- 128 ado acteda y ab.

	INMPAC: N° 0358
	SOLICITADO POR: PAREDES SANDOVAL LUIS ALBERTO
	20/3/2025
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647 SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366	INMOMERCEDES INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES



BIEN INMUEBLE:	Vivienda			
DIRECCION EN SITIO:	Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Cantón Santo Domingo, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda 47			
PAIS:	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Santo Domingo de los Tsáchilas		23	Santo Domingo de los Tsáchilas
CANTÓN:	Santo Domingo		1	Santo Domingo
PARROQUIA:	Bomboli		2	Bomboli
CLAVE CATASTRAL:	51001315001001047		PREDIO:	51001315001001047
PROPIETARIO:	PAREDES SANDOVAL LUIS ALBERTO			
REPRESENTANTE LEGAL:	No aplica			
SOLICITANTE:	PAREDES SANDOVAL LUIS ALBERTO			
EJECUTOR:	Ab. Falcones Cáceres Carlota María			
SECRETARIO:	Ab. Rojas Rodas Estefania			
EXPEDIENTE:	BP-000575-II-2024			
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 24 de enero de 2025			
FECHA DE INSPECCION:	martes, 18 de marzo de 2025			
FECHA DE INFORME:	jueves, 20 de marzo de 2025			



INMPAC: Nº 0358

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

1.- DATOS DEL AVALÚO				
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
	Perito:	Ing. Oswaldo Martinez		
	Asistente:	- - -		
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	Erick Cueva		
1.3 Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar			
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Proceso Coactivo	
1.6 Destino del Credito:	Vivienda terminada			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Escritura de cancelación de Hipoteca que otorga Banco del Pacifico Sociedad Anonima a favor de Franklin Edison Rosales Mendoza y Cónyuge; compraventa otorgada por Franklin Edison Rosales Mendoza y cónyuge a favor de Luis Alberto Paredes Sandoval; Hipoteca abierta que otorga Luis Alberto Paredes Sandoval a favor de Banco del Pacifico Sociedad Anonima, celebrada el 12 de julio de 2019, ante la Abogada Glendy Zambrano Moreira, Notaria Tercera del Canton Santo Domingo. Copia simple del CERTIFICADO DE GRAVÁMEN CON LINDEROS de fecha 11 de febrero de 2025.			

2.- TITULACIÓN	
2.1 Propietario:	PAREDES SANDOVAL LUIS ALBERTO
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de cancelación de Hipoteca; compraventa; Hipoteca abierta.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR		
3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial	
3.1.2 Sectores Próximos:	Urb. Valle Bomboli, Parque de la Paz, Urb. California, Parque deportivo Los Rosales	
3.1.3 Clasificacion de la Zona:	zona en proceso de consolidacion	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, se aprecian edificaciones de dos plantas, de hormigón armado de uso residencial.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona:	consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via capacidad vial condicion de la via Calle 1 Calle 2	via vehicular-peatonal via principal via asfaltada Calidad de la vía la bengala, de mediana intensidad vehicular. Ubicada a pie de la Urb. Es de nula circulación vehicular, ingreso solo habitantes de ese sector.
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Si. Si. Red Pública. Si. Si. Si. Si. Por la vía la Bengala. Líneas de transporte # 21; ubicada aproximadamente a 400 m del inmueble.
	Equipamiento urbano: Urb. Valle Bomboli, Parque de la Paz, Urb. California, Parque deportivo Los Rosales	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	La propiedad dispone de servicios públicos propias de la urbanización. Las vías frente al inmueble es asfaltada en muy buen estado.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No existe. Urbanización cerrada.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del conjunto.	



3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-0.244139°	Longitud	-79.186417°

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limítrofes y Orientación:

Terreno medianero ubicado calle interna.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE: **Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47**

LOTE DE TERRENO 6		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Calle La Bengala	47,06 m	47,06 m
SUR:	Rio Chila Grande	52,26 m	52,26 m
ESTE:	Lote número siete	282,50 m	282,50 m
OESTE:	Lote número cinco	327,49 m	327,49 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	13.152,17 m²	13.152,17 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0

LOTE DE TERRENO 7		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Calle La Bengala	51,61 m	51,61 m
SUR:	Rio Chila Grande	36,77 m	36,77 m
ESTE:	Propiedad Particular	293,88 m	293,88 m
OESTE:	Lote número seis	282,50 m	282,50 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	13.152,17 m²	13.152,17 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0
	ÁREA TOTAL DE AMBOS TERRENOS:	26.304,34 m²	26.304,34 m²

Linderos Vivienda unidad 47		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Unidad de Vivienda 46	11,70 m	11,70 m
R:	Patio Posterior y patio lateral	4,20 m + 7,50 m	11,70 m
ESTE:	Patio posterior	3,40 m + 4,70	8,10 m
OESTE:	Patio Frontal	8,10 m	8,10 m
ABAJO:	Nivel +0,18 m	0,00 m	74,37 m
ARRIBA:	Nv=+ 5,70, Terraza Inaccesible	0,00 m	74,37 m
	ÁREA PLANTA BAJA VIVIENDA 47	74,37 m²	74,37 m²
	ALÍCUOTA PARCIAL:		0,369%
	ÁREA PLANTA ALTA VIVIENDA 47:	69,06 m²	69,06 m²
	ALÍCUOTA PARCIAL:		0,342%
	DIFERENCIA DEL AREA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:		0

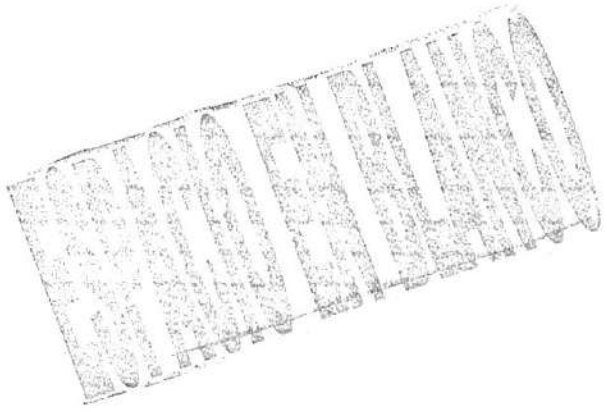


Linderos Patio frontal Vivienda unidad 47		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Patio frontal de la unidad de Vivienda 46	3,50 m	3,50 m
SUR:	Patio Lateral	3,50 m	3,50 m
ESTE:	Unidad de Vivienda 47	8,10 m	8,10 m
OESTE:	Calle A	8,10 m	8,10 m
ABAJO:	Nivel +0,00 m	0,00 m	28,35 m
ARRIBA:	Cielo Abierto	0,00 m	28,35 m
	ÁREA PATIO FRONTAL:	28,35 m²	28,35 m²
	ALÍCUOTA PARCIAL:		0,140%
	DIFERENCIA DEL AREA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:		0

Linderos Patio Lateral y Garaje Vivienda unidad 47		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Patio Frontal, unidad de Vivienda 47 y patio posterior	18,00 m	18,00 m
R:	Calle 2	18,00 m	18,00 m
ESTE:	Patio Lateral de la unidad de Vivienda 29	2,90 m	2,90 m
OESTE:	Calle A	2,90 m	2,90 m
ABAJO:	Nivel +0,00 m	0,00 m	52,20 m
ARRIBA:	Cielo Abierto	0,00 m	52,20 m
	ÁREA PATIO LATERAL Y GARAJE:	52,20 m²	52,20 m²
	ALÍCUOTA PARCIAL:		0,259%
	DIFERENCIA DEL AREA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:		0

Linderos Patio posterior Vivienda unidad 47		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Patio posterior de la unidad de Vivienda 46 y unidad de Vivienda 47	2,80 m + 4,20 m	7,00 m
SUR:	Patio Lateral	7,00 m	7,00 m
ESTE:	Patio posterior de la unidad de Vivienda 29	8,10 m	8,10 m
OESTE:	Unidad de Vivienda 47	4,70 m + 3,40	8,10 m
ABAJO:	Nivel +0,00 m	0,00 m	43,08 m
ARRIBA:	Cielo Abierto	0,00 m	43,08 m
	ÁREA PATIO POSTERIOR:	43,08 m²	43,08 m²
	ALÍCUOTA:		0,214%
	DIFERENCIA DEL AREA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:		0
	ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47		1,324%

Observaciones:	Ninguna



3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:
Forma:	Irregular.	Zona tranquila, lejos de área de equipamiento urbano completo
Topografía:	Plana.	
Ubicación:	Medianero.	

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

Ninguna

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

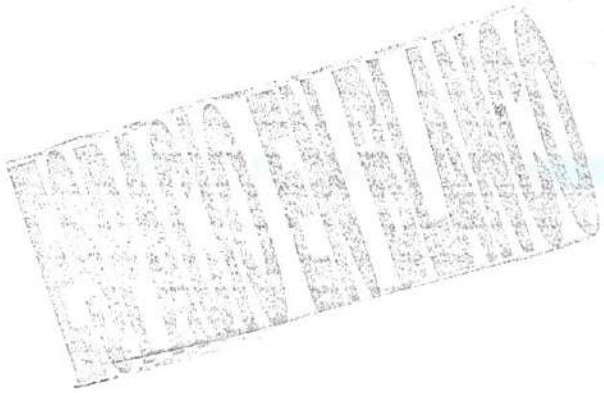
4.1..- CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alícuota Total
			Unidad de medida	Área	Alícuota Parcial	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Planta Baja	100,00%	m²	74,37	0,369%	1,324%
2	Planta Alta	100,00%	m²	69,06	0,342%	
3	Patio Frontal	100,00%	m²	28,35	0,140%	
4	Patio lateral y garaje	100,00%	m²	52,20	0,259%	
5	Patio posterior	100,00%	m²	43,08	0,214%	
	Avance de Obra Total	100,00%			Total Alicuota	1,324%

servaciones:

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:	
Exteriores	Cuenta con retiro frontal , retiro lateral donde se encuentra el garaje y retiro lateral cubierto con área de pergola, área bbq y patio posterior y escalera exterior a Planta alta
Planta Baja	Sala, comedor, cocina, estudio, baño social, dormitorio 1 con baño completo, área de lavado y escaleras a planta alta
Planta Alta	Sala de estar, Dormitorio master con baño completo y vestidor, 2 dormitorios simples con baño compartido, área social de juegos con baño, conecta con planta baja por escalera exterior.



INMPAC: Nº 0358

INMOMERCEDES 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 simple.	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Cerámica, Porcelanato, cesped artificial	Cerámica, porcelanato, cesped natural
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de Cerámica, con pasamano metalicos, y cerámica con pasamanos de vidrio templado y acero inoxidable.	
CUBIERTA	Losa de H.A., metalica y policarbonato	Losa
TUMBADO	Yeso tipo losa.	Yeso tipo losa.
PAREDES EXT.	Mampostería., Ceramica en fachada	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	Mampostería.
PUERTAS EXT.	Metálica y Madera.	Aluminio y vidrio
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 de mármol.	
MUEBLES DE COCINA	MDF	
CLÓSET	No dispone	MDF
MESONES DE BAÑOS	Granito	Granito
PIEZAS SANIT. PROCED.	Variadas.	Variadas.
GRIFERIA	FV	FV
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.
INST. A/A	NO	NO
INST. TV.	SI	SI
PINTURA EXT.	Elastomérica.	Elastomérica.
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica nacional a una altura 2,00 m en área de ducha y a 1,20 m en paredes de piezas sanitarias.	
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:	17	Número de Dormitorios:	4	Número de Baños/Medio Baños:	5
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	6,00 m	Piscina:	si	Calidad de acabados	buena

4.3.- Caracteristicas de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2005	Edad del Inmueble: (Aproximada)	20	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Caracteristicas Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	bueno	Mantenimiento	escaso mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Caracteristicas de Implantacion de la Construcción

AISLADA		ADOSADA	x	CONTINUA		PAREADA	



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

5.- REGLAMENTACIONES URBANISTICAS

5.1 Normas Especificas:

Zonificacion Municipal	Residencial	Retiro Frontal	2,00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	Terreno y Construcción
Lote Minimo	250,00 m	Retiro Lateral	1,00 m	COS	80,00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Minimo	8,00 m	Retiro entre Bloques	1,00 m	CUS / COS TOTAL	160,00%	Clasificacion del Suelo	ZR
Retiro Posterior	1,00 m	Altura de Edificacion	6,00 m			Factibilidad de Servicios Basicos	si

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

Ninguno

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* Características de la 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 el sector se encuentra habitado en un 90%.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas

* 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

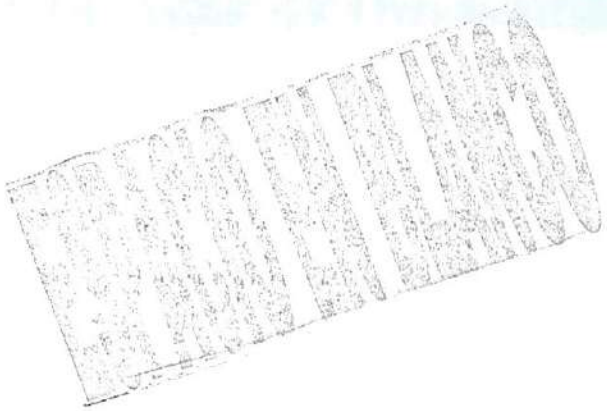
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones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



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	Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47

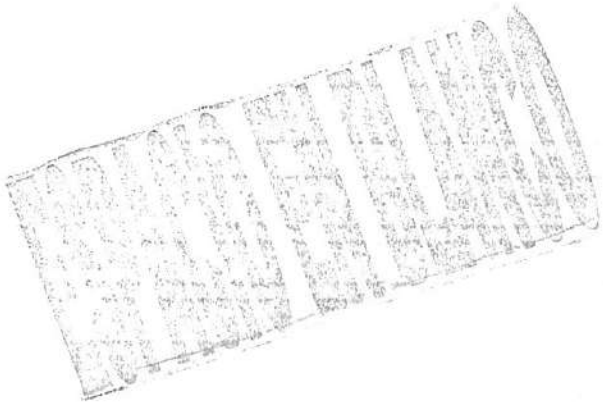
AVALÚO DEL TERRENO:

		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47	26.304,34 m2	$ 134,87	$ 3.547.629,95	1,324%	348,27 m2	$ 46.970,69
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 46.970,69

		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% DEPRECIACION	% AVANCE DE OBRA	VALOR FISICO M²	VALOR FISICO
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES								
1	Planta Baja	74,37 m²	$ 573,98	$ 42.686,86	21,97%	100,00%	$ 447,88	$ 33.308,56
2	Planta Alta	69,06 m²	$ 573,98	$ 39.639,03	21,97%	100,00%	$ 447,88	$ 30.930,34
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	143,43 m²						
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 82.325,89				
							COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	$ 64.238,90
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
1	Patio Frontal	28,35 m²	$ 73,47	$ 2.082,86	21,97%	100,00%	$ 57,33	$ 1.625,25
2	Patio lateral y garaje	52,20 m²	$ 367,35	$ 19.175,51	21,97%	100,00%	$ 286,64	$ 14.962,65
3	Patio posterior	43,08 m²	$ 367,35	$ 15.825,31	21,97%	100,00%	$ 286,64	$ 12.348,49
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 37.083,68				
							VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 28.936,39

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 119.409,57
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 140.145,98

SON: CIENTO CUARENTA MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO CON 98/100 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

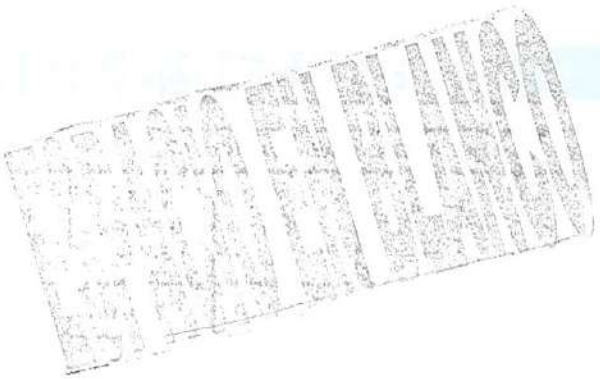
El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso General y Usado su valor debe de ser Menor al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es Menor a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FISICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47	348,27 m²	$ 134,87	1,00	$ 134,87	$ 46.970,69
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 46.970,69**
Planta Baja	74,37 m²	$ 447,88	0,89	$ 400,59	$ 29.792,17
Planta Alta	69,06 m²	$ 447,88	0,89	$ 400,59	$ 27.665,02
				VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 57.457,19
Patio Frontal	28,35 m²	$ 57,33	0,89	$ 51,28	$ 1.453,68
Patio lateral y garaje	52,20 m²	$ 286,64	0,89	$ 256,38	$ 13.383,04
Patio posterior	43,08 m²	$ 286,64	0,89	$ 256,38	$ 11.044,86
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 25.881,58
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					**$ 130.309,46**

SON: CIENTO TREINTA MIL TRESCIENTOS NUEVE CON 46/100 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
Vivienda	$ 130.309,46	0,80	$ 104.247,57

ON: CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 57/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL (NO PROPORCIONADO)

Avalúo de la tierra:	
Avalúo de construcción:	
Valor catastral de la propiedad:	**$ 0,00**

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		$ 130.309,46		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	348,27 m²	$ 46.970,69	36,05%	125,54
Construcción	267,06 m²	$ 83.338,77	63,95%	170,80
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	296,33
			Valor mts² G=C/F	$ 439,74



16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 119.409,57
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 140.145,98
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 130.309,46
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 104.247,57
14	VALOR CATASTRAL	$ 0,00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Ing. Oswaldo Martinez por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmomercedes, 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 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.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	2 Páginas
c.-) Referencia comercial.	4 Páginas
d.-) Croquis de ubicación de las referencias.	1 Página
e.-) Homogenización	1 Página
f.-) Memoria de Cálculo	3 Páginas
g.-) Ficha de Inspección	3 Páginas
h.-) Memoria Fotográfica.	4 Páginas
i.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS — Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS

ERICK DANIEL CUEVA VACA — Firmado digitalmente por ERICK DANIEL CUEVA VACA Fecha: 2025.03.24 12:51:50 -05'00'

ANGEL OSWALDO MARTINEZ RENGEL — Firmado digitalmente por ANGEL OSWALDO MARTINEZ RENGEL Fecha: 2025.03.20 15:59:20 -05'00'

Ing. Vanessa Ruiz Venegas	Ab. Erick Cueva	Ing. Oswaldo Martinez
Inmobiliaria Mercedes S.A.	Depositario Judicial	Perito Avaluador
SB-PA-2004-647		SB-PAQ-2013-1561
RUC. 0992349468001		CI: 1103264469



-189 casa alta y area

INMPAC: Nº 0358

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA Y TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47	26304,34 m²	$ 134,87	$ 3.547.629,95	1,324%	348,27 m²	$ 46.970,69	
Planta Baja	74,37 m²	$ 400,59	$ 29.792,17				100,00%
Planta Alta	69,06 m²	$ 400,59	$ 27.665,02				
Patio Frontal	28,35 m²	$ 51,28	$ 1.453,68				
Patio lateral y garaje	52,20 m²	$ 256,38	$ 13.383,04				
Patio posterior	43,08 m²	$ 256,38	$ 11.044,86				
	TOTAL		$ 130.309,46				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Bomboli
EDAD DEL BIEN	20		Zonificación	Residencial			
REMANENTE	40 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2005				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	buena					Números de baños	5
NUMERO DE HABITACIONES	4					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	si
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-0.244139°		Longitud	-79.186417°		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	130.309,46
Valor Ajustado al 100%	USD $	104.247,57
Porcentaje de Ajuste	%	20,00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

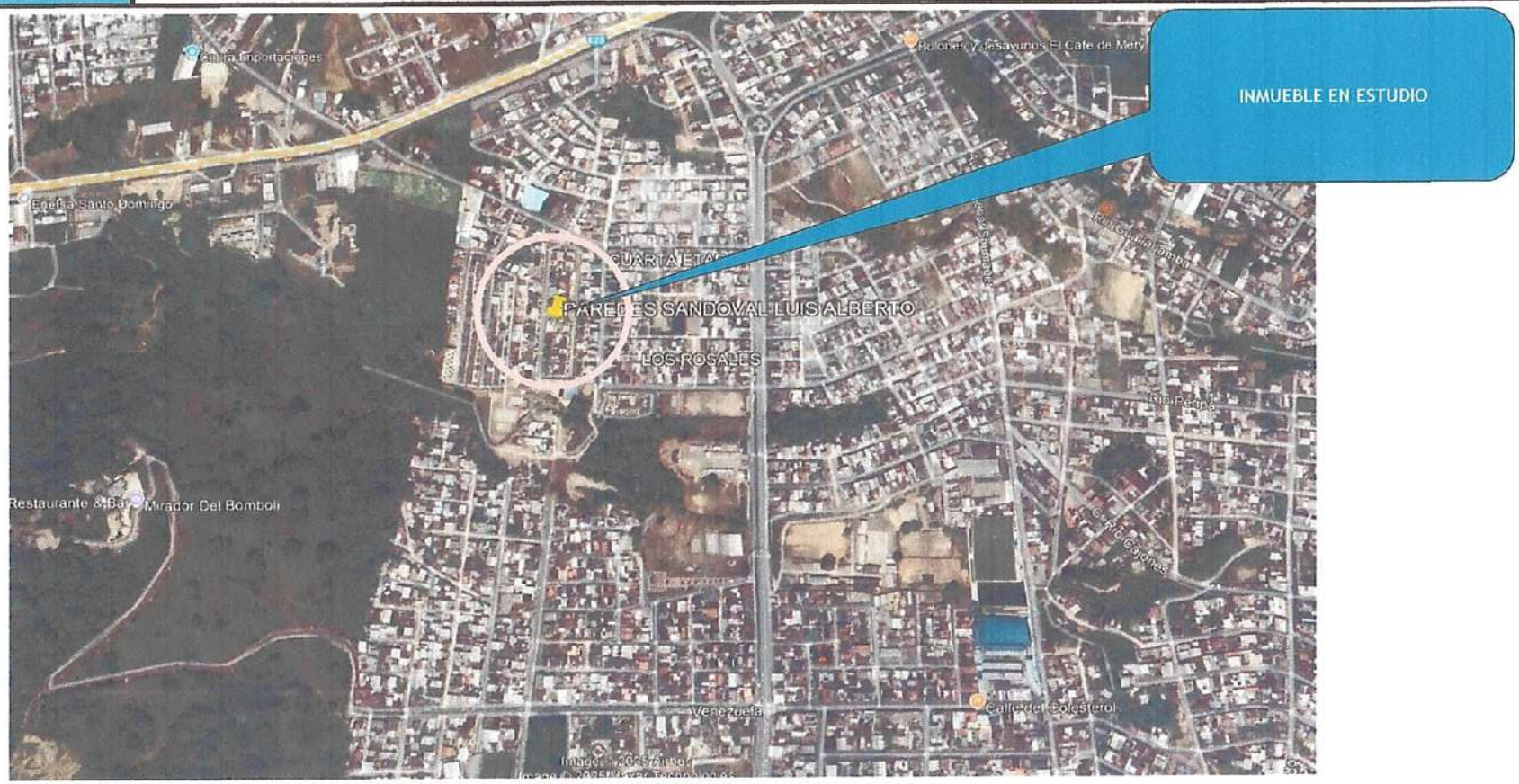


INMPAC: N° 0358

INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

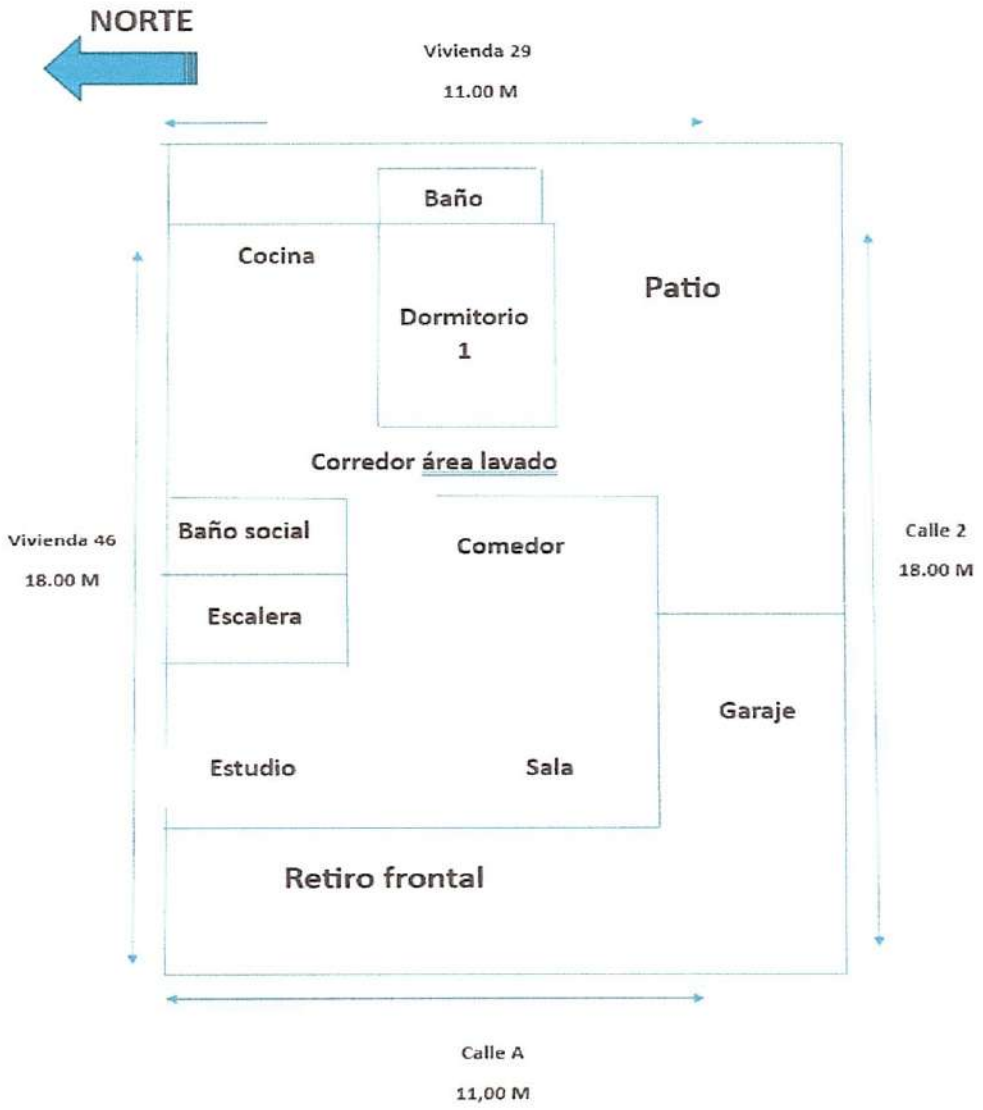
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47



LINK DE UBICACION	https://www.google.com/maps/place/0%C2%B014'38.9%22S+79%C2%B011'11.1%22W/@-0.2441995,-79.1866468,384m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-0.24139!4d-79.186417?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMxNy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

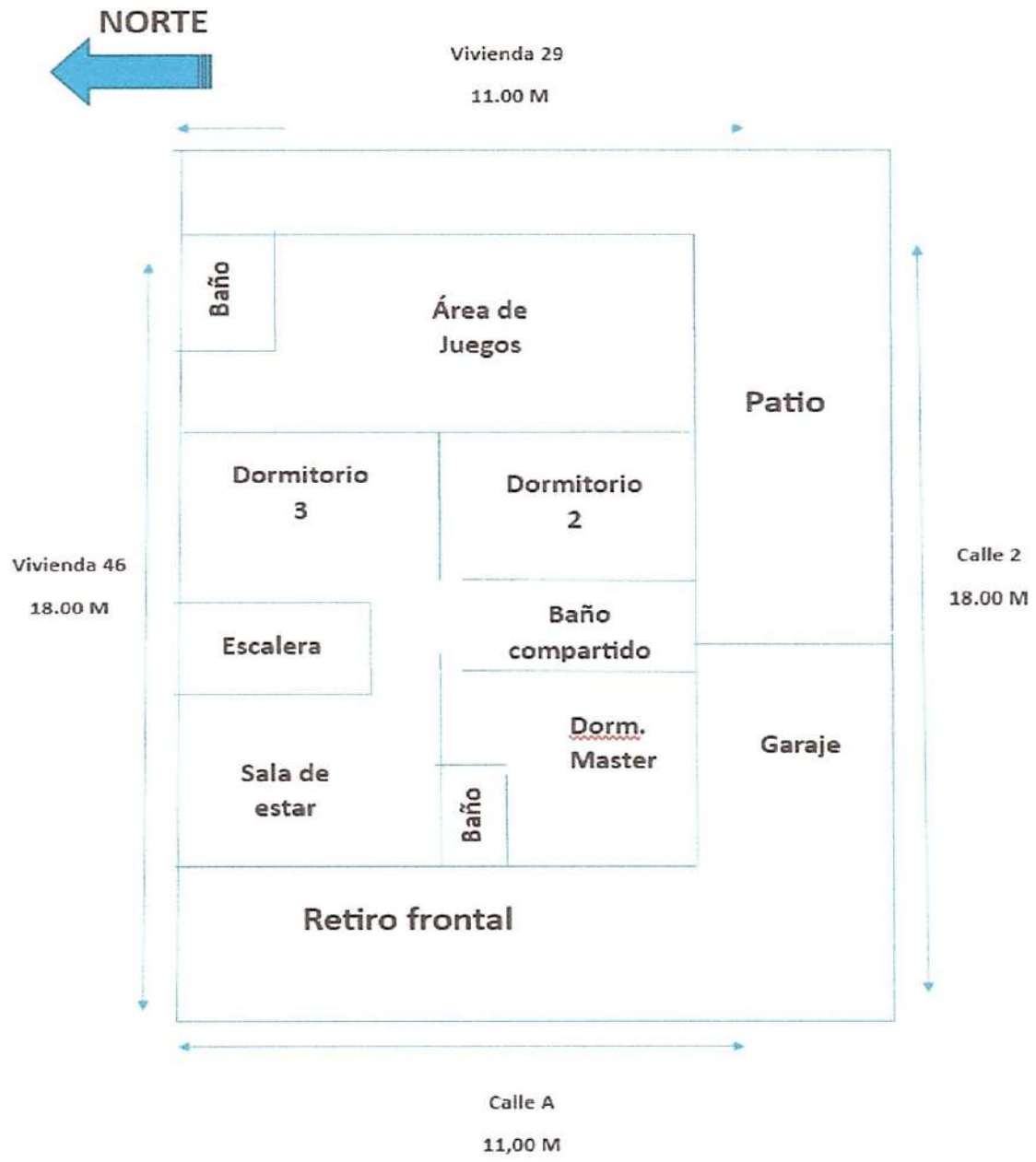


Implantación general -





Implantación general -





ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	18/3/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Inmoval
Ubicación - Dirección:	Urbanización California
Fuente:	Sitio
Teléfono:	098 074 1194
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	10,00 m²
Fondo:	29,40 m²
Área del terreno o superficie:	294,25 m²
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	0,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de Piso:	0
Número de parqueos:	2
Número de bodegas:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$36.781,25

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.



ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18/3/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Inmoval
Ubicación - Dirección:	Conjunto Privado VALLE BOMBOLI
Fuente:	https://inmoval.ec/property/ultima-vivienda-en-conjunto-privado-valle-bomboli/
Teléfono:	0980741194
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	- - -
Fondo:	- - -
Área del terreno o superficie:	160,00 m²
Forma:	- - -
Área de construcción:	145,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de Piso:	2
Número de parqueos:	2
Número de bodegas:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$90.000,00

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.



ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18/3/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Ubicación - Dirección:	Conjunto Habitacional San Marino
Fuente:	velaasociados.com
Teléfono:	0983188841
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	- - -
Fondo:	- - -
Área del terreno o superficie:	123,63 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	143,43 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	15 AÑOS
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	4
Número de Piso:	2
Número de parqueos:	2
Número de bodegas:	0

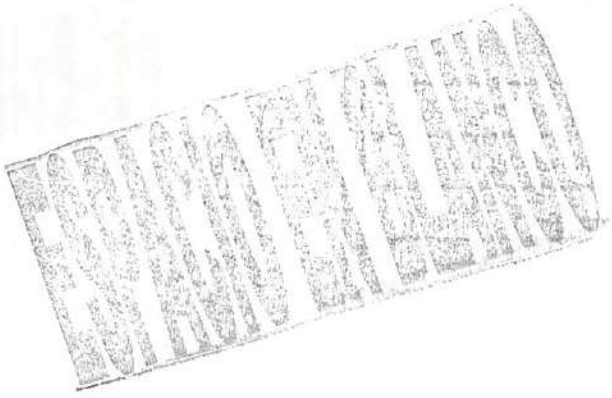
FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$130.000,00

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.



ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	18/3/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Ubicación - Dirección:	Conjunto Habitacional San Marino
Fuente:	Bienes Raices Jaramillo
Teléfono:	0999716464
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	- - -
Fondo:	- - -
Área del terreno o superficie:	160,00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	200,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	20 AÑOS
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	4
Número de Piso:	2
Número de parqueos:	2
Número de bodegas:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$110.000,00

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.



INMPAC: N° 0358

INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47





INMPAC: Nº 0358

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

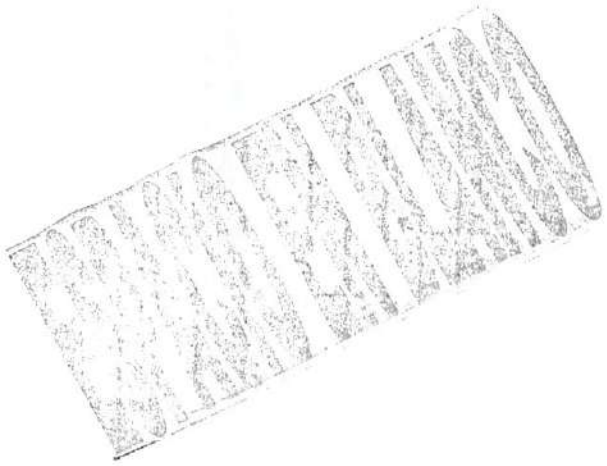
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Urbanización California	294,25 m²	$125,00	0,90	1,30	1,00	1,10	1,29	$160,88
2	Conjunto Privado VALLE	160,00 m²	$136,56	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	$122,91
3	Conjunto Habitacional San Marino	123,63 m²	$146,60	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	$131,94
4	Conjunto Habitacional San Marino	160,00 m²	$137,50	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	$123,75
							VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO		$134,87
							Factor Esquina	1,00	$134,87
ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47			348,27 m2		VALOR DEL TERRENO			$46.970,69	

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

% V. REALIZACIÓN	
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 avaluada 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 MULTIP.	=	TOTAL
146,60	*	0,90	*	1,00	*	1,00	=	0,90

Ilustrativo del Cálculo

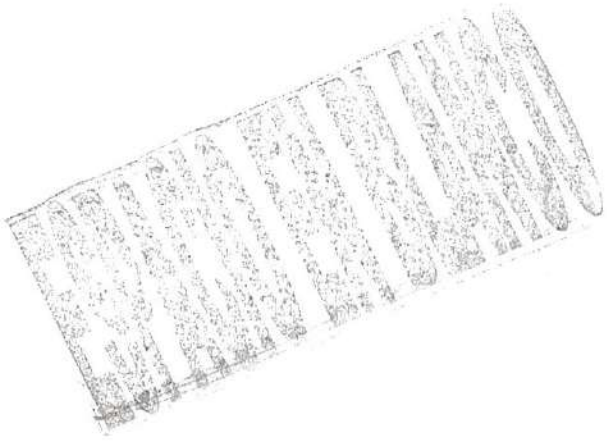
Los factores de homologación están basados en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63, en donde:

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

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

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

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



INMPAC: N° 0358

INMOMERCEDES

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	74,37	$450,00	25%	0,98	$573,98	$42.686,86
Planta Alta	m²	69,06	$450,00	25%	0,98	$573,98	$39.639,03
Patio Frontal	m²	28,35	$60,00	20%	0,98	$73,47	$2.082,86
Patio lateral y garaje	m²	52,20	$300,00	20%	0,98	$367,35	$19.175,51
Patio posterior	m²	43,08	$300,00	20%	0,98	$367,35	$15.825,31
						Total Reposición a Nuevo	**$119.409,57**

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

$60,00	*	1,20	/	0,98	=	$73,47	*	28,35	= 2.082,86

Posteriormente el Valor Unitario es multiplicado por cada una de las áreas del bien avaluado.

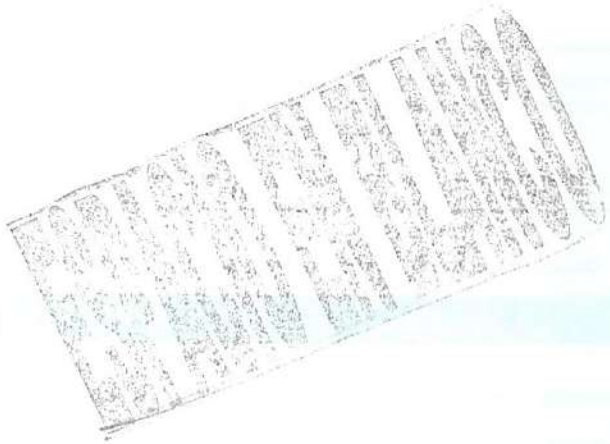
Por último el valor del m2 de construcción se lo obtiene dividiendo el valor total para el área de construcción.

Valor Físico

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
LÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47	m²	348,27	N/A	N/A	0,00%	0,00%	$134,87	$46.970,69
Planta Baja	m²	74,37	33,00%	1,50	100,00%	21,97%	$447,88	$33.308,56
Planta Alta	m²	69,06	33,00%	1,50	100,00%	21,97%	$447,88	$30.930,34
Patio Frontal	m²	28,35	33,00%	1,50	100,00%	21,97%	$57,33	$1.625,25
Patio lateral y garaje	m²	52,20	33,00%	1,50	100,00%	21,97%	$286,64	$14.962,65
Patio posterior	m²	43,08	33,00%	1,50	100,00%	21,97%	$286,64	$12.348,49
							Total Valor Físico	**$140.145,98**

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
20	/	60	*	100	=	33,00%

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
33,00%	1,50	21,97%

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47	m²	348,27	$134,87	1,00	$134,87	$46.970,69
Planta Baja	m²	74,37	$447,88	0,89	$400,59	$29.792,17
Planta Alta	m²	69,06	$447,88	0,89	$400,59	$27.665,02
Patio Frontal	m²	28,35	$57,33	0,89	$51,28	$1.453,68
Patio lateral y garaje	m²	52,20	$286,64	0,89	$256,38	$13.383,04
Patio posterior	m²	43,08	$286,64	0,89	$256,38	$11.044,86
					Total Valor De Mercado	$130.309,46

Procedimiento de Cálculo

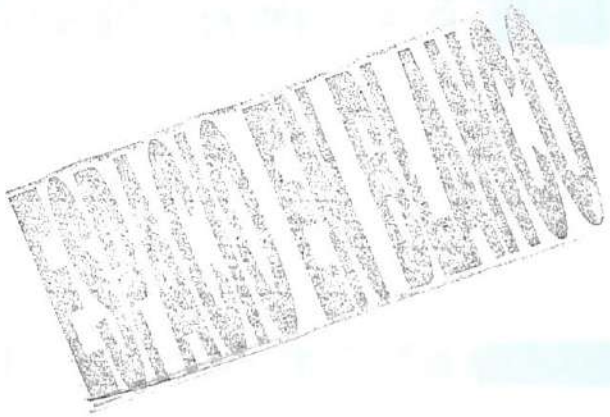
Para establecer el Factor de Comercialización se toman en consideración varios factores como: oferta - demanda, experiencia del Avaluador, condiciones económicas, adecuaciones del entorno y dentro del inmueble, ubicación, extracto social, equipamiento urbano, etc. Adicionalmente, se usa el Criterio de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

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno y 0,89 para la construcción, debido a que el inmueble es una Vivienda usada, se encuentra ubicado en un sector residencial de media plusvalía, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:

Tabla de Herweet (Factor de Comercialización)

Coeficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coeficiente de Demanda
1,65832		Exígua		0,60302
1,44224		Escasa		0,69337
1,26493		Baja		0,79056
1,11804		Moderada	0,89443	0,89443
1	1,00000	Balanceada		1
0,89443		Regular		1,11804
0,79056		Alta		1,26493
0,69337		Considerable		1,44224
0,60302		Excesiva		1,65832



Factor de Comercial de Ajuste
0,89443

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

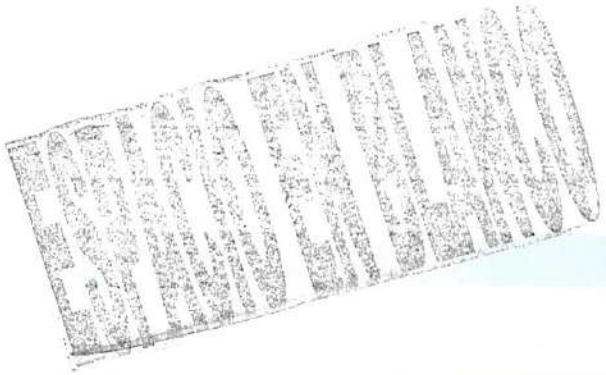
$57,33	*	0,89443	=	$51,28	*	28,35	=	$1.453,68

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
ALÍCUOTA TOTAL VIVIENDA 47	m²	348,27	$134,87	0,80	$107,89	$37.576,55
Planta Baja	m²	74,37	$400,59	0,80	$320,48	$23.833,74
Planta Alta	m²	69,06	$400,59	0,80	$320,48	$22.132,02
Patio Frontal	m²	28,35	$51,28	0,80	$41,02	$1.162,94
Patio lateral y garaje	m²	52,20	$256,38	0,80	$205,10	$10.706,43
Patio posterior	m²	43,08	$256,38	0,80	$205,10	$8.835,89
					Total Valor De Realización	$104.247,57

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

$51,28	*	0,80	=	$41,02	*	28,35	=	$1.162,94



INMPAC: N° 0358

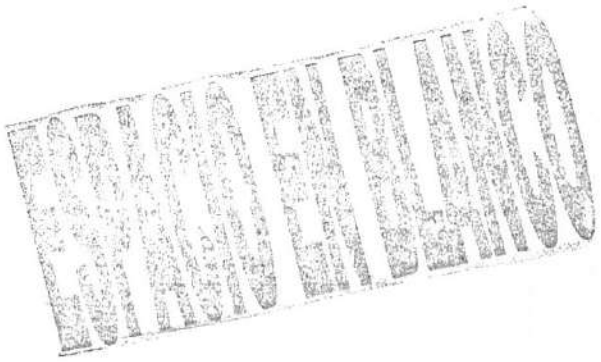
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

Datos Generales			
Entidad Financiera:	BCO PACIFICO - COACTIVA	**Cliente Particular:**	NO
Nombre del Solicitante:	PAREDES SANDOVAL LUIS ALBERTO		
Persona que mostró el bien:	ERICK CUEVA		
Nombre del contacto:	ERICK CUEVA	**Numero Telefónico**	0999070030
Perito Asignado:	Oswaldo Martinez	**Fecha de Inspección:**	18/3/2025
Datos del Bien			
Clase de Bien:	Vivienda		
Dirección:	Via a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47		
Hitos Urbanos:	Urb. Valle Bombolí, Parque de la Paz, Urb. California, Parque deportivo Los Rosales		
Parroquia:	Bombolí	**Cantón:**	Santo Domingo
Via Principal:	Via a la Bengala	**Calle Secundaria:**	N/A
Orientación:	OESTE	**Provincia:**	Santo Domingo de los Tsachilas
Latitud:	-0.956847	**Longitud:**	-80.761851

Infraestructura y Entorno Urbano		Tipo de Construcción:	
Energía Eléctrica (110V y 220 V)	X	Hormigón	X
Red General de agua potable	X	Caña	
Alcantarillado	X	Madera	
Red telefónica	X	Mixta	
Calles asfaltadas	X	**Tipo de Zona:**	
Calles pavimentadas	X	Comercial	
Transportación publica	X	Residencial	X
Servicio de recolección de basura	X	Industrial	
Alumbrado Publico	X	Otros	
Sector		**Categoría:**	
Norte	X	Alta	
Centro		Media - Alta	
Sur		Media	X
Otros		Baja	
Saturación de Zona %		Otros	
Terrenos Construidos	10	**Configuración y Topografía:**	
Terrenos Baldíos	90	Plana	
Población		Regular	
Baja		Irregular	X
Media	✓	Inclinada	
Densa		Otros	

Planta Baja	74.37						
Planta Alta	69.06						
Patio Frontal	28.35						
Patio lateral y garaje	52.20						
Patio posterior	43.08						


ESKIND BUILDING

-204 dos del atrás

INMOMERCEDES

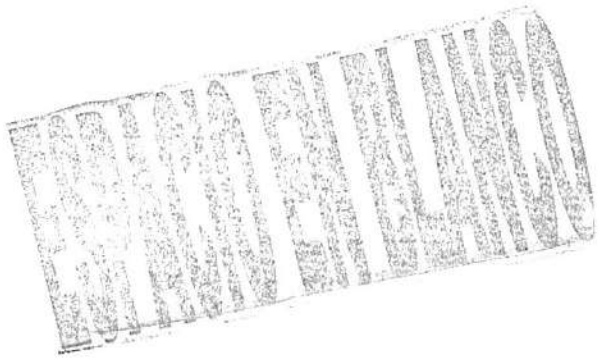
INMPAC: N° 0358

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

INMOMERCEDES

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	Hormigón armado	X		
Columnas - Estructura	Hormigón armado	X		
Losa - Entrepiso	Hormigón armado	X		
Cubierta	metálica, policarbonato	X		
Cerramiento	BLOQUE	X		
Muros				
Terraza - Azoteas				
Banda				
Fachada				
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	Mampostería, Cerámica en Fachada	X		
Interiores	Mampostería	X		
Baños y Cocina	Mampostería, cerámica	X		
Recubrimiento pisos:				
Planta Baja	Cerámica, Porcelanato, césped artificial	X		
Planta ALTA	Cerámica, Porcelanato, césped artificial	X		
Baños	cerámica	X		
Escaleras	cerámica	X		
Patios exteriores	cerámica	X		
Pintura:				
Interior	Caucho	X		
Exterior	Caucho	X		
Carpintería:				
Ventanas	Aluminio y vidrio	X		
Puertas de ingreso	Metálica y madera	X		
Puertas de interiores	Madera	X		
Anaqueles	MDF	X		
Closets - Guardarropa	MDF	X		
Decorativo:				
Mesón de Cocina	cerámica	X		
Tumbado /	YESO	X		
Moldura y/o Platones				
Rosetas				
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos	METALICA, VIDRIO TEMPLADO	X		
Ventanas	Si	X		
Puerta de Ingreso				
Puerta de Garaje	si dispone	X		
Cerradura				
Cerraduras	de poner	X		
Manijas				
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	variados	X		
Grifería	Si	X		
Pozzo Electrico	nacionales	X		
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes				
Caldera				
Deposito de combustible				
Pantalla de Proyección				
Planta de Emergencia				
Butacas				
Sistema de aspiración central				
Bóveda de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipo de Seguridad				
Circuito Cerrado de Televisión				



-20$ dolar cncl

INMOMERCEDES

INMPAC: Nº 0358

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

INMOMERCEDES

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Obras Complementarias:				
Marquesinas				
Pergolas	si dispone	X		
Jardines				
Fuentes y Espejos de Agua				
Terrazas y Balcones				
Cocinas Integrales				
Riego por Aspersion				
Albercas y Piscinas				
Sistema de Sensor Ambiental				
Instalaciones:				
Agua	empotrados	X		
Sanitarias	empotrados	X		
Electricas	empotrados	X		
Tomacorriente	empotrados	X		
Telefonicas	empotrados	X		
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Montacargas				
Escaleras Electromecanica				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroneumatico				
Calefaccion				
Subestación Electrica				
Pararrayos				
Equipo contraincendios				
Sistema de Fosas Sépticas				
Pozos de Absorcion				
Plantas de Tratamiento				
Pozos Artesanos				
Equipos de Bombeo				
Mantenimiento General:		X		
Estado General Actual:		X		
Estado de Conservación:		X		

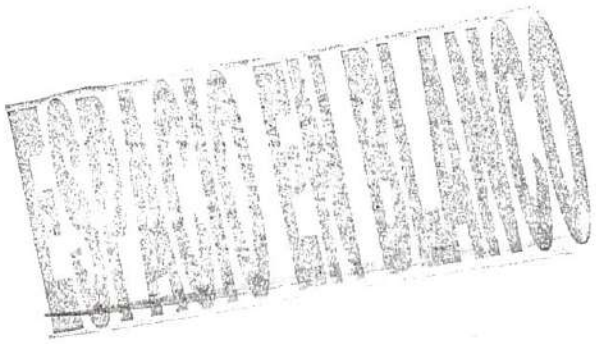
Calidad de Acabados:	Buena
Clasificación de la Construcción:	Moderna
Calidad de la Construcción:	Buena
Numero de Niveles:	2
Numero de Piso (Propiedad Horizontal):	0
Calidad del Proyecto	Bueno
Unidades Rentables:	1

Firma Perito Responsable:	_____
Nombre del Perito Responsable:	**Oswaldo Martinez**

Firma Persona que mostó el bien:	_____
Nombre Persona que mostó el bien:	**ERICK CUEVA**

ERICK DANIEL CUEVA VACA

Firmado digitalmente por ERICK DANIEL CUEVA VACA
Fecha: 2025.03.24 12:53:00 -05'00'


ESTADO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA FACHADA



VISTA FACHADA



RETIRO FRONTAL - INGRESO



RETIRO FRONTAL - INGRESO



RETIRO LATERAL - GARAJE



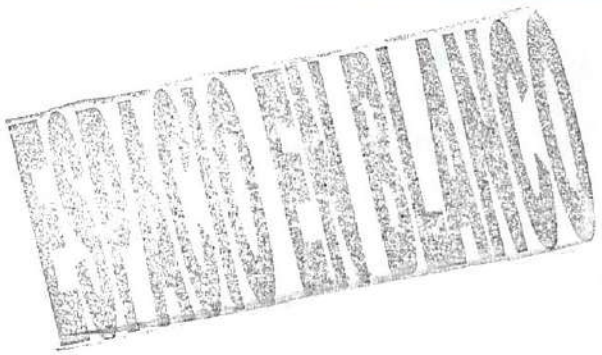
GARAJE



RETIRO LATERAL - CUBIERTA



RETIRO LATERAL - POSTERIOR


ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA BBQ



VISTA DORMITORIO 1 DESDE PATIO



SALA



COMEDOR



COCINA



COCINA



BAÑO SOCIAL



AREA DE ESTUDIO


EXEMPLAR ELETRÔNICO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



DORMITORIO 1



BAÑO DORMITORIO 1



AREA DE LAVADO



SALA DE ESTAR



DORMITORIO MASTER



BAÑO MASTER



DORMITORIO 2



DORMITORIO 3


FRANQUEO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



BAÑO COMPARTIDO



AREA DE JUEGOS



AREA DE JUEGOS



BAÑO AREA DE JUEGOS



BAÑO AREA DE JUEGOS



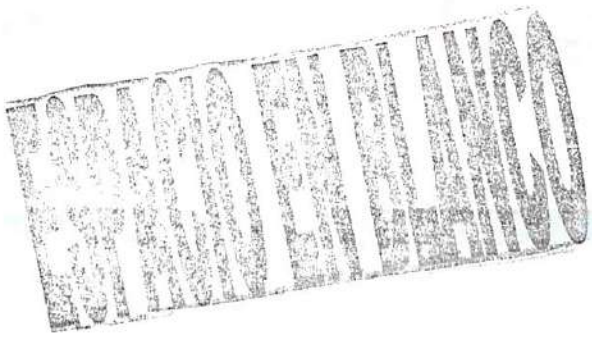
AREAS COMUNALES



AREAS COMUNALES



FOTO CON DEPOSITARIO


ESTRICTAMENTE

-210 dosatos d.02

INMPAC: Nº 0358

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Vía a la Bengala, Conjunto Habitacional San Marino, Vivienda unidad 47

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?

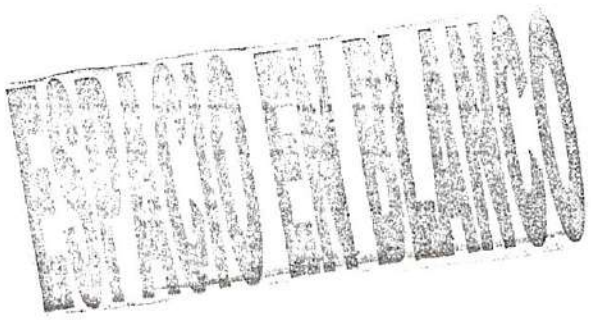
4. Seguridad en caso de incendios

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 si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:	VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS	Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS	Fecha:	jueves, 20 de marzo de 2025


ERIC G. FELLMAN