

## Informe de Tasación Comercial

## HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente:

TE019505

## FOTO FACHADA PRINCIPAL



Tipo De Inmueble:  
Institución Financiera  
Propietario  
Solicitante  
Cédula de Identidad ó RUC  
Ubicación

## VIVIENDA

Versión: V1

CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS

CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS

1891711448001

Calle Cueva de los Tayos y N/A, S/D

Mz:

16

Lt:

77

No. de predio:

1410016077000

Objeto y propósito de la Tasación

Fecha De Tasación

Valor Justo de Mercado

29 de mayo de 2019

Edad (Años):

20

Estado De Conservación

Regular

Material De Construcción

Otros

Área De Terreno

2.594,48 m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUIDA

703,60 m<sup>2</sup>

Resultados de Métodos Directos

	m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno Útil	2333,98	\$ 60,00	USD \$	140.038,80
Valor De Terreno Urbanizable	1.909,03	\$ 18,00	USD \$	34.362,54
Valor De Terreno Afectado	685,45	\$ 0,00	USD \$	-
Valor De La Edificación	703,60	\$ 147,27	USD \$	103.621,30
Valor Obras Complementarias	229,00	\$ 59,82	USD \$	13.698,00
<b>Valor de COSTOS (o Reposición)</b>			<b>USD \$</b>	<b>291.720,64</b>
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
<b>Valor de COMPARACION (o de Mercado)</b>			<b>USD \$</b>	<b>291.720,64</b>
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>USD \$</b>	<b>291.721,00</b>
<b>Valor / m2 construcción</b>			<b>USD \$</b>	<b>414,61</b>
<b>Valor de REALIZACION</b>			<b>USD \$</b>	<b>247.963,00</b>
Valor Catastral / Municipal:			USD \$	160.983,93



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



Perito Valuador: **Ing. Tatiana Páez I.**  
Registro S.B.S.: PVC-2018-1920  
Cédula: 0103873998



Depositario Judicial Sr. Anibal Hernán Calle  
Designado

## Informe de Tasación Comercial

Clave del Cliente: TE019505

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS		
02. Propietario			
03. Solicitante	CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1891711448001		
05. Número Telefónico	S/D		
Nombre Representante Legal:	S/D		
Número de solicitud:	S/D	Tipo de persona:	Jurídica
06. Fecha de la Tasación	29/5/2019	Fecha de Entrega del informe:	31/5/2019
07. Fecha del avalúo anterior:	S/D	Fecha entrega documentación legal:	28/5/2019
08. Tipo de Inmueble:	<b>VIVIENDA</b>		
09. Metodología empleada	Método de Costos (Reposición)		
10. Objeto de la Tasación	Valor Justo de Mercado		
Propósito de la Tasación	Valor Comercial		
11. Tipo de Crédito	Otros		

## 12. Localización

Calle principal:	Calle Cueva de los Tayos	Mz:	16	Lt:	77
Calle transversal:	N/A				
Régimen de propiedad:	Privada	Pais:	Ecuador		
No. de la nomenclatura anterior:	S/D	No. de predio:	1410016077000		
Provincia:	Azuay	Cantón:	Cuenca		
Ciudad:	Cuenca	Parroquia:	Sinincay		
Sector:	La Compañía	Ciudadela:	S/D		
Barrio:	La Compañía	Zon. Municipal:	EL TABLON DE PATAMARCA		
Coordenadas Geográficas (Latitud / Longitud / Altitud):	Latitud:	2°51'28.4"S	Longitud:	78°59'36.7"W	
	Altitud:	2540 msnm			

## 13. Descripción general del inmueble en estudio

El bien inmueble consiste en un terreno y tres edificaciones, la primera es una vivienda de más de cien años de antigüedad con valor patrimonial. Una edificación destinada a vivienda y una tercera en proceso de construcción. El terreno tiene restricciones municipales para ser considerado como urbanizable en su parte norte y sur, y se encuentra dividido por vías. Estas restricciones se anotan en la Memoria II en consideraciones adicionales.

## 14. Documentación Legal

Escritura:	Cuenca
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	Escritura compraventa 18 de octubre de 2010
Notaría:	Décima del cantón Cuenca.
Fecha de inscripción:	29 de octubre de 2010
No. de registro de la propiedad:	11/4/1939
No. de Clave Catastral:	14-10-002-136-000

## 15. Documentación proporcionada

Certificado Registro de la Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura:	<input type="checkbox"/>	Declaratoria de Propiedad horizontal	<input type="checkbox"/>
Pago predial:	<input type="checkbox"/>	Título de propiedad:	<input type="checkbox"/>	Tasación anterior	<input type="checkbox"/>
		Convenio de Reserva:	<input type="checkbox"/>	Planos	<input checked="" type="checkbox"/>

## Situación legal (Descripción de toda la documentación legal proporcionada o faltante):

La CONAFIPS es cesionario de un lote de terreno con las edificaciones allí existentes, propiedades de los cónyuges Sr. Olger Ruiz Vidal y la Sra. Adriana Prado Ochoa. La documentación legal proporcionada es un certificado de Registro de la propiedad del Cantón Cuenca y el JUICIO No. JC-CONAFIPS-002-14-FP con la providencia No. 045-DGC-EH-2019. En estos documentos se señala el embargo sobre el bien avaluado.

## Informe de Tasación Comercial

## 16. Linderos y Área:

## Inmueble específico:

## Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	27,15	Con Río Compañía
Sur:	20,47	Con Ángel Barbecho (camino al medio)
Este:	32,59 m; 26,55 m; 16,15 m; 24,24 m; 26,73 m; 38,55 m;	Con Aurelio Bernal
	51,64 m.	
	60,90 m; 80,74 m;	
Oeste:	25,17 m	Con Blanca Cedillo (camino al medio)
<b>Área Total:</b>	<b>4928,46</b>	

## Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	31,37	Con el río La Compañía en 31,37 metros rumbo N73 grados 11'E
Sur:	20,00	Antes con Andrés Aucapiña hoy herederos, canal de riego al medio en 20 metros rumbo N71 grados 33'W
Este:	58,87 m; 20,05 m; 77,28 m; 17,78 m; 29,21 m	Con propiedades de Blanca Rosa Cedillo Aucapiña, hoy canal de riego al medio en 58,87 metros rumbo N40 grados 55'N, canal de riego con calle S/N en 20,05 metros rumbo N40 grados 55'E, con calle S/N en 77,28 metros rumbo N40 grados 55'E; con calle S/N en 17,78 metros rumbo N39 grados 26'E; con Blanca Rosa Cedillo Aucapiña en 29,21 metros rumbo N37 grados 54'E
	43,32 m; 11,36 m; 25,68 m; 16 m; 23,70 m; 25,80 m; 36,94 m; 20,01 m; 49,81 m	
Oeste:		Con terrenos de Aurelio Bernal Campos en 43,32 metros rumbo S35 grados 51'W, con calle S/N en 11,36 metros rumbo S35 grados 51'W; con Aurelio Bernal Campos en 25,68 metros rumbo S35 grados 51'W, en 16 metros rumbo S71 grados 33'E, en 23,70 metros rumbo S21 grados 58'W, en 25,80 metros rumbo N79 grados 16'W, en 36,94 metros rumbo S42 grados 55'W, con calle S/N en 20,01 metros rumbo S42 grados 55'W, con Aurelio Bernal Campos en 49,81 metros rumbo S42 grados 55'W
<b>Área Total:</b>	<b>4741,46</b>	

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:

En el certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, se señalan los linderos registrales del bien avaluado, los cuales también se anotan en el JUICIO No. JC-CONAFIPS-002-14-FP, cuando se describe al inmueble a ser embargado. El día de la inspección el Sr. [ ] entrega copia del certificado de Licencia Urbanística, trámite 87861, en el cual se adjunta levantamiento del terreno, realizado por Ing. Ivan Paladines, en diciembre de 2017. En el cual se señalan un informe de linderación y el área del terreno igual a 4928,46 m<sup>2</sup>. El área de terreno considerada para el avalúo corresponde al área útil, (2333,98 m<sup>2</sup>), que se adjunta en el certificado de licencia urbanística.

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

Tipo de terreno	Área Terreno	Unidad Medida	Área Macrolote	Porcentaje de Alicuota
1 Área útil	2333,98	m <sup>2</sup>	N/A	N/A
Área No Urbanizable	1.909,03	m <sup>2</sup>	N/A	N/A
Área Total Afectada	685,45	m <sup>2</sup>	N/A	N/A
<b>Total Área Terreno</b>	<b>2.594,48</b>			

18. Edad del inmueble:	20	Estado de conservación:	Regular	Material de Construcción:	Otros
Vida Útil	50	Vida útil remanente	30	Número de plantas:	2

## 19. Edificaciones (Áreas cubiertas)

Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m <sup>2</sup> ]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alicuota
1 Vivienda más de 100 años	289,00	Madera	100 años	Malo	N/A
2 Vivienda de 20 años	214,60	Hormigón y ladrillo	20 años	Bueno	N/A
3 Construcción	200,00	Hormigón y ladrillo	10 años	Regular	N/A
<b>Total Área Cubierta</b>	<b>703,60</b>				

## 20. Obras Fijas y Complementarias

Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias						
1 Patio cerámica	m <sup>2</sup>	156,00	Cerámica	20 años	Bueno	En sitio
2 Patio piso hormigón simple	m <sup>2</sup>	73,00	Hormigón simple	10 años	Bueno	En sitio
Obras fijas adicionales						
3 Cerramiento	ml	170,00	Tubo galvanizado malla	20 años	Bueno	En sitio
4 Cerramiento	ml	66,00	Solo tubo	5 años	Bueno	En sitio
<b>Total Áreas Comp.</b>		<b>229,00</b>				

## Informe de Tasación Comercial

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 3
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de construcción:	Vivienda	Número de pisos:	2
	Uso Actual:	Vivienda	Edad aproximada:	20
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	No
	Estado de mantenimiento:	Regular	Estado de Conservación:	Regular
	Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	1		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	Si		

Características panorámicas: No tiene

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

El terreno se ubica al noreste de la ciudad de Cuenca, en el sector denominado La Compañía de la parroquia Sinincay. La vía que accede al bien es la calle Cueva de los Tayos, la cual es de tierra. Se encuentran planificadas vías en el sector las cuales afectan al inmueble. El Transporte público pasa por la calle conocida como vía a la Compañía la cual se encuentra asfaltada. En el sector el uso se divide entre lo residencial y la actividad agrícola.

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

El terreno cuenta con un área afectada igual a 685,45 m<sup>2</sup>. por vías. Además tiene un total de 1909,03 m<sup>2</sup> que son áreas no urbanizables por limitaciones geológicas (1049,48 m<sup>2</sup>), márgenes de protección de ríos (592,07 m<sup>2</sup>), zonas de arranque (112,63 m<sup>2</sup>) y canales de riego (154,85 m<sup>2</sup>). El terreno útil tiene un área igual a 2333,98 m<sup>2</sup>.

## 22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	TABLON DE PATAMARCA	Lote mínimo:	350
Zonificación:	TABLON DE PATAMARCA	Frente mínimo:	12
COS:	S/D	Retiro Frontal:	5
COS PB:	40%	Retiro Lateral:	3
Altura:	Dos pisos	Retiro Posterior:	3
Uso de Suelo:	Vivienda	Actividad Económica:	Habitacional

## 23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Agrícola	Demanda / Interés	Baja
Uso Predominante	Vivienda y Agricultura	Nivel de consolidación	Baja
Desarrollo	Baja	Altura de Edificación	Hasta tres pisos
Nivel Socioeconómico	Bajo	Velocidad de Cambio	Media
Calificación de la Plusvalía	Baja	Estado de Conservación	Regular
Seguridad del sector	Baja	Población	Nula
Densidad poblacional	Baja	Intensidad de Cons. Per.	Media

Riesgos Naturales:

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	S/D
Permisos de Construcción	S/D
Condición Legal de la Construcción	S/D

El bien brinda condiciones de habitabilidad:

Porcentaje de avance de obra	100%
------------------------------	------

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
100%	0%



Informe de Tasación Comercial

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1	Vivienda 20 años	Planta baja	Cerámica	Ladrillo
2		Planta alta	Duela eucalipto	Ladrillo
3	Vivienda 100 años	Planta baja	Tierra	Adobe
4		Planta alta	Madera	Adobe
5	Construcción		N/A	Ladrillo
6				
7				

Closets: Cromada  
Herrería: N/A  
Cerrajería: N/A

Notas acabados y calidad de la construcción: Se anotan los acabados de la vivienda que tiene 20 años de antigüedad.

Notas revestimientos y acabados interiores (aplanados, plafones, pisos, escaleras, pintura): Cuenta con cielo raso de madera plywood. Pasamanos de aluminio, Balcón con pasamanos de aluminio y vidrio

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones sanitarias	Empotradas
Obras Complementarias	Comentarios
Patio cerámica	Piso cerámica en buen estado
Patio piso hormigón	Piso de hormigón simple en buen estado

25. Distribución:

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1	Vivienda 20 años	Planta baja cocina	1	N/A
2		Planta baja baño	2	N/A
3		Planta baja sala	2	N/A
4		Planta alta dormitorios	3	N/A
5		Planta alta baño	1	Incluye jacuzzi
6	Vivienda 100 años	Planta baja	1	Usado como cuvero, bodega
7		Planta alta	1	Cocina, sala y comedor, dormitorio

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación	Cimentación: Hormigón armado	Losa: Hormigón y madera
	Estructura: Hormigón armado	Inst. Eléctricas: Empotradas
	Mampostería: Ladrillo	Inst. Gas: Vistas
	Techos: Est. Metálica y eternit	Inst. Sanitarias: Empotradas
	Fachadas: Pintura	Drenaje: S/D

Notas sobre edificación: La vivienda de 100 años esta catalogada con valor patrimonial, sufrió un incendio y se encuentra en mal estado

b. Acabados	Calidad: Económicos	
c. Puertas	Ubic.: Exterior Material: Madera Sistema: Pivoteante	Ubic.: Exterior Material: Metálico Sistema: Corredizo
d. Ventanas	Marco: Aluminio Vidrio: 6mm Sistema: Corredizo	Otro... Otro... Otro...
e. Mamparas	Marco: N/A Vidrio: N/A Sistema: N/A	Otro... Otro... Otro...
f. Muebles de Cocina	Tipo: Económicos Material: Madera Tableros: Mesón cerámica Lavaderos: Aluminio	Otro... Otro... Otro... Otro...
g. Baños:	Tipo: Económicos Grifería: Económicos	Otro... Otro...

## Informe de Tasación Comercial

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)								
Comercial	Existe	Centro de revisión vehicular, 800 metros								
Escolar	No existe	N/A								
Asistencial	No existe	N/A								
Estacionamiento	Existe	En el sitio								
Áreas Verdes	No existe	N/A								
Transporte Público:	Existe	Vía a La Compañía, 700 metros								
Zonas Recreativas	No existe	N/A								
<b>Descripción del Entorno</b> (Describir servicios públicos):	El terreno se ubica al noreste de la ciudad de Cuenca, en el sector denominado La Compañía de la parroquia Sinincay. No existe equipamiento urbano importante en el sector. La vía que accede al bien es la calle Cueva de los Tayos. Se encuentran planificadas vías en el sector las cuales afectan al inmueble. El Transporte público pasa por la calle conocida como vía a la Compañía. En el sector el uso se divide entre lo residencial y la actividad agrícola.									
Ventajas del inmueble:	El terreno se encuentra ubicado en un sector en proceso de consolidación.									
Vulnerabilidades del inmueble:	No existe equipamiento cercano al inmueble. La vía de acceso es de tierra. El terreno se encuentra afectado por vías planificadas.									
Vías principales de comunicación	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Material</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Calle Cueva de los Tayos</td> <td>De tierra</td> </tr> <tr> <td>b. Vía a la Compañía</td> <td>Asfaltada</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Nombre	Material	a. Calle Cueva de los Tayos	De tierra	b. Vía a la Compañía	Asfaltada	c.	
Nombre	Material									
a. Calle Cueva de los Tayos	De tierra									
b. Vía a la Compañía	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 el sitio	Bueno	Bueno
Redes telefónicas:	En el sitio	Bueno	Bueno
Aceras:	No existe	N/A	N/A
Bordillos:	No existe	N/A	N/A
Alcantarillado	En el sitio	Bueno	Bueno
Agua Potable	En el sitio	Bueno	Bueno
Vías Públicas	En el sitio	Regular	Regular
Características urbanas del entorno:	En el sector existen todos los servicios, agua potable, alcantarillado, red telefónica y electricidad. No cuentan con veredas y bordillos. La vía de acceso, calle Cueva de los Tayos es de tierra en estado regular de conservación.		

## Informe de Tasación Comercial

### 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 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

## Informe de Tasación Comercial

## 30. REFERENCIAS DE MERCADO

## a. Investigación de TERRENOS en VENTA semejantes al inmueble tasado

Ubicación (TERRENOS COMPARABLES)	Relac.	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 Sectro El Rosal, a 600 metros del bien avaluado	S	Med.	Reg.	29/5/2019	993225135	<a href="https://cuenca.olx.com.ec/vendo-terreno-iiid-843415222">https://cuenca.olx.com.ec/vendo-terreno-iiid-843415222</a>
2 Mayancela, Sector Cuenca aire, dos frentes	S	Esq.	Reg.	29/5/2019	074109596 - 0984912325	<a href="https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-sitio-de-terreno-de-opportunidad-en-mayancela-a-3minutos-de-cuenca-aire-dos-frentes/1935662?utm_source=casas.mitula.ec&amp;utm_medium=referral">https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-sitio-de-terreno-de-opportunidad-en-mayancela-a-3minutos-de-cuenca-aire-dos-frentes/1935662?utm_source=casas.mitula.ec&amp;utm_medium=referral</a>
3 Mayancela, Sector Cuenca aire	S	Med.	Reg.	29/5/2019	3383645-0989863	Sra. Ericka Chacón
4						
5						

Terreno tasado: S Med. Reg.

	Precio Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$25.000,00	370,00	\$67,57	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	97%	0,92	\$62,26
2	\$62.000,00	1.000,00	\$62,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	97%	1,02	\$63,15
3	\$92.000,00	835,00	\$110,18	0,98	0,95	0,95	1,00	0,90	0,90	0,90	95%	0,61	\$67,49
4													
5													

Terreno tasado: 2.594,48 \$79,92 Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$64,30  
 Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$60,00

## b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 N/A						
2						
3						

Inmueble tasado: S 20 MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A													
2														
3														

Inmueble tasado: 2.594 704 \$0,00 Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$0,00  
 Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$0,00

## c. Investigación de INMUEBLES en RENTA semejantes al inmueble tasado

Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Pisos	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1 N/A						

Inmueble tasado: S ml 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													

Inmueble tasado: 2.594 704 \$0,00 Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$0,00  
 Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$0,00



## Informe de Tasación Comercial

## II. VALUACIÓN METODOS DIRECTOS

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

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

## a. Cálculo del Valor del Terreno (VT)

Tipo de terreno	Area Terreno	Valor Unitario (VUT) [\$ usd/M <sup>2</sup> ]	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result. [\$/M <sup>2</sup> ]	Valor del Terreno (VT) [\$ usd]
1 Área útil	2333,98	\$60,00	1,00	Sin afectaciones	\$60,00	\$140.038,80
Área No Urbanizable	1.909,03	\$60,00	0,30	No urbanizable	\$18,00	\$34.362,54
Área Total Afectada	685,45	\$60,00	0,00	Afectación	\$0,00	\$0,00
<b>Subtotal Terreno (VT)</b>	<b>2.594,48</b>				<b>\$67,22</b>	<b>\$174.401,34</b>

## b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m <sup>2</sup> ]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [\$ usd/m <sup>2</sup> ]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [\$ usd]
1 Vivienda más de 100 años	289,00	\$700,00	\$202.300,00	0,12	\$24.882,90
2 Vivienda de 20 años	214,60	\$380,00	\$81.548,00	0,80	\$65.238,40
3 Construcción	200,00	\$75,00	\$15.000,00	0,90	\$13.500,00
4					
5					
<b>Subtotal Edificaciones (VE)</b>	<b>703,60</b>	<b>\$147,27 / m<sup>2</sup> construido</b>			<b>\$103.621,30</b>

## c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [\$ usd/u]	% de Alícuota (%)	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$]	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (Vi+VOC) [\$ usd]
<b>c1. Obras complementarias</b>							
1 Patio cerámica	156,00	m <sup>2</sup>	\$35,00	0,0%	\$5.460,00	0,80	\$4.368,00
2 Patio piso hormigón simple	73,00	m <sup>2</sup>	\$25,00	0,0%	\$1.825,00	0,90	\$1.642,50
					\$7.285,00		\$6.010,50
<b>c2. Obras fijas adicionales</b>							
3 Cerramiento	170,00	ml	\$45,00	0,0%	\$7.650,00	0,80	\$6.120,00
4 Cerramiento	66,00	ml	\$25,00	0,0%	\$1.650,00	0,95	\$1.567,50
6							
					\$9.300,00		\$7.687,50
<b>Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)</b>					<b>\$16.585,00</b>		<b>\$13.698,00</b>

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

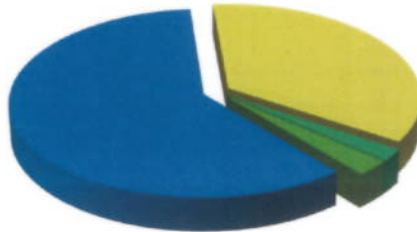
**\$291.720,64**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN):

\$ 489.834,34

### Componetización del Valor Total del Inmueble

- a. Valor del Terreno
- b. Valor Edificaciones
- c1. Valor Instalaciones
- c2. Valor Obras Comp.



Notas:

Informe de Tasación Comercial

**34. RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES**

Versión: V1

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

	Valor Total Predio [\$ usd]	Valor Unitario [\$ / m <sup>2</sup> ]
A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:		
<b>A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)</b>	\$291.720,64	\$312,80
<b>A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)</b>	N/A	N/A
B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:		
<b>B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)</b>	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)

Valor Catastral Municipal:  Año

**35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**

	m2	PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	2.594,48	\$ 174.401,00
Valor De La Edificación	932,60	\$ 117.319,00
		<b>\$ 291.720,00</b>

Terreno	60%	PARA VIVIENDA DE	m <sup>2</sup>	1926,13
Construcciones	40%	INTERES PÚBLICO	V/m <sup>2</sup>	151,45

En Dólares Americanos (USD)

EI VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo de la presente Tasación, en números redondos es:	
<b>DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIUNO DÍLARES CON 00/100</b>	<b>\$291.721,00</b>

**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.

Porcentaje de valor razonable:	<input type="text" value="15,00%"/>
Nivel de comercialización:	<input type="text" value="Bajo"/>
<b>VALOR DE REALIZACIÓN</b>	<b>\$247.963,00</b>

**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. No se pudo acceder a la parte posterior del lote, y no se realizaron mediciones de la parte posterior del terreno, donde se ubica el canal de riego.

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

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

Perito Valuador: **Ing. Tatiana Páez I.**  
Registro S.B.S.: PVC-2018-1920  
Cédula: 0103873998

Perito Visador: **Arq. Leslie Páez M.**  
Registro S.B.S.: PVQ-2019-1970  
Cédula: 171905140

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

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Calle Cueva de los Tayos



Vista desde la calle Cueva de los Tayos



Vista desde acceso hacia las construcciones existentes



Vista desde acceso hacia las construcciones existentes



Vista desde acceso hacia las construcciones existentes



Vista de acceso frontal

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista posterior de terreno, área no urbanizable



Lindero este junto a vivienda de más de 100 años de antigüedad



Vista entre vivienda y edificación en proceso de construcción.



Vista entre vivienda y edificación en proceso de construcción.



Lindero este



Patio lateral, hormigón simple

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vivienda de 20 años de antigüedad



Sala



Cocina



Baño social



Baño social bajo escalera



Dormitorio lateral con baño en planta baja

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE TASADO



Baño completo planta alta



Baño completo planta alta



Dormitorio planta alta



Dormitorio planta alta



Dormitorio planta alta



Dormitorio planta alta

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

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Edificación en proceso de construcción, actualmente abandonada



Edificación en proceso de construcción, actualmente abandonada



Edificación en proceso de construcción, actualmente abandonada



Edificación en proceso de construcción, actualmente abandonada



Edificación en proceso de construcción, actualmente abandonada



Edificación en proceso de construcción, actualmente abandonada

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Pasillo exterior planta alta Edificación antigüedad mayor a 100 años



Pasillo exterior planta alta Edificación antigüedad mayor a 100 años



Habitación central en planta alta, se evidencia incendio ocurrido



Habitación central en planta alta, se evidencia incendio ocurrido



Sala comedor y cocina en planta alta



Planta baja pasillos laterales. Edificación antigüedad más de 100 años



Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Edificación antigüedad más de 100 años



Edificación antigüedad más de 100 años



Planta baja pasillos laterales. Edificación antigüedad más de 100 años



Planta baja pasillos laterales. Edificación antigüedad más de 100 años



Planta baja pasillos laterales. Edificación antigüedad más de 100 años

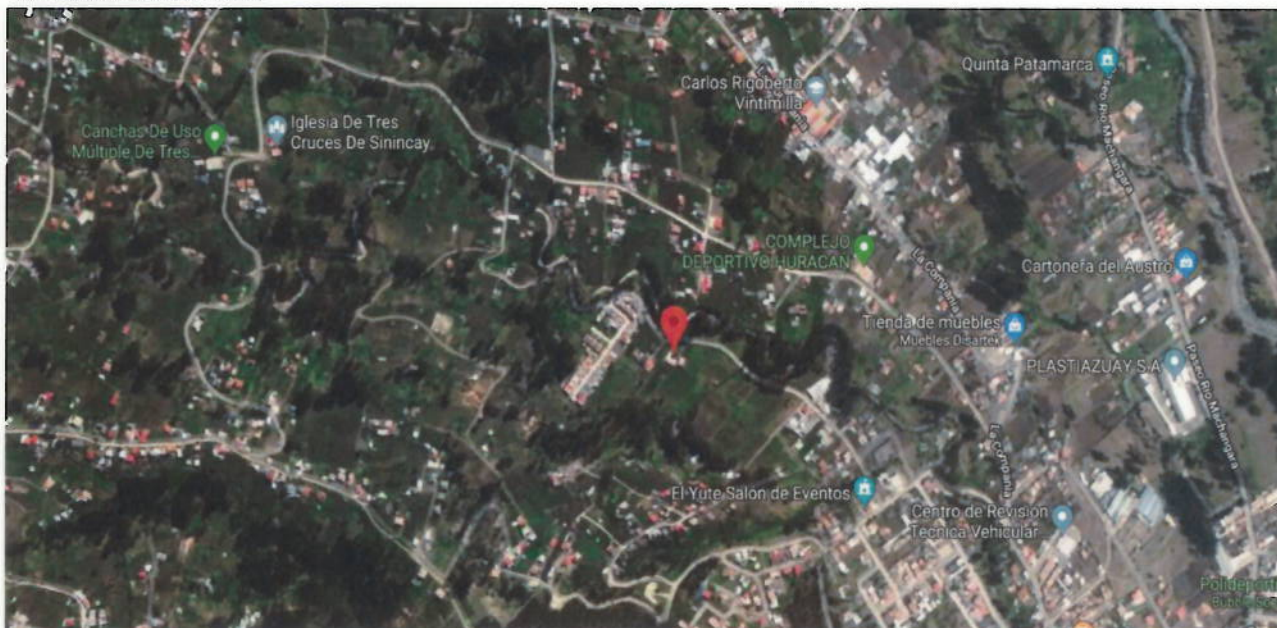


Planta baja pasillos laterales. Edificación antigüedad más de 100 años

## Informe de Tasación Comercial

### III. ANEXOS

#### 40. PLANO DE UBICACIÓN



#### 41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



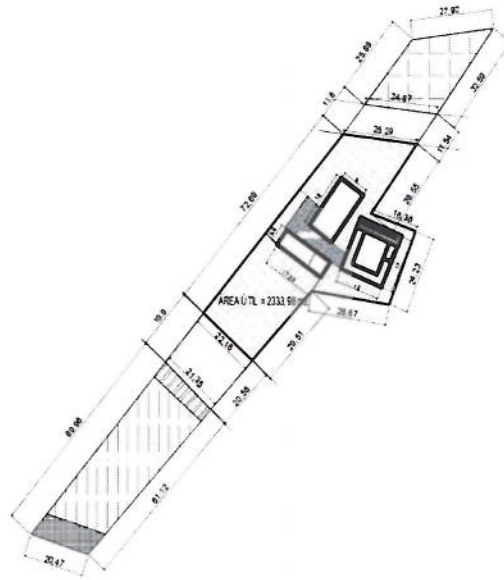
Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza Oficina 404  
 Quito - Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)



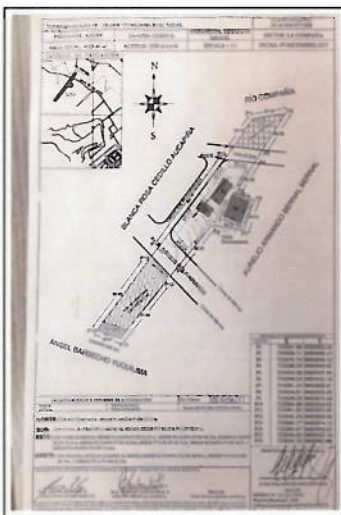
Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL





Informe de Tasación Comercial

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

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"/>

#### 46. GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL VALORACIÓN

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

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

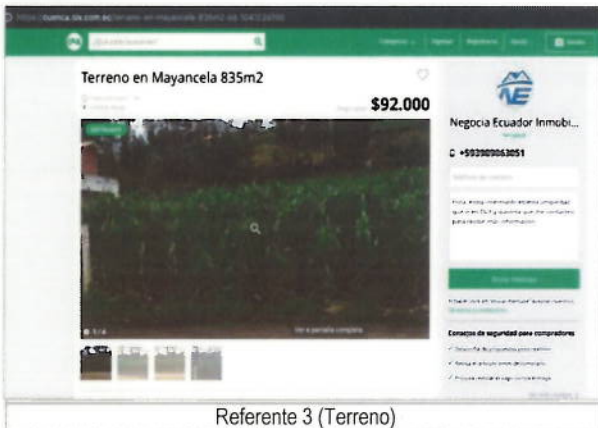
45. FOTOGRAFÍAS DE LOS REFERENTES



Referente 1 (Terreno)



Referente 2 (Terreno)



Referente 3 (Terreno)