

	Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041		
	SOLICITADO POR: Juzgado de Coactivas de Banco del Pacífico.		
	1/7/2024		
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
ING. CIVIL MARIA FERNANDA CARDENAS ORTEGA perito evaluador			
SUP.BANCOS PA-2007-952			
"Un avalúo técnico es la clave para tomar decisiones inmobiliarias acertadas"			
			
BIEN INMUEBLE:	Vivienda unifamiliar de 2 plantas.		
DIRECCION EN SITIO:	Barrio El Retorno, Río Chimbo 6-95 y Río Upano.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	El inmueble de una superficie de ochocientos setenta y siete metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados, ubicado en la calle Río Chimbo número seis guión noventa y cinco, parroquia San Francisco, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Imbabura	10	Imbabura
CANTÓN:	Ibarra	1	Ibarra
PARROQUIA:	San Francisco	1	Caranqui
CLAVE CATASTRAL:	10010115001015000000000.	PREDIO:	N/A
PROPIETARIOS	Sr. José Luis Méndez.		
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A.		
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas de Banco del Pacífico.		
FECHA DE SOLICITUD	miércoles, 29 de mayo de 2024		
FECHA DE INSPECCION:	miércoles, 19 de junio de 2024		
FECHA DE INFORME	lunes, 1 de julio de 2024		

		Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041	
ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA			
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	N/A	
	Perito:	Ing. Civil. María Fernanda Cárdenas Ortega.	
	Asistente:	Técnico: Paúl Cárdenas O.	
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Vivienda unifamiliar.	
	Persona presente durante la Inspección	Sr. José Luis Méndez	
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:	Garantía para efecto de dación en pago.
1.6 Destino del crédito	N/A.		
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	* Escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta. * Certificado de Gravámenes con fecha 19/02/2024.		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietarios:	Sr. José Luis Méndez.		
2.2 Título de Adquisición:	Compraventa e Hipoteca Abierta. Compraventa. Otorgado por: Sr. Paolo Alirio Meneses Terán. A favor de: Sr. José Luis Méndez. Hipoteca Abierta, Otorgado por: Sr. José Luis Méndez. A favor de: Banco del Pacífico S.A. Notaría: Cuarta del Cantón Ibarra, Dr. Diego Gustavo Andrade Armas. Fecha de suscripción de la Escritura: 21 de febrero del 2014. Fecha de Inscripción en el Registro de la Propiedad: 25 de febrero del 2014.		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Calle Río Aguarico.	
	Sur	Calle Río Palora.	
	Este	Calle Río Chimbo.	
	Oeste	Av. El Retorno.	
3.1.2 Sectores próximos:	Barrios: Fausto Endara, Los Ceibos, Las 4 Esquinas, La Candelaria, Santa Lucía del Retorno, El Bosque de los Ceibos.		
3.1.3 Clasificación de la zona	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Viviendas unifamiliares y multifamiliares de hasta 4 plantas y pocos lotes vacíos.		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación 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 vía	vía vehicular-peatonal	
	capacidad vial	vía secundaria	
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	condición de la vía	vía adoquinada	
	calle 1	Av. El Retorno, calle Río Aguarico, De alta y mediana intensidad vehicular.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	calle 2	calle Río Chimbo, De baja intensidad vehicular.	
	Agua potable:	Sí.	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	Energía eléctrica:	Sí.	
	Alcantarillado:	Sí.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Servicio de recolección de basura:	Sí.	
	Telefonía:	Sí.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Seguridad:	Relativo.	
	Aceras y bordillos:	Hormigón.	
		Transporte:	
		A 3 cuadras, Av. El Retorno.	
Equipamiento Urbano: Polideportivo de Los Ceibos; Goe Los Ceibos, Unidades Educativas Particulares Bristton, Eduard Spranger, Madre Teresa Bacq, Plazoleta García Moreno; Iglesia Católica Nuestra Señora de Guadalupe; Iglesia Católica Santa Rita; Centro Cristiano Comunidad de Fe; Unidad Educativa Particular Academia Victoria; Unidad Educativa Fiscal Víctor Manuel Guzmán; Cementerio San Miguel de Ibarra; Coliseo Ramiro Guzmán Rueda; UPC La Campiña; Conjuntos Habitacionales: El Bosque de los Ceibos, Parque Sol Los Ceibos, Valle San Luis Los Ceibos, Campo Real, La Campiña de los Ceibos.			
La mayoría de servicios públicos y privados como instituciones financieras, centros de salud, unidades educativas, y comercio se encuentran en el centro de la ciudad de Ibarra.			
No se evidenciaron proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano.			
* No se observan riesgos naturales o afectaciones evidentes detectadas a simple vista.			
* La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien inmueble, no se pueden determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona encargada de mostrar la propiedad.			
No existen.			

AL FOLIO 1		ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA		Código avalúo: N° 98-A3-2024-041		
3.2.- Descripción del terreno:						
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la propiedad en estudio son:				
		Latitud	0.330066 PCN	Longitud	-78.116851 PCO	
3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:						
La propiedad está ubicada en el Barrio El Retorno, en el centro sur de la ciudad de Ibarra. La Av. El Retorno y la calle Río Aguarico, complementada con la calle Río Aguarico, adoquinadas en su totalidad se constituyen en las principales vías de acceso al sector. El Polideportivo de los Celbos y la Unidad Educativa Particular Eduard Spranger son los principales referentes del sector.						
3.2.3.- Línderos Generales: Línderos, dimensiones y área del Lote.						
INMUEBLE:		El inmueble de una superficie de ochocientos setenta y siete metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados, ubicado en la calle Río Chimbo número seis guión noventa y cinco, parroquia San Francisco, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.				
Línderos generales				Escrituras	Sitio	
NORTE:	Con propiedades de Elena Dávila y María Legisama, en partes.		42,15 m		41,90 m	
SUR:	Con propiedades de Manuel Oando y Talita Sarmiento, en partes.		21,84 m		42,05 m	
ESTE:	Con calle Chimbo, con propietarios de Talita Sarmiento.		28,53 m		28,30 m	
OESTE:	Con propiedad particular		29,56 m		29,45 m	
		ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		877,17 m ²	866,35 m ²	
		DIFERENCIA DEL TERRENO EN M ² :			10,82 m ²	
		DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			1,23%	
Observaciones:		DEL TERRENO: * Las dimensiones de los linderos señalados en escrituras son similares con lo verificado en sitio, excepto la dimensión del lindero Sur que presenta una notable diferencia. Sin embargo, el porcentaje de diferencia entre las áreas de terreno es del 1,23% inferior al porcentaje del 10% establecido en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización). * Para efectos de este avalúo se considera el área menor de terreno, esto es, la verificada en sitio.				
3.2.4.- Configuración y topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:				
Forma:		Irregular		Sector residencial con cercanía a Unidades Educativas, UPC y Polideportivo Los Celbos.		
Topografía:		Plana				
Ubicación:		Medianero				
3.2.6.- Servidumbre o restricciones:						
En la inspección se constató que la propiedad no tiene afectaciones por servidumbres o restricciones.						
3.2.7.- Uso actual:						
Vivienda unifamiliar.						
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE						
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:						
Ítem	Descripción	Avance de obra	Área			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
1	Viv. Unifamiliar; Planta Baja	100,00%	130,95		130,95	
2	Viv. Unifamiliar; Planta Alta	100,00%	142,20		142,20	
3						
4						
5						
Obras complementarias						
6	Ingreso, parqueadero y patios (área encementada)	100,00%		422,58	422,58	
7	Área cubierta de uso múltiple (estructura metálica-loseta de H.A.)	100,00%		46,30	46,30	
8	Parqueadero cubierto y terraza accesible en PA (losa de H.A.)	100,00%	26,45		26,45	
9	Área de BBQ.	100,00%	17,18		17,18	
10	Cerramiento	100,00%		43,55	43,55	
11						
Avance de obra total		100,00%			Total alcuota	N/A
Observaciones:		DE LA EDIFICACIÓN: * La propiedad objeto de este avalúo, está conformada por terreno y construcción. * El terreno es medianero, es de contorno irregular y topografía plana. * Sobre el terreno se implantan dos edificaciones, una principal de dos plantas y una secundaria de una planta. * La edificación principal es una vivienda unifamiliar construida de forma aislada, tiene aproximadamente 9 años de construida. Presenta un buen estado de conservación y mantenimiento. Se aprecian buenas características constructivas con acabados de línea media. * La edificación secundaria, es una media agua que está construida sobre línea de fábrica hacia la calle Río Chimbo y adosada al lindero Norte. El propietario indica que se han habilitado dos cuartos cada uno con espacio para dormitorio, cocina, y baño completo, no se ingresó a estos cuartos porque están arrendados. Se desconoce el estado de esta parte de la edificación. Se pudo ingresar al área de lavandería-bodega donde se constató que las paredes presenta fallas estructurales siendo evidente la presencia de varias grietas de ancho considerable. Por las características constructivas de carácter informal y el estado de la edificación que se pudo verificar, no será considerada en la valoración. (VER ANEXO FOTOGRÁFICO). * Para efectos de este avalúo se consideran las áreas de construcción estimadas en sitio.				
4.1.1.- Distribución de ambientes:						
Distribución Funcional Inmueble Original:						
Exteriores	Área de ingreso peatonal - vehicular desde la calle Río Chimbo, área verde, patio frontal y posterior parcialmente cubiertos, área de parqueadero cubierto y área cubierta de BBQ.					
Vivienda, 2P, Planta Baja:	Porche de ingreso, recibidor, 1 sala, 1 cocina - comedor, 1 estudio con 1 baño completo, 1 baño social.					
Vivienda, 2P, Planta Alta:	Acceso desde gradas interiores, 1 sala de estar, hall de circulación, 1 dormitorio principal con baño completo de uso privado, 3 dormitorios sencillos cada uno con baño completo de uso privado. Terraza accesible y balcones.					

		Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041			
ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA					
Especificaciones técnicas básicas					
DESCRIPCIÓN		Vivienda unifamiliar, 2 Pistas			
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:		Mixta: Hormigón armado. Cubierta en estructura de madera.			
PISOS		Contrapiso en hormigón simple y entrepiso en losa de hormigón armado.			
SOBREPISOS		Porcelanato, cerámica.			
ESCALERAS		Hormigón armado con recubrimiento de cerámica.			
CUBIERTA		Estructura de madera con recubrimiento de teja.			
TUMBADO		PB: Estucado y pintado, detalles en gypsum estucado y pintado. PA: Estructura de madera vista.			
PAREDES EXT.		Grafadas y pintadas. Desprendimiento del estuco-pintura en zócalo de las paredes exteriores por humedad.			
PAREDES INT.		Estucadas y pintadas, cerámica de piso a techo en baños y parcial en área de cocina.			
PUERTAS EXT.		Tamboradas en MDF laminado / Aluminio y vidrio.			
PUERTAS INT.		Tamboradas en MDF laminado.			
CERRADURAS		Línea media.			
VENTANAS		Aluminio y vidrio.			
MESONES DE COCINA		Granito.			
MUEBLES DE COCINA		Altos y Bajos: MDF laminado.			
CLÓSET		Melamínico laminado.			
MUEBLES DE BAÑOS		Melamínico laminado.			
MESONES DE BAÑOS		Granito, porcelanato.			
PIEZAS SANIT. PROCED.		Edesa, Briggs.			
GRIFERIA		Edesa, Briggs.			
INST. ELECTRICAS		Empotradas.			
PIEZAS ELECTRICAS		Veto.			
INST. SANITARIAS		Empotradas.			
INST. AGUA POTABLE		Empotradas.			
INST. A/A		No			
INST. TV.		No.			
PINTURA EXT.		Permalátex.			
PINTURA INT.		Permalátex.			
REVESTIMIENTO INT.		Pintura.			
INTERNET		Sí.			
CERRAMIENTO		Cerramiento parcial: mampostería de ladrillo con columnetas de hormigón, pintado. Portones metálicos manuales para los ingresos peatonal y vehicular.			
TV POR CABLE		Sí.			
GAS CENTRALIZADO		No tiene.			
INST. ESPECIALES		Calefón, lavadora, 220V cocina de inducción.			
OTROS		Ingreso - garaje - patio posterior, BBQ, áreas cubiertas tienen el piso en cementado. Terraza accesible y balcones tienen el piso con recubrimiento de cerámica.			
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	14	Número de Dormitorios:	4	Número de Baños/Medio Baños:	6
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	3	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	5,60 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	buenos
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2015	Edad del Inmueble: (Aproximada)	9	Vida Útil (Años):	60
edificación pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservación	bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias relevantes	humedad
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					
ASLADA	X	ADOSADA	☐	CONTINUA	☐
				PAREADA	☐

		Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041 ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA					
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas específicas:							
zonificación municipal	R1-B405-70	retiro frontal	5m - 3m	numero de pisos	5	forma de ocupacion	(B) Pareada
Lote mínimo	400,00 m	retiro lateral	3,00 m	COS-PB	70,00%	uso de suelo	Residencial
Frente mínimo	15,00 m	retiro entre bloques	6,00 m	COS TOTAL	350,00%	clasificación del suelo	Urbano
retiro posterior	3,00 m	Altura de edificación	15,00 m			factibilidad de servicios basicos	Si
5.2 Afectaciones viales:							
N/A.							
5.3 Otros Aspectos							
N/A.							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
Para determinar el valor de la propiedad se han considerado los siguientes factores: <ul style="list-style-type: none"> - Ubicación - Infraestructura y entorno del sector. - Características del Lote - Características constructivas y acabados de la edificación. - Edad y Estado de Conservación de las edificaciones - Plusvalía - Oferta y Demanda - Uso de suelo y zonificación permitida. - Situación política, económica e inmobiliaria actual del país. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia propiedades cercanas al inmueble materia del presente informe. En anexos se adjunta las referencias en mención.							
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 del mercado inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.							
8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realiza aplicando los siguientes métodos:							
1.- Método Residual , este método presenta dos enfoques: 1.- Propiedades con edificaciones con vida útil representativa , se aplica en sectores consolidados donde no existen ofertas de terrenos vacíos a la venta, y, por ello, se cuenta con valores en oferta de propiedades conformadas por terreno y construcción. El procedimiento utilizado es realizar un cuadro donde cada referencia obtenida del estudio de mercado tiene un valor total ofertado, entonces, se aplica el factor fuente, se valora la construcción nueva o usada, y por restas sucesivas, se llega al valor del terreno de cada referencia obtenida, datos que serán analizados aplicando el método comparativo. 2.- Propiedades con edificaciones sin vida útil representativa , para este caso el Método se lo conoce también como Método de Potencial de Desarrollo. Para aplicar este método la edificación existente va a ser derrocada para dar paso a un proyecto inmobiliario, el cual debe cumplir todos los requerimientos que se detallan a continuación: 1.- jurídicamente permisible, 2.- técnicamente factible, 3.- económicamente viable y 4.- comercialmente vendible en un tiempo razonable. Una vez determinado los valores por m2 de terreno, se procederá aplicar el segundo método.							
2.- Método Comparativo , Es el método considerado para determinar el valor del terreno. Se realiza un estudio de referencias cercanas a la propiedad objeto de avalúo, para luego aplicar los factores de homologación: ubicación, forma, relación frente/Fondo, tamaño, orientación, topografía y otros acorde a la realidad de cada terreno.							
8.2.- CONSTRUCCIONES: La valoración de la construcción se realiza aplicando el siguiente método:							
Método Costo , es el método considerado para determinar el valor de la construcción. Se considera el valor de reposición a nuevo de las edificaciones y obras adicionales (en función a las características constructivas, acabados e instalaciones especiales), para luego aplicar los siguientes factores de depreciación: edad, estado de conservación y mantenimiento. Se aplicará un factor de reajuste por avance de obra cuando la edificación y/o edificaciones existentes se encuentren en construcción.							



Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041

ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA

9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM		INMUEBLES					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alicuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	866,35 m2	\$ 173,36	\$ 150.190,44	N/A	N/A	N/A
				VALOR FÍSICO DEL TERRENO:		\$ 150.190,44	
		ÁREA	VALOR UNITARIO \$/m²	VALOR A NUEVO \$	% AVANCE DE OBRA (ADO)	VALOR AL ADO \$/ m²	VALOR AL AVANCE DE OBRA \$
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Viv. Unifamiliar; Planta Baja	130,95 m²	\$ 425,50	\$ 55.719,23	100,00%	\$ 425,50	\$ 55.719,23
2	Viv. Unifamiliar; Planta Alta	142,20 m²	\$ 425,50	\$ 60.506,10	100,00%	\$ 425,50	\$ 60.506,10
3							
4							
5							
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		273,15 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 116.225,33			
				VALOR FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES		\$ 116.225,33	
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
5	Ingreso, parqueadero y patios (área encementada)	422,58 m²	\$ 25,00	\$ 10.564,50	100,00%	\$ 25,00	\$ 10.564,50
6	Área cubierta de uso múltiple (estructura metálica-loseta de H.A.)	46,30 m²	\$ 90,00	\$ 4.167,00	100,00%	\$ 90,00	\$ 4.167,00
7	Parqueadero cubierto y terraza accesible en PA (losa de H.A.)	26,45 m²	\$ 120,00	\$ 3.174,00	100,00%	\$ 120,00	\$ 3.174,00
8	Área de BBQ.	17,18 m²	\$ 185,00	\$ 3.178,30	100,00%	\$ 185,00	\$ 3.178,30
9	Cerramiento	43,55 ml	\$ 125,00	\$ 5.443,75	100,00%	\$ 125,00	\$ 5.443,75
COSTO DE REPOSICIÓN - OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 26.527,55			
				VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS		\$ 26.527,55	
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 142.752,88			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS				\$ 292.943,32			
DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON 32/100.							



Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041

ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

Por el valor comercial del inmueble y las características de la propiedad se considera una comercialización a MEDIANO PLAZO.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

Por la ubicación, las características de la propiedad y su valor comercial se considera aceptable como garantía hipotecaria.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

Según las Normas Internacionales de Valoración (<http://www.ivsc.org>), el valor de mercado es definido como "la cantidad estimada por la cuál una propiedad podría ser intercambiada, en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de plena competencia dónde las partes actúan con conocimiento y sin coacción".

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Barrio El Retorno, Río Chimbo 6-95 y Río Upano.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO FÍSICO A NUEVO \$/m ²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO \$/m ²	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO AL ESTADO ACTUAL \$/m ²	VALOR UNITARIO DE MERCADO \$/m ²	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	866,35 m ²	\$ 173,36	N/A	\$ 173,36	N/A	N/A	N/A	\$ 173,36	N/A	\$ 150.190,44
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:										\$ 150.190,44
Viv. Unifamiliar; Planta Baja	130,95 m ²	\$ 425,50	1,0288	\$ 437,74	N/A	N/A	\$ 394,66	\$ 394,66	\$ 51.680,73	\$ 51.680,73
Viv. Unifamiliar; Planta Alta	142,20 m ²	\$ 425,50	1,0288	\$ 437,74	N/A	N/A	\$ 394,66	\$ 394,66	\$ 56.120,65	\$ 56.120,65
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:										\$ 107.801,38
Ingreso, parqueadero y patios (área encementada)	422,58 m ²	\$ 25,00	1,0288	\$ 25,72	N/A	N/A	\$ 23,19	\$ 23,19	\$ 9.799,63	\$ 9.799,63
Área cubierta de uso múltiple (estructura metálica-loseta de H.A.)	46,30 m ²	\$ 90,00	1,0288	\$ 92,59	N/A	N/A	\$ 83,48	\$ 83,48	\$ 3.865,12	\$ 3.865,12
Parqueadero cubierto y terraza accesible en PA (losa de H.A.)	26,45 m ²	\$ 120,00	1,0288	\$ 123,45	N/A	N/A	\$ 111,30	\$ 111,30	\$ 2.943,89	\$ 2.943,89
Área de BBQ.	17,18 m ²	\$ 185,00	1,0288	\$ 190,32	N/A	N/A	\$ 182,50	\$ 182,50	\$ 3.135,35	\$ 3.135,35
Cerramiento	43,55 ml	\$ 125,00	1,0288	\$ 128,60	N/A	N/A	\$ 115,94	\$ 115,94	\$ 5.049,19	\$ 5.049,19
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:										\$ 24.793,18
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:										\$ 282.785,00
DOSIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES CON 00/100.										



ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA

14.- VALOR COMERCIAL AJUSTADO DEL INMUEBLE

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 11% al valor de mercado.

14.1.VALOR COMERCIAL AJUSTADO DEL INMUEBLE.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda unifamiliar de 2 plantas.	\$ 282.785,00	0,88	\$ 248.850,80

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON 80/100.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	\$ 103.254,29
Avalúo de la construcción:	\$ 146.734,51
Valor catastral de la propiedad Año 2024:	\$ 249.988,80

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO

PLANTILLA INMOBILIARIA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 282.785,00		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	866,35 m ²	\$ 150.190,44	53,11%	460,13
Construcción	273,15 m ²	\$ 132.594,56	46,89%	128,08
		porcentaje total	100,00%	
			Mts ² (F=)	588,21
			Valor mts ² G=C/F	\$ 480,76

Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041

ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1.	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 142.752,88
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 292.943,32
13.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 282.785,00
14.1.	VALOR COMERCIAL AJUSTADO DEL INMUEBLE:	\$ 248.850,80
15.	VALOR CATASTRAL :	\$ 249.988,80

Yo, Ing. Civil María Fernanda Cárdenas Ortega declaro bajo juramento, que:

- * La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
- * No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
- * La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

DEL TERRENO:

- * Las dimensiones de los linderos señalados en escrituras son similares con lo verificado en sitio, excepto la dimensión del lindero Sur que presenta una notable diferencia. Sin embargo, el porcentaje de diferencia entre las áreas de terreno es del 1,23% inferior al porcentaje del 10% establecido en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización).
- * Para efectos de este avalúo se considera el área menor de terreno, esto es, la verificada en sitio.

DE LA EDIFICACIÓN:

- * La propiedad objeto de este avalúo, está conformada por terreno y construcción.
- * El terreno es medianero, es de contorno Irregular y topografía plana.
- * Sobre el terreno se implantan dos edificaciones, una principal de dos plantas y una secundaria de una planta.
- * La edificación principal es una vivienda unifamiliar construida de forma aislada, tiene aproximadamente 9 años de construida. Presenta un buen estado de conservación y mantenimiento. Se aprecian buenas características constructivas con acabados de línea media.
- * La edificación secundaria, es una media agua que está construida sobre línea de fábrica hacia la calle Río Chimbo y adosada al lindero Norte. El propietario indica que se han habilitado dos cuartos cada uno con espacio para dormitorio, cocina, y baño completo, no se ingresó a estos cuartos porque están arrendados. Se desconoce el estado de esta parte de la edificación. Se pudo ingresar al área de lavandería-bodega donde se constató que las paredes presenta fallas estructurales siendo evidente la presencia de varias grietas de ancho considerable. Por las características constructivas de carácter informal y el estado de la edificación que se pudo verificar, no será considerada en la valoración. (VER ANEXO FOTOGRAFICO).
- * Para efectos de este avalúo se consideran las áreas de construcción estimadas en sitio.
- * No se observan riesgos naturales o afectaciones evidentes detectadas a simple vista.
- * La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien inmueble, no se pueden determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona encargada de mostrar la propiedad.

19.- ANEXOS:

a.-) Cuadro Resumen	1 Página
b.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
c.-) Plano de implantación.	1 Página
d.-) Referencias comerciales.	3 Páginas
e.-) Memorias de Cálculo Terreno.	1 Página
f.-) Memorias de Cálculo Construcción.	1 Página
g.-) Memorias de Cálculo Factor de Comercialización.	1 Página
h.-) Memoria Fotográfica.	4 Páginas
i.-) Ficha de Riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

MARIA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA

María Fernanda Cárdenas Ortega
Perito Avaluador - Ingeniera Civil
Registro PA-2007-952 / AEPA-2008-103
RUC. 0102965449001

Firmado digitalmente por MARIA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, i=QUITO, serialNumber=0200028101, cn=MARIA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA
Fecha: 2024.06.30 22:34:02 -05'00'

AB. LINDA COFFRE DIAZ
DEPOSITARIA

Página 9



Código avalúo: N° IMB-AI-2024-041
ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA

CUADRO DE RESUMEN							
TIPO DE INMUEBLE	CA	Vivienda unifamiliar de 2 plantas.					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Terreno	866,35 m2	\$ 173,36	150.190,44	N/A	N/A	N/A	100,00%
Viv. Unifamiliar; Planta Baja	130,95 m2	\$ 394,66	51.680,73				
Viv. Unifamiliar; Planta Alta	142,20 m2	\$ 394,66	56.120,65				
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Ingreso, parqueadero y patios (área encementada)	422,58 m2	\$ 23,19	9.799,63				
Área cubierta de uso múltiple (estructura metálica-loseta de H.A.)	46,30 m2	\$ 83,48	3.865,12				
Parqueadero cubierto y terraza accesible en PA (losa de H.A.)	26,45 m2	\$ 111,30	2.943,89				
Área de BBQ.	17,18 m2	\$ 182,50	3.135,35				
Cerramiento	43,55 m2	\$ 115,94	5.049,19				
TOTAL			282.785,00				
VIDA ÚTIL	60 Años						
EDAD DEL BIEN	9		Zonificación	R1-B405-70		Parroquia	Caranqui
REMANENTE	51 Años		Plusvalía.	Media	Propiedad Horizontal		NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2015				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	buena				Números de baños		6
NUMERO DE HABITACIONES	4				Numero de niveles		2
NUMERO DE PISOS	0				Disponibilidad de piscina		no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	0.330066 PCN		Longitud	-78.116851 PCO		

RESUMEN DE VALORACIÓN	
Valor Comercial	USD \$ 282.785,00
Valor Comercial Ajustado	USD \$ 248.850,80
Porcentaje de ajuste	% 12,00%

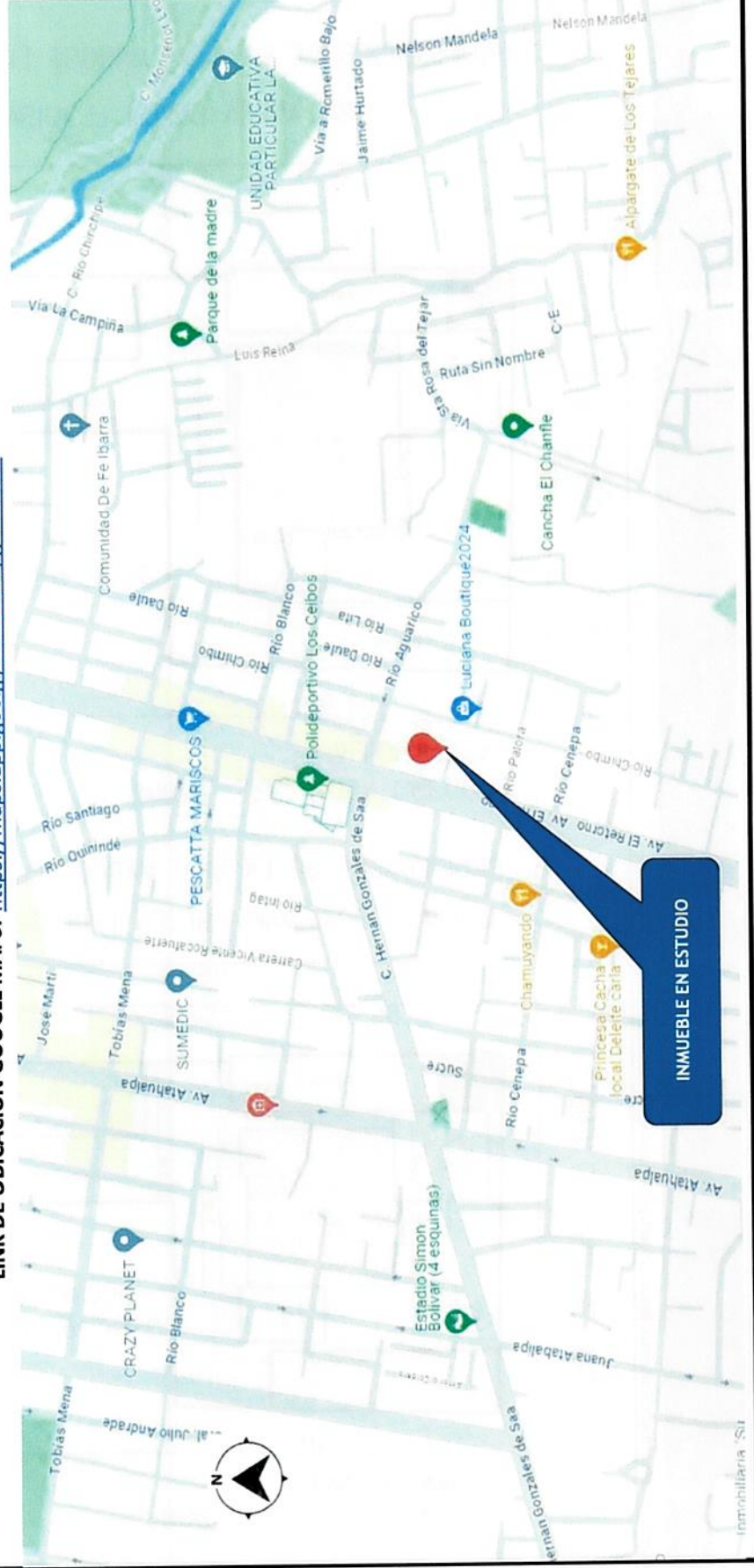
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

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 E/ O AEREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.



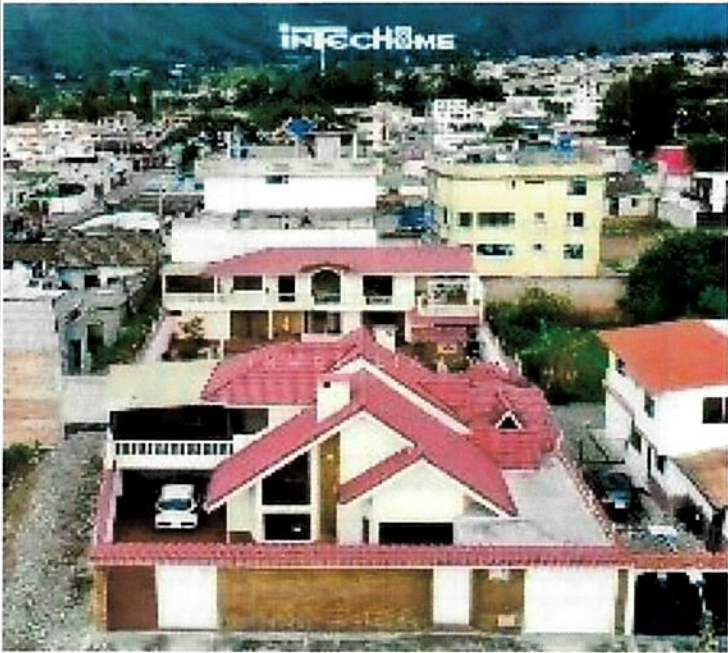
UBICACIÓN:
GEOGRAFICA:

LINK DE UBICACIÓN GOOGLE MAPS: <https://maps.app.goo.gl/rxS8VWL8pgeCwcLE7>



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial		
REFERENCIAS COMERCIALES		
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1:		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	1/6/2024	
Tipo de fuente:	En sitio	
Nombre de la Fuente:	Sr. Andrés Huertas	
Fuente:	Telfs: 0993548831	
Nivel de comprobación:	Fotos	
Negociación:	Oferta.	
Zona:	Residencial	
Calle:	Ibarra, Sector Los Ceibos.	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Frente:	No indica.	
Fondo:	No indica.	
Área del terreno o superficie:	250,00 m²	
Forma:	Regular.	
Área de construcción:	215,00 m²	
Tipo de acabados:	Medio	
Edad:	N/A.	
Topografía:	Plana	
Estado de conservación y mantenimiento:	buena	
Número de habitaciones:	4	
Número de baños:	4	
Número de parqueos:	2	

Importes:		
Valor de la oferta Inmobiliaria.	\$69.700,00	\$278,80
Ibarra, Sector Los Ceibos, Área de terreno: 250m2, Área de Construcción 215,00 m2, tiene 4 dormitorios, 4 baños, espacio para 2 vehículos. El sector cuenta con todos los servicios básicos, Las Vías de acceso están adoquinadas. Precio Total de Venta: US\$160.000.		

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial								
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2:		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN						
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE						
Fecha de información:	1/6/2024							
Tipo de fuente:	Sra. Mayra Hernandez							
Nombre de la Fuente:	Telfs: 0993683522							
Fuente:	Sitio							
Nivel de comprobación:	Sitio							
Negociación:	Oferta.							
Zona:	Residencial							
Calle:	Urb. Fausto Endara, cerca de los Ceibos.							
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero							
Frente:	No se pudo obtener.							
Fondo:	No se pudo obtener.							
Área del terreno o superficie:	803,00 m²							
Forma:	Regular.							
Área de construcción:	407,00 m²							
Tipo de acabados:	Medio							
Edad:	No indica.							
Topografía:	Plano							
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno							
Número de habitaciones:	No indica.							
Número de baños:	No indica.							
Número de parqueos:	No indica.							
		<table> <tr> <th colspan="3">Importes:</th></tr> <tr> <td>Valor de la oferta</td><td>\$177.200,00</td><td>\$220,67</td></tr> </table>	Importes:			Valor de la oferta	\$177.200,00	\$220,67
Importes:								
Valor de la oferta	\$177.200,00	\$220,67						
		<p>Ibarra, Urb. Fausto Endara cerca a los Ceibos, Área de terreno: 803m2, Área de Construcción 407m2;. El sector cuenta con todos los servicios de Infraestructura urbana, las vías de acceso estan adoquinadas. Precio Total de venta: US\$340.000.</p>						

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3:		TERRENO	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	1/6/2024		
Tipo de fuente:	Internet con fotos.		
Nombre de la Fuente:	Sra. Inés Rodríguez		
Fuente:	Sítio		
Nivel de comprobación:	Fotos		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Sector La Giralda		
Calle:	Sin Nombre		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Frente:	No se pudo obtener.		
Fondo:	No se pudo obtener.		
Área del terreno o superficie:	400,00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	No aplica		
Tipo de acabados:	No aplica		
Edad:	No aplica		
Topografía:	No aplica		
Estado de conservación y mantenimiento:	No aplica		
Número de habitaciones:	NO aplica		
Número de baños:	No aplica		
Número de parqueos:	No aplica		
		Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.		\$105.000,00	\$262,50
Ibarra, Sector La Giralda, Área de terreno: 400,00. El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura urbana, las vías de acceso estan adoquinadas.			

CALCULO CONSTRUCCION

CÁLCULO CONSTRUCCIÓN									
DESCRIPCIÓN	Mo. Unifactor/ Planta Baja	Mo. Unifactor/ Planta Alta			Regres. segmentaria y polino (por segmentación)	Área cubierta de uso público segmentaria resultante suma de S.A.J	Representación segmentaria y polino resultante en S.A.J	Área de S.A.J.	Comentarios
COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO									
COSTO DIRECTO €/M ²	370,00	370,00			25,00	90,00	120,00	185,00	125,00
FACTIVA IVA TRIPLICACIÓN POR ALICATA	1,0000	1,0000			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
COSTO DIRECTO TRIPLICACIÓN POR ALICATA	370,00	370,00			25,00	90,00	120,00	185,00	125,00
COSTO INDIRECTO €/M ²	13,00%	13,00%			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
INCREMENTO DE REMUNERACIÓN DE OBRA	1,00	1,00			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
INCREMENTO DE REMUNERACIÓN CONTRATACIÓN	1,00	1,00			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN A NUEVO €/M ²	425,00	425,00			35,00	90,00	120,00	186,00	126,00
VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN AVANZO CONSTRUCCIÓN									
COSTO DIRECTO CONSTRUCCIÓN A AVANZO €/M ²	425,00	425,00			25,00	90,00	120,00	185,00	125,00
IVA IVA TRIPLICACIÓN	62,50%	62,50%			60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
COSTO DIRECTO CONSTRUCCIÓN A AVANZO	9,00	9,00			9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
REMUNERACIÓN IVA	13,00%	13,00%			13,00%	13,00%	13,00%	4,00%	13,00%
CONSTRUCCIÓN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN A AVANZO	2,00	2,00			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
FACTIVA DE TABLAS PISO Y CUBIERTA	10,9347%	10,9347%			10,9347%	10,9347%	10,9347%	4,5633%	10,9347%
VALOR TABLAS	10%	10%			10%	10%	10%	10%	10%
CONSTRUCCIÓN	90,16%	90,16%			90,16%	90,16%	90,16%	90,16%	90,16%
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN AVANZO €/M ²	383,63	383,63			23,54	85,14	106,19	177,40	112,70
AVANZO DE OBRA	1,0000	1,0000			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN AVANZO €/M ²	383,63	383,63			23,54	85,14	106,19	177,40	112,70
FACTIVA DE CONSTRUCCIÓN	1,0288	1,0288			1,0288	1,0288	1,0288	1,0288	1,0288
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN AVANZO CONSTRUCCIÓN AVANZO	394,66	394,66			23,19	81,46	113,30	182,50	115,94

DETALLE DE PRESUPUESTO										
Descripción	Costo unitario o módulo (\$/M2)	CANTIDAD DE MODULOS	ESPECIFICACION	METRO DE CONSTRUCCION	Valor unitario material asumido (\$/M2) al 2008	Valor unitario material asumido (\$/M2) al 2008	Área de construcción (M2)	Valor de Repuestos Construcción	Valor General Construcción MOD	Valor General Construcción 100%
Vta. Uniformar, Planta Baja	425,50	1,000	0,9016	1,0288	394,66	394,66	130,95	\$55.719,23	\$51.680,73	\$51.680,73
Vta. Uniformar, Planta Alta	425,50	1,000	0,9016	1,0288	394,66	394,66	142,30	\$60.506,10	\$56.120,45	\$56.120,45
0	0,00	0,000	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
0	0,000	0,000	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
0	0,000	0,000	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
TOTAL										
Ingreso, parqueadero y patios (línea encementada)	25,00	1,0000	0,9016	1,0288	23,19	23,19	422,58	\$10.564,50	\$9.799,63	\$9.799,63
Área cubierta de uso múltiple (estructura metálica-bosca de H.A.)	90,00	1,0000	0,9016	1,0288	83,48	83,48	46,30	\$4.167,00	\$3.865,12	\$3.865,12
Parqueadero cubierto y terraza accesible en PA (losa de H.A.)	120,00	1,0000	0,9016	1,0288	111,30	111,30	26,45	\$3.174,00	\$2.943,89	\$2.943,89
Área de BQI	145,00	1,0000	0,9549	1,0288	182,50	182,50	17,18	\$3.178,30	\$3.135,35	\$3.135,35
Carrilamiento	125,00	1,0000	0,9016	1,0288	115,94	115,94	43,55	\$5.441,75	\$5.049,19	\$5.049,19
0	0,00	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00	0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
TOTAL							273,15	\$142.752,88	\$132.594,56	\$132.594,56

TABLE DE FETTO Y CORONA

EQUIVALENCIAS

EVALUACIÓN	
TIPO 1	ÓPTIMO NUEVO, SIN REPARACIONES SIN RASTROS DE USO
TIPO 1,5	MUY BUENO NUEVO, SIN REPARACIONES CON RASTROS DE USO
TIPO 2	BUENO USADO CON ELEMENTOS CON SIGNOS DE DETERIORO
TIPO 2,5	MEDIO USADO CON ELEMENTOS DETERIORADOS
TIPO 3	REGULAR USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES ELEMENTALES - DEL 10%
TIPO 3,5	DEFICIENTE USADO CON REQUERIMIENTO DE REPARACIÓN ENTRE 10% Y 50%
TIPO 4	MALO USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES DE + DEL 50%
TIPO 4,5	MUY MALO USADO REQUIERE INTERVENCIÓN TOTAL
TIPO 5	SIN VALOR INMEDIATO DERROCAMIENTO

cuadro síntesis de aplicación

cuadro síntesis de aplicación		
DATOS	EDAD :	9
	VIDA UTIL :	60
	ESTADO :	2
RESULTADOS	EDAD / VIDA UTIL :	15,00
	FACTOR (%)	10,934

cuadro síntesis de aplicación		
DATOS	EDAD :	2
	VIDA UTIL :	50
	ESTADO :	2
RESULTADOS	EDAD / VIDA UTIL :	4,00
	FACTOR (%)	4,5635

ANÁLISIS DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

VARIABLES EXPLICATIVAS DE VALOR					
ENTORNO - SECTOR		PROPIOS DEL INMUEBLE		ECONOMÍA - MERCADO	
Calificación del sector (atractivo natural, factores físicos de afectación).	1,00	Diseño arquitectónico y confort	1,00	Relación oferta/ demanda según tipología del Inmueble	1,00
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor	1,00	Calidad constructiva	1,02	Tendencia del empleo	0,98
Localización específica en el barrio o sector	1,00	Estado general del inmueble	1,02	Tendencia de los ingresos reales	0,98
Tipo y calidad de vías, distancias	1,00	Respeto a la normativa urbana	1,00	Tendencia del ahorro (Ingresos / gastos)	0,98
Facilidad y calidad de transporte	1,00	Afinidad (del Inmueble vs del sector)	1,00	Disponibilidad de crédito	1,00
Seguridad	1,00	Densidad de ocupación (conjuntos / edificios)	1,00	Facilidad de acceso al crédito	1,00
Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1,02	Posición relativa del inmueble (en altura y en planta)	1,00	Nivel de tasas de interés	1,00
Disponibilidad de estacionamientos en la zona	1,00	Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	1,00	Monto financiado y costos para formalizar créditos	1,00
Niveles de contaminación ambiental y acústica	1,00	Disponibilidad de estacionamientos propios	1,03	Tendencia de rentas de mercado	1,00
				Niveles de ocupación de los inmuebles	1,00
				Conflictividad social / política	1,00
				Política fiscal (impuestos, tasas, contribuciones)	1,00
				Situación legal	1,00

FACTOR DE COMERCIALIZACION

1,0288

ESCALA DE CORRESPONDENCIA	
ESTADO / INCIDENCIA	Puntaje
El mejor / Óptimo (Incremento significativo)	1,04
Excelente / Significativo / Muy Significativo	1,03
Muy bueno / Muy positivo / Significativo	1,02
Buena / Positivo / Ligeramente sobre el neutro	1,01
NEUTRO / NO INCIDENTE	1,00
Ligeramente a la baja / Ligeramente negativo	0,99
Medianamente a la baja / Medianamente negativo	0,98
Significativamente a la baja / Claramente negativo	0,97
El peor / Péximo / Afectación negativa	0,96

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Entorno, calle Río Chimbo



Entorno, calle Río Upano



Vista frontal de la propiedad
desde la calle Río Chimbo



Ingreso peatonal y vehicular



Fachada frontal de la vivienda



Fachada posterior de la vivienda



PB: Sala



PB: Cocina - comedor

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



PB: Cocina



PB: Estudio



PB: Baño social



Gradas interiores



PA: Sala de estar



PA: Hall



PA: Dormitorio principal



PA: Dormitorio principal: Baño completo

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



PA: Dormitorio 1



PA: Dormitorio 2



PA: Balcón



Edificación secundaria, 1P



PA; Dormitorio 1: Baño completo



PA; Dormitorio 2: Baño completo



PA: Terraza accesible



Edifiación secundaria, 1P

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista interior de la edificación secundaria



Vista interior de la edificación secundaria



Edificación secundaria: Fallas estructurales



Edificación secundaria: Fallas estructurales



Área de BBQ



Área cubierta



Parqueadero cubierto



Patio frontal

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Barrio El Retorno, Río Chimbo 6-95 y Río Upano.

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: MARIA
FERNANDA
CARDENAS
ORTEGA

Firmado digitalmente por MARIA
FERNANDA CARDENAS ORTEGA
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION-ECIBCE, I=QUITO,
serialNumber=0200028101, cn=MARIA
FERNANDA CARDENAS ORTEGA
Fecha: 2024.06.30 22:34:22 -05'00'

1 de julio de 2024