



INFORME DE TASACIÓN

AAC-2019-0345



CLIENTE: CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS

TIPO DE BIEN: TERRENO RURAL

PROVINCIA: LOS RÍOS

CIUDAD: BABAHOYO

PARROQUIA: FEBRES CORDERO

DIRECCIÓN: LOTES DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO 6, UBICADO EN LA ZONA EL PALMAR, DE LA PARROQUIA FEBRES CORDERO DEL CANTÓN BABAHOYO.

SOLICITA: CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS

FECHA: 19 DE MARZO DE 2019

DOCUMENTO: ORIGINAL

AUTORIZACIÓN: Registro Superintendencia de Bancos: PA-2005-713
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNP-320
Oficio: SBS-INJ-2005-0395

	ACURIO & ASOCIADOS		Fecha: 2016-09-30
	INFORME DE TASACIÓN/2019		Revisión: 2
			Código: TAS - 04
			Ref.: MC - TAS

Número de Avalúo: AAC-2019-0345

Institución:	Corporación Nacional De Finanzas Populares Y Solidarias	Nombre del Propietario:	
Funcionario a cargo:	Fernando Palma	Nombre del Cliente:	Corporación Nacional De Finanzas Populares Y Solidarias
Oficina:	Cuenca, Florencio Astudillo	Teléfono del Cliente:	
Finalidad del avalúo:	Crédito hipotecario	Fecha de Inspección:	12 de marzo de 2019
Fecha de Asignación:	8 de marzo de 2019		

TIPO DE BIEN: Terreno rural

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:

1.1. Ubicación.

Dirección: Lotes de terreno signado con el número 6, ubicado en la zona El Palmar, de la parroquia Febres cordero del cantón Babahoyo.

Provincia:	Los Ríos	Parroquia escritura:	Febres Cordero
Cantón:	Babahoyo	Parroquia actual:	Febres Cordero
Ciudad:	Babahoyo	Código Catastral:	----

Ubicación Geográfica:

Latitud: LA 1.839419° PCS Longitud: LO 79.443390° PCO

1.2. Esquema de ubicación.



2.- SITUACIÓN LEGAL:

2.1. Propiedad Horizontal.

SI ---- NO ☒

2.2. Documentación legal.

Tipo:	Escritura pública de hipoteca abierta
Otorgada por:	
A Favor de:	
Notaría:	Novena del cantón Cuenca, Dr. Christian Palacios Carpió (suplente)
Fecha:	18 de julio de 2011
Fecha de Inscripción:	----
Observaciones:	----

2.3. Linderos característicos del terreno.

Los Linderos se detallan en el Anexo 1.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

3.1. Plusvalía.

3.2 Estrato Socioeconómico.

Observaciones:

3.3. Clasificación de la zona.

Comercial	----	Industrial	----	Gestión	----
Residencial	----	Financiera	----	Otras	<input checked="" type="text" value="x"/>

Observaciones: La propiedad se refiere a un predio agrícola, tecnificado para la plantación de arroz, se ubica a 25 Km con respecto al núcleo urbano (Ciudad de Babahoyo).

3.3.1. Zonificación.

Código:

COS-PB	----	%	Altura	----	m.	Frente mínimo	----	m.
COS TOTAL	----	%	Nº de Pisos	----		Lote mínimo	----	m².

3.4. Facilidades de la Zona.

Teléfono	----	Transporte Colectivo	----	Vías: Asfaltadas	----
Energía eléctrica	<input checked="" type="text" value="x"/>	Recolección de basura	----	Adoquinadas	----
Agua Potable	----	Cercanía Zonas Comerciales	----	Empedradas	----
Alcantarillado	----	Bordillos	----	Tierra / Lastre	<input checked="" type="text" value="x"/>
Aceras	----	Alumbrado público	----	Hormigón	----

Observaciones:

3.5. Vulnerabilidad del Sector.

Riesgo de Inundación	----	Contaminación ambiental central	----
Riesgo de deslizamientos	----	Contaminación sonora cercana	----

Observaciones:

3.6. Hitos de la Zona.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma.		Topografía.		Ubicación.	
Regular	----	Plana	<input checked="" type="text" value="x"/>	Esquinero	----
Irregular	<input checked="" type="text" value="x"/>	Inclinado	----	Medianero	<input checked="" type="text" value="x"/>

4.2. Tipo de propiedad.

Actividades desarrolladas dentro del inmueble:

4.3. Características de la edificación en estudio.

Nº de Plantas:

4.4. Descripción General del bien y Distribución interna.

El presente informe se refiere al estudio de inmueble localizado en el sitio el Palmar, parroquia Febres Cordero del cantón Babahoyo.
 Esta compuesto por un terreno medianero, de forma irregular y topografía plana.
 El terreno es de tipo agrícola y actualmente no contiene plantaciones.
 Se observa que el terreno cuenta con acceso Pavimentado.

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04 Ref.: MC-TAS
---	----------------------------	----------------------------------

4.5. Estado de la Edificación.

Terminado	----	Remodelado	----	Años estimados de remodelación:	----
En construcción	----	En remodelación	----	Años estimados de construcción:	----

4.6. Componentes.

Sala	----	Bodegas	----	Vestidor	----
Comedor	----	Área de Lavado	----	Estudio	----
Baño social	----	Dormitorio principal	----	Dormitorio de servicio	----
Sala de estar	----	Baño completo	----	Baño de Servicio	----
Cocina	----	Dormitorios	----	Otros:	----
Parqueaderos	----	Baño familiar	----		

Especifique:

4.7. Áreas Comunes / Servicios Propios del inmueble.

Administración	----	Parqueos Visitas	----	Cisterna	----
Salas comunales	----	Guardería	----	Sauna / Turco	----
Áreas verdes	----	Pozo de agua	----	Piscina	----
Juegos Infantiles	----	Transformador	----	Hidromasaje	----
Ascensor	----	Generador eléctrico	----	Pozo séptico	----
Gimnasio	----	Conserjería	----	Otros:	----

Especifique:

4.8. Seguridad.

Central Telefónica	----	Puerta eléctrica peat.	----	Guardiania	----
Citófono	----	Puerta eléctrica vehic.	----	Sistema de Alarma	----
Tarjeta Magnética	----	Ninguna	x	Cámaras de Vigilancia	----

4.8.1. Seguridad contra incendios.

Sprinklers	----	Extintores	----	Señalización	----
Siamesa	----	Puertas corta fuego	----	Gabinetes	----
Hidrantes	----	Ninguna	x		

4.9. Descripción Detallada:

E* (Estado): MB - Muy bueno, B - Bueno, R - Regular, M - Malo.

4.9.1. Estructura.

Estructura:	----	/	----	E*
Estructura de la Cubierta:	----	/	----	
Cubiertas:	----	/	----	
Piso/entrepiso:	----	/	----	
Tumbados:	----	/	----	
Mampostería interna/externa:	----	/	----	
Escaleras:	----	/	----	

4.9.2. Acabados.

		Recubrimiento de pisos.	Recubrimiento de paredes.	E*
Recubrimientos	Área íntima	----	----	----
	Área social	----	----	----
	Cocina	----	----	----
	Baños:	----	----	----
	Terraza y Patio:	----	----	----
Carpintería	Parqueaderos	----	----	----
	Puerta exterior:	----	/	----
	Puerta principal:	----	/	----
	Puertas interiores:	----	/	----
	Clósets:	----	/	----
	Muebles de cocina:	----	/	----
	Muebles de Baño:	----	/	----
	Otros:	----	----	----

Instalaciones Eléctricas:
 Instalaciones Sanitarias:
 Instalaciones de Agua Potable:
 Instalaciones Telefónicas / Cable:
 Instalaciones de Gas:

----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----

Cerraduras:
 Piezas eléctricas:
 Piezas Sanitarias:
 Grifería:
 Ventanería:
 Rejas:
 Obras Complementarias:

----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----
----	/	----	----

Nivel de Acabados:

Bueno

4.10. Estado General del bien.

5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:





VISTA GENERAL DEL TERRENO



VISTA GENERAL DEL TERRENO

6.- CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES:

6.1. 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 ahora, o 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.

6.2. 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? |

6.3. 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 la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo? |

6.4. 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 medioambientalmente 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 sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? |

7.- MÉTODOS APLICADOS:

7.1. Terreno.

Se consideran dos métodos de cálculo:

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.

8.- AVALÚO:

Concepto	Uni.	Área	Edad	V. Reposición		V. De Mercado		V. Realización	
				V/ha	Total	V/ha	Total	V/ha	Total
Terreno 1	ha	12.88	---	\$ 24.130.50	\$ 310.800.87	\$ 24.130.50	\$ 310.800.87	\$ 20.510.93	\$ 264.180.74
TOTAL					\$ 310.800.87		\$ 310.800.87		\$ 264.180.74

Observaciones

Los valores unitarios del terreno fueron establecidos en hectáreas.

La referencias 2 y 3 se encuentran mejor ubicadas que el inmueble en estudio, por lo cual su costo por hectárea es mayor.

'El valor del terreno se obtuvo analizando propiedades en el mismo sector y en sectores cercanos, considerando aspectos como, forma, ubicación, tamaño, accesibilidad, nivel de adecuación y cercanía vías principales.

Se debe considerar que por las características topográficas del terreno, no sufre de inundaciones, por lo cual se podría plantar otra clase de cultivos.

'Los datos fueron verificados en sitio y si concuerdan con la documentación legal proporcionada por el cliente.

8.1. Análisis Inmobiliario.

Deficiencias del Mercado

Bienes similares en venta, (áreas, costo por m²)

Tipo:	Finca cacao	Área de Terreno:	2.83 Ha	Área de Construcción:	----
Valor Comercial:	\$ 48.000	Ubicación:		Cerca a Babahoyo	
Valor/m ² Terreno:	\$ 16.961.13	Valor/m ² Construc.:	----	Edad:	----
Fuente de recopilación:	Olx	Teléfono:	0998540387	Uso actual:	Agrícola
		Fecha de verificación:	15-mar.-19		
Tipo:	Finca	Área de Terreno:	54.00 Ha	Área de Construcción:	----
Valor Comercial:	\$ 1.600.000	Ubicación:		Cerca a Babahoyo	
Valor/m ² Terreno:	\$ 29.629.63	Valor/m ² Construc.:	----	Edad:	----
Fuente de recopilación:	OLX	Teléfono:	0985583612	Uso actual:	Agrícola
		Fecha de verificación:	15-mar.-19		
Tipo:	Finca	Área de Terreno:	2.00 Ha	Área de Construcción:	----
Valor Comercial:	\$ 60.000	Ubicación:		Cerca a Babahoyo	
Valor/m ² Terreno:	\$ 30.000.00	Valor/m ² Construc.:	----	Edad:	----
Fuente de recopilación:	OLX	Teléfono:	0991122521	Uso actual:	Agrícola
		Fecha de verificación:	15-mar.-19		

	INFORME DE TASACIÓN	Código: TAS - 04
		Ref.: MC-TAS

Demanda de la zona

Media - Baja - Zona en proceso de consolidación.

Facilidad de Liquidación

Largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente).

Grupo económico que puede demandar el bien

Personas y/o inversionistas de ingresos económicos medios - altos.

8.2. Valor Catastral

El impuesto predial no fue proporcionado por el cliente.

8.3. Valor de Realización o de Venta Rápida

Se considera el 15% debido a las posibilidades de venta en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble es un terreno que tiene un costo de 100.001 a 500.000, con un tiempo de venta dentro del largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente) y se encuentra regularmente ubicada.

Fecha de Entrega:

19 de marzo de 2019

Federico Cuadrado Chalen
Depocitario Judicial:



Perito Evaluador:

Ing. Marlon Quiroz
Registro: SBS PVG-2017-1844

Nivel de aprobación:

Comité Regional de Tasación

Firma de responsabilidad:



Registro: SBS-PA-2005-713
Oficio: SBS-INJ-2005-0395
ACURIO Y ASOCIADOS S.A.

Nota: Este certificado es evidencia y reporta nuestros hallazgos al momento y lugar de la inspección. Nuestro informe está limitado únicamente a una inspección de las áreas accesibles y no puede determinar inconvenientes derivados de fallas internas en estructuras y componentes no visibles.

El presente informe tiene una vigencia de un año, pasado un plazo de 30 días después de su fecha de emisión, Acurio & Asociados dará por hecho su total aceptación.

	INFORME DE TASACIÓN	
	Código: TAS - 04.03 Ref.: MC-TAS	

ANEXO 1

LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE					
ITEM	ALICUOTA	Límites			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Terreno 1	----	Con lote número 7, que antes era de propiedad de Milton Parra Ortega, ahora de propiedad de la misma Srta. Eva Esperanza Chávez Trujillo, con 259 de longitud, RN 74 30 E Minutos	Con el lote número 5, de Ing. Rolando Flor Palma, con 336.00 m., de longitud en S 73 30 W.	Con el carretero Babahoyo - La Monserrate, con 217.00 m., S 25 30 E.	Con lote número 8, actualmente lindera con carretero lastrado que conduce a la propiedad del Dr. Gido Silva, 200.00 M., RN 26 00 W.
					8.74 Ha

Área del Lote:	#REF!
----------------	-------

LINDEROS COMPROBADOS EN SITIO

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE					
ITEM	ALICUOTA	Límites			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Terreno 1	----	Con lote número 7, que antes era de propiedad de Milton Parra Ortega, ahora de propiedad de la misma Srta. Eva Esperanza Chávez Trujillo, con 259 de longitud, RN 74 30 E Minutos	Con el lote número 5, de Ing. Rolando Flor Palma, con 336.00 m., de longitud en S 73 30 W.	Con el carretero Babahoyo - La Monserrate, con 217.00 m., S 25 30 E.	Con lote número 8, actualmente lindera con carretero lastrado que conduce a la propiedad del Dr. Gido Silva, 200.00 M., RN 26 00 W.
					8.74 Ha

Área del Lote:	8.74 Ha
----------------	---------

Nota:

Datos verificados en sitio y concuerdan con la documentación legal.

Observaciones:

--