



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

2091903



Tet. 2921179



Ficha Registral-Bien Inmueble
69641

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registromanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19008239, certificado hasta la fecha de hoy 16/04/2019 10:51:31, la Ficha Registral Número 69641.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: sábado, 09 de febrero de 2019 Parroquia : TARQUI

Información Municipal:
Dirección del Bien: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Un terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Canton Manta , y tiene los siguientes medidas y linderos actuales POR el Frente carretera a Manta con dieciocho metros sesenta y cinco centímetros Por el costado derecho; con la propiedad de Philco con cincuenta y siete metros , POR el costado Izquierdo y estableciendose un angulo recto con la propiedad del Señor Limongi , con las medidas siguientes POR un costado veinticuatro metros y Por Atras o uno de los lados del angulo que forma con veinte metros ochenta centímetros , continuando por el lado Izquierdo tenemos la propiedad del vendedor con treinta y dos metros , Por el lado posterior del terreno calle publica sin nombre con cuarenta metros ochenta centímetros , dando una area total de UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Terreno que se encuentra ubicado en lo que anteriormente se denominó SITIO MAZATO de la Parroquia Tarqui del Canton Manta.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1930 17/nov/1989	5.654	5.655

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

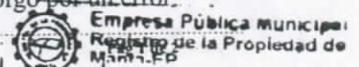
Inscrito el: viernes, 17 de noviembre de 1989 Número de Inscripción: 1930
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 2866 Folio Inicial:5.654
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final:5.655
Cantón Notaría: TOSAGUA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 05 de abril de 1989
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Canton Manta , y tiene los siguientes medidas y linderos actuales POR el Frente carretera a Manta con dieciocho metros sesenta y cinco centímetros Por el costado derecho; con la propiedad de Philco con cincuenta y siete metros , POR el costado Izquierdo y estableciendose un angulo recto con la propiedad del Señor Limongi , con las medidas siguientes POR un costado veinticuatro metros y Por Atras o uno de los lados del angulo que forma con veinte metros ochenta centímetros , continuando por el lado Izquierdo tenemos la propiedad del vendedor con treinta y dos metros , Por el lado posterior del terreno calle publica sin nombre con cuarenta metros ochenta centímetros , dando una area total de UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Terreno que se encuentra ubicado en lo que anteriormente se denominó SITIO MAZATO de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. Aclaratoria El vendedor responde a los nombres que se encuentra anotados en la primera clausula , pero en la escritura que se le otorgó por un error.

Certificación impresa por :maritza_fernandez

Ficha Registral:69641

martes, 16 de abril de 2019 10:51



Fecha 16 ABR 2019 HORA

mecanográfico su segundo apellido ha sido alterado cambiandose CHAVEZZ por CHEVEZ , siendo éste último el verdadero apellido materno del vendedor compareciente.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	176360	MERIZALDE CANTOS HUMBERTO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000002297	ALIATIS CHEVEZ JOSE ELIECER	SOLTERO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
<< Total Inscripciones >>	1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 10:51:31 del martes, 16 de abril de 2019

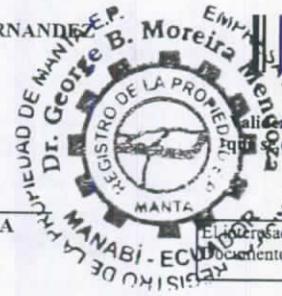
A petición de: MERIZALDE CANTOS HUMBERTO ANIBAL

Elaborado por :MARITZA ALEXANDRA FERNANDEZ COQUE

130590835-0

(Handwritten signature of Dr. George Moreira Mendoza)

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

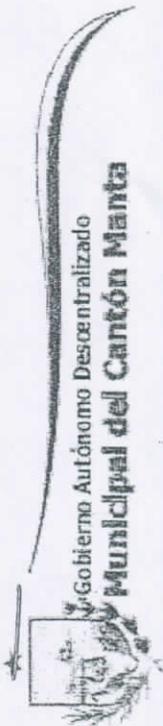


El Certificado 30 días, Excepto si se trata de un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

El interesado debe comunicar cualquier error en este documento al Registrador de la Propiedad.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

No. 139047

Código Catastral	Area	Avaluo Comercial
2-09-19-03-000	1799.00	290972,71

Nombre o Razón Social	Cedula o Ruc
MERIZALDE CANTOS HUMBERTO Y	1302035512

11/01/2019 11:40 CAJERO-PLACETOPAY VIRTUAL
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

\$ 43,65

Dirección	Año	Control	2019-01-11 12:34:19
AV. 113 S/N	2019	383268	N° de Título 139047

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(-) Rebajas (+)	Valor a Pagar
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	\$ 174.58	\$ -17.46	\$ 157.12
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	\$ 22.66	\$ -9.06	\$ 13.60
MEJORAS 2012	\$ 22.65	\$ -9.06	\$ 13.59
MEJORAS 2013	\$ 43.19	\$ -17.28	\$ 25.91
MEJORAS 2014	\$ 45.61	\$ -18.24	\$ 27.37
MEJORAS 2015	\$ 0.29	\$ -0.12	\$ 0.17
MEJORAS 2016	\$ 2.63	\$ -1.05	\$ 1.58
MEJORAS 2017	\$ 60.71	\$ -24.28	\$ 36.43
MEJORAS 2018	\$ 82.87	\$ -33.15	\$ 49.72
MEJORAS HASTA 2010	\$ 304.90	\$ -121.96	\$ 182.94
TASA DE SEGURIDAD	\$ 130.94		\$ 130.94
TOTAL A PAGAR			\$ 639.37
VALOR PAGADO			\$ 639.37
SALDO			\$ 0.00

Este documento está firmado electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV)



383268MwboDfHejDjboV0a.tu00x.ktlbfwCOZa6VPFFHFRVLEwnJApwLz

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR.
Impreso por MERIZALDE CANTOS HUMBERTO ANIBAL, 2019-01-11 12:34:19.



#MANTADIGITAL
Conectando la ciudad



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

HOJA RESUMEN DE LA TASACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Clave del Cliente: TE018273

FOTO FACHADA PRINCIPAL



Tipo De Inmueble:

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Versión: V1

Institución Financiera

BANCO BOLIVARIANO

Propietario

Merizalde Cantos Humberto Anibal

Solicitante

Estación de Servicios Jenner Cía. Ltda.

Cédula de Identidad ó RUC

1391741510001

Ubicación

Avenida 113 y Calle Pública S/N, C.C. Paseo Shopping

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):

5 de febrero de 2019

20 Estado De Conservación

Bueno

Material De Construcción

Hormigón armado

Área De Terreno

1.774,00 m²

ÁREA CONSTRUIDA

419,54 m²

Resultados de Métodos Directos

	m ²	Valor/m ²	VALOR EN \$ USD
Valor De Terreno	1.774,00	\$ 550,00	USD \$ 975.700,00
Valor De La Edificación	419,54	\$ 393,94	USD \$ 165.273,36
Valor Obras Complementarias	909,60	\$ 92,97	USD \$ 84.567,84
Valor de COSTOS (o Reposición)			USD \$ 1.225.541,20
Valor De Terreno	-	-	USD \$ -
Valor De La Edificación	-	-	USD \$ -
Valor de COMPARACION (o de Mercado)			USD \$ -
VALOR COMERCIAL			USD \$ 1.225.541,00
Valor / m ² construcción			USD \$ 2.921,15
Valor de REALIZACION			USD \$ 1.041.710,00
Valor Catastral / Municipal:			USD \$ 290.972,71

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

Perito Valuador: **Arq. Claudia Benítez B.**
Registro S.B.S.: PVQ-2017-1827
Cédula: 1720948247

Auxiliar Profesional: **Ing. Diego Reyes P.**
Cédula: 1722045893

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014
Clave del Cliente: TE018273

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

01. Institución Financiera	BANCO BOLIVARIANO		
02. Propietario	Merizalde Cantos Humberto Anibal		
03. Solicitante	Estación de Servicios Jenmer Cia. Ltda.		
04. Cédula de Identidad ó RUC	1391741510001		
05. Número Telefónico	0984044616 / 052578180		
Nombre Representante Legal:	Merizalde Cantos Humberto Anibal		
Oficial a cargo del cliente :	Bibian Suárez		
Nombre de la Agencia :	S/D		
Número de solicitud:	N/A	Tipo de persona:	Jurídica
06. Fecha de la Tasación	5/2/2019	Fecha de Entrega del informe:	15/12/2019
07. Fecha del avalúo anterior:	N/A	Fecha entrega documentación legal:	13/2/2019
08. Tipo de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		
09. Metodología empleada	Método de Costos (Reposición) y Método Comparativo (de Mercado)		
10. Objeto de la Tasación	Valor Justo de Mercado		
Propósito de la Tasación	Avalúo		
11. Tipo de Crédito	Crédito Hipotecario		

12. Localización

Calle principal:	Avenida 113	Mz:	S/D	Lt:	S/D
Calle transversal:	Calle Pública S/N				
Régimen de propiedad:	Privada				
No. de la nomenclatura anterior:	S/D				
Provincia:	Manabí (13)				
Ciudad:	Manta (8)				
Sector:	C.C. Paseo Shopping				
Barrio:	S/D				
Coordenadas Geográficas	Latitud:	0°57'57.06"S	Longitud:	80°42'17.98"O	
(Latitud / Longitud / Altitud):	Altitud:	34 msnm.			

13. Descripción general del inmueble en estudio

El inmueble a valorar corresponde a un terreno, edificaciones y obras complementarias de uso administrativo y comercial; se encuentra ubicado en la Avenida 113 y Calle Pública S/N de la ciudad de Manta. En el predio se implanta una Edificación Administrativa de dos plantas más terraza y una bodega, presenta una cubierta tipo galpón y obras complementarias: cerramiento, piso adoquinado y cisterna.

14. Documentación Legal

Escritura:	Compraventa
Fecha de Escritura o Título de Propiedad:	5/4/1989
Notaría:	Primera del cantón Tosagua
Fecha de inscripción:	17/11/1989
No. de registro de la propiedad:	1930
No. de Clave Catastral:	2-09-19-03-000

15. Documentación proporcionada

Certificado Registro de la Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura:	<input checked="" type="checkbox"/>	Declaratoria de Propiedad horizontal	<input type="checkbox"/>
Pago predial:	<input checked="" 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):

Escritura de Compraventa, para la realización del informe se utilizan las escrituras e impuesto predial proporcionados por la entidad financiera. Otorgada por: el señor Ingeniero Jose Eliecer Aliatis Chevez
A favor del: señor Abogado Humberto Merizalde Cantos

16. Linderos y Área:

Inmueble específico: Terreno, edificaciones y obras complementarias

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Norte:	18,65	Avenida 113
Sur:	40,80	Calle Pública S/N
Este:	57,00	Propiedad Particular (Sr. Humberto Merizalde Cantos)
Oeste:	24,00 + 20,80 + 32,00	Propiedad Particular
Área Total:	1774,00	

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Norte:	18,65	Carretera a Manta
Sur:	40,80	Calle Pública sin nombre
Este:	57,00	Con la propiedad de Philco
Oeste:	24,00 + 20,80 + 32,00	Estableciéndose un ángulo recto con Propiedad del Señor Limongi, con las medidas siguientes: Por un costado veinticuatro metros y Por atrás o uno de los lados del ángulo que forma con veinte metros ochenta centímetros, continuando por el lado izquierdo tenemos la propiedad del vendedor con treinta y dos metros
Área Total:	1774,00	

Linderos y medidas del Macrolote (Propiedad Horizontal):

	Medida:	Referencia:
Norte:		
Sur:		
Este:		
Oeste:		
Área Total:	N/A	

Nota: Para indicar más colindancias como en el caso de un departamento, adjuntar el detalle o la imagen de la documentación en la parte de Anexos.

Notas de linderos y áreas:

Las medidas fueron constatadas en sitio; no se encontraron diferencias representativas al levantamiento en sitio y coordenadas georreferenciadas en comparación a lo indicado en la escritura y al Certificado de Registro de la Propiedad. La propiedad en estudio forma parte de un conjunto de predios, en Anexos se determina la implantación correspondiente. El certificado del impuesto predial menciona un área de 1799.00m², por factores de seguridad y comparando las medidas levantadas en sitio se utilizará el área levantada en sitio y escrituras de 1774.00m².

17. Área del terreno (El porcentaje de alicuota sólo se aplica para casos de Edificaciones bajo régimen de Propiedad Horizontal.)

	Tipo de terreno	Área Terreno	Unidad Medida	Área Macrolote	Porcentaje de Alicuota
1	Terreno urbano	1.774,00	m ²	N/A	N/A
2					
3					

Total Área Terreno 1.774,00

18. Edad del inmueble:	20	Estado de conservación:	Bueno	Material de Construcción:	Hormigón armado
Vida Útil	60	Vida útil remanente	40	Número de plantas:	2

19. Edificaciones (Áreas cubiertas)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m ²]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alicuota
1	Edf. Adm. Planta Baja	163,70	Hormigón armado	20 años	Bueno	N/A
2	Edf. Adm. Planta Alta	184,62	Hormigón armado	20 años	Bueno	N/A
3	Bodega	71,22	Hormigón armado	20 años	Bueno	N/A
4						

Total Área Cubierta 419,54

20. Obras Fijas y Complementarias

	Descripción (Áreas complementarias)	U	Cant.	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Obtención
Obras complementarias							
1	Cubierta Galpón	m ²	653,58	Cubierta y estructura metálica	20 años	Bueno	N/A
2	Terraza	m ²	200,95	Hormigón	20 años	Regular	N/A
3	Piso externo Edf. Adm.	m ²	55,07	Porcelanato	20 años	Bueno	N/A
Obras fijas adicionales							
4	Piso exterior (adoquinado)	m ²	1.567,50	Adoquines	20 años	Regular	N/A
5	Cerramiento (doble altura)	ml	111,15	Mampostería de bloques	20 años	Bueno	N/A
Total Áreas Comp.			909,60				

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

21. Descripción

a. Sobre el Terreno	Forma:	Irregular	Estado de Terreno:	Construido
	Topografía:	Plana	Proporción de Terreno:	1 a 3:5
	Ubicación:	Medianero		
b. Sobre la Edificación	Tipo de construcción:	Edificación administrativa de dos plantas	Número de pisos:	2
	Uso Actual:	Oficina	Edad aproximada:	20 años
	Tipo de implantación:	Aislada	Corresponde al primer uso?	Si
	Estado de mantenimiento:	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: N/A

Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular): El sector presenta calles y avenidas asfaltadas. Destacan las avenidas 113 y 4 de Noviembre, estas avenidas son de alto tránsito vehicular. Actualmente se trabaja en la regeneración de estas vías con un avance progresivo.

Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas): Se determina un uso de suelo residencial y comercial con edificaciones de distintas tipologías arquitectónicas, en la avenida 113 y 4 de Noviembre se implanta la actividad comercial del sector.

22. Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Zona:	Residencial	Lote mínimo:	S/D
Zonificación:	S/D	Frente mínimo:	S/D
COS:	S/D	Retiro Frontal:	S/D
COS PB:	S/D	Retiro Lateral:	S/D
Altura:	S/D	Retiro Posterior:	S/D
Uso de Suelo:	Residencial	Actividad Económica:	Comercial

23. Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	Residencial	Demanda / Interés	Alta
Uso Predominante	Residencial	Nivel de consolidación	Medio
Desarrollo	Medía	Altura de Edificación	21,00 mts
Nivel Socioeconómico	Medio	Velocidad de Cambio	Medio
Calificación de la Plusvalía	Alta	Estado de Conservación	Bueno
Seguridad del sector	Medio	Población	Medio
Densidad poblacional	Medio	Intensidad de Cons. Per.	Alta

Riesgos Naturales: No se evidencian riesgos naturales que afecten a la propiedad en estudio.

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	S/D				
Permisos de Construcción	S/D				
Condición Legal de la Construcción	S/D				
El bien brinda condiciones de habitabilidad:	Si				
Porcentaje de avance de obra	100%				
<table border="1"> <tr> <td>PORCENTAJE DE VIVIENDA</td> <td>PORCENTAJE DE COMERCIO</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>100%</td> </tr> </table>		PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO	0%	100%
PORCENTAJE DE VIVIENDA	PORCENTAJE DE COMERCIO				
0%	100%				

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

a. Pisos y revestimientos:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1 Edf. Adm. Planta Baja	Gerencia, Contabilidad, Dept. Financiero y Logístico	Porcelanato	Enlucidas, lisas y pintadas
2	Baños	Porcelanato	Cerámica, lisas y pintadas
3	Sala y Cocina	Baldosa	Enlucidas, lisas y pintadas
4 Edf. Adm. Planta Alta	Dormitorios (Uso bodega)	Baldosa	Enlucidas, lisas y pintadas
5	Baños	Cerámica	Cerámica, lisas y pintadas
6	Bodega	Hormigón	Enlucidas
7			

Closets:

N/A

Cerrajería: Nacional

Herrería:

Puertas externas metálicas

Notas acabados y calidad de la construcción: El bloque administrativo presentan acabados de calidad media y alta, la bodega se encuentra a nivel de mampostería enlucida sin ningún tipo de acabados.

Notas revestimientos y acabados interiores (aplanados, plafones, pisos, escaleras, pintura): La edificación administrativa conserva un estado de pintura bueno. Las escaleras externas de acceso a la Segunda Planta y Planta Terraza se encuentra revestida de baldosa.

d. Otras

Instalaciones	Comentarios
Eléctricas	Empotradas
Sanitarias	Empotradas
Obras Complementarias	Comentarios
Cubierta Galpón	N/A
Terraza	N/A

25. Distribución:

Nivel / Ubicación	Ambiente	Unidades	Comentarios
1 Edf. Administrativa Planta Baja	Gerencia, Contabilidad, Dept. Financiero y Logístico	1	Una unidad por ambiente
2	Baños	4	Cada ambiente presenta baño
3	Sala y Cocina	1	N/A
4 Edf. Administrativa Planta Alta	Dormitorios (Uso bodega)	4	N/A
5	Baños	2	N/A
6	Bodega	1	N/A
7			

26. Características constructivas y acabados:

a. Edificación

Cimentación:	Hormigón armado	Losa:	Hormigón armado
Estructura:	Hormigón armado	Inst. Eléctricas:	Empotradas
Mampostería:	Mampostería de ladrillos	Inst. Gas:	N/A
Techos:	Losa de Hormigón armado	Inst. Sanitarias:	Empotradas
Fachadas:	Pintura	Drenaje:	Público

Notas sobre edificación: La edificación administrativa se implanta de forma aislada en el terreno

b. Acabados

Calidad: Gama Media

c. Puertas

Ubic.:	Interior	Ubic.:	Exterior
Material:	Madera, MDF, aluminio y vidrio	Material:	Metálica, Aluminio y Vidrio
Sistema:	Tamborado	Sistema:	Tamborado

d. Ventanas

Marco:	Aluminio	Otro...
Vidrio:	Obscuro	Otro...
Sistema:	Corredizo	Otro...

e. Mamparas

Marco:	N/A	Otro...
Vidrio:	N/A	Otro...
Sistema:	N/A	Otro...

f. Muebles de Cocina

Tipo:	Gama Alta	Otro...
Material:	N/A	Otro...
Tableros:	Mármol	Otro...
Lavaderos:	Aluminio	Otro...

g. Baños:

Tipo:	Gama Media	Otro...
Grifería:	Gama Media	Otro...

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

27. Equipamiento del entorno

	Existe o No Existe	Distancias (aproximadas)
Comercial	Existe	En el lugar
Escolar	Existe	En el lugar
Asistencial	Existe	En el lugar
Estacionamiento	Existe	En el lugar
Áreas Verdes	Existe	En el lugar
Transporte Público:	Existe	En el lugar
Zonas Recreativas	Existe	En el lugar

Descripción del Entorno (Describir servicios públicos): Se trata de una zona residencial, el sector presenta edificaciones de tipologías comerciales, educativas, recreativas y habitacionales; el entorno presenta equipamiento público y privado. El inmueble se encuentra frente a la avenida 113 donde se implantan locales comerciales; la avenida 113 y 4 de Noviembre se encuentran en proceso de regeneración urbana.

Ventajas del inmueble: Facilidad de servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbano, ubicación.

Vulnerabilidades del inmueble: No existen riesgos cercanos al predio en estudio.

Vías principales de comunicación	Nombre	Material
a.	Avenida 113	Asfaltada
b.	Calle Pública S/N	Asfaltada
c.	Avenida 4 de Noviembre	Asfaltada

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	Buena	Bueno
Redes telefónicas:	En el sitio	Buena	Bueno
Aceras:	En el sitio	Buena	Bueno
Bordillos:	En el sitio	Buena	Bueno
Alcantarillado	En el sitio	Buena	Bueno
Agua Potable	En el sitio	Buena	Bueno
Vías Públicas	En el sitio	Buena	Bueno

Características urbanas del entorno: El entorno cuenta con toda la infraestructura necesaria. Destaca la regeneración de la Avenida 113 y 4 de Noviembre.

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

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:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

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 Avenida 4 de Noviembre, frente a C. C. Paseo Shopping (35.00 de Frente y 23.00 de Fondo)	M	Esq.	Reg.	13/2/2019	0999612966	https://ec.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/se-vende-terreno
2 Avenida 4 de Noviembre, frente a Compañía Coca Cola (20.00 de Frente y 23.00 de Fondo)	S	Esq.	Reg.	13/2/2019	0958933297	https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-en-venta
3 Avenida 4 de Noviembre, diagonal Autorepuestos Mendoza	S	Esq.	Reg.	13/2/2019	0987606706	https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-en-venta-av-4-
4						
5						

Terreno tasado: S Med. Reg.

	Precio Terrenos	Área [m ²]	Precio Unit. [\$m ²]	Factores de HOMOLOGACION							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m ²]
				Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest.	Ubic.			
1	\$400.000,00	800,00	\$500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	98%	0,98	\$490,00
2	\$299.000,00	460,00	\$650,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	94%	0,94	\$611,00
3	\$156.000,00	260,00	\$600,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	94%	0,89	\$535,80
4													
5													

Terreno tasado: 1.774,00 583,33 Valor Unitario Promedio [\$m²]: \$545,60
Valor unitario aplicable en números redondos [\$m²]: \$550,00

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						
5						

Inmueble tasado: S 20 MB

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$m ²]	Factores de HOMOLOGACION							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m ²]
		Terr.	Cubierta		Frente	Forma/	Área	Topog.	Ser.	Infraest.	Ubic.			
1	N/A													
2														
3														
4														
5														

Inmueble tasado: 1.774 420 Valor Unitario Promedio [\$m²]:
Valor unitario aplicable en números redondos [\$m²]:

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						
3						

Inmueble tasado: S m2 Reg.

	Precio Inmuebles	Área		Precio Unit. [\$m ²]	Factores de HOMOLOGACION							Negociación	F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m ²]
		Terr.	Cubierta		Ubic.	Tamaño	Edad	Const.	Acabado	Infraest.	Uso			
1	N/A													
2														
3														

Inmueble tasado: 1.774 420 Valor Unitario Promedio [\$m²]:
Valor unitario aplicable en números redondos [\$m²]:

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

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 ²]	Factor	Motivo Factor	Valor Unit. Result. [\$M ²]	Valor del Terreno (VT) [\$ usd]
1 Terreno urbano	1.774,00	\$550,00	1,00	Sin afectaciones	\$550,00	\$975.700,00
Subtotal Terreno (VT)		1.774,00			\$550,00	\$975.700,00

b. Cálculo del Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m ²]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [\$ usd/m ²]	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$ usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [\$ usd]
1 Edf. Adm. Planta Baja	163,70	\$540,00	\$88.398,00	0,82	\$72.486,36
2 Edf. Adm. Planta Alta	184,62	\$500,00	\$92.310,00	0,82	\$75.694,20
3 Bodega	71,22	\$300,00	\$21.366,00	0,80	\$17.092,80
4					
5					
Subtotal Edificaciones (VE)		419,54	\$393,94 / m2 construido		\$165.273,36

c. Cálculo del Valor de las Instalaciones y Obras Complementarias

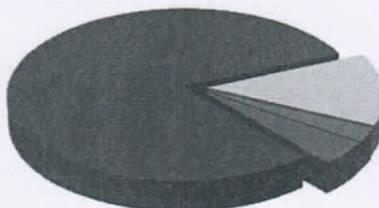
Descripción (Áreas complementarias)	Cantidad	Unidad [u]	V. Unit. Nvo. (VUN) [\$ usd/u]	% de Alícuota IMPT	V. Reposición Nuevo (VRN) [\$]	F. Dep. (D)	Valor Inst. y Obras Comp. (VI+VOC) [\$ usd]
c1. Obras complementarias							
1 Cubierta Galpón	653,58	m2	\$50,00	0,0%	\$32.679,00	0,80	\$26.143,20
2 Terraza	200,95	m2	\$20,00	0,0%	\$4.019,00	0,80	\$3.215,20
3 Piso externo Edf. Adm.	55,07	m2	\$40,00	0,0%	\$2.202,80	0,80	\$1.762,24
					\$38.900,80		\$31.120,64
c2. Obras fijas adicionales							
4 Piso exterior (adoquinado)	1.567,50	m2	\$30,00	0,0%	\$47.025,00	0,80	\$37.620,00
5 Cerramiento (doble altura)	111,15	ml	\$160,00	0,0%	\$17.784,00	0,80	\$14.227,20
6 Cisterna	10,00	m3	\$200,00	0,0%	\$2.000,00	0,80	\$1.600,00
					\$66.809,00		\$53.447,20
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VOC + VOA)					\$105.709,80		\$84.567,84

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) mediante el Método Directo de Costos **\$1.225.541,20**

e. Valor Similar a Nuevo del Inmueble Tasado (VSN): **\$ 1.283.483,80**

Componetización del Valor Total del Inmueble

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



Notas:

Se ha valorado el terreno mediante el método comparativo de mercado con terrenos de similares características en sectores cercanos.

Para la valoración de las edificaciones y obras complementarias se ha usado solo el método de costos de reposición debido a que no existen referentes de mercado con características constructivas semejantes al bien inmueble en estudio.

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

Clave de la tasación: 27014

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 ²]
\$1.225.541,20	\$2.921,15
N/A	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:

\$ 290.972,71

Año

2019

35. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

	m2		PRECIO TOTAL
Valor De Terreno	1.774,00	\$	975.700,00
Valor De La Edificación	419,54	\$	249.841,00
		\$	1.225.541,00

Terreno	80%	PARA VIVIENDA DE INTERES PÚBLICO	m ²	1497,88
Construcciones	20%		V/m ²	818,19

En Dólares Americanos (USD)

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

UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES CON 00/100

\$1.225.541,00

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:

15,00%

Nivel de comercialización:

Alto

VALOR DE REALIZACIÓN

\$1.041.710,00

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:

"Declaro bajo mi palabra de honor que los datos y apreciaciones que contiene el presente informe son reales y fidedignos. Consecuentemente asumo las responsabilidades por acción u omisión que me fueren imputables civil, administrativa o penalmente hasta por la culpa leve".



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



Perito Valuador: Arq. Claudia Benítez B.
Registro S.B.S.: PVQ-2017-1827
Cédula: 1720948247



Auxiliar Profesional: Ing. Diego Reyes P.
Cédula: 1722045893

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

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

Clave de la tasación: 27014

III. ANEXOS

38. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de Bloque Administrativo



Departamento Logístico - Planta Baja Bloque Administrativo



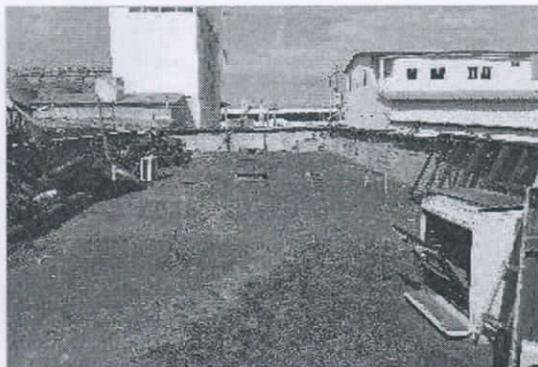
Dept. Financiero y Contabilidad - Planta Baja Bloque Administrativo



Sala - Planta Alta Bloque Administrativo



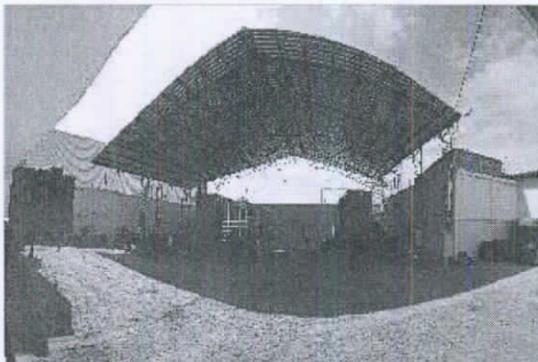
Cocina - Planta Alta Bloque Administrativo



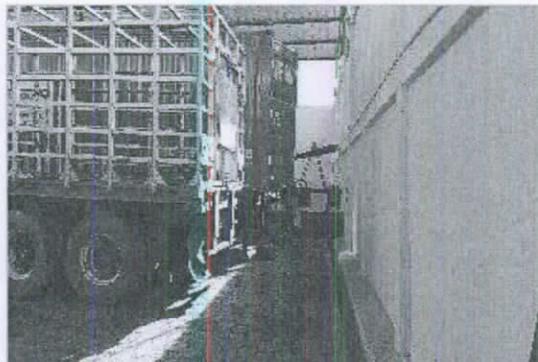
Vista de Planta Terraza

III. ANEXOS

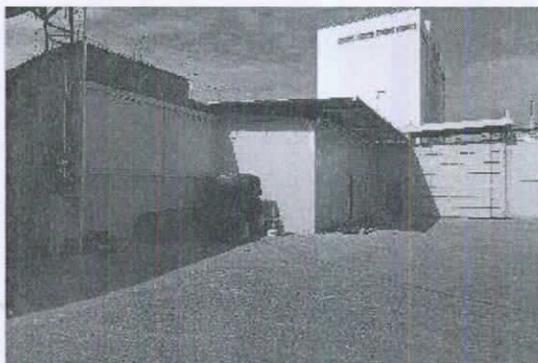
39. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE TASADO



Vista de cubierta Galpón



Vista posterior de cubierta Galpón



Vista de Bodega



Bodega



Vista del entorno Avenida 113 (En regeneración)



Vista de Calle Pública S/N

III. ANEXOS

40. PLANO DE UBICACIÓN



41. UBICACIÓN DE REFERENCIAS



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



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

III. ANEXOS

42. PLANO DEL INMUEBLE:



43. DOCUMENTACIÓN LEGAL



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



Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

III. ANEXOS

44. CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL:

a. Actividades realizadas en la propiedad

- * Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?
- * Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?
- * Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- * Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?

Si	No	S/D
X		
		X
X		
	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)?
- * Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- * Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- * Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?

	X	
	X	
	X	
	X	

c. Otros posibles problemas ambientales

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

	X	
	X	
	X	
		X
	X	
	X	

d. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

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

	X	
		X
	X	
	X	
	X	

e. Tomas de agua

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

	X	
	X	
	X	

RIESGO AMBIENTAL

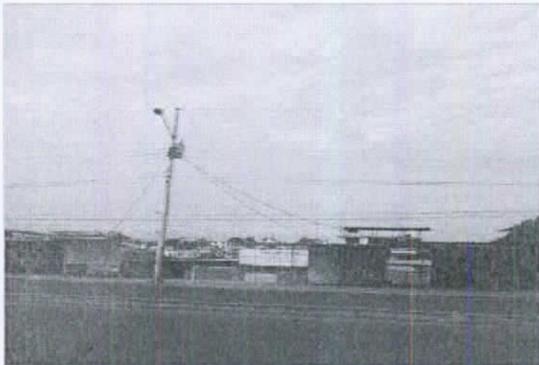
ALTO	
MEDIO	
BAJO	X

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

III. ANEXOS

45. FOTOGRAFÍAS DE LOS REFERENTES



Referente 1 (Terreno)



Referente 2 (Terreno)



Referente 3 (Terreno)

Informe de Tasación Comercial

Clave de la tasación: 27014

III. ANEXOS

46. ANEXOS COMPLEMENTARIOS:



46. GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL VALORACIÓN

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.:	Coefficiente 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:	Precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador.
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.