



INFORME DE TASACIÓN

AAC-2019-0327



CLIENTE: CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS

TIPO DE BIEN: CASA

PROVINCIA: GUAYAS

CIUDAD: GUAYAQUIL

PARROQUIA: TARQUI

DIRECCIÓN: SOLAR Y EDIFICACION 4 DE LA MANZANA 805, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN MARHA DE ROLDÓS (UNIDAD POPULAR NORTE), PARROQUIA TARQUI DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

SOLICITA: CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS

FECHA: 18 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-2019-0327

Institución:	Corporación Nacional De Finanzas Populares y Solidarias	Nombre del Propietario:	(Antecedentes de movimientos registrales)
Funcionario a cargo:	Fernando Palma	Nombre del Cliente:	Corporación Nacional De Finanzas Populares Y Solidarias
Oficina:	Quito, Av. Patria y Amazonas	Teléfono del Cliente:	
Finalidad del avalúo:	Crédito hipotecario	Fecha de Inspección:	13 de marzo de 2019
Fecha de Asignación:	8 de marzo de 2019		

TIPO DE BIEN: Casa

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:

1.1. Ubicación.

Dirección:	Solar y edificación 4 de la manzana 805, ubicado en la Urbanización Marha de Roldós (Unidad Popular Norte), parroquia Tarqui del cantón Guayaquil.		
Provincia:	Guayas	Parroquia escritura:	Tarqui
Cantón:	Guayaquil	Parroquia actual:	Tarqui
Ciudad:	Guayaquil	Código Catastral:	93-0118-004-0-0-0

Ubicación Geográfica:

Latitud: LA 2.142944° PCS

Longitud:

LO 79.926296° PCO

1.2. Esquema de ubicación.



VISTA DE ACCESO PRINCIPAL



ESQUEMA DE UBICACIÓN

2.- SITUACIÓN LEGAL:

2.1. Propiedad Horizontal.

SI ---- NO ☒

2.2. Documentación legal.

Tipo:	Matrícula inmobiliaria N° 514112
Otorgada por:	Registro de la propiedad Municipal de Guayaquil
A Favor de:	----
Notaría:	----
Fecha:	22 de febrero de 2017
Fecha de Inscripción:	----
Observaciones:	----

2.3. Linderos característicos del terreno.

Los linderos fueron verificados en sitio y si corresponden a lo detallado en la documentación legal y que se adjunta en el Anexo 1.

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

3.- DESCRIPCION DE LA ZONA:

3.1. Plusvalía.	Media	3.2 Estrato Socioeconómico.	Medio
-----------------	-------	-----------------------------	-------

Observaciones:

3.3. Clasificación de la zona.

Comercial	----	Industrial	----	Gestión	----
Residencial	x	Financiera	----	Otras	----

Observaciones:

3.3.1. Zonificación.

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

3.4. Facilidades de la Zona.

Teléfono	x	Transporte Colectivo	x	Vías: Asfaltadas	x
Energía eléctrica	x	Recolección de basura	x	Adoquinadas	----
Agua Potable	x	Cercanía Zonas Comerciales	----	Empedradas	----
Alcantarillado	x	Bordillos	x	Tierra / Lastre	----
Aceras	x	Alumbrado público	x	Hormigón	----

Observaciones:

3.5. Vulnerabilidad del Sector.

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

Observaciones: No se observa ningún riesgo al momento de la inspección

3.6. Hitos de la Zona.

Av. Juan Tanca Marengo a 430 m., IESS Martha de Roldós a 720 m., Colegio Martha de Roldós a 420 m.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma.		Topografía.		Ubicación.	
Regular	x	Plana	x	Esquinero	----
Irregular	----	Inclinado	----	Medianero	x

4.2. Tipo de propiedad.

Casa

Actividades desarrolladas dentro del inmueble:

Residencial

4.3. Características de la edificación en estudio.

Nº de Plantas: 1

4.4. Descripción General del bien y Distribución interna.

El presente informe se refiere a un inmueble localizado en la urbanización Martha de Roldós, al Norte de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.
 Está compuesto por un lote de terreno de forma regular, de ubicación medianero y topografía plana, sobre el cual se implanta una vivienda desarrollada en 1 planta, la cual presenta la siguiente distribución interna:
 Planta baja: sala, comedor, cocina, baño familiar, 3 dormitorios simples y baño social.
 Adicionalmente, el inmueble cuenta con área de patio frontal, patio posterior y cerramiento.

	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:	15

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.	☐	Guardianía	☐
Citófono	☐	Puerta eléctrica vehic.	☐	Sistema de Alarma	☐
Tarjeta Magnética	☐	Ninguna	☒	Cámaras de Vigilancia	☐

4.8.1. Seguridad contra incendios.

Sprinklers	☐	Extintores	☐	Señalización	☐
Siamesa	☐	Puertas corta fuego	☐	Gabinetes	☐
Hidrantes	☐	Ninguna	☒		

4.9. Descripción Detallada:

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

4.9.1. Estructura.

Estructura:	Hormigón Armado	/	☐	E*
Estructura de la Cubierta:	Hormigón Armado	/	Metálica	B
Cubiertas:	Uralita	/	☐	B
Piso/entrepiso:	Hormigón Armado	/	☐	B
Tumbados:	Gypsum	/	☐	B
Mampostería interna/externa:	Bloque	/	☐	B
Escaleras:	☐	/	☐	☐

4.9.2. Acabados.

		Recubrimiento de pisos.	Recubrimiento de paredes.	E*
Recubrimientos	Área íntima	Cerámica ☐	Estucado pintado ☐	B
	Área social	Cerámica ☐	Estucado pintado ☐	B
	Cocina	Cerámica ☐	Estucado pintado Cerámica	B
	Baños:	Cerámica ☐	Cerámica ☐	B
	Terraza y Patio:	Encementado ☐	☐	B
Carpintería	Parqueaderos	☐	☐	☐
	Puerta exterior:	Metal	/	☐
	Puerta principal:	Madera	/	B
	Puertas interiores:	Madera	/	B
	Clósets:	☐	/	☐
	Muebles de cocina:	☐	/	☐
	Muebles de Baño:	☐	/	☐
Otros:		☐	☐	☐

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

PVC	/	Empotradas	B
PVC	/	Empotradas	B
PVC	/	----	B
----	/	----	----
----	/	----	----

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

Nacionales	/	----	B
Bticino	/	----	B
Nacionales	/	----	B
Nacionales	/	----	B
Aluminio Natural	/	----	B
En ventanas	/	En cerramiento	B
----	----	----	----

Nivel de Acabados:

Medio
Bueno

4.10. Estado General del bien.

5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:



VISTA GENERAL DE LA CASA



PATIO FRONTAL



SALA



COMEDOR



COCINA



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



PATIO POSTERIOR

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.

7.2. Construcciones.

El valor comercial de las edificaciones se determina a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Para la obtención de este valor se analiza las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (cámaras de la construcción, distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación.

A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de: edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permitiéndonos determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

8.- AVALÚO:

Concepto	Uní.	Área	Edad	V. Reposición		V. De Mercado		V. Realización	
				V/m²	Total	V/m²	Total	V/m²	Total
Terreno	m²	81.92	---	\$ 132.94	\$ 10.890.14	\$ 132.94	\$ 10.890.14	\$ 113.00	\$ 9.256.62
Casa	m²	57.60	15	\$ 379.50	\$ 21.859.20	\$ 285.35	\$ 16.436.22	\$ 242.55	\$ 13.970.79
Patio frontal	m²	116.57	15	\$ 64.52	\$ 7.520.51	\$ 48.51	\$ 5.654.77	\$ 41.23	\$ 4.806.56
Patio posterior	m²	43.91	15	\$ 56.93	\$ 2.499.58	\$ 42.80	\$ 1.879.46	\$ 36.38	\$ 1.597.54
Cerramiento	m.	19.13	15	\$ 144.21	\$ 2.758.74	\$ 108.43	\$ 2.074.33	\$ 92.17	\$ 1.763.18
TOTAL					\$ 45.528.17		\$ 36.934.93		\$ 31.394.69

Observaciones

Se debe indicar que las medidas obtenidas en sitio concuerdan con lo descrito en la documentación legal entregada por el cliente. En la valoración se consideró aspectos como: forma, ubicación, tamaño, accesibilidad, nivel de consolidación, cercanía a sectores comerciales y cercanía vías principales.

El terreno en estudio se encuentra localizado en un sector de tipo residencial, al igual que las referencias utilizadas para la valoración, por lo cual posee un costo por metro cuadrado de terreno similar a las mismas; además las referencias 1 y 3 se localizan en vías peatonales, al igual que el inmueble en estudio. El valor del terreno se obtuvo analizando precios de bienes (casas), en el mismo sector y en sectores cercanos.

Los costos asignados a los rubros mostrados en la tabla de valores corresponden a los precios actuales de mercado para propiedades de similares características, para la determinación del costo por metro cuadrado de construcción se consideró los siguientes aspectos: calidad constructiva, calidad arquitectónica, calidad de acabados, edad del inmueble, estado de conservación y funcionalidad (es decir su distribución interna).

Se debe mencionar que al momento de la inspección, no se pudo ingresar a la propiedad por motivos de que la propiedad se encontraba cerrada, por lo cual se utilizaron fotografías de inspecciones anteriores proporcionadas por la entidad bancaria, mismas que sirven para determinar los acabados de la vivienda.

8.1. Análisis Inmobiliario.

Deficiencias del Mercado

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

Tipo:	Casa (negociable)	Área de Terreno:	110.00 m²	Área de Construcción:	100.00 m²
Valor Comercial:	\$ 39.500	Ubicación:	Sector, Martha de Roldós		
Valor/m² Terreno:	\$ 125.48	Valor/m² Construc.:	\$ 256.97	Edad:	25
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfono:	0982820899	Uso actual:	Vivienda
				Fecha de verificación:	15-mar.-19

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

Tipo:	Casa (negociable)	Área de Terreno:	92.00 m ²	Área de Construcción:	92.00 m ²
Valor Comercial:	\$ 45.000	Ubicación:	Sector, Martha de Roldós		
Valor/m ² Terreno:	\$ 149.54	Valor/m ² Construc.:	\$ 339.59	Edad:	20
Fuente de recopilación:	OLX	Teléfono:	0996432915	Uso actual:	Vivienda
				Fecha de verificación:	15-mar.-19

Tipo:	Casa (negociable)	Área de Terreno:	120.00 m ²	Área de Construcción:	100.00 m ²
Valor Comercial:	\$ 40.000	Ubicación:	Sector, Martha de Roldós		
Valor/m ² Terreno:	\$ 118.43	Valor/m ² Construc.:	255.00 m ²	Edad:	20
Fuente de recopilación:	OLX	Teléfono:	0997725168	Uso actual:	Vivienda
				Fecha de verificación:	15-mar.-19

Demanda de la zona

Media - Zona consolidada.

Facilidad de Liquidación

Mediano plazo (6 a 9 meses aproximadamente).

Grupo económico que puede demandar el bien

Familias y/o personas de ingresos económicos medios.

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 teniendo una edad entre 11 y 20 años que tiene un costo de 0 a 100000, con un tiempo de venta dentro del mediano plazo (6 a 9 meses aproximadamente) y se encuentra regularmente ubicada.

Fecha de Entrega:

18 de marzo de 2019

Federico Cuadrado Chalen
Depocitario Judicial:



Perito Evaluador:

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

Nivel de aprobación:

Gerencia Técnica

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					
ÍTEM	ALICUOTA	Límites			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Terreno	----	Calle peatonal con 6,40 m.	Solar 19 con 6,40 m.	Solar 3 con 12,80 m.	Solar 5 con 12,80 m.
					81.92 m²

Área del Lote: 81.92 m²

LINDEROS COMPROBADOS EN SITIO

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE					
ÍTEM	ALICUOTA	Límites			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Terreno	----	Calle peatonal con 6,40 m.	Solar 19 con 6,40 m.	Solar 3 con 12,80 m.	Solar 5 con 12,80 m.
					81.92 m²

Área del Lote: 81.92 m²

Nota: Datos verificados en sitio y concuerdan con la documentación legal.

Observaciones: