

Anexo N° 1: INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

DATOS DEL AVALÚO

Nombre del Solicitante: Lopez Alcivar Carlos Enrique Tipo de persona: Natural Jurídica
Nombre del Representante Legal: S/D
Fecha del Avalúo: 15/07/2022 Tipo de Inmueble valuado: Local Comercial
Régimen de Propiedad: Privada Propietario del Inmueble: Lopez Alcivar Carlos Enrique
Objeto del Avalúo: Valor Justo de Mercado Fecha del avalúo anterior: N/A
Propósito del Avalúo: Avalúo

Definiciones de valor utilizadas:

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.

VALUACIÓN METODO DE COMPARACIÓN (o de Mercado)

Este enfoque supone que un comprador no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado, en el corto plazo, en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones

VALUACIÓN METODO DE INGRESOS (o Capitalización)

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos futuros derivados del uso del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: renta real, renta estimada, deducción por depreciación, impuestos, servicios, gastos generales.

Detalle de documentos legales (datos de la escritura, linderos y medidas según escritura):

Escritura de compra venta

ENFOQUE DE VALUACIÓN

Enfoque de Costos Enfoque de Ingresos Enfoque de Mercado

CRITERIOS GENERALES

- Elementos urbanos significativos

En el sector existen equipamiento recreativo, asistencial y educativo; en la vía Interbarrial se desarrolla el movimiento comercial de la zona.

- Descripción de cada porción de construcción y elementos diferenciadores

El inmueble a valorar corresponde a un terreno urbano donde se implanta una edificación comercial de cuatro niveles, una bodega, un dormitorio independiente y varias obras complementarias, en el predio se desarrollan actividades de Tecnicentro automotriz, se ubica en la Vía Interbarrial y Calle 312 en el sector Mazato de la parroquia Tarqui en la ciudad de Manta. La edificación comercial de cuatro niveles conformada en planta baja con una oficina con 2 unidades de baño y bodega, el 2do, 3er y 4to nivel presenta los espacios de bodegas de almacenamiento; cuenta también con una bodega de herramientas y un espacio independiente de dormitorio con baño emplazado en un 2do nivel. Cuenta con obras complementarias como cubiertas y piso exterior.

- Superficies constantes en documentos legales u obtenidas en mediciones

Las medidas fueron constatadas in situ; el área tomada in situ es de 431,42 m², en comparación al área indicada en la documentación legal es mayor; para conservar factores de seguridad en los cálculos se considera el área menor que corresponde al área de escritura de 303,00 m², se recomienda una actualización de medidas y áreas.

- Descripción general del inmueble a valorar:

El inmueble a valorar corresponde a un terreno urbano donde se implanta una edificación comercial de cuatro niveles, una bodega, un dormitorio independiente y varias obras complementarias, en el predio se desarrollan actividades de Tecnicentro automotriz, se ubica en la Vía Interbarrial y Calle 312 en el sector Mazato de la parroquia Tarqui en la ciudad de Manta. La edificación comercial de cuatro niveles conformada en planta baja con una oficina con 2 unidades de baño y bodega, el 2do, 3er y 4to nivel presenta los espacios de bodegas de almacenamiento; cuenta también con una bodega de herramientas y un espacio independiente de dormitorio con baño emplazado en un 2do nivel. Cuenta con obras complementarias como cubiertas y piso exterior.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Clasificación de la zona:

Sector: En crecimiento En declinación En desarrollo En proceso de consolidación En renovación

Uso de suelo:

Vivienda

Grado o Nivel de consolidación de la zona: Consolidado Medio No consolidado Proceso inicial

Densidad poblacional: Alta Baja Media Medio alto Medio bajo Nivel socioeconómico: Alta Baja Media Medio alto N/A Nula Medio bajo Popular

Accesibilidad y movilidad (tipo de vía, capacidad vial, condición, proximidad y tipo de servicio de transporte público):

Las Calles y Avenidas del barrio María Auxiliadora II se encuentran asfaltadas el ingreso al sector se lo realiza desde la vía Interbarrial y vía Circunvalación tramo II estas vías son de alto tránsito vehicular. El bien inmueble se encuentra frente a la vía Interbarrial y 950 metros de la vía Circunvalación tramo II.

Servicios públicos:

En el sector existen equipamiento recreativo, asistencial y educativo; en la vía Interbarrial se desarrolla el movimiento comercial de la zona.

Infraestructura:

El entorno cuenta con toda la infraestructura necesaria. En bien inmueble no cuenta con aceras se evidencian bordillos.

Equipamiento (señalar la distancia aproximada al inmueble valuado):

Comercial: 100.00 m
Escolar: 0.00 m
Asistencial: 0.00 m
Estacionamiento: m

Seguridad, Riesgos y Conflictos de convivencia:

A fecha de inspección no se evidencia riesgos cercanos a la propiedad en estudio, ni se observa ningún tipo de conflicto de convivencia.

Elementos que lo hacen diferente de otros terrenos del área:

N/A

Anexo N° 1: INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Ubicación: País: Ecuador Provincia: Manabi Ciudad: Manta
 Cantón: Manta Parroquia: Tarqui
 Sector y/o barrio: Mazato Coordenadas geo referenciales Sistema WGS 84: 0.000° 58.000' 41.770"S
 Nombre de la calle principal: Vía Interbarrial
 Calle transversal: Calle 312
 Numeración: S/D Número de predio o clave catastral: S/D
 Cabecera de manzana Esquinero Manzana completa Medianero

Descripción adicional de la ubicación (distancias y orientaciones):

Comercial a 100.00m., Áres verdes a 0.00m., Transporte Público a 100.00m., Zonas recreativas a 0.00m., Centros educativos a 0.00m., Centros medicos a 0.00m.

Correspondencia entre linderos físico y linderos en títulos de propiedad:

Área Total:

Linderos y medidas tomadas en Sitio:

	Medida:	Referencia:
Sur:	16,53	Vía Interbarrial
Norte:	15,20	Propiedad Particular
Oeste:	31,00	Propiedad Particular
Este:	16,43	Propiedad Particular
Área:	431,42	

Linderos y medidas según Documentación Legal:

	Medida:	Referencia:
Sur:	4,00	Calle Pública
Norte:	18,00	Rosa Castro
Oeste:	31,00	Ulises García
Este:	18,00+13,00	En forma de L con Lutgardo Echeverría y con Silvino Pilligua
Área:	303,00	

Configuración y topografía: Ligera

Frente de Lote: 16.53 m

Proporción de Lote: 1 a 2

Fondo de Lote: 31 m

Tamaño de Lote: 303.00

Foma de Lote: Irregular

Número de frentes: Medianero

Características panorámicas: N/A

Uso del suelo y zonificación:

Vivienda

Servidumbres o restricciones:

A fecha de inspección no se observa ningún tipo de afectaciones. Calidad de suelo optima para edificaciones de altura media . Se determina un uso de suelo residencial por la presencia de viviendas unifamiliares en el sector.

Análisis y condiciones físicas y servicios del terreno:

El entorno cuenta con toda la infraestructura necesaria. En bien inmueble no cuenta con aceras se evidencian bordillos.

Consideraciones adicionales (calidad del subsuelo y su relación con el uso autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros):

A fecha de inspección no se observa ningún tipo de afectaciones. Calidad de suelo optima para edificaciones de altura media . Se determina un uso de suelo residencial por la presencia de viviendas unifamiliares en el sector.

Uso actual: Comercio

Determinar las influencias urbanas del predio correspondientes a la transición (descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano de la zona, clasificación de la zona, uso actual del suelo, tendencia de crecimiento urbano, densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes, restricciones de la zona):

El sector cuenta con infraestructura y equipamiento urbano; en el sector se implantan viviendas unifamiliares y edificaciones de distintas tipologías, en la vía Interbarrial se implantan múltiples comercios.

Comentarios sobre cumplimiento de normativa vigente del sector

S/D

Referencias Comparativas:

Cálculo y obtención del valor del metro cuadrado de terreno en el sector de estudio

TERRENO Y CONSTRUCCIONES (Descripción general de la construcción)

Uso actual (uso actual del terreno y, en su caso, sus diferentes niveles):

Comercio

Tipo de construcción: Vivienda unifamiliar Vida útil: 60

Condición legal de la construcción: Aprobada N/A No regularizada Regularizada S/D

Número de niveles: 4 Vida útil remanente: 60 Años

Edad aproximada (en caso de que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, calcular la EDAD PONDERADA):

Estado de conservación: Bueno Bueno-Regular En construcción En proyecto Malo Muy bueno N/A No tiene Nuevo Regular
 Regular-Malo Sin valor Óptimo

Calidad del proyecto: Adecuado Bueno Deficiente Obsoleto

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra gris (cimentación, estructura, muros, entrepisos, techos, azoteas; bardas):

Cimentación: Hormigón armado Losa: N/A

Estructura: Hormigón y estructura metálica

Mampostería: Bloques

Techos: Estructura metálica y dipanel

Revestimientos y acabados interiores (aplanados, plafones, pisos, escaleras, pintura, recubrimientos especiales):

Pintura en oficina y dormitorio independiente

Carpintería (puertas, guardarropa, plafones, pisos):

Metálica

Anexo N° 1: INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Closets: N/A
 Acabados: Pintura interior en oficina y dormitorio independi
 Instalaciones hidráulicas y sanitarias:
Inst. Sanitarias: PVC

Instalaciones eléctricas:
Inst. Eléctricas: PVC

Herrería: Metálica
 Vidriería: Aluminio y vidrio
 Cerrajería: Nacional
 Fachadas: Pintura en edificación principal

Instalaciones especiales: N/A
 Elementos accesorios: N/A

Obras complementarias: Hormigón y estructura metálica

¿Es condominio? SI NO Indicar el valor de la alícuota:
 ¿Es planta industrial? SI NO Indicar la depreciación aplicable:
 ¿Es un Hotel? SI NO Indicar tipo:
 ¿Es una Obra? SI NO Indicar avance de cada etapa:

Indicar categoría: _____

Esta dentro de conjunto residencial? SI NO

Indicar las características del conjunto:

Las Calles y Avenidas del barrio María Auxiliadora II se encuentran asfaltadas el ingreso al sector se lo realiza desde la vía Interbarrial y vía Circunvalación tramo II estas vías son de alto tránsito vehicular. El bien inmueble se encuentra frente a la vía Interbarrial y 950 metros de la vía Circunvalación tramo II.

Análisis de condiciones físicas del terreno si no cuenta con reglamentación local:

A fecha de inspección no se observa ningún tipo de afectaciones. Calidad de suelo óptima para edificaciones de altura media . Se determina un uso de suelo residencial por la presencia de viviendas unifamiliares en el sector.

INSPECCIÓN FÍSICA (Incorporar fotografías interiores y exteriores)

- ¿La construcción se encuentra concluida o en proceso? SI NO

Descripción del % de avance de la obra: 100%

Fachadas, interiores, estructura, instalaciones y acabados; así como también de las afectaciones que pesen sobre el inmueble; sean estas viales, de protección, servidumbre de paso, etc Los acabados y recubrimientos con los que cuenta la edificación principal en estudio se encuentran en muy buen estado de conservación. Los espacios de la oficina cuenta con acabados medios; las bodegas del 1er, 2do y 3er Nivel se encuentran a nivel de piso de hormigón y mampostería interior de bloques enlucida y paredes exteriores pintadas. El 4to Nivel cuenta con piso de fibrocemento y paredes de rejas metálicas con cubierta de dipanel. La bodega cuenta con cubierta metálica y se evidencia a nivel de mampostería de ladrillos. El dormitorio independiente presenta acabados de calidad media se accede por una escalera exterior metálica.

Descripción de áreas cubiertas y descubiertas: El inmueble a valorar corresponde a un terreno urbano donde se implanta una edificación comercial de cuatro niveles, una bodega, un dormitorio independiente y varias obras complementarias, en el predio se desarrollan actividades de Tecnicentro automotriz, se ubica en la Vía Interbarrial y Calle 312 en el sector Mazato de la parroquia Tarqui en la ciudad de Manta. La edificación comercial de cuatro niveles conformada en planta baja con una oficina con 2 unidades de baño y bodega, el 2do, 3er y 4to nivel presenta los espacios de bodegas de almacenamiento; cuenta también con una bodega de herramientas y un espacio independiente de dormitorio con baño emplazado en un 2do nivel. Cuenta con obras complementarias como cubiertas y piso exterior.

PROPIEDAD HORIZONTAL

(Detalle de: Obras comunales no realizadas, ampliaciones, aprobaciones de PH en terrenos, valoración de construcción en PH que se encuentre en proceso constructivo).

Las Calles y Avenidas del barrio María Auxiliadora II se encuentran asfaltadas el ingreso al sector se lo realiza desde la vía Interbarrial y vía Circunvalación tramo II estas vías son de alto tránsito vehicular. El bien inmueble se encuentra frente a la vía Interbarrial y 950 metros de la vía Circunvalación tramo II.

- Escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal
 No

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

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.

Fuentes de información

Exclusiones o aclaraciones para la determinación del avalúo

OBTENCIÓN DE VALORES

- Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados en relación al terreno, edificaciones y obras complementarias, descripción de los cálculos realizados y demás que sean necesarios

- Detalle de valor por

Espacio	Avalúo Terminado			Avalúo de lo Construido		
	Área	Precio	Valor	%	Área	Valor
Oficina (1er Nivel)	41.14	\$420,00	\$17.278,80			
Bodega 1 (1er Nivel)	40.80	\$300,00	\$12.240,00			
Bodega 2 (2do Nivel)	81.94	\$300,00	\$24.582,00			
Bodega 3 (3er Nivel)	81.94	\$300,00	\$24.582,00			
Bodega 4 (4to Nivel)	88.74	\$150,00	\$13.311,00			
Dormitorio (2do Nivel)	14.12	\$400,00	\$5.648,00			
Bodega				40%	13.38	\$1.873,20
Área de almacenamiento (2do Nivel)	36.12	\$220,00	\$7.946,40			
Corredores de Nivel 2 y 3 (Edificación)	31.10	\$50,00	\$1.555,00			
Cubierta 1 (lateral)	46.33	\$50,00	\$2.247,01			
Cubierta 2 (posterior)	109.62	\$60,00	\$6.577,20			
Piso exterior	263.78	\$30,00	\$7.913,40			
Total de avalúo terminado:			\$123.880,81			\$1.873,20
						Falta por construir: 1

- Descripción y justificación del método y factores de eficiencia para determinar el valor del inmueble (valor del terreno, edificación y obras complementarias)

Método de Costos (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.

- Aclaraciones metodológicas pertinentes

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado y sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Anexo N° 1: INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

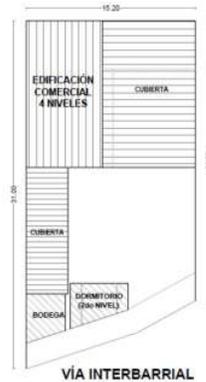
RESUMEN DE VALORES Y CONCLUSIÓN

Valor de mercado: \$155.175,31
Valor de realización: \$139.657,78
Valor de capitalización de rentas: N/A

Conclusión:

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

CROQUIS



FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN (ESCOGER SOLAMENTE UNA CASILLA)

Nivel de realización (Explicar la factibilidad o dificultad de volver líquido el bien):

El Valor de Realización - 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. Se considera un 10% para el valor razonable debido a las características que presenta el terreno, sin embargo su nivel de comercialización se deprecia debido al posible impacto económico por la pandemia ocasionada por el COVID-19.

ALTO
(De 0 a 6 meses)

MEDIO
(De 6 a 12 meses)

BAJO \$139.657,78
(Mayor a 12 meses)

Tiempo aproximado de comercialización según los requerimientos del mercado en la actualidad:

Se considera un nivel de comercialización a largo plazo (9 a 12 meses).

ANEXOS (Incluir los Anexos que correspondan según el bien)

- Consulta de predios 2022

DATOS DEL VALUADOR

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

PROFESIÓN:

Perito Valuador: Arq. Juan Carlos Flores Mantuano
Registro S.B.S.: PVP-2018-1923
Cédula: 1312922824

Firma

RESUMEN DE LA TASACIÓN

Fachada principal



Tipo de inmueble:	Local Comercial				
Institución Financiera:	BANCO DEL AUSTRO S. A				
Propietario:	Lopez Alcivar Carlos Enrique				
Solicitante:	Lopez Alcivar Carlos Enrique				
Cédula de identidad:	1313559609				
Dirección:	Vía Interbarrial S/D y Calle 312				
Dirección segun escrituras:	Cuerpo de terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia Urbana Tarqui del cantón Manta				
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:	15-07-2022				
Edad del inmueble:	0 Años				
Material de construcción:	Otros				
Estado de conservación:	Muy bueno				

Coordenadas UTM

Este:	532329.18 m	Norte:	9891870.27 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

RESÚMEN DE VALORACIÓN

Área de terreno	303,00 m ²	Área construida	362,06 m ²	
MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN		ÁREA	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
Terreno		303,00 m ²	\$97,10	\$29.421,30
Edificaciones		362,06 m ²	\$274,86	\$99.515,00
Obras complementarias		67,22 m ²	\$390,35	\$26.239,01
Valor de COSTOS (o Reposición)				\$155.175,31
Valor / m ² construccion				\$428,59
Valor catastral				\$29.997,00

En Dólares Americanos (USD)

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

\$155.175,31

CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO DÓLARES CON 31/100.

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

\$139.657,78

CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON 78/100.

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

Arq. Juan Carlos Flores Mantuano
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVP-2018-1923
Cédula: 1312922824

Arq. Juan Fernando Melo Bedón
Auxiliar
Cédula: 1723305940

NOTA: La presente valoración emitida se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19

1) MEMORIA DESCRIPTIVA

Institución Financiera:	BANCO DEL AUSTRO S. A
Solicitante:	Lopez Alcivar Carlos Enrique
Cédula de identidad:	1313559609
Teléfono:	0968288435
Tipo persona:	Natural
Propietario:	Lopez Alcivar Carlos Enrique
Asesor a cargo:	Andrade P. Lizbeth
Nombre de la agencia:	Manta
Fecha de asignación:	15-07-2022
Fecha de inspección:	15-07-2022
Fecha de entrega del informe:	20-07-2022
Fecha de avalúo anterior:	N/A
Tipo de inmueble:	Local Comercial
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 Interbarrial S/D y Calle 312
# de inmueble / Nomenclatura:	S/D
Manzana:	S/D
Lote:	S/D
Número de predio:	S/D
Provincia:	Manabi
Cantón:	Manta
Ciudad:	Manta
Ciudadela:	S/D
Parroquia:	Tarqui
Sector:	Mazato
Barrio:	Maria Auxiliadora II
Zona municipal:	S/D
Metodología empleada:	Método de Costos (Reposición)

2.1 Coordenadas UTM

Este:	532329.18 m	Norte:	9891870.27 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

1.1 Descripción general del inmueble

El inmueble a valorar corresponde a un terreno urbano donde se implanta una edificación comercial de cuatro niveles, una bodega, un dormitorio independiente y varias obras complementarias, en el predio se desarrollan actividades de Tecnicentro automotriz, se ubica en la Vía Interbarrial y Calle 312 en el sector Mazato de la parroquia Tarqui en la ciudad de Manta. La edificación comercial de cuatro niveles conformada en planta baja con una oficina con 2 unidades de baño y bodega, el 2do, 3er y 4to nivel presenta los espacios de bodegas de almacenamiento; cuenta también con una bodega de herramientas y un espacio independiente de dormitorio con baño emplazado en un 2do nivel. Cuenta con obras complementarias como cubiertas y piso exterior.

3) DOCUMENTACIÓN LEGAL

3.1 Escritura

Escritura:	Escritura de compra venta
Fecha escritura:	13-07-2015
Notaría:	Segunda del cantón Manta

Fecha de inscripción:	28-08-2015
Número de registro de la propiedad:	2856
Número de clave catastral:	3-12-09-18-000

3.2 Situación legal

Otorgante: La señora Nicia Marlene Echeverría Mendoza
 A favor de: Señor Carlos Enrique Lopez Alcívar
 Escritura de Compraventa Notario: Abg. Patricia Mendoza Briones

3.3 Documentación proporcionada

Pago predial, Escritura

4) REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

Zona:	Residencial
Zonificación:	S/D
Cos:	0,00%
Cos Pb:	0,00%
Altura:	0,00 m
Uso de suelo:	Vivienda
Número de pisos:	S/D

Lote mínimo:	0,00 m ²
Frete mínimo:	0,00 m
Retiro frontal:	0,00 m
Retiro lateral:	0,00 m
Retiro posterior:	0,00 m
Actividad económica:	Habitacional

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)

Las Calles y Avenidas del barrio María Auxiliadora II se encuentran asfaltadas el ingreso al sector se lo realiza desde la vía Interbarrial y vía Circunvalación tramo II estas vías son de alto tránsito vehicular. El bien inmueble se encuentra frente a la vía Interbarrial y 950 metros de la vía Circunvalación tramo II.

5.2 Calidad de las construcciones

En el sector se implantan edificaciones de distintas tipologías emplazadas en la vía Interbarrial, asimismo viviendas unifamiliares de una y mas plantas. Las construcciones son de calidad media, media-baja y media-alta, presentan materiales constructivos como el hormigón armado, ladrillos, bloques, cubiertas de di panel y perfilería metálica.

5.3 Características del sector y el entorno

Uso predominante:	Vivienda
Desarrollo:	Media
Nivel socioeconómico:	Media
Calificación de la plusvalía:	Media
Seguridad del sector:	Baja
Densidad poblacional:	Media
Demanda interés:	Media
Tipo de construcción predominante:	Vivienda unifamiliar

Nivel de consolidación:	80%
Altura edificación:	9 m
Velocidad de cambio:	Media
Estado de conservación:	Muy bueno
Población:	Media
Intensidad de Cons. Per:	Media
Tipo de zona:	Urbano
Número de niveles en la zona:	3

5.4 Riesgos naturales

Existencia de riesgo en el ambiente:	No
Existencia de riesgo en la vía colindante:	No

Existencia de riesgo en el terreno:	No
Existencia de riesgo en el inmueble:	No

5.5 Notas de riesgos naturales

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

5.6 Equipamiento del entorno

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Comercial	Existe	100 m
Entidades bancarias	No existe	S/D
Cuerpo de bomberos	No existe	S/D
Estacionamiento	No existe	S/D
Áres verdes	Existe	0 m

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Transporte Público	Existe	100 m
Zonas recreativas	Existe	0 m
Centros educativos	Existe	0 m
Centros medicos	Existe	0 m
	S/D	S/D

5.7 Descripción de los servicios básicos del entorno

En el sector existen equipamiento recreativo, asistencial y educativo; en la vía Interbarrial se desarrolla el movimiento comercial de la zona.

5.8 Ventajas del inmueble

Factibilidad de servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbano.

5.9 Vulnerabilidades del inmueble

No se evidencias vulnerabilidades al bien inmueble en estudio.

5.10 Vías principales de comunicación

NOMBRE	MATERIAL
Vía Interbarrial	Asfaltada
Calle 309 y 310	Asfaltada
Vía Circunvalación tramo II	Asfaltada

5.11 Infraestructura de servicio urbano del entorno

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

5.12 Características urbanas del entorno

El entorno cuenta con toda la infraestructura necesaria. En bien inmueble no cuenta con aceras se evidencian bordillos.

6) CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1 Terreno

Forma:	Irregular	Estado de terreno:	Construido
Topografía:	Ligera	Proporción terreno:	1 a 2
Ubicación:	Medianero		

6.2 Características panorámicas

N/A

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

A fecha de inspección no se observa ningún tipo de afectaciones. Calidad de suelo optima para edificaciones de altura media . Se determina un uso de suelo residencial por la presencia de viviendas unifamiliares en el sector.

6.4 Edificación

Tipo de construcción:	Estructura metálica y hormigón	Estado de mantenimiento:	Muy Bueno
Tipo de implantación:	Adosada 2 lados	Estado de conservación:	Muy bueno
Características de la propiedad:	Terminada	¿Corresponde al primer uso?:	Si
Uso actual:	Comercio	Número de pisos:	4
Material de construcción:	Otros	Bien declarado como patrimonio cultural:	No
Año de construcción:	2022	Servidumbres:	No
Vida útil:	60 Años	Edad del inmueble:	0 Años
Vida útil remanente:	60 Años	Unidades susceptibles de renta:	1
Unidad de vivienda:	N/A		

6.5 Características del bien

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

7) LINDEROS

7.1 Linderos - Terreno urbano

TOMADA EN SITIO			SEGÚN DOCUMENTACIÓN	
ORIENTACIÓN	REFERENCIA	MEDIDA	REFERENCIA	MEDIDA
Sur	Vía Interbarrial	16,53 m	Calle Pública	4,00 m
Norte	Propiedad Particular	15,20 m	Rosa Castro	18,00 m
Oeste	Propiedad Particular	31,00 m	Ulises García	31,00 m
Este	Propiedad Particular	16,43 m	En forma de L con Lutgardo Echeverría y con Silvino Pilligua	18,00+13,00 m
Área		431,42 m ²		303,00 m ²

7.2 Nota sobre linderos y áreas

Las medidas fueron constatadas en sitio; el área tomada en sitio es de 431,42 mt2, en comparación al área indicada en la documentación legal es mayor; para conservar factores de seguridad en los cálculos se considera el área menor que corresponde al área de escritura de 303,00 m2, se recomienda una actualización de medidas y áreas.

8) TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN
Terreno urbano	303,00 m ²	431,42 m ²	303,00 m ²
TOTAL	303,00 m²	431,42 m²	303,00 m²

9) EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN	ALICUOTA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Oficina (1er Nivel)	41,14 m ²	41,14 m ²	0,00 m ²	N/A	Otros	0	Nuevo
Bodega 1 (1er Nivel)	40,80 m ²	40,80 m ²	0,00 m ²	N/A	Otros	0	Nuevo
Bodega 2 (2do Nivel)	81,94 m ²	81,94 m ²	0,00 m ²	N/A	Otros	0	Nuevo
Bodega 3 (3er Nivel)	81,94 m ²	81,94 m ²	0,00 m ²	N/A	Otros	0	Nuevo
Bodega 4 (4to Nivel)	88,74 m ²	88,74 m ²	0,00 m ²	N/A	Otros	0	Nuevo
Dormitorio (2do Nivel)	14,12 m ²	14,12 m ²	0,00 m ²	N/A	Otros	4	Bueno
Bodega	13,38 m ²	13,38 m ²	0,00 m ²	N/A	Albañilería ladrillo reforzado	4	Bueno-Regular
TOTAL	362,06 m²	362,06 m²	0,00 m²				

10) OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ALICUOTA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Área de almacenamiento (2do Nivel)	36,12 m ²	Otros	0	Sin datos	Nuevo	En sitio
Corredores de Nivel 2 y 3 (Edificación)	31,10 m ²	Otros	0	Sin datos	Nuevo	En sitio
TOTAL	67,22 m²					

11) OBRAS FIJAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Cubierta 1 (lateral)	46,33	m ²	Acero, perfiles o tubos	3	Bueno	En sitio
Cubierta 2 (posterior)	109,62	m ²	Acero, perfiles o tubos	0	Nuevo	En sitio
Piso exterior	263,78	m ²	Otros	0	Nuevo	En sitio

12) OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES:

Los acabados y recubrimientos con los que cuenta la edificación principal en estudio se encuentran en muy buen estado de conservación. Los espacios de la oficina cuenta con acabados medios; las bodegas del 1er, 2do y 3er Nivel se encuentran a nivel de piso de hormigón y mampostería interior de bloques enlucida y paredes exteriores pintadas. El 4to Nivel cuenta con piso de fibrocemento y paredes de rejas metálicas con cubierta de dipanel. La bodega cuenta con cubierta metálica y se evidencia a nivel de mampostería de ladrillos. El dormitorio independiente presenta acabados de calidad media se accede por una escalera exterior metálica.

■ 13) DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

13.1 Oficina (1er Nivel)

Área de exhibición con baño completo y oficina con 1/2 baño.

13.2 Bodega 1 (1er Nivel)

Bodega de almacenamiento

13.3 Bodega 2 (2do Nivel)

Bodega de almacenamiento

13.4 Bodega 3 (3er Nivel)

Bodega de almacenamiento

13.5 Bodega 4 (4to Nivel)

Bodega de almacenamiento

13.6 Dormitorio (2do Nivel)

Dormitorio con baño completo

13.7 Bodega

Bodega de herramientas

■ 14) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

14.1 Estructura

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
ESTRUCTURA	Hormigón y estructura metálica	Bueno
CIMENTACIÓN	Hormigón armado	Bueno
MAMPOSTERÍA / MUROS / PAREDES	Bloques	Bueno
PISOS / ENTREPISOS	Hormigón, Novalosa de entepiso y fibrocemento en 4to nivel	Bueno
CUBIERTA / TECHOS	Estructura metálica y dipanel	Bueno
ESCALERAS	Metálicas	Bueno
CERRAMIENTOS	N/A	N/A
AZOTEAS	N/A	N/A

14.3 Revestimientos, Acabados e Interiores

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PISOS	Cerámica en oficina y dormitorio independiente	Bueno
APLANADOS	Pintura interior en oficina y dormitorio independi	Bueno
ESCALERAS	Estructura metálica con huellas de hormigón	Bueno
PINTURA	Látex	Bueno
PAREDES INTERIORES	Pintura en oficina y dormitorio independiente	Bueno
PAREDES EXTERIORES	Pintura en edificación principal	Bueno
TUMBADO	Gypsum en oficina y dormitorio independiente	N/A
PASAMANOS	Metálico	Bueno
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	N/A	N/A

14.2 Instalaciones Eléctricas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACION	PVC	Bueno
PIEZAS ELECTRICAS	Plásticas	Bueno
CANALIZACIÓN	Empotradas, semiempotradas y sobrepuestas	Bueno
LUMINARIAS	Lámparas	Bueno
ACCESORIOS	N/A	N/A

14.4 Instalaciones Sanitarias e Hidráulicas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACIÓN	PVC	Bueno
TUBERÍA	PVC	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	Porcelana FV	Bueno
SANITARIOS	Porcelana FV	Bueno
GRIFERÍAS	Medias	Bueno
INSTALACIÓN PARA LAVADORA	No	N/A
LAVADEROS	N/A	N/A
AGUA POTABLE	PVC	Bueno

14.5 Carpintería

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PUERTA PRINCIPAL / INGRESO	Metálica	Bueno
PUERTAS INTERIORES	Aluminio y PVC	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	N/A	N/A
MESONES BAÑO	N/A	N/A
CERRAJERÍA	Nacional	Bueno
VENTANAS	Aluminio y vidrio	Bueno
PUERTA PARQUEADERO	Metálica (Ingreso)	Bueno
OTROS	N/A	N/A
PLAFONES	N/A	N/A

14.6 Otros

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PINTURA INTERIOR	Látex	Bueno
PINTURA EXTERIOR	Látex	Bueno
REVESTIMIENTOS	N/A	N/A
TELEFONICAS / CABLE	N/A	N/A
GAS	N/A	N/A
REJAS / HERRERÍA	Metálica	Bueno
REVESTIMIENTOS EXTERIORES	N/A	N/A
INSTALACIONES ESPECIALES	N/A	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Hormigón y estructura metálica	Bueno
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 pandemia global por COVID -19 evitando el impacto en los valores sin quedar exentos de las posibles desviaciones por las condiciones económicas actuales.

15.1 Investigación de comparables inmuebles

#	DIRECCIÓN	RELACIÓN	EDAD	PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TELÉFONO	FECHA DE INGRESO	FUENTE INFORMACIÓN
1	Calle 310 S/D S/D Avenida 220 S/D Tarqui, Manta, Manabi	Similar	0	S/D	N/A	S/D	16-07-2022	https://www.facebook.com/marketplace/item/969918387050859/
2	Calle 310 S/D S/D Avenida 210 S/D Tarqui, Manta, Manabi	Similar	0	S/D	N/A	S/D	16-07-2022	https://www.facebook.com/marketplace/item/1116547705837433/
3	Calle 310 S/D S/D Avenida 209 S/D Tarqui, Manta, Manabi	Similar	0	S/D	N/A	S/D	16-07-2022	https://www.facebook.com/marketplace/item/1419189958582178/
4	Calle 309 S/D S/D Avenida 225 S/D Tarqui, Manta, Manabi	Similar	0	S/D	No tiene	0991202543	16-07-2022	https://www.facebook.com/marketplace/item/523322230093276/
5	Calle 305 S/D S/D Avenida 207 S/D Tarqui, Manta, Manabi	Similar	0	S/D	N/A	S/D	16-07-2022	https://www.facebook.com/marketplace/item/5191570737565223/

15.2 Método Residual

#	PRECIO DE INMUEBLE	TERRENO M ²	CONSTRUCCIÓN M ²	VALOR UNIT. REP. NUEVO (\$/M ²)	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR DE TERRENO
1	\$30.000,00	285,00	0,00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$30.000,00
2	\$27.000,00	300,00	0,00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$27.000,00
3	\$27.000,00	288,50	0,00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$27.000,00
4	\$30.000,00	301,44	0,00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$30.000,00
5	\$26.500,00	300,00	0,00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$26.500,00

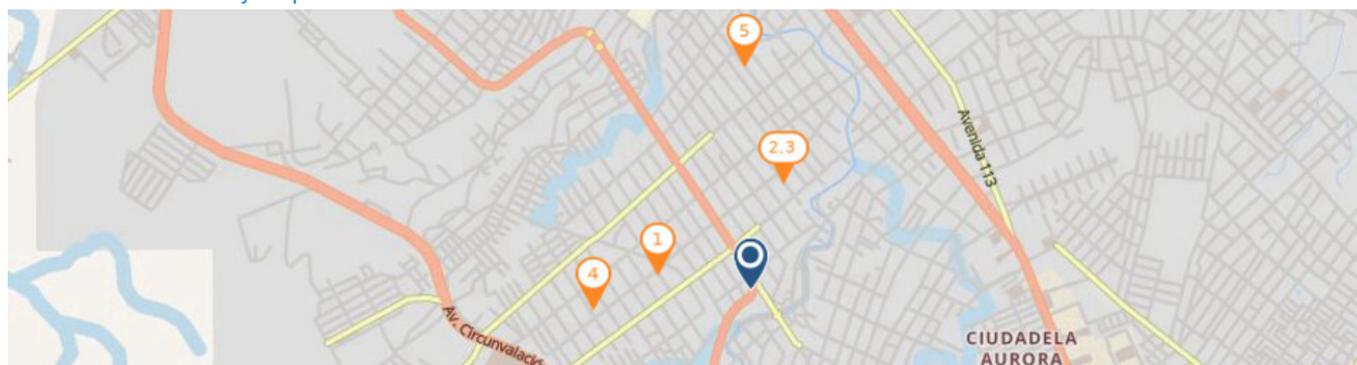
15.3 Homologación de los valores

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).

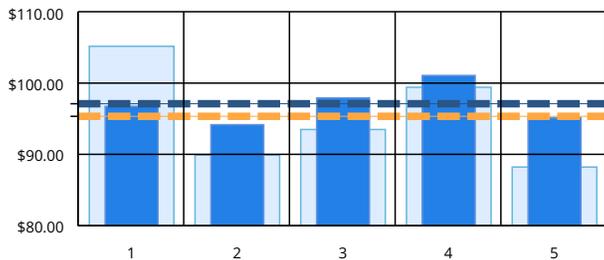
#	PRECIO DE TERRENO	ÁREA M ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE	
			FFR	FFO	FAR	FTO	FSE	FIN	FUB	NEG.	FRE			
1	\$30.000,00	285,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	92%	0,92	\$105,26	\$96,84
2	\$27.000,00	300,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	95%	1,05	\$90,00	\$94,26
3	\$27.000,00	288,50	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	95%	1,05	\$93,59	\$98,02
4	\$30.000,00	301,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	95%	1,02	\$99,52	\$101,16
5	\$26.500,00	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	98%	1,08	\$88,33	\$95,22

SUJETO	303,00 m ²	PROMEDIO	\$95,34	\$97,10
--------	-----------------------	----------	---------	---------

15.4 Plano de ubicación y comparables



15.5 Estadística



	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
MÍNIMO	\$88,33	\$94,26
MEDIA	\$95,34	\$97,10
MÁXIMO	\$105,26	\$101,16
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$6,27	\$2,41
DISPERSIÓN	\$6,58	\$2,48

■ Valor unitario \$/m²
 ■ Media valor unitario \$/m²
 ■ Valor unitario homologado \$/m²
 ■ Media valor unitario homologado \$/m²

15.6 Cálculo del valor del terreno (VT)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR DE AJUSTE	MOTIVO DE FACTOR	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR TERRENO
Terreño urbano	303,00 m ²	\$97,10	1,00	Sin afectaciones	\$97,10	\$29.421,30
SUBTOTAL	303,00 m²				\$97,10	\$29.421,30

15.7 Cálculo del valor de las edificaciones (VE)

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M ²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Oficina (1er Nivel)	41,14 m ²	\$420,00	\$17.278,80	1,00	\$17.278,80
Bodega 1 (1er Nivel)	40,80 m ²	\$300,00	\$12.240,00	1,00	\$12.240,00
Bodega 2 (2do Nivel)	81,94 m ²	\$300,00	\$24.582,00	1,00	\$24.582,00
Bodega 3 (3er Nivel)	81,94 m ²	\$300,00	\$24.582,00	1,00	\$24.582,00
Bodega 4 (4to Nivel)	88,74 m ²	\$150,00	\$13.311,00	1,00	\$13.311,00
Dormitorio (2do Nivel)	14,12 m ²	\$400,00	\$5.648,00	1,00	\$5.648,00
Bodega	13,38 m ²	\$350,00	\$4.683,00	1,00	\$1.873,20
SUBTOTAL	362,06 m²	\$274,86			\$99.515,00

15.8 Obras complementarias (VOC)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M ²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Área de almacenamiento (2do Nivel)	36,12 m ²	\$220,00	\$7.946,40	1,00	\$7.946,40
Corredores de Nivel 2 y 3 (Edificación)	31,10 m ²	\$50,00	\$1.555,00	1,00	\$1.555,00
SUBTOTAL	67,22 m²		\$9.501,40		\$9.501,40

15.9 Obras fijas adicionales (VOA)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Cubierta 1 (lateral)	46,33	m ²	\$50,00	\$2.316,50	0,97	\$2.247,01
Cubierta 2 (posterior)	109,62	m ²	\$60,00	\$6.577,20	1,00	\$6.577,20
Piso exterior	263,78	m ²	\$30,00	\$7.913,40	1,00	\$7.913,40
SUBTOTAL				\$16.737,61		\$16.737,61

15.10 Valor total

VALOR SIMILAR A NUEVO DEL INMUEBLE TASADO (VSN)	\$158.054,60
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) MEDIANTE EL MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN	\$155.175,31

15.11 Nota

Los valores de los terrenos comparables han sido homologados. Asimismo, se han considerado porcentajes de negociación desde el 99% debido al posible impacto económico debido a la pandemia ocasionada por el COVID-19.

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%	\$155.175,31	\$361,48
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 2022:	\$29.997,00	Año:	2022
-----------------------	-------------	------	------

16.3 Desglose del valor comercial

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	ÁREA	PRECIO TOTAL	VALOR UNITARIO
Terreno	19%	303,00 m ²	\$29.421,30	\$97,10
Edificación	81%	429,28 m ²	\$125.754,01	\$292,94
Vivienda de Interés Público o Social	100%	405,34 m ²	\$155.175,31	\$382,83

En Dólares Americanos (USD)

EI VALOR COMERCIAL ESTIMADO

para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$155.175,31

CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO DÓLARES CON 31/100.

17) VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE

NIVEL DE COMERCIALIZACIÓN	% DE LA DEDUCCIÓN	IMPORTE	VALOR DE REALIZACIÓN
Bajo	10%	\$15.517,53	\$139.657,78

17.1 Observaciones

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. Debido a la situación económica del país, los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado. **Por lo tanto se manejarán con un porcentaje preliminar de valor razonable del 10% (Varía por cada inmueble).** **NOTA:** La presente valoración ha sido emitida durante la coyuntura global por pandemia COVID-19, por lo que se estiman que pueden existir cambios en los valores y en los porcentajes de negociación de acuerdo a los movimientos actuales del mercado.

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.
Registro S.B.S: PA-2009-1109

Arq. Juan Carlos Flores Mantuano
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVP-2018-1923
Cédula: 1312922824

Arq. Juan Fernando Melo Bedón
Auxiliar
Cédula: 1723305940

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 **Propósito 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 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:

S/D

20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Fachada



Lindero este - Vista lateral izquierda



Lindero este - Vista lateral izquierda



Lindero sur - Vista frontal



Vista interna



Vista interna



20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Vista interna - Vista exterior de dormitorio independiente



Dormitorio simple



Otro - Bodega de herramientas



Baño completo - Edificación comercial 1er Nivel



Otro - Oficina Edificación comercial 1er Nivel



Otro - 1/2 baño de oficina Edificación comercial 1er Nivel



20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Vista interna - Área de exhibición



Bodega - Edificación comercial 1er Nivel



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Otro - Pasillos de edificación (2do Nivel)



20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Pasillos de edificación 2do Nivel y 3er Nivel



Otro - Área de almacenamiento (2do Nivel)



Otro - Área de almacenamiento (2do Nivel)



Bodega - Edificación comercial 2do Nivel



Bodega - Edificación comercial 2do Nivel



Bodega - Edificación comercial 2do Nivel



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Bodega - Edificación comercial 3er Nivel



Bodega - Edificación comercial 3er Nivel



Bodega - Edificación comercial 3er Nivel



Bodega - Edificación comercial 4to Nivel



Bodega - Edificación comercial 4to Nivel



Entorno - Vía Interbarrial



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

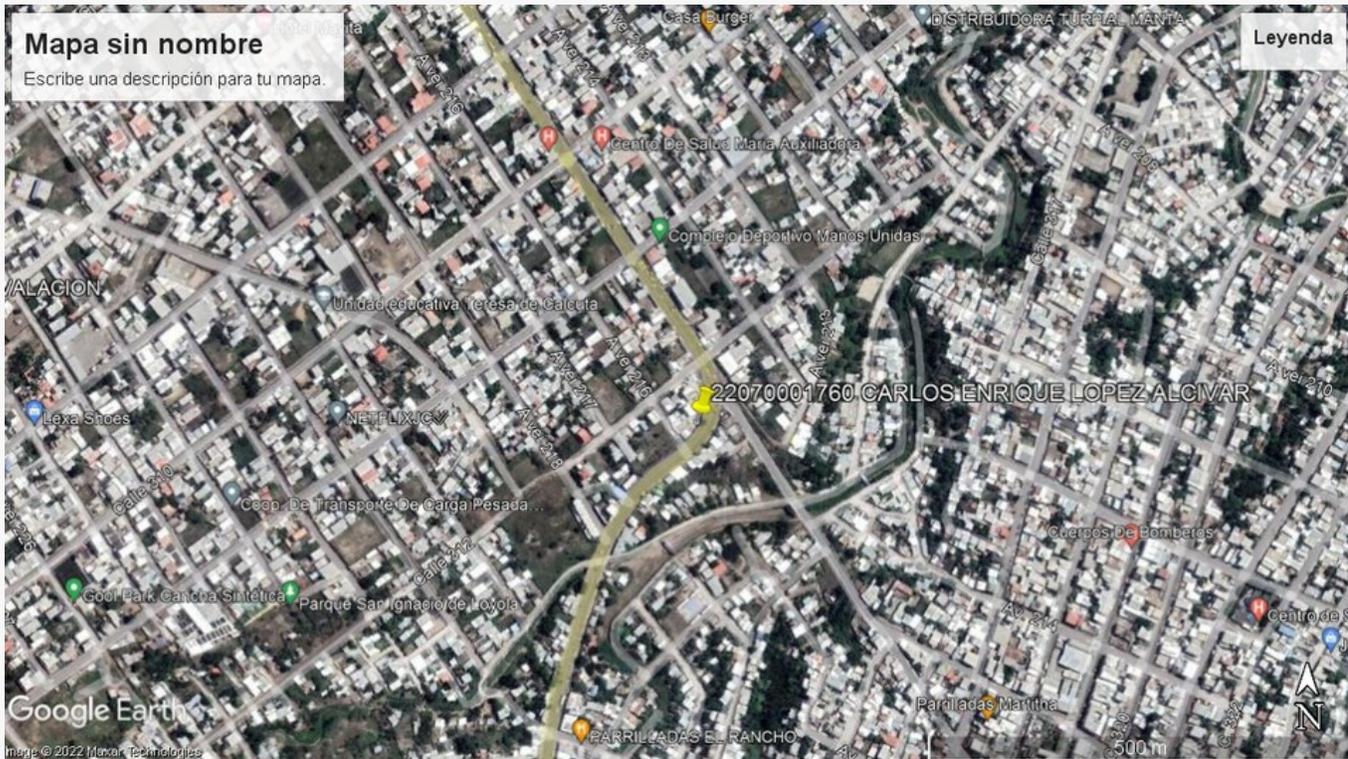
Entorno - Vía Interbarrial



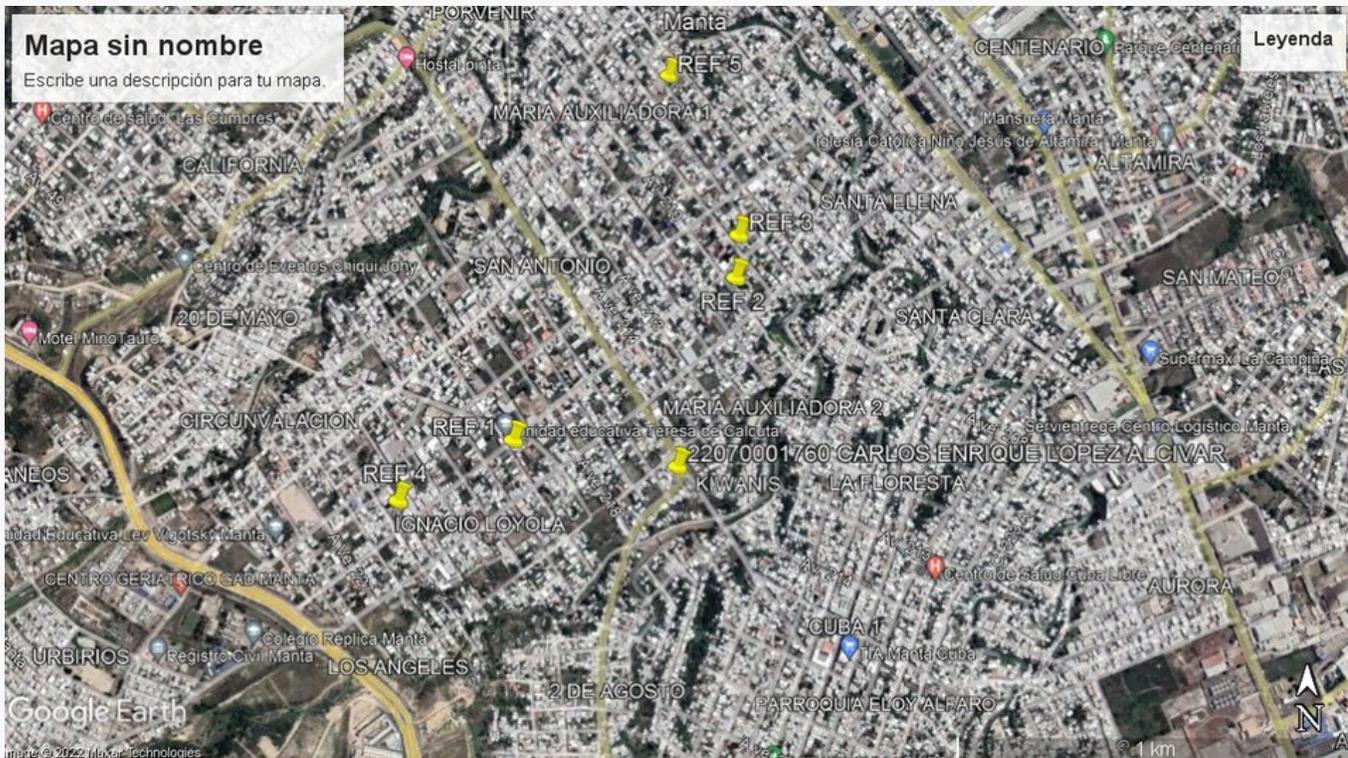
Entorno - Vía Interbarrial



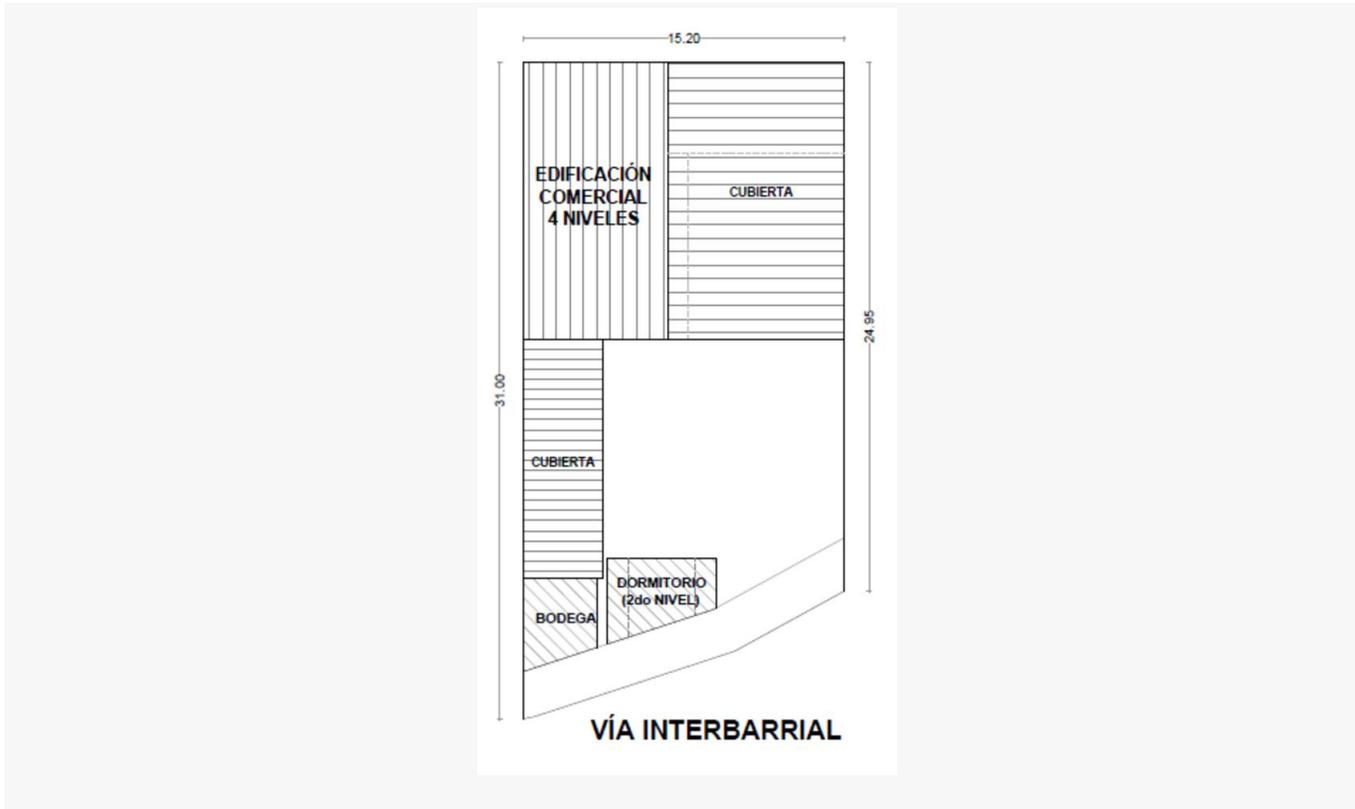
21) PLANO DE UBICACIÓN



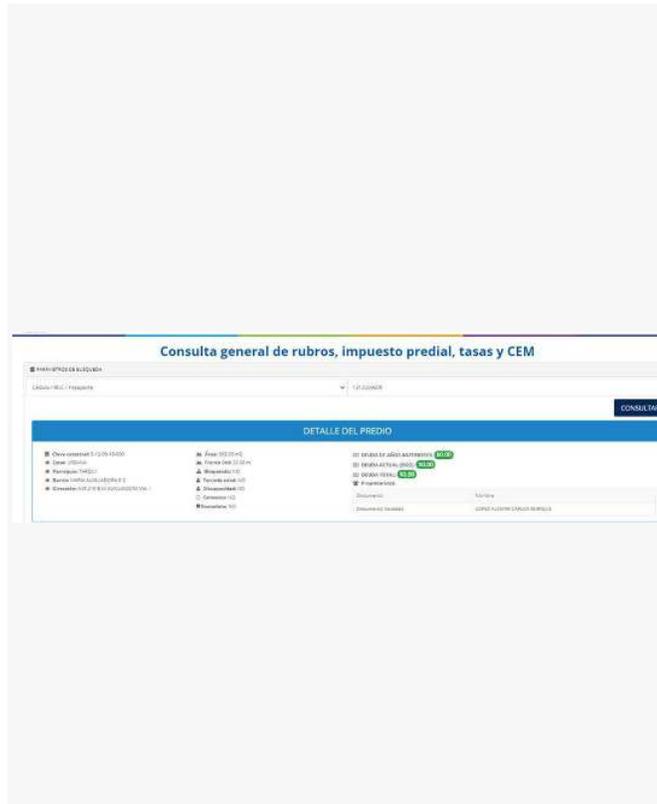
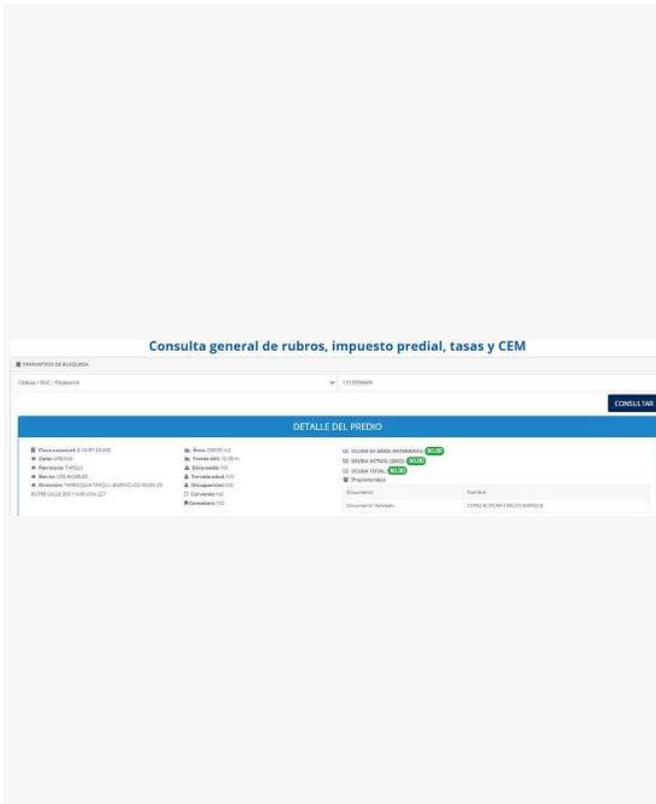
22) UBICACIÓN DE REFERENCIAS



23) PLANO DEL INMUEBLE



24) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL



24) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

COPIA

NOTARIA PÚBLICA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 113 SUR
TELÉFONO: 02-4-413131

FACTURA NUMERO: 001-002-000006501
CODIGO NUMERICO: 2015.13.0.002.F02868

COMPRVENTA DE UN BIEN IRREDIBLE.- QUE OTORGA LA SEÑORA NICIA MARLENE ECHEVERRIA MENDOZA.- A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS ENRIQUE LOPEZ ALCIVAR.-

LA CUANTIA ES DE USD\$14.404,20

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes trece de julio del año dos mil quince, ante mí, Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del cantón, comparecen por una parte la señora NICIA MARLENE ECHEVERRIA MENDOZA, soltera, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero siete dos dos cero cuatro cero guión ocho, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte el señor CARLOS ENRIQUE LOPEZ ALCIVAR, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres uno tres cinco cinco nueve seis cero guión nueve, soltero, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en esta ciudad de Manta, legalmente capacitados para contratar y obligarse.

quienes de conocerles personalmente y de haberme presentado sus cédulas de ciudadanía, doy fe.- Bien instruido en el objeto y resultado de esta escritura de "COMPRVENTA", a cuyo otorgamiento proceden con amplia libertad y conocimiento, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de escrituras públicas de la Notaria a su cargo sirvase insertar una de COMPRVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración y suscripción de este contrato por una parte la señora NICIA MARLENE ECHEVERRIA MENDOZA, soltera, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero siete dos dos cero cuatro cero guión ocho, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se le podrá llamar simplemente LA VENDEDORA; y, por otra parte el señor CARLOS ENRIQUE LOPEZ ALCIVAR, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres uno tres cinco cinco nueve seis cero guión nueve, soltero, por sus propios y personales derechos, a quien en

adante se le podrá llamar simplemente EL COMPRADOR.

comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en esta ciudad de Manta.-

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declara la vendedora que es dueña y propietaria de un cuerpo de terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta, la totalidad del terreno el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: calle Pública con cuatro metros; POR ATRÁS: Rosa castro con dieciocho metros; POR EL COSTADO DERECHO: Ulises García con treinta y un metros; y, POR EL COSTO IZQUIERDO: en forma de L en dieciocho metros con Lutgardo Echeverría y en trece metros con Silvino Pilligua. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS TRES METROS CUADRADOS. Bien inmueble que fue adquirido por la vendedora por compra que le hiciera al señor Veliz Vega Jacinto Jacobo, mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaria Tercera de Manta con fecha catorce de enero del dos mil dos, e inscrita el quince de febrero del mismo año bajo el número cuatro cero nueve.- TERCERA: COMPRVENTA.- Con todo lo expuesto, la Vendedora, señora NICIA MARLENE ECHEVERRIA MENDOZA, en forma libre y voluntaria, manifiesta que tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del señor

CARLOS ENRIQUE LOPEZ ALCIVAR, sobre el bien descrito en la cláusula anterior, el cual consiste en un cuerpo de terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta, la totalidad del terreno, con las mismas medidas, linderos y más especificaciones detalladas en la cláusula de antecedentes.- La Venta que se la realiza como cuerpo cierto. Por lo tanto, la Vendedora transfiere al adquirente el dominio, goce, y posesión sobre el inmueble descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta los derechos reales que como bien propio del enajenante le correspondan o pudiere corresponderle, en consecuencia, en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y marcas declaradas.- Además la vendedora se obliga al cumplimiento de ley.- CUARTA: EL PRECIO.- El precio pactado de común acuerdo entre las partes por esta compraventa es la suma de CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO CON 20/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que la vendedora declara haberlos recibido en dinero en efectivo y moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos del comprador.- QUINTA: ACEPTACIÓN.- Los comparecientes declaran que aceptan el contenido de este contrato por su tenor y sus linderos y estar conforme con todo

■ 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 comparables inmuebles

1

Se vende Terreno de Oportunidad en via Interbarrial
\$10,000
Ubicación de la vivienda
Mantua, Mantua
Descripción
A solo pocos minutos al llegar al centro de la ciudad.
7.5 x 30 por fondo.
El terreno se encuentra en una de las mejores zonas de la ciudad.
Envíame un mensaje al vendedor
Más información, ¿sigue disponible?
Favor

2

Se vende lindo Terreno de 10x30
\$17,000
Ubicación de la vivienda
Mantua, Mantua
Descripción
Se vende lindo Terreno de 10x30. Se encuentra en una de las mejores zonas de la ciudad.
Envíame un mensaje al vendedor
Más información, ¿sigue disponible?
Favor

3

Terreno de venta
\$27,000
Ubicación de la vivienda
Mantua, Mantua
Descripción
Terreno de 2000 m2 en venta.
Envíame un mensaje al vendedor
Más información, ¿sigue disponible?
Favor

4

Terreno en venta en Mantua San Pedro
\$50,000
Ubicación de la vivienda
Mantua, Mantua
Descripción
Terreno en venta en Mantua, barrio San Pedro. Se encuentra en una de las mejores zonas de la ciudad.
Envíame un mensaje al vendedor
Más información, ¿sigue disponible?
Favor

5

Barrio San Pedro
\$20,000
Ubicación de la vivienda
Mantua, Mantua
Descripción
Terreno ubicado en Barrio San Pedro. Se encuentra en una de las mejores zonas de la ciudad.
Envíame un mensaje al vendedor
Más información, ¿sigue disponible?
Favor

■ GLOSARIO

Alicuota: 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: 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.