(s) en 3 foja(s) útiles, es (son) FIEL COPIA del documento presentado ante mí en original. El 11 FEB 2019

Carla María Hidalgo Rivera



Ab. Carla María Hidalgo Rivera
NOTARIA OCTOGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN QUITO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0104451927

Nombres del ciudadano: SEGARRA VELEZ JOANA PATRICIA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 20 DE DICIEMBRE DE 1982

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: SEGARRA RUBEN PATRICIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VELEZ YOLANDA SUSANA

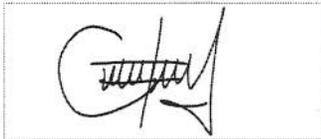
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 16 DE FEBRERO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 11 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: CARLA MARIA HIDALGO RIVERA - PICHINCHA-QUITO-NT 83 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 194-197-07973



194-197-07973

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Quito, 11 de noviembre de 2016

Señora
Joana Patricia Segarra Vélez
Ciudad.-

De mi consideración:

Por la presente comunico a usted que la Junta General de Accionistas de la compañía TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. celebrada en esta misma fecha le nombró Gerente General de la compañía para un período estatutario de cinco años.

Al Gerente General le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual.

LOGICALVALUE SISTEMAS DE VALORACION Y CONTROL DE ACTIVOS S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Cuadragésimo del cantón Quito el 7 de abril de 2009 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 30 de abril de 2009.

LOGICALVALUE SISTEMAS DE VALORACION Y CONTROL DE ACTIVOS S.A. cambió de denominación por la de TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Primera Suplente del Cantón Quito el 17 de agosto de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 10 de octubre de 2016

Atentamente,

Milton Carrera Proaño
Secretario Ad-hoc

Acepto el cargo de Gerente General de TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. para el que he sido nombrada en esta misma fecha y lugar.

Joana Patricia Segarra Vélez
C.C. 010443192-7



TRÁMITE NÚMERO: 71841



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO...

NÚMERO DE REPERTORIO:	52130
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	24/11/2016
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	17183
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	SEGARRA VELEZ JOANA PATRICIA
IDENTIFICACIÓN:	0104451927
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERÍODO(Años):	5

2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM. 1346 DEL 30/04/2009.- NOT. 40 DEL 17/04/2009 CAMBIO DENOMINACION: RM. 4446 DEL 10/10/2016.- NOT. 11 DEL 17/08/2016 H.P

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 24 DÍA(S) DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2016

DRA. JOHANNIA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 019-RMQ-2015)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VIELAROEI

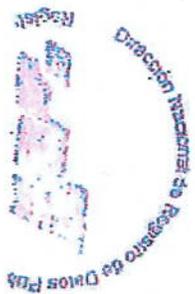


RAZÓN.- De conformidad con el Numeral Cinco del Artículo Dieciocho de la Ley Notarial, DOY FE que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) que me fue (ron) presentada(s) en dos foja(s) útil(es), es (son) FIEL COPIA del documento presentado ante mí en original. El 11 FEB. 2019



Ab. Carla María Hidalgo Rivera
NOTARÍA OCTOGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN QUITO

Carla María





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1792194512001
RAZON SOCIAL: TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: SEDARRA VELEZ JOANA PATRICIA
CONTADOR: PEREZ FELTON LESLA ELIZABETH DEL ROSARIO

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 30/04/2009 **FEC. CONSTITUCION:** 30/04/2009
FEC. INSCRIPCION: 21/05/2009 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 21/10/2016

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE VALORACION, INSPECCION Y CONTROL DE ACTIVOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: EL BATAN Barrio: EL BATAN Calle: PONCE CARRASCO Numero: 55-05
 Intersección: DIBUO DE ALMAGRO Edificio: ALMAGRO PLAZA Oficina: 405 Referencia ubicación: A CIEN METROS DEL
 PARQUE REPUBLICA DE ARGENTINA Telefono Trabajo: 023809041 Telefono Trabajo: 023809042 E-mail:
 info@logical.com.ec Web: WWW.LOGICAL.COM.EC

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

Nº DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 001001 al 002 **ABIERTOS:** 7
JURISDICCION: ZONA A PICHINCHA **CERRADOS:** 0

[Handwritten signature]

RECIBO
 023809041
 21/10/2016
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE:

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Resolución que da curso de trámite en este documento son directos y vinculados, por lo que asumo la responsabilidad total que de ella se
 deriven. Lit. V Consejo Tributario. Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC

Usuario: FICCO10118 Lugar de emisión: QUITO SALINAS Y SANTIAGO Fecha y hora: 21/10/2016 13:07:31