

AVALUAC

ESTUDIO DE TASACIÓN: TERRENO Y EDIFICACIONES

Finalidad: Valoración Comercial

VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS

Solicitante

Dirección: sector Cañaro. Barabón. Cuenca

1. ANTECEDENTE

Cumpliendo con la resolución N° 00.Q.ICI.005 de la Superintendencia de Compañías, en su Capítulo V "Del informe de Peritos", Artículo 11; a continuación, se presenta el siguiente estudio de tasación.

2. BIEN TASADO

El presente informe de tasación se refiere a un inmueble, ubicado en el Barrio Cañaro, sector Barabón, y corresponde a un lote de terreno rural baldío.

3. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

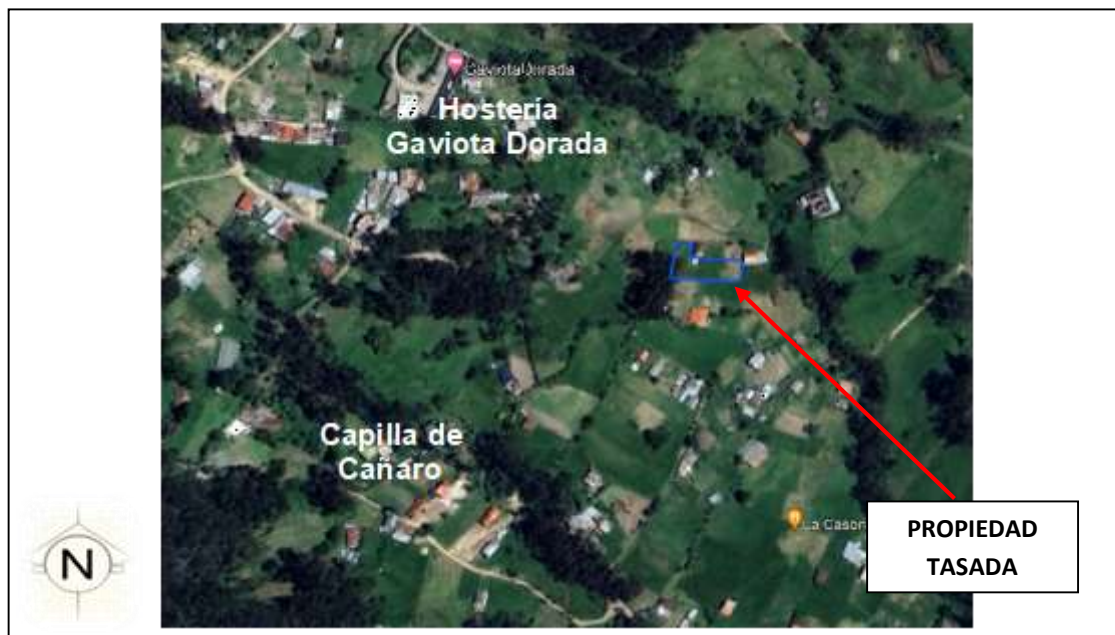
Provincia: Azuay.
Cantón: Cuenca.
Parroquia: San Joaquín.
Sector: Barabón.
Dirección: Cañaro
Código Cat.: 630220652

Clasificación de la zona: Rural.

Plano de ubicación general:



Plano de ubicación específica:



Coordenadas de ubicación general del lote (WGS84 UTM):

Latitud: 2°53'30.1"S
Longitud: 79°4'34.75"O

4. LINDEROS Y ÁREAS

4.1. Linderos generales del solar, según escrituras.

Cabecera: En una extensión de 15 metros con propiedades de Ángel Tenesaca
Pie: En 15 metros con tierras de Manuel Guerrero, camino público; Acequia el medio.
Un costado: Con tierras de Paula Juela en 60 metros.
Otro costado: Con propiedades de Herederos de Manuel Saraguro en 60 metros.

Área: No indica.

4.2. Linderos generales del solar, según plano de implantación del terreno.

Norte: Con camino vecinal en 11.40 m; con Draule Rufino Carchipulla Loja en 37.00 m.
Sur: Con Raúl Olmedo Morocho Ashqui en 53.80 m.
Este: Con Martha Isabel Bacuilima Saraguro y María Tránsito Huerta Huerta en 15.20 m;
con Draule Rufino Carchipulla Loja en 11.10 m.
Oeste: Con María Margarita Huerta Huerta y María Tránsito Huerta Huerta en 26.20 m.

Área: 914.82 m².

- a. Es importante mencionar que en la inspección no se pudo verificar la ubicación real y la existencia del inmueble, debido a que no fue posible el acceso al mismo por existir cercas y propiedades privadas que atravesaba el camino peatonal. Para la valoración se consideran las dimensiones tomadas del Geoportal del GAD de Cuenca.

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y ACCESOS

El sector en el cual se ubica el inmueble cuenta con:

- a. Agua de riego, energía eléctrica.
- b. Las vías de acceso son de tipo herradura, en malas condiciones.
- c. La principal vía de acceso al sector es la Vía Barabón - Soldados.
- d. Servicio de transporte público a 2km por la vía a Soldados.

6. EQUIPAMIENTO URBANO

El inmueble en estudio posee una mala ubicación en un sector rural del cantón Cuenca. El sector es de difícil acceso e identificación.

- a. **Equipamiento Comercial:** Ninguno.
- b. **Transporte:** Por las vías aledañas a 2km. El acceso se dificulta en la noche.
- c. **Centros educativos:** públicos.
- d. **Centros de Salud:** En San Joaquín.
- e. **Áreas Recreativas:** Cuenca Tennis y Golf Club.

7. ORDENANZAS MUNICIPALES

No se cuenta con la normativa de uso de suelo del sector, de lo observado en sitio es de uso residencial principalmente.

8. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

8.1. Terreno

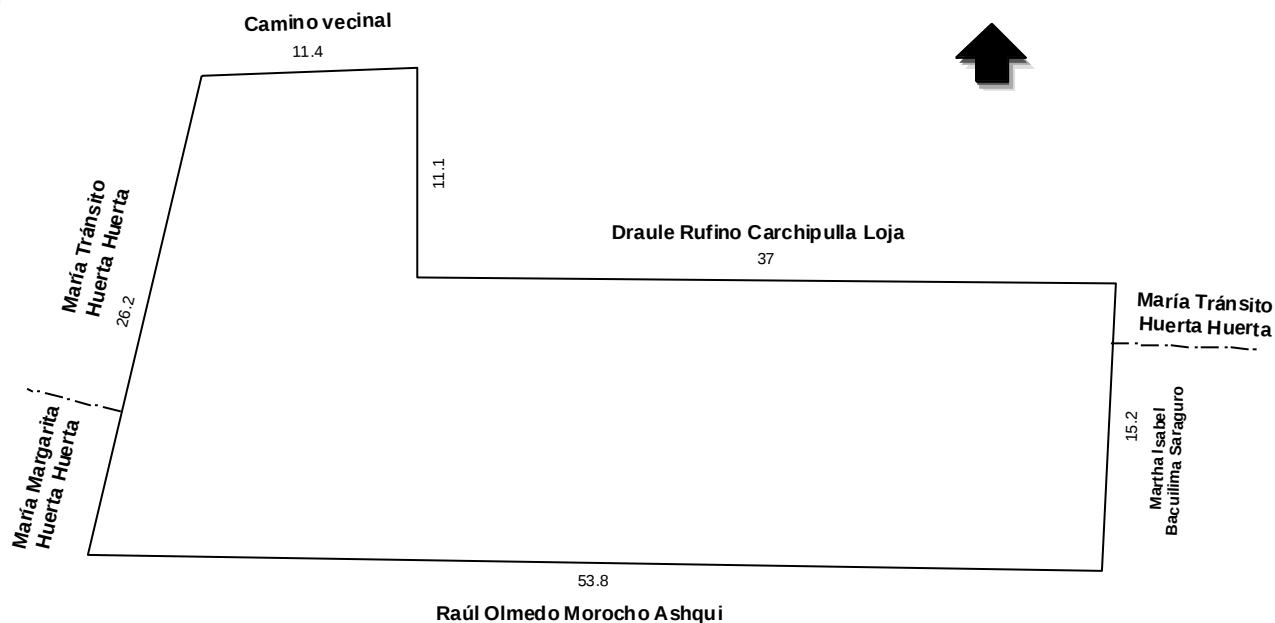
Forma:	Irregular
Topografía:	Inclinada
Localización:	Interior

Área: 914.83 m².

8.2. Utilización actual

No se pudo observar.

8.3. Esquema planimétrico del inmueble



9. TASACIÓN

El objetivo principal del presente estudio de tasación es la obtención del **Valor Comercial o de Mercado** del inmueble en estudio.

Para la obtención del valor mencionado se empleará la siguiente metodología.

9.1. Análisis comparativo de mercado para obtener el valor del terreno

Se basa en los valores actuales de bienes inmuebles similares que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior del mercado inmobiliario.

9.1.1. Análisis de mercado

El inmueble tiene los siguientes parámetros:

- La propiedad posee una regular ubicación en relación a su uso.
- Posee toda la infraestructura y servicios básicos necesarios.
- El inmueble se encuentra en una zona urbana que se caracteriza por ser de uso residencial.
- Las vías que facilitan el acceso al sector donde se encuentra el inmueble en estudio se encuentran en buen estado.
- Debido a su ubicación, su plusvalía es moderada de acuerdo a la zona; por su tamaño y su uso específico, tiene demanda moderada en el mercado.

9.1.2. Valores referenciales

CONCEPTO	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO (m ²)	VALOR (\$/m ²)	OBSERVACIÓN
Casa en venta	Cañaro, acceso vehicular	350.00	23.00	Inf. Luis Tenemea
Terreno en venta	Cañaro, acceso vehicular	2,200.00	25.00	Inf. Julio Tacuri
Terreno en venta	Cañaro, acceso vehicular, inclinado, irregular	400.00	25.00	Inf. 098-9448547
PROMEDIO ARITMÉTICO:			\$ 24.33	

Fuente: Investigación de campo.

De las referencias obtenidas del estudio de mercado realizado en el entorno del inmueble en análisis, se puede deducir que en el sector los terrenos se comercializan en un rango que fluctúa entre los US\$ 23.00 hasta US\$ 25.00 por cada m², variación que depende de su tamaño, ubicación y forma.

9.1.3. Aplicación del método comparativo de mercado

Como se indica anteriormente, se realizó un sondeo en la zona y sectores similares tomando muestras representativas, a las cuales se les aplicó factores de homogenización, con el objeto de adaptar las características de las muestras obtenidas a las características propias del bien en estudio, de esta manera los factores que principalmente influyen en este caso son:

Factor Tamaño: Área del terreno a tasar con relación a las muestras investigadas.
Factor Proporción: Relación entre su frente y fondo.

- Factor Topografía:** Calidad de suelo y grado de pendiente (positivas o negativas) con relación al plano horizontal.
- Factor Forma:** Por la geometría del terreno.
- Factor Ubicación:** Ubicación del terreno con respecto a la vía y equipamiento.

Realizados los cálculos respectivos se obtiene el valor de **US\$ 10.78 cada m² de terreno.**

10. VALOR DE REALIZACIÓN

Dadas sus características actuales y ubicación se estima una venta a largo plazo. Para obtener un precio más atractivo hacia el campo inmobiliario y obtener una venta a corto plazo se recomienda aplicar un descuento de hasta el 15% del Valor Comercial.

11. OBSERVACIONES

- a. No fue posible el ingreso al terreno, por existir cercas y propiedades privadas en el trayecto del camino peatonal de acceso, por lo que la información se obtuvo del Geoportal del GAD de Cuenca.
- b. Es importante señalar que tanto en la ficha catastral, como en la foto aérea no constan ni se ven edificaciones emplazadas sobre el lote.

12. CUADRO RESUMEN DE TASACIÓN

CONCEPTO	U	CANTIDAD	EXPRESADO EN DÓLARES	
			VALOR DE UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno				
Lote	m2	914.83	10.78	9,861.87
VALOR COMERCIAL:				9,861.87
NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES, 87/100				
VALOR DE REALIZACIÓN:				8,382.59
OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES, 59/100				

Declaramos que:

1. El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.
2. No hemos ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado.
3. Nuestra remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo.

Fecha de tasación:

15 de julio de 2022

Firma de Responsabilidad

AVALUAC Cía. Ltda.

República del Ecuador
Superintendencia de Compañías
Registro Nacional de Peritos
SC. RNP - No. 005
Resolución No. 00. Q. ICI. 005
10 de octubre del 2000

Nota: Derechos Reservados, prohibida su reproducción parcial o total sin la autorización expresa del contratante.