

AVALUAC

ESTUDIO DE TASACIÓN: TERRENO Y EDIFICACIONES

Finalidad: Valoración Comercial



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS - CONAFIPS

Solicitante

Dirección: calle Cueva de los Tayos. Cdla. El Rosal. Mayancela. 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

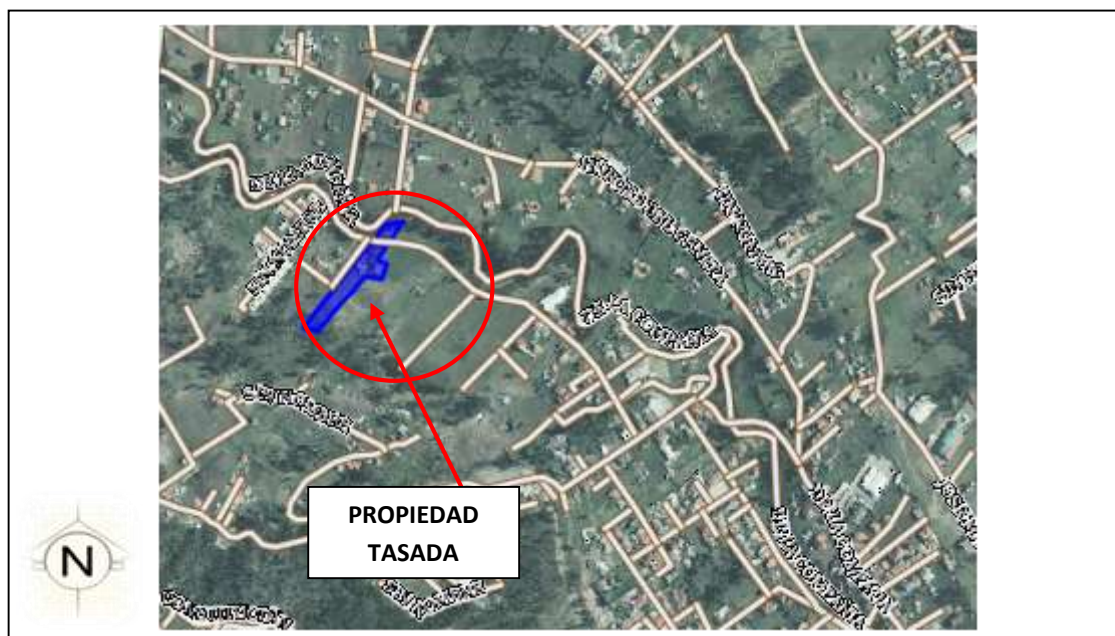
El presente informe de tasación se refiere a un inmueble, ubicado en el Barrio Milagro de Salinas, está compuesto por un lote de terreno urbano y una edificación de un piso.

3. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

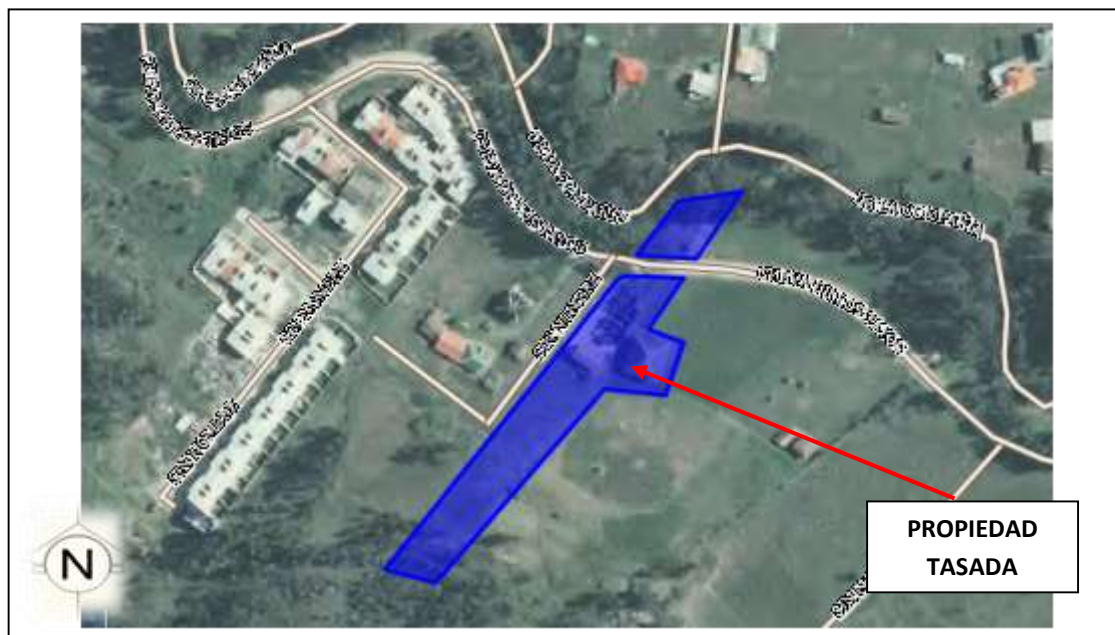
Provincia: Azuay.
Cantón: Cuenca.
Parroquia: Sinincay.
Sector: Mayancela.
Dirección: Calle Cueva de los Tayos
Código Cat.: 14-10-028-14-000

Clasificación de la zona: Urbano.

Plano de ubicación general:



Plano de ubicación específica:



Coordenadas de ubicación general del lote (WGS84 UTM):

Latitud: 2°51'27.68"S
Longitud: 78°59'36.49"O

4. LINDEROS Y ÁREAS

4.1. Linderos generales del solar, según escrituras.

Norte: Con el río la compañía en 31,37 metros rumbo N73 grados 11'E.

Sur: Antes con Andrés Aucapiña hoy herederos, canal de riego al medio en 20 metros rumbo N71 grados 33W.

Este: 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.

Oeste: 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.

Área: 4,471.46 m².

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

Norte: Con el río la compañía en 31,37 metros rumbo N73 grados 11´E.

Sur: Antes con Andrés Aucapiña hoy herederos, canal de riego al medio en 20 metros rumbo N71 grados 33W.

Este: 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.

Oeste: 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.

Área: 4,741.46 m².

- a. Es importante mencionar que en la inspección se pudo verificar la ubicación y la existencia del inmueble, previo a una inspección realizada en sitio. El terreno se encuentra demarcado o delimitado, no fue posible ingresar al mismo, para la valoración se consideran las dimensiones tomadas del informe de avalúo realizado por Tinsa en mayo del 2019.

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y ACCESOS

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

- Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas, TV cable.
- Las vías de acceso son de lastre y pavimento, en buenas condiciones.
- La principal vía de acceso al sector es la Vía a Mayancela.
- Servicio de transporte público a 800m por la vía a Mayancela.



6. EQUIPAMIENTO URBANO

El inmueble en estudio posee una regular ubicación en un sector urbano periférico del cantón Cuenca. El sector es de fácil acceso e identificación.

- a. **Equipamiento Comercial:** Tiendas de comercio menor, ferreterías.
- b. **Transporte:** Por las vías aledañas. El acceso se dificulta en la noche.
- c. **Centros educativos:** públicos.
- d. **Centros de Salud:** el Hospital del Niño y la Mujer.
- e. **Áreas Recreativas:** Parques a 10km.

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:	Mixta
Localización:	Esquinero
Área:	4741.46 m ² .

8.2. Utilización actual

Vivienda.





CONSTRUCCIÓN EN ESTRUCTURA



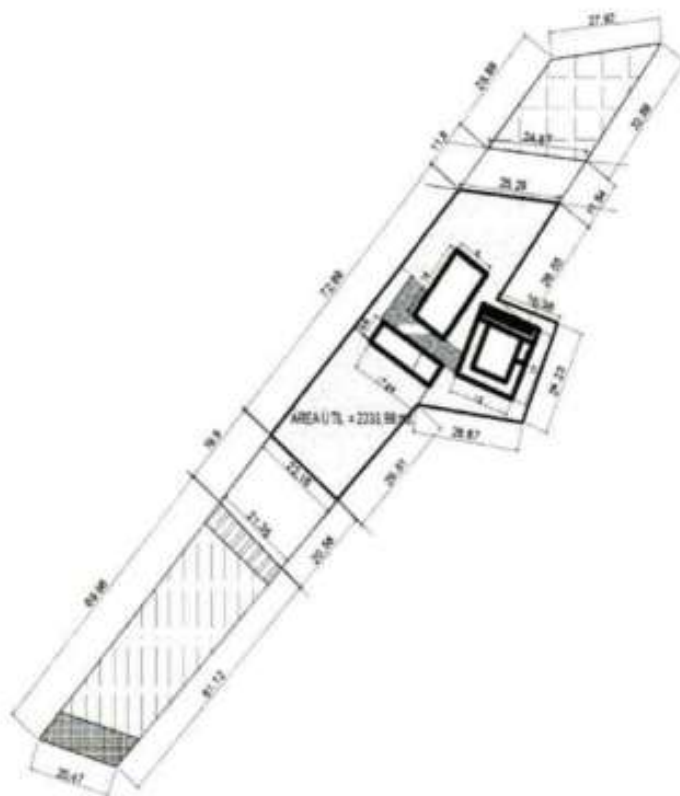
VISTA DEL TERRENO



FACHADA

8.3. Esquema planimétrico del inmueble

1:1



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
Terreno en venta	Mayancela, agua, luz, plano	977.00	94.17	Bienes Raíces Catedral. 28656790//Código 18020
Terreno en venta	Mayancela, agua, luz, plano	3,224.00	49.01	Bienes Raíces Catedral. 28656790//Código 17929
Terreno en venta	Mayancela, agua, luz, plano	1,118.00	107.33	Bienes Raíces Catedral. 28656790//Código 18313
PROMEDIO ARITMÉTICO:			\$ 83.50	

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\$ 49.00 hasta US\$ 107.00 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\$ 59.26 cada m² de terreno.**

Edificaciones

Está conformada por tres edificaciones. La primera corresponde a una casa antigua de adobe y madera, de una edad que supera los 50 años. La segunda corresponde a vivienda de dos pisos, de estructura mixta. La tercera corresponde a un bloque que se encontraba en proceso de construcción, pero que por su estado de deterioro no se considera para la presente tasación.

Para la tasación de las edificaciones, los criterios utilizados por **AVALUAC**, se basan en el método de reposición.

La edificación fue analizada particularmente; luego de la inspección realizada se determinaron sus características propias, desde la parte exterior se verificó sus diferentes componentes y estado actual, lo que nos permitió determinar a partir del costo de reposición del bien los valores reales y actuales.

Método de Reposición, (costo real) CR:

Calculados a través del costo de reemplazamiento neto, con una depreciación por factores de utilización, desgaste por el uso, calidad de acabados mantenimiento, obsolescencia de sus elementos, que nos permite determinar el valor actual y la situación del bien analizado.

COSTO DE REMPLAZAMIENTO NETO:

$$\begin{aligned}\text{CRN} &= S - D \\ S &= (C + \text{GN})\end{aligned}$$

Nomenclatura:

- (S) Valor de reposición de la edificación existente
(D) Depreciación.

(C) Costo de ejecución material de obra (costos directos):

- + Gastos generales de construcción.
- + Beneficios generales de construcción.
- + Gastos de ingeniería de previsión.
- + Gastos de acabados e instalaciones.

(GN) Gastos necesarios (costos indirectos):

- Honorarios, proyectos y dirección técnica.
- Gastos administrativos.
- Gastos financieros.

Los valores han sido obtenidos o consultados de boletines informativos de la Cámara de la Construcción y principalmente de experiencias profesionales.

Depreciación física:

La depreciación ha sido definida como la pérdida del valor causada por deterioro u obsolescencia. El deterioro se evidencia físicamente por el uso, el abuso, descomposición de elementos, defectos estructurales, etc. La obsolescencia funcional puede ocurrir, por ejemplo, por el tipo de material empleado en revestimientos y acabados que actualmente no lo encontramos en el mercado o que sus características han sido superadas por otros.

Para el presente caso se ha empleado los coeficientes de depreciación indicados en la tabla de **Fitto y Corvini**, calculados en base a la edad y estado de conservación.

Factores de depreciación:

Se determinan por:

1. Criterios del tasador de acuerdo a la inspección física en sitio.
2. Amortización según antigüedad, vida útil y tipo de inmueble.
3. Desgaste físico de recubrimientos e instalaciones.
4. Obsolescencia.
5. Calidad de mantenimiento de elementos fijos y móviles.

Edad actual:

Para la edificación de adobe se estima una edad que supera los 50 años; para la edificación de estructura mixta se determina una edad aproximada de 23 años.

Vida Útil:

Definida de manera general como un periodo calculado en años dentro del cual la edificación debe funcionar con la eficiencia para la que fue diseñada, considerando reparaciones menores y el respectivo mantenimiento; tomando en cuenta la vida física (tiempo que dura la construcción en función de la calidad de los materiales, hasta el momento de su ruina) y la vida funcional (tiempo que dura la construcción hasta cuando es utilizable en condiciones normales, acorde con la tecnología, necesidades y demandas), o definida según términos contables como "el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad".

Según experiencias de otros países y del nuestro, la vida útil técnica para la edificación de adobe se establece en 50 años; para la de estructura mixta se determina 60 años.

Factores de depreciación por estado de conservación:

Estos factores fueron obtenidos de la tabla de Heidecke, la misma que considera los siguientes coeficientes:

Con el porcentaje calculado por su edad y el coeficiente asumido según la tabla indicada, se obtiene un coeficiente final de depreciación, leído directamente de las tablas de Fitto y Corvini.

Para el presente caso, y de manera general dadas las condiciones de las construcciones, se ha empleado la calificación entre 2 y 3.5, dependiendo del estado de la estructura.

Este coeficiente afectará directamente al valor de reposición sujeto a depreciación, ya que se ha considerado un **valor residual**, este último calculado en función del tipo de estructura. Este criterio fue adoptado ya que al final de su vida útil técnica, se podría rehabilitarlo con una inversión mucho menor que el valor de reposición total.

En este caso en particular, cada uno de los bloques constructivos se analizaron por la tipología del valor, de acuerdo a la siguiente tabla:

Prototipo Arquitectónico	Costos Directos	Costos Indirectos P. Autónoma			
		Varios	Utilid. Constr.	Total C.I. Autón.	Costo total
Popular 1	\$242,00	10%	10%	20%	\$290,00
Popular 2	\$276,00	10%	10%	20%	\$331,00
Popular 3	\$310,00	10%	10%	20%	\$372,00
Medio Bajo 1	\$344,00	10%	15%	25%	\$430,00
Medio Bajo 2	\$379,00	10%	15%	25%	\$474,00
Medio Bajo 3	\$413,00	10%	15%	25%	\$516,00
Medio 1	\$448,00	12%	20%	32%	\$591,00
Medio 2	\$478,00	12%	20%	32%	\$631,00
Medio 3	\$508,00	12%	20%	32%	\$671,00
Medio Alto 1	\$538,00	12%	20%	32%	\$710,00
Medio Alto 2	\$567,00	12%	20%	32%	\$748,00
Medio Alto 3	\$597,00	12%	20%	32%	\$788,00
Alto 1	\$628,00	13%	20%	33%	\$835,00
Alto 2	\$671,00	13%	20%	33%	\$892,00
Alto 3	\$713,00	13%	20%	33%	\$948,00
Entre Alto y Lujo 1	\$756,00	14%	20%	34%	\$1.013,00
Entre Alto y Lujo 2	\$799,00	14%	20%	34%	\$1.071,00
Entre Alto y Lujo 3	\$799,00	14%	20%	34%	\$1.071,00
Lujo 1	\$841,00	15%	20%	35%	\$1.135,00
Lujo 2	\$881,00	15%	20%	35%	\$1.189,00
Lujo 3	\$924,00	15%	20%	35%	\$1.247,00

Fuente: Información der Arq. Luis Oñate 2016; actualizada con el índice IPCO.

Elaborado por: Departamento Técnico AVALUAC,

Las tipologías encontradas y catalogadas en cada uno de los bloques constructivos durante en la Inspección Técnica y relevamiento de información es la siguiente:

DESCRIPCIÓN	Tipología	Costo Total
Edificación de adobe	Popular 1	\$290.00
Edificación de estructura mixta	Popular 3	\$372.00

Fuente: Información Inspección Técnica.

Elaborado por: Departamento Técnico AVALUAC,

Los bienes inmuebles, acorde a los manuales de valuación y las Normas Internacionales de Valoración (IVS por sus siglas en inglés), tienen una pérdida de valor acorde a su estado y edad.

En este caso los valores obtenidos por metro cuadrado y por tipología de construcción, son multiplicados por el área verificada durante la inspección técnica, obteniendo de esta manera el valor de reposición a nuevo. Estos valores son ajustados de acuerdo al estado y edad verificados y encontrados durante la inspección técnica.

Los datos de inspección y cálculo obtenidos durante la inspección técnica, se resumen en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	factor heidecke	% vida	% depreciacion
Edificación de adobe	3.5	1	0.28
Edificación de estructura mixta	2	0.383	0.735

Fuente: Información obtenida por inspección técnica.

Elaborado por: Departamento Técnico AVALUAC,

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

- El terreno se encuentra demarcado o delimitado completamente, no fue posible el acceso al interior del mismo, por lo tanto, el estado de las edificaciones se observó desde la parte exterior. Para la valoración se consideran las medidas establecidas en el levantamiento planimétrico que consta en el estudio de tasación elaborado por Tinsa en el año del 2019.
- Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible externa; no se considera cualquier daño oculto que en lo posterior resulte en aquellas instalaciones que son empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos o en sitios no visibles, o por cambios o aumentos posteriores a la inspección realizada.

12. CUADRO RESUMEN DE TASACIÓN

CONCEPTO	U	CANTIDAD	EXPRESADO EN DÓLARES	
			VALOR DE UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno				
Lote de área útil	m2	2,333.98	59.26	138,311.65
Lote de área no urbanizable	m2	1,909.03	22.00	41,998.66
Edificación de adobe	m2	289.00	81.20	23,466.80
Edificación de estructura mixta	m2	214.60	273.42	58,675.93
VALOR COMERCIAL:				262,453.05
DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES DÓLARES, 05/100				
VALOR DE REALIZACIÓN:				223,085.09
DOSCIENTOS VEINTE Y TRES MIL OCHENTA Y CINCO DÓLARES, 09/100				

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 del 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.

13

CUENCA
JULIO DEL 2022
MIS DOCUMENTOS/AVALUAC/AVALÚOS 2022/PARTICULARES/FM/INFORME DE VALORACIÓN
CONAFIPS

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE CONAFIPS