

INFORME DE TASACIÓN

AAC-2017-0188



CLIENTE: CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS
"CONAFIPS"

TIPO DE BIEN: EDIFICIO

PROVINCIA: TUNGURAHUA

CIUDAD: AMBATO

PARROQUIA: PILAHUIN

DIRECCIÓN: PARROQUIA PILAHUÍN, COMUNIDAD SAN CAYETANO MULANLEO,
SECTOR SAN CAYETANO TAMBOLOMA LOTE 3

SOLICITA: CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS
"CONAFIPS" JUZGADO DE COACTIVA

FECHA: 24 DE MARZO DE 2017

DOCUMENTO: PRIMERA COPIA

AUTORIZACIÓN: Registro Superintendencia de Bancos: PA-2005-713
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNP-320
Oficio: SBS-INJ-2005-0395

	ACURIO & ASOCIADOS	Fecha: 2016-09-30
	INFORME DE TASACIÓN/2016	Revisión: 2
		Código: TAS - 04
		Ref.: MC - TAS

Número de Avalúo: AAC-2017-0188

Institución:	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias "CONAFIPS" JUZGADO DE COACTIVA	Nombre del Propietario:	
Funcionario a cargo:	Abg. Fernando Palma Terán JUEZ DE COACTIVAS	Nombre del Cliente:	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias "CONAFIPS"
Oficina:	Quito	Teléfono del Cliente:	---
Finalidad del avalúo:	Proceso de Coactivo No. JC-CONAFIPS-151-16-FP Dación en Pago	Fecha de Inspección:	17 de marzo de 2017
Fecha de Asignación:	13 de marzo de 2017		

TIPO DE BIEN: Edificio

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:

1.1. Ubicación.

Dirección:	Parroquia Pilahuín, comunidad San Cayetano Mulanleo, sector San Cayetano Tamboloma lote 3		
Provincia:	Tungurahua	Parroquia escritura:	Pilahuín
Cantón:	Ambato	Parroquia actual:	Pilahuín
Ciudad:	Ambato	Código Catastral:	18016104040082000000

Ubicación Geográfica:

Latitud: LA 1.303151° PCS

Longitud: LO 78.767211° PCO

1.2. Esquema de ubicación.



VISTA DE ACCESO PRINCIPAL



ESQUEMA DE UBICACIÓN

2.- SITUACIÓN LEGAL:

- 2.1. Propiedad Horizontal. SI NO
- 2.2. Documentación legal.

Tipo:	Registro Municipal de la Propiedad del Canón Ambato; Certificado N° 2999; Ficha Registral 44829
Otorgada por:	---
A Favor de:	---
Notaría:	---
Fecha:	7 de febrero de 2017
Fecha de Inscripción:	---
Observaciones:	---

Para la realización del presente informe, no fue proporcionado por parte de la entidad contratante ningún documento legal (escritura), se entregó el certificado del Registro de la Propiedad, en el cual describe el nombre del propietario del bien inmueble, superficie y linderos.

COACTIVA.- Distrito Metropolitano de Quito, a 14 de marzo del 2017, las 16h41.- VISTOS: En lo principal, agréguese a los autos el acta de embargo y sus anexos, de fecha 02 de marzo del 2017 suscrita por la Depositaria Judicial señorita Abogada Catalina Cabezas, funcionaria de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias e Incorpórese al proceso el certificado de gravámenes dónde consta la razón sentada por la señora Registradora de la Propiedad del Cantón Ambato, en la que informa que el bien inmueble embargado se encuentra debidamente inscrito en el libro correspondiente con fecha 07 de marzo de 2017 y, de acuerdo al estado de la causa, de conformidad con la disposición transitoria Segunda del Código Organico General de Procesos y de acuerdo al artículo 455 del Código de Procedimiento Civil, dispongo: se nombre a la Arquitecta Adriana Elizabeth Parra Pumisacho, quien se encuentra calificada en la Superintendencia de Bancos en el año 2016 y en trámite del año 2017, como perito avaluador para esta causa, quien por medio del acta de posesión expresará estar de acuerdo con el nombramiento y en señal de aceptación lo suscribirá con el Juez y Secretario para que proceda a practicar el avalúo pericial del bien inmueble embargado e inscrito para que presente su informe dentro de los cinco días hábiles posteriores a su posesión, acto procesal que tendrá hacerse con la presencia de la depositaria Judicial quien suscribirá el informe en compañía de la Perito Avaluador.

2.3. Linderos característicos del terreno.

Los linderos fueron verificados en sitio y no concuerdan con lo detallado en la documentación legal, la comparación de los linderos se encuentra detallada en el Anexo 1.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

3.1. Plusvalía. 3.2 Estrato Socioeconómico.

Observaciones:

3.3. Clasificación de la zona.

Comercial	<input type="text" value="----"/>	Industrial	<input type="text" value="----"/>	Gestión	<input type="text" value="----"/>
Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Financiera	<input type="text" value="----"/>	Otras	<input checked="" type="checkbox"/>

Observaciones:

3.3.1. Zonificación. Código:

COS-PB	<input type="text" value="----"/>	%	Altura	<input type="text" value="----"/>	m.	Frente mínimo	<input type="text" value="----"/>	m.
COS TOTAL	<input type="text" value="----"/>	%	Nº de Pisos	<input type="text" value="----"/>		Lote mínimo	<input type="text" value="----"/>	m².

Observaciones:

3.4. Facilidades de la Zona.

Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Colectivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Vías: Asfaltadas	<input checked="" type="checkbox"/>
Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input type="text" value="----"/>	Adoquinadas	<input type="text" value="----"/>
Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/>	Cercanía Zonas Comerciales	<input type="text" value="----"/>	Empedradas	<input type="text" value="----"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>	Bordillos	<input checked="" type="checkbox"/>	Tierra / Lastre	<input checked="" type="checkbox"/>
Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>	Alumbrado público	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormigón	<input type="text" value="----"/>

Observaciones:

3.5. Vulnerabilidad del Sector.

Riesgo de Inundación	<input type="text" value="----"/>	Contaminación ambiental central	<input type="text" value="----"/>
Riesgo de deslaves	<input type="text" value="----"/>	Contaminación sonora cercana	<input type="text" value="----"/>

Observaciones:

3.6. Hitos de la Zona.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma.	<input type="text" value="----"/>	Topografía.	<input type="text" value="Plana"/>	Ubicación.	<input type="text" value="----"/>
Regular	<input type="text" value="----"/>	Plana	<input checked="" type="checkbox"/>	Esquinero	<input type="text" value="----"/>
Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>	Inclinado	<input type="text" value="----"/>	Medianero	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2. Tipo de propiedad.

Actividades desarrolladas dentro del inmueble:

4.3. Características de la edificación en estudio. Nº de Plantas:

4.4. Descripción General del bien y Distribución interna.

El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado en la parroquia de Pilahuín, comunidad San Cayetano Tamboloma, sector San Cayetano Mulanleo, lote No. 3.

El terreno cuenta con forma irregular, topografía plana, ubicación medianera.

La construcción cuenta con la siguiente distribución interna:

Planta baja: acceso, sala de espera - estar, área de recepción, área de caja, área de oficina, bodega bajo gradas, baño completo (actualmente no funciona). Actualmente falta la colocación piezas sanitarias, lavamanos y grifería, puerta de baño y bodega.

En el espacio exterior cuenta con área de parqueaderos frontal, patio lateral.

Primera planta alta: se accede por el área de circulación vertical - gradas, hacia un área de oficinas en un solo ambiente, baño completo (actualmente no funciona). Actualmente falta la colocación de placas eléctricas y de tomacorriente, piezas sanitarias, lavamanos y grifería y puerta de baño.

Segunda planta alta: se accede por el área de circulación vertical - gradas, hacia un área en un solo ambiente, baño completo (actualmente no funciona). Esta planta cuenta con un avance de obra del 63,30% (sin colocación de pisos, pintura en fachadas internas y tumbado, piezas eléctricas y de tomacorriente, piezas sanitarias, lavamanos y grifería, puertas, etc.)

El área de cubierta de gradas y terraza, se encuentra enlucido sin pintar.



4.5. Estado de la Edificación.

Terminado	----	Remodelado	----	Años estimados de remodelación:	---
En construcción	x	En remodelación	---	Años estimados de construcción:	3

4.6. Componentes.

Sala	---	Bodegas	1	Vestidor	---
Comedor	---	Área de Lavado	---	Estudio	---
Baño social	3	Dormitorio principal	---	Dormitorio de servicio	---
Sala de estar	1	Baño completo	---	Baño de Servicio	---
Cocina	---	Dormitorios	---	Otros:	x
Parqueaderos	x	Baño familiar	---		

Especifique: El inmueble cuenta con áreas de oficina, área para baño social (actualmente no cuentan con conexiones de alcantarillado y agua potable por lo que no están en funcionamiento los mencionados espacios, así como también no han sido colocadas las piezas sanitarias, lavamanos y grifería).

4.7. Áreas Comunes / Servicios Propios del inmueble.

Administración	---	Parqueos Visitas	x	Cisterna	---
Salas comunales	---	Guardería	---	Sauna / Turco	---
Áreas verdes	---	Pozo de agua	---	Piscina	---
Juegos Infantiles	---	Transformador	---	Hidromasaje	---
Ascensor	---	Generador eléctrico	---	Pozo séptico	---
Gimnasio	---	Conserjería	---	Otros:	---

Especifique: ---

4.8. Seguridad.

Central Telefónica	---	Puerta eléctrica peat.	---	Guardiania	x
Citófono	---	Puerta eléctrica vehic.	---	Sistema de Alarma	---
Tarjeta Magnética	---	Ninguna	---	Cámaras de Vigilancia	---

4.8.1. Seguridad contra incendios.

Sprinklers	---	Extintores	---	Señalización	---
Siamesa	---	Puertas corta fuego	---	Gabinetes	---
Hidrantes	x	Ninguna	---		

4.9. Descripción Detallada:

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

4.9.1. Estructura.

	E*
Estructura:	Hormigón Armado / --- B
Estructura de la Cubierta:	Hormigón Armado / --- B
Cubiertas:	Losa de Hormigón Armado / --- B
Piso/entrepiso:	Losa de Hormigón Armado / --- B
Tumbados:	Estuco - Liso / --- B
Mampostería interna/externa:	Bloque / Ladrillo B
Escaleras:	Hormigón Armado / --- B

4.9.2. Acabados.

	Recubrimiento de pisos.	Recubrimiento de paredes.	E*
Oficina	Porcelanato ---	Estucado - pintado ---	B
Oficina 2	Encementado ---	Estucado - pintado Pintado revocado B	B
Local Comercial 3	Porcelanato ---	Estucado - pintado ---	B
Baños:	Cerámica ---	Cerámica ---	B
Terraza y Patio:	Tierra ---	---	B
Parqueaderos	Tierra ---	---	B
Puerta exterior:	Metálica / ---	---	B
Puerta principal:	Metálica / ---	---	B
Puertas interiores:	Aluminio / Vidrio / ---	---	B
Carpintería	---	---	---
Clósets:	---	---	---
Muebles de cocina:	---	---	---
Muebles de Baño:	---	---	---
Otros:	---	---	---
Instalaciones Eléctricas:	Empotradas / ---	---	B
Instalaciones Sanitarias:	Sin Instalar / ---	---	B
Instalaciones de Agua Potable:	Sin Instalar / ---	---	B
Instalaciones Telefónicas / Cable:	Empotradas / ---	---	B
Instalaciones de Gas:	---	---	---
Cerraduras:	Platinum / ---	---	B
Piezas eléctricas:	Veto / Sin Instalar	---	B
Piezas Sanitarias:	Sin Instalar / ---	---	B
Grifería:	Sin Instalar / ---	---	B
Ventanería:	Aluminio Negro / Vidrio oscuro	---	B
Rejas:	---	---	---
Obras Complementarias:	---	---	---

Nivel de Acabados:

Medio

4.10. Estado General del bien.

En Construcción



5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:



VISTA DE ACCESO AL INMUEBLE



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



PLANTA BAJA - ÁREA DE OFICINAS - VISTA 1



PLANTA BAJA - ÁREA DE OFICINAS - VISTA 2



PLANTA ALTA - ÁREA DE BAÑO



ÁREA DE GRADAS



PRIMERA PLANTA ALTA - ÁREA DE OFICINAS VISTA 1



PRIMERA PLANTA ALTA - ÁREA DE OFICINAS VISTA 2



PRIMERA PLANTA ALTA - ÁREA DE BAÑO



PRIMERA PLANTA ALTA - DETALLES



SEGUNDA PLANTA ALTA - VISTA GENERAL 1



SEGUNDA PLANTA ALTA - VISTA GENERAL 2



SEGUNDA PLANTA ALTA - ÁREA DE BAÑO



DETALLE DE GRADAS



TERRAZA - VISTA 1



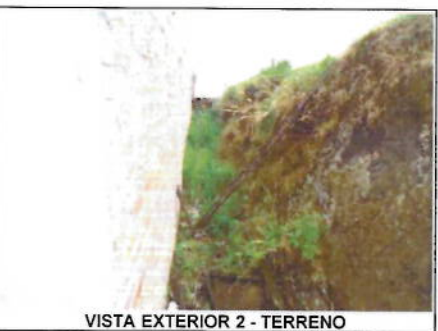
TERRAZA - VISTA 2



VISTA EXTERIOR - LOCAL COMERCIAL



VISTA EXTERIOR 1 - TERRENO



VISTA EXTERIOR 2 - TERRENO



VISTA EXTERIOR 3 - TERRENO

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

6.- CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES:**6.1. Actividades realizadas en la propiedad.**

Si	No	Desconozco	
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Se realizan actividades industriales en la propiedad?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad ahora, o en el pasado?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(* Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.

6.2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes.

Si	No	Desconozco	
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

6.3. Otros posibles problemas ambientales.

Si	No	Desconozco	
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
	<input checked="" type="checkbox"/>		¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo?. En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
		<input checked="" type="checkbox"/>	¿La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

6.4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad.

Si	No	Desconozco	
		<input checked="" type="checkbox"/>	¿En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
		<input checked="" type="checkbox"/>	¿Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
		<input checked="" type="checkbox"/>	¿Está la propiedad situada o adyacente a áreas medioambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
		<input checked="" type="checkbox"/>	¿La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

7.- MÉTODOS APLICADOS:**7.1. Terreno.**

Se consideran dos métodos de cálculo:
 Método comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: Ubicación, Tamaño, Forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.
 Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

7.2. Construcciones.

El valor comercial de las edificaciones se determina a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Para la obtención de este valor se analiza las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (cámaras de la construcción, distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.
 Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación.
 A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de: edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permiéndonos determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

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

8.- AVALÚO:

Concepto	Uní.	Área	Edad	V. Reposición		V. De Mercado	
				V/m ²	Total	V/m ²	Total
Terreno según alicuota	m ²	368,35	—	\$ 9,40	\$ 3,464,24	\$ 9,40	\$ 3,464,24
Planta baja	m ²	97,44	3	\$ 377,60	\$ 36,793,34	\$ 259,49	\$ 25,285,07
Primera planta alta	m ²	107,29	3	\$ 377,60	\$ 40,512,70	\$ 247,31	\$ 26,533,87
Segunda planta alta	m ²	107,29	3	\$ 377,60	\$ 40,512,70	\$ 176,89	\$ 18,978,47
Área de gradas	m ²	7,46	3	\$ 339,84	\$ 2,535,21	\$ 159,20	\$ 1,187,64
Terraza	m ²	93,21	3	\$ 45,31	\$ 4,223,53	\$ 23,69	\$ 2,208,28
TOTAL					\$ 128,041.73		\$ 77,657.56

Observaciones

Durante la inspección se realizó un levantamiento orientativo del terreno y construcción. Se debe indicar que la propiedad no se encuentra físicamente delimitada, por lo que los linderos fueron medidos en función al área que actualmente ocupa la propiedad y a dos mojones (piedras) ubicados en el lado oeste, encontrando diferencia en las dimensiones de los linderos. Para la realización del presente informe se considera el área de terreno medida en sitio, correspondiente al área de terreno menor.

Para la valoración del presente informe se ha realizado un estudio de mercado en sectores aledaños al sector, verificando que guarden iguales o similares características, en los cuales se encontró un reducido número de propiedades en venta, teniendo terrenos con áreas que varían entre 6,500 m² y 7,056 m²; y sus valores varían entre \$ 4,46 y \$ 4,68 c/m² de terreno. Se debe indicar que el bien objeto de avalúo cuenta con equipamiento urbano cercano, servicios básicos, su superficie es menor a la de las referencias (368,35 m²); topografía plana, etc, por lo que su valor es superior a las referencias encontradas. Analizando las referencias encontradas con relación al inmueble se asigna un valor de \$ 9,40 c/m² de terreno.

Para la valoración de las construcciones se ha considerado su sistema constructivo, acabados y años de construcción, así como también el avance de obra de cada planta o nivel.

Planta baja: actualmente falta la colocación piezas sanitarias, lavamanos y grifería, puerta de baño y bodega. Cuenta con un avance de obra del 92,86%.

Primera planta alta: actualmente falta la colocación de placas eléctricas y de tomacorriente, piezas sanitarias, lavamanos y grifería y puerta de baño. Cuenta con un avance de obra del 88,50%.

Segunda planta alta: esta planta cuenta con un avance de obra del 63,30% (sin colocación de pisos, pintura en fachadas internas y tumbado, piezas eléctricas y de tomacorriente, piezas sanitarias, lavamanos y grifería, puertas, etc.)

El área de cubierta de gradas y terraza, se encuentra enlucido sin pintar.

Adicional se debe mencionar que en la propiedad aún no se ha realizado la conexión de alcantarillado y agua potable con la red pública, razón por la cual no funcionan los baños en cada planta.

8.1. Análisis Inmobiliario.

Deficiencias del Mercado

En el sector donde se ubica la propiedad se realizó un recorrido, constatando que no existe propiedades en venta, por lo que se ha realizado un estudio de mercado en sectores aledaños al lugar de ubicación de la propiedad.

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

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	6,500.00 m ²	Área de Construcción:	—
Valor Comercial:	\$ 29,000	Ubicación:	Terreno, yushcapamba tamboloma, via ambato guaranda km. 31 vendo 6500 m2 frente a la via 50 ms lindo lote 29.000 dolares papeles al día inf 0958798719		
Valor/m ² Terreno:	\$ 4.46	Valor/m ² Construc.:	—	Edad:	—
Fuente de recopilación:	internet / llamada telefónica	Teléfonos:	0958798719	Uso actual:	Sin uso
				Fecha de verificación:	23-mar-17

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	7,056.00 m ²	Área de Construcción:	—
Valor Comercial:	\$ 33,000	Ubicación:	Terreno, Guaranda sector Paltabamba vía Guanujo - Las Cochas - Guaranda y Camino al Chalata. Pasan los buses interprovinciales que ingresan desde Ambato a Guaranda. Terreno plano y aprovechable al 100%, tiene Ojo de Agua y asistencia con canal de riego.		
Valor/m ² Terreno:	\$ 4.68	Valor/m ² Construc.:	—	Edad:	—
Fuente de recopilación:	internet / llamada telefónica	Teléfonos:		Uso actual:	Agrícola
				Fecha de verificación:	23-mar-17

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

Demanda de la zona

Facilidad de Liquidación

Grupo económico que puede demandar el bien

8.2. Valor Catastral

8.3. Valor de Realización o de Venta Rápida

Se considera el 15% debido a las posibilidades de venta en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble teniendo una edad entre 3 y 10 años que tiene un costo de 0 a 100000, con un tiempo de venta dentro del largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente) y se encuentra mal ubicada.

Fecha de Entrega:

Perito Evaluador:

Nivel de aprobación:

Firma de responsabilidad: 

Registro: SBS-PA-2005-713

Oficio: SBS-INJ-2005-0395

ACURIO Y ASOCIADOS S.A.

Depositaria Judicial:

Juicio No. JC-CONAFIPS-151-16-EP
Providencia No-64-DGC-FP-2017

Firma de responsabilidad: 

Nota: Este certificado es evidencia y reporta nuestros hallazgos al momento y lugar de la inspección. Nuestro informe está limitado únicamente a una inspección de las áreas accesibles y no puede determinar inconvenientes derivados de fallas internas en estructuras y componentes no visibles.

El presente informe tiene una vigencia de un año, pasado un plazo de 30 días después de su fecha de emisión, Acurio & Asociados dará por hecho su total aceptación.