

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25455**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016707

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: SOLAR NRO. 44, CON UNA EXTENSIÓN DE 300 M2 UBICADO EN LA LOTIZACIÓN TAOS, BALNEARIO PUNTA BLANCA, CANTÓN Y PROVINCIA DE SANTA ELENA.



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	TERRENO URBANO
Cliente:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Santa Elena
Cantón:	Santa Elena
Parroquia:	Central - Balneario Punta Blanca
Ciudad:	Santa Elena
Sector:	Punta Blanca

Dirección:	
Calle principal:	Calle S/N
Calle secundaria:	Calle S/N
Mz:	SL1
Lote:	44 (Antes 18)
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	17 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	7 de agosto de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	17 de julio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25455****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016707

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

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

MEDIDAS VALORADAS

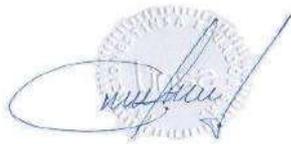
ÁREA DE TERRENO 250,00 m²
ÁREA CONSTRUIDA N/A m²

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El bien a valorar es un lote de terreno ubicado en Santa Elena, en la Lotización Taos, Balneario Punta Blanca

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor Obras Complementarias	-	-	USD \$	-
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	-
Valor De Terreno	250,00	\$ 50,00	USD \$	12.500,00
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	12.500,00
VALOR COMERCIAL			USD \$	12.500,00
Valor / m ² construcción			USD \$	-
Valor de REALIZACION			USD \$	11.250,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	6.057,79
VALOR ADJUDICADO			USD \$	4.342,01



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



Visador: **Arq. Leslie Páez M.**
 Cédula: 1719051540

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25455**
Clave del Cliente: TE016707**I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	Corporación Financiera Nacional		
03. Solicitante	Corporación Financiera Nacional		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	S/D		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	17/7/2018	Fecha de Entrega del informe:	7/8/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	17/7/2018
08. Tipo de Inmueble:	TERRENO URBANO		
09. Metodología empleada	Método Comparativo		
10. Objeto de la Tasación	Solar Nro. 44, Con Una Extensión De 300 M2 Ubicado En La Lotización Taos, Balneario Punta Blanca, Cantón Y Provincia De Santa Elena.		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

12. Localización

Calle:	Calle S/N	Mz:	SL1	Lt:	44 (Antes 18)
Calle transversal:	Calle S/N				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Santa Elena	Cantón:	Santa Elena		
Ciudad:	Santa Elena	Parroquia:	Central - Balneario Punta Blanca		
Sector:	Punta Blanca	Ciudadela:	Lotización Taos		
Barrio:	Punta Blanca	Zon. Municipal:	S/D		
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	523084.00 m E	Coordenada Norte:	9761434.00 m S	
	Altitud:	6 msnm	Zona:	17 M	

13. Descripción general del inmueble en estudio

El bien a valorar es un lote de terreno ubicado en Santa Elena, en la Lotización Taos, Balneario Punta Blanca

14. Documentación Legal

Escritura:	Dación en pago
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	S/D
Notaría:	S/D
Fecha de inscripción:	S/D
No. de registro de la propiedad:	S/D
No. de Clave Catastral:	S/D

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal:

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

16. Linderos y Área:

Inmueble Específico: Lote # 44**Linderos y medidas tomadas en Sitio:** Según Planimetría

	Medida:	Referencia:
Norte:	10,00 m	S/D
Sur:	10,00 m	Calle Pública
Este:	25,00 m	Solar # 45
Oeste:	25,00 m	Solar # 43
Área Total:	250,00	m2

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25455

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	S/D	S/D
Sur:	S/D	S/D
Este:	S/D	S/D
Oeste:	S/D	S/D
Área Total:	S/D	m2

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

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

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

Notas de linderos y áreas:

Los datos son tomados del levantamiento realizado en sitio, ya que para la presente valoración no se cuenta con documentación legal del inmueble.

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	S/D	m2	N/A	N/A
Total Área Terreno		0,00			

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

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	N/A					
2						
3						
Total Área 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							
Obras fijas adicionales							
4	N/A						
5							
Total Áreas Comp.			0,00				

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Regular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 2,08
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	N/A	Número de pisos:	N/A
	Uso:	Otros	Edad aproximada:	N/A
	Tipo de implantación:	N/A	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	N/A	Estado de Conservación:	N/A
	Características de la propiedad:	N/A	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El entorno inmediato corresponde a construcciones de hormigón armado, con buenas características constructivas y acabados de mediana calidad. El inmueble se ubica en un sector urbano residencial.

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:	Urbano - Residencial	Actividad Económica:	Habitacional

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Media
Uso Predominante	Residencial	Nivel de consolidación	Media
Desarrollo	Medio	Altura de Edificación	2 pisos
Nivel Socioeconómico	Medio	Velocidad de Cambio	Media
Calificación de la Plusvalía	Media	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Media	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales: N/A

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

24. Características del bien

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	En el sector
Escolar	No existe	N/A
Asistencial	No existe	N/A
Estacionamiento	No existe	N/A
Áreas Verdes	No existe	N/A
Transporte Público:	Existe	130 m
Zonas Recreativas	Existe	680 m
Descripción del Entorno:	El entorno se encuentra en proceso de consolidación, tiene la playa a 680 m, por lo que es un sector turístico, cuenta con varias hosterías y hoteles.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Como ventaja el inmueble cuenta con todos los servicios y se encuentra en un sector residencial y turístico.		
Vías principales de comunicación	Nombre	Material	
a.	Calle S/N	De tierra	
b.	Troncal del Pacífico	Asfaltada	
c.			

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

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	En Sitio	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	En Sitio	Bueno	Bueno
Aceras:	En Sitio	Bueno	Bueno
Bordillos:	En Sitio	Bueno	Bueno
Alcantarillado	En Sitio	Bueno	Bueno
Agua Potable	En Sitio	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En Sitio	Bueno	Bueno
Características urbanas del entorno:	El sector cuenta con toda la infraestructura necesaria.		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25455

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	Punta Blanca, Urbanización Taos	S	M	Reg.	7/8/2018	0998955296	https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-de-250-m2-en-punta-blanca
2	Punta Blanca, Urbanización Taos Lote 26	S	M	Reg.	7/8/2018	0984565595	https://santaelena.olx.com.ec/vendo-en-santa-elena-ubr-taos-lote-26-iid-
3	Punta Blanca, Urbanización Taos Lote 34	S	M	Reg.	7/8/2018	0969792681	https://santaelena.olx.com.ec/vendo-terreno-en-punta-blanca-iid-1013108088

Inmueble tasado: Peor Med. Irr.

	Precio Terrenos	Área [m ²]	Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]	
				Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.				
1	\$12.500,00	250,00	\$50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99%	0,99	\$49,50
2	\$15.000,00	250,00	\$60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,90	\$54,00
3	\$12.000,00	250,00	\$48,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99%	0,99	\$47,52
Inmueble tasado		0,00	\$52,67								Valor Unitario Promedio [\$/m²]:		\$50,34	
											Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		\$50,00	

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						

Inmueble tasado: S N/A MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
		Terr	Cubierta		Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A													
Inmueble tasado		0	0									Valor Unitario Promedio [\$/m²]:		
											Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:			

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						

Inmueble tasado: S 0 Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso			
1	N/A													
Inmueble tasado		0	0									Valor Unitario Promedio [\$/m²]:		
											Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:			

32. VALUACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

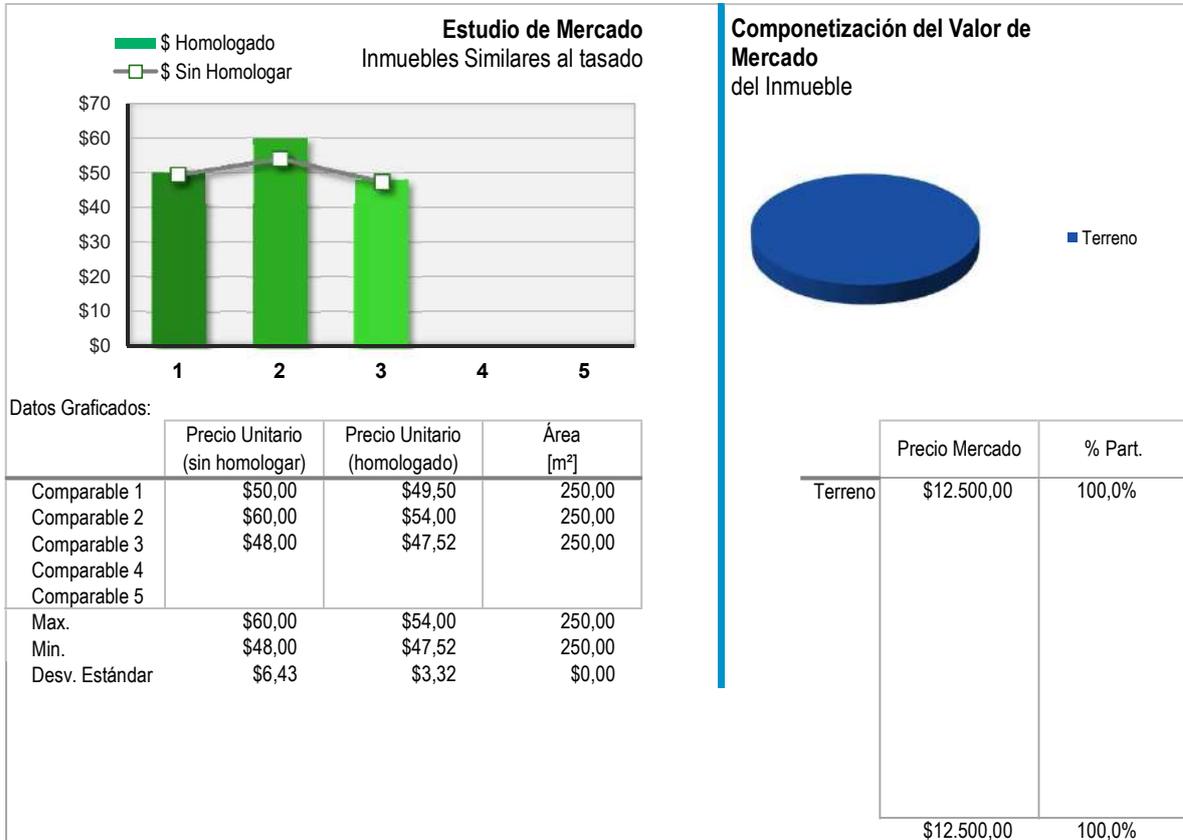
Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Terreno Urbano	250,00	\$50,00	1,00	\$50,00	\$12.500,00
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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 \$12.500,00

Notas sobre el Método de Comparación:

Avance de obra: N/A



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25455

34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

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

A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:

A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)

A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)

B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:

B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)

Valor Total Predio	Valor Unitario A. Terreno
N/A	N/A
\$12.500,00	\$50,00
N/A	N/A

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

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

Valor Catastral Municipal:

\$ 6.057,79

Año

2018

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	250,00	\$	12.500,00
Valor De La Edificación	-	\$	-
		\$	12.500,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:

DOCE MIL QUINIENTOS DÓLARES CON 00/100 USD

\$12.500,00

36. VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE

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

VALOR DE ADJUDICACIÓN

\$4.342,01

Porcentaje de valor razonable:

10,00%

Grado de realización:

Buena

Calidad de la garantía:

Buena

Nivel de comercialización:

Alto

VALOR DE REALIZACIÓN

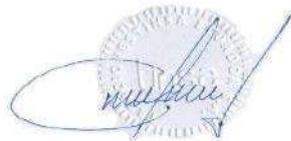
\$11.250,00

37. CONCLUSIONES

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

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

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



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



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



Visador: **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

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Entorno Urbanización



Vista Entorno



Vista Terreno



Vista Terreno



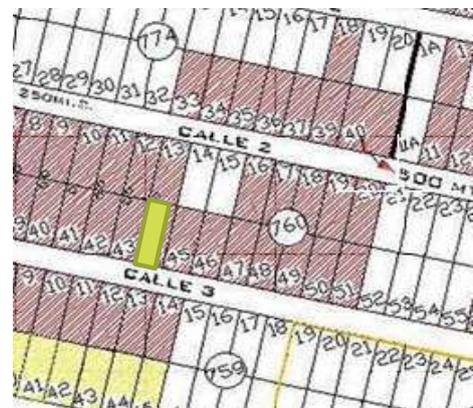
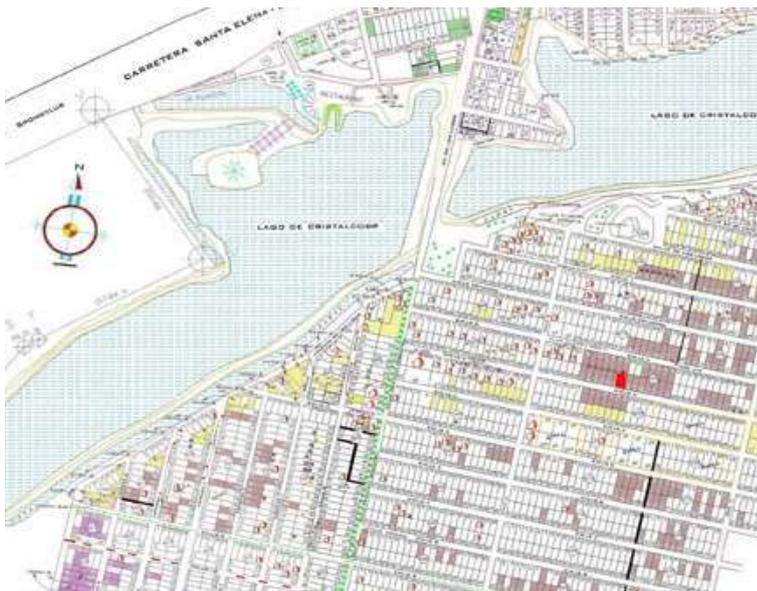
Vista Terreno



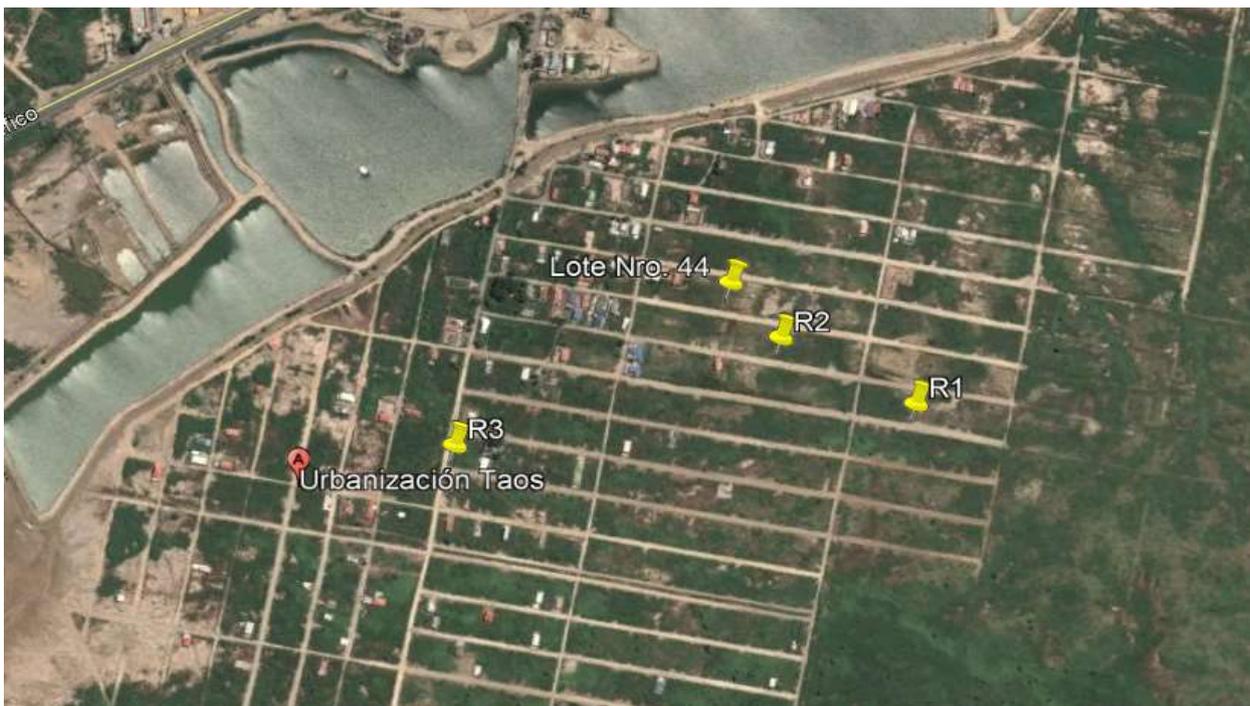
Vista Terreno

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN

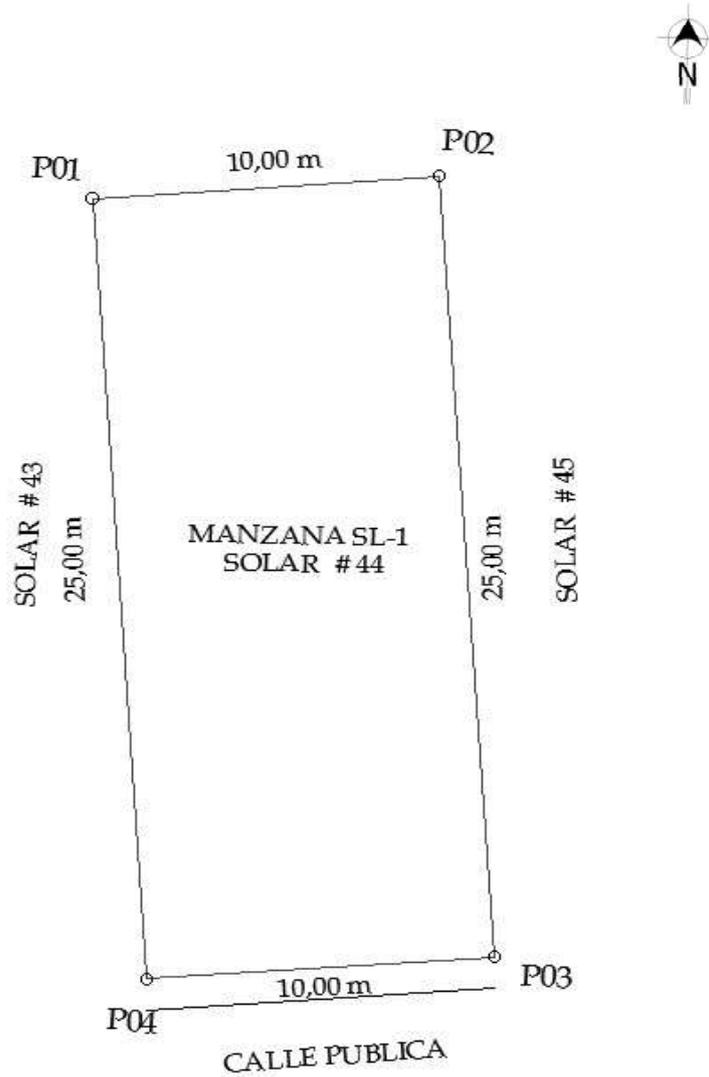


41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

- * Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?
- * Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?
- * Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- * Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?

Si	No	S/D
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

e. Tomas de agua

- * Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?
- * Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?
- * Utiliza agua entubada sin permiso oficial?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
BAJO	<input checked="" type="checkbox"/>

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **5456**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016708

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: SOLAR NRO. 6 MZ. 748 DE 250 M2 UBICADO EN LA LOTIZACIÓN TAOS, BALNEARIO PUNTA BLANCA, CANTÓN Y PROVINCIA DE SANTA ELENA.



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	TERRENO URBANO
Cliente:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Santa_Elena
Cantón:	Santa Elena
Parroquia:	Central - Balneario Punta Blanca
Ciudad:	Santa Elena
Sector:	Punta Blanca

Dirección:	
Calle principal:	Calle S/N
Calle secundaria:	Calle S/N
Mz:	748
Lote:	6
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	17 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	7 de agosto de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	17 de julio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **5456****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016708

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

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

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO 250,00 m²
ÁREA CONSTRUIDA N/A m²

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El bien a valorar es un lote de terreno ubicado en Santa Elena, Lotización Taos, Balneario Punta Blanca

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor Obras Complementarias	-	-	USD \$	-
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	-
Valor De Terreno	250,00	\$ 50,00	USD \$	12.500,00
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	12.500,00
VALOR COMERCIAL			USD \$	12.500,00
Valor / m ² construcción			USD \$	-
Valor de REALIZACION			USD \$	11.875,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	6.309,56
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	1.791,70



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



Visador: **Arq. Leslie Páez M.**
 Cédula: 1719051540

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **5456**
Clave del Cliente: TE016708**I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	Corporación Financiera Nacional		
03. Solicitante	Corporación Financiera Nacional		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	S/D		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	17/7/2018	Fecha de Entrega del informe:	7/8/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	17/7/2018
08. Tipo de Inmueble:	TERRENO URBANO		
09. Metodología empleada	Método Comparativo		
10. Objeto de la Tasación	Solar Nro. 6 Mz. 748 De 250 M2 Ubicado En La Lotización Taos, Balneario Punta Blanca, Cantón Y Provincia De Santa Elena.		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

12. Localización

Calle:	Calle S/N	Mz:	748	Lt:	6
Calle transversal:	Calle S/N				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Santa Elena	Cantón:	Santa Elena		
Ciudad:	Santa Elena	Parroquia:	Central - Balneario Punta Blanca		
Sector:	Punta Blanca	Ciudadela:	Lotización Taos		
Barrio:	Punta Blanca	Zon. Municipal:	S/D		
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	523084.00 m E	Coordenada Norte:	9761434.00 m S	
	Altitud:	6 msnm	Zona:	17 M	

13. Descripción general del inmueble en estudio

El bien a valorar es un lote de terreno ubicado en Santa Elena, Lotización Taos, Balneario Punta Blanca

14. Documentación Legal

Escritura:	Dación en pago
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	S/D
Notaría:	S/D
Fecha de inscripción:	S/D
No. de registro de la propiedad:	S/D
No. de Clave Catastral:	S/D

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal:

Que otorgan: N/A
A favor de: N/A

16. Linderos y Área:

Inmueble Específico: Lote # 6**Linderos y medidas tomadas en Sitio:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	10,00 m	Calle Pública
Sur:	10,00 m	Lote # 26
Este:	25,00 m	Lote # 7
Oeste:	25,00 m	Lote # 5
Área Total:	250,00	m2

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 5456

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	S/D	S/D
Sur:	S/D	S/D
Este:	S/D	S/D
Oeste:	S/D	S/D
Área Total:	S/D	m2

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

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

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

Notas de linderos y áreas:

Los datos son tomados del levantamiento realizado en sitio, ya que para la presente valoración no se cuenta con documentación legal del inmueble.

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	250,00	m2	N/A	N/A
Total Área Terreno		250,00			

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

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	N/A					
2						
3						
Total Área 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							
Obras fijas adicionales							
4	N/A						
5							
Total Áreas Comp.			0,00				

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Regular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 2,08
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	N/A	Número de pisos:	N/A
	Uso:	Otros	Edad aproximada:	N/A
	Tipo de implantación:	N/A	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	N/A	Estado de Conservación:	N/A
	Características de la propiedad:	N/A	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El inmueble se ubica en un sector urbano residencial. El sector se encuentra poco consolidado.

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:	Urbano - Residencial	Actividad Económica:	Habitacional

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Media
Uso Predominante	Residencial	Nivel de consolidación	Media
Desarrollo	Medio	Altura de Edificación	2 pisos
Nivel Socioeconómico	Medio	Velocidad de Cambio	Media
Calificación de la Plusvalía	Media	Estado de Conservación	Buena
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Media	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales: N/A

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

24. Características del bien

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. 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	No existe	N/A
Áreas Verdes	No existe	N/A
Transporte Público:	Existe	700 m
Zonas Recreativas	No existe	N/A
Descripción del Entorno:	El entorno se encuentra en proceso de consolidación. No cuenta con equipamientos cercanos.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Como ventaja el inmueble cuenta con todos los servicios y se encuentra en un sector residencial y turístico.		
Vías principales de comunicación	Nombre	Material	
a.	Calle S/N	De tierra	
b.	Troncal del Pacífico	Asfaltada	
c.			

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

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	En Sitio	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	En Sitio	Bueno	Bueno
Aceras:	En Sitio	Bueno	Bueno
Bordillos:	En Sitio	Bueno	Bueno
Alcantarillado	En Sitio	Bueno	Bueno
Agua Potable	En Sitio	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En Sitio	Bueno	Bueno
Características urbanas del entorno:	El sector cuenta con toda la infraestructura necesaria.		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 5456

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	Punta Blanca, Urbanización Taos	S	M	Reg.	7/8/2018	0998955296	https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-de-250-m2-en-punta-blanca
2	Punta Blanca, Urbanización Taos Lote 26	S	M	Reg.	7/8/2018	0984565595	https://santaelena.olx.com.ec/vendo-en-santa-elena-ubr-taos-lote-26-iid-
3	Punta Blanca, Urbanización Taos Lote 34	S	M	Reg.	7/8/2018	0969792681	https://santaelena.olx.com.ec/vendo-terreno-en-punta-blanca-iid-1013108088

Inmueble tasado: Peor Med. Irr.

	Precio Terrenos	Área [m ²]	Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
				Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$12.500,00	250,00	\$50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99%	0,99	\$49,50
2	\$15.000,00	250,00	\$60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,90	\$54,00
3	\$12.000,00	250,00	\$48,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99%	0,99	\$47,52
Inmueble tasado		250,00	\$52,67	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$50,34		
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:												\$50,00	

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							
4							
5							

Inmueble tasado: S N/A MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
		Terr	Cubierta		Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A													
2														
3														
4														
Inmueble tasado		250	0		Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		

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		Precio Unit. [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso			
1	N/A													
2														
3														
Inmueble tasado		250	0		Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:		

32. VALUACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

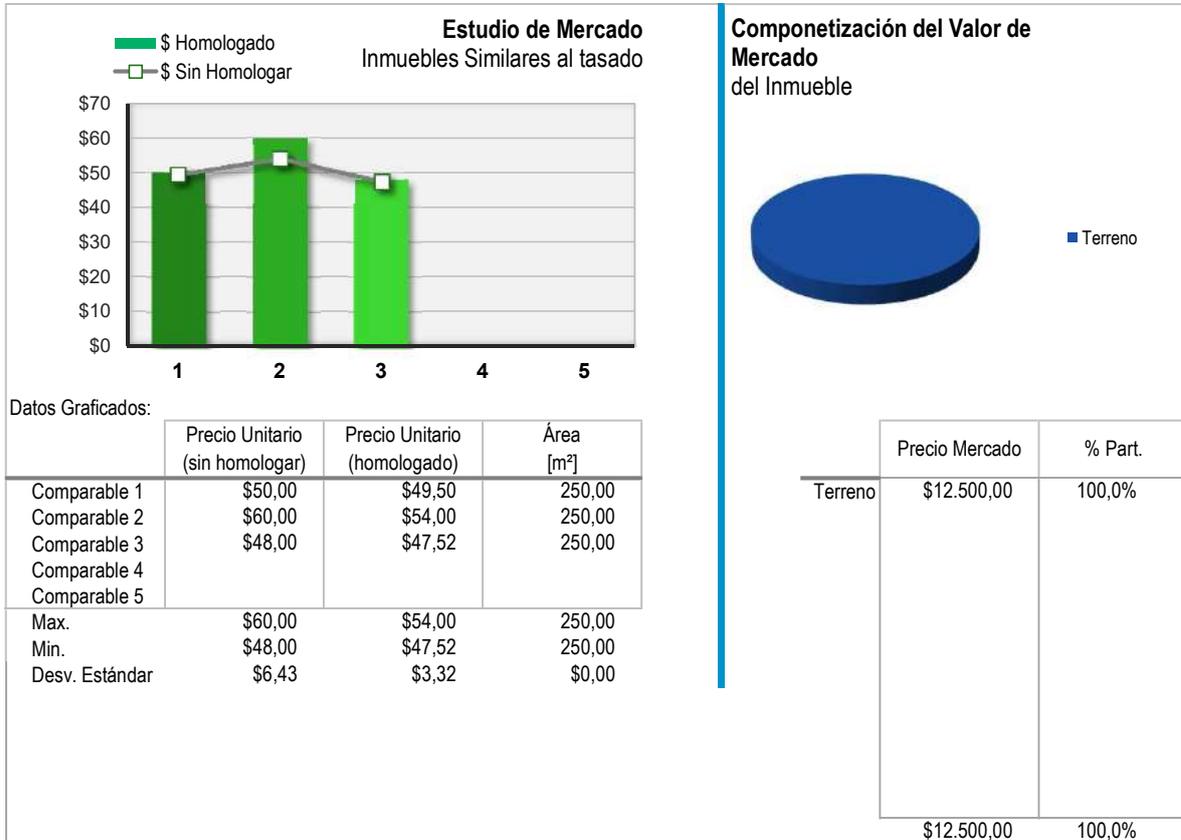
Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Terreno Urbano	250,00	\$50,00	1,00	\$50,00	\$12.500,00
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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 \$12.500,00

Notas sobre el Método de Comparación:

Avance de obra: N/A



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 5456

34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

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

A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:

A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)

A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)

B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:

B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)

Valor Total Predio	Valor Unitario A. Terreno
N/A	N/A
\$12.500,00	\$50,00
N/A	N/A

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

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

Valor Catastral Municipal:

\$ 6.309,56

Año

2018

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	250,00	\$	12.500,00
Valor De La Edificación	-	\$	-
		\$	12.500,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:

DOCE MIL QUINIENTOS DÓLARES CON 00/100 USD

\$12.500,00

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 relavio de venta mediato por lo que se considera un 5% 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

\$1.791,70

Porcentaje de valor razonable:

5,00%

Grado de realización:

Buena

Calidad de la garantía:

Buena

Nivel de comercialización:

Alto

VALOR DE REALIZACIÓN

\$11.875,00

37. CONCLUSIONES

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

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

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



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



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



Visador: **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

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista Terreno



Vista Entorno



Vista Terreno



Vista Terreno



Vista Entorno



Vista Entorno

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN

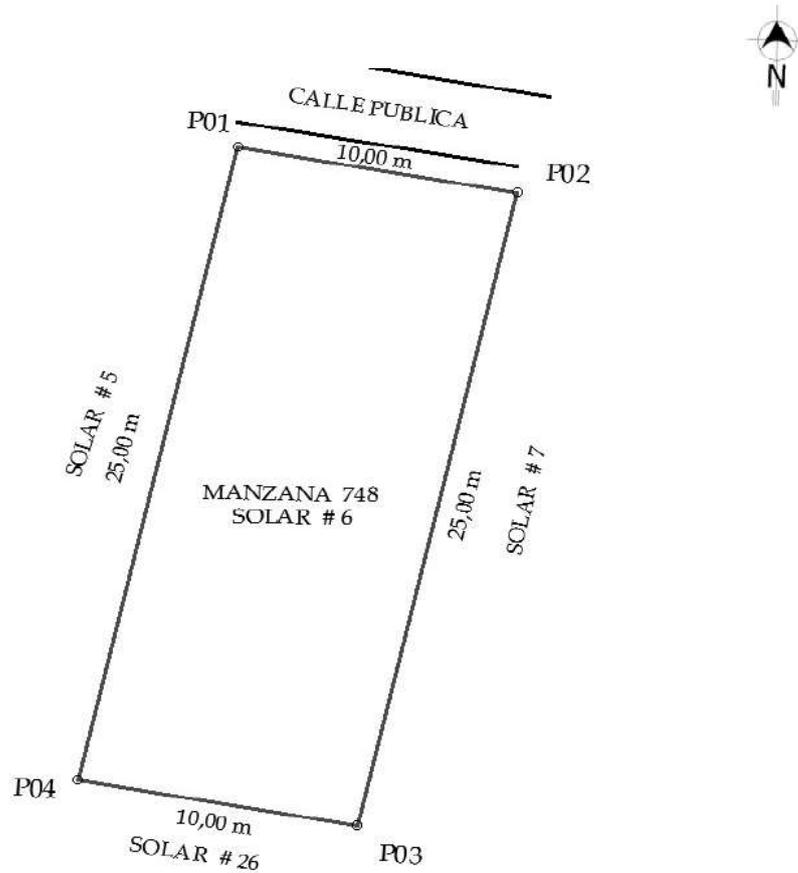


41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

- * Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?
- * Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?
- * Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- * Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?

Si	No	S/D
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

e. Tomas de agua

- * Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?
- * Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?
- * Utiliza agua entubada sin permiso oficial?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
BAJO	<input checked="" type="checkbox"/>

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25457**

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE016709

FOTO FACHADA PRINCIPAL

OBJETO: LOTE DE TERRENO NRO. 26 SOLAR NRO. 43 DE 250 M2 DE EXTENSIÓN, UBICADO EN LA LOTIZACIÓN TAOS, BALNEARIO PUNTA BLANCA, CANTÓN Y PROVINCIA DE SANTA ELENA.



DETALLES DEL INMUEBLE

Tipo De Inmueble:	TERRENO URBANO
Cliente:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
Cédula de Identidad ó RUC:	1760003090001
Solicitante:	Corporación Financiera Nacional
Propietario:	Corporación Financiera Nacional

UBICACIÓN:

Provincia:	Santa Elena
Cantón:	Santa Elena
Parroquia:	Central - Balneario Punta Blanca
Ciudad:	Santa Elena
Sector:	Punta Blanca

Dirección:	
Calle principal:	Calle S/N
Calle secundaria:	Calle S/N
Mz:	748
Lote:	43
No. de predio:	S/D
Fecha De Tasación:	17 de julio de 2018
Fecha del avalúo anterior:	S/D
Fecha De entrega del Informe:	7 de agosto de 2018
Fecha De entrega documentación legal:	17 de julio de 2018

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25457****HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

Clave del Cliente: TE016709

PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

Valor Comercial

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

MEDIDAS VALORADAS

ÁREA DE TERRENO 250,00 m²
 ÁREA CONSTRUIDA N/A m²

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

El bien a valorar es un lote de terreno ubicado en Santa Elena, en la Lotización Taos, Balneario Punta Blanca.

RESULTADO DE MÉTODOS DIRECTOS:

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor Obras Complementarias	-	-	USD \$	-
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$	-
Valor De Terreno	250,00	\$ 50,00	USD \$	12.500,00
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$	12.500,00
VALOR COMERCIAL			USD \$	12.500,00
Valor / m ² construcción			USD \$	-
Valor de REALIZACION			USD \$	11.875,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	4.292,65
VALOR DE ADJUDICACIÓN			USD \$	4.342,01



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



Visador: **Arq. Leslie Páez M.**
 Cédula: 1719051540

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: **25457**
Clave del Cliente: TE016709**I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

01. Institución Financiera	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
02. Propietario	Corporación Financiera Nacional		
03. Solicitante	Corporación Financiera Nacional		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1760003090001		
05. Número Telefónico	S/D		
Nombre Representante Legal:	S/D		
06. Fecha de la Tasación	17/7/2018	Fecha de Entrega del informe:	7/8/2018
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	17/7/2018
08. Tipo de Inmueble:	TERRENO URBANO		
09. Metodología empleada	Método Comparativo		
10. Objeto de la Tasación	Lote De Terreno Nro. 26 Solar Nro. 43 De 250 M2 De Extensión, Ubicado En La Lotización Taos, Balneario Punta Blanca, Cantón Y Provincia De Santa Elena.		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

12. Localización

Calle:	Calle S/N	Mz:	748	Lt:	43
Calle transversal:	Calle S/N				
Régimen de propiedad:	Privada	País:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	S/D		
Provincia:	Santa Elena	Cantón:	Santa Elena		
Ciudad:	Santa Elena	Parroquia:	Central - Balneario Punta Blanca		
Sector:	Punta Blanca	Ciudadela:	Lotización Taos		
Barrio:	Punta Blanca	Zon. Municipal:	S/D		
Coordenadas UTM	Coordenada Este:	523075.18 m E	Coordenada Norte:	9761436.98 m S	
	Altitud:	6 msnm	Zona:	17 M	

13. Descripción general del inmueble en estudio

El bien a valorar es un lote de terreno ubicado en Santa Elena, en la Lotización Taos, Balneario Punta Blanca.

14. Documentación Legal

Escritura:	Dación en pago
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	S/D
Notaría:	S/D
Fecha de inscripción:	S/D
No. de registro de la propiedad:	S/D
No. de Clave Catastral:	S/D

15. Documentación proporcionada

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

Situación legal:

Que otorgan: N/A
A favor de: N/A

16. Linderos y Área:

Inmueble Específico: Lote # 43**Linderos y medidas según levantamiento planimétrico:**

	Medida:	Referencia:
Norte:	10,00 m	Solar # 6
Sur:	10,00 m	Calle Pública
Este:	25,00 m	Solar # 25
Oeste:	25,00 m	Solar # 27
Área Total:	250,00	m2

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25457

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	S/D	S/D
Sur:	S/D	S/D
Este:	S/D	S/D
Oeste:	S/D	S/D
Área Total:	S/D	m2

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

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

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

Notas de linderos y áreas:

Los datos son tomados del levantamiento planimétrico realizado en sitio, ya que para la presente valoración no se cuenta con documentación legal del inmueble.

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	250,00	m2	N/A	N/A
Total Área Terreno		250,00			

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

19. Edificaciones (Área cubierta)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1	N/A					
2						
3						
Total Área 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							
Obras fijas adicionales							
4	N/A						
5							
Total Áreas Comp.			0,00				

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Regular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 2,08
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de inmueble:	N/A	Número de pisos:	N/A
	Uso:	Otros	Edad aproximada:	N/A
	Tipo de implantación:	N/A	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	N/A	Estado de Conservación:	N/A
	Características de la propiedad:	N/A	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: N/A

Descripción general del entorno: El entorno inmediato corresponde a construcciones de hormigón armado, con buenas características constructivas y acabados de mediana calidad. El inmueble se ubica en un sector urbano residencial.

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:	Urbano - Residencial	Actividad Económica:	Habitacional

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Media
Uso Predominante	Residencial	Nivel de consolidación	Media
Desarrollo	Medio	Altura de Edificación	2 pisos
Nivel Socioeconómico	Medio	Velocidad de Cambio	Media
Calificación de la Plusvalía	Media	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Media	Población	Media
Densidad poblacional	Media	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales: N/A

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

24. Características del bien

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	En el sector
Escolar	No existe	N/A
Asistencial	No existe	N/A
Estacionamiento	No existe	N/A
Áreas Verdes	No existe	N/A
Transporte Público:	Existe	130 m
Zonas Recreativas	Existe	680 m
Descripción del Entorno:	El entorno se encuentra en proceso de consolidación, tiene la playa a 680 m, por lo que es un sector turístico, cuenta con varias hosterías y hoteles.	

Ventajas y Vulnerabilidad del inmueble:	Como ventaja el inmueble cuenta con todos los servicios y se encuentra en un sector residencial y turístico.		
Vías principales de comunicación	Nombre	Material	
a.	Calle S/N	De tierra	
b.	Troncal del Pacífico	Asfaltada	
c.			

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

28. Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Tipo de Infraestructura	Distancia	Calidad	Estado de Conservación
Alumbrado	En Sitio	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	En Sitio	Bueno	Bueno
Aceras:	En Sitio	Bueno	Bueno
Bordillos:	En Sitio	Bueno	Bueno
Alcantarillado	En Sitio	Bueno	Bueno
Agua Potable	En Sitio	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En Sitio	Bueno	Bueno
Características urbanas del entorno:	El sector cuenta con toda la infraestructura necesaria.		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25457

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 Punta Blanca, Urbanización Taos	S	M	Reg.	7/8/2018	0998955296	https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-de-250-m2-en-punta-blanca-urbanizacion-
2 Punta Blanca, Urbanización Taos Lote 26	S	M	Reg.	7/8/2018	0984565595	https://santaelena.olx.com.ec/vendo-en-santa-elena-ubr-taos-lote-26-iiid-947519978
3 Punta Blanca, Urbanización Taos Lote 34	S	M	Reg.	7/8/2018	0969792681	https://santaelena.olx.com.ec/vendo-terreno-en-punta-blanca-iiid-1013108088

Inmueble tasado: Peor Med. Irr.

	Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$12.500,00	250,00	\$50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99%	0,99	\$49,50
2	\$15.000,00	250,00	\$60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,90	\$54,00
3	\$12.000,00	250,00	\$48,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99%	0,99	\$47,52
Inmueble tasado		250,00	\$52,67	Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$50,34		\$50,00
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:	\$50,00

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						
4						
5						

Inmueble tasado: S N/A MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A													
2														
3														
4														
Inmueble tasado		250	0		Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$50,34		\$50,00
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:	\$50,00	

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		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabado	Infraest	Uso			
1	N/A													
2														
3														
Inmueble tasado		250	0		Valor Unitario Promedio [\$/m²]:							\$50,34		\$50,00
												Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]:	\$50,00	

32. VALUACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

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

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

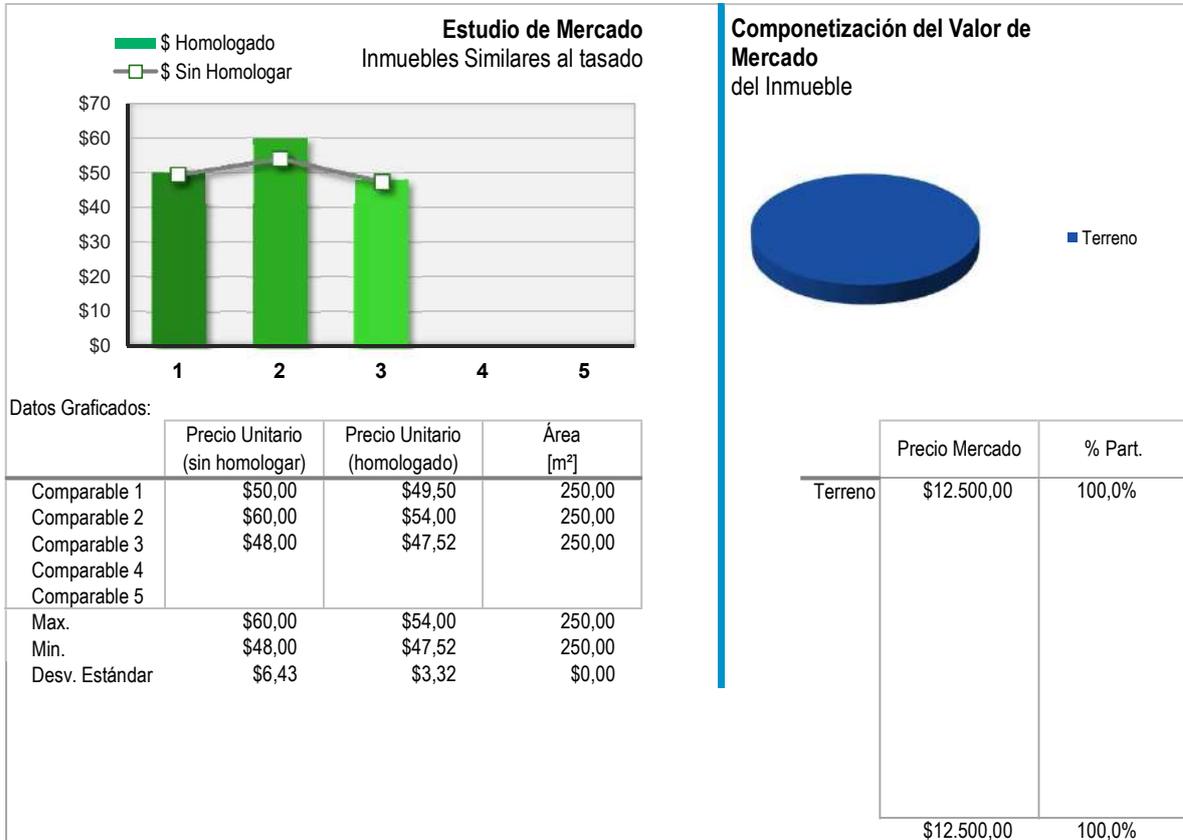
Descripción de Áreas	Área (m ²)	V. Unit. Mercado [\$ usd/m ²]	Factor Ajuste y/o Avance de Obra	V. Unit. Ajustado [\$ usd/m ²]	Valor de Mercado [\$ usd]
1 Terreno Urbano	250,00	\$50,00	1,00	\$50,00	\$12.500,00
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
Subtotal	0,00	\$0,00	/ m2 construido		\$0,00

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 \$12.500,00

Notas sobre el Método de Comparación:

Avance de obra: N/A



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 25457

34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

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

A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:

A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)

A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)

B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:

B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)

Valor Total Predio	Valor Unitario A. Terreno
N/A	N/A
\$12.500,00	\$50,00
N/A	N/A

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

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

Valor Catastral Municipal:

\$ 4.292,65

Año

S/D

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	250,00	\$	12.500,00
Valor De La Edificación	0,00	\$	-
		\$	12.500,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:

DOCE MIL QUINIENTOS DÓLARES CON 00/100 USD

\$12.500,00

36. VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE

El Valor de Realización -Inmediata-, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. El grado de realización se ha tomado al considerar la buena ubicación del inmueble, el porcentaje de avance de obra, la edad, y un tiempo relavado de venta mediato por lo que se considera un 5% de valor razonable. Se ha considerado una calidad de garantía buena de acuerdo al buen mantenimiento que presenta el inmueble y su alta comercialización.

Porcentaje de valor razonable:

5,00%

Grado de realización:

Buena

Calidad de la garantía:

Buena

Nivel de comercialización:

Alto

VALOR DE REALIZACIÓN

\$11.875,00

37. CONCLUSIONES

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

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

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



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



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



Visador: **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

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista Entorno



Vista Entorno



Vista Terreno



Vista Terreno



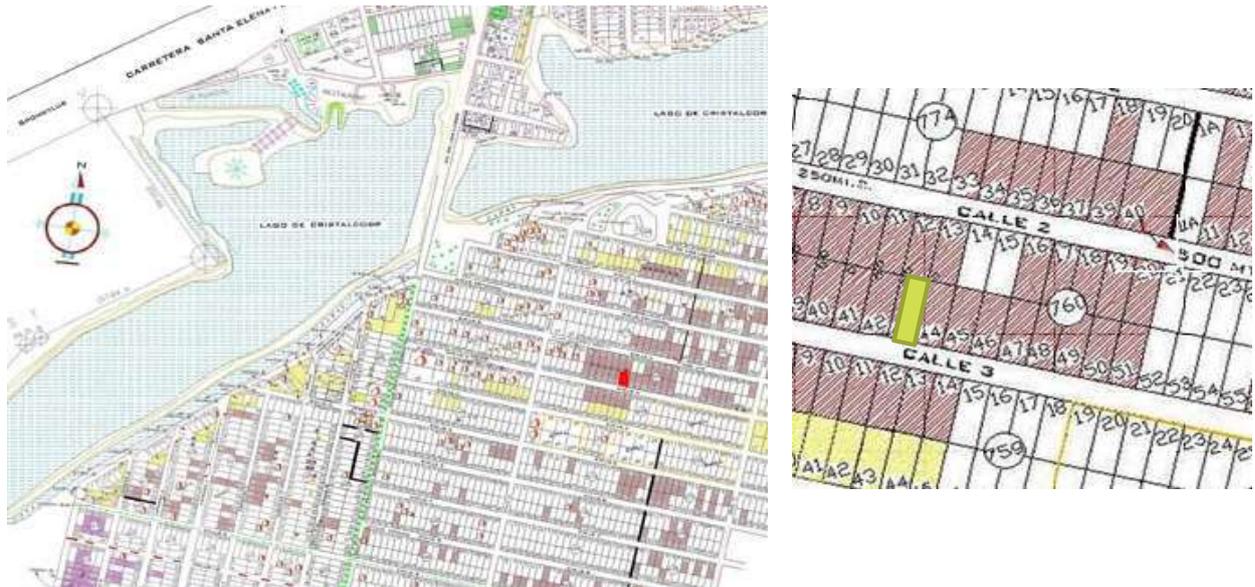
Vista Entorno



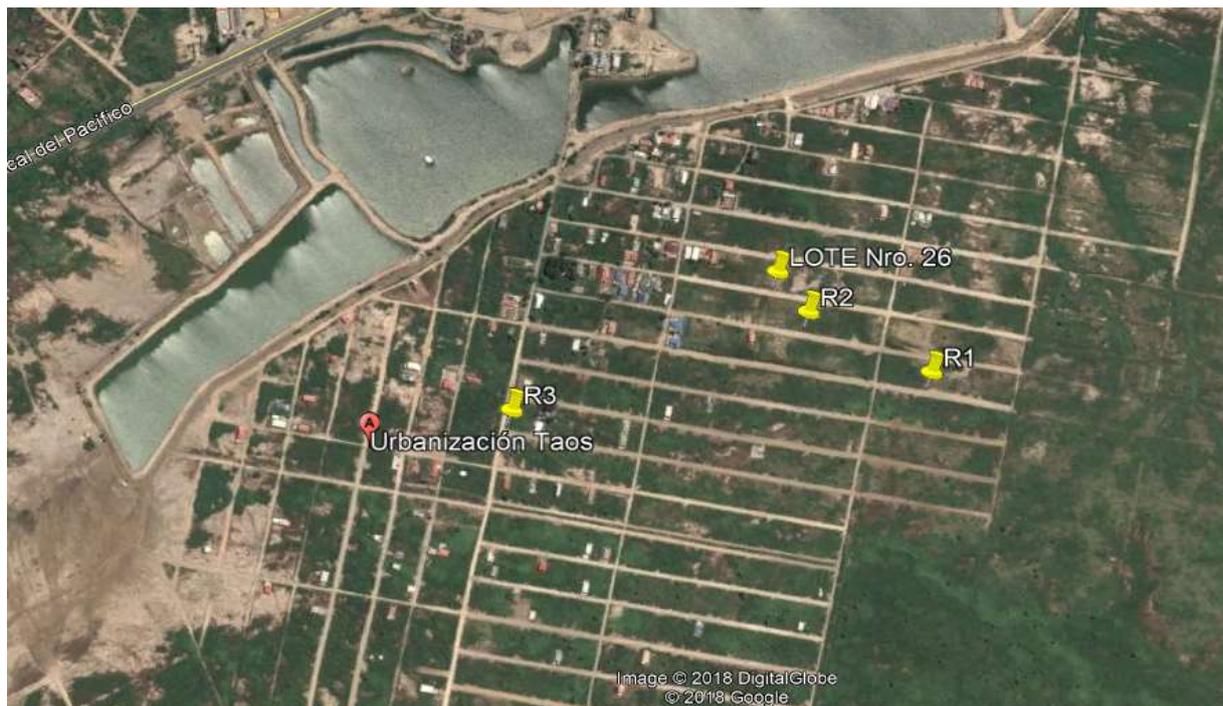
Vista Entorno

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN

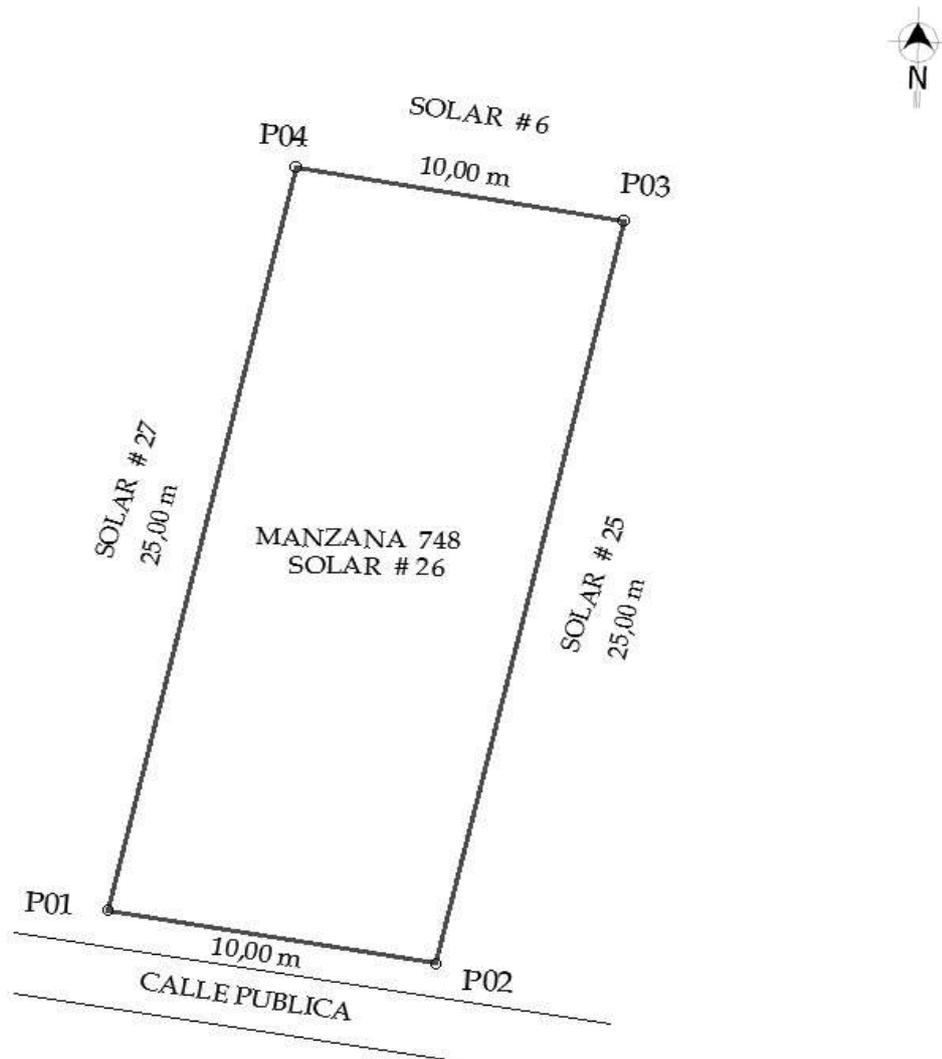


41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

- * Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?
- * Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?
- * Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- * Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?

Si	No	S/D
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

e. Tomas de agua

- * Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?
- * Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?
- * Utiliza agua entubada sin permiso oficial?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	<input type="checkbox"/>
MEDIO	<input type="checkbox"/>
BAJO	<input checked="" type="checkbox"/>