

RESUMEN DE LA TASACIÓN

Fachada principal



Tipo de inmueble:	Terreno Rural				
Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR				
Propietario:	Chávez Trujillo Jose Mesias				
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS				
RUC:	1768168480001				
Dirección:	Vía a Estero Blanco S/D				
Dirección según escrituras:	Lote de terreno ubicado en el sitio Chilintomo de la jurisdicción de la Parroquia Febres Cordero, proyecto CEDEGE.				
Manzana:	S/D	Lote:	S/D	Número de predio:	S/D
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado				
Propósito del avalúo:	Avalúo				
Fecha de inspección:	06-07-2026				
Edad del inmueble:	22 Años				
Material de construcción:	Hormigón armado				
Estado de conservación:	Bueno				

Coordenadas UTM

Este:	678966.40 m	Norte:	9787907.40 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

RESÚMEN DE VALORACIÓN

Área de terreno	12,88 Ha	Área construida	96,00 m²	
MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN		ÁREA	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
Terreno		12,88 Ha	\$13.855,97	\$178.464,89
Edificaciones		96,00 m²	\$175,50	\$16.848,00
Obras complementarias		78,00 m²	\$1.048,68	\$81.797,00
Valor de COSTOS (o Reposición)				\$277.109,89
Valor / m² construccion				\$2.886,56
Valor catastral				\$0,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$277.109,89

DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO NUEVE DÓLARES CON 89/100.

El VALOR DE REALIZACIÓN para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$235.543,41

DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON 41/100.

Documento firmado por

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
14/07/2026 17:39:12

Ing. Darwin Cusme Choez
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVG-2024-02555
Cédula: 0930607031
14/07/2026 18:01:02

Ing. Cinthya Patricia Enriquez Recalde
Visador
Cédula: 1727211078
14/07/2026 17:36:10

1) MEMORIA DESCRIPTIVA

Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS
RUC:	1768168480001
Teléfono:	0992432939
Tipo persona:	Jurídica
Representante legal:	Mosquera Alcocer Hector Vinicio
Propietario:	Chávez Trujillo Jose Mesias
Fecha de asignación:	12-05-2026
Fecha de inspección:	06-07-2026
Fecha de entrega del informe:	14-07-2026
Fecha de avalúo anterior:	N/A
Tipo de inmueble:	Terreno Rural
Propósito del avalúo:	Avalúo
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado
Tipo de crédito:	Credito hipotecario /
Tipo de propiedad:	Privada
Número de solicitud:	S/D

2) LOCALIZACIÓN

País:	ECUADOR
Dirección:	Vía a Estero Blanco S/D
# de inmueble / Nomenclatura:	S/D
Manzana:	S/D
Lote:	S/D
Número de predio:	S/D
Provincia:	Los Rios
Cantón:	Babahoyo
Ciudad:	BABAHOYO
Ciudadela:	S/D
Parroquia:	Febres Cordero (Las Juntas)
Sector:	Cuatro Esquinas
Barrio:	S/D
Zona municipal:	S/D
Metodología empleada:	Método de Costos (Reposición)

2.1 Coordenadas UTM

Este:	678966.40 m	Norte:	9787907.40 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

1.1 Descripción general del inmueble

Predio rústico y rural de contorno forma irregular, ubicación medianera y topografía plana, destinado exclusivamente al uso y explotación agrícola. El terreno cuenta con construcciones en su interior, una vivienda de carácter unifamiliar de dos niveles y una bodega de estructura metálica de tipo galpón, ambas construcciones cuentan con una edad aproximada de 22 años, según información proporcionada. Además cuenta con obras adicionales; al momento de la inspección de campo el terreno se encontraba activo con parcialidad de cultivos de ciclo corto (maíz).

3) DOCUMENTACIÓN LEGAL

3.1 Escritura

Escritura:	Embargo
Fecha escritura:	31-10-2017
Notaría:	Juzgado de Coactivas CONAFIPS

Fecha de inscripción:	20-12-2017
Número de registro de la propiedad:	Nº de Inscripción: 81 / Nº de Repertorio: 3877
Número de clave catastral:	S/D

3.2 Situación legal

Otorgante: Juez de Coactiva de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias "CONAFIPS" (Distrito Metropolitano de Quito)
A favor de: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS)
Deudor / Afectado: José Mesías Chávez Trujillo. Fecha de Inscripción: 20 de diciembre de 2017 (Inscripción Nº 81, Tomo 01, Folio Inicial 400). Autoridad Disponente: Juzgado de Coactiva de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS), a cargo del juez Ab. Fernando Palma Terán. Proceso Legal: Ordenado mediante providencia del 31 de octubre de 2017 dentro del Juicio Coactivo Nº JC-CONAFIPS-018-14-FP.

3.3 Documentación proporcionada

Solicitud de Avalúo, Informe Anterior, Pago predial, Certificado registro de la propiedad

4) REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

Zona:	Rural
Zonificación:	S/D
Cos:	S/D
Cos Pb:	S/D
Altura:	S/D
Uso de suelo:	Terreno Agrícola
Número de pisos:	3

Lote mínimo:	S/D
Frente mínimo:	S/D
Retiro frontal:	S/D
Retiro lateral:	S/D
Retiro posterior:	S/D
Actividad económica:	S/D

5) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y EL ENTORNO

5.1 Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular)

El inmueble, georreferenciado en las coordenadas 1°55'08.7"S 79°23'33.0"W, se conecta desde la Vía Babahoyo - Montalvo (arteria principal de alto flujo vehicular y comercial) ingresando por el carretero Babahoyo a La Monserrate, el cual es asfaltado. Desde allí, la ruta continúa sucesivamente por la Vía a Rodríguez y la Vía a Guares, para luego tomar la Vía Cuatro Esquinas y culminar el acceso por la Vía a Estero Blanco; estas últimas vías secundarias son de estructura lastrada, de carácter netamente rural, cuya función principal es la evacuación agrícola de la zona, registrando un flujo vehicular de intensidad baja a moderada compuesto por transporte local y maquinaria.

5.2 Calidad de las construcciones

La zona presenta construcciones de calidad baja a económica, caracterizadas por viviendas de campo dispersas y alejadas entre sí. Son estructuras rústicas de uno a dos niveles, destinadas principalmente a la vivienda de jornaleros o cuidadores de fincas, ejecutadas con materiales tradicionales de la zona (bloque, madera o caña) y sin especificaciones técnicas ni acabados arquitectónicos comerciales.

5.3 Características del sector y el entorno

Uso predominante:	Mixto Agrícola con cultivos	Nivel de consolidación:	15%
Desarrollo:	Baja	Altura edificación:	3 m
Nivel socioeconómico:	Medio bajo	Velocidad de cambio:	Lenta
Calificación de la plusvalía:	Baja	Estado de conservación:	Bueno
Seguridad del sector:	Baja	Población:	Nula
Densidad poblacional:	Nula	Intensidad de Cons. Per:	Baja
Demanda interés:	Media	Tipo de zona:	Rural
Tipo de construcción predominante:	Vivienda unifamiliar	Número de niveles en la zona:	1 a 2

5.4 Riesgos naturales

Existencia de riesgo en el ambiente:	No	Existencia de riesgo en el terreno:	Si
Existencia de riesgo en la vía colindante:	No	Existencia de riesgo en el inmueble:	No

5.5 Notas de riesgos naturales

Conforme a la ubicación geográfica del inmueble, su topografía plana, la presencia de canales y cuerpos hídricos cercanos y los antecedentes oficiales de desbordamientos registrados en el sector Chilintomo, se determina que el predio presenta susceptibilidad a inundaciones durante periodos de lluvias intensas.

5.6 Equipamiento del entorno

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA	EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Comercial	No existe	S/D	Transporte Público	No existe	S/D
Entidades bancarias	No existe	S/D	Zonas recreativas	Existe	1.000 m
Cuerpo de bomberos	No existe	S/D	Centros educativos	Existe	1.000 m
Estacionamiento	No existe	S/D	Centros medicos	Existe	1.000 m
Áres verdes	No existe	S/D		S/D	S/D

5.7 Descripción de los servicios básicos del entorno

Debido a su condición y macro-zonificación rural dispersa, el entorno inmediato carece de la mayoría de servicios básicos consolidados, no dispone de redes de alcantarillado sanitario ni pluvial, recolección continua de desechos, ni alumbrado público masivo. Los predios de la zona se abastecen de manera independiente mediante pozos profundos para agua, pozos sépticos para aguas servidas, y cuentan únicamente con acceso limitado a redes aéreas de energía eléctrica.

5.8 Ventajas del inmueble

Acceso a agua todo el tiempo gracias a los canales de riego que pasan por la propiedad del proyecto CEDEGE.

5.9 Vulnerabilidades del inmueble

Conforme a la ubicación geográfica del inmueble, su topografía plana, la presencia de canales y cuerpos hídricos cercanos y los antecedentes oficiales de desbordamientos registrados en el sector Chilintomo, se determina que el predio presenta susceptibilidad a inundaciones durante periodos de lluvias intensas.

5.10 Vías principales de comunicación

NOMBRE	MATERIAL
Vía a Estero Blanco / Vía 4 Esquinas	Asfaltada
Vía Babahoyo - Monserrate	Piedra Lastre
Vía Babahoyo - Montalvo	Piedra Lastre

5.11 Infraestructura de servicio urbano del entorno

INFRAESTRUCTURA	DISTANCIA	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ALUMBRADO PUBLICO	100 m	Buena	Bueno
RECOLECCIÓN DE BASURA	0 m	N/A	N/A
TV CABLE	0 m	N/A	N/A
GAS CENTRALIZADO	0 m	N/A	N/A
Transporte Público	0 m	N/A	N/A
REDES TELEFÓNICAS	0 m	N/A	N/A
ACERAS	0 m	N/A	N/A
BORDILLOS	0 m	N/A	N/A
ALCANTARILLADO	0 m	N/A	N/A
AGUA POTABLE	0 m	N/A	N/A
VÍAS PÚBLICAS	0 m	Buena	Bueno
ENERGÍA ELÉCTRICA	0 m	Buena	Bueno

5.12 Características urbanas del entorno

Al tratarse de una zona netamente rústica y agrícola, posee un entorno predominantemente natural y disperso.

6) CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1 Terreno

Forma:	Irregular	Estado de terreno:	Vacío
Topografía:	Plana	Proporción terreno:	1 a 3
Ubicación:	Medianero		

6.2 Características panorámicas

El predio ofrece una visual rural completamente abierta y despejada, dominada por extensos paisajes llanos de vocación agrícola y vegetación baja dispersa. El horizonte está delimitado visualmente por el trazado lineal de la vía lastrada y la infraestructura del canal de riego del Proyecto CEDEGE.

6.3 Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas)

Suelo apto para la agricultura.

6.4 Edificación

Tipo de construcción:	Hormigón	Estado de mantenimiento:	N/A
Tipo de implantación:	N/A	Estado de conservación:	Bueno
Características de la propiedad:	N/A	¿Corresponde al primer uso?:	No
Uso actual:	Terreno Agrícola	Número de pisos:	2
Material de construcción:	Hormigón armado	Bien declarado como patrimonio cultural:	No
Año de construcción:	2004	Servidumbres:	No
Vida útil:	50 Años	Edad del inmueble:	22 Años
Vida útil remanente:	28 Años	Unidades susceptibles de renta:	N/A
Unidad de vivienda:	Unifamiliar		

6.5 Características del bien

Propiedad Horizontal:	No	Planos aprobados:	Sin datos
Permisos de construcción:	Sin datos	Condición legal de la construcción:	N/A
Brinda condiciones de habitabilidad:	No	Porcentaje de avance de obra:	100%
Porcentaje de vivienda:	46%	Porcentaje de comercio:	50%

7) LINDEROS

7.1 Linderos - Terreno

TOMADA EN SITIO			SEGÚN DOCUMENTACIÓN	
ORIENTACIÓN	REFERENCIA	MEDIDA	REFERENCIA	MEDIDA
Norte	Canal de Riego del Proyecto CEDEGE	353.00 m	Con trescientos cincuenta y tres metros de longitud, canal de Riego del Proyecto de CEDEGE.	353.00 m
Sur	Vía a Estero Blnco	347.31 m	Con trescientos cuarenta y siete metros treinta centímetros de longitud, la carretera Babahoyo - La Monserrate.	347.31 m
Este	Propiedad particular	295.00 m	Con doscientos noventa y cinco metros de longitud, propiedad de don Adán Paredes; y,	295.00 m
Oeste	Propiedad particular	477.80 m	Con cuatrocientos setenta y siete metros ochenta centímetros de longitud, terrenos del predio que se desmembra de propiedad de los cónyuges Chávez Trujillo.	477.80 m
Área		12.88 Ha		12.88 Ha

7.2 Nota sobre linderos y áreas

Durante la inspección de campo se efectuaron levantamientos y mediciones utilizando equipo GPS, los cuales fueron contrastados con la información del Certificado de Gravamen original. Los datos físicos levantados en sitio son similares con los datos de los documentos legales vigentes, concluyendo que no existen diferencias significativas ni discrepancias de cabida en las extensiones métricas y linderos del predio.

8) TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN
Terreno	12,88 Ha	12,88 Ha	12,88 Ha
TOTAL	12,88 Ha	12,88 Ha	12,88 Ha

9) EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN	ALICUOTA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Vivienda P.B	48,00 m²	48,00 m²	Sin datos	N/A	Hormigón armado	22	Bueno
Vivienda P.A.	48,00 m²	48,00 m²	Sin datos	N/A	Hormigón armado	22	Bueno
TOTAL	96,00 m²	96,00 m²	0,00 m²				

10) OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ALICUOTA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Pisos duros (H.A.)	78,00 m²	Hormigón armado	16	Sin datos	Bueno	En sitio
TOTAL	78,00 m²					

11) OBRAS FIJAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Cerramiento perimetral (h= 2.40 m)	63,70	MI	Albañilería bloques reforzados	16	Bueno	En sitio
Reservorio de agua	1,00	Global	Hormigón armado	16	Bueno	En sitio
Relleno (material petreo)	5.000,00	m³	Otros	16	Bueno	En sitio
Pozo profundo	60,00	MI	Otros	22	Bueno	En sitio
Bodega	112,00	m²	Otros	16	Bueno	En sitio

12) OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES:

Durante la inspección de campo se constató que la edificación principal y obras adicionales registran distintas edades cronológicas, determinándose una edad de 22 años para la vivienda y de 16 años para la bodega y demás obras complementarias y adicionales. Cabe recalcar que la presente valoración se fundamenta de manera exclusiva en un examen técnico visual de carácter externo, por lo que el alcance de este informe no contempla, dictamina ni asume responsabilidad sobre vicios ocultos, patologías estructurales internas o daños no perceptibles a simple vista en los componentes constructivos.

13) DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

13.1 Vivienda P.B

Sala, comedor- cocina.

13.2 Vivienda P.A.

Dos dormitorios, un baño completo compartido y área de lavandería.

14) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

14.1 Estructura

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
ESTRUCTURA	Hormigón armado y estructura metálica	Bueno
CIMENTACIÓN	Hormigón armado	Bueno
MAMPOSTERÍA / MUROS / PAREDES	Bloques y hormigón	Bueno
PISOS / ENTREPISOS	Hormigón armado y madera	Bueno
CUBIERTA / TECHOS	Estructura metálica y zinc	Bueno
ESCALERAS	Hormigón armado	Bueno
CERRAMIENTOS	Bloques reforzados (exterior)	Bueno
AZOTEAS	N/A	N/A

14.3 Revestimientos, Acabados e Interiores

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PISOS	Hormigón liso	Bueno
APLANADOS	Enlucidos y pintados	Bueno
ESCALERAS	Hormigón	Bueno
PINTURA	Caucho	Bueno
PAREDES INTERIORES	Enlucidas y pintadas	Bueno
PAREDES EXTERIORES	Enlucidas y pintadas	Bueno
TUMBADO	N/A	N/A
PASAMANOS	N/A	N/A
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	N/A	N/A

14.5 Carpintería

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PUERTA PRINCIPAL / INGRESO	Metálica	Bueno
PUERTAS INTERIORES	Madera	Bueno
PUERTAS EXTERIORES	Metálica	Bueno
CLOSETS / GUARDAROPA	N/A	N/A
MUEBLES COCINA	N/A	N/A
MUEBLES BAÑO	N/A	N/A
MESONES COCINA	Hormigón armado	Bueno
MESONES BAÑO	N/A	N/A
CERRAJERÍA	Metálicas	Bueno
VENTANAS	Metálica y vidrio	Bueno
PUERTA PARQUEADERO	N/A	N/A
OTROS	N/A	N/A
PLAFONES	N/A	N/A

14.2 Instalaciones Eléctricas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACION	Empotradas	Bueno
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales y/o similares	Bueno
CANALIZACIÓN	Empotradas	Bueno
LUMINARIAS	Focos y/o lámparas	Bueno
ACCESORIOS	N/A	N/A

14.4 Instalaciones Sanitarias e Hidráulicas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACIÓN	Empotradas	Bueno
TUBERÍA	PVC	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	Nacionales y/o similares	Bueno
SANITARIOS	Nacionales y/o similares	Bueno
GRIFERÍAS	Nacionales y/o similares	Bueno
INSTALACIÓN PARA LAVADORA	No	N/A
LAVADEROS	Si	Bueno
AGUA POTABLE	N/A	N/A

14.6 Otros

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PINTURA INTERIOR	Caucho	Bueno
PINTURA EXTERIOR	Caucho	Bueno
REVESTIMIENTOS	N/A	N/A
TELEFONICAS / CABLE	N/A	N/A
GAS	N/A	N/A
REJAS / HERRERÍA	Metálicas	Bueno
REVESTIMIENTOS EXTERIORES	N/A	N/A
INSTALACIONES ESPECIALES	N/A	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Hormigón armado y estructura metálica	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS	N/A	N/A
OTROS	N/A	N/A

15) MÉTODO FÍSICO, COSTOS O 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.
Nota: ** Se ha considerado los respectivos porcentajes ubicados en el informe; puesto que los mismos han sido verificados al momento de la elaboración del informe; por tanto su periodo de exposición es a la fecha de la actual.

15.1 Investigación de terrenos

#	DIRECCIÓN	RELACIÓN	EDAD	PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TELÉFONO	FECHA DE INGRESO	FUENTE INFORMACIÓN
1	Sector El Colorado - Pimocha Pimocha, Babahoyo, Los Rios	Peor	0	S/D	N/A	0964040115	13-07-2026	https://casas.trovit.com.ec/detail/019269f0-f962-7994-acd2-3fa88db043da?t_pvid=
2	Vía Febres Cordero - La Colombia Febres Cordero (Las Juntas), Babahoyo, Los Rios	Similar	0	S/D	N/A	S/D	13-07-2026	https://www.facebook.com/marketplace/item/1818520828826318/?ref=
3	Sector La Victoria - Ñauza, cerca del Rancho Relincho, con frente al Río Vines La Victoria (Ñauza), Salitre, Guayas	Peor	0	S/D	N/A	0958744657	13-07-2026	https://www.facebook.com/marketplace/item/1946246512743581/?ref=

15.2 Método Residual

#	PRECIO DE INMUEBLE	TERRENO HA	CONSTRUCCIÓN M²	VALOR UNIT. REP. NUEVO (\$/M²)	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR DE TERRENO
1	\$110.000,00	10,98	1.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$110.000,00
2	\$220.000,00	12,70	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$220.000,00
3	\$123.000,00	10,60	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$123.000,00

15.3 Homologación de los valores

Los factores usados son: Factor frente (FFr), Factor forma (FFo), Factor área (FAR), Factor topografía (FTo), Factor servicios básicos (FSe), Factor infraestructura (Fin), Factor ubicación (FUb), Negociación (Neg.) y Factor resultante (FRE).

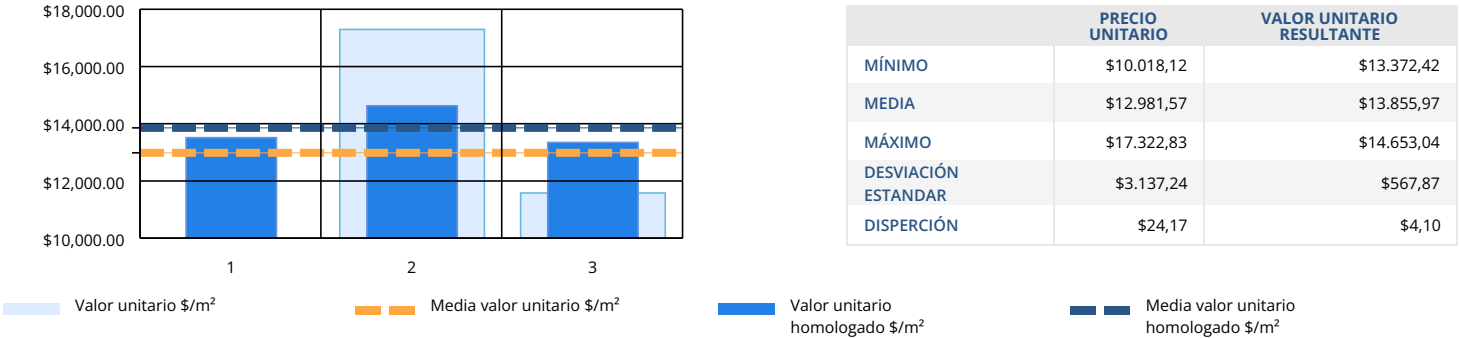
#	PRECIO DE TERRENO	ÁREA HA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
			FFR	FFO	FAR	FTO	FSE	FIN	FUB	NEG.	FRE		
1	\$110.000,00	10,98	1,00	1,05	0,98	1,10	1,10	1,10	1,05	94%	1,35	\$10.018,12	\$13.542,44
2	\$220.000,00	12,70	1,00	1,00	0,95	1,05	1,06	1,00	1,00	80%	0,85	\$17.322,83	\$14.653,04
3	\$123.000,00	10,60	1,00	0,95	0,98	1,00	1,10	1,10	1,10	93%	1,15	\$11.603,77	\$13.372,42

SUJETO	12,88 Ha	PROMEDIO	\$12.981,58	\$13.855,97
--------	----------	----------	-------------	-------------

15.4 Plano de ubicación y comparables



15.5 Estadística



15.6 Cálculo del valor del terreno (VT)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR DE AJUSTE	MOTIVO DE FACTOR	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR TERRENO
Terreno	12,88 Ha	\$13.855,97	1,00	S/D	\$13.855,97	\$178.464,89
SUBTOTAL	12,88 Ha				\$13.855,97	\$178.464,89

15.7 Cálculo del valor de las edificaciones (VE)

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Vivienda P.B	48,00 m²	\$300,00	\$14.400,00	0,65	\$9.360,00
Vivienda P.A.	48,00 m²	\$240,00	\$11.520,00	0,65	\$7.488,00
SUBTOTAL	96,00 m²	\$175,50			\$16.848,00

15.8 Obras complementarias (VOC)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Pisos duros (H.A.)	78,00 m²	\$35,00	\$2.730,00	0,75	\$2.047,50
SUBTOTAL	78,00 m²		\$2.730,00		\$2.047,50

15.9 Obras fijas adicionales (VOA)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Cerramiento perimetral (h= 2.40 m)	63,70	MI	\$180,00	\$11.466,00	0,75	\$8.599,50
Reservorio de agua	1,00	Global	\$5.000,00	\$5.000,00	0,75	\$3.750,00
Relleno (material petreo)	5.000,00	m³	\$10,00	\$50.000,00	0,85	\$42.500,00
Pozo profundo	60,00	MI	\$180,00	\$10.800,00	0,75	\$8.100,00
Bodega	112,00	m²	\$200,00	\$22.400,00	0,75	\$16.800,00
SUBTOTAL				\$79.749,50		\$79.749,50

15.10 Valor total

VALOR SIMILAR A NUEVO DEL INMUEBLE TASADO (VSN)	\$306.780,89
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) MEDIANTE EL MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN	\$277.109,89

15.11 Nota

La homologación se ha realizado según las características del inmueble.

16) RESUMEN GENERAL TASACIÓN

Mediante los Métodos aplicados en el Capítulo de la presente Tasación, encontramos los siguientes resultados

16.1 Resultados de los métodos

MÉTODO	PORCENTAJE PARA PROMEDIO	VALOR TOTAL PREDIO [\$ USD]	VALOR UNITARIO
A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS			
A1. Valor de costos (o Reposición)	100%	\$277.109,89	\$1.592,59
A2. Valor de comparación (o de Mercado)	N/A	N/A	N/A
B. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS INDIRECTOS			
B1. Ingresos o capitalización (Indirecto)	N/A	N/A	N/A

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

Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante:Método de Costos (Reposición).

16.2 Valor catastral municipal

Valor catastral municipal:	S/D	Año:	S/D
----------------------------	-----	------	-----

16.3 Justificación del valor catastral

No se presenta documento.

16.4 Desglose del valor comercial

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	ÁREA	PRECIO TOTAL	VALOR UNITARIO
Terreno	64%	12,88 Ha	\$178.464,89	\$13.855,97
Edificación	36%	174,00 m²	\$98.645,00	\$566,93
Vivienda de Interés Público o Social	100%	70,24 Ha	\$277.109,89	\$3.945,46

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$277.109,89

DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO NUEVE DÓLARES CON 89/100.

17) VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE

NIVEL DE COMERCIALIZACIÓN	% DE LA DEDUCCIÓN	IMPORTE	VALOR DE REALIZACIÓN
Bajo	15%	\$41.566,48	\$235.543,41

18) CONCLUSIONES

La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posible inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona 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.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
14/07/2026 17:39:12

Ing. Darwin Cusme Choez
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVG-2024-02555
Cédula: 0930607031
14/07/2026 18:01:02

Ing. Cinthya Patricia Enriquez Recalde
Visador
Cédula: 1727211078
14/07/2026 17:36:10

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 Proposito del avalúo: Avalúo y Objeto del avalúo: Valor Justo de Mercado

■ 19) OPINIÓN INTEGRAL DE TINSA Y EL TASADOR

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; y normas pertinentes de la Ley de Compañías y de más normas que regulan el sector.

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 valorar, 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:

■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Entorno - Acceso - Vía Estero Blanco



Entorno - Acceso - Vía 4 Esquinas



Otro - Vista general - Bodega, vivienda y reservorio



Otro - Vista general - Bodega, vivienda y reservorio



Otro - Vista general - Bodega y vivienda



Otro - P.B Vivienda - Ingreso



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - P.B Vivienda - Sala



Otro - P.B Vivienda - Sala



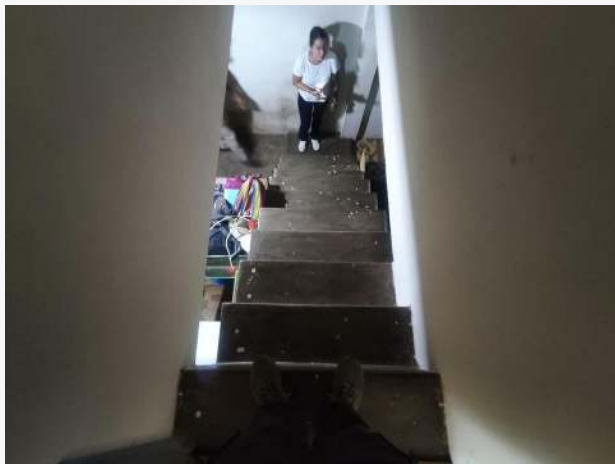
Otro - P.B Vivienda - Cocina-comedor



Otro - P.B Vivienda - Cocina-comedor



Otro - Acceso a P.A



Otro - P.A Vivienda - Corredor



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - P.A Vivienda - Dormitorio 1



Otro - P.A Vivienda - Dormitorio 1



Otro - P.A Vivienda - Dormitorio 2



Otro - P.A Vivienda - Baño completo compartido



Otro - P.A Vivienda - Baño completo compartido



Otro - P.A Vivienda - Lavandería



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Bodega tipo galpón



Otro - Bodega tipo galpón



Otro - Bodega tipo galpón



Otro - Bodega tipo galpón



Otro - Bodega tipo galpón



Otro - Cerramiento



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Cerramiento



Otro - Cerramiento



Otro - Reservorio de agua



Otro - Pozo profundo



Otro - Pisos duros (H.A)



Otro - Relleno (material pétreo)



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Relleno (material pétreo)



Fachada



Entorno - Acceso - Vía Estero Blanco



Otro - Vista interna general - Terreno rural



Otro - Vista interna general - Terreno rural



Otro - Vista interna general - Terreno rural



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Vista interna general - Terreno rural



Otro - Vista interna general -Terreno rural



Otro - Vista interna general -Terreno rural



Otro - Vista interna general -Terreno rural



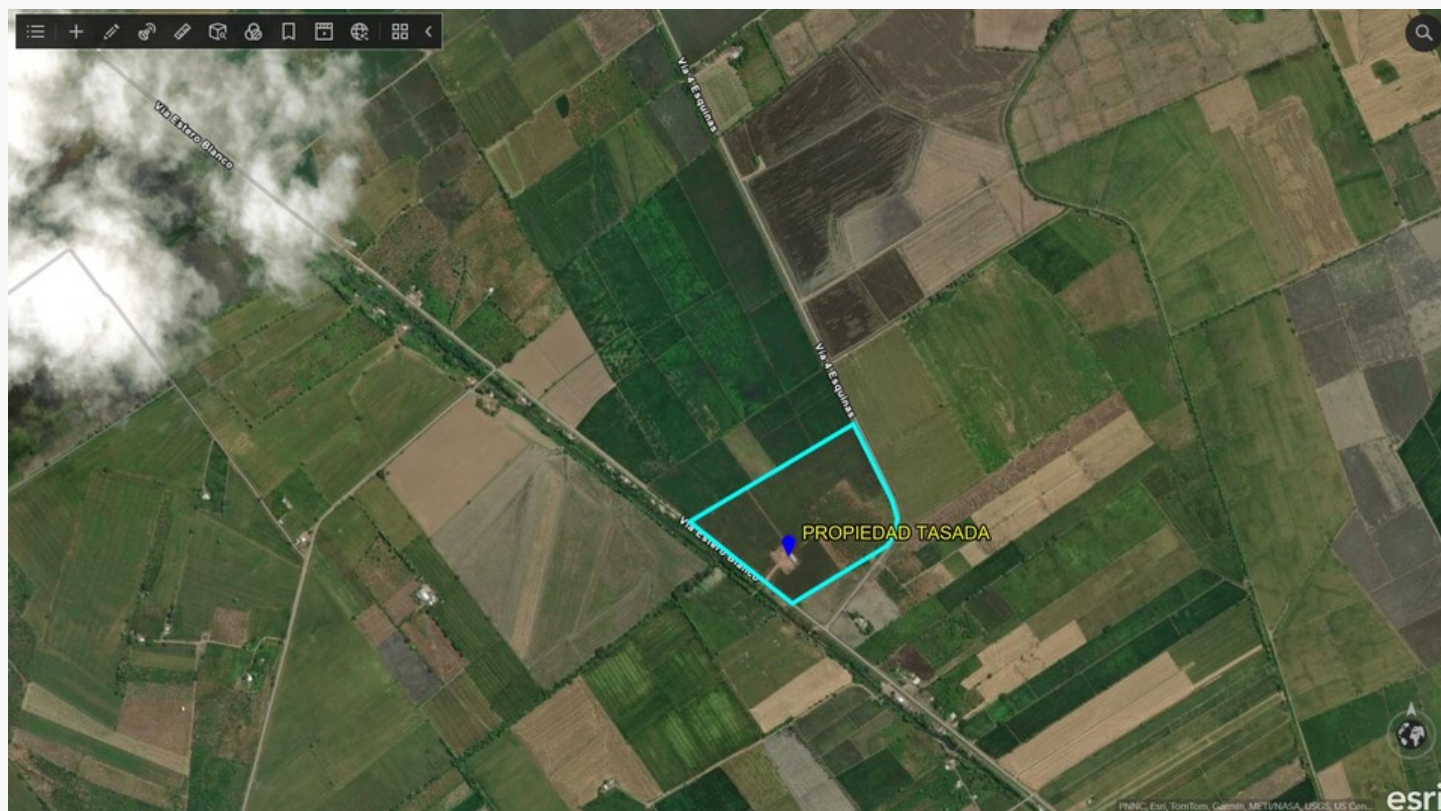
Otro - Vista interna general -Terreno rural



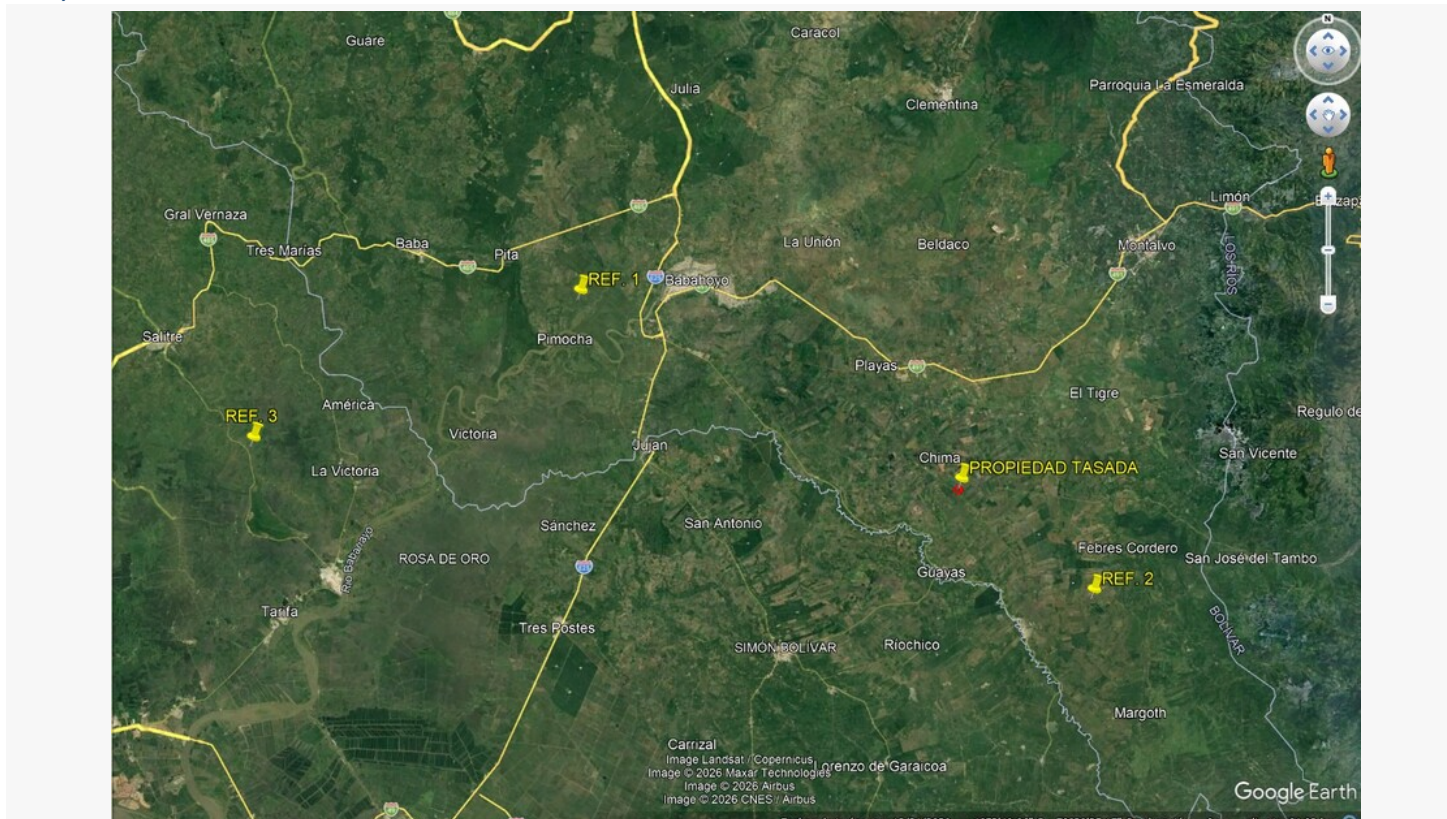
Otro - Canal de riego



21) PLANO DE UBICACIÓN



22) UBICACIÓN DE REFERENCIAS



ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Actividades realizadas en la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Actividades industriales o comerciales:		X	
Actividades industriales o comerciales en el pasado:		X	
Actividades industriales o comerciales cercanas ahora, o en el pasado:		X	
Actividades cercanas que puedan causar contaminación:		X	

Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Descargas o flujos residuales sin contar flujos sanitarios de las viviendas:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos directamente al suelo:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos en aguas superficiales:		X	
Tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos:		X	

Otros posibles problemas ambientales

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Contaminación potencial como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores:		X	
Indicación de asbesto o pintura con plomo:		X	
Indicación de agua contaminada:		X	
Cuenta con códigos y reglamentos para prevenir desastres naturales:		X	
Altos niveles de ruido intermitente o continuo:		X	
Se evidencia riesgo de incendio:		X	

Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales:			X
Existen estudios que indican la presencia de contaminación:			X
Existen cerca tierras contaminadas:			X
Existen cerca áreas protegidas:			X
La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar:			X

Tomas de agua

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Usa agua de pozo sin permiso oficial:		X	
Usa agua de vertiente sin permiso oficial:		X	
Usa agua entubada sin permiso oficial:		X	

Riesgo ambiental

DESCRIPCIÓN	ALTO	MEDIO	BAJO
Nivel de riesgo ambiental:			X

■ ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Seguridad en caso de incendios

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe en la propiedad hidrante, siamesa, boca de fuego, etc:		X	
Cuenta con detectores de humo:		X	
En edificios, existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización, o en conjuntos habitacionales, existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización:		X	
Cuenta con aprobaciones del Cuerpo de Bomberos:		X	

ANEXO - MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN

Investigación de terrenos

1

trovit Ubicación en Su Dirección Verde la Casa Añadir

\$ 110.000

Finca en Venta, Pínocha, Los Ríos, Ecuador

Finca en Pínocha de 10.000 m² (15.5614 Cds), se produce arroz, caña, papa de pan, verde, guayaba, mango, guanábana, etc.

Características Generales

Tipo de operación	Venta	Tipo de propiedad	Tamaño
Área de terreno	100.000 m²		

Ubicación

Pínocha, Canton Babahoyo, Provincia de Los Ríos

[Ver en mapa](#)

El precio por metro cuadrado, incluido en los impuestos de transferencia, no incluye.

Contacto con el vendedor

Nombre: **David**
Email: davidacortina@gmail.com
Teléfono: 0999555555

[Envíame un mensaje](#)

Al enviar este formulario se registrará en nuestro servicio y recibirá la Guía de Atención al Cliente.

[Ver teléfono](#)

[WhatsApp](#)

Anunciando

[Crear anuncio gratis](#)

2

Finca en Venta, Pínocha, Los Ríos, Ecuador

Finca en Pínocha de 10.000 m² (15.5614 Cds), se produce arroz, caña, papa de pan, verde, guayaba, mango, guanábana, etc.

Características Generales

Tipo de operación	Venta	Tipo de propiedad	Tamaño
Área de terreno	100.000 m²		

Ubicación

Pínocha, Canton Babahoyo, Provincia de Los Ríos

[Ver en mapa](#)

El precio por metro cuadrado, incluido en los impuestos de transferencia, no incluye.

Contacto con el vendedor

Nombre: **David**
Email: davidacortina@gmail.com
Teléfono: 0999555555

[Envíame un mensaje](#)

Al enviar este formulario se registrará en nuestro servicio y recibirá la Guía de Atención al Cliente.

[Ver teléfono](#)

[WhatsApp](#)

Anunciando

[Crear anuncio gratis](#)

3

Finca en Venta, Pínocha, Los Ríos, Ecuador

Finca en Pínocha de 10.000 m² (15.5614 Cds), se produce arroz, caña, papa de pan, verde, guayaba, mango, guanábana, etc.

Características Generales

Tipo de operación	Venta	Tipo de propiedad	Tamaño
Área de terreno	100.000 m²		

Ubicación

Pínocha, Canton Babahoyo, Provincia de Los Ríos

[Ver en mapa](#)

El precio por metro cuadrado, incluido en los impuestos de transferencia, no incluye.

Contacto con el vendedor

Nombre: **David**
Email: davidacortina@gmail.com
Teléfono: 0999555555

[Envíame un mensaje](#)

Al enviar este formulario se registrará en nuestro servicio y recibirá la Guía de Atención al Cliente.

[Ver teléfono](#)

[WhatsApp](#)

Anunciando

[Crear anuncio gratis](#)

■ GLOSARIO

Alícuota: Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde al área de uso exclusivo.

Avalúo: 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.

Bien mueble / inmueble: 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.

Catastro: 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.

Conservación: Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

COS.: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS PB.: Coeficiente de Ocupación de Suelo Planta Baja)

Depreciación: 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).

Equipamiento: Bien público o privado, de utilidad pública, destinado a la prestación de servicios necesarios para la ciudad.

Habitabilidad: Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y legales.

Homologación: Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.

Infraestructura urbana: 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.

Metodología: Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.

Notario: Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a la ley.

Obras complementarias: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios adicionales al inmueble, jardines, balcones, terrazas, etc.

Ordenanza: Conjunto de normas para el sector urbano.

Bien Patrimonial: 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.

Plusvalía: Incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas.

Predio: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

Uso Predominante: Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.

Primer uso: Vivienda nueva o que no ha sido habitada por más de un propietario.

Propiedad Horizontal: 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.

Proporción del terreno: Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.

Retiro: Distancia establecida de acuerdo a la zonificación; puede ser frontal, lateral o posterior.

Riesgo: Contingencia o proximidad de un daño.

Rural: Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.

Servidumbres de paso: 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.

Socioeconómico: Capacidad económica y social del sector en el que se encuentra emplazado el bien.

Tasación de inmuebles: Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.

Topografía: La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir.

Unidad susceptible de renta: Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos

Urbano: 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.

Valor Comercial: 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.

Valor de Capitalización de Renta: Monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo.

Valor de Mercado: El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.

Valor de Realización: Es el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien de manera inmediata; es decir de manera rápida en plazo no mayor de 6 meses

Valor de Reposición: Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.

Vida útil: Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

Zonificación: 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.