ESCRITURA PÚBLICA RECTIFICATORIA, ACLARATORIA Y RATIFICATORIA RESPECTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE COMPAÑÍA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA. LTDA. DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2015

OTORGADO POR:

La compañía INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA.

CUANTÍA: INDETERMINADA

DI: 4 COPIAS

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día, once (11) de mayo de dos mil dieciséis (2016), ante mí, Doctor **SANTIAGO FEDERICO GUERRÓN AYALA**, Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, designado mediante acción de personal número UNO TRES CUATRO CINCO CERO – DNTH- NB (13450-DNTH-NB), de once de diciembre del dos mil trece, expedida por la señora Directora General del Consejo de la Judicatura; comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, el señor César Aníbal Muñoz Aguinaga, a nombre y representación de la Compañía **INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA.**, en su calidad de Gerente, y por tanto Representante Legal, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - D. Quito

de Socios de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, según consta de la copia certificada del nombramiento y acta que se agrega. El compareciente es hábil para contratar y obligarse, conforme en derecho se requiere. Bien instruido por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla proceden libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presentan, cuyo tenor literal es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una Escritura de **Rectificación, Aclaración y Ratificación** de conformidad a las cláusulas que a continuación se indican: **UNO.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento del presente instrumento el señor: César Aníbal Muñoz Aguinaga, a nombre y representación de la Compañía Integración Avícola Oro Cia. Ltda., en su calidad de Gerente, y por tanto Representante Legal, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, según consta de la copia certificada del nombramiento y acta que se agrega.- **DOS: ANTECEDENTES: DOS PUNTO UNO.-** Con fecha catorce de octubre de dos mil quince, se celebró la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma del Estatuto Social de Compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., ante el Doctor Santiago Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del cantón Quito, instrumento debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Quito con fecha dos de junio de dos mil quince. **DOS PUNTO DOS.-** A la referida escritura, se adjuntó como documento

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

habilitante el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha dieciséis de junio de dos mil quince. **DOS PUNTO TRES.-** Con fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, los socios de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., se constituyeron en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con el objeto de rectificar algunos errores involuntarios contenidos en el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha dieciséis de junio de dos mil quince; y con el objetivo de rectificar y ratificar todo lo actuado por la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., dentro del aumento de capital por aporte en especies realizado, así como también respecto de los valores de los terrenos aportados a la compañía, de conformidad con los informes emitidos por AVALUAC con fecha 24 de julio de 2014. **TRES.- ACLARATORIA:** En la cláusula tercera de la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma del Estatuto Social de Compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha catorce de octubre de dos mil quince existe UN punto a aclararse en este sentido: *"**TRES PUNTO CUATRO.-** los cónyuges César Aníbal Muñoz Aguinaga y Gloria Isabel de las Mercedes Almeida Subía, por sus propios y personales derechos, prestaron autorización de carácter exclusivo, gratuito, y total, a favor de la compañía INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA., para realizar edificaciones de cualquier tipo sobre los terrenos de su*

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

propiedad, mismos que se encuentran descritos en la presente escritura pública, a fin de que la COMPAÑÍA pueda desarrollar su actividad económica. En consecuencia, se reconoció que las edificaciones a realizarse pertenecerían íntegramente a la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., al haber adquirido la autorización de construcción por medios legítimos, exento de fraude y de todo otro vicio, de conformidad con el artículo 685 del Código Civil, y ser además la intención el que se aporten dichos terrenos finalmente a la compañía." **CUATRO.- RECTIFICATORIA:** El Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, celebrada con fecha dieciséis de junio de dos mil quince, que acompaña a la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha catorce de octubre de dos mil quince, contiene algunos errores involuntarios de transcripción a rectificar. **CUATRO PUNTO UNO.-** En este sentido, y de conformidad con lo mencionado en el numeral anterior, el Gerente de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., debidamente autorizado mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, procede a incorporar dicho documento a la presente escritura con el fin de que consten las rectificaciones realizadas por la Junta de General de Socios, al Acta de Junta General de Socios de fecha 16 de junio de 2015, que sirvió como habilitante del Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la compañía Integración Avícola

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

Oro Cía. Ltda. celebrada con fecha catorce de octubre de dos mil quince, e inscrita el doce de noviembre de dos mil quince. **CINCO.- RATIFICACIÓN: CINCO PUNTO UNO:** Los socios de la compañía INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA. LTDA., ratifican todo lo actuado dentro de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el dieciséis de junio de dos mil quince relativo al aumento de capital por aporte de los terrenos "Picaflor", "El Águila" y "Nanegal". Aumento de capital debidamente celebrado mediante escritura pública de aumento de capital y reforma de estatuto social de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha 14 de octubre de 2015, ante el Doctor Santiago Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del Cantón Quito; e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón con fecha 12 de noviembre de 2015. **CINCO PUNTO DOS.-** Del mismo modo se ratifica los avalúos de los terrenos aportados a la compañía mediante informes emitidos por la compañía AVALUAC CÍA. LTDA., con fecha 24 de julio de 2014, mismos que se incorporan a la presente escritura de rectificación, aclaración y ratificación. **SEIS.- MARGINACIÓN:** Del presente instrumento, señor Notario, sírvase nota al margen de la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la compañía de la Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha catorce de octubre de dos mil quince. **SIETE.- INSCRIPCIÓN.-** Esta escritura rectificatoria, aclaratoria y ratificatoria de la Escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto y Acta de Junta General

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto
D.M. Quito

Extraordinaria de Socios de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., se inscribirá en el Registro Mercantil del Cantón Quito, al margen de la inscripción de la escritura original. **OCHO.- ACEPTACIÓN:** El compareciente acepta íntegramente el contenido de esta escritura pública rectificatoria, aclaratoria y ratificatoria, por convenir a sus intereses. El señor Notario se servirá anteponer y agregar las cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-** El compareciente faculta a los Doctores Mauricio Esteban Durango Pérez, Jorge David Uribe Reyes, José Gabriel Vivar Ampudia, Álvaro Felipe Cárdenas Zambonino y Diego Fernando Álvarez de la Vega para que individual o conjuntamente realicen todas las gestiones necesarias a fin de obtener la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil, por lo que quedan autorizados a realizar todos los procesos legales correspondientes, así como los trámites pertinentes para obtener el perfeccionamiento del acto societario de aumento de capital. Para todos estos actos le servirá como suficiente autorización y habilitante esta misma cláusula. Usted, Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento." **HASTA AQUÍ LA MINUTA,** que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para la celebración de la presente escritura pública se observaron los preceptos legales del caso y leída que le fue a la compareciente

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

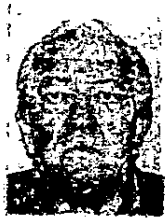
integramente por mí el Notario se ratifica en ella y firma conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

Sr. César Aníbal Muñoz Aguinaga
C.C. 1701697250

DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 170169725-0

APELLIDOS Y NOMBRES
MUÑOZ AGUINAGA
CESAR ANIBAL

LUGAR DE NACIMIENTO
IMBABURA
ANTONIO ANTE
ATUNTAQUI

FECHA DE NACIMIENTO 1940-03-18

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL CASADO
GLORIA ISABEL
ALMEIDA

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ADMR. DE EMPRESAS

V4343V4444

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MUÑOZ MANUEL M

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
AGUINAGA ENRIQUETA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2014-03-07

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-03-07

00533137

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CDE

016

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

016 - 0098 — NÚMERO DE CERTIFICADO
1701697250 — CÉDULA

MUÑOZ AGUINAGA CESAR ANIBAL

PICHINCHA — PROVINCIA
QUITO — CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
BELISARIO QUEVEDO — PARROQUIA
2 — ZONA

I.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

En uso de la facultad concedida por el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la fotocopia que antecede, guarda conformidad con el documento que me fuera exhibido.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notaría Trigésimo Quinto - D. M. Quito

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notaría Trigésimo Quinto - D. M. Quito

11 MAY 2016

8688.

EA. 94830.

Quito a, 26 de Mayo del 2015.

Señor
CÉSAR ANIBAL MUÑOZ AGUINAGA.
Presente.-

De mi consideración.

Cúmpleme comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de **"INTEGRACIÓN AVICOLA ORO. CÍA LTDA"**, reunida el 22 de mayo del 2015, resolvió reelegir a usted como **GERENTE** de la compañía por el periodo estatutario de **CUATRO AÑOS.** En tal virtud le corresponde ejercer la representación legal y extrajudicial de la empresa, conforme las disposiciones previstas en los correspondientes estatutos, la Ley de Compañías y sus reglamentos.
La compañía fue constituida el 25 de abril del 2003, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, e inscrita el 3 de junio de 2003 en el Registro Mercantil del cantón Quito.
Se han efectuado los siguientes aumentos de capital y reformas de estatutos, mediante el otorgamiento de Escrituras públicas celebradas:
El 23 de septiembre del 2005; ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito e inscritas en el Registro Mercantil el 02 de Diciembre del 2005, **el 08 de septiembre del 2006;** ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito e inscritas en el Registro Mercantil el 17 de noviembre del 2006; **el 21 de agosto del 2007** ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito e inscritas en el Registro Mercantil el 5 de diciembre del 2007, **el 26 de septiembre del 2008,** ante el Notario Tercero del cantón Quito e inscritas en el Registro Mercantil el 23 de diciembre del 2008; **el 11 de septiembre del 2009**; ante el Notario Tercero del cantón Quito e inscritas en el Registro Mercantil el 11 de noviembre del 2009; **el 8 de noviembre del 2010**, ante el Notario Tercero del cantón Quito e inscritas en el Registro Mercantil el 24 de diciembre del 2010, **el 18 de noviembre del 2011** ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de diciembre del 2011; **el 29 de mayo del 2012** ante el Notario Primero del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de noviembre del 2012; **el 1 de marzo del 2013** por fusión por absorción, ante el Notario Primero del Cantón Quito e inscrita el 31 de Julio del 2013; **el 8 de octubre del 2013**, ante el Notario Primero del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de diciembre del 2013; **el 11 de septiembre del 2014**, ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de septiembre del 2014.

Mucho agradeceré que al pie del presente nombramiento se sirva hacer constar la razón de su aceptación, por mi parte y en nombre de la compañía me complazco por esta designación.

Atentamente.

Isabel Almeida

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - D.M.

Agradezco y acepto la designación de Gerente de la compañía "INTEGRACIÓN AVICOLA ORO. CIA LTDA". Quito, 27 de Mayo del 2015

Sr. César Aníbal Muñoz Aguinaga
C.C. 170168725-0
Nacionalidad Ecuatoriana

En uso de la facultad concedida por el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la fotocopia que antecede, guarda conformidad con el documento que me fuera exhibido.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto D.M.

11 MAY 2016

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA.

En la ciudad de Quito, al día 02 del mes de mayo de 2016, a las 10:00 a.m., en las oficinas de la Compañía, ubicadas en la calle José Andrade OE1-103 y Av. Juan de Selis, barrio Carcelén Alto, de esta ciudad de Quito, se constituyen en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía **INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA.**, el señor César Aníbal Muñoz Aguinaga, la señora Gloria Isabel de las Mercedes Almeida Subía, la señora María Isabel Muñoz Almeida, la señora Margarita de los Ángeles Muñoz Almeida, la señora Ana Cristina Muñoz Almeida y la señora Carolina Muñoz Almeida, quienes representan el cien por ciento del capital suscrito de la Compañía.

Consecuentemente, por encontrarse la totalidad del capital suscrito de la compañía renuncian a la convocatoria y al tenor de lo dispuesto en la Ley de Compañías, resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Universal Extraordinaria de Socios, con el propósito de tratar el siguiente orden del día:

1. Rectificación al Acta de Junta General Extraordinaria de Socios de la compañía INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA., celebrado con fecha 16 de junio de 2015.

2. Aclaratoria a la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto Social de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha 14 de octubre de 2015, ante el Doctor Santiago Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del Cantón Quito; e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón con fecha 12 de noviembre de 2015.

3. Ratificatoria de lo actuado dentro del aumento de capital por aporte de terrenos a la Compañía INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA. LTDA., resuelto en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, de fecha 16 de junio de 2015 y celebrado mediante Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto Social de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., con fecha 14 de octubre de 2015, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón con fecha 12 de noviembre de 2015.

La presente agenda es aprobada por unanimidad por los asistentes.

Actúa como Presidenta de la Junta General Extraordinaria y Universal, la señora Ana Cristina Muñoz Almeida en su calidad de Presidenta de la compañía; y actúa como Secretario de la Junta General Extraordinaria y Universal, el señor César Aníbal Muñoz Aguinaga en su calidad de Gerente de la compañía.

Presidencia declara instalada la reunión y dispone se pase a conocer el ORDEN DEL DÍA.

Punto No. 1.- Rectificación al Acta de Junta General Extraordinaria de Socios de la compañía INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA., celebrado con fecha 16 de junio de 2015.

La Presidenta de la junta pone a consideración de los socios la rectificación de ciertos puntos relativos al contenido del Acta de Junta General Universal de Socios de fecha 16 de junio de 2015, en dónde se resolvió el Aumento de Capital Suscrito y Pagado de la compañía por Aporte en Especies.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

1.3. El Gerente de la compañía manifiesta que existe un error involuntario de transcripción, en el párrafo octavo del primer punto del orden del día del Acta de Junta General Universal de Socios de fecha 16 de junio de 2015, relativo al porcentaje de participación dentro del cuadro de integración de capital de la compañía como consecuencia del aumento de capital por aporte en especies efectuado, cuyo texto rectificado se aprueba por unanimidad y se transcribe a continuación:

"El capital se encuentra integrado de conformidad con el siguiente cuadro de integración:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL					
Socio	Capital Actual	Aumento de Capital Suscrito	Forma de Pago del Aumento de Capital (Aporte en Especies)	Nuevo Capital USD	%
Gloria Isabel de las Mercedes Almeida Subia	12.697.553,00	93.765,00	93.765,00	12.791.318,00	74.56%
César Aníbal Muñoz Aguinaga	3.817.598,00	93.765,00	93.765,00	3.911.363,00	22.80%
María Isabel Muñoz Almeida	132.243,00	0	0	132.243,00	0.77%
Margarita de los Ángeles Muñoz Almeida	132.243,00	0	0	132.243,00	0.77%
Ana Cristina Muñoz Almeida	81.071,00	0	0	81.071,00	0.47
Carolina Muñoz Almeida	107.087,00	0	0	107.087,00	0.62
Total	16.967.795,00	187.530,00	187.530,00	17.155.325,00	100.00

1.4. Así mismo, se resuelve por unanimidad rectificar el tercer párrafo del segundo punto del orden del día del Acta de Junta General Universal de Socios de fecha 16 de junio de 2015, cuyo texto rectificado se transcribe a continuación:

"El capital suscrito se halla pagado en su totalidad. El capital se encuentra integrado de conformidad con el siguiente cuadro de integración:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL			
Socio	**Capital Suscrito**	**Capital Pagado**	**%**
Gloria Isabel de las Mercedes Almeida Subía	$ 12.791.318,00	$ 12.791.318,00	74.56
César Aníbal Muñoz Aguinaga	$ 3.911.363,00	$ 3.911.363,00	22.80
María Isabel Muñoz Almeida	$ 132.243,00	$ 132.243,00	0.77
Margarita de los Ángeles Muñoz Almeida	$ 132.243,00	$ 132.243,00	0.77
Ana Cristina Muñoz Almeida	$ 81.071,00	$ 81.071,00	0.47
Carolina Muñoz Almeida	$ 107.087,00	$ 107.087,00	0.62
TOTAL	**$ 17.155.325,00**	**$ 17.155.325,00**	**100,00%**

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto

135

Punto No. 2.- Aclaratoria a la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto Social de la compañía Integración Avícola Oro Cía. Ltda., celebrada con fecha 14 de octubre de 2015, ante el Doctor Santiago Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del Cantón Quito; e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón con fecha 12 de noviembre de 2015.

Reinstalada la sesión, se procede a la lectura íntegra del Acta, la misma que es aprobada por unanimidad de los socios presentes en todas y cada una de sus partes.

Se levanta la reunión a las 11:00 a.m., para constancia de lo cual la presente Acta es suscrita por la Presidenta y el Secretario de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios en unidad de acto.

Ana Cristina Muñoz Almeida
PRESIDENTA DE LA JUNTA
SOCIA

César Aníbal Muñoz Aguinaga
SECRETARIO DE LA JUNTA
SOCIO

María Isabel Muñoz Almeida
SOCIA

Margarita de los Ángeles Muñoz Almeida
SOCIA

Gloria Isabel de las Mercedes Almeida Subía
SOCIA

Carolina Muñoz Almeida
SOCIA

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto D. M. Quito

LISTA DE ASISTENTES A LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CIA. LTDA., CELEBRADA EL DÍA 02 DE MAYO DE 2016.

Socios	Firma
Gloria Isabel de las Mercedes Almeida Subía	
César Aníbal Muñoz Aguinaga	
María Isabel Muñoz Almeida	
Margarita de los Ángeles Muñoz Almeida	
Ana Cristina Muñoz Almeida	
Carolina Muñoz Almeida	

Fecha.- 02 de mayo de 2016.

Certifico que se encuentra presente el 100% del capital social de la compañía.

Ana Cristina Muñoz Almeida
PRESIDENTE DE LA JUNTA

César Aníbal Muñoz Aguinaga
SECRETARIO DE LA JUNTA

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

AVALUAC

ESTUDIO DE TASACIÓN: TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Finalidad: Valoración de Activos Fijos bajo NIIF

VISTA GENERAL GRANJA PICAFLOR

Sr. César Muñoz Aguinaga
Propietario

Dirección: Nanegal, kilómetro 2 de la vía Palmito-Pamba

Dr. Santiago Guerrón Ayala
V
135
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com

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

1. ANTECEDENTE

Cumpliendo con las resoluciones N° SC.Q.ICI.004, N° ADM.8199, N° 08.G.DSC.010 y SC-INPA-UA-G-10-005 de la Superintendencia de Compañías que establecen que todas las empresas deben sujetarse a las NIIF, y a la resolución N° 00.Q.ICI.005 en su Capítulo V "Del informe de Peritos", Artículo 11; se presenta el siguiente estudio de tasación.

2. BIEN TASADO

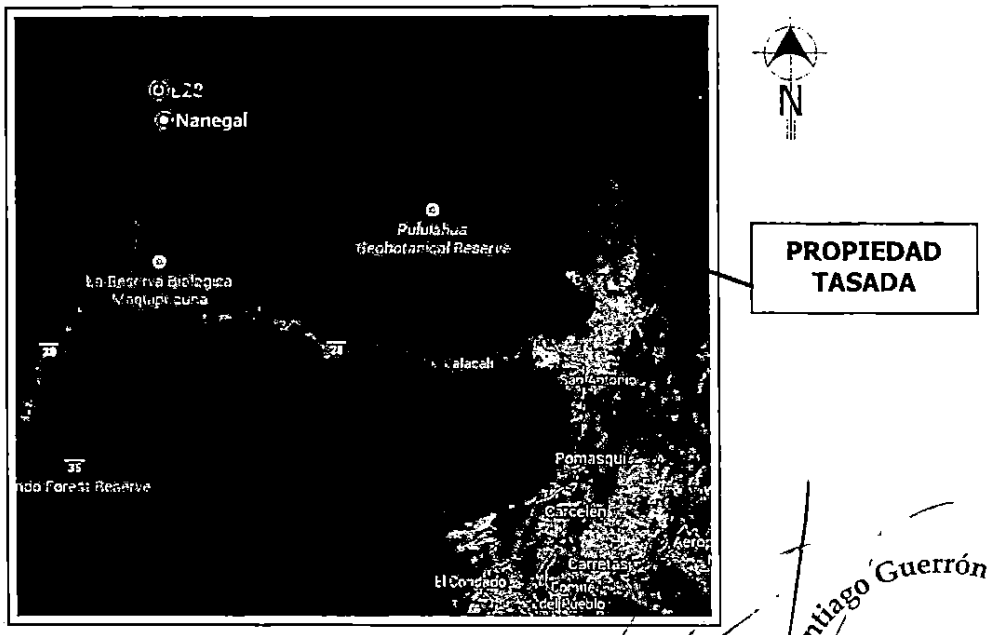
Terreno y construcciones de Granja Picaflor.

3. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

Provincia: Pichincha.
Cantón: Quito.
Parroquia: Nanegal.
Dirección: A 2 kilómetros del pueblo Nanegal, ingresando por la vía Palmito-Pamba.

Clasificación de la zona: Área natural.

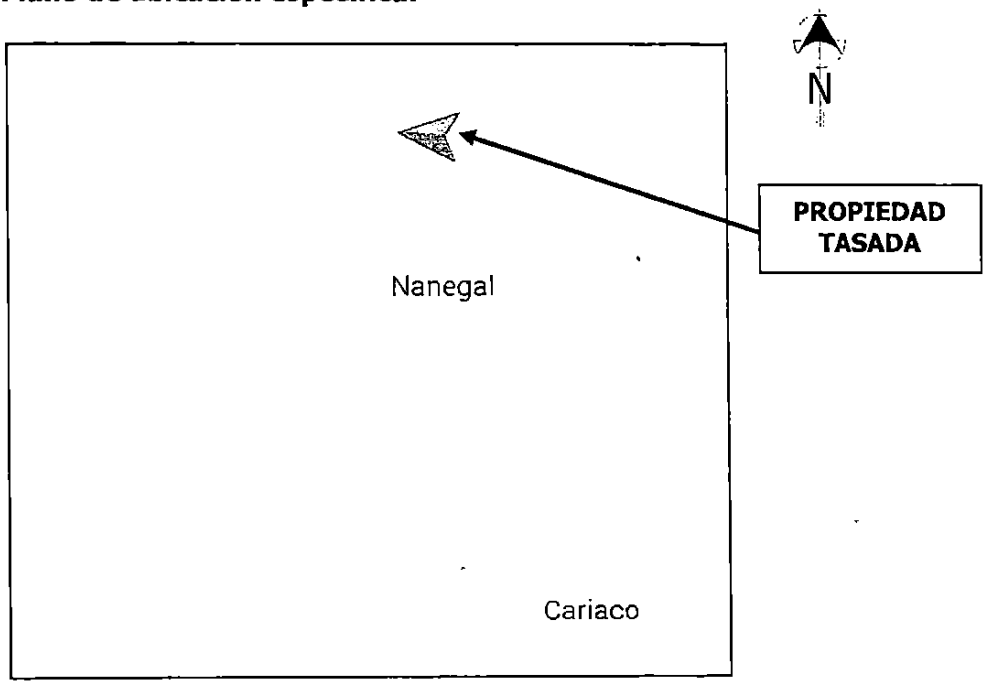
Plano de ubicación general:



Dr. Santiago Guerrón Ayala
QUITO
35
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

Plano de ubicación específica:



4. LINDEROS Y ÁREAS

4.1. Linderos generales del terreno:

Norte:	345,00 m., con Río Alambi.
Sur:	360,00 m., m., con carretera Palmito-Pamba.
Este:	260,00 m., con lote No. 13 de la señora Isabel Almeida de Muñoz.
Oeste:	125,00 m., con lote de Jaime Miño.
Área:	**6,00 Has.**

Notas:

a. Los datos indicados fueron obtenidos de la siguiente documentación legal presentada:

Copia de la Escritura de Compraventa celebrada el 17 de marzo de 2011 en la Notaria Vigésima Séptima del cantón Quito ante el Doctor Fernando Polo Elmir, otorgada por el señor Mario Sandoval Jimenez y otros, a favor del señor César Muñoz Aguinaga.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto
M. Quito

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

ww.avaluac.com

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y ACCESOS

El sector cuenta con:

a. Redes de energía eléctrica, teléfonos y agua corriente.

b. Calles de tierra, en estado regular.

c. En el inmueble se capta el agua de un río cercano y se potabiliza el agua.

d. Este inmueble cuenta con un acceso desde la vía Palmito - Pamba.

VÍA COLINDANTE AL INMUEBLE

6. EQUIPAMIENTO URBANO

El inmueble se encuentra a dos kilómetros de la parte urbana de la parroquia Nanegal, ingresando por la vía de tierra Palmito-Pamba. Alrededor del bien en estudio existen varios predios que aún conservan su estado natural. Dentro de un radio de 1 kilómetro se tienen dos complejos vacacionales. Para acceder a este sector no existe servicio de transporte público.

7. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

7.1. Terreno:

Forma:	Regular.
Topografía:	Con pendiente negativa.
Localización:	Medianero.
Área:	6,00 Has.

7.2. Edificaciones:

Sobre todo el largo del terreno se ha establecido la mayoría de las construcciones. Este inmueble cuenta con una planta de potabilización de agua y pozo séptico.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
QUITO
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

www.avaluac.com

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

7.3. Distribución

Edificaciones

Galpones: Se ubican a lo largo del terreno, no tienen divisiones internas, se ubican en forma paralela.
Cocina: Consta de un solo ambiente, se ubica al lado suroeste del terreno.
Comedor: Se ubica adjunto a la cocina, consta de un piso.
Vivienda: Consta de un piso, con baño, cocina y dormitorios; se ubica al lado sur del comedor.
Bodega de almacenamiento: Cuarto pequeño ubicado frente a las bodegas de medicina.
Bodega de medicina: Se ubican cerca al ingreso del inmueble.
Administración, duchas y vestidores: Se ubica cerca al ingreso del inmueble, consta de un piso.
Baño: Se ubica a lado de las duchas y vestidores.

Otras obras

Área cubierta cerca de bodega de medicinas: Se usa como bodega y taller.
Patio cubierto de vivienda: Se ubica en la parte posterior de la vivienda.
Área de lavado: Se encuentra frente a la vivienda.
Planta de depuración de aguas: Se encuentra frente el galpón 5.
Tanque: Se ubica entre el galpón 4 y 3.
Torres para cisternas: Se encuentran entre el galpón 1 y 2, 4 y 3, y 5 y 6.
Pisos duros: Corresponde caminos y patios descubiertos.

7.4. Utilización actual: Planta de incubación.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

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

ww.avaluac.com

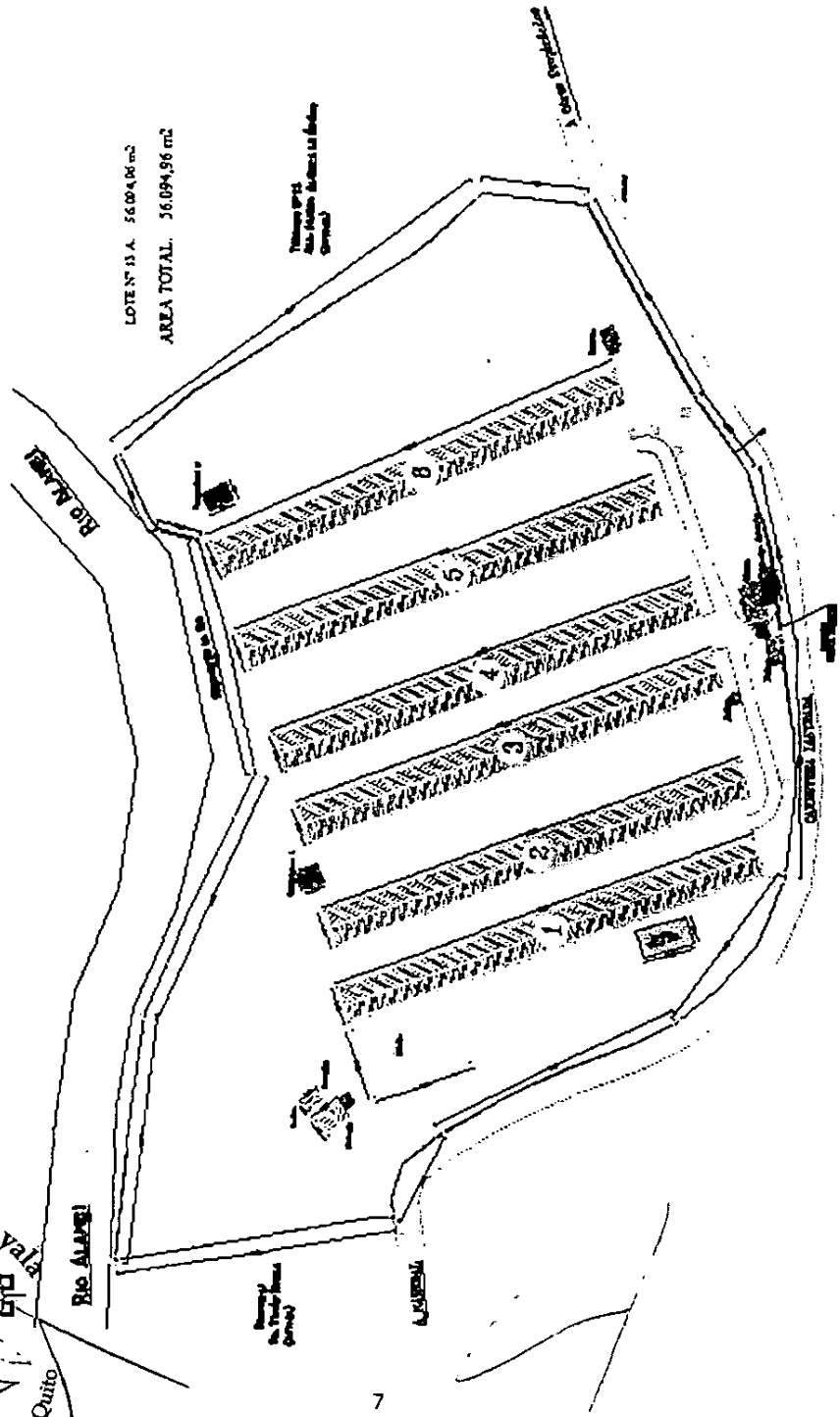
7.5. Cuadro de áreas de construcción

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD
Edificaciones		
Galpón 1	1650	m2
Galpón 2	1650	m2
Galpón 3	1650	m2
Galpón 4	1650	m2
Galpón 5	1650	m2
Galpón 6	1650	m2
Cocina	9.35	m2
Comedor	2.15	m2
Vivienda	6.36	m2
Bodega de almacenamiento	4.75	m2
Bodega de medicina	17.57	m2
Administración, duchas y vestidores	37.17	m2
Baño	5.84	m2
Otras obras		
Área cubierta cerca de bodega de medicinas	36.88	m2
Patio cubierto de vivienda	18.8	m2
Área de lavado	7.48	m2
Planta de depuración de aguas	1	u
Torre para cisterna entre galpon 1 y 2	9	m2
Torre para cisterna entre galpon 4 y 3	9	m2
Torre para cisterna entre galpon 5 y 6	10.75	m2
Pisos duros	58.18	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIONES =		**m2**

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
QUITO

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

7.6. Esquema planimétrico



Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito
135

QUITO
JULIO DEL 2014
M:\6- DOCUMENTOS/AVALUAC/ AVALÚOS 2014/PARTICULARES/GG/ INFORME DE VALORACIÓN PROPIEDAD DEL SEÑOR CESAR MUÑOZ AGUINAGA

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

7.7. Características de las construcciones

Galpones

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Naves sencillas con estructura metálica.
Estructura: Tubos metálicos.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque con una altura de 0,4 m., y malla galavanizada.
Instalaciones: Desagües empotrados de PVC.
Pisos: Encementados, instalaciones eléctricas sin empotrar.
Puertas: De malla galvanizada con estructura metálica.

GALPÓN 1

GALPÓN 2

GALPÓN 3

GALPÓN 4

GALPÓN 5

GALPON 6

Cocina

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Pisos y barrederas: Encementados.
Paredes: Cerámica.

COCINA

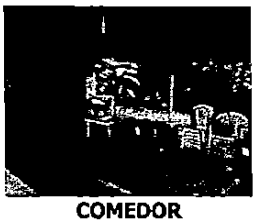
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

www.avaluac.com

Puertas: De madera y metálicas.
Ventanería: Metálica y vidrio.
Piezas sanitarias: Mesón de hormigón revestido con cerámica.

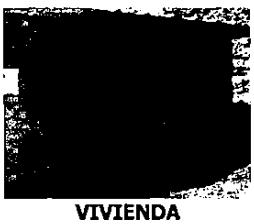
Comedor

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Metálica.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Pisos y barrederas: Alisado con cemento.
Paredes: Enlucidas y pintadas.


COMEDOR

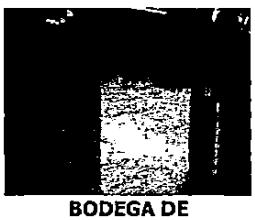
Vivienda

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Casa de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Pisos y barrederas: Cerámica en todos los ambientes.
Paredes: Empastadas y pintadas en ambientes restantes.
Puertas: De madera.
Ventanería: Madera y vidrio.
Piezas sanitarias: De tipo económico con grifería cromada.


VIVIENDA

Bodega de almacenamiento

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Casa de diseño simple.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque pintado.
Pisos: Encementadas.
Puertas: De madera.


BODEGA DE ALMACENAMIENTO

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto
D.M. Quito

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

w.avaluac.com

Bodega de medicina

BODEGA DE MEDICINA

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas de metálicas.
Mampostería: Bloque.
Pisos y barrederas: Alisado con cemento.
Paredes: Pintadas.
Ventanería: Madera y malla metálica.

Administración, duchas y vestidores

DUCHAS

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque.
Pisos y barrederas: Alisado con cemento.
Paredes: Pintadas.
Puertas: De malla galvanizada.

OFICINA

VESTIDORES

FACHADA

Baño

BAÑO

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.

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

www.avaluac.com

Mampostería: Bloque.
Pisos: Encementados.
Paredes: Enlucidas, empastadas y pintadas.
Piezas Sanitarias: De tipo económico con grifería cromada.
Puertas: Madera.

Área cubierta cerca de bodega de medicinas

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Área larga de diseño simple.
Estructura: De caña.
Cubierta: Steel panel con vigas de caña.
Mampostería: Bloque.
Pisos: Encementados.

Patio cubierto de vivienda

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Área de diseño simple.
Estructura: De caña.
Cubierta: Steel panel con vigas de caña.
Pisos: Encementados.

Área de lavado

Edad de la construcciones: 20 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Área de diseño simple.
Estructura: De caña.
Cubierta: Steel panel con vigas de caña.
Pisos: Encementados.

BAÑO

Planta de depuración de aguas:

Se compone de varios tanques de filtración, estructura y muros de hormigón con cubierta metálica.

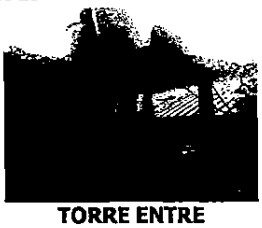
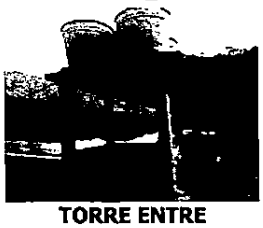
PLANTA DE DEPURACIÓN

Torres para cisternas: Estructura y losa de hormigón armado, contrapiso de hormigón, mampostería de bloque enlucido.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto
M. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014
M:\S DOCUMENTOS/AVALUAC/ AVALÚOS 2014/PARTICULARES/GG/ INFORME DE VALORACIÓN
PROPIEDAD DEL SEÑOR CESAR MÚÑOZ AGUINAGA

w.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

		
TORRE ENTRE GALPONES 1 Y 2	**TORRE ENTRE GALPONES 3 Y 4**	**TORRES ENTRE GALPONES 5 Y 6**

8. TASACIÓN

El objetivo principal del presente estudio de tasación es la obtención del **Valor Razonable** como requisito para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, acorde a los apartados **NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo"**, y **NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"**.

Definición de Términos – NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo"

Su objetivo es "prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión".

Propiedad Planta y Equipo (PPE) son "los activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y se espera usas más de un periodo".

Con este antecedente, la norma establece un modelo de revaluación, el mismo que textualmente expresa:

"Modelo de Revaluación"

Párrafo 31: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su **valor razonable**, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros en todo

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito
QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Párrafo 32: Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada habitualmente por tasadores calificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Párrafo 33: Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de propiedades, planta y equipo y porque el elemento rara vez es vendido —salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento—, la entidad podría tener que estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la depreciación correspondiente.

Párrafo 34: La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años".

Definición de Términos – NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"

Su objetivo es "estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes".

Valor Razonable es "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición".

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

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

w.avaluac.com

A partir de este concepto, la norma establece los criterios aplicables a la revaluación de bienes, entre los cuales destacan los siguientes, transcritos de manera textual:

"El activo o pasivo"

Párrafo 11: "Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos:

(a) La condición y localización del activo; y
(b) Restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo."

"La transacción"

Párrafo 16: "Una medición a valor razonable supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar:

(a) En el mercado principal del activo o pasivo; o
(b) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo."

Párrafo 17: "Una entidad no necesitará llevar a cabo una búsqueda exhaustiva de todos los mercados posibles para identificar el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso, pero tendrá en cuenta toda la información que esté razonablemente disponible. En ausencia de evidencia en contrario, el mercado en el que la entidad realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso."

"Técnicas de valoración"

Párrafo 61: "Una entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables."

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notaría Trigésimo Quinto - D. M. Quito
QUITO
JULIO DEL 2014

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO
www.avaluac.com

Párrafo 62: "El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas son el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso. Los principales aspectos de esos enfoques se resumen en los párrafos B5 al B11. Una entidad utilizará técnicas de valoración congruentes con uno o más de esos enfoques para medir el valor razonable."

Párrafo B5: "El *enfoque de mercado* utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio."

Párrafo B8: "El enfoque del costo refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente)."

Párrafo B10: "El enfoque del ingreso convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). Cuando se utiliza el *enfoque del ingreso*, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros."

Según lo indicado en ambos apartados de la norma, y aplicado a la revaluación de los activos motivo del presente estudio de tasación, para la obtención del **Valor Razonable** se empleará la siguiente metodología.

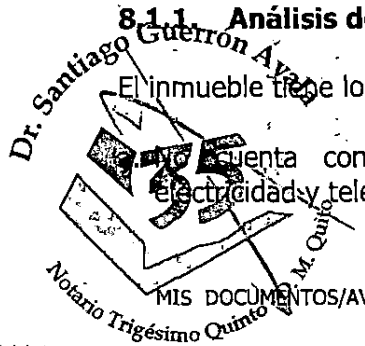
8.1. Análisis comparativo de mercado para obtener el valor del terreno

Se basa en los valores actuales de bienes inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior del mercado inmobiliario.

8.1.1. Análisis de mercado

El inmueble tiene los siguientes parámetros:

- No cuenta con todos los servicios básicos, solo cuenta con electricidad y teléfonos.



w.avaluac.com

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

b. Su ubicación es mala, ya que se ubica a 2 kilómetros de la zona urbana de la parroquia, además colinda con una vía de tierra en estado regular, por lo cual existe dificultad en su acceso.

c. Por su tamaño presenta dificultad al comercializarse.

d. Su entorno se determina como área natural, por lo cual a sus alrededores no existe ningún tipo de actividad comercial.

e. La plusvalía en el sector no ha variado en los últimos años, y tiene demanda baja.

8.1.2. Valores referenciales

CONCEPTO	DIRECCIÓN	ÁREA Ha	VALOR Ha	OBSERVACIONES
Terreno	Nanegal, a 2 kilómetros del Complejo Vacacional La Playita	26.00	10000.00	No cuenta con servicios básicos, cuenta con varios árboles frutales. Esta información se obtuvo en sitio.
Terreno	Nanegal, vía Marianas a 300 metros de Maquipucuna	22.00	5000.00	No cuenta con servicios básicos. Telf: 095927375
Promedio aritmético:			**7500.00**	

Fuente: Base de datos **AVALUAC**, investigación de campo.

Las referencias encontradas corresponden a terrenos que se ubican en sectores similares al sector donde se encuentra el bien en estudio; los valores asignados por los ofertantes son de forma alternativa por lo cual existe un amplio rango de diferencia. De este estudio realizado se desprende que dentro del sector inmobiliario este tipo de bienes se comercializan en valores entre US$ 5000 y US$ 10000 cada hectárea de terreno, este valor depende de la ubicación, infraestructura y tamaño.

8.1.3. Aplicación del método comparativo de mercado

De la investigación de mercado dentro del sector se obtuvieron varias muestras de inmuebles similares al bien tasado; a este valor se le aplicaron factores de homogeneización con el objeto de adaptar las características de la muestra obtenida a las características propias del inmueble en estudio, aplicándose factores relacionados con la ubicación, tipo de oferta (considerando que los valores están sujetos a-

www.avaluac.com

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

negociación), adecuación, ubicación con respecto a vías principales y principalmente al tamaño. De este análisis según estudio de mercado, se obtiene el valor de **US$ 5700,00** por cada hectárea de terreno.

8.2. Cálculo del valor de la construcción

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

Cada edificación fue analizada particularmente; luego de la inspección realizada se determinaron sus características propias, verificando sus diferentes componentes y estado actual, lo que permitió determinar, a partir del costo de la reposición, los valores actuales.

Método de Reposición, (costo real) CR:

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

Costo de reemplazamiento neto:

CRN = S - D
S = (C + GN)

Nomenclatura:

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

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

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

(GN) Gastos necesarios (costos indirectos):

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

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

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

www.avaluac.com

- Gastos financieros.

Los valores han sido obtenidos o consultados de boletines informativos de la Cámara de la Construcción y principalmente de experiencias profesionales; considerando principalmente los costos actuales de los diferentes rubros que intervienen en la construcción.

8.2.1 Depreciación física:

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

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

Factores de depreciación:

Se determinan por:

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

Edad actual:

Las edificaciones tienen una edad aproximada de 20 años.

Vida Útil:

Definida de manera general como un periodo calculado en años dentro del cual la edificación debe funcionar con la eficiencia para la que fue diseñada, considerando reparaciones menores y el respectivo mantenimiento; tomando en cuenta la vida física (tiempo que dura la construcción en función de la calidad de los materiales, hasta el momento de su ruina) y la vida funcional (tiempo que dura la

Dr. Diego Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito
QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

construcción hasta cuando es utilizable en condiciones normales, acorde con la tecnología, necesidades y demandas), o definida según términos contables como "el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad".

Según experiencias de otros países y del nuestro, la vida útil técnica para este tipo de edificaciones se sitúa entre los 40 y 60 años de acuerdo al tipo estable de materiales aplicados.

Para el presente caso, el cálculo se realizará con 40 y 60 años según el tipo de edificación.

Factores de depreciación por estado de conservación:

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

TABLA DE HEIDECKE			
CALIFICACIÓN	**CONDICIONES FÍSICAS**	**CLASIFICACIÓN**	**COEFICIENTE (%)**
1 1,5	Nuevo, no require reparación.	Óptimo Muy Bueno	0,00 0,032
2 2,5	Reparaciones de poca importancia.	Bueno Intermedio	2,52 8,09
3 3,5	Reparaciones sencillas	Regular Deficiente	18,10 33,20
4 4,5	Importantes reparaciones	Malo Muy Malo	52,60 72,20
5	Para demolición o a ser retirada	Sin Valor	100

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

Para el presente caso, dadas las condiciones de la edificación se ha empleado la calificación de 3,5.

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

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Noveno - D.M. Quito

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

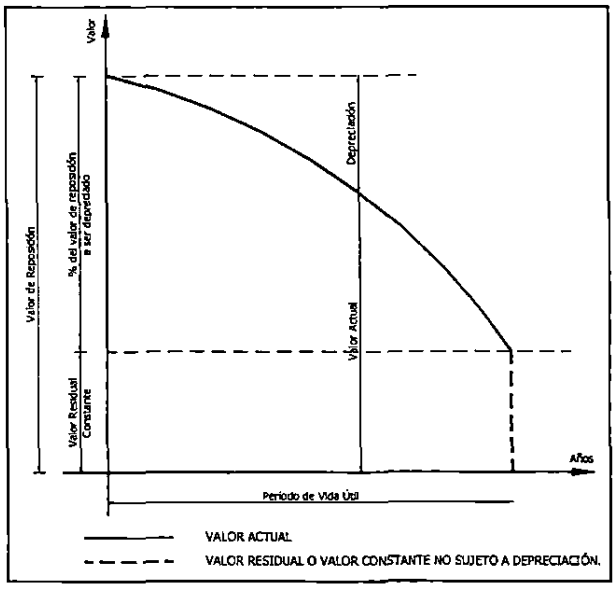
w.avaluac.com

Valor Residual:

"El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil".

Este concepto es aplicable ya que dependiendo del estado en que en esa época se encuentre la edificación, se puede realizar una inversión con el objeto de volver a darle una nueva vida útil, la misma que posiblemente no sería igual a la inicial, pero que dará lugar a alargar su periodo de funcionamiento óptimo, con un presupuesto mucho menor al de restitución.

A continuación se indica un esquema sobre el método de valoración empleado:



9. OBSERVACIONES

a. La inspección se realizó en presencia del Doctor Iza, administrador de las granjas en Nanegal.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com

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

b. Para la valoración del terreno se tomó en cuenta el área que se encuentra en la documentación legal entregada, cabe destacar que esta área no coincide con el área que se tiene en el esquema planimétrico, por lo tanto se recomienda realizar un levantamiento topográfico y actualizar la documentación legal.

c. Para la valoración de las construcciones se tomó en cuenta el área que se calculó con las medidas tomadas en sitio.

d. Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde solo a la parte visible del inmueble, no se consideran mejoras o daños posteriores al día de la inspección.

e. Esta tasación puede variar dependiendo de las circunstancias económicas y políticas del país.

Definición de términos según NIC 16:

"**Costo** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otros NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.

Valor razonable es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil".

Dr. Santiago Guerrón Ayala
V 35
Notario Trigésimo Quinto - D. Quito

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

ww.avaluac.com

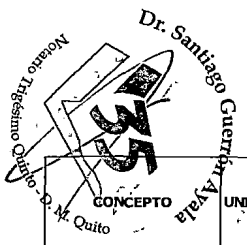
10. CUADRO GENERAL DE TASACIÓN

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Terreno	Has	6.00					5700.00	5700.00	34,200.00	34,200.00	
Edificaciones											
Galpón 1	m2	1650.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	272,250.00	249,653.25	27,225.00
Galpón 2	m2	1650.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	272,250.00	249,653.25	27,225.00
Galpón 3	m2	1650.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	272,250.00	249,653.25	27,225.00
Galpón 4	m2	1650.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	272,250.00	249,653.25	27,225.00
Galpón 5	m2	1650.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	272,250.00	249,653.25	27,225.00
Galpón 6	m2	1650.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	272,250.00	249,653.25	27,225.00
Cocina	m2	9.35	10	BUENO	60	50	240.00	226.08	2,244.00	2,113.85	224.40
Comedor	m2	2.15	10	BUENO	60	50	180.00	169.56	387.00	364.55	38.70
Vivienda	m2	6.36	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	1,590.00	1,497.78	159.00
Bodega de almacenamient	m2	4.75	10	BUENO	50	40	220.00	207.24	1,045.00	984.39	104.50
Bodega de medicina	m2	17.57	10	BUENO	60	50	220.00	207.24	3,865.40	3,641.21	386.54
Administración, duchas y vestidores	m2	37.17	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	9,292.50	8,753.54	929.25
Baño	m2	5.84	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	1,460.00	1,375.32	146.00
VALORES TOTALES :									**1,687,583.90**	**1,550,850.13**	**165,338.39**

Dr. Santiago Guerrón Ayala — Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

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

www.avaluac.com



LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Otras obras											
Área cubierta cerca de bodega de medicinas	m2	36.88	10	BUENO	40	30	100.00	72.30	3,688.00	2,666.42	1,844.00
Patio cubierto de vivienda	m2	18.80	10	BUENO	40	30	100.00	72.30	1,880.00	1,359.24	940.00
Área de lavado	m2	7.48	10	BUENO	40	30	85.00	61.46	635.80	459.68	317.90
Planta de depuración de aguas	u	1.00	10	BUENO	60	50	3800.00	3579.60	3,800.00	3,579.60	380.00
Torre para cisterna entre galpon 1 y 2	m2	9.00	10	BUENO	60	50	190.00	178.98	1,710.00	1,610.82	171.00
Torre para cisterna entre galpon 4 y 3	m2	9.00	10	BUENO	60	50	190.00	178.98	1,710.00	1,610.82	171.00
Torre para cisterna entre galpon 5 y 6	m2	10.75	10	BUENO	60	50	190.00	178.98	2,042.50	1,924.04	204.25
Pisos duros	m2	58.18	10	BUENO	60	50	40.00	37.68	2,327.20	2,192.22	232.72
VALORES TOTALES :									***17,793.50***	***15,402.84***	***4,260.87***

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

11. CUADRO RESUMEN DE TASACIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN	EXPRESADO EN DOLARES		
		VALOR A NUEVO	VALOR RAZONABLE	VALOR RESIDUAL
1	TERRENO	34,200.00	34,200.00	
2	CONSTRUCCIONES	1,671,177.40	1,532,052.98	169,599.26
VALOR TOTAL:		**1,705,377.40**	**1,566,252.98**	**169,599.26**

VALOR A NUEVO:

SON: UN MILLÓN SETECIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES, 40/100

VALOR RAZONABLE

SON: UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES, 98/100

VALOR RESIDUAL:

SON: CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES, 26/100

Declaramos que:
1. El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.
2. No hemos ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado.
3. Nuestra remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo.

Fecha del informe de tasación: 24 de Julio del 2014

Firma de Responsabilidad

AVALUAC Cía. Ltda.
República del Ecuador
Superintendencia de Compañías
Registro Nacional de Peritos
 # SC. RNP - No. 005
Resolución No. 00. Q. ICI. 005
10 de octubre del 2000

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
QUITO
JULIO DEL 2014
Trigésimo Quinto

Nota: Derechos Reservados, prohibida su reproducción parcial o total sin la autorización expresa del contratante.

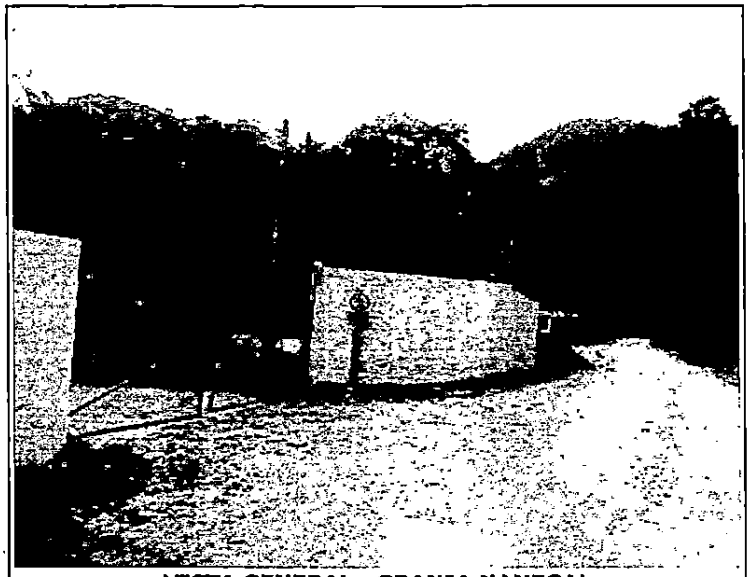
www.avaluac.com

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

AVALUAC

ESTUDIO DE TASACIÓN: TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Finalidad: Valoración de Activos Fijos bajo NIIF



VISTA GENERAL - GRANJA NANEGAL

Sra. Isabel de las Mercedes Almeida de Muñoz
Propietario

Dirección: Nanegal, kilómetro 2,1 de la vía Palmito-Pamba

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
QUITO
Trigésimo Quinto - D.M. Quito

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

1. ANTECEDENTE

Cumpliendo con las resoluciones Nº SC.Q.ICI.004, Nº ADM.8199, Nº 08.G.DSC.010 y SC-INPA-UA-G-10-005 de la Superintendencia de Compañías que establecen que todas las empresas deben sujetarse a las NIIF, y a la resolución N° 00.Q.ICI.005 en su Capítulo V "Del informe de Peritos", Artículo 11; se presenta el siguiente estudio de tasación.

2. BIEN TASADO

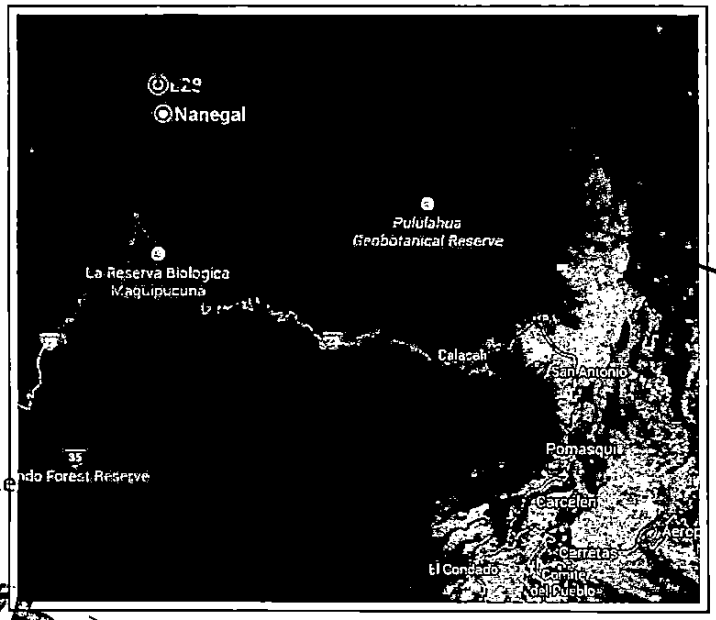
Terreno y construcciones de Granja Nanegal.

3. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

Provincia: Pichincha.
Cantón: Quito.
Parroquia: Nanegal.
Dirección: A 2,1 kilómetros del pueblo Nanegal, ingresando por la vía Palmito-Pamba.

Clasificación de la zona: Área natural.

Plano de ubicación general:

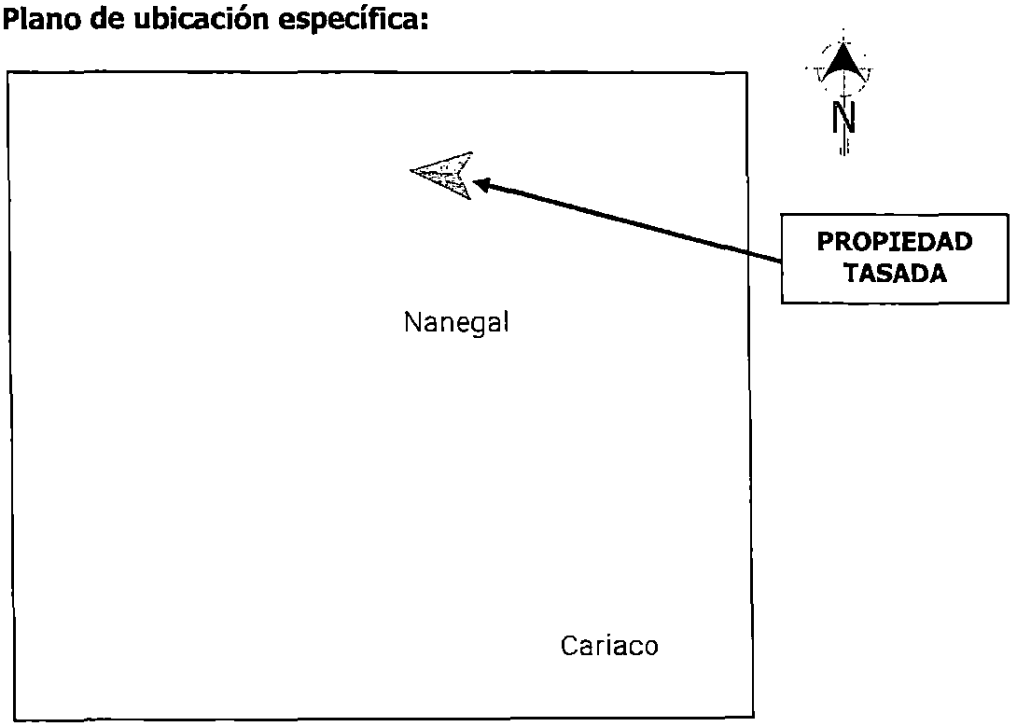


Dr. Santiago Gue
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014
MIS DOCUMENTOS/AVALUAC/ AVALÚOS 2014/PARTICULARES/GG/ INFORME DE VALORACIÓN
PROPIEDAD DE LA SEÑORA ISABEL DE LAS MERCEDES ALMEIDA DE MUÑOZ

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO
www.avaluac.com

Plano de ubicación específica:



4. LINDEROS Y ÁREAS

4.1. Linderos generales del terreno:

Norte:	395,00 m., con el Río Alambi.
Sur:	532,00 m., m., con carretera de Palmito-Pamba.
Este:	95,00 m., con lote de Mesías Saabedra.
Oeste:	260,00 m., con Lote de Carlos Sandoval.
Área:	**10,40 Has.**

Notas:

a. Los datos indicados fueron obtenidos de la siguiente documentación legal presentada:

- Copia de la Escritura de Compraventa celebrada el 29 de diciembre de 1993 en la Notaria Décimo Octava del cantón Quito ante el Doctor Enrique Díaz Ballesteros, otorgada por el señor Efigenio Lucumi, a favor de la señora Isabel de las Mercedes Almeida de Muñoz.

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

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y ACCESOS

El sector cuenta con:

a. Redes de energía eléctrica, teléfonos y agua corriente.

b. Calles de tierra, en estado regular.

c. En el inmueble se capta el agua de un río cercano y se potabiliza el agua.

d. Este inmueble cuenta con un acceso desde la vía Palmito - Pamba.

VÍA PALMITO-PAMBA

6. EQUIPAMIENTO URBANO

El inmueble se encuentra a poco más de dos kilómetros de la parte urbana de la parroquia Nanegal, ingresando por la vía de tierra Palmito-Pamba. Alrededor del bien en estudio existen varios predios que aún conservan su estado natural. Dentro de un radio de 1 kilómetro se tienen dos complejos vacacionales. Para acceder a este sector no existe servicio de transporte público.

7. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

7.1. Terreno:

Forma:	Regular.
Topografía:	Con pendiente negativa.
Localización:	Medianero.
Área:	10,40 Has.

7.2. Edificaciones:

Sobre todo el largo del terreno se han establecido la mayoría de las construcciones. Este inmueble cuenta con una planta de potabilización de agua y pozo séptico.

Dr. Santiago Guerón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

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

www.avaluac.com

7.3. Distribución

Edificaciones

Galpones: Se ubican a lo largo del terreno, no tienen divisiones internas, se ubican en forma paralela.
Baño: Se encuentra frente a los galpones, está en obra gris.
Bodega: Se encuentra frente a los galpones, no tiene divisiones internas.
Bodegas, duchas y vestidores: Se ubica cerca al ingreso del inmueble, consta de un piso.
Bodega junto a duchas: Cuarto pequeño de diseño sencillo.
Cocina: Consta de un solo ambiente se ubica cerca al edificio de administración, duchas y vestidores.
Comedor: Se ubica adjunto a la cocina, consta de un piso.
Viviendas: Constan de un piso, y se componen de baños y dormitorios, se ubica a lado de la cocina.
Bodega de almacenamiento: Cuarto pequeño ubicado cerca al edificio de administración duchas y vestidores.
Bodega cerca de ingreso vehicular: Se compone de dos cuartos adjuntos ubicados al pie del rodiluvio.
Cuartos de compostaje: Construcciones de madera pequeñas sin divisiones internas.

Otras obras

Tanques: Se ubica entre 5 y 6, 7 y 8.
Torres para cisternas: Se encuentran entre el galpón 1 y 2, 4 y 3, 5 y 6, y torres para galpón 6 y galpón 7.
Planta de depuración de aguas: Se encuentra frente el galpón 8.
Área cubierta cerca de bodega de medicinas: Se usa como bodega y taller.
Área de parqueo: se ubican cerca en el ingreso al inmueble.
Planta de potabilización de agua: se encuentran cerca del ingreso al inmueble.
Pisos duros: Corresponde a caminos, rodiluvios y patios descubiertos.

7.4. Utilización actual: Granja de pollos.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Quito
Notaría Trigésimo Quinta
QUITO
JULIO DEL 2014

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

www.avaluac.com

7.5. Cuadro de áreas de construcción

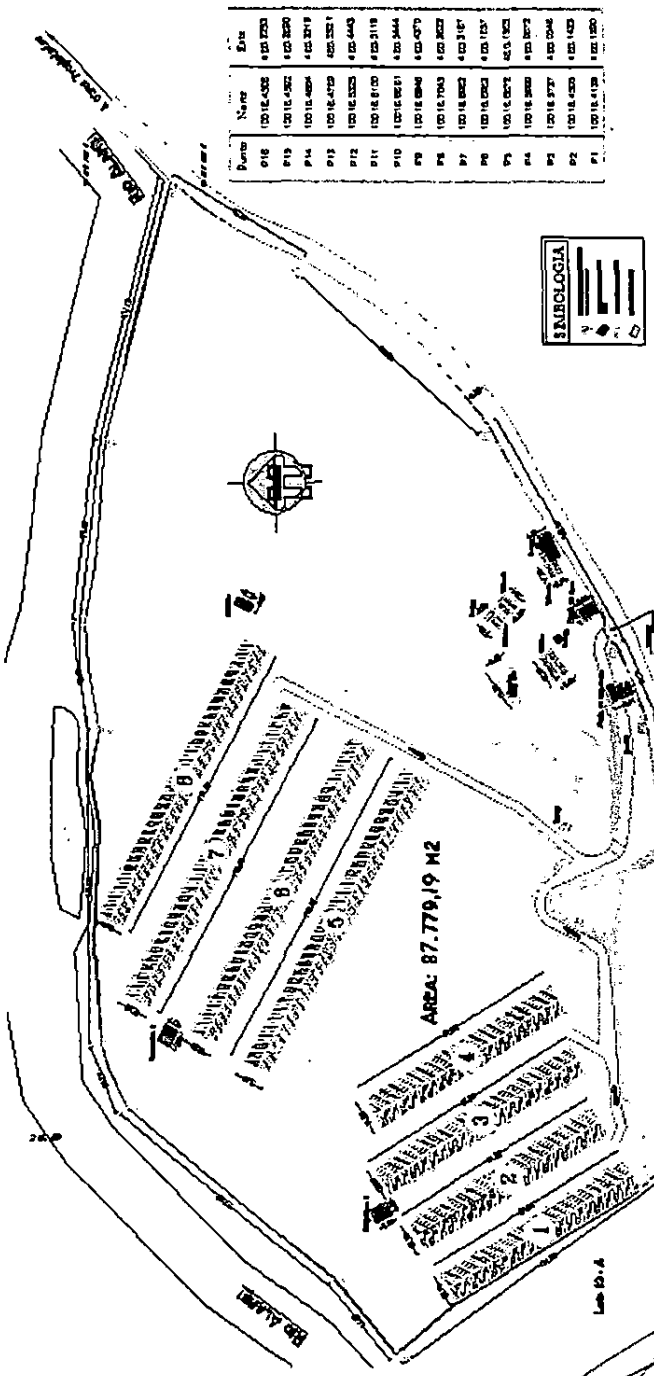
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD
Edificaciones		
Galpón 1	1080.00	m2
Galpón 2	1080.00	m2
Galpón 3	1080.00	m2
Galpón 4	1080.00	m2
Galpón 5	1518.00	m2
Galpón 6	1080.00	m2
Galpón 7	1080.00	m2
Galpón 8	1080.00	m2
Baño	9.47	m2
Bodega	23.95	m2
Bodegas, duchas y vestidores	74.90	m2
Bodega junto a duchas	4.50	m2
Cocina	16.40	m2
Comedor	29.90	m2
Vivienda 1	47.23	m2
Vivienda 2	46.29	m2
Bodega de almacenamiento	3.65	m2
Bodega cerca de ingreso vehicular	11.78	m2
Cuarto de compostaje 1	24.00	m2
Cuarto de compostaje 2	24.00	m2
Cuarto de bombas	3.37	m2
Otras obras		
Torre para cisterna entre galpones 1 y 2	6.70	m2
Torre para cisterna entre galpones 3 y 4	6.71	m2
Torre para cisterna entre galpones 5 y 6	7.18	m2
Torre para cisterna para galpon 6	7.08	m2
Torre en cisterna para galpón 7	5.76	m2
Tanque entre galpones 5 y 6	7.05	m3
Tanque entre galpones 7 y 8	6.41	m3
Planta de depuración de aguas	1.00	u
Planta de potabilización de agua	1.00	u
Parqueadero cubierto	42.96	m2
Pisos duros	76.30	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIONES =	**9,550.13**	**m2**

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - M. Quito

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

www.avaluac.com

7.6. Esquema planimétrico



QUITO
JULIO DEL 2014

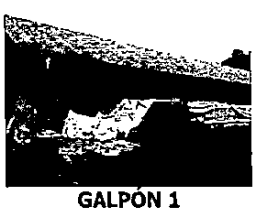
www.avaluac.com

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

7.7. Características de las construcciones

Galpones

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Naves sencillas con estructura metálica.
Cimentación: Hormigón armado
Estructura: Tubos metálicos.
Contrapisos: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas, techo a dos aguas.
Mampostería: Bloque con una altura de 0,4 m., y malla galvanizada.
Instalaciones: Desagües empotrados de PVC, instalaciones eléctricas sin empotrar.
Puertas: De malla galvanizada con estructura metálica.


GALPÓN 1

GALPÓN 2

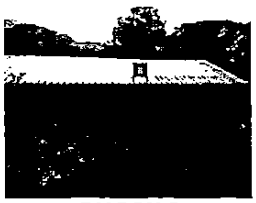
GALPÓN 3

GALPÓN 4

GALPÓN 5

GALPÓN 6

GALPON 7


GALPON 8

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto M/Quito

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

www.avaluac.com

Baño

BAÑO

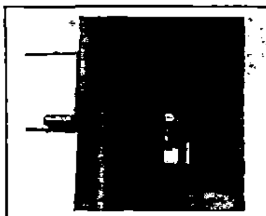
Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Edificio de diseño simple, aún en obra gris.
Estructura: Columnas de madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque enlucido.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Contrapiso: Hormigón.
Piezas sanitarias: De tipo económico.

Bodega

BODEGA

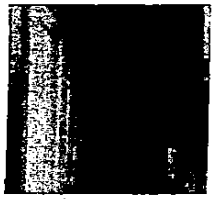
Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Guadua.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Pisos: Hormigón
Paredes: Pintadas.

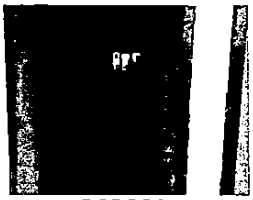
Bodegas, duchas y vestidores


DUCHAS

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuartos adjuntos pequeños de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque.
Pisos: Cerámica en duchas y alisado con cemento en ambientes restantes.
Paredes: Cerámica en duchas y enlucidas y pintadas en ambientes restantes.
Puertas: De madera.
Ventanas: Madera y vidrio.

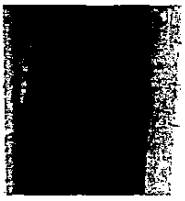
www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA., PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO


BODEGA


BODEGA

FACHADA

Bodega junto a duchas


BODEGA

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Guadua.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Pisos: Hormigón
Paredes: Pintadas.

Cocina y comedor

COCINA Y COMEDOR

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto de diseño simple para cocina, área cubierta para comedor.
Estructura: Madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de caña guadua.
Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Pisos y barrederas: Encementados.
Paredes: Cerámica en cocina, pintadas en comedor.
Puertas: De madera.
Ventanería: Madera.
Muebles empotrados: Mesón de hormigón revestido con cerámica.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

www.avaluac.com

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

Vivienda 1 y 2

VIVIENDA TIPO

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Casa de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Pisos y barrederas: Cerámica en todos los ambientes.
Paredes: Empastadas y pintadas.
Puertas: De madera.
Ventanas: Madera y vidrio.
Piezas sanitarias: De tipo económico con grifería cromada.

Bodega de almacenamiento

BODEGA DE ALMACENAMIENTO

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Casa de diseño simple.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque pintado.
Pisos: Encementadas.
Puertas: De madera.
Ventanas: Madera y malla metálica.

Bodega cerca de ingreso vehicular

BODEGA

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas de caña guadua.
Mampostería: Bloque.
Pisos y barrederas: Alisado con cemento.
Paredes: Pintadas.
Ventanería: Madera y malla metálica.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario 35
D. M. Quito
QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

Cuartos de compostaje

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Madera.

Cuarto de bombas

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque pintado.
Pisos: Encementados.
Paredes: Enlucidas, empastadas y pintadas.
Puertas: Madera.

Parqueadero cubierto

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Área cubierta de diseño simple.
Estructura: Madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Pisos: De tierra.

PARQUEADERO CUBIERTO

Área de lavado

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Área de diseño simple.
Estructura: De caña.
Cubierta: Steel panel con vigas de caña.
Pisos: Encementados.

BAÑO

Dr. Santiago Gu[illegible] Yala
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

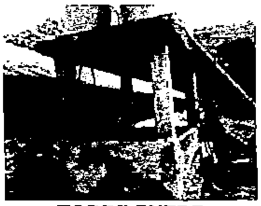
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

ww.avaluac.com

Planta de depuración de aguas y planta de potabilización: Se componen de varios tanques, estructura y muros de hormigón con cubierta metálica.

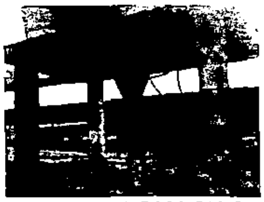
PLANTA DE DEPURACIÓN

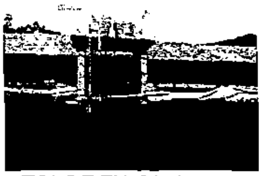
Torres para cisternas: Estructura y losa de hormigón armado, contrapiso de hormigón, mampostería de bloque enlucido.


TORRE ENTRE GALPONES 1 Y 2

TORRE ENTRE GALPONES 3 Y 4

TORRE ENTRE GALPONES 4 Y 5


TORRE EN GALPON 6


TORRE EN GALPON 7

Tanques: Estructura y losa de hormigón armado, contrapiso de hormigón, mampostería de bloque enlucido.

TANQUE ENTRE GALPONES 5 Y 6

TORRE ENTRE GALPONES 7 Y 8

www.avaluac.com

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

8. TASACIÓN

El objetivo principal del presente estudio de tasación es la obtención del **Valor Razonable** como requisito para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, acorde a los apartados **NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo"**, y **NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"**.

Definición de Términos – NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo"

Su objetivo es "prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión".

Propiedad Planta y Equipo (PPE) son "los activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y se espera usas más de un periodo".

Con este antecedente, la norma establece un modelo de revaluación, el mismo que textualmente expresa:

"Modelo de Revaluación"

Párrafo 31: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su **valor razonable**, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Párrafo 32: Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada habitualmente por tasadores calificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Dr. Santiago Guerrón A. 135 Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

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

www.avaluac.com

Párrafo 33: Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de propiedades, planta y equipo y porque el elemento rara vez es vendido —salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento—, la entidad podría tener que estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la depreciación correspondiente.

Párrafo 34: La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años".

Definición de Términos – NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"

Su objetivo es "estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes".

Valor Razonable es "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición".

A partir de este concepto, la norma establece los criterios aplicables a la revaluación de bienes, entre los cuales destacan los siguientes, transcritos de manera textual:

"El activo o pasivo"

Párrafo 11: "Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Décimo - D.M. Quito
QUITO
JULIO DEL 2014

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

www.avaluac.com

de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos:

(a) La condición y localización del activo; y
(b) Restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo."

"La transacción"

Párrafo 16: "Una medición a valor razonable supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar:

(a) En el mercado principal del activo o pasivo; o
(b) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo."

Párrafo 17: "Una entidad no necesitará llevar a cabo una búsqueda exhaustiva de todos los mercados posibles para identificar el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso, pero tendrá en cuenta toda la información que esté razonablemente disponible. En ausencia de evidencia en contrario, el mercado en el que la entidad realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso."

"Técnicas de valoración"

Párrafo 61: "Una entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables."

Párrafo 62: "El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas son el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso. Los principales aspectos de esos enfoques se resumen en los párrafos B5 al B11. Una entidad utilizará técnicas de valoración congruentes con uno o más de esos enfoques para medir el valor razonable."

Dr. Santiago Guerrón Jara
135
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

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

Párrafo B5: "El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio."

Párrafo B8: "El enfoque del costo refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente)."

Párrafo B10: "El enfoque del ingreso convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros."

Según lo indicado en ambos apartados de la norma, y aplicado a la revaluación de los activos motivo del presente estudio de tasación, para la obtención del **Valor Razonable** se empleará la siguiente metodología.

8.1. Análisis comparativo de mercado para obtener el valor del terreno

Se basa en los valores actuales de bienes inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior del mercado inmobiliario.

8.1.1. Análisis de mercado

El inmueble tiene los siguientes parámetros:

a. No cuenta con todos los servicios básicos, solo cuenta con electricidad y teléfonos.
b. Su ubicación es mala, ya que se ubica a 2 kilómetros de la zona urbana de la parroquia, además colinda con una vía de tierra en estado regular, por lo cual existe dificultad en su acceso.
c. Por su tamaño presenta dificultad al comercializarse.
d. Su entorno se determina como área natural, por lo cual a sus alrededores no existe ningún tipo de actividad comercial.
e. La plusvalía en el sector no ha variado en los últimos años, y tiene demanda baja.

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

www.avaluac.com

8.1.2. Valores referenciales

CONCEPTO	DIRECCIÓN	ÁREA Ha	VALOR Ha	OBSERVACIONES
Terreno	Nanegal, a 2 kilómetros del Complejo Vacacional La Playita	26.00	10000.00	No cuenta con servicios básicos, cuenta con varios árboles frutales. Esta información se obtuvo en sitio.
Terreno	Nanegal, vía Marianas a 300 metros de Maquipucuna	22.00	5000.00	No cuenta con servicios básicos. Telf: 095927375
Promedio aritmético:			**7500.00**	

Fuente: Base de datos **AVALUAC**, investigación de campo.

Las referencias encontradas corresponden a terrenos que se ubican en sectores similares al sector donde se encuentra el bien en estudio, los valores asignados por los ofertantes son de forma alternativa por lo cual existe un amplio rango de diferencia. De este estudio realizado se desprende que dentro del sector inmobiliario este tipo de bienes se comercializan en valores entre US$ 5000 y US$ 10000 cada hectárea de terreno, este valor depende de la ubicación, infraestructura y tamaño.

8.1.3. Aplicación del método comparativo de mercado

De la investigación de mercado dentro del sector se obtuvieron varias muestras de inmuebles similares al bien tasado; a este valor se le aplicaron factores de homogeneización con el objeto de adaptar las características de la muestra obtenida a las características propias del inmueble en estudio, aplicándose factores relacionados con la ubicación, tipo de oferta (considerando que los valores están sujetos a negociación), adecuación, ubicación con respecto a vías principales y principalmente al tamaño. De este análisis según estudio de mercado, se obtiene el valor de **US$ 5700,00 por cada hectárea de terreno.**

8.2. Cálculo del valor de la construcción

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

Cada edificación fue analizada particularmente; luego de la inspección realizada se determinaron sus características propias, verificando sus

Dr. Santiago Guerrón Yépez
135
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

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

diferentes componentes y estado actual, lo que permitió determinar a partir del costo de la reposición los valores actuales.

Método de Reposición, (costo real) CR:

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

Costo de reemplazamiento neto:

CRN = S - D
S = (C + GN)

Nomenclatura:

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

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

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

(GN) Gastos necesarios (costos indirectos):

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

Los valores han sido obtenidos o consultados de boletines informativos de la Cámara de la Construcción y principalmente de experiencias profesionales; considerando principalmente los costos actuales de los diferentes rubros que intervienen en la construcción.

8.2.1 Depreciación física:

La depreciación ha sido definida como la pérdida del valor causada por deterioro u obsolescencia. El deterioro se evidencia físicamente por el uso, el abuso, descomposición de elementos, defectos estructurales, etc.

Santiago Guerrón Ayala
Notario Dr. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014

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

La obsolescencia funcional puede ocurrir, por ejemplo por el tipo de material empleado en revestimientos y acabados que actualmente no lo encontramos en el mercado o que sus características han sido superadas por otros.

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

Factores de depreciación:

Se determinan por:

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

Edad actual:

Las edificaciones tienen una edad aproximada de 10 años.

Vida Útil:

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

Según experiencias de otros países y del nuestro, la vida útil técnica para este tipo de edificaciones se sitúa entre los 40 y 60 años de acuerdo al tipo estable de materiales aplicados.

Para el presente caso, el cálculo se realizará con 40 y 60 años según el tipo de edificación.

Dr. Santiago Guerrero Ayala
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

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

www.avaluac.com

Factores de depreciación por estado de conservación:

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

TABLA DE HEIDECKE			
CALIFICACIÓN	**CONDICIONES FÍSICAS**	**CLASIFICACIÓN**	**COEFICIENTE (%)**
1 1,5	Nuevo, no require reparación.	Óptimo Muy Bueno	0,00 0,032
2 2,5	Reparaciones de poca importancia.	Bueno Intermedio	2,52 8,09
3 3,5	Reparaciones sencillas	Regular Deficiente	18,10 33,20
4 4,5	Importantes reparaciones	Malo Muy Malo	52,60 72,20
5	Para demolición o a ser retirada	Sin Valor	100

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

Para el presente caso, dadas las condiciones de la edificación se ha empleado la calificación de 3,5.

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

Valor Residual:

"El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil".

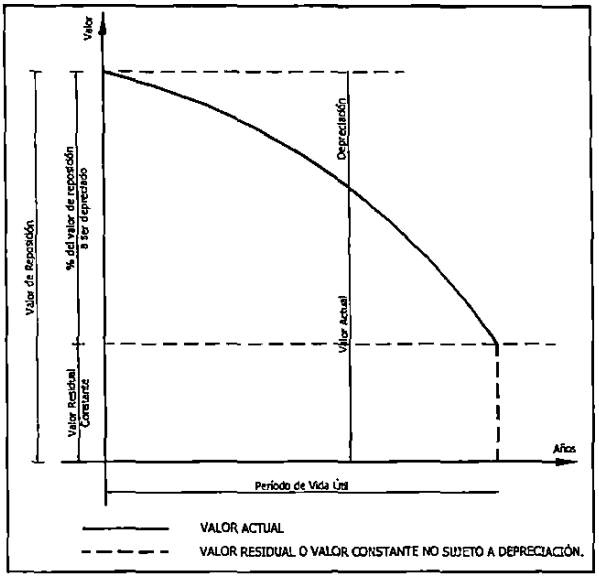
Este concepto es aplicable ya que dependiendo del estado en que en esa época se encuentre la edificación, se puede realizar una inversión con el objeto de volver a darle una nueva vida útil, la misma que

Dr. Jorge Guerrón Andrade
Notario Trigésimo Quinto Quito
QUITO
JULIO DEL 2014

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

posiblemente no sería igual a la inicial, pero que dará lugar a alargar su periodo de funcionamiento óptimo, con un presupuesto mucho menor al de restitución.

A continuación se indica un esquema sobre el método de valoración empleado:



Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Quito
Notario Trigésimo Quinto

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO
www.avaluac.com

9. OBSERVACIONES

a. La inspección se realizó en presencia del Doctor Iza, administrador de las granjas en Nanegal.

b. Para la valoración del terreno se tomó en cuenta el área que se encuentra en la documentación legal entregada, cabe destacar que esta área no coincide con el área que se tiene en el esquema planimétrico, por lo tanto se recomienda realizar un levantamiento topográfico y actualizar la documentación legal.

c. Para la valoración de las construcciones se tomó en cuenta el área que se calculó con las medidas tomadas en sitio.

d. Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde solo a la parte visible del inmueble, no se consideran mejoras o daños posteriores al día de la inspección.

e. Esta tasación puede variar dependiendo de las circunstancias económicas y políticas del país.

Definición de términos según NIC 16:

"**Costo** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otros NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.

Valor razonable es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil".

Dr. Santiago Gutiérrez Ayala
NOTARÍA 35
QUITO
Distrito Metropolitano de Quito - D.M. Quito

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

www.avaluac.com

Dr. Santiago Giménez Ayala
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

10. CUADRO GENERAL DE TASACIÓN

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Terreno	Has	10.40					5700.00	5700.00	59,280.00	59,280.00	
Edificaciones											
Galpón 1	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Galpón 2	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Galpón 3	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Galpón 4	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Galpón 5	m2	1518.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	250,470.00	229,680.99	25,047.00
Galpón 6	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Galpón 7	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Galpón 8	m2	1080.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	178,200.00	163,409.40	17,820.00
Baño	m2	9.47	10	BUENO	50	40	210.00	192.57	1,988.70	1,823.64	198.87
Bodega	m2	23.95	10	BUENO	50	40	200.00	183.40	4,790.00	4,392.43	479.00
Bodegas, duchas y vestidores	m2	74.90	10	BUENO	50	40	250.00	229.25	18,725.00	17,170.83	1,872.50
Bodega junto a duchas	m2	4.50	10	BUENO	50	40	220.00	201.74	990.00	907.83	99.00
Cocina	m2	16.40	10	BUENO	60	50	240.00	226.08	3,936.00	3,707.71	393.60
Comedor	m2	29.90	10	BUENO	60	50	180.00	169.56	5,382.00	5,069.84	538.20
Vivienda 1	m2	47.23	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	11,807.50	11,122.67	1,180.75
Vivienda 2	m2	46.29	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	11,572.50	10,901.30	1,157.25
Bodega de almacenamiento	m2	3.65	10	BUENO	50	40	200.00	183.40	730.00	669.41	36.50
VALORES TOTALES :									**1,617,071.70**	**1,488,592.44**	**155,742.67**

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

www.avaluac.com

LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

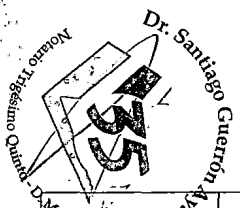
CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Edificaciones											
Bodega cerca de ingreso *vehicular*	m2	11.78	10	BUENO	50	40.00	220.00	201.74	2,591.60	2,376.50	259.16
Cuarto de compostaje 1	m2	24.00	10	BUENO	40	30.00	150.00	137.25	3,600.00	3,294.00	180.00
Cuarto de compostaje 2	m2	24.00	10	BUENO	40	30.00	150.00	137.25	3,600.00	3,294.00	180.00
Cuarto de bombas	m2	3.37	10	BUENO	50	40.00	220.00	201.74	741.40	679.86	74.14
Otras obras											
Torre para cisterna entre galpones 1 y 2	m2	6.70	10	BUENO	60	50.00	190.00	178.98	1,272.24	1,198.45	127.22
Torre para cisterna entre galpones 3 y 4	m2	6.71	10	BUENO	60	50.00	190.00	178.98	1,274.52	1,200.60	127.45
Torre para cisterna entre galpones 5 y 6	m2	7.18	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	1,077.15	1,014.68	107.72
Torre para cisterna para *galpon 6*	m2	7.08	10	BUENO	60	50.00	165.00	155.43	1,168.86	1,101.07	116.89
Torre en cisterna para galpón 7	m2	5.76	10	BUENO	60	50.00	190.00	178.98	1,094.57	1,031.09	109.46
Tanque entre galpones 5 y 6	m3	7.05	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	1,057.50	996.17	105.75
Tanque entre galpones 7 y 8	m3	6.41	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	961.50	905.73	96.15
VALORES TOTALES:									**18,439.34**	**17,092.13**	**1,483.93**

Dr. Santiago Guerrón Arias
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014

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

www.avaluac.com



LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Otras obras											
Planta de depuración de aguas	1.00	1.00	10	BUENO	60	50.00	3800.00	3579.60	3,800.00	3,579.60	380.00
Planta de potabilización de agua	1.00	1.00	10	BUENO	60	50.00	13000.00	12246.00	13,000.00	12,246.00	1,300.00
Parqueadero cubierto	m2	42.96	10	BUENO	40	30.00	90.00	82.35	3,866.40	3,537.76	193.32
Pisos duros	m2	76.30	10	BUENO	60	50.00	40.00	37.68	3,052.00	2,874.98	305.20
VALORES TOTALES :									**23,718.40**	**22,238.34**	**2,178.52**

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

11. CUADRO RESUMEN DE TASACIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN	EXPRESADO EN DOLARES		
		VALOR A NUEVO	VALOR RAZONABLE	VALOR RESIDUAL
1	TERRENO	59,280.00	59,280.00	
2	CONSTRUCCIONES	1,599,949.44	1,468,642.91	159,405.12
VALOR TOTAL:		**1,659,229.44**	**1,527,922.91**	**159,405.12**

VALOR A NUEVO:

SON: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES, 44/100

VALOR RAZONABLE

SON: UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS DÓLARES, 91/100

VALOR RESIDUAL:

SON: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCO DÓLARES, 12/100

Declaramos que:

1. El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.
2. No hemos ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado.
3. Nuestra remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo.

Fecha del informe de tasación: 24 de Julio del 2014

Firma de Responsabilidad

AVALUAC Cía. Ltda.
República del Ecuador
Superintendencia de Compañías
Registro Nacional de Peritos
 # SC. RNP - No. 005
Resolución No. 00. Q. ICI. 005
10 de octubre del 2000

Dr. Santiago Guerrón Ayala

Nota: Derechos Reservados, prohibida su reproducción parcial o total sin la autorización expresa del contratante.

LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

AVALUAC

ESTUDIO DE TASACIÓN: TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Finalidad: Valoración de Activos Fijos bajo NIIF

VISTA GENERAL GRANJA EL ÁGUILA

Señor César Muñoz Aguinaga
Propietario

Dirección: Nanegal, kilómetro 2,1 de la vía a San Pedro.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com

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

1. ANTECEDENTE

Cumpliendo con las resoluciones Nº SC.Q.ICI.004, Nº ADM.8199, Nº 08.G.DSC.010 y SC-INPA-UA-G-10-005 de la Superintendencia de Compañías que establecen que todas las empresas deben sujetarse a las NIIF, y a la resolución N° 00.Q.ICI.005 en su Capítulo V "Del informe de Peritos", Artículo 11; se presenta el siguiente estudio de tasación.

2. BIEN TASADO

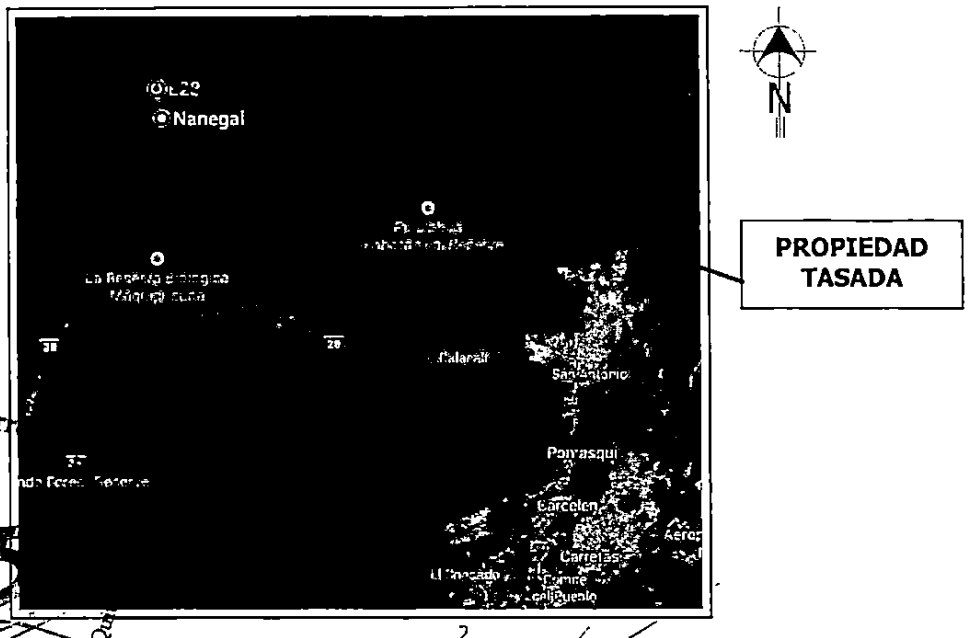
Terreno y construcciones de Granja El Águila.

3. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

Provincia:	Pichincha.
Cantón:	Quito.
Parroquia:	Nanegal.
Sector:	San Pedro.
Dirección:	A 2,1 kilómetros del pueblo Nanegal, ingresando por la vía Palmito-Pamba.

Clasificación de la zona: Agrícola, residencial baja densidad.

Plano de ubicación general:

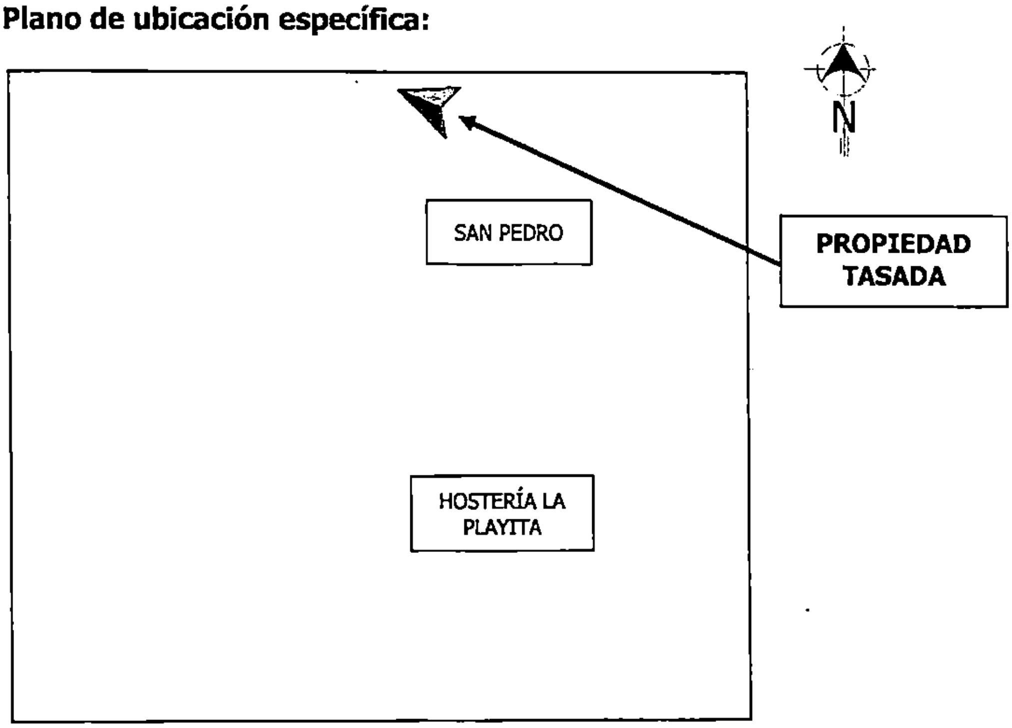


Dr. Santiago Guerr
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Qu

QUITO
JULIO DEL 2014
MIS DOCUMENTOS/AVALUAC/ AVALÚOS 2014/PARTICULARES/GG/ INFORME DE VALORACIÓN PROPIEDAD DEL SEÑOR CESAR MUÑOZ AGUINAGA

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA., PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

Plano de ubicación específica:



4. LINDEROS Y ÁREAS

4.1. Linderos generales del terreno:

Norte:	558,00 m., con lote No. 14 de Jaime Miño.
	546,00 m., con lote No. 12 de Clodoveo Castillo.
Sur:	612,00 m., con lote No. 10 de Piedad de Hoyos.
Este:	267,00 m., con la propiedad del Ing. Oscar Ortiz.
Oeste:	330,00 m., con Río Alambi.
Área:	**14,25 Has.**

Notas:

a. Los datos indicados fueron obtenidos de la siguiente documentación legal presentada:

- Copia de la Escritura de Compraventa celebrada el 5 de agosto de 1996 en la Notaria Vigésima Octava del cantón Quito ante el Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, otorgada por la señoras Clara María y María Celia Ramos Tufiño, a favor del señor Cesar Muñoz Aguinaga.

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

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y ACCESOS

El sector cuenta con:

a. Redes de energía eléctrica con alumbrado público, teléfonos, alcantarillado y agua corriente.

b. El tramo de vía colindante con el inmueble es adoquinado.

c. En el inmueble se capta el agua de un río cercano y se la potabiliza.

VÍA COLINDANTE AL INMUEBLE

d. Este inmueble cuenta con un acceso desde la vía principal del sector San Pedro.

6. EQUIPAMIENTO URBANO

El inmueble se encuentra a poco más de dos kilómetros de la parte urbana de la parroquia Nanegal, ingresando por la vía de tierra que conduce a San Pedro. En la zona existen pequeñas edificaciones de tipo residencial. Dentro de un radio de 1 kilómetro se tienen dos complejos vacacionales. Para acceder a este sector existen buses que dan el servicio de transporte público en horarios determinados y circulan por la vía colindante al inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

7.1. Terreno:

Forma:	Regular.
Topografía:	Con pendiente negativa.
Localización:	Medianero.
Área:	14,25 Has.

7.2. Edificaciones:

Sobre todo el largo del terreno se han establecido la mayoría de las construcciones. Este inmueble cuenta con una planta de potabilización de agua y con una planta de depuración de agua, la cual se pone en uso solo cuando se limpian los galpones.

Dr. Santiago Guerrón Valdivieso
35
Notario Trigésimo Quinto D. M. Quito

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

www.avaluac.com

7.3. Distribución

Edificaciones

Galpones: Se ubican a lo largo del terreno, no tienen divisiones internas, se ubican en forma paralela.
Oficinas, baños, duchas y vestidores: Se ubica cerca al ingreso del inmueble, consta de un piso.
Vivienda 1: Consta de cocina, baño y dormitorios, se encuentra junto al comedor.
Cocina: Área de un solo ambiente que se ubica adjunto al comedor.
Comedor: Área cubierta adjunta a la cocina, se ubican frente a la vivienda 1.
Bodega de fármacos: Cuarto pequeño, consta de un solo ambiente.
Cuartos de compostaje: Cada uno consta de un solo ambiente, y se ubican en la parte frontal de los galpones.
Bodega de combustibles: Área pequeña cubierta ubicado cerca al edificio de administración duchas y vestidores.
Bodega de bomba: Se ubican cerca de la cisterna.
Bodega de plástico: Se ubica cerca del ingreso del inmueble.
Vivienda 2: Actualmente está destinada al uso de bodega, se encuentra cerca a los cuartos de compostaje.
Cuartos de compostaje: Construcciones de madera pequeñas sin divisiones internas, se ubican frente a los galpones.

Otras obras

Tanques: Se ubican entre los galpones 1 y 2, 3 y 4, 5 y 6, 7 y 8, además se tiene un tanque cerca de la planta de depuración
Torres para cisternas: Se encuentran en los galpones 1 y 8 y entre los galpones, 2 y 3, 4 y 5, 6y 7, y 8.
Planta de depuración de aguas: Se encuentra frente a los galpones.
Planta de potabilización de agua: Se encuentran cerca de las oficinas.
Pisos duros: Corresponde caminos, rodiluvios y patios descubiertos.

7.4. Utilización actual: Granja de pollos.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notaría Trigésima Quinta - D. M. Quito

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

7.5. Cuadro de áreas de construcción

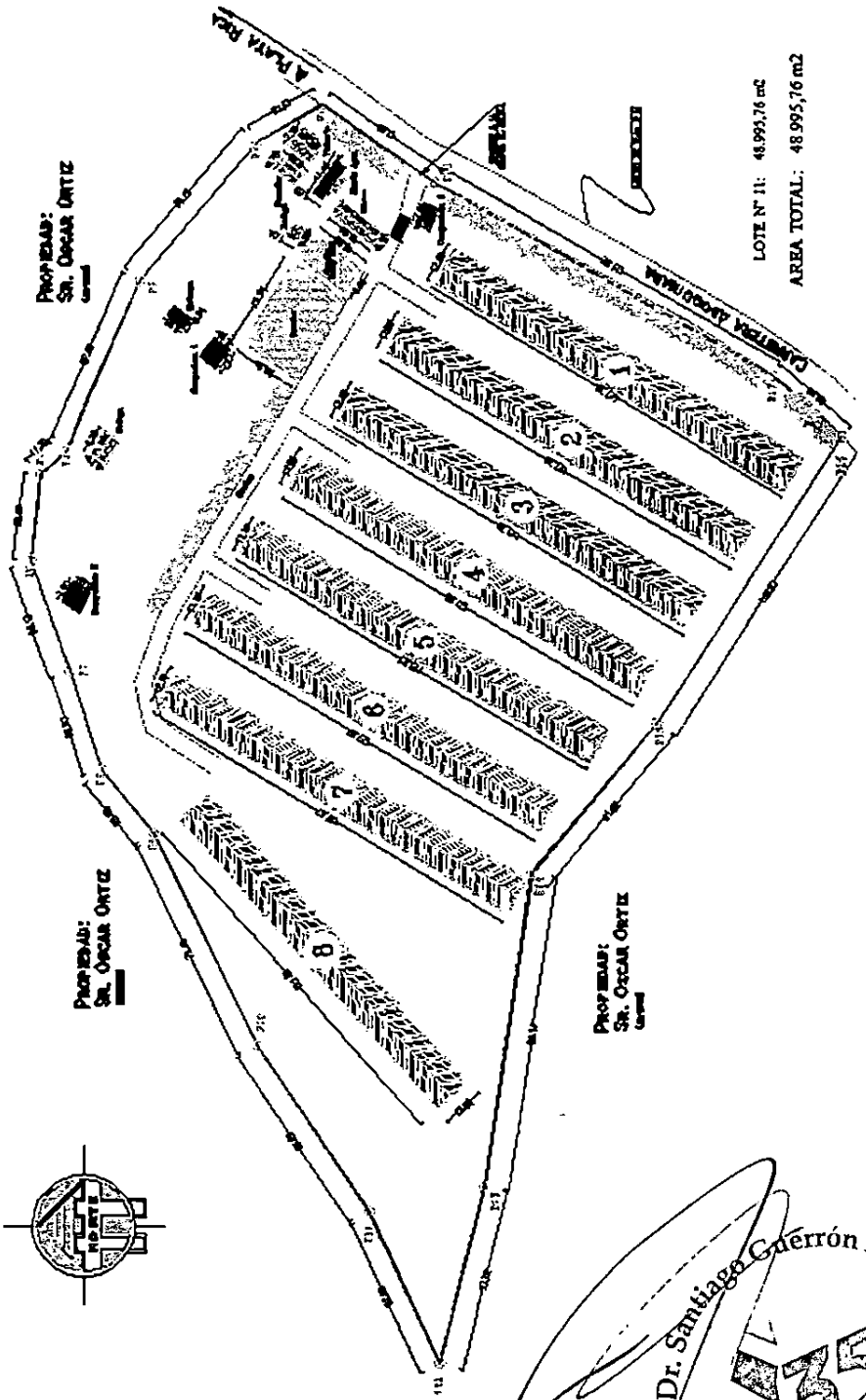
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD
Edificaciones		
Galpón 1	1386.00	m2
Galpón 2	1386.00	m2
Galpón 3	1386.00	m2
Galpón 4	1386.00	m2
Galpón 5	1386.00	m2
Galpón 6	1386.00	m2
Galpón 7	1386.00	m2
Galpón 8	1440.00	m2
Oficinas, baños, duchas y vestidores	87.24	m2
Vivienda 1	48.66	m2
Cocina	17.88	m2
Comedor	21.16	m2
Bodega de fármacos	23.20	m2
Bodega de plástico	12.19	m2
Bodega de bomba	8.94	m2
Bodega de combustible	3.65	m2
Vivienda 2	49.49	m2
Cuarto de compostaje 1	23.58	m2
Cuarto de compostaje 2	23.58	m2
Otras obras		
Torre para cisterna de galpón 1	6.94	m2
Torre para cisterna entre galpones 2 y 3	9.03	m2
Torre para cisterna entre galpones 4 y 5	8.82	m2
Torre para cisterna entre galpones 6 y 7	9.00	m2
Torre para cisterna de galpón 8	3.06	m2
Tanque entre galpones 1 y 2	5.08	m3
Tanque entre galpones 3 y 4	5.10	m3
Tanque entre galpones 5 y 6	4.96	m3
Tanque entre galpones 7 y 8	5.22	m3
Tanque cerca de planta de depuración	7.16	m3
Planta de depuración de aguas	1.00	u
Planta de potabilización de agua	1.00	u
Pisos duros	79.24	m2
Cerramiento	33.50	m
TOTAL DE CONSTRUCCIONES =	**11,611.16**	**m2**

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto M. Quito

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

www.avaluac.com

7.6. Esquema planimétrico



Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

QUITO
JULIO DEL 2014
MIS DOCUMENTOS/AVALUAC/ AVALÚOS 2014/PARTICULARES/GG/ INFORME DE VALORACIÓN
PROPIEDAD DEL SEÑOR CESAR MUÑOZ AGUINAGA

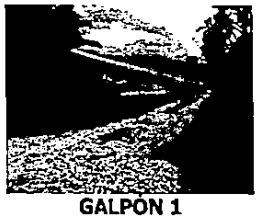
www.avaluac.com

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

7.7. Características de las construcciones

Galpones

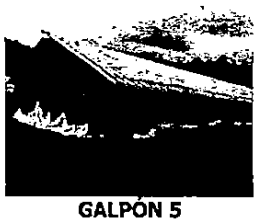
Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Naves sencillas con estructura metálica.
Cimentación: Hormigón armado
Estructura: Metálica.
Contrapisos: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas, techo a dos aguas.
Mampostería: Bloque con una altura de 0,4 m., y malla galvanizada.
Instalaciones: Desagües empotrados de PVC, instalaciones eléctricas sin empotrar.
Puertas: De malla galvanizada con estructura metálica.


GALPÓN 1

GALPÓN 2

GALPÓN 3

GALPÓN 4


GALPÓN 5

GALPÓN 6

GALPON 7

GALPON 8

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto
D.M. Quito

www.avaluac.com

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

Oficinas, baños, duchas y vestidores

OFICINAS, BANOS, DUCHAS Y VESTIDORES

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuartos adjuntos pequeños de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque.
Pisos: Cerámica en duchas y alisado con cemento en ambientes restantes.
Paredes: Cerámica en duchas y enlucidas y pintadas en ambientes restantes.
Puertas: De madera pintadas.
Ventanas: Madera y vidrio.

Viviendas

VIVIENDA 1

VIVIENDA 2

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Casas de diseño simple.
Estructura: Hormigón armado.
Cubierta: Steel panel con vigas metálicas.
Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Pisos: Encementados.
Paredes: Pintadas en vivienda 1.
Puertas: De madera y metálicas.
Ventanas: Madera y vidrio en vivienda 1, hierro y vidrio en vivienda 2.

Cocina y comedor

COCINA Y COMEDOR

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto de diseño simple para cocina, área cubierta para comedor.
Estructura: Madera.
Cubierta: Steel panel.

Dr. [illegible] Ayala
135
QUITO
JULIO DEL 2014
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Pisos y barrederas: Encementados.
Paredes: Cerámica en cocina, pintadas en comedor.
Puertas: De madera.
Ventanería: Madera.
Muebles empotrados: Mesón de hormigón revestido con cerámica.

<u>Bodega de fármacos</u>

BODEGA DE FÁRMACOS

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Edificio de diseño simple, aún en obra gris.
Estructura: Paredes portantes.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque.
Instalaciones: Todas empotradas, instalaciones en general de PVC.
Piso: Hormigón.

<u>Bodega de plástico</u>

BODEGA DE PLÁSTICO

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Columnas de madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Bloque.
Pisos: Hormigón.
Paredes: Pintadas.
Puerta: Tablones de madera.

<u>Bodega de bomba</u>

BODEGA DE BOMBA

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuartos pequeños de diseño simple.
Estructura: Paredes portantes.
Cubierta: Steel panel con tablones de madera.
Mampostería: Bloque.

Dr. Santiago Gu... Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

www.avaluac.com

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

Pisos: Hormigón.
Paredes: Pintadas.
Puertas: Malla galvanizada con estructura de tubos metálicos.

Bodega de combustible

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Área cubierta de diseño simple.
Estructura: Madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera
Pisos: Hormigón.

BODEGA DE COMBUSTIBLES

Cuartos de compostaje

Edad de la construcciones: 10 años aproximadamente.
Tipología arquitectónica: Cuarto pequeño de diseño simple.
Estructura: Madera.
Cubierta: Steel panel con vigas de madera.
Mampostería: Madera.

CUARTO DE COMPOSTAJE

Planta de depuración de aguas y planta de potabilización: Se componen de varios tanques, estructura y muros de hormigón con cubierta metálica.

Torres para cisternas: Estructura formada por 4 columnas de hormigón armado y losa de hormigón armado. La torre del galpón 8 solo cuenta con dos columnas.

Tanques: De bloque, enlucidos y alisados, fondo de hormigón a nivel de suelo.

PLANTA DE POTABILIZACIÓN

PLANTA DE POTABILIZACIÓN

TORRE PARA CISTERNAS

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA., PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

8. TASACIÓN

El objetivo principal del presente estudio de tasación es la obtención del **Valor Razonable** como requisito para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, acorde a los apartados **NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo"**, y **NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"**.

Definición de Términos – NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo"

Su objetivo es "prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión".

Propiedad Planta y Equipo (PPE) son "los activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y se espera usas más de un periodo".

Con este antecedente, la norma establece un modelo de revaluación, el mismo que textualmente expresa:

"Modelo de Revaluación"

Párrafo 31: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su **valor razonable**, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Párrafo 32: Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada habitualmente por tasadores calificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Dr. Santiago Guerrero Zavala
35
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

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

www.avaluac.com

Párrafo 33: Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de propiedades, planta y equipo y porque el elemento rara vez es vendido —salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento—, la entidad podría tener que estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la depreciación correspondiente.

Párrafo 34: La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años".

Definición de Términos – NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"

Su objetivo es "estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes".

Valor Razonable es "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición".

A partir de este concepto, la norma establece los criterios aplicables a la revaluación de bienes, entre los cuales destacan los siguientes, transcritos de manera textual:

"El activo o pasivo"

Párrafo 11: "Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio

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

www.avaluac.com

de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos:

(a) La condición y localización del activo; y
(b) Restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo."

"La transacción"

Párrafo 16: "Una medición a valor razonable supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar:

(a) En el mercado principal del activo o pasivo; o
(b) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo."

Párrafo 17: "Una entidad no necesitará llevar a cabo una búsqueda exhaustiva de todos los mercados posibles para identificar el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso, pero tendrá en cuenta toda la información que esté razonablemente disponible. En ausencia de evidencia en contrario, el mercado en el que la entidad realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso."

"Técnicas de valoración"

Párrafo 61: "Una entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables."

Párrafo 62: "El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas son el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso. Los principales aspectos de esos enfoques se resumen en los párrafos B5 al B11. Una entidad utilizará técnicas de valoración congruentes con uno o más de esos enfoques para medir el valor razonable."

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto
Quito
135

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

www.avaluac.com

Párrafo B5: "El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio."

Párrafo B8: "El enfoque del costo refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente)."

Párrafo B10: "El enfoque del ingreso convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros."

Según lo indicado en ambos apartados de la norma, y aplicado a la revaluación de los activos motivo del presente estudio de tasación, para la obtención del **Valor Razonable** se empleará la siguiente metodología.

8.1. Análisis comparativo de mercado para obtener el valor del terreno

Se basa en los valores actuales de bienes inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior del mercado inmobiliario.

8.1.1. Análisis de mercado

El inmueble tiene los siguientes parámetros:

a. Cuenta con todos los servicios básicos.
b. Su ubicación es regular, ya que se ubica al pie de una vía principal del sector.
c. Por su tamaño presenta dificultad al comercializarse.
d. Su entorno se determina como residencial de baja densidad y agrícola.
e. La plusvalía en el sector no ha tenido gran variación en los últimos años, y tiene demanda baja.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
135
QUITO
JULIO DEL 2014
Trigésimo Quinto - D. M. Quito

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA., PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

8.1.2. Valores referenciales

CONCEPTO	DIRECCIÓN	ÁREA Ha	VALOR Ha	OBSERVACIONES
Terreno	Nanegal, a 2 kilómetros del Complejo Vacacional La Playita	26.00	10000.00	No cuenta con servicios básicos, cuenta con varios árboles frutales. Esta información se otuvo en sitio.
Terreno	Nanegal, vía Marianas a 300 metros de Maguipucuna	22.00	5000.00	No cuenta con servicios básicos. Telf: 095927375
Promedio aritmético:			**7500.00**	

Fuente: Base de datos **AVALUAC**, investigación de campo.

Las referencias encontradas corresponden a terrenos que se ubican en sectores similares al que se encuentra el bien en estudio, los valores asignados por los ofertantes son de forma alternativa por lo cual existe un amplio rango de diferencia. Del estudio realizado se desprende que dentro del sector inmobiliario este tipo de bienes se comercializan en valores entre US$ 5000 y US$ 10000 cada hectárea de terreno, este valor depende de la ubicación, infraestructura y tamaño.

8.1.3. Aplicación del método comparativo de mercado

De la investigación de mercado dentro del sector se obtuvieron varias muestras de inmuebles similares al bien tasado; a este valor se le aplicaron factores de homogeneización con el objeto de adaptar las características de la muestra obtenida a las características propias del inmueble en estudio, aplicándose factores relacionados con la ubicación, tipo de oferta (considerando que los valores están sujetos a negociación), adecuación, ubicación con respecto a vías principales y principalmente al tamaño. De este análisis según estudio de mercado, se obtiene el valor de **US$ 6600,00 por cada hectárea de terreno.**

8.2. Cálculo del valor de la construcción

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

Cada edificación fue analizada particularmente; luego de la inspección realizada se determinaron sus características propias, verificando sus

Dr. Santiago Guerrón Avilés
35
Notario Trigésimo Quinto - D. Quito

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

www.avaluac.com

diferentes componentes y estado actual, lo que permitió determinar a partir del costo de la reposición los valores actuales.

Método de Reposición, (costo real) CR:

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

Costo de reemplazamiento neto:

CRN = S - D
S = (C + GN)

Nomenclatura:

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

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

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

(GN) Gastos necesarios (costos indirectos):

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

Los valores han sido obtenidos o consultados de boletines informativos de la Cámara de la Construcción y principalmente de experiencias profesionales; considerando principalmente los costos actuales de los diferentes rubros que intervienen en la construcción.

8.2.1 Depreciación física:

La depreciación ha sido definida como la pérdida del valor causada por deterioro u obsolescencia. El deterioro se evidencia físicamente por el uso, el abuso, descomposición de elementos, defectos estructurales, etc.

Santiago Guerrón Ayala
QUITO
JULIO DEL 2014
Trigésimo Quinto - D. M. Quito

www.avaluac.com
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA.,
PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO

La obsolescencia funcional puede ocurrir, por ejemplo por el tipo de material empleado en revestimientos y acabados que actualmente no lo encontramos en el mercado o que sus características han sido superadas por otros.

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

Factores de depreciación:

Se determinan por:

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

Edad actual:

Las edificaciones tienen una edad aproximada de 10 años.

Vida Útil:

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

Según experiencias de otros países y del nuestro, la vida útil técnica para este tipo de edificaciones se sitúa entre los 40 y 60 años de acuerdo al tipo estable de materiales aplicados.

Para el presente caso, el cálculo se realizará con 40 y 60 años según el tipo de edificación.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto D.M. Quito

www.avaluac.com

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

Factores de depreciación por estado de conservación:

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

TABLA DE HEIDECKE			
CALIFICACIÓN	**CONDICIONES FÍSICAS**	**CLASIFICACIÓN**	**COEFICIENTE (%)**
1 1,5	Nuevo, no require reparación.	Óptimo Muy Bueno	0,00 0,032
2 2,5	Reparaciones de poca importancia.	Bueno Intermedio	2,52 8,09
3 3,5	Reparaciones sencillas	Regular Deficiente	18,10 33,20
4 4,5	Importantes reparaciones	Malo Muy Malo	52,60 72,20
5	Para demolición o a ser retirada	Sin Valor	100

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

Para el presente caso, dadas las condiciones de la edificación se ha empleado la calificación de 3,5.

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

Valor Residual:

"El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil".

Este concepto es aplicable ya que dependiendo del estado en que en esa época se encuentre la edificación, se puede realizar una inversión con el objeto de volver a darle una nueva vida útil a la misma que

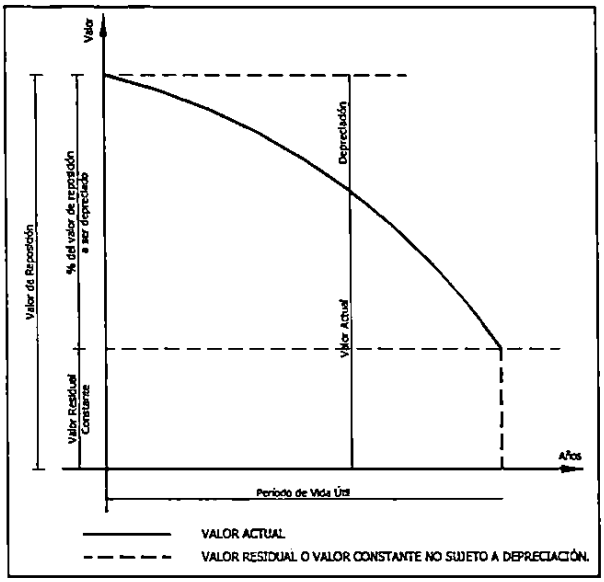
Ing. Santiago Guerrón Ayala
QUITO
JULIO DEL 2014

www.avaluac.com

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

posiblemente no sería igual a la inicial, pero que dará lugar a alargar su periodo de funcionamiento óptimo, con un presupuesto mucho menor al de restitución.

A continuación se indica un esquema sobre el método de valoración empleado:



9. OBSERVACIONES

a. La inspección se realizó en presencia del Doctor Iza, administrador de las granjas en Nanegal.

b. Para la valoración del terreno se tomó en cuenta el área que se encuentra en la documentación legal entregada, cabe destacar que esta área no coincide con el área que se tiene en el esquema planimétrico, por lo tanto se recomienda realizar un levantamiento topográfico y actualizar la documentación legal.

c. Para la valoración de las construcciones se tomó en cuenta el área que se calculó con las medidas tomadas en sitio.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto - Quito

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD INTELECTUAL DE AVALUAC CIA. LTDA., PARA USO EXCLUSIVO DE GRUPO ORO
www.avaluac.com

d. Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde solo a la parte visible del inmueble, no se consideran mejoras o daños posteriores al día de la inspección.

e. Esta tasación puede variar dependiendo de las circunstancias económicas y políticas del país.

Definición de términos según NIC 16:

"**Costo** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otros NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.

Valor razonable es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil".

Dr. Santiago Guerrón Ayala
1135
Trigésimo Quinto

www.avaluac.com

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

www.avaluac.com

Dr. Santiago Gueçon Yánez
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

avaluac
LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

10. CUADRO GENERAL DE TASACIÓN

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Terreno	Has	14.25					6600.00	6600.00	94,050.00	94,050.00	
Edificaciones											
Galpón 1	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 2	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 3	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 4	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 5	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 6	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 7	m2	1386.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	228,690.00	209,708.73	22,869.00
Galpón 8	m2	1440.00	10	BUENO	50	40	165.00	151.31	237,600.00	217,879.20	23,760.00
Oficinas, baños, duchas y vestidores	m2	87.24	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	21,810.00	20,545.02	2,181.00
Vivienda 1	m2	48.66	10	BUENO	60	50	250.00	235.50	12,165.00	11,459.43	1,216.50
Cocina	m2	17.88	10	BUENO	60	50	240.00	226.08	4,291.20	4,042.31	429.12
Comedor	m2	21.16	10	BUENO	50	40	180.00	165.06	3,808.80	3,492.67	380.88
Bodega de fármacos	m2	23.20	10	BUENO	50	40	200.00	183.40	4,640.00	4,254.88	232.00
Bodega de plástico	m2	12.19	10	BUENO	50	40	200.00	183.40	2,438.00	2,235.65	121.90
Bodega de bomba	m2	8.94	10	BUENO	50	40	200.00	183.40	1,788.00	1,639.60	89.40
Bodega de combustible	m2	3.65	10	BUENO	50	40	80.00	73.36	292.00	267.76	23.36
VALORES TOTALES :									**1,983,713.00**	**1,827,827.63**	**188,517.16**

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

www.avaluac.com

LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

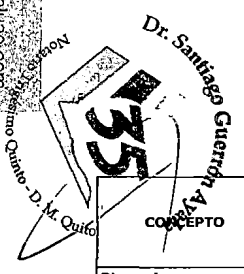
CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Edificaciones											
Vivienda 2	m2	49.49	10	BUENO	60	50.00	210.00	197.82	10,392.90	9,790.11	1,039.29
Cuarto de compostaje 1	m2	23.58	10	BUENO	40	30.00	150.00	137.25	3,537.00	3,236.36	176.85
Cuarto de compostaje 2	m2	23.58	10	BUENO	40	30.00	150.00	137.25	3,537.00	3,236.36	176.85
Otras obras											
Torre para cisterna de galpón 1	m2	6.94	10	BUENO	60	50.00	155.00	146.01	1,075.82	1,013.43	107.58
Torre para cisterna entre galpones 2 y 3	m2	9.03	10	BUENO	60	50.00	155.00	146.01	1,399.46	1,318.30	139.95
Torre para cisterna entre galpones 4 y 5	m2	8.82	10	BUENO	60	50.00	155.00	146.01	1,367.10	1,287.81	136.71
Torre para cisterna entre galpones 6 y 7	m2	9.00	10	BUENO	60	50.00	155.00	146.01	1,395.00	1,314.09	139.50
Torre para cisterna de galpón 8	m2	3.06	10	BUENO	60	50.00	155.00	146.01	474.30	446.79	47.43
Tanque entre galpones 1 y 2	m3	5.08	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	762.60	718.37	76.26
Tanque entre galpones 3 y 4	m3	5.10	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	765.60	721.20	76.56
VALORES TOTALES :									**24,706.79**	**23,082.80**	**2,116.98**

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notaría Trigésimo Quinto - D. M. Quito

QUITO,
JULIO DEL 2014

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

www.avaluac.com



avaluac
LÍDERES EN VALORACIÓN Y CONTROL DE ACTIVOS

CONCEPTO	UNID.	CANTIDAD	EDAD ACTUAL	ESTADO	VIDA ÚTIL TECNICA (AÑOS)	VIDA RESIDUAL (AÑOS)	VALOR A NUEVO UNITARIO (USD)	VALOR UNITARIO RAZONABLE (USD)	VALOR A NUEVO TOTAL (USD)	VALOR RAZONABLE TOTAL (USD)	VALOR RESIDUAL
Otras obras											
Tanque entre galpones 5 y 6	m3	4.96	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	744.00	700.85	74.40
Tanque entre galpones 7 y 8	m3	5.22	10	BUENO	60	50.00	150.00	141.30	782.40	737.02	78.24
Tanque cerca de planta de depuración	m3	7.16	10	BUENO	60	50.00	120.00	113.04	859.20	809.37	85.92
Planta de depuración de aguas	u	1.00	10	BUENO	60	50.00	3500.00	3297.00	3,500.00	3,297.00	350.00
Planta de potabilización de agua	u	1.00	10	BUENO	60	50.00	20000.00	18840.00	20,000.00	18,840.00	2,000.00
Pisos duros	m2	79.24	10	BUENO	60	50.00	45.00	42.39	3,565.80	3,358.98	356.58
Cerramiento	m	33.50	10	BUENO	60	50.00	90.00	84.78	3,015.00	2,840.13	301.50
VALORES TOTALES :									**32,466.40**	**30,583.35**	**3,246.64**

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

11. CUADRO RESUMEN DE TASACIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN	EXPRESADO EN DOLARES		
		VALOR A NUEVO	VALOR RAZONABLE	VALOR RESIDUAL
1	TERRENO	94,050.00	94,050.00	
2	CONSTRUCCIONES	1,946,836.19	1,787,443.77	193,880.78
VALOR TOTAL:		**2,040,886.19**	**1,881,493.77**	**193,880.78**

VALOR A NUEVO:

SON: DOS MILLONES CUARENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES, 19/100

VALOR RAZONABLE

SON: UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES, 77/100

VALOR RESIDUAL:

SON: CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES, 78/100

Declaramos que:
1. El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.
2. No hemos ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado.
3. Nuestra remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo.

Fecha del informe de tasación: 24 de Julio del 2014

Firma de Responsabilidad

AVALUAC Cía. Ltda.
República del Ecuador
Superintendencia de Compañías
Registro Nacional de Peritos
 # SC. RNP - No. 005
Resolución No. 00. Q. ICI. 005
10 de octubre del 2000

Dr. Santiago Guerrón Ayala
QUITO
JULIO DEL 2014
Notario Décimo Quinto - D. M. Quito

Nota: Derechos Reservados, prohibida su reproducción parcial o total sin la autorización expresa del contratante.

Factura: 002-002-000018945

20161701035O00644

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20161701035O00644

NOTARIO OTORGANTE:	DOCTOR SANTIAGO GUERRÓN AYALA NOTARIO(A) DEL CANTON QUITO
FECHA:	12 DE MAYO DEL 2016, (11:33)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA Y CUARTA
ACTO O CONTRATO:	RECTIFICATORIA, ACLARATORIA Y RATIFICATORIA RESPECTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA. LTDA. DE FECHA 14 DE OCTUBRE DEL 2015

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INTEGRACION AVICOLA ORO CIA.LTDA	REPRESENTADO POR	RUC	1791883446001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	11-05-2016
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	CESAR ANIBAL MUÑOZ AGUINAGA
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1701697250

OBSERVACIONES:	L.T.

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA

NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D. M. Quito

DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COPIA DE ARCHIVO N: 20161701035O00644

Atenta a la solicitud formulada por el señor Cesar Aníbal Muñoz Aguinaga, con cédula número 1701697250; confiero esta TERCERA COPIA CERTIFICADA de la RECTIFICATORIA, ACLARATORIA Y RATIFICATORIA RESPECTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA LTDA, DE FECHA 14 DE OCTUBRE DEL 2015, celebrada ante mí, el once de mayo del dos mil dieciséis. Debidamente sellada y firmada, en Quito, a doce de mayo de dos mil dieciséis; doy fe.- L.T.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

Factura: 002-002-000019029

20161701035O00662

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA

NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

RAZÓN MARGINAL N° 20161701035O00662

MATRIZ	
FECHA:	13 DE MAYO DEL 2016, (16:51)
TIPO DE RAZÓN:	MARGINAL DEL LIBRO
ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA. LTDA.
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14-10-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20151701035P04203

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INTEGRACION AVICOLA ORO CIA.LTDA	REPRESENTADO POR	RUC	1791883446001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	RECTIFICATORIA, ACLARATORIA Y RATIFICATORIA
FECHA DE OTORGAMIENTO:	11-05-2016
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20161701035P01746

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA

NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

Dr. Santiago Guerrón Ayala
35
Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RAZÓN MARGINAL N: 20161701035O00662

Mediante escritura pública N° 20161701035P01746, otorgada, ante el suscrito, Notario Trigésimo Quinto de Quito, el once de mayo de dos mil dieciséis, el señor César Aníbal Muñoz Aguinaga, en calidad de Gerente General de la COMPAÑÍA INTEGRACIÓN AVÍCOLA ORO CÍA. LTDA., rectifica, aclara, y ratifica, la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma del Estatuto Social de la Compañía antes mencionada, celebrada ante mí, el catorce de octubre de dos mil quince. Por lo que se sienta la razón correspondiente. Quito a, doce de mayo de dos mil dieciséis.- El Notario.- L.T.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

REGISTRO MERCANTIL QUITO

0330150

TRÁMITE NÚMERO: 30523

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: ACLARACIÓN DE ACTOS SOCIETARIOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	21150
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	18/05/2016
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN	2127
REGISTRO:	LIBRO DE REGISTRO MERCANTIL

2. DATOS DE LOS INTERVINIENTES:

Identificación	Nombres	Calidad en que comparece
1701697250	MUÑOZ AGUINAGA CESAR ANIBAL	REPRESENTANTE LEGAL

3. DATOS DEL ACTO O CONTRATO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	ACLARACIÓN DE ACTOS SOCIETARIOS
DATOS NOTARÍA:	NOTARIA TRIGESIMA QUINTA /QUITO /11/05/2016
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INTEGRACION AVICOLA ORO CIA. LTDA
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

4. DATOS ADICIONALES:

SE TOMA NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCION NRO. 1674 DEL REGISTRO MERCANTIL DE FECHA 03 DE JUNIO DEL 2003 ADEMAS, SE TOMO NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCION NRO. 5674 DEL REGISTRO MERCANITL DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2015..-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 18 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2016

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 019-RMQ-2015)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROEL