

	INMPAC: N° 0445		
	SOLICITADO POR: GUEVARA VILLACRES VERÓNICA MARGARITA		
	15/04/2026		
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647	<div><div></div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div> <div>INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES</div>		
SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366			
<div><div>INMUEBLE EN ESTUDIO</div><div></div></div>			
BIEN INMUEBLE:	Departamento y Parqueo		
DIRECCION EN SITIO:	Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR		ACTUAL
PROVINCIA:	Guayas	9	Guayas
CANTÓN:	Guayaquil	1	Guayaquil
PARROQUIA:	Tarqui	12	Tarqui
CLAVE CATASTRAL:	33-95-11-0-7-1-1	PREDIO:	33-95-11-0-7-1-1
	33-95-11-0-1-5-1	PREDIO:	33-95-11-0-1-5-1
PROPIETARIO:	Guevara Villacres Verónica Margarita		
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A		
SOLICITANTE:	Guevara Villacres Verónica Margarita		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Caceres Carlota Maria		
SECRETARIO:	Ab. Rodríguez Acosta Andrés Enrique		
N° SOLICITUD:	BP-001052-I-2024		
FECHA DE SOLICITUD:	lunes, 6 de abril de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 9 de abril de 2026		
FECHA DE INFORME:	miércoles, 15 de abril de 2026		

		 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>		INMPAC: N° 0445	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
1.- DATOS DEL AVALÚO					
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
	Perito:	Arq. Diana Paola Sosa Ponce			
	Asistente:	---			
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Bien Inmueble			
	Subtipo de bien:	Departamento y parqueo			
	Persona presente durante la inspeccion	Ab. Juan Fernando Alvarado - Depositario			
1.3 Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Departamento				
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.		1.5 Propósito del avalúo:	Actualización valorativa del bien	
1.6 Destino del Credito:	Otros				
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	<p>Copia simple de Escritura de cancelación Parcial de Hipoteca y Prohibición de Enajenar que otorga el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO a favor de la Compañía KURALT S.A.. Compraventa que otorga la compañía KURALT S.A., a favor de la Licenciada Verónica Margarita Guevara Villacres.- Hipoteca con el carácter de Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis que otorga la Licenciada Verónica Margarita Guevara Villacres, a favor del Banco del Pacífico S.A., celebrada en la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los 15 días del mes de Junio de 2018, ante mí Doctora María Pía Iannuzzelli Puga De Velázquez, Notaria Décima del cantón Guayaquil.</p> <p>Copia simple del certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000147343 emitido el 24 de noviembre del 2024.</p> <p>Copia simple del certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000147591 emitido el 25 de noviembre del 2024.</p> <p>EXPEDIENTE BP-001052-I-2024</p> <p>Nota de Inscripción N° NIN-2025-000001234, emitida el 15 de enero del 2025.</p>				
2.- TITULACIÓN					
2.1 Propietario:	Guevara Villacres Verónica Margarita				
2.2. Título de Adquisición:	Cancelación Parcial de Hipoteca y Prohibición de Enajenar				
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR					
3.1.- Características urbanas:					
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial - Comercial				
3.1.2 Sectores Próximos:	Gobierno Zonal, World Trade Center, Banco Pichincha, Hotel Hilton Colón, Edificio Las Cámaras, Torres del Norte, etc.				
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona en desarrollo				
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, se aprecian edificaciones de dos a tres plantas, de hormigón armado de uso residencial y edificios de uso residencial - comercial.				
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona:	consolidado				
3.1.6 Densidad Poblacional:	alta densidad poblacional		alto nivel socio económico		
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía capacidad vial condición de la vía calle 1 calle 2		vía vehicular vía secundaria vía asfaltada Calidad de la vía 1, de alta intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 50 m del inmueble. Es de media circulación vehicular, ingreso solo habitantes de ese sector.		
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:		Si. Si. Red Pública. Si. Si. Si. Si. Por la Calle 2. Líneas de transporte # 63-A, 123, ubicada al pie del inmueble.		
	Equipamiento urbano: Gobierno Zonal, World Trade Center, Banco Pichincha, Hotel Hilton Colón, Edificio Las Cámaras, Torres del Norte, etc.				
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial				
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Los servicios públicos que posee este inmueble son los siguientes: energía eléctrica y telefónica, sistema de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, las mismas se encuentran en buen estado.				
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Ninguna				
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.				

		 INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 0445	
3.2.- Descripción del Terreno:					
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
		Latitud	-2.161289°	Longitud	-79.895907°
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:					
Terreno medianero ubicado en calle Justino Cornejo V.					
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.					
INMUEBLE:		Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui			
MACROLOTE			Según Documento	Según Sitio	
NORTE:	C. Pública, con 21,00 m.		21.00 m	21.00 m	
SUR:	Calle - Solares 17-18, con 21,00 m.		21.00 m	21.00 m	
ESTE:	Solares 13-14-17-18, con 42,50 m.		42.45 m	42.45 m	
OESTE:	Solar 10-20, con 42,48 m.		42.48 m	42.48 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:			676.94 m²	676.94 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0.00 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0		
Departamento 1			Según Documento	Según Sitio	
NORTE:	Con área común con cuatro coma sesenta y ocho metros, con giro de noventa grados (90°) con uno coma ochenta y siete metros. Con un total de seis coma cincuenta y cinco metros.		6.55 m	6.42 m	
SUR:	Con parqueo cuarenta y cinco y cuarenta y seis con tres coma cero cuatro metros, con un giro de noventa grados (90°) con uno coma veinte metros, con giro de noventa grados (90°) con uno coma quince metros, con giro de noventa grados (90°) con uno coma quince metros. Con un total de seis coma cincuenta y cinco metros.		6.55 m	6.42 m	
ESTE:	con departamento dos con tres coma setenta y cinco metros con un giro de noventa grados (90°) con tres coma ochenta y cuatro metros, con giro de noventa grados (90°) con uno coma cero cinco metros, con giro de noventa grados (90°) con dos coma sesenta metros. Con un total de once coma veinte y cuatro metros.		11.24 m	15.40 m	
OESTE:	Con solar veinte con doce coma ochenta y seis metros.		12.86 m	15.40 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:			58.03 m²	63.17 m²	
ALÍCUOTA:			1.63%		
ÁREA COMÚN:			20.80 m²		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN M2:			5.14 m²		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN PORCENTAJE:			8.86		
Parqueo 5			Según Documento	Según Sitio	
NORTE:	Con Parqueo cuatro con cinco coma treinta metros.		5.30 m	5.30 m	
SUR:	Con Parqueo seis con cinco coma veintiocho metros.		5.28 m	5.28 m	
ESTE:	Con área común con dos coma cinco metros.		2.50 m	2.50 m	
OESTE:	Con solar 10 con dos coma cinco metros.		2.50 m	2.50 m	
ÁREA TOTAL Parqueo 5			13.23 m²	13.23 m²	
ALÍCUOTA:			0.37%		
ÁREA PRIVATIVA:			0.00 m²		
ÁREA COMÚN:			4.74 m²		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN M2:			0.00 m²		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN PORCENTAJE:			0		
Observaciones:		Debemos comentar que la medida de los linderos y el área del departamento no concuerda con lo encontrado en sitio, pero para el cálculo se utilizará lo indicado en la documentación que corresponde al área menor y aprobada en propiedad horizontal.			
3.2.4.- Configuración y Topografía:			3.2.5.- Características Panorámicas:		
Forma:	Irregular		Entorno urbano		
Topografía:	Plana.				
Ubicación:	Medianero				

		 INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 0445	
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:					
Documentación no proporcionado					
3.2.7.- Uso Actual:					
Residencial					
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE					
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:					
Ítem	Descripción	Unidad de medida	Área		Alicuota Total
			Área	Alicuota Parcial	
Obras principales					
		Avance de obra			
1	Departamento 1	100.00%	m ²	58.03	1.63%
2	Área Común Dpto 1	100.00%	m ²	20.80	0.00%
3	Parqueo 5	100.00%	m ²	13.23	0.37%
Avance de Obra Total		100.00%			Total Alicuota
					2.00%
Observaciones:	Ninguna				
4.1.1.- Distribución de Ambientes					
Distribución Funcional Inmueble Original:					
Departamento	Sala - comedor, baño completo, cocina, útil limpieza, dormitorio con closet y dormitorio principal con baño y closet.				
Parqueo	Subsuelo área de parqueo				



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	DEPARTAMENTO	PARQUEO
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Estructura Metálica	Estructura Metálica
PISOS	Losa de H.A.	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Cerámica.	Hormigón
ESCALERAS	No aplica	
CUBIERTA	Losa	Losa
TUMBADO	Gypsum	No dispone
PAREDES EXT.	Mampostería.	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	- - -
PUERTAS EXT.	Madera.	- - -
PUERTAS INT.	Madera.	- - -
CERRADURAS	Variadas.	- - -
VENTANAS	Ventanas aluminio y vidrio	- - -
MESONES DE COCINA	En hormigón armado, revestidos con granito de mármol.	- - -
MUEBLES DE COCINA	Melaminico	- - -
CLÓSET	Melaminico	- - -
MESONES DE BAÑOS		- - -
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa.	- - -
GRIFERIA	No instaladas.	- - -
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.
INST. A/A	SI	- - -
INST. TV.	SI	- - -
PINTURA EXT.	Elastomérica.	- - -
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica	- - -
CERRAMIENTO	- - -	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	NO	
INST. ESPECIALES	SI.	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	5	Número de Dormitorios:	2	Número de Baños/Medio Baños:	2
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	1	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	5
Altura del Inmueble:	3.00 m	Piscina:	si	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2018	Edad del inmueble: (Aproximada)	8	Vida Útil (Años):	70
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	bueno	Mantenimiento	mantenimiento preventivo	Deficiencias Relevantes	ninguna
--------------	-------	---------------	--------------------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	☒	ADOSADA	☐	CONTINUA	☐	PAREADA	☐
---------	-------------------------------------	---------	--------------------------	----------	--------------------------	---------	--------------------------

**5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS****5.1 Normas Específicas:**

Zonificación Municipal	ZRC	Retiro Frontal	- - -	Numero de Pisos	10	Forma de Ocupación	Terreno y Construcción
Lote Mínimo	210.00 m	Retiro Lateral	- - -	COS	- - -	Uso de Suelo	Residencial - Comercial
Frente Mínimo	10.00 m	Retiro entre Bloques	- - -	CUS / COS TOTAL	- - -	Clasificación del Suelo	ZR
Retiro Posterior	- - -	Altura de Edificación	30.00 m			Factibilidad de Servicios Básicos	Si

Nota: Las reglamentaciones urbanísticas se las ha determinado en base a los parámetros existentes en la construcción avaluada, en lo observado en el sector y en la clasificación general de la zona residencial

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna aparente, en la documentación proporcionada no detalla

5.3 Otros Aspectos

Ninguno

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

- * Características del sector.
- * El tamaño de la propiedad.
- * Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.
- * Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Moderada
- * Estado actual el sector se encuentra habitado en un 99%.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.

• El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.

• El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura...etc.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

- 1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
- 2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.

				INMPAC: N° 0445			
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES							
9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.							
Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:							
ÍTEM	INMUEBLES	Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1	676.94 m2	\$ 602.05	\$ 407,549.60	1.63%	11.03 m2	\$ 6,640.58
2	Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5	676.94 m2	\$ 602.05	\$ 407,549.60	0.37%	2.50 m2	\$ 1,505.12
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 8,145.70
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% DEPRECIACION	% AVANCE DE OBRA	VALOR FISICO M²
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Departamento 1	58.03 m²	\$ 877.50	\$ 50,921.33	8.47%	100.00%	\$ 803.18
2	Parqueo 5	13.23 m²	\$ 650.00	\$ 8,599.50	8.47%	100.00%	\$ 594.95
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		71.26 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 59,520.83			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 54,479.41
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
3	Área Común Dpto 1	20.80 m²	\$ 585.00	\$ 12,168.00	8.47%	100.00%	\$ 535.45
2	Área Común Parqueo 5	4.74 m²	\$ 520.00	\$ 2,464.80	8.47%	100.00%	\$ 475.96
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 14,632.80			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 13,393.40
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 74,153.63			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 76,018.51
SON: SETENTA Y SEIS MIL DIECIOCHO CON 51/100 DÓLARES AMERICANOS							

		 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>		INMPAC: N° 0445	
		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL					
<p>El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.</p> <p>La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a Largo Plazo (Mas de 12 meses).</p>					
11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA					
<p>A la fecha la propiedad en estudio, se encuentra en juicio coactivo de acuerdo a la providencia proporcionada junto con la documentación.</p>					
12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO					
<p>El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso General y Usado su valor debe de ser Menor al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es Menor a la unidad.</p>					
12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					
<p>Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui</p>					
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FÍSICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1	11.03 m ²	\$ 602.05	1.00000	\$ 602.05	\$ 6,640.58
Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5	2.50 m ²	\$ 602.05	1.00000	\$ 602.05	\$ 1,505.12
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 8,145.70
Departamento 1	58.03 m ²	\$ 803.18	0.89443	\$ 718.38	\$ 41,687.85
Parqueo 5	13.23 m ²	\$ 594.95	0.89443	\$ 532.14	\$ 7,040.17
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 48,728.02
Área Común Dpto 1	20.80 m ²	\$ 535.45	0.89443	\$ 478.92	\$ 9,961.60
Área Común Parqueo 5	4.74 m ²	\$ 475.96	0.89443	\$ 425.71	\$ 2,017.86
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 11,979.46
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 68,853.18
<p>SON: SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 18/100 DÓLARES AMERICANOS</p>					

INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0445

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

13.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Departamento y Parqueo	\$ 68,853.18	0.80	\$ 55,082.53

SON: CINCUENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y DOS CON 53/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	\$ 0.00
Avalúo de construcción:	\$ 0.00
Valor catastral de la propiedad:	\$ 0.00

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 68,853.18		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	11.03 m ²	\$ 8,145.70	11.83%	1.30
Construcción	58.03 m ²	\$ 60,707.48	88.17%	51.16
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	52.47
			Valor mts ² G=C/F	\$ 1,312.25

 INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.		INMPAC: N° 0445	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA			
ITEM	DETALLE	VALOR	
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 74,153.63	
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 76,018.51	
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 68,853.18	
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 55,082.53	
14	VALOR CATASTRAL	\$ 0.00	
DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Diana Paola Sosa Ponce por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmovercedes, declaro bajo juramento, que:			
1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumimos civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.			
2. No tenemos parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantenemos vínculos cercanos de amistad que puedan influir en nuestras decisiones o impidan una objetiva evaluación; ni, que tenemos intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.			
3. La remuneración que recibimos no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni hemos ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.			
17.- OBSERVACIONES:			
• De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones relevantes que influyan en el bien.			
• Al momento de la inspección el número de departamento esta signado con el número 502, por un error/confusión administrativo, pero según los linderos constatados en sitio si corresponde al departamento 1 del quinto piso de acuerdo a la documentación.			
17.- CONCLUSIONES:			
En la fecha de la inspección se verificó las medidas del inmueble y se constató que el departamento tiene un excedente de aproximadamente 5,14 m², para la valoración se está considerando el área indicada en la escritura (58,03 m²); durante la visita no se evidenciaron problemas estructurales, no se evidencia daños visibles en elementos portantes, las instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas se observaron en buen estado de funcionamiento, Así mismo, la edificación se encuentra en estado de conservación bueno. Adicional a ello comunico que en el predio se encuentra el sello preventivo por parte del Cuerpo de Bomberos debido a que el edificio actualmente no cuenta con el permiso correspondiente de esta entidad.			
18.- ANEXOS:			
a.-) Cuadro de resumen.		1 Página	
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble		1 Página	
c.-) Plano de implantación General		1 Página	
d.-) Referencias comerciales		7 Páginas	
e.-) Croquis de ubicación de las referencias.		1 Página	
f.-) Memoria del cálculo del terreno		2 Páginas	
g.-) Memoria del cálculo de construcciones		3 Páginas	
h.-) Ficha de Inspección		3 Páginas	
i.-) Memoria Fotográfica.		3 Páginas	
j.-) Ficha de riesgo Ambiental		1 Página	
Atentamente,			
VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS		DIANA PAOLA SOSA PONCE	
Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS		Firmado digitalmente por DIANA PAOLA SOSA PONCE	
Ing. Vanessa Ruiz Venegas Inmobiliaria Mercedes S.A. SB-PA-2004-647 RUC. 0992349468001		Arq. Diana Paola Sosa Ponce Perito Avaluador SB-PVG-2025-02641 CI: 0925510430	
		Ab. Juan Fernando Alvarado Depositario Judicial C.I. 0941173734	



INMPAC: N° 0445

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1	11.03 m ²	\$ 602.05	\$ 407,549.60	1.63%	11.03 m ²	\$ 6,640.58	
Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5	2.50 m ²	\$ 602.05	\$ 407,549.60	0.37%	2.50 m ²	\$ 1,505.12	
Departamento 1	58.03 m ²	\$ 718.38	\$ 41,687.85				100.00%
Área Común Dpto 1	20.80 m ²	\$ 478.92	\$ 9,961.60				
Parqueo 5	13.23 m ²	\$ 532.14	\$ 7,040.17				
Área Común Parqueo 5	4.74 m ²	\$ 425.71	\$ 2,017.86				
TOTAL			\$ 68,853.18				
VIDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	Tarqui
EDAD DEL BIEN	8		Zonificación	ZRC			
REMANENTE	62 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018				Tipo de construcción	T	METÁLICO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	mediana					Números de baños	2
NUMERO DE HABITACIONES	2					Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	5					Disponibilidad de piscina	si
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	1						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-2.161289°			Longitud	-79.895907°	

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD \$	68,853.18
Valor Ajustado al 100%	USD \$	55,082.53
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

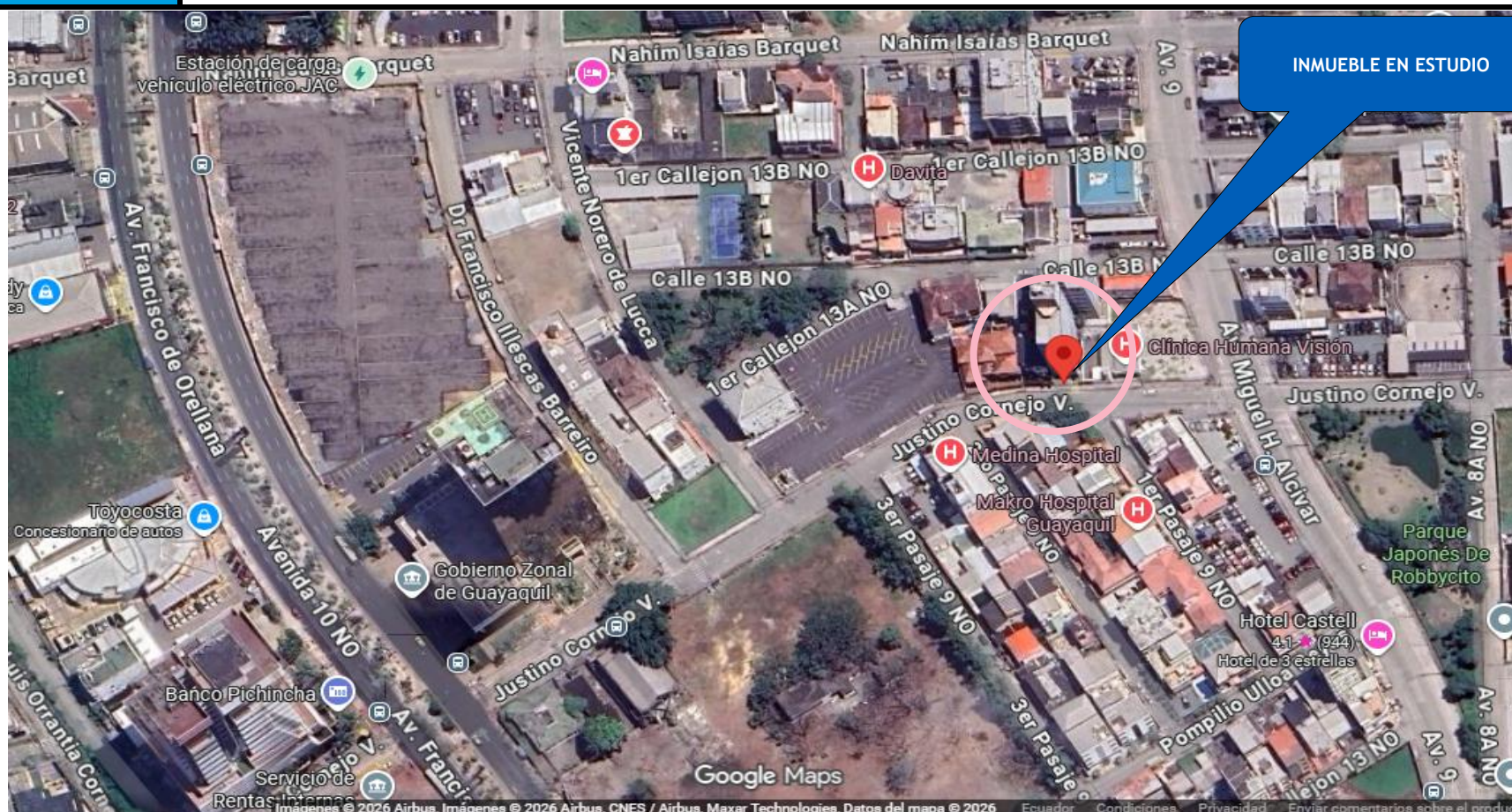
TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES, COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES (NAVES MARITIMAS, FLUMIALES AEREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

Página 11

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui

**LINK DE UBICACION**

https://www.google.es/maps/place/2%C2%B009'40.9%22S+79%C2%B053'45.2%22W/@-2.1612646,-79.8966971,187m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-2.1613611!4d-79.8958889?entry=tту&g_ep=EgoyMDI2MDQwOC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D

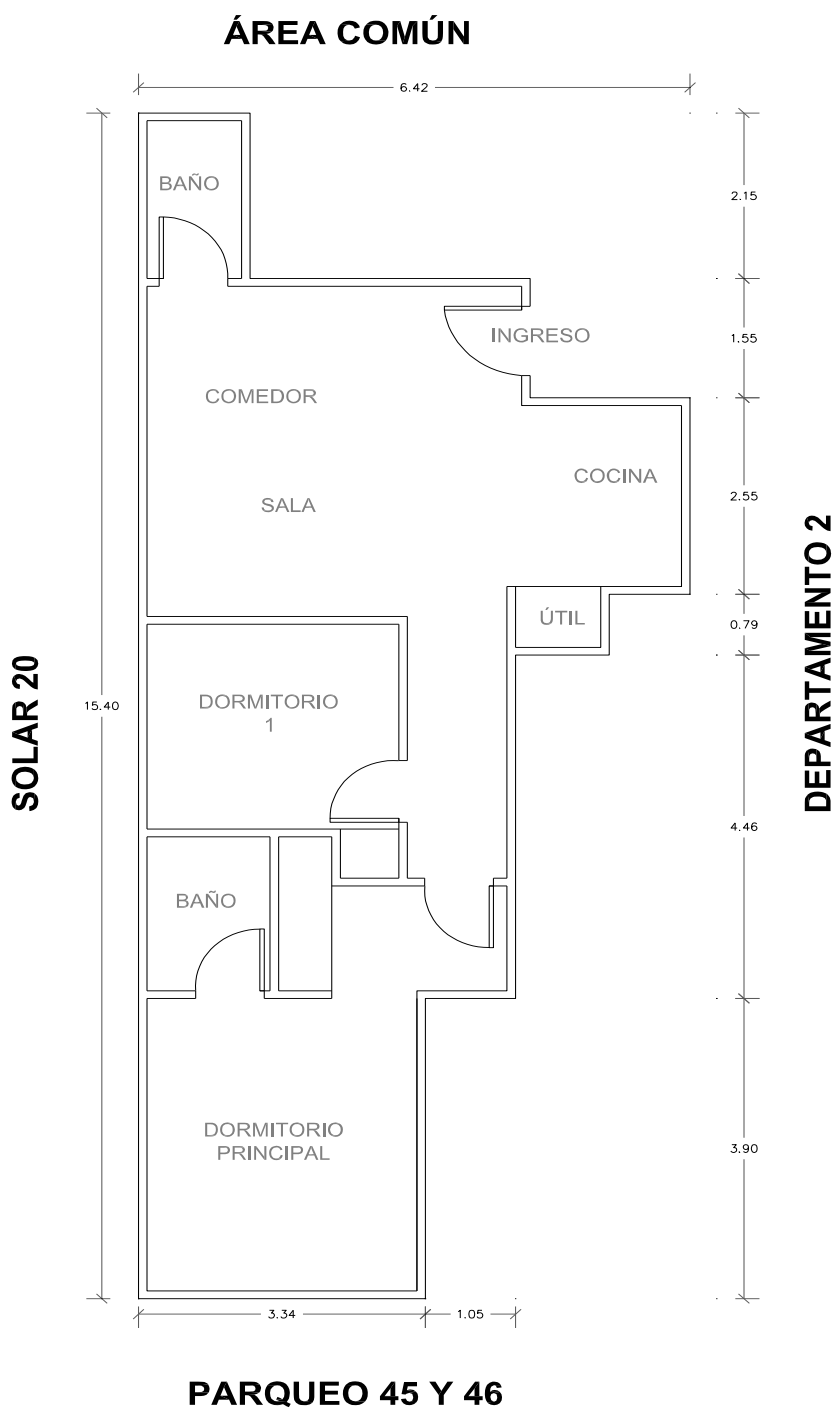


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0445

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Implantación general -



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Fecha de información:	10/04/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte
Fuente:	GLOBALHAUS
Teléfono:	0939398283
Nivel de comprobación:	Internet con fotos
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Justino Cornejo
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinero
Frente:	11.65 m ²
Fondo:	21.70 m ²
Área del terreno o superficie:	252.81 m ²
Forma:	Regular
Área de construcción:	0.00 m ²
Tipo de acabados:	Terreno Vacío
Edad:	0 años
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de Piso:	0
Número de parqueos:	0
Número de bodegas:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE

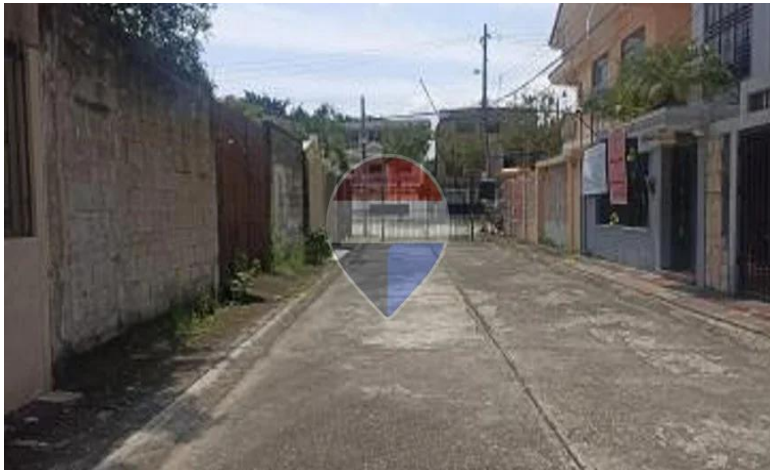
Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.	\$175,000.00
Valor por m2 terreno	\$692.23

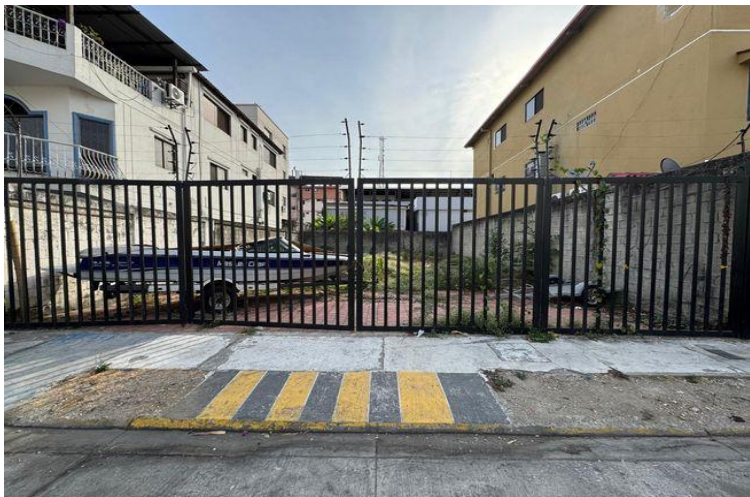
Obras adicionales - Ninguna

Zona urbana; cuenta con todos los servicios básicos.

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	10/04/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte		
Fuente:	REMAX		
Teléfono:	0984761115		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial		
Calle:	S/D		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	12.00 m ²		
Fondo:	17.50 m ²		
Área del terreno o superficie:	210.00 m ²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	0.00 m ²		
Tipo de acabados:	Terreno Vacío		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno		
Número de habitaciones:	0		
Número de baños:	0		
Número de Piso:	0		
Número de parqueos:	0		
Número de bodegas:	0		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$124,900.00
		Valor por m2 terreno	\$594.76
		Obras adicionales - Ninguna	
		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	10/04/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Properati		
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte		
Fuente:	Planeta Inmobiliario		
Teléfono:	0986200480		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos		
Negociación:	Oferta		
Zona:	Residencial		
Calle:	S/D		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	242.00 m²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	0.00 m²		
Tipo de acabados:	Terreno Vacío		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno		
Número de habitaciones:	0		
Número de baños:	0		
Número de Piso:	0		
Número de parqueos:	0		
Número de bodegas:	0		

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$190,000.00
Valor por m2 terreno	\$785.12
Obras adicionales - Ninguna	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ANEXO # 3 - D.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 4: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	10/04/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte		
Fuente:	Realty One Group De Brus		
Teléfono:	0988379642		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos		
Negociación:	Oferta		
Zona:	Residencial - Comercial		
Calle:	s/d		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	1300.00 m²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	0.00 m²		
Tipo de acabados:	Terreno Vacío		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno		
Número de habitaciones:	0	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$643,000.00
Número de baños:	0	Valor por m2 terreno	\$494.62
Número de Pisos:	0	Obras adicionales - Ninguna	
Número de parqueos:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	
Número de bodegas:	0		

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
ANEXO # 3 - E.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	10/04/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte		
Fuente:	GLOBALHAUS		
Teléfono:	0939398283		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos		
Negociación:	Oferta		
Zona:	Residencial - Comercial		
Calle:	s/d		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	- - -		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	98.00 m ²		
Tipo de acabados:	Similares características		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno		
Número de habitaciones:	2		
Número de baños:	2		
Número de Piso:	S/D		
Número de parqueos:	2		
Número de bodegas:	0		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$110,000.00
		Valor por m2	\$1,122.45
		Obras adicionales - Ninguna	
		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ANEXO # 3 - F.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	10/04/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte		
Fuente:	INVERTAS		
Teléfono:	0988607202		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos		
Negociación:	Oferta		
Zona:	Residencial - Comercial		
Calle:	s/d		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	0.00 m ²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	80.00 m ²		
Tipo de acabados:	Similares características		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno		
Número de habitaciones:	2		
Número de baños:	2		
Número de Piso:	- - -		
Número de parqueos:	1		
Número de bodegas:	- - -		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$80,000.00
		Valor por m2	\$1,000.00
		Obras adicionales - Ninguna	
		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ANEXO # 3 - G.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	10/04/2026	 	
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Kennedy Norte		
Fuente:	PROSERVQUIL		
Teléfono:	0999894775		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos		
Negociación:	Oferta		
Zona:	Residencial - Comercial		
Calle:	s/d		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	0.00 m ²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	168.00 m ²		
Tipo de acabados:	Similares características		
Edad:	8 años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno	Importes:	
Número de habitaciones:	3	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$180,000.00
Número de baños:	3	Valor por m2	\$1,071.43
Número de Piso:	- - -	Obras adicionales - Ninguna	
Número de parqueos:	2	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	
Número de bodegas:	- - -		

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0445

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m ²	VALOR/ m ² .	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Kennedy Norte	252.81 m ²	\$692.23	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	\$623.01
2	Kennedy Norte	210.00 m ²	\$594.76	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$565.02
3	Kennedy Norte	242.00 m ²	\$785.12	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	\$628.10
4	Kennedy Norte	1,300.00 m ²	\$494.62	0.95	1.05	1.20	1.00	1.20	\$592.05
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO									\$602.05
Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1			11.03 m ²	VALOR DEL TERRENO				\$6,640.58	
Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5			2.50 m ²	VALOR DEL TERRENO				\$1,505.12	

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Bien ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 6 hasta 10 años
COSTO DEL BIEN	Entre 0 y 100.000,00 usd
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Largo Plazo (Mas de 12 meses)
PLUSVALIA	Media
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Bueno
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Familias y/o persona
ENTORNO	Bien ubicada

% V. REALIZACIÓN

Porcentaje de Dcto.	20.00%
---------------------	---------------

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Una vez obtenidas las referencias, se hace un balance de los diferentes factores, en este caso de ubicación, tamaño, topografía comparándolo entre el bien en estudio y las referencias, estos factores son multiplicados entre si para obtener un valor total y este lo multiplicamos por el área de cada una de las referencias, obteniendo como resultado el valor de m2 por cada una de las referencias.

Posteriormente si la propiedad evaluada es esquinera aplicamos un factor de esquina y finalmente multiplicamos este valor /m2 por el área de terreno del predio avaluado.

FUENTE	*	UBICACIÓN MULTIP.	*	TAMAÑO MULTIP.	*	TOPOGRAFÍA A MULTIP.	=	TOTAL
0.90	*	1.00	*	1.00	*	1.00	=	0.90

Ilustrativo del Cálculo

Los factores de homologación están basados en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63, en donde:

Fuente: Es el factor de negociación de una venta realizada o posible venta dependiendo de donde proviene la referencia (anuncios periódicos, revistas, internet, etc.).

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la zona que se ubica o en lugares tipo

Tamaño: Se refiere a cuantas veces es mayor las muestras que el lote en estudio o inmueble tipo.

Forma: Se refiere a las dimensiones de las muestras vs la relación frente. fondo, área, regularidad del bien valorado.

			INMPAC: N° 0445				
	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES						
Valores de Reposición a Nuevo							
Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US\$)	Valor Total (US\$)
Departamento 1	m²	58.03	\$675.00	30%	1.00	\$877.50	\$50,921.33
Área Común Dpto 1	m²	20.80	\$450.00	30%	1.00	\$585.00	\$12,168.00
Parqueo 5	m²	13.23	\$500.00	30%	1.00	\$650.00	\$8,599.50
Área Común Parqueo 5	m²	4.74	\$400.00	30%	1.00	\$520.00	\$2,464.80
Total Reposición a Nuevo							\$74,153.63

Procedimiento de Cálculo	
Estos valores se obtienen en base a los costos unitarios directos e indirectos de la cámara de construcción y en base a nuestro estudio interno realizado, con el fin de traer a nuevo el costo de reproducción del inmueble con las mismas características constructivas y que van de +/- dependiendo de la calidad de acabados que tenga el bien en estudio.	
El cálculo se expresa de la siguiente manera, tanto para las edificaciones principales como para las complementarias:	

Costos Directos * Costos Indirectos / Coeficiente de Ocupación = Valor unitario * Área = Valor Total	
<div> <div>\$675.00</div> <div>*</div> <div>1.30</div> <div>/</div> <div>1.00</div> <div>=</div> <div>\$877.50</div> <div>*</div> <div>58.03</div> <div>=</div> <div>50,921.33</div> </div>	

Posteriormente el Valor Unitario es multiplicado por cada una de las áreas del bien avaluado.	
Por último el valor del m2 de construcción se lo obtiene dividiendo el valor total para el área de construcción.	

Valor Físico								
Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1	m²	11.03	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$602.05	\$6,640.58
Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5	m²	2.50	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$602.05	\$1,505.12
Departamento 1	m²	58.03	11.00%	2.00	100.00%	8.47%	\$803.18	\$46,608.29
Área Común Dpto 1	m²	20.80	11.00%	2.00	100.00%	8.47%	\$535.45	\$11,137.37
Parqueo 5	m²	13.23	11.00%	2.00	100.00%	8.47%	\$594.95	\$7,871.12
Área Común Parqueo 5	m²	4.74	11.00%	2.00	100.00%	8.47%	\$475.96	\$2,256.03
Total Valor Físico								\$76,018.51

Procedimiento de Cálculo	
Para obtener el valor Físico, una vez que obtenemos el valor de reposición unitario de cada una de las áreas del bien en estudio, se adiciona el valor del terreno (mismo que no es depreciable), y a las construcciones se les aplica el porcentaje de depreciación que obtenemos de la tabla de Fitto y Corvini que se encuentra en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Pág. #137-140.	
Este porcentaje de depreciación se obtiene:	



INMOMERCEDES
 Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0445

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Edad Construc

/

Vida Técnica

100

=

% Edad de vida

8

/

70

100

=

11.00%

A este % se le asigna un estado de conservación que se detalla en la tabla de Fitto y Corvini entre los rangos de 1 a 5 y se busca en la misma según: el estado de conservación y el % de edad:

% Edad de vida

Estado de Conservación tabla Fitto y Corvini

Factor Depreciación

11.00%

1.50

8.47%

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1	m²	11.03	\$602.05	1.00000	\$602.05	\$6,640.58
Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5	m²	2.50	\$602.05	1.00000	\$602.05	\$1,505.12
Departamento 1	m²	58.03	\$803.18	0.89443	\$718.38	\$41,687.85
Área Común Dpto 1	m²	20.80	\$535.45	0.89443	\$478.92	\$9,961.60
Parqueo 5	m²	13.23	\$594.95	0.89443	\$532.14	\$7,040.17
Área Común Parqueo 5	m²	4.74	\$475.96	0.89443	\$425.71	\$2,017.86
Total Valor De Mercado						\$68,853.18

Procedimiento de Cálculo

Para establecer el Factor de Comercialización se toman en consideración varios factores como: oferta - demanda, experiencia del Avaluador, condiciones económicas, adecuaciones del entorno y dentro del inmueble, ubicación, extracto social, equipamiento urbano, etc. Adicionalmente, se usa el Criterio de Herweet para el Factor de Comercialización por ser una propuesta conocida en el mundo de la Valuación, el cual combina la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda a la cual corresponde un coeficiente específico (Exigua, Escasa, Baja, Moderada, Balanceada, Regular, Alta, Considerable, Excesiva), que se aplica al Bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno para la construcción 0.89443, debido a que el inmueble es usado y se encuentra ubicado en un sector de plusvalía media, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:

Tabla de Herweet (Factor de Comercialización)

Coeficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coeficiente de Demanda
1.65832		Exigua		0.60302
1.44224		Escasa		0.69337
1.26493		Baja		0.79056
1.11804		Moderada	0.89443	0.89443
1	1.00000	Balanceada		1
0.89443		Regular		1.11804
0.79056		Alta		1.26493
0.69337		Considerable		1.44224
0.60302		Excesiva		1.65832

Factor de Comercial de Ajuste

0.89443



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 0445

Valor Unitario Actual (físico) * Factor Comercial = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US\$)

\$803.18 * 0.89443 = \$718.38 * 58.03 = \$41,687.85

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Prop. Terreno Seg. Alicuota Dpto 1	m²	11.03	\$602.05	0.80	\$481.64	\$5,312.46
Prop. Terreno Seg. Alicuota Parqueo 5	m²	2.50	\$602.05	0.80	\$481.64	\$1,204.09
Departamento 1	m²	58.03	\$718.38	0.80	\$574.71	\$33,350.28
Área Común Dpto 1	m²	20.80	\$478.92	0.80	\$383.14	\$7,969.28
Parqueo 5	m²	13.23	\$532.14	0.80	\$425.71	\$5,632.13
Área Común Parqueo 5	m²	4.74	\$425.71	0.80	\$340.57	\$1,614.29
Total Valor De Realización						\$55,082.53

Valor Unitario Actual (Mercado) * Factor Realización = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US\$)

\$718.38 * 0.80 = \$574.71 * 58.03 = \$33,350.28



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMOMERCEDES
 Inmobiliaria Mercedes S.A.[illegible]



Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	Hormigón Armado	X		
Columnas - Estructura	Metálica	X		
Losa / Entrepisó	Losa de Hormigón			
Cubierta	Los	X		
Cerramiento	Mampostería	X		
Muros	- - -			
Terraza / Azoteas	- - -			
Barda	- - -			
Fachada	- - -			
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	Empastada y pintada y vidrio	X		
Interiores	Empastada y pintada	X		
Baños	Empastada, pintada y cerámica	X		
Recubrimiento pisos:				
Planta baja	Cerámica	X		
Planta alta				
Baños	Cerámica			
Escaleras				
Pintura:				
Interior	Caucho	X		
Exterior	Elastomérica	X		
Carpintería:				
Ventanas	Aluminio y vidrio	X		
Puertas de ingreso	Madera	X		
Puertas de interiores	Madera	X		
Anaqueles				
Closets / Guardarropa				
Decorativo:				
Mesón de Cocina	Granito	X		
Tumbado /	gypsum tipo losa	X		
Moldura y/o Plafones	- - -			
Rastreras	- - -			
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos	- - -			
Ventanas	- - -			
Puerta de Ingreso	- - -			
Puerta de Garaje	- - -			
Cerrajería:	- - -			
Cerraduras	Nacionales	X		
Manijas	- - -			
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	Nacionales	X		
Grifería	Nacionales	X		
Piezas Eléctricas	Nacionales	X		
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes				
Caldera	- - -			
Depósito de combustible	- - -			
Pantalla de Proyección	- - -			
Planta de Emergencia	- - -			
Butacas	- - -			
Sistema de aspiración central	- - -			
Bóveda de Seguridad	- - -			
Sistema de intercomunicación	- - -			
Equipo de Seguridad	- - -			



Ficha de Inspección



RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Obras Complementarias:				
Marquesinas	- - -			
Pergolas	- - -			
Jardines	- - -			
Fuentes y Espejos de Agua	- - -			
Terrazas y Balcones	- - -			
Cocinas Integrales	- - -			
Riego por Aspersión	- - -			
Albercas y Piscinas	- - -			
Sistema de Sonido Ambiental	- - -			
Instalaciones:				
Agua	Empotradas	X		
Sanitarias	Empotradas	X		
Eléctricas	Empotradas	X		
Tomacorriente	Empotradas	X		
Telefónicas	Empotradas	X		
Instalaciones Especiales:				
Elevadores	Si			
Montacargas	- - -			
Escaleras Electromecánica	- - -			
Aire Acondicionado	Si			
Sistema Hidroneumático	- - -			
Calefacción	- - -			
Subestación Eléctrica	- - -			
Pararrayos	- - -			
Equipo contra incendios	Si			
Sistema de Fosas Sépticas	- - -			
Pozos de Absorción	- - -			
Plantas de Tratamiento	- - -			
Pozos Artesianos	- - -			
Equipos de Bombeo	- - -			
Mantenimiento General:		X		
Estado General Actual:		X		
Estado de Conservación:		X		
Calidad de Acabados:		Medios		
Clasificación de la Construcción:				
Calidad de la Construcción:				
Número de Niveles:		1		
Número de Piso (Propiedad Horizontal):		5		
Calidad del Proyecto				
Unidades Rentables:		2		
Firma Perito Responsable:				
Nombre del Perito Responsable:	Arq. Diana Sosa			
Firma Persona que mostó el bien:	Ab. Juan Alvarado			

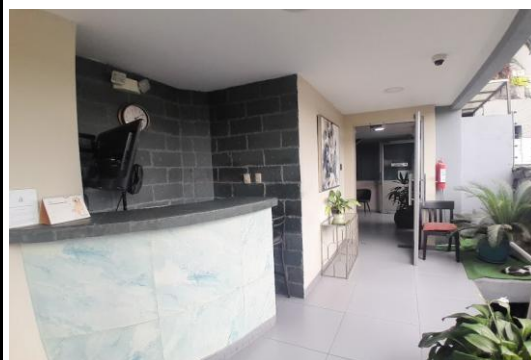
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista Edificio



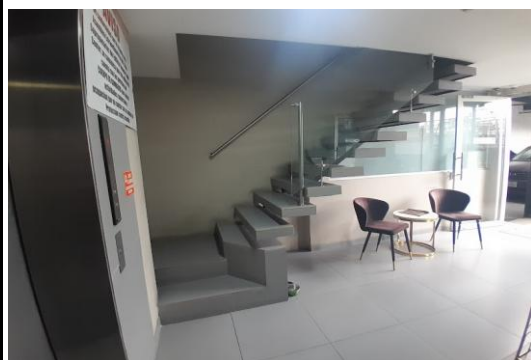
Vista Ingreso a Edificio



Vista Lobby



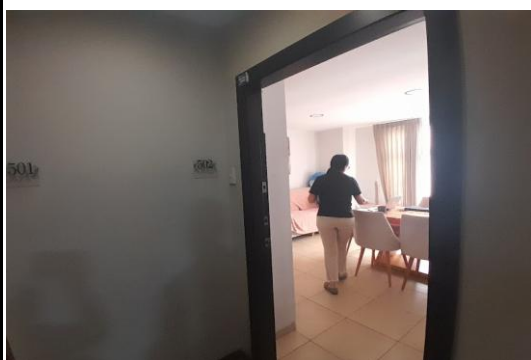
Vista Ascensor



Vista Escalera de Emergencia



Vista Piso 5



Vista Ingreso a Departamento 501



Vista Sala - Comedor

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



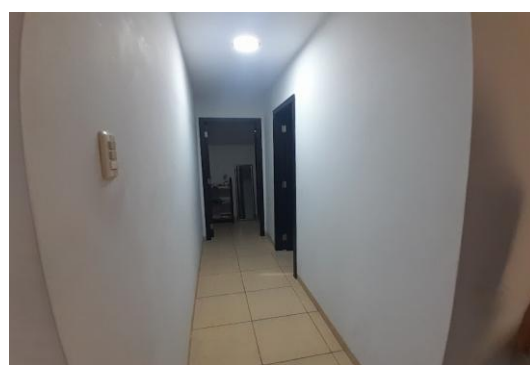
Vista Baño



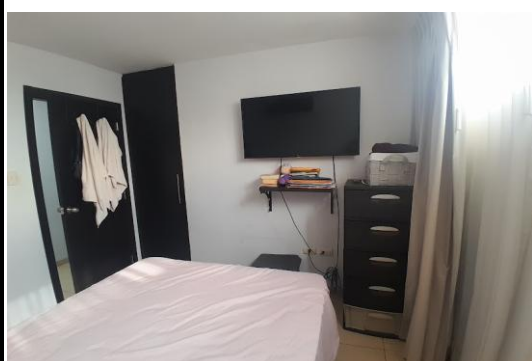
Vista Cocina



Vista útil limpieza



Vista Pasillo



Vista Dormitorio 1



Vista Dormitorio Principal

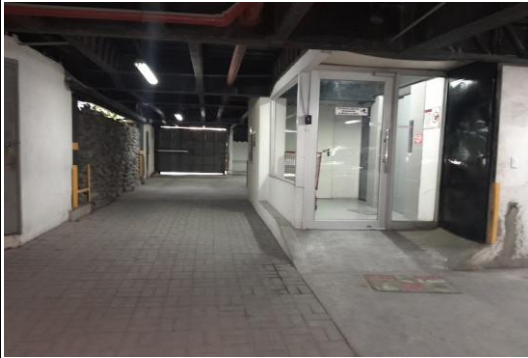


Vista Dormitorio Principal



Vista Baño de Dormitorio Principal

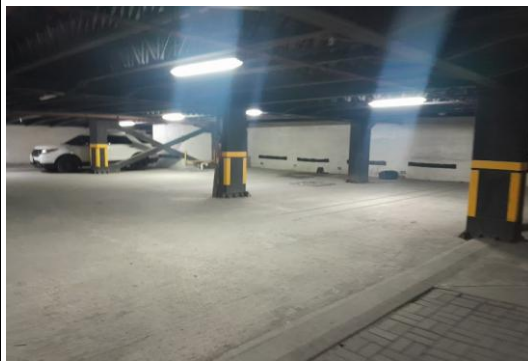
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



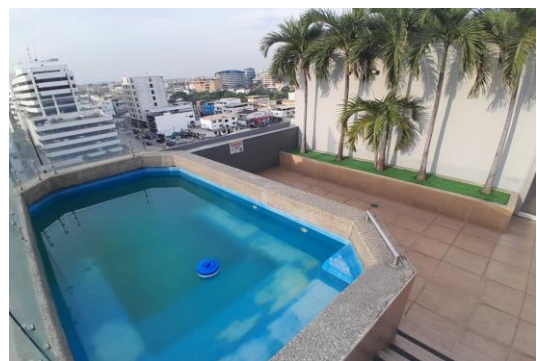
Vista Ingreso a Parqueadero



Vista Parqueo 5



Vista área común Parqueadero



Vista Área Común - Piscina



Área Común - Salón de eventos



Vista Entorno



Vista Entorno



Foto Depositario Judicial

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES
Dirección del inmueble o número de avalúo:

Departamento 1 del Quinto Piso y Parqueo 5 del Sótano del Edificio Kennedy Town Center, levantado sobre el solar 11 manzana 95, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, parroquia Tarqui

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- ☐ ☒ ☐ Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- ☐ ☒ ☐ Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- ☐ ☒ ☐ Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- ☐ ☒ ☐ Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- ☐ ☒ ☐ El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

- ☒ ☐ ☐ En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- ☒ ☐ ☐ En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- ☒ ☐ ☐ En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- ☐ ☒ ☐ Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- ☐ ☒ ☐ Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- ☐ ☒ ☐ La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

 VANESSA
 MARISOL RUIZ
 VENEGAS

 Firmado
 digitalmente por
 VANESSA MARISOL
 RUIZ VENEGAS

Fecha:

miércoles, 15 de abril de 2026