

CÓDIGO: CFN-020-23-MNT - LA PRADERA MANTA



CLIENTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
RUC / CI:	1760003090001	TELÉFONO	04 256 0888
DIRECCIÓN:	Manabí, Manta, Tarqui, Lotización La Pradera, Calle P y Avenida 3, Manzana P-1, Lote #1 y #2.		
PROVINCIA:	MANABÍ	CANTÓN:	MANTA
CIUDAD:	MANTA	PARROQUIA:	TARQUI
TIPO DE ACTIVO:	Vivienda		
PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
SOLICITANTE:	CFN B.P.	FINALIDAD /PROPÓSITO:	Valor comercial
FECHA DE INSPECCIÓN:	23 de marzo de 2023	FECHA DE ENTREGA:	11 de abril de 2023

PERITO: TRATECNITO CÍA. LTDA.

Registro Superintendencia de Bancos:

SS:PAQ-2014-1680

Registro Superintendencia de Compañías:

REG.SCS: SC-742

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

TIPO DE BIEN:	Inmueble	CÓDIGO AVALÚO:	CFN-020-23-MNT - LA PRADERA MANTA		
SUBTIPO DE BIEN:	Vivienda	CÓD. INSTITUCIÓN:	CFN-020-23-MNT		
FINALIDAD:	Valor comercial	PROPÓSITO:	Actualización de valor	RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Pública

1. IDENTIFICACIÓN

CLIENTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.			
REPRESENTANTE:	Ing. Gustavo Álava Zapata	SOLICITANTE:	CFN B.P.	
RUC / CI:	1760003090001	ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:	Arq. Patricia Loffredo	
TELÉFONO:	04 256 0888	AGENCIA:	MATRÍZ GYE	
PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.	FECHA DE ASIGNACIÓN:	20 de marzo de 2023	
PERITO ASIGNADO:	TRATECNITO CÍA LTDA.	FECHA DE INSPECCIÓN:	23 de marzo de 2023	
REGISTRO:	SBS: PA-2014-1680	FECHA DE ENTREGA:	11 de abril de 2023	
ÁREA PERITAJE SB:	Bienes Inmuebles, Maquinaria, Equipos Industriales y Vehículos			

2. UBICACIÓN

DIRECCIÓN:	Manabí, Manta, Tarqui, Lotización La Pradera, Calle P y Avenida 3, Manzana P-1, Lote #1 y #2.					
Clave catastral:	2-16-60-10-000 2-16-60-05-000	N° Predio:	S/D	Lote #:	1 y 2	
Avalúo catastral:	\$ 175,940.15	Fecha aval. Catastral:	2/8/2019	Ciudadela:	N/A	
Provincia:	MANABÍ	Ciudad:	MANTA	Cantón:	MANTA	
Parroquia:	TARQUI	Sector:	LA PRADERA	Manzana:	P-1	
Coordenadas:	Latitud:	-0.97253	Longitud:	-80.690922	Altura:	41 m

Nombre del Proyecto:	La Pradera
Descripción breve del bien:	Dos lotes de terreno ubicados en la calle 19 y Av. 3, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia Manabí.

3. TÉRMINOS UTILIZADOS

Valor de Reposición. - Se entiende como el costo actual de un bien valuado, considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

Valor Comercial, Valor Razonable. - Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor, actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

Valor de Realización o de Oportunidad. Es el valor de venta rápida, expresado en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal tal como está y donde se ubica el bien.

Valor Físico: Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo. Se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Valor de Capitalización de rentas por enfoque de ingresos: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, y la tasa de capitalización adecuada.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

4. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS			
ESCRITURA TÍTULO DE PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>	Tipo:	DÉCIMA CUARTA
PLANOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Otorgada por:	27 DE DICIEMBRE DE 2013
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>	Fecha:	2 DE OCTUBRE DE 2013
		Cantón:	GUAYAQUIL
OBSERVACIONES: Ninguna			

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA:	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Urbana	
Vías de acceso <input checked="" type="checkbox"/> Asfaltadas	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>	
Transporte público <input checked="" type="checkbox"/> Av. 14	Comercial <input type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>	
Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>	
Energía eléctrica <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA:	
Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Alta <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>	
RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:		
Riesgo de inundación <input type="checkbox"/> Riesgo de deslaves <input type="checkbox"/> Ninguna <input checked="" type="checkbox"/>	ESTRATO SOCIO ECONÓMICO:	
Contaminación ambiental <input type="checkbox"/> Contaminación sonora <input type="checkbox"/>	Alto <input type="checkbox"/> Medio Bajo <input checked="" type="checkbox"/>	
Otros:	Medio Alto <input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>	
	Medio <input checked="" type="checkbox"/>	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN: <input type="text" value="S/D"/>	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: <input type="text" value="200 m²"/>	Altura: <input type="text" value="S/D"/>	Frontal: <input type="text" value="S/D"/> Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes. (Según regulaciones municipales)
Frete mínimo: <input type="text" value="15 m"/>	N.º de Pisos: <input type="text" value="S/D"/>	Lateral: <input type="text" value="S/D"/>
COS total: <input type="text" value="S/D"/>		Posterior: <input type="text" value="S/D"/>
COS-PB: <input type="text" value="S/D"/>		Entre bloques: <input type="text" value="S/D"/>
Forma de ocupación del suelo: S/D		Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Uso principal: Múltiple		Servicios básicos: Sí

OBSERVACIONES Y AFECTACIONES: Ninguna

VÍAS DE ACCESIBILIDAD Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LA ZONA

El sector dispone de servicios básicos como: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, teléfono y recolección de basura. Las vías de acceso al inmueble se encuentran en buen estado, son asfaltadas, de dos carriles sin aceras ni bordillos, comunican directamente con la Av. 14 y calle 17, vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran edificaciones de uso residencial de hasta tres pisos. El sector de La Pradera es de uso predominante residencial.

Próximo a la propiedad se encuentra equipamiento como:

Complejo Deportivo de la Asociación de Empleados de Industrias Ales, Unidad Educativa Eugenio Espejo, Cancha Ríos de Agua Viva, entre otros equipamientos de comercio menor, así como paradas de transporte público.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO			
Vacío	<input type="radio"/>	Avance de obra	<input type="radio"/>
Construido	<input checked="" type="radio"/>		100%

UBICACIÓN	FORMA	TOPOGRAFÍA
Medianera	Irregular	Plana
		0% -
FRENTE	PROFUNDIDAD	AFECTACIÓN
31.00 m	14.45 m	0.00 m ²

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES - LOTE 1

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
POR EL FRENTE:	con calle pública	31.00 m	31.00 m
POR ATRÁS:	S/D	29.00 m	9,45 m 13,70 m 5,85 m
POR EL COSTADO DERECHO:	terreno del vendedor	26.60 m	17.43 m
POR EL COSTADO IZQUIERDO:	S/D	S/D	1.13 m

ÁREA EN SITIO:	265.23 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	248.00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	17.23 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	6.95%

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES - LOTE 2

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
POR EL FRENTE:	lindera con Avenida Tres	10.00 m	10.00 m
POR ATRÁS:	lindera con terreno de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo	10.00 m	13.70 m
POR UN COSTADO:	lindera con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo	20.00 m	19.36 m
POR EL OTRO COSTADO:	lindera con terrenos de N. Montesdeoca	20.00 m	19.75 m

ÁREA EN SITIO:	229.67 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	200.00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	29.67 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	14.84%

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS

	LOTE 1	LOTE 2
ÁREA EN SITIO:	265.23 m ²	229.67 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	248.00 m ²	200.00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	17.23 m ²	29.67 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	6.95%	14.84%

ÁREA VALORADA:	448.00 m²
-----------------------	-----------------------------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

El perito al momento de la inspección, realizó un levantamiento orientativo de cada bien inmueble, que difieren con el área reflejada en el documento legal, entregada por el cliente. Se obtuvieron las siguientes diferencias de área, respecto a las escrituras:

Lote 1: en sitio 6,95% de área mayor con respecto a la reflejada en el documento legal.

Lotes 2: en sitio 14,84% de área mayor con respecto a la reflejada en el documento legal.

Por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con la sumatoria de áreas menores, en ambos casos el área menor es la que consta en escritura. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Propiedad horizontal:	No	Utilización mixta del bien:		Año de la construcción	Vida útil estimada
Tipo de propiedad:	Vivienda	Residencial 100%	-	1996	60 años
Actividad del inmueble:	Residencial			Edad de la construcción:	Vida útil remanente
N° de niveles:	3	Tipo de Vivienda:	Unifamiliar	27 años	33 años
N° de Piso:	0	Estado del bien:	Usado	Condición legal de la construcción:	Legalmente aprobada

Mantenimiento:	Malo	Implantación de la construcción:	Aislada <input checked="" type="radio"/>	% Ocup. Suelo
Conservación :	Malo		Adosada <input type="radio"/>	
Nivel de acabados:	Medio		Continua <input type="radio"/>	

SEGURIDAD:

Guardiana <input type="checkbox"/>	Central telefónica <input type="checkbox"/>
Sistema de alarma <input type="checkbox"/>	Tarjeta magnética <input type="checkbox"/>
Cámaras de vigilancia <input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peatonal <input type="checkbox"/>
Citófono <input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehículo. <input type="checkbox"/>
Cercana a UPC <input type="checkbox"/>	Ninguna <input checked="" type="checkbox"/>

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers <input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego <input type="checkbox"/>
Siamesa <input type="checkbox"/>	Detectores de humo <input type="checkbox"/>
Hidrantes <input type="checkbox"/>	Gabinetes <input type="checkbox"/>
Extintores <input type="checkbox"/>	Ninguna <input checked="" type="checkbox"/>
Señalización <input type="checkbox"/>	

6.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

El terreno donde se implanta la edificación es de forma irregular. Tiene ubicación medianera.
La edificación es destinada para uso residencial, la misma se desarrolla en tres niveles, los cuales se detallan a continuación:
Planta baja: sala-comedor, cocina, bar, un baño completo, una habitación y circulación vertical.
Planta alta: medio baño, dos dormitorios principales con un baño completo cada uno, dos dormitorios, un baño completo y oficina
Terraza: cuarto para guardia, patio cubierto y área de lavandería cubierta
Se observa obras adicionales como: patio de adoquinado para estacionamiento, patio con grano lavado con área de BBQ, cerramiento con portón de madera, cisterna.

N° de ambientes:	14	N° de dormitorios:	6	N° de baños :	5	N° de estacionamientos:	1
-------------------------	----	---------------------------	---	----------------------	---	--------------------------------	---

6.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / AREAS COMUNALES

Administración <input type="checkbox"/>	Áreas verdes <input type="checkbox"/>	Gimnasio <input type="checkbox"/>	Cisterna <input checked="" type="checkbox"/>
Salas comunales <input type="checkbox"/>	Juegos infantiles <input type="checkbox"/>	Piscina <input type="checkbox"/>	Pozo de agua <input type="checkbox"/>
Ascensor <input type="checkbox"/>	Conserjería <input type="checkbox"/>	Sauna / Turco <input type="checkbox"/>	Pozo séptico <input type="checkbox"/>
Parqueos visitas <input checked="" type="checkbox"/>	Guardería <input type="checkbox"/>	Hidromasaje <input type="checkbox"/>	Generador eléctrico <input type="checkbox"/>
Otros: <input type="checkbox"/>		Ninguno <input type="checkbox"/>	

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Planta baja	Planta alta	Terraza
ESTRUCTURA	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado
SOBREPISOS	Cerámica	Parquet	---
MAMPOSTERÍA	Ladrillo	Ladrillo	Ladrillo
ESCALERAS	Hormigón y cerámica	Hormigón y cerámica	---
CUBIERTA	Losa entrepiso	Losa entrepiso	Estructura metálica
TUMBADO	---	---	---
PAREDES EXTERIORES	Estucado y pintado	Estucado y pintado	Mampuestos
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado	Estucado y pintado	Mampuestos
PUERTAS EXTERIORES	Madera	Madera	---
PUERTAS INTERIORES	Madera	Madera	---
CERRADURAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales
VENTANAS	Aluminio y Vidrio	Aluminio y Vidrio	---
MUEBLES DE COCINA	Madera	---	---
MESONES DE COCINA	Granito	---	---
CLÓSETS	Madera	Madera	---
MUEBLES DE BAÑOS	---	---	---
MESONES DE BAÑOS	---	---	---
PIEZAS SANIT. PROCED.	Nacionales	Nacionales	Nacionales
GRIFERÍA	Nacionales	Nacionales	Nacionales
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas	Empotradas	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS	Empotradas Tubería PVC	Empotradas Tubería PVC	Empotradas Tubería PVC
PINTURA EXTERIORES	Caucho	Caucho	Caucho
PINTURA INTERIORES	Caucho	Caucho	Caucho
REVESTIMIENTO EXTERIOR	Estucado y pintado	Estucado y pintado	Estucado y pintado
CERRAMIENTO	Mampostería Revocada	---	---
INST. ESPECIALES	---	---	---
OTROS	---	---	---

Observaciones adicionales sobre el estado de las edificaciones:

Se consideró la depreciación del inmueble, según la edad de cada construcción existente en el lote referido. Se constató que el inmueble cuenta con alrededor de 27 años de edad.

El nivel de acabados es de tipo medio. Posee un nivel de mantenimiento malo y calidad de construcción malo. La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se pueden determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos, estructurales o no especificados por las personas a cargo de mostrar la propiedad.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona, determinando la utilización y servicios del mismo, su forma, tamaño, entorno, así como aprovechamiento del terreno según la zonificación de acuerdo a los siguientes métodos.

Método Comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

EDIFICACIONES:

Enfoque de costo a nuevo:

Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados; considerando tanto los costos directos e indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (Cámara de la Construcción, Distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Depreciación:

Finalmente, aplicamos la depreciación por edad, estado de mantenimiento, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Además, se considera un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

Enfoque de Ingresos:

Si la propiedad percibe una renta mensual, se realiza el análisis de Capitalización de Flujos Futuros con este valor, caso contrario, se realiza un levantamiento de referencias de propiedades similares, en alquiler en la misma zona; tomando en cuenta el prototipo arquitectónico, tipo de edificación, la edad de los inmuebles, el mantenimiento recibido y el uso de los mismos. Se homogeniza el valor del m² de alquiler, obteniendo una renta mensual promedio a la cual se le resta un porcentaje con vacancia, mantenimientos preventivos o correctivos, pago de impuestos, expensas, seguros, etc.

Con el resultado de la utilidad neta obtenida, se aplican fórmulas de valor actual neto sobre los flujos de ingresos futuros. Se utiliza las tasas de inflación emitidas por el Banco Central del Ecuador, vigentes a la fecha del informe, y las tasas de capitalización basadas en análisis de uso de las edificaciones.

8.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía del sector:	Media
Calificación estado del bien:	Deficiente
Expectativa económica del inmueble:	Estable
Factibilidad comercial:	Largo Plazo

Aspectos positivos:	Inmueble ubicado en un sector en proceso de consolidación.
Aspectos negativos:	Edificación deteriorada con vidrios rotos, instalaciones eléctricas sin funcionamiento, muebles de cocina deteriorados, presencia de humedad en losas de cubierta.

9. ESTUDIO DE MERCADO

9.1 REFERENCIAS DE MERCADO

Método comparativo directo: Referencias de terrenos baldíos

Dirección y contacto:	Cerca al Hospital IESS de La Pradera - Inmobiliaria Flechmand S.A. 0969007558 http://www.chutku.ec/Propiedades/Vendo+Terreno+Pradera/rvt772				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 38,000.00	Frente:	20 m
Área de terreno:	480.00 m ²	Valor c/m ² terreno:	\$ 79.17	Fondo:	24 m

Dirección y contacto:	Av. 14 y calle 7 (La Pradera) - Santos Anzúa Inversiones 0998403993 https://ec.vendoo.net/propiedad/1214262_terreno-manta				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 45,000.00	Frente:	25 m
Área de terreno:	709.00 m ²	Valor c/m ² terreno:	\$ 63.47	Fondo:	28 m

Método comparativo indirecto: Referencias propiedad autónomas

Dirección y contacto:	La Pradera Manta - REMAX Diamond Manta 052628090 https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-5097-7c0254763f3b-b696-cbb64cf2-bf93?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=20&t_pvid=33bba68a-ffc-4038-8332-9957405b3570&req_sgmt=REVTSIRPUDtEU0E7U0VSUDs%3D				
Tipo de propiedad:	Casa	Valor comercial:	\$ 45,000.00	Edad:	11 años
Área de terreno:	400.00 m ²	Valor c/m ² terreno:	\$ 68.48	Frente:	10 m
Área de construcción:	96.00 m ²	Valor c/m ² construcción:	\$ 183.40	Nivel de acabados	Medio

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Dirección y contacto:	La Pradera Manta - Diana Molina 099190414 https://casas.trovit.com.ec/listing/se-vende-casa-en-manta-sector-la-pradera.4f52ca04-954c-3f55-bd5e-b9e4cbc4d0d7				
Tipo de propiedad:	Casa	Valor comercial:	\$ 60,000.00	Edad:	15 años
Área de terreno:	90.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 67.42	Frente:	12 m
Área de construcción:	90.00 m ²	Valor c/m2 construcción:	\$ 599.25	Nivel de acabados:	Medio

10. VALORACIÓN

10.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	V. UNIT./M2	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
448.00 m ²	\$ 61.00	0.95	\$ 25,980.75

10.2 AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0.95		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Denreciacion	V. UNIT + FC		V. Total	15%
Planta Baja	27 años	115.71 m ²	\$ 398.40	\$ 46,098.86	100.00%	31.70%	\$ 120.07	\$ 13,893.30	\$ 11,809.31	
Planta Alta	27 años	218.04 m ²	\$ 398.40	\$ 86,867.14	100.00%	31.70%	\$ 126.29	\$ 27,536.27	\$ 23,405.83	
Construcción en Terraza	27 años	57.18 m ²	\$ 363.60	\$ 20,790.65	100.00%	29.20%	\$ 106.17	\$ 6,070.80	\$ 5,160.18	
TOTAL:		390.93 m ²		\$ 153,756.65	100.00%			\$ 47,500.37	\$ 40,375.32	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m²

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0.95		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Denreciacion	V. UNIT + FC		V. Total	15%
Patio adoquinado	27 años	55.00 m ²	\$ 25.00	\$ 1,375.00	100.00%	31.70%	\$ 7.53	\$ 414.15	\$ 352.03	
Patio de área BBQ	27 años	52.00 m ²	\$ 30.00	\$ 1,560.00	100.00%	31.70%	\$ 9.04	\$ 470.08	\$ 399.57	
Construcción en terraza	27 años	59.15 m ²	\$ 190.00	\$ 11,238.50	100.00%	31.70%	\$ 57.26	\$ 3,386.93	\$ 2,878.89	
Patio cubierto	27 años	65.30 m ²	\$ 80.00	\$ 5,224.00	100.00%	31.70%	\$ 24.11	\$ 1,574.38	\$ 1,338.22	
TOTAL:		231.45 m ²		\$ 19,397.50	100.00%			\$ 5,845.54	\$ 4,968.71	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN ml

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0.95		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Denreciacion	V. UNIT + FC		V. Total	15%
Cerramiento	27 años	108.12 m	\$ 160.00	\$ 17,299.20	100.00%	31.70%	\$ 48.22	\$ 5,213.55	\$ 4,431.52	
TOTAL		108.12 m		\$ 17,299.20	100.00%			\$ 5,213.55	\$ 4,431.52	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m³

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0.95		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Denreciacion	V. UNIT + FC		V. Total	15%
Cisterna	27 años	12.00 m ³	\$ 200.00	\$ 2,400.00	100.00%	31.70%	\$ 60.27	\$ 723.24	\$ 614.75	
TOTAL:		12.00 m ³		\$ 2,400.00	100.00%			\$ 723.24	\$ 614.75	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN UND

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0.95		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Denreciacion	V. UNIT + FC		V. Total	15%
BBQ	27 años	1.00 und	\$ 250.00	\$ 250.00	100.00%	31.70%	\$ 75.34	\$ 75.34	\$ 64.04	
TOTAL:		1.00 und		\$ 250.00	100.00%			\$ 75.34	\$ 64.04	

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

10.3. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El enfoque de ingresos por capitalización de rentas se aplica a unidades generadoras de efectivo. En el caso del bien inmueble avaluado, debido al uso que se da a este bien, a la estructura de comercialización, a la estructura de administración y a otros elementos del mismo; se determina que el enfoque de ingresos no es aplicable al activo avaluado; por lo cual se utilizó, para este estudio, el Método Comparativo y el Método del Costo.

10.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	0.95	V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	15%
Terreno	-		\$ 25,980.75	\$ 22,083.64	
Edificaciones Principales	\$ 153,756.65		\$ 47,500.37	\$ 40,375.31	
Obras Adicionales	\$ 39,346.70		\$ 11,857.67	\$ 10,079.02	
TOTAL:	\$ 193,103.35		\$ 85,338.79	\$ 72,537.97	

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: ciento noventa y tres mil ciento tres 35/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: ochenta y cinco mil trescientos treinta y ocho 79/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: setenta y dos mil quinientos treinta y siete 97/100 dólares americanos.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

11. - OBSERVACIONES

La inspección se realizó en coordinación con Ing. Héctor Troya con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura de PROTOCOLIZACIÓN DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN de propiedad de CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P..

El perito al momento de la inspección, realizó un levantamiento orientativo de cada bien inmueble, que difieren con el área reflejada en el documento legal, entregada por el cliente. Se obtuvieron las siguientes diferencias de área, respecto a las escrituras:

Lote 1: en sitio 6,95% de área mayor con respecto a la reflejada en el documento legal.

Lotes 2: en sitio 14,84% de área mayor con respecto a la reflejada en el documento legal.

Por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con la sumatoria de áreas menores, en ambos casos el área menor es la que consta en escritura. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

Ing. Luis Xavier Arce Burgos
PVG-2015-1725
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

S. Paulina Manosalvas M.
Representante Legal
TRATECNITO CÍA. LTDA.
SS:PAQ-2014-1680
REG.SCS: SC-742

Yo, Silvia Paulina Manosalvas Macas, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora TRATECNITO CÍA. LTDA con Registro: PAQ-2014-1680 dentro del informe entregado el 11/4/2023 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P., es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

La información aquí detallada debe ser utilizada con propósitos de uso interno por sus propietarios.
El presente informe tiene vigencia de un año.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

12.- REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista General



Ingreso de la casa



Patio cubierto



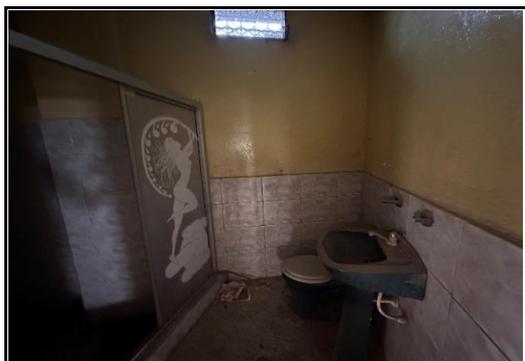
Cocina



Sala - comedor



Bar



Baño completo

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES



Acceso a circulación vertical



Patio exterior



Terraza



Cuarto para guardia



Habitación



Cuarto de lavado



Terraza cubierta



Patio exterior y BBQ

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIAS



Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3



Referencia 4

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

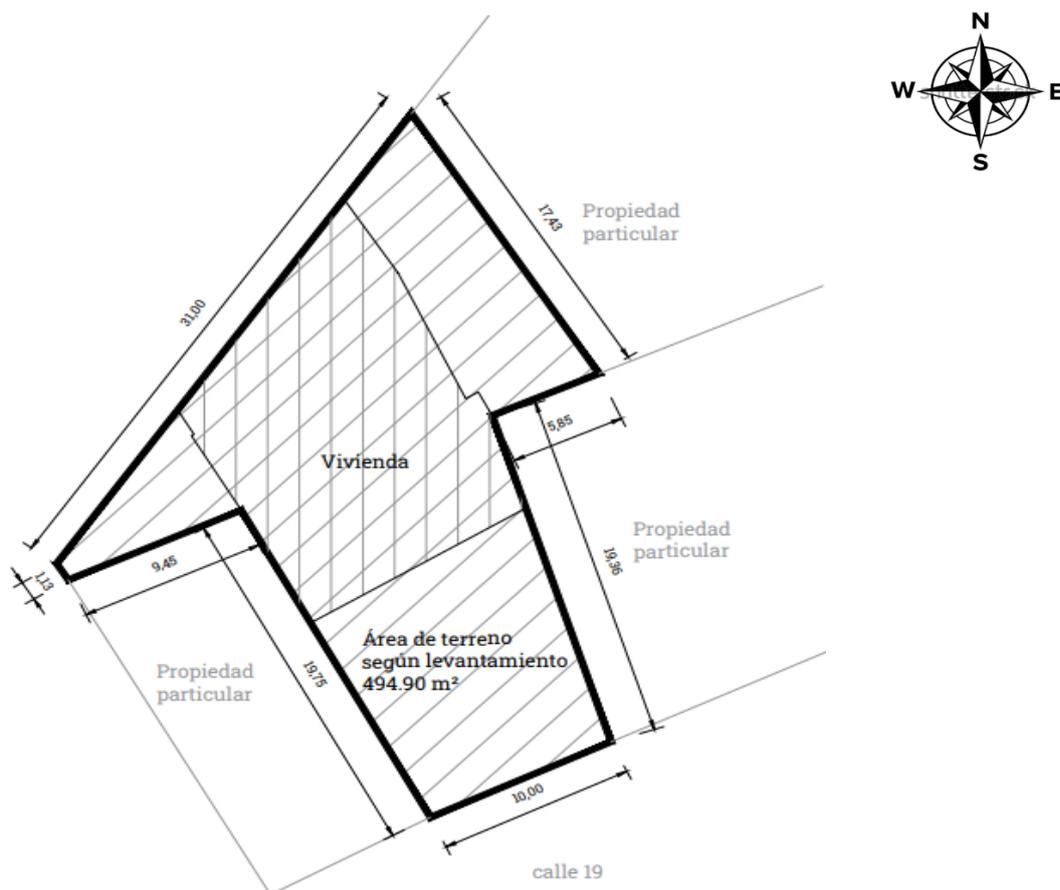
INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA

UBICACIÓN GENERAL **LATITUD:** -0.975253 **LONGITUD:** -80.690922



14. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN





TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CÍA. LTDA.

CÓDIGO CFN-020-23-MNT - LA PRADERA MANTA

SOLICITADO POR: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO

DATOS DEL BIEN VALORADO														DATOS DEL LOTE TIPO DEL TERRITORIO HOMOGÉNEO					
Área del lote valorado	448.00 m²	Ubicación del lote en contexto	Bueno	Localización en la manzana	Medianera	Topografía del bien valorado	Plano	Regularidad	Sin forma	Frente del lote en estudio	31.00 m	Profundidad ficticia	14.45 m	Área lote tipo	200.00 m²	Frente del lote tipo	15.00 m	Profundidad lote tipo	13.33 m

1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE				3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN ESTUDIO EN RELACIÓN A LAS REFERENCIAS													
---	--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

N° Ref.	Tipo de bien	Área terreno (m ²)	Valor comercial	Terreno Referencias (USD/m ²)	Factor Equipamiento	Factor fuente	Valor razonado USD/m ²	Tamaño proporcional al lote analizado	Factor tamaño del lote	Ubicación	Factor de ubicación	Localización en la manzana	Factor esquina	Topografía de referentes	Factor topografía	Regularidad	Factor regularidad	Frente del referente	Profundidad ficticia del referente	Factor frente	Factor profundidad
REF. T1	Terreno	480.00 m ²	\$ 38,000.00	\$ 79.17	0.90	0.90	\$ 64.13	1.07	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	20.00 m	24.00 m	1.07	1.19
REF. T2	Terreno	709.00 m ²	\$ 45,000.00	\$ 63.47	0.95	0.95	\$ 57.28	1.58	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	25.00 m	28.36 m	1.14	1.19
REF. C1	Casa	400.00 m ²	\$ 45,000.00	\$ 68.48	0.95	0.95	\$ 61.81	0.89	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	10.00 m	40.00 m	0.90	1.19
REF. C2	Casa	90.00 m ²	\$ 60,000.00	\$ 67.42	0.95	0.95	\$ 60.84	0.20	0.9	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	12.00 m	7.50 m	0.95	0.84

Valor Promedio inicial	69.63usd/m²	Desviación Promedio inicial	\$ 4.77	% Variación Promedio inicial	6.84%
------------------------	-------------------------------	-----------------------------	----------------	------------------------------	--------------

4. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN								5. RESULTADOS			6. GRÁFICA	
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------	--	--	------------	--

Lotes de Terreno Comparables	0.250	0.250	0.150	0.150	0.100	0.070	0.030	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante Parcial USD/m ²	Coeficiente de variación	USAR menor al 15%	Valores referencias vs Homologación
	Factor Tamaño del Lote	Factor de Ubicación	Factor esquina	Factor Topografía	Factor Regularidad	Factor Frente	Factor Profundidad	Calificación del Terreno Analizado				
REFERENTE 1	0.250	0.250	0.150	0.150	0.094	0.075	0.036	1.005	\$ 64.44	5.64%	USAR	
REFERENTE 2	0.250	0.250	0.150	0.150	0.094	0.080	0.036	1.009	\$ 57.81	5.23%	USAR	
REFERENTE 4	0.250	0.250	0.150	0.150	0.094	0.063	0.036	0.993	\$ 61.37	0.61%	USAR	
REFERENTE 5	0.225	0.250	0.150	0.150	0.094	0.066	0.025	0.960	\$ 58.43	4.21%	USAR	

Valor promedio homologado	61.00usd/m²	Desviación Promedio homologada	\$ 2.39	% Variación Promedio Homologada	3.92%
---------------------------	-------------------------------	--------------------------------	----------------	---------------------------------	--------------

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Manabí, Manta, Tarqui, Lotización La Pradera, Calle P y Avenida 3, Manzana P-1, Lote #1 y #2.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

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

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

- Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

- 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 es 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?

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

- En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización?
- La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

- En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- 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 propiedad en si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma: Ing. Luis Xavier Arce Burgos
PVG-2015-1725

Fecha Inspección: 23 de marzo de 2023

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES TRATECNITO CIA. LTDA.

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Bien ubicada	0.1	0.90	0.09
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
En un avance de obras desde el 81% al 100% de avance	0.1	1.00	0.1
EDAD			
Inmueble desde 21 hasta 30 años	0.5	0.70	0.35
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 0 y 100.000,00 usd	0.2	1.00	0.2
TIEMPO DE VENTA			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0.1	0.70	0.07
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0.810	15.00%

FACTOR COMERCIAL

CRITERIO		FACTOR
FACTORES NACIONALES GENERALES		
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa.	0.98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación del cantón es totalmente estable.	1.00
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO		
Servicios públicos	Tiene solo 3 servicios	0.99
Calidad de vías	Pavimentadas, adoquín, hormigón o asfalto	1.00
Estrato socioeconómico	Clase media	1.00
Cercanía a equipamientos urbanos	A 1km a la redonda	1.00
Transporte público	A más de 500m	0.99
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio + Parq. Público	1.00
Polución ambiental y acústica	La contaminación está dentro de parámetros normales	1.00
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 95%	1.01
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE		
Demanda del bien	Demanda media	1.00
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector	1.00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es irrelevante	1.00
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla	1.00
Retiros de zonificación	Cumple con la norma de zonificación	1.00
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación	1.00
Circulación y funcionalidad	Funcionan bien	1.00
Iluminación y ventilación	Funcionan bien	1.00
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita	1.00
Facilidad de alquiler	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas)	0.98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1.00
FACTOR TOTAL RESULTANTE		0.95