

		INMPAC: N°1529	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Arq. María Mercedes Portero	
	Asistente:	Juan Francisco Aguirre Quirumbay	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar.	
	Subtipo de bien:	Edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspeccion	Depositario Judicial Sr. Oscar Uguña Reyes	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Enajenación por remate
1.6 Destino del Credito:	Otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Copia simple de Registro de la Propiedad y Mercantil, Ficha Registral - bien Inmueble #46303, con fecha 19 de Enero de 2018.		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Veloz Bosquez Jose Alberto		
2.2. Título de Adquisición:	Copia simple de Registro de la Propiedad y Mercantil, Ficha Registral - bien Inmueble #46303, con fecha 19 de Enero de 2018.		
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial		
3.1.2 Sectores Próximos:	Plaza Milann, Farmacia Medicity Mallorca, Plaza Tía Central, Coral Hipermecados Samborondón, C.C. Riocentro El Dorado, Vermont Plaza.		
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona en crecimiento		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Viviendas unifamiliar de una y dos plantas, de hormigón armado destinados para el uso residencial.		
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona:	medio		
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via	via vehicular	
	capacidad vial	via secundaria	
	condicion de la via	via adoquinada	
	calle 1	Calidad de la vía La Aurora - La T de Daule, de alta intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 150 m del inmueble.	
	calle 2	Es de baja circulación vehicular, ingreso solo habitantes de ese sector.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.	
	Energía eléctrica:	Si.	
	Alcantarillado:	Red Pública.	
	Servicio de recolección de basura:	Si.	
	Telefonía:	Si.	
	Seguridad:	Si.	
	Aceras y bordillos:	Si.	
Transporte:	Por la vía La Aurora - La T de Daule. Líneas de transporte urbano, Ubicada aproximadamente 150 m del inmueble.		
Equipamiento urbano: Lejos de área de equipamiento urbano completo.			
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	Ninguna.		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Ninguno.		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.		

		<div><div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div><div>INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES</div></div>				INMPAC: N°1529							
3.2.- Descripción del Terreno:													
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:											
		Latitud		-2,043278°		Longitud		-79,871806°					
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:													
Terreno medianero ubicado en calles sin nombre dentro de la Urbanización.													
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.													
INMUEBLE:		Km. 12,5 de la vía La Aurora - la T de Daule, Urbanización Cataluña, Manzana 24, Solar 20.											
Linderos Generales						Según Documento		Según Sitio					
NORTE:		Vía pública				7,50 m		7,50 m					
SUR:		Solar 25				7,50 m		7,50 m					
ESTE:		Solar 21				17,50 m		17,50 m					
OESTE:		Solar 19				17,50 m		17,50 m					
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:						131,25 m²		131,25 m²					
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:						0,00 m²							
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:						0							
Observaciones:		Ninguna											
3.2.4.- Configuración y Topografía:				3.2.5.- Características Panorámicas:									
Forma:		Regular.		Zona tranquila, lejos de área de equipamiento urbano completo									
Topografía:		Plana.											
Ubicación:		Medianero.											
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:													
No proporcionada													
3.2.7.- Uso Actual:													
Residencial													
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE													
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:													
Ítem		Descripción		Área			Suelo						
Obras principales													
		Avance de obra		Área de Construcción		Unidad de Medida		Edad		Uso de Suelo			
1		Planta Baja		100,00%		70,85		m²		17		Residencial	
2		Planta Alta		100,00%		74,90		m²		17		Residencial	
Obras complementarias													
1		Porche		100,00%		4,05		m²		17		Residencial	
2		Piso Exterior Frontal		100,00%		20,03		m²		17		Residencial	
3		Piso Exterior Cerámica		100,00%		24,50		m²		17		Residencial	
4		Cerramiento Perimetral		100,00%		6,75		ml		17		Residencial	
5		Cisterna		100,00%		3,38		m³		17		Residencial	
Observaciones:		Ninguna.											
4.1.1.- Distribución de Ambientes													
Distribución Funcional Inmueble Original:													
Exteriores		Piso exteriori frontal, piso exterior posterior y lateral, cisterna, área verde.											
Planta Baja		Ingreso, sala, comedor, sala de tv, baños social, cocina, cuarto de servicio (lavandería) con baño, escalera de acceso a planta alta.											
Planta Alta		Dormitorio con baño y vestidor, dos dormitorios con closet, baño familiar.											

		INMPAC: N°1529			
		 INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES			
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas					
DESCRIPCION	PLANTA BAJA		PLANTA ALTA		
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.		Hormigón armado.		
PISOS	Hormigón armado.		Hormigón armado.		
SOBREPISOS	Porcelanato.		Porcelanato.		
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de Porcelanato, con pasamano de hormigón.				
CUBIERTA	Losa de cubierta superior		Est. Metálica y Eternit.		
TUMBADO	Losa de H.A.		Gypsum tipo losa.		
PAREDES EXT.	Mampostería.		Mampostería.		
PAREDES INT.	Mampostería.		Mampostería.		
PUERTAS EXT.	Madera.				
PUERTAS INT.	Madera.		Madera.		
CERRADURAS	Variadas.		Variadas.		
VENTANAS	Ventanas y puertas corredizas de aluminio color natural, con malla antimosquitos. Espesor de vidrios de ventanas de 3 mm y de puerta de 5 mm.				
MESONES DE COCINA	En hormigón armado, revestidos con granito.				
MUEBLES DE COCINA	Melamínico.				
CLÓSET	No aplica		Melamínico.		
MESONES DE BAÑOS	No dispone		No dispone		
PIEZAS SANIT. PROCED.	FV.		FV.		
GRIFERIA	FV.		FV.		
INST. ELECTRICAS	Empotradas.		Empotradas.		
PIEZAS ELECTRICAS	Bticino		Bticino		
INST. SANITARIAS	Empotradas.		Empotradas.		
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.		Empotradas.		
INST. A/A	SI		SI		
INST. TV.	SI		SI		
PINTURA EXT.	Elastomérica.		Elastomérica.		
PINTURA INT.	Caucho.		Caucho.		
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica en baños y cocina.				
CERRAMIENTO	Cerramientos laterales y posterior de mampostería				
INTERNET	SI.				
TV POR CABLE	SI.				
GAS CENTRALIZADO	NO				
INST. ESPECIALES	NO				
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	14	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	6,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	Mediana
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2007	Edad del inmueble: (Aproximada)	17	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100,00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservacion	Bueno	Mantenimiento	Recientemente remodelado	Deficiencias Relevantes	Ninguna
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					
AISLADA	☐	ADOSADA	☒	CONTINUA	☐
				PAREADA	☐



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

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

Zonificación Municipal	ZR	Retiro Frontal	3,40 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	Terreno y Construcción
Lote Mínimo	131,25 m	Retiro Lateral	1,00 m	COS	70,00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	7,50 m	Retiro entre Bloques	s/d	CUS / COS TOTAL	160,00%	Clasificación del Suelo	ZR
Retiro Posterior	2,00 m	Altura de Edificación	6,00 m			Factibilidad de Servicios Basicos	Si dispone

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

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

Ninguna

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

- * Características del sector (Urbanización cerrada con guardianía permanente).
- * 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 del sector se encuentra habitado en un 100%.
- * Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas de interés social.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.

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°1529			
		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	Km. 12,5 de la vía La Aurora - la T de Daule, Urbanización Cataluña, Manzana 24, Solar 20.					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno 1	131,25 m²	\$ 277,02	\$ 36.359,07	0,000%	0,00 m²	\$ 36.359,07
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 36.359,07
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Planta Baja	70,85 m²	\$ 578,50	\$ 40.986,73	100%	19,99%	\$ 462,86
2	Planta Alta	74,90 m²	\$ 572,00	\$ 42.842,80	100%	19,99%	\$ 457,66
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		145,75 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			\$ 83.829,53				
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES						\$ 67.072,00	
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Porche	4,05 m²	\$ 300,00	\$ 1.215,00	100%	32,49%	\$ 202,53
2	Piso Exterior Frontal	20,03 m²	\$ 48,00	\$ 961,20	100%	32,49%	\$ 32,40
3	Piso Exterior Cerámica	24,50 m²	\$ 36,00	\$ 882,00	100%	32,49%	\$ 24,30
4	Cerramiento Perimetral	6,75 ml	\$ 144,00	\$ 972,00	100%	32,49%	\$ 97,21
5	Cisterna	3,38 m3	\$ 360,00	\$ 1.215,00	100%	32,49%	\$ 243,04
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 5.245,20				
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$ 3.541,05	
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 89.074,73				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$ 106.972,12	
SON: CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS CON 12/100 DÓLARES AMERICANOS							

**10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL**

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.

La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a Largo Plazo (Mas de 12 meses).

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio, se encuentra en juicio coactivo de acuerdo a la providencia proporcionada junto con la documentación.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

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 Residencial 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.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Km. 12,5 de la vía La Aurora - la T de Daule, Urbanización Cataluña, Manzana 24, Solar 20.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FISICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno 1	131,25 m ²	\$ 277,02	1,00	\$ 277,02	\$ 36.359,07
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 36.359,07
Planta Baja	70,85 m ²	\$ 462,86	0,90	\$ 414,46	\$ 29.364,26
Planta Alta	74,90 m ²	\$ 457,66	0,90	\$ 409,80	\$ 30.694,02
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 60.058,28
Porche	4,05 m ²	\$ 202,53	0,90	\$ 181,35	\$ 734,47
Piso Exterior Frontal	20,03 m ²	\$ 32,40	0,90	\$ 29,02	\$ 581,05
Piso Exterior Cerámica	24,50 m ²	\$ 24,30	0,90	\$ 21,76	\$ 533,17
Cerramiento Perimetral	6,75 ml	\$ 97,21	0,90	\$ 87,05	\$ 587,58
Cisterna	3,38 m ³	\$ 243,04	0,90	\$ 217,62	\$ 734,47
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 3.170,74
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 99.588,09

SON: NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 9/100 DÓLARES AMERICANOS

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
Terreno y Construcción	\$ 99.588,09	0,80	\$ 79.670,47

SON: SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA CON 47/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL (NO PROPORCIONADO)

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		\$ 99.588,09		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	131,25 m ²	\$ 36.359,07	36,51%	47,92
Construcción	204,45 m ²	\$ 63.229,02	63,49%	129,81
		porcentaje total	100,00%	
			Mts ² (F=)	177,73
			Valor mts ² G=C/F	\$ 560,35

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:	\$ 89.074,73
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 106.972,12
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 99.588,09
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 79.670,47
14	VALOR CATASTRAL	\$ 0,00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Maria Mercedes Portero por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cia 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.

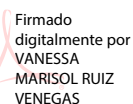
17.- OBSERVACIONES:

- El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad del país 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.

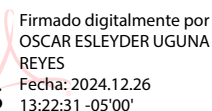
18.- ANEXOS:

a.-) Cuadro de resumen.	1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble	1 Página
c.-) Plano de implantación General	1 Página
d.-) Referencias comerciales	3 Páginas
e.-) Croquis de ubicación de las referencias.	1 Página
f.-) Memoria del cálculo del terreno	2 Páginas
g.-) Memoria del cálculo de construcciones	2 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	3 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	4 Páginas
k.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

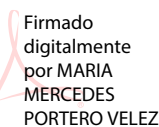
Atentamente,

 VANESSA
 MARISOL
 RUIZ
 VENEGAS
 
 Firmado digitalmente por
 VANESSA
 MARISOL RUIZ
 VENEGAS

 Ing. Vanessa Ruiz Venegas
 Inmobiliaria Mercedes S.A.
 SB-PA-2004-647
 RUC. 0992349468001

 OSCAR
 ESLEYDER
 UGUNA REYES
 
 Firmado digitalmente por
 OSCAR ESLEYDER UGUNA
 REYES
 Fecha: 2024.12.26
 13:22:31 -05'00'

 Abg. Oscar Uguña Reyes
 Depositario Judicial

 MARIA
 MERCEDES
 PORTERO
 VELEZ
 
 Firmado digitalmente
 por MARIA
 MERCEDES
 PORTERO VELEZ

 Arq. Maria Mercedes Portero
 Perito Avaluador
 SB-PA-2005-763
 RUC. 0904826831001

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA Y TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	131,25 m ²	\$ 277,02	\$ 36.359,07	0,00%	0,00 m ²	\$ 36.359,07	100,00%
Planta Baja	70,85 m ²	\$ 414,46	\$ 29.364,26	0,00%	0,00 m ²	\$ 32.793,48	
Planta Alta	74,90 m ²	\$ 409,80	\$ 30.694,02	0,00%	0,00 m ²	\$ 34.278,52	
Porche	4,05 m ²	\$ 181,35	\$ 734,47	0,00%	0,00 m ²	\$ 820,25	
Piso Exterior Frontal	20,03 m ²	\$ 29,02	\$ 581,05	0,00%	0,00 m ²	\$ 648,91	
Piso Exterior Cerámica	24,50 m ²	\$ 21,76	\$ 533,17	0,00%	0,00 m ²	\$ 595,44	
Cerramiento Perimetral	6,75 ml	\$ 87,05	\$ 587,58	0,00%	0,00 m ²	\$ 656,20	
Cisterna	3,38 m3	\$ 217,62	\$ 734,47	0,00%	0,00 m ²	\$ 820,25	
	TOTAL		\$ 99.588,09				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	La Aurora
EDAD DEL BIEN	17		Zonificación	ZR			
REMANENTE	43 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2007				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Mediana					Números de baños	3
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-2,043278°		Longitud	-79,871806°		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD \$	99.588,09
Valor Ajustado	USD \$	79.670,47
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

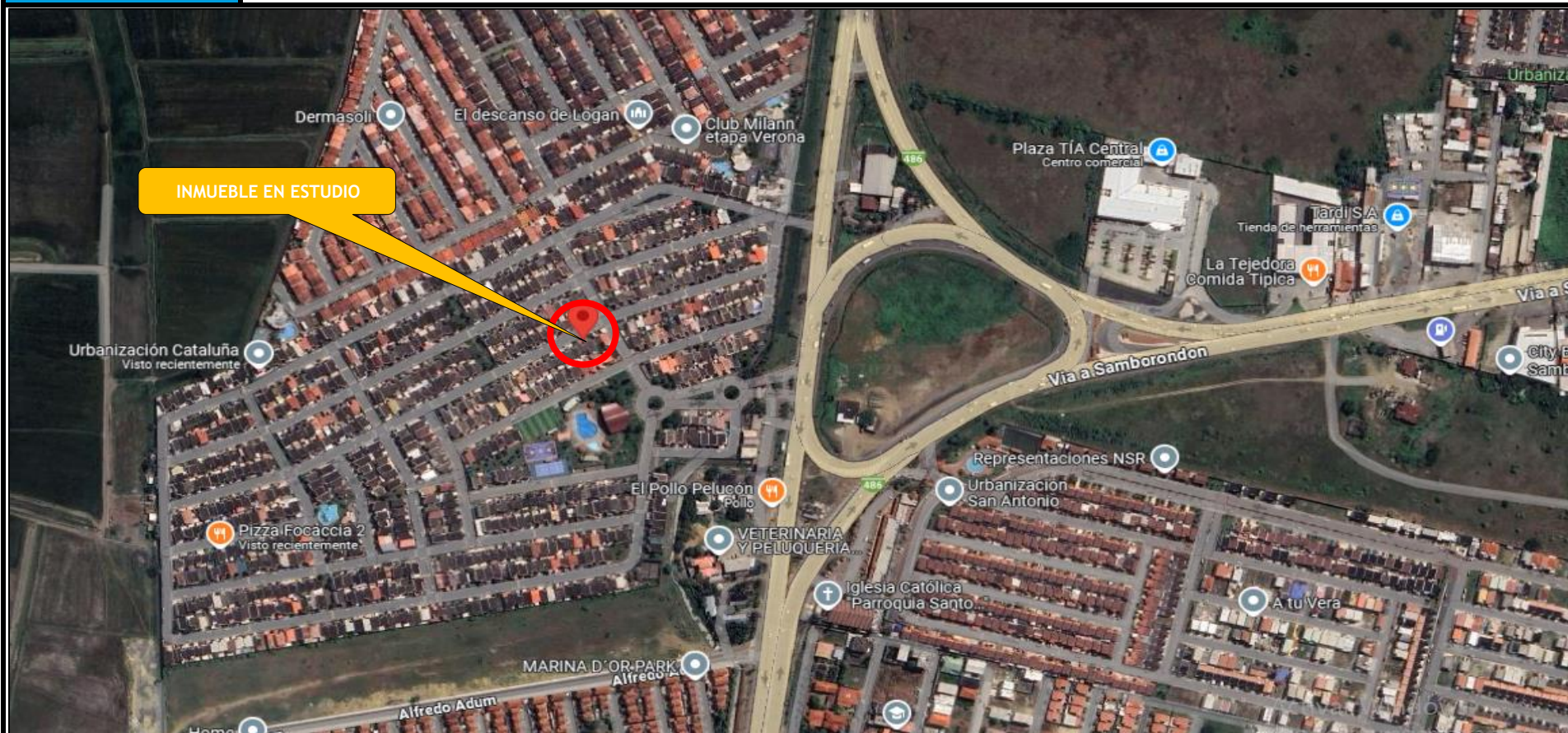
TABLA 253-TIPO DE GARANTÍA HIPOTECARIA

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, FLUVIALES O AERIAS) Y OTROS BIENES MUEBLES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN
GEOGRAFICA:

Km. 12,5 de la vía La Aurora - la T de Daule, Urbanización Cataluña, Manzana 24, Solar 20.

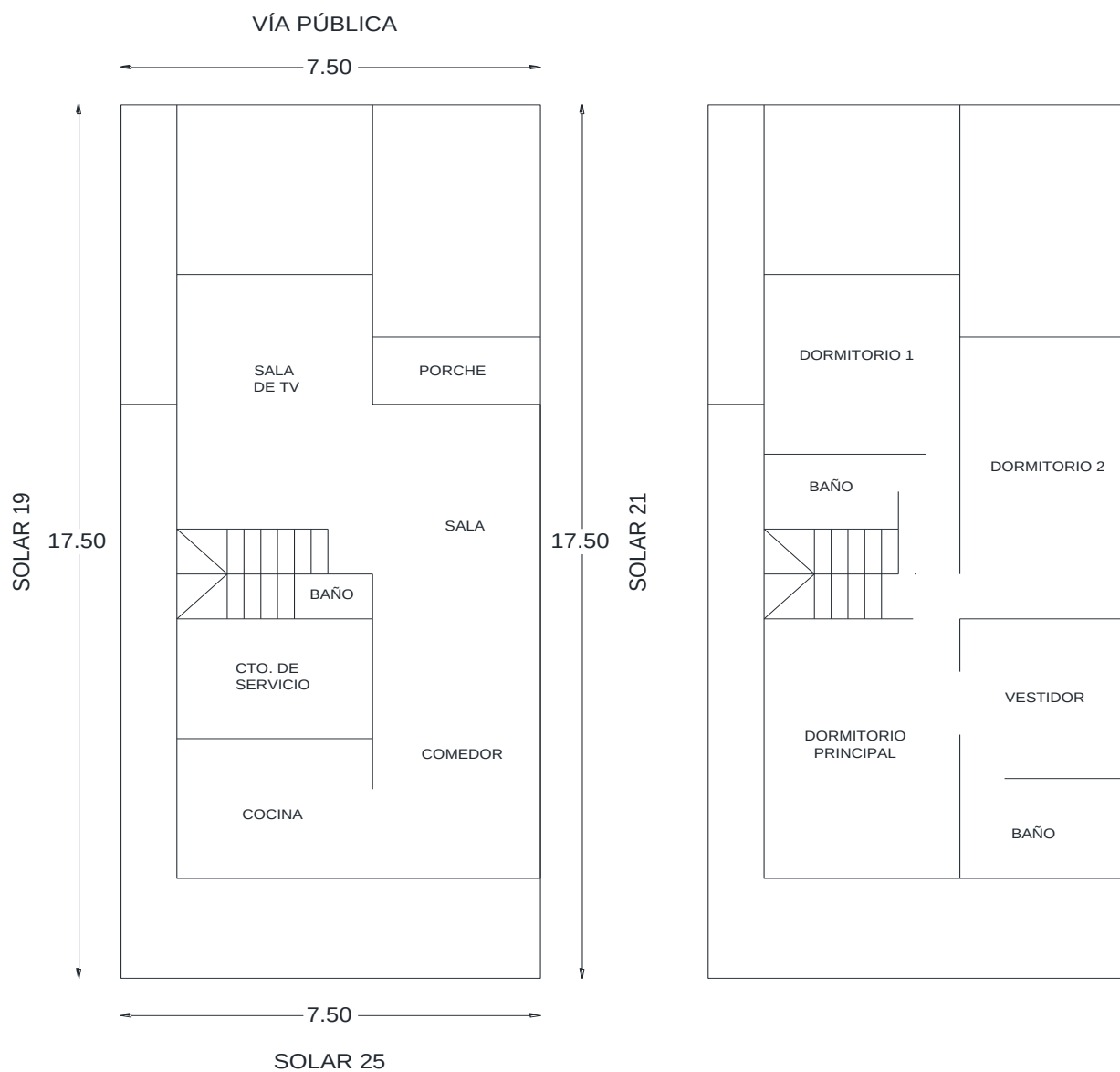


LINK DE UBICACION

https://www.google.com/maps/place/2%C2%B002'35.8%22S+79%C2%B052'18.5%22W/@-2.0433299,-79.8718099,129m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-2.0432778!4d-79.8718056?hl=es&entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MTIxMS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Implantación general -



		 INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.		INMPAC: N°1529		
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES						
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial						
REFERENCIAS COMERCIALES						
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN						
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE			FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de informacìon:	20/12/2024					
Tipo de fuente:	Internet					
Nombre de la Fuente:	Remax					
Ubicación - Dirección:	Urb. Cataluña					
Fuente:	https://www.remax.com.ec/listings/venta-casa-2-pisos-en-urb-cataluna					
Teléfono:	Paola Riofrio 0998068812					
Nivel de comprobacìon:	Internet con fotos.					
Negociacìon:	Oferta.					
Zona:	Residencial privada.					
Calle:	Interna de la urbanizacìon.					
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.					
Frente:	7,50 m²					
Fondo:	17,50 m²					
Área del terreno o superficie:	131,25 m²					
Forma:	Regular.					
Área de construcción:	116,80 m²					
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.					
Edad:	16					
Topografía:	Plana.					
Estado de conservacìon y mantenimiento:	Muy bueno.		Importes:			
			Valor de la oferta inmobiliaria.	\$111.000,00		
			Valor por m2 construcción	Valor por m² construcción	Valor de construcción (Valor por m². * área de	Valor Total (Valor de la oferta - Valor de construcción)
				\$560,00	\$65.408,00	\$45.592,00
Valor por m2 terreno		\$347,37				
Número de habitaciones:	4		Obras adicionales - ninguna.			
Número de baños:	3		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de alta importancia.			
Número de parquesos:	1					



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

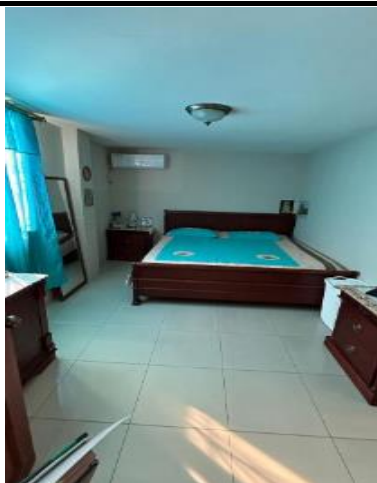
INMPAC: N°1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	20/12/2024				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Plusvalía				
Ubicación - Dirección:	Urb. Cataluña				
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclca/n-urbanizacion-cataluna-venta-de-casa-y-terreno-via-143958722.html				
Teléfono:	Gabriela Intriago 0992320595				
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Residencial privada.				
Calle:	Interna de la urbanización.				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.	 			
Frente:	7,50 m²				
Fondo:	17,50 m²				
Área del terreno o superficie:	131,25 m²				
Forma:	Regular.				
Área de construcción:	148,00 m²				
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.				
Edad:	12				
Topografía:	Plana.				
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.	Importes:			
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$128.000,00		
		Valor por m2 construcción	Valor por m² construcción	Valor de construcción (Valor por m². * área de	Valor Total (Valor de la oferta - Valor de construcción)
			\$645,00	\$95.460,00	\$32.540,00
Valor por m2 terreno		\$247,92			
Obras adicionales - ninguna.					
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de alta importancia.					
Número de habitaciones:	4				
Número de baños:	3				
Número de parqueos:	2				



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N°1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE		
Fecha de información:	20/12/2024			
Tipo de fuente:	Internet			
Nombre de la Fuente:	Plusvalia			
Ubicación - Dirección:	Urb. Cataluña			
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclca/n-venta-casa-en-urbanizacion-cataluna-cerca-riocentro-65794738.html			
Teléfono:	CBR. Axel Solis 0997499142			
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.			
Negociación:	Oferta.			
Zona:	Residencial privada.			
Calle:	Interna de la urbanización.			
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.			
Frente:	7,50 m²			
Fondo:	17,50 m²			
Área del terreno o superficie:	131,25 m²			
Forma:	Regular.			
Área de construcción:	152,87 m²			
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.			
Edad:	8			
Topografía:	Plana.			
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.			
Número de habitaciones:	4			
Número de baños:	5			
Número de parquesos:	2			

Importes:			
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$145.000,00		
Valor por m2 construcción	Valor por m² construcción	Valor de construcción (Valor por m². * área de	Valor Total (Valor de la oferta - Valor de construcción)
	\$645,00	\$98.601,15	\$46.398,85
Valor por m2 terreno	\$353,52		
Obras adicionales - ninguna.			
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.			

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Km. 12,5 de la vía La Aurora - la T de Daule, Urbanización Cataluña, Manzana 24, Solar 20.





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N°1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Urb. Cataluña	131,25 m²	\$347,37	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	\$277,89
2	Urb. Cataluña	131,25 m²	\$343,77	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	\$275,02
3	Urb. Cataluña	131,25 m²	\$347,69	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	\$278,15
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO									\$277,02
Factor Esquina								1,00	\$277,02
ÁREA DE TERRENO			131,25 m2	VALOR DEL TERRENO				\$36.359,07	

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Bien ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 11 hasta 20 años
COSTO DEL BIEN	Entre 100.001,00 y 250.000,00 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

Porcentaje de Dcto.

Porcentaje de Dcto.	20,00%
---------------------	--------

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
347,37	*	0,80	*	1,00	*	1,00	=	0,80

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° 1529				
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\$)	
Planta Baja	m²	70,85	\$445,00	30%	1,00	\$578,50	\$40.986,73	
Planta Alta	m²	74,90	\$440,00	30%	1,00	\$572,00	\$42.842,80	
Porche	m²	4,05	\$250,00	20%	1,00	\$300,00	\$1.215,00	
Piso Exterior Frontal	m²	20,03	\$40,00	20%	1,00	\$48,00	\$961,20	
Piso Exterior Cerámica	m²	24,50	\$30,00	20%	1,00	\$36,00	\$882,00	
Cerramiento Perimetral	ml	6,75	\$120,00	20%	1,00	\$144,00	\$972,00	
Cisterna	m³	3,38	\$300,00	20%	1,00	\$360,00	\$1.215,00	
Total Reposición a Nuevo							\$89.074,73	
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								
\$445,00 * 1,30 / 1,00 = \$578,50 * 70,85 = 40.986,73								
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\$)
Terreno 1	m²	131,25	N/A	N/A	0,00%	0,00%	\$277,02	\$36.359,07
Planta Baja	m²	70,85	28,00%	2,00	100,00%	19,99%	\$462,86	\$32.793,48
Planta Alta	m²	74,90	28,00%	2,00	100,00%	19,99%	\$457,66	\$34.278,52
Porche	m²	4,05	43,00%	2,00	100,00%	32,49%	\$202,53	\$820,25
Piso Exterior Frontal	m²	20,03	43,00%	2,00	100,00%	32,49%	\$32,40	\$648,91
Piso Exterior Cerámica	m²	24,50	43,00%	2,00	100,00%	32,49%	\$24,30	\$595,44
Cerramiento Perimetral	ml	6,75	43,00%	2,00	100,00%	32,49%	\$97,21	\$656,20
Cisterna	m³	3,38	43,00%	2,00	100,00%	32,49%	\$243,04	\$820,25
Total Valor Físico								\$106.972,12
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:								
Edad Construc / Vida Técnica * 100 = % Edad de vida								
17 / 60 * 100 = 28,00%								
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								
28,00% 2,00 19,99%								
Valor De Mercado								
Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)		
Terreno 1	m²	131,25	\$277,02	1,00	\$277,02	\$36.359,07		
Planta Baja	m²	70,85	\$462,86	0,90	\$414,46	\$29.364,26		
Planta Alta	m²	74,90	\$457,66	0,90	\$409,80	\$30.694,02		
Porche	m²	4,05	\$202,53	0,90	\$181,35	\$734,47		
Piso Exterior Frontal	m²	20,03	\$32,40	0,90	\$29,02	\$581,05		
Piso Exterior Cerámica	m²	24,50	\$24,30	0,90	\$21,76	\$533,17		
Cerramiento Perimetral	ml	6,75	\$97,21	0,90	\$87,05	\$587,58		
Cisterna	m³	3,38	\$243,04	0,90	\$217,62	\$734,47		
Total Valor De Mercado						\$99.588,09		



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

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 Herweert 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 0.90, 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 Herweert (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		0,85012
1,11804		Moderada	0,89543	0,89543
1	1,00000	Balanceada		1
0,89543		Regular		1,11804
0,85012		Alta		1,26493
0,69337		Considerable		1,44224
0,60302		Excesiva		1,65832

Factor de Comercial de Ajuste

0,90

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

\$462,86 * 0,89543 = \$414,46 * 70,85 = \$29.364,26

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno 1	m²	131,25	\$277,02	0,80	\$221,62	\$29.087,25
Planta Baja	m²	70,85	\$414,46	0,80	\$331,57	\$23.491,41
Planta Alta	m²	74,90	\$409,80	0,80	\$327,84	\$24.555,22
Porche	m²	4,05	\$181,35	0,80	\$145,08	\$587,58
Piso Exterior Frontal	m²	20,03	\$29,02	0,80	\$23,21	\$464,84
Piso Exterior Cerámica	m²	24,50	\$21,76	0,80	\$17,41	\$426,54
Cerramiento Perimetral	ml	6,75	\$87,05	0,80	\$69,64	\$470,06
Cisterna	m³	3,38	\$217,62	0,80	\$174,10	\$587,58

Total Valor De Realización - Proyectado 100% \$79.670,47

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

\$414,46 * 0,80 = \$331,57 * 70,85 = \$23.491,41

**INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES**[illegible]



Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				
RUBROS	MATERIA LES	ESTADO CONSERVA CION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	Hormigón Armado	X		
Columnas - Estructura	Hormigón Armado	X		
Losa / Entre piso	Hormigón Armado	X		
Cubierta	Estructura metálica / Fibrocemento	X		
Cernamiento	Bloque	X		
Muros	SD			
Terraza / Azoteas	SD			
Barda	SD			
Pachada	SD			
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	Estucada y pintada	X		
Interiores	Estucada y pintada	x		
Baños y Cocina	Estucada y pintada / cerámica	x		
Recubrimiento pisos:				
En Vivienda 1	Porcelanato	X		
En Vivienda 2	Porcelanato	x		
Parqueos	Granito	x		
Baños	Porcelanato	x		
Escaleras	Porcelanato	x		
Pintura:				
Interior	Caucho	x		
Exterior	Elastomérica	X		
Carpintería:				
Ventanas	Aluminio / vidrio	X		
Puertas de ingreso	Madera	X		
Puertas de interiores	Madera	X		
Anaqueles	Metamínico	X		
Clósets / Guardarropa	Metamínico	X		
Decorativo:				
Mesón de Cocina	granito	X		
Tumbado /	Liso pintado / gypsum	X		
Moldura y/o Plafones				
Rastreras	Madera	X		
Herretería:				
Escaleras - Pasamanos	Hormigón	X		
Ventanas	Vidrio oscuro	X		
Puerta de ingreso				
Puerta de Garaje				
Cerrajería:				
Cerraduras	Variadas	X		
Manijas				
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	FV	X		
Cisterna	FV	X		
Piezas Eléctricas	Bticino	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				



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N°1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Obras Complementarias:				
Marquesinas				
Pérgolas				
Jardines				
Fuentes y Espejos de Agua				
Terrazas y Balcones				
Cocinas Integrales				
Riego por Aspersión				
Albercas y Piscinas				
Sistema de Sonido Ambiental				
Instalaciones:				
Agua	Empotrada	X		
Sanitarias	Empotrada	X		
Eléctricas	Empotrada	X		
Tomacorriente	Empotrada	X		
Telefónicas	Empotrada	X		
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Montacargas				
Escaleras Electromecánicas				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroneumático				
Calefacción				
Subestación Eléctrica				
Pararrayos				
Equipo contra incendios				
Sistema de Fosas Sépticas				
Pozos de Absorción				
Plantas de Tratamiento				
Pozos Artesianos				
Equipos de Bombeo				
Mantenimiento General:				
Estado General Actual:				
Estado de Conservación:				
Calidad de Acabados:		Medio		
Clasificación de la Construcción:		Buena		
Calidad de la Construcción:		Buena		
Número de Niveles:		2		
Número de Piso (Propiedad Horizontal):		---		
Calidad del Proyecto		Funcional		
Unidades Rentables:		1		

Firma Perito Responsable:

Nombre del Perito Responsable:

Juan Aguirre Quirumbay

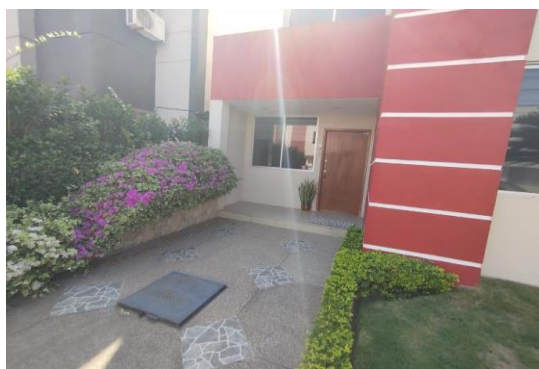
Firma Persona que mostó el bien:

Nombre Persona que mostó el bien:

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA FACHADA PRINCIPAL



INGRESO A LA VIVIENDA



SALA



COMEDOR



SALA DE TV



BAÑO SOCIAL



COCINA



CUARTO DE SERVICIO (LAVANDERÍA)

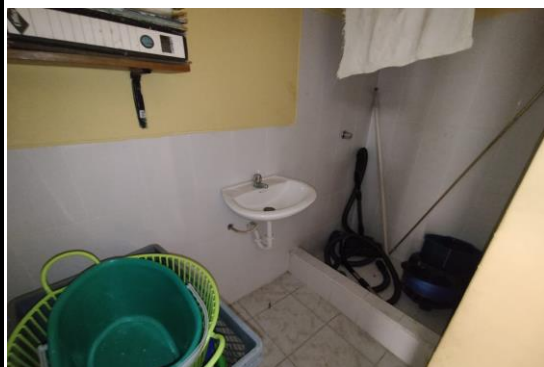


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

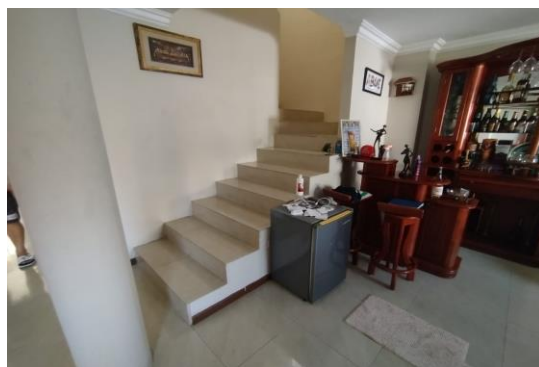
INMPAC: N°1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

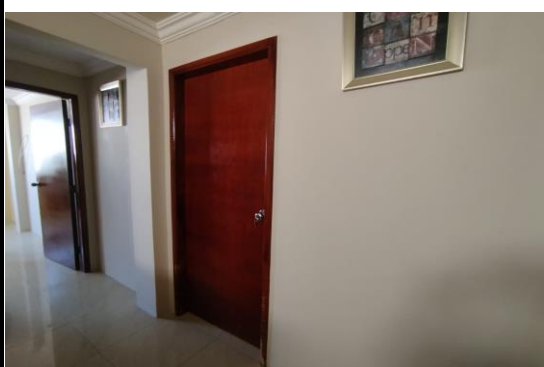
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BAÑO DE CUARTO DE SERVICIO



ESCALERA ACCESO A PLANTA ALTA



CORREDOR PLANTA ALTA



DORMITORIO 1



DORMITORIO 1



BAÑO FAMILIAR



DORMITORIO 2



DORMITORIO 2



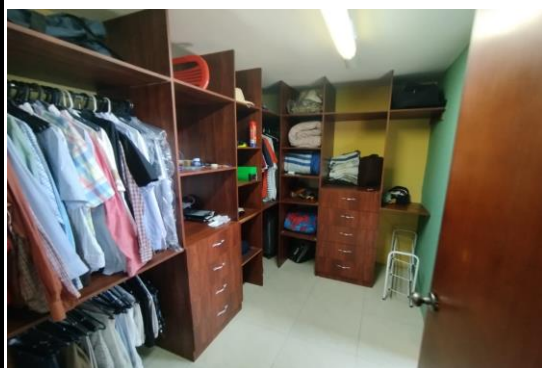
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



DORMITORIO PRINCIPAL



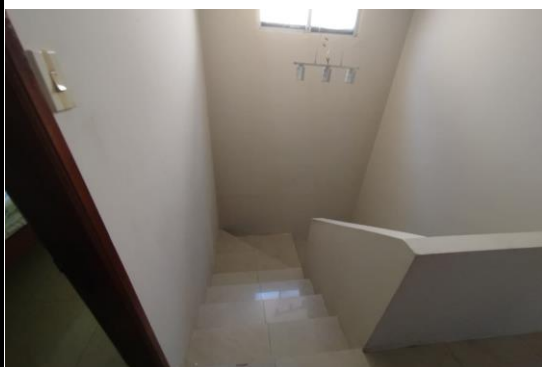
DORMITORIO PRINCIPAL



VESTIDOR DORMITORIO PRINCIPAL



BAÑO DORMITORIO PRINCIPAL



ESCALERA ACCESO A PLANTA BAJA



CISTERNA



RETIRO POSTERIOR



RETIRO POSTERIOR

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



RETIRO LATERAL



RETIRO LATERAL



ENTORNO



ENTORNO



FOTO CON EL DEPOSITARIO



CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Km. 12,5 de la vía La Aurora - la T de Daule, Urbanización Cataluña, Manzana 24, Solar 20.

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
VENEGASFirmado
digitalmente por
VANESSA MARISOL
RUIZ VENEGAS

Fecha:

jueves, 26 de diciembre de 2024

Guayaquil 23 de enero de 2025

Señores
Banco del Pacifico
Ciudad.

Coactiva No. 37-2019

De mi consideración:

Yo, **José Alberto Veloz Bosquez** con número de identidad 0911800142, en relación al peritaje efectuado sobre mi vivienda ubicada en el kilómetro 12½ de la vía Aurora -La T de Daule Urbanización Cataluña Mz 24 solar 20, manifiesto y pongo en conocimiento mi impugnación al valor final del avalúo realizado por ustedes , ya que no han tomado en consideración valores razonables y de acuerdo a la plusvalía del bien inmueble rodeado de centro comerciales, vías de acceso , garantías de seguridad privada y una de la mejores inversiones y mayor plusvalía del país, como tampoco los costos razonables actuales de construcción y el buen mantenimiento del bien como ustedes mismo los determinan en su informe .

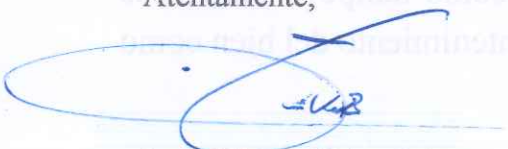
Además de subvaluar el costo del metro cuadrado del terreno en la actualidad , lo cual es demasiado importante en este tipo de bienes inmuebles y su entorno

A continuación se adjuntó el cuadro donde se visualizan las diferencias en cuanto al avalúo efectuado por ustedes.

MT2	INMOBILIARIA MERCEDES S.A.			SEGÚN MERCADO ACTUAL		DIFERENCIA
	SEGÚN AVALUO US \$	INDIVIDUAL	TOTAL	INDIVIDUAL	TOTAL	
AREA TOTAL DEL TERRENO	131.25	277.02	36.358,88	\$375	49.218,75	12.859,88
AREA DEL CONSTRUCCION						
PLANTA BAJA	70,85	462.86	32.793,48	613	43.431,05	10.637,57
PLANTA ALTA	74,9	457.66	34.278,52	575	43.067,50	8.788,98
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
PORCHE	4,05	202,53	\$820,25	362,53	1.468,25	648,00
PISO EXTERIOR FRONTAL	20,03	32,4	\$648,91	48,53	972,06	323,15
PISO EXTERIOR CERAMICA	24,5	24,3	\$595,44	46,53	1.139,99	544,55
CERRAMIENTO PERIMETRAL	6,75	97,21	\$656,20	225,53	1.522,33	866,13
CISTERNA	3,38	243,04	\$820,25	437,53	1.478,85	658,60
TOTAL			106.971,93		142.298,77	35.326,84

Solicito de la manera más respetuosa pero firme, se revisen todas las variable antes expuestas, ya que la diferencia en este avaluó es de **US \$ 35.326,84** , valor muy importante que no se puede dejar de tomar en consideración y su afectación directa a mis intereses

Atentamente,



José Alberto Veloz Bósquez
C.C. No. 0911800142

CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS

CONDICIÓN CIUDADANÍA

VELOZ
BOSQUEZ

NOMBRES

JOSE ALBERTO
NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

25 MAR 1971

LUGAR DE NACIMIENTO

GUAYAS GUAYAQUIL

BOLIVAR (SAGRARIO)

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

No. DOCUMENTO

092325088

FECHA DE VENCIMIENTO

29 JUL 2034

NAT/CAN

604862



NUI.0911800142

[Handwritten signature]

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

VELOZ JOSE DANIEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

BOSQUEZ AGUILA MARTHA INES

ESTADO CIVIL

SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

GUAYAQUIL 29 JUL 2024

CÓDIGO DACTILAR

V434314442

TIPO SANGRE B+

DONANTE

No donante



DIRECTOR GENERAL

I<ECU0923250883<<<<<0911800142
7103254M3407297ECU<NO<DONANTE5
VELOZ<BOSQUEZ<<JOSE<ALBERTO<<<



Guayaquil, 12 de febrero de 2025

Estimados

Ab. Falcones Cáceres Carlota María - Ejecutor

Ab. Rodríguez Acosta Andres Enrique- Secretario

BANCO DEL PACIFICO – COACTIVA EDF. SAN FCO. 300 PISO 7

Ref.: AVALUO VELOZ BOSQUEZ JOSÉ ALBERTO

EXPEDIENTE: BP-37-I-2019

Ciudad. -

De mis consideraciones:

Con respecto al correo y a la carta presentada por el cliente día de 7-feb-25 sobre los puntos plasmados, debemos comentar lo siguiente:

- ***Pongo en conocimiento mi impugnación al valor final del avalúo realizado por ustedes, ya que no han tomado en consideración valores razonables y de acuerdo a la plusvalía del bien inmueble rodeado de centro comerciales, vías de acceso, garantías de seguridad privada y una de las mejores inversiones y mayor plusvalía del país, como tampoco los costos razonables actuales de construcción y el buen mantenimiento del bien como ustedes mismo los determinar en su informe.***

Cabe mencionar que los valores se obtienen en base a la relación indirecta de los costos directos de materiales, mano de obra y equipos, este porcentaje que aplicamos, parte del asignado por la cámara de construcción y de ahí se va ajustando de acuerdo 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.

Adicionalmente, debemos comentar que la vivienda tiene una edad de 17 años (no es un bien nuevo) y adicionalmente de acuerdo a su estado actual hemos aplicado un estado de conservación de 2,00 de acuerdo al método de Fitto y Corvini (buen estado).

Por tratarse de un predio en proceso coactivo se ha considerado mantener un criterio conservador en relación a una venta próxima, sin embargo, hemos analizado el estudio de mercado y se realizó un ajuste al informe en relación al factor de negociación (fuente) de la homogenización del terreno se aplicó un factor de 0.90 quedando un valor por m² de terreno de \$311.65 y al costo directo de la planta baja y alta, modificando el valor del informe en un rango razonable de \$ 110552.63, el valor de mercado ajustado sería de \$88442.11 por lo que se encuentra dentro del mercado actual.

- ***Además de subvaluar el costo del metro cuadrado del terreno en la actualidad, lo cual es demasiado importante en este tipo de bienes inmuebles y su entorno.***

Con respecto a este punto el valor presentado en nuestro informe corresponde al método comparativo de mercado, el mismo es de acuerdo al estudio a la fecha de inspección de bienes en el sector, la guía para el análisis del costo por m² de terreno se lo ha realizado mediante la homologación de componentes en las cuales intervienen los siguientes factores; fuente, ubicación, tamaño y forma. Cabe recalcar que existe el método potencial de desarrollo, el cual no hemos aplicado en nuestro informe, en el que interviene la máxima habitabilidad que se puede desarrollar en el terreno en estudio de acuerdo a las ordenanzas municipales del sector.

En el cálculo de la valoración que se ha considerado en nuestro informe para la homologación son los siguientes factores:

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.

Los cuales están basados en la metodología que aplicamos en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63 **(anexo)** adicionalmente se incluye en el informe.

Atentamente,

David
Santana
Delgado



Firmado
digitalmente por
David Santana
Delgado

Sr. David Santana Delgado
JEFE DE REVISORIA



DSD/lrm
c.c.: archivo

ANEXO 1 (Página Libro de Borrero)

- En algunas ciudades existen revistas o informativos que dan buena fuente a los evaluadores. CAMACOL produce para cada ciudad una revista con los principales proyectos nuevos que se venden y sigue los lineamientos de las otras revistas mencionadas atrás.

Cuáles son los elementos que se deben recolectar:

- Datos: de transacción, de oferta, de avisos, de publicación, etc.
- Fuente de información: catastro, Lonja, periódicos, corredores inmobiliarios, estudios especializados, revistas, investigaciones privadas, etc.
- Localización: dirección exacta, barrio, estrato, uso del predio, distancia a la esquina, centro comercial, servicios del área, transporte, vías de acceso.
- Dimensiones: frente, fondo, área, regularidad
- Precio y condiciones de venta

2.1.2 Homogeneización.

El proceso de Homogeneización significa "hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable". Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

El primer paso debe ser definir la zona GEOECONOMICA HOMOGÉNEA. Se entiende por esta la zona que tiene similares características en cuanto a:

- Ubicación espacial
- Estrato social
- Uso similar (industrial, comercial, habitacional)
- Densidades y reglamentación urbana similar (alturas, índices de construcción)

Posteriormente aplicaremos los siguientes elementos y factores para el cálculo:

- a) REDUCCIÓN A PRECIO DE CONTADO. Dado que la forma de pago puede alterar los resultados en la recolección de precios, es necesario hacer comparable todas las transacciones y precios de oferta considerando el negocio como si se pagase de contado. Cuando se toma un crédito y se paga una cuota inicial, en la práctica para el vendedor se trata de una transacción de contado, ya que el propietario recibe todo el dinero proveniente de la cuota inicial y del crédito de la entidad financiera. Para el comprador no es un pago de contado porque obtuvo un crédito a largo plazo, pero para el vendedor la venta fue de contado porque recibió todo su dinero en corto plazo.



Normalmente las ventas de contado se estiman en un plazo de 90 días, plazo necesario para obtener el crédito, hacer las escrituras, la hipoteca y reunir toda la cuota inicial. Cuando el plazo es superior, no se considera de contado y generalmente se aplican intereses para los saldos pendientes. Es necesario identificar el costo del dinero o intereses que se cobran ya que generalmente el INTERES INMOBILIARIO es diferente al Interés Bancario o al Costo del Dinero colocado a intereses.

- b) **FACTOR DE FUENTE.** En los casos en los cuales los datos recolectados vengán de ofertas, avisos de periódico o precios que pide el propietario, generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, ya que generalmente se pide más para poder obtener una buena transacción.

En estos casos se debe efectuar un descuento o aplicar un factor de demérito con el fin de acercarse al valor comercial o posible transacción, acercándose al precio que pagaría la demanda.

En condiciones normales el precio de transacción suele estar un 10% por debajo del precio que pide la oferta con lo cual bastaría con aplicar un Factor de Fuente igual a 0.9. Sin embargo hay momentos en la economía, particularmente cuando se presentan las crisis inmobiliarias en los cuales la transacción puede llegar a estar hasta un 30% por debajo del precio que solicita la oferta. En épocas de baja demanda inmobiliaria podría aplicarse un factor de fuente igual a 0.8.

Sin embargo debe el evaluador ser cauteloso con este factor, ya que no todos los precios de la oferta están inflados. Hay personas que piden lo que esperan recibir y por debajo de esta cifra no aceptarían transacción. Así como hay otros que suben 30% el precio para poder obtener una "rebeja" apreciable.

- c) **FACTOR DE PROFUNDIDAD.** En el avalúo de terrenos urbanizados la profundidad del lote exige aplicar un factor de demérito en la medida que el lote sea mas profundo. Analizaremos esto en el Capítulo siguiente.
- d) **FACTOR DE FRENTE.** A medida que el lote tiene un frente mas amplio sobre la vía, debemos añadir mejor precio. Esto se hace mediante un factor que incrementa o demerita el precio de un lote en la medida que el frente sea mas o menos amplio. Igualmente lo analizaremos en el capítulo siguiente.



- e) **FACTOR DE TRASPOSICIÓN.** Es la relación entre un índice del inmueble o local que se está avaluando y el índice típico para dicho inmueble que se investiga. En algunas ciudades las organizaciones inmobiliarias o de avalúos pueden establecer determinados índices de localización, de demanda o de calidad, promedios para la zona. El evaluador establece si el inmueble o local que avalúa tiene un índice o valor superior o inferior que el promedio establecido para la zona.

$$F(tr) = \frac{I_a \text{ (Índice del local que se avalúa)}}{I_p \text{ (Índice del local del elemento investigado)}}$$

- f) **FACTOR DE ACTUALIZACIÓN.** El inmueble investigado o los datos obtenidos por comparación pueden referirse a determinada época o fecha. Es necesario actualizarlos al momento en el cual se hace el avalúo. Esto se hace mediante el proceso de "inflatar" los precios, es decir aplicarle el índice de Precios al Consumidor desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo. Se trata de pasar los precios de un año a un determinado mes o año aplicando los índices de precios del costo de vida o de la construcción.
- No puede aplicarse para períodos largos (superior a dos años) ya que la valorización de los inmuebles no corre pareja a la inflación. Si observo una transacción de comienzos del año y estoy haciendo un avalúo al terminar el año, podría aplicar el índice de inflación de dicho año con el fin de comparar los dos datos. La inflación en períodos cortos sirve para comparar precios. No es lo mismo comparar una transacción de hace tres años con los datos actuales. La valorización ha podido ser superior o inferior a la inflación.
- g) **TAMAÑO.** Hay una elasticidad-precio de acuerdo con el tamaño. Los inmuebles grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Existen tablas y regresiones lineales que lo permiten calcular.
- h) **TOPOGRAFÍA:** Los terrenos planos tienen mejor valor que los terrenos inclinados. La comparación se hace en función de los sobrecostos que representa la topografía.
- i) **UBICACIÓN:** Dado que el estudio se debe hacer dentro de una zona geoeconómica homogénea, la ubicación debe ser similar. Sin embargo dentro del mismo barrio o urbanización existen mejores terrenos. Estos podrían ser los esquineros, los que tienen frente a varias calles, o los que están con frente a los parques o las Vías Principales.



2.1.2. Resultados homogeneizados.

El inmueble investigado puede tener necesidad de aplicarle uno o varios de los factores analizados aquí.

Los que generalmente se aplican son el Factor de Fuente (margen de negociación), el Factor de Tamaño y el Factor de Ubicación. Entonces se multiplica el valor que se tiene investigado en las ofertas o transacciones por los factores encontrados con el fin de obtener el valor homogeneizado.

La base del método comparativo está en la buena recolección de datos y en la correcta homogeneización de los valores. Comparar no es obtener datos de prensa o de avisos y luego obtener el promedio para luego colocárselo al inmueble avaluado. El método de mercado exige una correcta comparación utilizando la Metodología de la homogeneización que explicaremos en el capítulo siguiente.

Los datos recogidos y homogeneizados se promedian. Se aplican los estimadores de varianza y desviación estándar. El coeficiente de variación que se debe aceptar (relación entre desviación estándar y promedio aritmético) no debe ser superior a 15%.

En el anexo al final de este capítulo presentamos un ejercicio de homogeneización.

2.2. Método del costo

Se denomina así al método que parte de presupuestos para obtener el costo de reproducción o de sustitución de un bien inmueble. En general se aplica a las construcciones, obras de infraestructura, mejoras y adiciones. El terreno bruto no tiene costo y por eso se trata por el método comparativo. Pero todas las adiciones al terreno, urbanización y construcciones, tienen un presupuesto de construcción. Por el costo se puede llegar a las mejoras, aplicando los métodos de la depreciación.

Trataremos especialmente este método en el Capítulo 4 al referirnos a las construcciones.

2.3. Método residual

Este método es muy aplicado en Colombia y especialmente en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. También se denomina Método del Potencial de Desarrollo. Se basa en calcular el valor de un terreno como "residuo" o saldo entre el precio de venta del inmueble, restándole la utilidad y el costo de la construcción. Nos referiremos a este método en el capítulo 7.

Guayaquil, 24 de marzo de 2025

Oficio No. COI-0263-2025

Abogado

RODRÍGUEZ ACOSTA ANDRÉS

ABOGADO SECRETARIO – BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Ciudad. -

De mi consideración:

En atención al Juicio Coactivo No. **BP-000037-I-2019**, que sigue el Banco del Pacífico S.A. en contra de **VELOZ BOSQUEZ JOSÉ ALBERTO**, informo lo siguiente:

Por ser favorable a los intereses del Banco, el área de Operaciones Integrales está de acuerdo con los valores detallados en el informe pericial del bien embargado, realizado por la compañía INMOMERCEDES S.A., que consta en las fojas del juicio antes referido.

Al mismo tiempo, damos a conocer que el Perito Valuador se encuentra calificado por la Superintendencia de Bancos y también consta como Perito autorizado por el Directorio del Banco del Pacífico S.A.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
ALEX JAVIER MONTALVÁN
PILOZO
Fecha: 25-Mar-2025 11: 05: 07
AM
Autoridad de Certificación:
SECURITY DATA

Alex Montalván

**SUBGERENTE OPERACIONES INTEGRALES
BANCO DEL PACIFICO S.A.**