

- 576 -  
- quinta anexa y c/s



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

Informe de Tasación Comercial

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente

TE019159

FOTO FACHADA PRINCIPAL



Tipo De Inmueble:

**TERRENO AGRÍCOLA**

Versión: **V1**

Institución Financiera

CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS

Propietario

CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS

Solicitante

Cédula de Identidad ó RUC

Ubicación

Sitio Chilintomo y N/A, Sector Chilintomo

Objeto y propósito de la Tasación

Mz: S/D Lt: S/D No. de predio: S/D

Fecha De Tasación

Valor Justo de Mercado

Edad (Años):

23 de abril de 2019

Material De Construcción

15 Estado De Conservación Bueno

Área De Terreno

Hormigón armado

16,4706 Ha

ÁREA CONSTRUIDA

209,60 m2

Resultados de Métodos Directos

	m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>	VALOR EN \$ USD	
Valor De Terreno	16,47	\$ 12.330,00	USD \$	203.082,50
Valor De La Edificación	209,60	\$ 210,30	USD \$	44.079,84
Valor Obras Complementarias	4.780,00	\$ 20,90	USD \$	99.880,85
<b>Valor de COSTOS (o Reposición)</b>			<b>USD \$</b>	<b>347.043,19</b>
Valor De Terreno	-	-	USD \$	-
Valor De La Edificación	-	-	USD \$	-
<b>Valor de COMPARACION (o de Mercado)</b>			<b>USD \$</b>	<b>347.043,19</b>
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>USD \$</b>	<b>347.043,00</b>
<b>Valor / m2 construcción</b>			<b>USD \$</b>	<b>1.655,74</b>
<b>Valor de REALIZACION</b>			<b>USD \$</b>	<b>312.339,00</b>
Valor Catastral / Municipal:			S/D	

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

Perito Valuador: **Ing. Luis Arce B.**  
Registro S.B.S.: **PVG-2015-1725**  
Cédula: **0904333366**

Depositario Judicial **Sr. Juan Cuadrado Chalén**  
Designado

- 117 -  
- quinto entregable -

Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza Oficina 404  
Quito - Ecuador Tel.: 593 2 399 9041 (42)



Informe de Tasación Comercial

Clave del Cliente: TE019159

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS			
02. Propietario	CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS			
03. Solicitante	CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS			
04. Cédula de Identidad ó RUC	-----			
05. Número Telefónico	S/D			
Nombre Representante Legal:	S/D			
Oficial a cargo del cliente :	S/D			
Nombre de la Agencia :	S/D			
Número de solicitud:	N/A		Tipo de persona: Jurídica	
06. Fecha de la Tasación	23/4/2019		Fecha de Entrega del informe: 27/4/2019	
07. Fecha del avalúo anterior:	N/A		Fecha entrega documentación legal: 22/4/2019	
08. Tipo de Inmueble:	<b>TERRENO AGRÍCOLA</b>			
09. Metodología empleada	Método de Costos (Reposición)			
10. Objeto de la Tasación	Valor Justo de Mercado			
Propósito de la Tasación	Avaluo			
11. Tipo de Crédito	Otros			

12. Localización	Calle principal:	Sitio Chilintomo			Mz:	S/D	Lt:	S/D
	Calle transversal:	N/A						
	Régimen de propiedad:	Privada			Pais: Ecuador			
	No. de la nomenclatura anterior:	S/D			No. de predio: S/D			
	Provincia:	Los Rios			Cantón: Babahoyo			
	Ciudad:	Babahoyo			Parroquia: Febres Cordero			
	Sector:	Chilintomo			Ciudadela: Sector Chilintomo			
	Barrio:	N/A			Zon. Municipal: S/D			
Coordenadas Geográficas	(Latitud	Latitud:	-1.919168		Longitud:	-79.390881		
	/ Longitud / Altitud):	Altitud:	8 msnm					

13. Descripción general del inmueble en estudio

Se trata de dos predios eminentemente agrícolas que se encuentran en el proyecto CEDEGE de manera que cuenta con abastecimiento de agua para riego durante todo el año y cuenta con muros formando piscinas, que actualmente se encuentra con sembríos de arroz, huerta con matas de cacao CCN51 (aprox 5 has) y plantaciones de techa (aprox 1600 matas) que se encuentran en sus linderos.- En el predio de mayor hectareaje se encuentra una edificación de construcción mixta de 2 niveles, con sala, comedor, cocina, 2 dormitorios y 1 baño con pozo para captación de agua para consumo humano y un tanque elevado de hormigón armado de 8 m3; una bodega con columnas de hormigón armado, paredes con ladrillos tipo panela, cubierta duratecho asentada sobre correas metálicas; 16 columnas de hormigón armado de 0,60 mts por 0,60 mts con su respectiva cimentación y paredes para proyecto de construcción de Piladora

14. Documentación Legal

Escritura:	Registro de la Propiedad (Compra Venta)		
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	29/7/2002 y 19/6/2012		
Notaría:	Primera y Cuarta del Cantón Babahoyo		
Fecha de inscripción:	6/8/2002 y 23/7/2012		
No. de registro de la propiedad:	699 / 957		
No. de Clave Catastral:	S/D		

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 type="checkbox"/>

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

Documento de propiedad: Certificado Registro de la propiedad

Otorgada por: \_\_\_\_\_

A favor de: \_\_\_\_\_



-177-  
-guntas con y no

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



Informe de Tasación Comercial

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	N/A
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de construcción:	Vivienda y bodega de hormigón armado	Número de pisos:	2
	Uso Actual:	Otros	Edad aproximada:	15
	Tipo de implantación:	Adosada	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	Muy bueno	Estado de Conservación:	Bueno
	Características de la propiedad:	Terminada	Servidumbres:	No
	Unidades susceptibles de renta:	N/A		
	Bien declarado como patrimonio cultural:	No		

Características panorámicas: Rodeado de diferentes fincas que se dedican a la producción agrícola, predominano la siembra de arroz

Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular): El entrono es agrícola, cuenta con vías de acceso lastradas, de mediana intensidad de flujo vehicular.

Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas): El suelo es de tipo limo arcilloso, apto para este tipo de plantaciones que se encuentran en producción, no cuenta con afectaciones que se conozca y el nivel de aguas es controlado por compuertas del proyecto CEDEGE

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Agrícola	Lote mínimo:	N/A
Zonificación:	N/A	Frente mínimo:	N/A
COS:	N/A	Retiro Frontal:	N/A
COS PB:	N/A	Retiro Lateral:	N/A
Altura:	N/A	Retiro Posterior:	N/A
Uso de Suelo:	Agrícola	Actividad Económica:	Agrícola

23. Características del Sector y el Entorno

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

Riesgos Naturales: No cuenta con riesgos de consideración

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

24. Características del bien

Propiedad Horizontal	No
Planos Aprobados	No
Permisos de Construcción	No
Condición Legal de la Construcción	S/D

El bien brinda condiciones de habitabilidad: Si  
Porcentaje de avance de obra: 100%

PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO
0%	100%

-560-  
-guntas senta-

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



Informe de Tasación Comercial

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1 Planta baja	Sala, comedor, cocina	Cemento pulido	Ladrillos tipo panela enlucidos
2 Planta alta	Dormitorios y baño	Cemento pulido	Ladrillos tipo panela enlucidos
3 Planta baja	Galpón-Bodega	Cemento pulido	
4			
5			
6			
7			

Closets: N/A  
Herrería: Metálica  
Cerrajería: Chapa

Notas acabados y calidad de la construcción: Calidad de la construcción buena

Notas revestimientos y acabados interiores (aplanados, plafones, pisos, escaleras, pintura): N/A

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Eléctricas	Parcialmente empotradas
Sanitarias	Empotradas
Obras Complementarias	Comentarios
N/A	

25. Distribución:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1 Planta baja	Sala, comedor, cocina	1	N/A
2 Planta alta	Dormitorios	2	N/A
3 Planta alta	Baño	1	N/A
4 Planta baja	Bodega	1	N/A
5			
6			
7			

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación	Cimentación: Hormigón armado	Losa: Hormigón armado
	Estructura: Hormigón armado	Inst. Eléctricas: Empotradas
	Mampostería: ladrillos tipo panela	Inst. Gas: N/A
	Techos: Tipo Duratecho	Inst. Sanitarias: Empotradas
	Fachadas: Enlucidas y pintada	Drenaje: N/A

Notas sobre edificación: Calidad de la construcción buena

b. Acabados: Calidad: Económicos

c. Puertas: Ubic.: Galpón, Material: Acero, Sistema: Enrollable; Ubic.: N/A, Material: N/A, Sistema: N/A

d. Ventanas: Marco: N/A, Vidrio: N/A, Sistema: N/A; Otro...

e. Mamparas: Marco: N/A, Vidrio: N/A, Sistema: N/A; Otro...

f. Muebles de Cocina: Tipo: N/A, Material: N/A, Tableros: N/A, Lavaderos: N/A; Otro...

g. Baños: Tipo: N/A, Grifería: N/A; Otro...

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



## Informe de Tasación Comercial

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	Al pie del predio
Escolar	No existe	N/A
Asistencial	No existe	N/A
Estacionamiento	Existe	Al pie del predio
Áreas Verdes	No existe	N/A
Transporte Público:	Existe	Al pie del predio
Zonas Recreativas	No existe	N/A

**Descripción del Entorno** (Describir servicios públicos): El entorno es eminentemente agrícola y cuenta con infraestructura para control de inundaciones ya que se encuentra dentro del Proyecto CEDEGE y cuenta con servicio de abastecimiento de energía eléctrica y vías de acceso lastradas en buen estado

**Ventajas del inmueble:** Por estar mecanizada y contar con el Proyecto CEDEGE se puede realizar 3 cosechas de arroz al año

**Vulnerabilidades del inmueble:** No cuenta con vulnerabilidades de consideración

## Vías principales de comunicación

	Nombre	Material
a.	Vía Monserrate - Babahoyo	Piedra o lastre
b.	Vía Mata de Cacao - Babahoyo	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:	Satelital	Bueno	Bueno
Aceras:	N/A	N/A	N/A
Bordillos:	N/A	N/A	N/A
Alcantarillado	N/A	N/A	N/A
Agua Potable	Pozo profundo	Bueno	Bueno
Vías Públicas	Al pie del predio	Bueno	Bueno
Características urbanas del entorno:	El entorno es eminentemente agrícola y no cuenta con los servicios de un área urbana		



## 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 realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

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

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

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

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, 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:

-163-  
-punto hasta gto-

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



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	A 2,5 Km de Alfredo Baquerizo Moreno	S	Med.	Irr.	23/3/2019	Cel 0999063740	<a href="https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-terreno-productivo-arrocero/1923713?utm_source=casas.mitula.ec&amp;utm_medium=referral">https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-terreno-productivo-arrocero/1923713?utm_source=casas.mitula.ec&amp;utm_medium=referral</a>
2	Atrás de Silos de CEDEGE	S	Med.	Irr.	23/3/2019	Cel 0969159756	<a href="https://guayaquil.olx.com.ec/finca-0969159756-iiid-1044921820">https://guayaquil.olx.com.ec/finca-0969159756-iiid-1044921820</a>
3	Parroquia Febres Cordero	M	Med.	Irr.	20/1/2019	Cel 0998540387	<a href="https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/48-000-finca-2-83-hctreas-en-plena-producci%C3%93n-parroquia-febres-cordero-cant%C3%93n-babahoyo/1896406?utm_source=casas.mitula.ec&amp;utm_medium=referral">https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/48-000-finca-2-83-hctreas-en-plena-producci%C3%93n-parroquia-febres-cordero-cant%C3%93n-babahoyo/1896406?utm_source=casas.mitula.ec&amp;utm_medium=referral</a>
4							
5							

Terreno tasado: S Med. Reg.

	Precio Terrenos	Área [Ha]	Precio Unit. [\$/Ha]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/Ha]
				Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	\$425.170,00	30,00	\$14.172,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,90	\$12.755,10
2	\$90.000,00	4,23	\$21.276,60	1,00	0,95	0,90	1,00	0,90	0,90	0,95	90%	0,59	\$12.598,52
3	\$48.000,00	2,83	\$16.961,13	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	0,95	99%	0,69	\$11.628,97
4													
5													

Terreno tasado: 16,4706 \$17.470,02 Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$12.327,53  
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$12.330,00

b. Investigación de INMUEBLES en VENTA semejantes al inmueble tasado

	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Cons.	Fecha	Teléfono	Fuente de información
1	N/A						
2							
3							
4							

Inmueble tasado: S 15 MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Frete	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest	Ubic.			
1	N/A													
2														
3														
4														

Inmueble tasado: 16 210 \$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						
2							

Inmueble tasado: S u Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		Terr	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabad	Infraest	Uso			
1	N/A													
2														

Inmueble tasado: 16 210 \$0,00 Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$0,00  
Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$0,00



-564 -  
-guinto sexto y L7to



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

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 Terreno Agrícola	16,4706	\$12.330,00	1,00	Sin afectaciones	\$12.330,00	\$203.082,50
<b>Subtotal Terreno (VT)</b>		<b>16,4706</b>			<b>\$12.330,00</b>	<b>\$203.082,50</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 2 niveles	96,00	\$280,00	\$26.880,00	0,87	\$23.420,54
2 Galpón-Bodega	113,60	\$200,00	\$22.720,00	0,91	\$20.659,30
3					
4					
5					
<b>Subtotal Edificaciones (VE)</b>		<b>209,60</b>	<b>\$210,30 / m2 construido</b>		<b>\$44.079,84</b>

c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

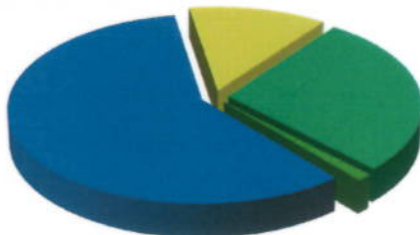
Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [\$ usd/u]	% DE Alicuota (%)	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$]	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (VI+VOC) [\$ usd]
<b>c1. Obras complementarias</b>							
1 Cimentación, columnas y paredes para galpón	59,00	ml	\$200,00	0,0%	\$11.800,00	1,00	\$11.800,00
2 Área con relleno y mejoramiento de suelo	3.066,00	m2	\$10,00	0,0%	\$30.660,00	1,00	\$30.660,00
3 Vía de acceso ancho=8,00 mts	50,00	ml	\$140,00	0,0%	\$7.000,00	1,00	\$7.000,00
4 Cacao CCN51	5,00	Ha	\$4.500,00	0,0%	\$22.500,00	1,00	\$22.500,00
5 Árboles de teca	1.600,00	U	\$15,00	0,0%	\$24.000,00	1,00	\$24.000,00
					<b>\$95.960,00</b>		<b>\$95.960,00</b>
<b>c2. Obras fijas adicionales</b>							
4 Tanque elevado de 8 m3	1,00	u	\$4.500,00	0,0%	\$4.500,00	0,87	\$3.920,85
5							
6							
					<b>\$4.500,00</b>		<b>\$3.920,85</b>
<b>Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)</b>					<b>\$100.460,00</b>		<b>\$99.880,85</b>

**VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos \$347.043,19**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): \$ 353.142,50

Componetización del Valor Total del Inmueble

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



Notas:



- 565 -  
- punto al -  
y cono -Av. Diego de Almagro y Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza Oficina 404  
Quito - Ecuador Tel.: 593 2 390 9041 (42)

tinsa

## 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:

A. Resultados de los METODOS DIRECTOS:

A1. Método DIRECTO DE COSTOS (o de Reposición)

A2. Método de COMPARACION (o de Mercado)

B. Resultados de los METODOS INDIRECTOS:

B1. Método de INGRESOS (o Capitalización)

Valor Total Predio [\$ usd]	Valor Unitario [\$ / m <sup>2</sup> ]
\$347.043,19	\$69,55
N/S	N/A
N/A	N/A

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

- 1 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:

S/D

Año

2019

## 35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2	PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	16,47	\$ 203.082,00
Valor De La Edificación	4.989,60	\$ 143.961,00
		\$ 347.043,00

Terreno	59%	PARA VIVIENDA DE	m <sup>2</sup>	2079,43
Construcciones	41%	INTERES PÚBLICO	V/m <sup>2</sup>	166,89

En Dólares Americanos (USD)

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

TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y TRES DÓLARES CON 00/100

\$347.043,00

## 36. VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE

El Valor de Realización -Inmediata-, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado.

Porcentaje de valor razonable:

10,00%

Nivel de comercialización:

Medio

VALOR DE REALIZACIÓN

\$312.339,00

## 37. CONCLUSIONES

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

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

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

Perito Valuador: Ing. Luis Arce B.  
Registro S.B.S.: PVG-2015-1725  
Cédula: 0904333366

Visador: Arq. Leslie Páez M.  
Cédula: 1719051540

Notas:

El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.  
Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al ítem 1.10 Objeto y Propósito de la Tasación

-566-  
-quinto sector y 8a-

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



Vista de ingreso al lote de 12,88 Has



Vivienda familiar



Galpón-Bodega



Galpón-Bodega vista interior



Tanque elevado para AA.PP.



Cerramiento



-567 -  
-quinto sexto y cto ✓

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Plantación de teca en sus linderos- Lindero Sur



Lindero este



Plantación de teca - Lindero Norte



Plantación de teca - Lindero Oeste



Plantación de cacao CCN51



Plantación de cacao CCN51



- 178 -  
- quinto sexto y octo -

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Plantación de cacao CCN51



Sembríos de arroz



Transformador y luminaria



Ingreso y relleno



Puente de hormigón armado en el Ingreso al Lote de 3,676 Has



Lote de 3,676 Has

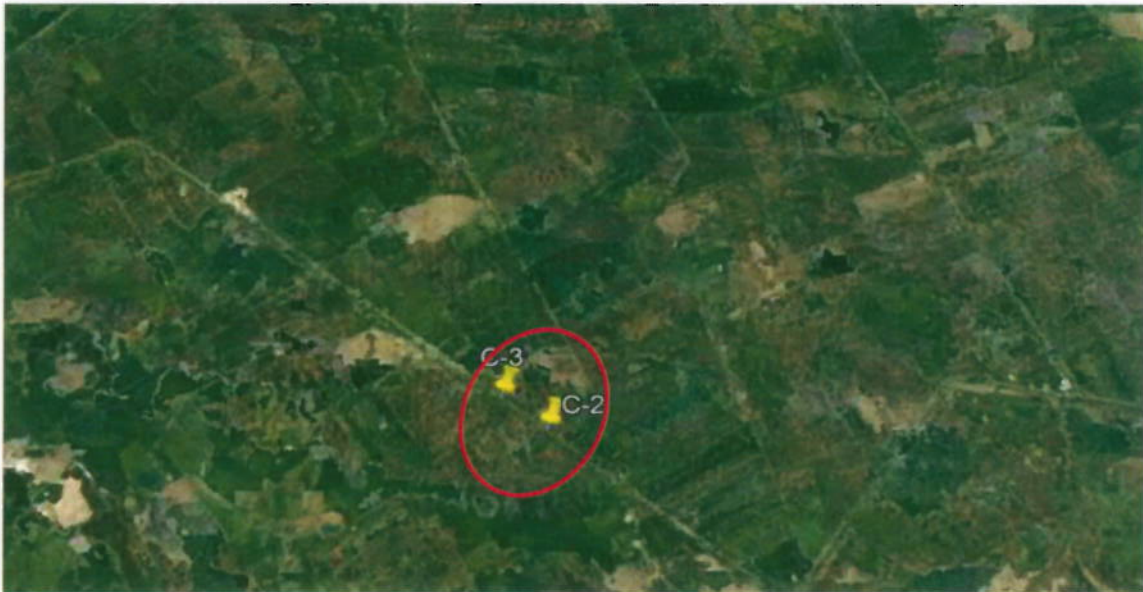


- 169 -  
- quinto resto y resto -

Informe de Tasación Comercial

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



-770-  
-guntas sobre-



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. DOCUMENTACIÓN LEGAL

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BARAHYO**

5275

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Aprobación: 04/01/2017  
Participante: Rafael Caldera  
Tipo de Proceso: Regular  
Cadastrador: Rafael Caldera

**CONDICIONES REGISTRADAS**

Este documento es un instrumento de fe pública que declara la existencia de un derecho de propiedad sobre un inmueble que se encuentra en el territorio del cantón Barahyo, provincia de Loja, Ecuador, y que el mismo es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Barahyo.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
Superficie total	100	100	100
Superficie construida	0	0	0
Superficie libre de cargas	100	100	100
Superficie libre de gravámenes	100	100	100
Superficie libre de hipotecas	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100

**REGISTRO DE PROPIEDAD**

Inscripción: 04/01/2017  
Tipo: Regular  
Valor: \$100.000,00  
Cadastrador: Rafael Caldera  
Fecha de Inscripción: 04/01/2017

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BARAHYO**

7269

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Aprobación: 04/01/2017  
Participante: Rafael Caldera  
Tipo de Proceso: Regular  
Cadastrador: Rafael Caldera

**CONDICIONES REGISTRADAS**

Este documento es un instrumento de fe pública que declara la existencia de un derecho de propiedad sobre un inmueble que se encuentra en el territorio del cantón Barahyo, provincia de Loja, Ecuador, y que el mismo es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Barahyo.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
Superficie total	100	100	100
Superficie construida	0	0	0
Superficie libre de cargas	100	100	100
Superficie libre de gravámenes	100	100	100
Superficie libre de hipotecas	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100
Superficie libre de usufructos	100	100	100

**REGISTRO DE PROPIEDAD**

Inscripción: 04/01/2017  
Tipo: Regular  
Valor: \$100.000,00  
Cadastrador: Rafael Caldera  
Fecha de Inscripción: 04/01/2017

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BARAHYO**

**ACTA DE INSCRIPCIÓN DE CARGA**

En la ciudad de Barahyo, capital de la provincia de Loja, República del Ecuador, se inscribió el día 04 de enero de 2017, en el Registro de la Propiedad del Cantón Barahyo, un instrumento de fe pública que declara la existencia de un derecho de propiedad sobre un inmueble que se encuentra en el territorio del cantón Barahyo, provincia de Loja, Ecuador, y que el mismo es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Barahyo.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Superficie total: 100  
Superficie construida: 0  
Superficie libre de cargas: 100  
Superficie libre de gravámenes: 100  
Superficie libre de hipotecas: 100  
Superficie libre de usufructos: 100

**REGISTRO DE PROPIEDAD**

Inscripción: 04/01/2017  
Tipo: Regular  
Valor: \$100.000,00  
Cadastrador: Rafael Caldera  
Fecha de Inscripción: 04/01/2017



-171-  
-guinto setec y no-

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

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

	Si	No	S/D
* Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?	X		
* Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?	X		
* Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	X		
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?		X	

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)?		X	
* Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?		X	
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		X	
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?		X	

c. Otros posibles problemas ambientales

* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?		X	
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		X	
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?		X	
* 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?		X	
* Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)?		X	
* Se evidencia riesgo de incendio?		X	

d. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	X		
* Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?			X
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?		X	
* 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?		X	
* La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?		X	

e. Tomas de agua

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

RIESGO AMBIENTAL

ALTO	
MEDIO	
BAJO	X

- 572 -  
- quinto setecientos -

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

45. FOTOGRAFÍAS DE LOS REFERENTES



Referente 1 (Terreno)



Referente 2 (Terreno)



Referente 3 (Terreno)



-F23-  
- puntos suby l m -



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

#### 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>	Coeficiente 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 periodo 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 periodo 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.