

		INMPAC: N° 0653	
SOLICITADO POR:		Correa Gordillo Hernán Estuardo	
		22/07/2026	
INFORME DE INSPECCION Y AVALUO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647	 INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.		
SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
			
BIEN INMUEBLE:	Vivienda		
DIRECCION EN SITIO	Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Casa 10, planta baja con una alicuota parcial de 0.7996%, casa 10 primer piso, incluye balcón, con una alicuota parcial de 0.6738%, casa 10 segundo piso con una alicuota parcial de 0.6840%, terraza casa 10 con una alicuota parcial de 0.7827%, patio casa 10 con una alicuota parcial de 0.2807%, alicuota total 3.2208%; garaje 10 con una alicuota parcial y total de 0.2302%, inmueble identificado con número de predio municipal 3568717; situados en el terreno y bienes comunes de que forman parte del proyecto Bosques de San Isidro 3, construido en el lote de terreno ubicado en el sector El Tablón, de la parroquia Zambiza, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Zambiza	29	San Isidro del Inca
CLAVE CATASTRAL CASA:	170104290236043113	PREDIO:	3568697
CLAVE CATASTRAL GARAJE:	1701042902360432117	PREDIO:	3568717
PROPIETARIO	Correa Gordillo Hernán Estuardo		
REPRESENTANTE LEGAL:	No aplica		
SOLICITANTE:	Correa Gordillo Hernán Estuardo		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Caceres Carlota Maria		
SECRETARIO:	Ab. Saenz Villarreal Andrea Carolina		
EXPEDIENTE:	BP-001260-II-2018		
FECHA DE SOLICITUD	lunes, 13 de julio de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	viernes, 17 de julio de 2026		
FECHA DE INFORME:	miércoles, 22 de julio de 2026		

 INMOMERCEDES INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 0653	
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Arq. Miguel Angel Castillo Campaña	
	Asistente:	---	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar en conjunto.	
	Subtipo de bien:	Edificación de tres plantas con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspeccion	Depositario Judicial Ab. Calderón Imbaquingo David Francisco	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Enajenación por remate
1.6 Destino del Credito	Otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	<p>Escritura de compraventa que otorga Asociación de Cuentas en Participación NAOS-GARCÍA a favor de Hernán Estuardo Correa Gordillo y Araceli Deyanira Gordón Padilla Hipoteca que otorgan Hernán Estuardo Correa Gordillo y Araceli Deyanira Gordón Padilla a favor de Banco del Pacífico S.A., celebrada en la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador el 04 de julio del 2015, ante el Dr. Diego Javier Almeida Montero, Notaria Décima del cantón Quito.</p> <p>Copia simple del Acta de embargo de bien inmueble del 10 de junio del 2026 con su respectiva acta de inscripción del 16 de junio del 2026.</p> <p>Copia simple del acta de posesión de perito avaluador del 15 de julio del 2026</p> <p>Copia simple del certificado del registro de la propiedad del 06 de mayo del 2026</p> <p>CÉDULA CATASTRAL - DATOS 21/7/26</p> <p>Providencia emitida por el Juzgado de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., Juicio Coactivo BP-001260-II-2018</p>		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Correa Gordillo Hernán Estuardo		
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de compraventa y de Hipoteca		
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Urbano - Residencial		
3.1.2 Sectores Próximos:	San Isidro del Inca, José Felix Borreiro, Vista Hermosa, Campiña del Inca.		
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Conjunto residenciales multifamiliares		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación 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 vía	vía vehicular-peatonal	
	capacidad vial	vía secundaria	
	condición de la vía	vía adoquinada	
	calle 1	Calidad de la vía 1, de mediana intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 20 m del inmueble.	
	calle 2	Calidad de la vía 1, de mediana intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 50 m del inmueble.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.	
	Energía eléctrica:	Si.	
	Alcantarillado:	Red Pública.	
	Servicio de recolección de basura:	Si.	
	Telefonía:	Si.	
	Seguridad:	Si.	
	Aceras y bordillos:	Si.	
	Transporte:	Por la Calle De Los Muelles. Líneas de transporte urbano intracantonal, Ubicada aproximadamente 100 m del inmueble.	
Equipamiento urbano: a media distancia de área de equipamiento urbano completo.			
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Conj. Bosque de San Isidro 3, al ser un proyecto privado tiene proyectado la construcción de infraestructura de servicios públicos, equipamientos sociales y vías, las cuales se están terminados.		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguno aparente		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.		

				INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 0653			
3.2.- Descripción del Terreno:									
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:							
		Latitud		-0.146050°		Longitud		-78.455188°	
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:									
Terreno esquinero ubicado en la calle Buenos Aires S/N y De Los Muelles									
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.									
INMUEBLE:		Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10							
Linderos Generales (MACROLOTE)				Según Documento		Según Sitio			
NORTE:		Con propiedad del Sr. Alejandro Calero				41.54 m		41.54 m	
SUR:		Con calle pública hoy calle Rincón de Buenos Aires				38.11 m		38.11 m	
ESTE:		Con propiedad del Sr. José María Ortega y Mariana de Jesús Ruiz				70.60 m		70.60 m	
OESTE:		Con calle pública hoy calle Rincón de Buenos Aires				68.69 m		68.69 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:						2,757.85 m²		2,757.85 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:						0.00 m²			
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:						0			
Casa 10 Planta Baja				Según Documento		Según Sitio			
NORTE:		Con patio casa 10				4.38 m		4.38 m	
SUR:		Con jardín comunal				4.38 m		4.38 m	
ESTE:		Con casa 9 PB y jardín comunal				8.75 m		8.75 m	
OESTE:		Con casa 11 PB				8.75 m		8.75 m	
SUPERIOR:		Con casa 9 y primer piso				38.34 m		38.34 m	
INFERIOR:		Con suelo				38.34 m		38.34 m	
Área Útil Casa 10 Planta Baja:						38.34 m²		38.34 m²	
ALÍCUOTA						0.7996%			
DIFERENCIA DEL AREA EN M2:						0.00 m²			
DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:						0			
Casa 10 Primer piso, incluye balcón				Según Documento		Según Sitio			
NORTE:		Vacío a patio casa 10				4.38 m		4.38 m	
SUR:		Con losa Inaccesible y vacío a jardín comunal				4.38 m		4.38 m	
ESTE:		Casa 9 primer piso				8.50 m		8.50 m	
OESTE:		Casa 11 primer piso y losa inaccesible				8.50 m		8.50 m	
SUPERIOR:		Con casa 10 segundo piso				32.31 m		32.31 m	
INFERIOR:		Con casa 10 PB				32.31 m		32.31 m	
Área Útil Primer piso, incluye balcón:						32.31 m²		32.31 m²	
ALÍCUOTA						0.6738%			
DIFERENCIA DEL AREA EN M2:						0.00 m²			

				INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 0653	
DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:						0	
Casa 10 Segundo piso						Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Vacío a patio casa 10					4.38 m	4.38 m
SUR:	Vacío a losa inaccesible y a balcón casa 10					4.38 m	4.38 m
ESTE:	Con casa 9 segundo piso					7.50 m	7.50 m
OESTE:	Con casa 11 segundo piso					7.50 m	7.50 m
SUPERIOR:	Con terraza casa 10					32.80 m	32.80 m
INFERIOR:	Con casa 10 primer piso					32.80 m	32.80 m
Área Útil Casa 10 Segundo piso:						32.80 m²	32.80 m²
ALÍCUOTA						0.6840%	
DIFERENCIA DEL AREA EN M2:						0.00 m²	
DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:						0	
Casa 10 Terraza						Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Vacío a patio casa 10					4.38 m	4.38 m
SUR:	Vacío a jardín comunal					4.38 m	4.38 m
ESTE:	Con terraza casa 9					8.50 m	8.50 m
OESTE:	Con terraza casa 11					8.50 m	8.50 m
SUPERIOR:	Con cielo					37.53 m	37.53 m
INFERIOR:	Con casa 10 segundo piso					37.53 m	37.53 m
Área Casa 10 Terraza:						37.53 m²	37.53 m²
ALÍCUOTA						0.7827%	
DIFERENCIA DEL AREA EN M2:						0.00 m²	
DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:						0	
Casa 10 Patio						Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Cin propiedad particular					4.38 m	4.38 m
SUR:	Con casa 10 PB					4.38 m	4.38 m
ESTE:	Con patio casa 9					3.00 m	3.00 m
OESTE:	Con patio casa 11					3.00 m	3.00 m
SUPERIOR:	Con cielo					13.46 m	13.46 m
INFERIOR:	Con suelo					13.46 m	13.46 m
Área Casa 10 Patio:						13.46 m²	13.46 m²
DIFERENCIA DEL AREA EN M2:						0.00 m²	
ALÍCUOTA						0.2807%	
ALÍCUOTA TOTAL:						3.2208%	
DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:						0	

				INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 0653	
Garaje 10				Según Documento		Según Sitio	
NORTE:	Con circulación peatonal			2.30 m		2.30 m	
SUR:	Con circulación vehicular			2.30 m		2.30 m	
ESTE:	Con garaje 11			4.80 m		4.80 m	
OESTE:	Con garaje 9 visitas			4.80 m		4.80 m	
SUPERIOR:	Con cielo			11.04 m		11.04 m	
INFERIOR:	Con planta garajes N-6.51			11.04 m		11.04 m	
Área Garaje 10:				11.04 m²		11.04 m²	
				ALÍCUOTA		0.2302%	
				DIFERENCIA DEL AREA EN M2:		0.00 m²	
				DIFERENCIA DEL AREA EN PORCENTAJE:		0	
Observaciones:	Las dimensiones y áreas mencionadas en la escritura son concordantes con lo verificado en sitio ya que se realizó un levantamiento referencial del inmueble.						
3.2.4.- Configuración y Topografía:				3.2.5.- Características Panorámicas:			
Forma:		Irregular		Zona tranquila, a media distancia de área de equipamiento urbano completo			
Topografía:		Inclinada con una pendiente aproximada del 15%					
Ubicación:		Esquinero					
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:							
No se indica en la documentación proporcionada.							
3.2.7.- Uso Actual:							
Residencial							
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE							
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:							
Ítem	Descripción		Área			Alícuota Total	
			Unidad de medida	Área	Alícuota Parcial		
Obras principales							
		Avance de obra					
1	Casa 10 Planta Baja	100.00%	m²	38.34	0.7996%	3.2208%	
2	Casa 10 Primer piso, incluye balcón	100.00%	m²	32.31	0.6738%		
3	Casa 10 Segundo piso	100.00%	m²	32.80	0.6840%		
4	Casa 10 Terraza	100.00%	m²	37.53	0.7827%		
5	Casa 10 Patio	100.00%	m²	13.46	0.2807%		
6	Garaje 10	100.00%	m²	11.04	0.2302%	0.2302%	
		Avance de Obra Total	100.00%		Total Alícuota	3.451%	
Observaciones:	Ninguno						
4.1.1.- Distribución de Ambientes							
Distribución Funcional Inmueble Original:							
Exteriores	Garaje en playa de estacionamientos. Patio cubierto						
Planta Baja	Sala - comedor - cocina y baño social						
1a Planta Alta	Balcón, sala de estar, dormitorio principal con baño completo						
2a Planta Alta	2 dormitorios simples y un baño completo						
3a Planta Alta	Tapa grada y terraza accesible						



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

4.1.2. Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTAS ALTAS
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	Hormigón armado.
PISOS	Hormigón simple.	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Cerámica / Piso flotante	Cerámica / Piso flotante
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de piso flotante, con pasamano en tubería metálica y madera.	
CUBIERTA	Hormigón armado.	Hormigón armado.
TUMBADO	Losa de H.A.	Losa de H.A.
PAREDES EXT.	Mampostería.	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	Mampostería.
PUERTAS EXT.	Madera.	- - -
PUERTAS INT.	Madera.	Madera.
CERRADURAS	Salford	Salford
VENTANAS	Ventanas y puertas corredizas de aluminio color negro. Espesor de vidrios de ventanas de 3 mm y de puerta de 5 mm.	
MESONES DE COCINA	Post formado, revestidos con granito.	- - -
MUEBLES DE COCINA	Post formado / Melamínico	- - -
CLÓSET	Melamínico	Melamínico
MESONES DE BAÑOS	Post formado, revestidos con granito.	Post formado, revestidos con granito.
PIEZAS SANIT. PROCED.	Corona	Corona
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 en área de ducha y 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:	9	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	7.20 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2014	Edad del inmueble: (Aproximada)	12	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	regular	Mantenimiento	escaso mantenimiento	Deficiencias Relevantes	humedad
--------------	---------	---------------	----------------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

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

		INMPAC: N° 0653					
 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas Específicas:							
Zonificación Municipal	D16 (D303-80)	Retiro Frontal	0.00 m	Numero de Pisos	3	Forma de Ocupacion	(D) Sobre línea de fábrica
Lote Mínimo	300.00 m	Retiro Lateral	0.00 m	COS	80.00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	10.00 m	Retiro entre Bloques	6.00 m	CUS / COS TOTAL	240.00%	Clasificación del Suelo	(SU) Suelo Urbano
Retiro Posterior	3.00 m	Altura de Edificación	12 m			Factibilidad de Servicios Basicos	SI
5.2 Afectaciones Viales:							
Ninguna							
5.3 Otros Aspectos							
Ninguna.							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
<p>Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Características del conjunto (Conjunto cerrado con áreas verdes y sala comunal). * 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 Baja * Estado actual el conjunto se encuentra habitado en un 95%. * Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas de estrato medio. * Situación económica e inmobiliaria actual del país. * El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual. * El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
<p>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.</p>							
8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN							
<p>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.</p>							
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 3.- Método potencial de desarrollo: Se basa en la máxima habitabilidad que se puede desarrollar en el terreno en estudio de acuerdo a las ordenanzas municipales del sector y por ser un sector consolidado. 							
<p>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.</p>							

				INMPAC: N° 0653			
		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.							
Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:							
ÍTEM	INMUEBLES	Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	ALÍCUOTA Casa 10	2757.85 m²	\$ 243.22	\$ 670,764.28	3.2208%	88.82 m²	\$ 21,602.80
2	ALÍCUOTA Garaje 10	2757.85 m²	\$ 243.22	\$ 670,764.28	0.2302%	6.35 m²	\$ 1,544.45
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 23,147.25
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% DEPRECIACION	% AVANCE DE OBRA	VALOR FISICO M²
AVALÚO DE LAS OBRAS							
1	Casa 10 Planta Baja	38.34 m²	\$ 700.00	\$ 26,838.00	28.93%	100.00%	\$ 497.49
2	Casa 10 Primer piso, incluye balcón	32.31 m²	\$ 687.50	\$ 22,213.13	19.12%	100.00%	\$ 556.05
3	Casa 10 Segundo piso	32.80 m²	\$ 687.50	\$ 22,550.00	19.12%	100.00%	\$ 556.05
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		103.45 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 71,601.13			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 55,278.19
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Casa 10 Terraza	37.53 m²	\$ 187.50	\$ 7,036.88	19.12%	100.00%	\$ 151.65
2	Casa 10 Patio	13.46 m²	\$ 150.00	\$ 2,019.00	19.12%	100.00%	\$ 121.32
3	Garaje 10	11.04 m²	\$ 31.25	\$ 345.00	14.22%	100.00%	\$ 26.81
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 9,400.88			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 7,620.33
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 81,002.01			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 86,045.77
OCHENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CINCO CON 77/100 DÓLARES AMERICANOS							



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

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

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

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

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

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

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

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FISICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
ALÍCUOTA Casa 10	88.82 m ²	\$ 243.22	1.00	\$ 243.22	\$ 21,602.80
ALÍCUOTA Garaje 10	6.35 m ²	\$ 243.22	1.00	\$ 243.22	\$ 1,544.45
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 23,147.25
Casa 10 Planta Baja	38.34 m ²	\$ 497.49	0.79556	\$ 395.78	\$ 15,174.33
Casa 10 Primer piso, incluye balcón	32.31 m ²	\$ 556.05	0.79556	\$ 442.37	\$ 14,293.01
Casa 10 Segundo piso	32.80 m ²	\$ 556.05	0.79556	\$ 442.37	\$ 14,509.77
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 43,977.11
Casa 10 Terraza	37.53 m ²	\$ 151.65	0.79556	\$ 120.65	\$ 4,527.87
Casa 10 Patio	13.46 m ²	\$ 121.32	0.79556	\$ 96.52	\$ 1,299.12
Garaje 10	11.04 m ²	\$ 26.81	0.79556	\$ 21.33	\$ 235.44
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 6,062.43
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 73,186.79
SON: SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS CON 79/100 DÓLARES AMERICANOS					

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
13.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

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

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda	\$ 73,186.79	0.80	\$ 58,549.43

SON: CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 43/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL CASA (21/07/2026)

Avalúo de la tierra:	\$ 12,346.65
Avalúo de construcción:	\$ 69,258.22
Valor catastral de la propiedad:	\$ 81,604.87

14.- AVALÚO CATASTRAL GARAJE (21/07/2026)

Avalúo de la tierra:	\$ 882.45
Avalúo de construcción:	\$ 1,798.09
Valor catastral de la propiedad:	\$ 2,680.54

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA
PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 73,186.79		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	95.17 m ²	\$ 23,147.25	31.63%	30.10
Construcción	103.45 m ²	\$ 50,039.54	68.37%	70.73
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	100.83
			Valor mts ² G=C/F	\$ 725.83

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es

31.63%



INMOMERCEDES
 Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 81,002.01
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 86,045.77
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 73,186.79
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 58,549.43
14	VALOR CATASTRAL	\$ 84,285.41

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Miguel Angel Castillo Campaña por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmovercedes, 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. Asumimos civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
- 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.
- La remuneración que recibimos no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni hemos ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

17.- OBSERVACIONES:

- De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones estructurales relevantes que influyan en el bien, pero el inmueble se encuentra con señales de daños en el piso flotante por temas de humedad.
- No se indica en la documentación proporcionada.
- El inmueble se encuentra con señales de daños en el piso flotante por temas de humedad
- El inmueble se encuentra en un conjunto residencial
- El Inmueble Cuenta Con Área de Parqueo

18.- CONCLUSIONES:

En la fecha de la inspección se verificó que la propiedad presenta un avance de obra estimado del 100%, encontrándose totalmente construida; durante la visita no se evidenciaron problemas estructurales, no se evidencia daños visibles en elementos portantes, las instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas se observaron en buen estado de funcionamiento, Así mismo, la edificación se encuentra en estado de conservación regular debido a que le falta mantenimiento por la humedad.

19.- ANEXOS:

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

Atentamente,

VANESSA
MARISOL
RUIZ
VENEGAS

Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS

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



Validar únicamente en FirmaEC.
 Firmado electrónicamente por:
DAVID FRANCISCO CALDERON IMBAQUINGO

Ab. Calderón Imbaquingo David Francisco
 Perito Asistente
 Depositario Judicial

MIGUEL ANGEL CASTILLO CAMPANA

Firmado digitalmente por MIGUEL ANGEL CASTILLO CAMPANA
 Fecha: 2026.07.23 09:08:29 -05'00'

Arq. Miguel Angel Castillo Campaña
 Perito Avaluador
 SB-PA-2011-1400
 C.I. 1714875356

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
ALÍCUOTA Casa 10	2757.85 m ²	\$ 243.22	\$ 670,764.28	3.2208%	88.82 m ²	\$ 21,602.80	
ALÍCUOTA Garaje 10	2757.85 m ²	\$ 243.22	\$ 670,764.28	0.2302%	6.35 m ²	\$ 1,544.45	
Casa 10 Planta Baja	38.34 m ²	\$ 395.78	\$ 15,174.33				100.00%
Casa 10 Primer piso, incluye balcón	32.31 m ²	\$ 442.37	\$ 14,293.01				
Casa 10 Segundo piso	32.80 m ²	\$ 442.37	\$ 14,509.77				
Casa 10 Terraza	37.53 m ²	\$ 120.65	\$ 4,527.87				
Casa 10 Patio	13.46 m ²	\$ 96.52	\$ 1,299.12				
Garaje 10	11.04 m ²	\$ 21.33	\$ 235.44				
	TOTAL		\$ 73,186.79				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	San Isidro del Inca
EDAD DEL BIEN	12		Zonificación	D16 (D303-80)			
REMANENTE	48 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2014				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	mediana					Números de baños	3
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	3
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			
		-0.146050°			-78.455188°		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD \$	73,186.79
Valor Ajustado al 100%	USD \$	58,549.43
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN
GEOGRAFICA:

Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10



LINK DE UBICACION

<https://maps.app.goo.gl/4Cs1H2fiCkZFoM1S7>

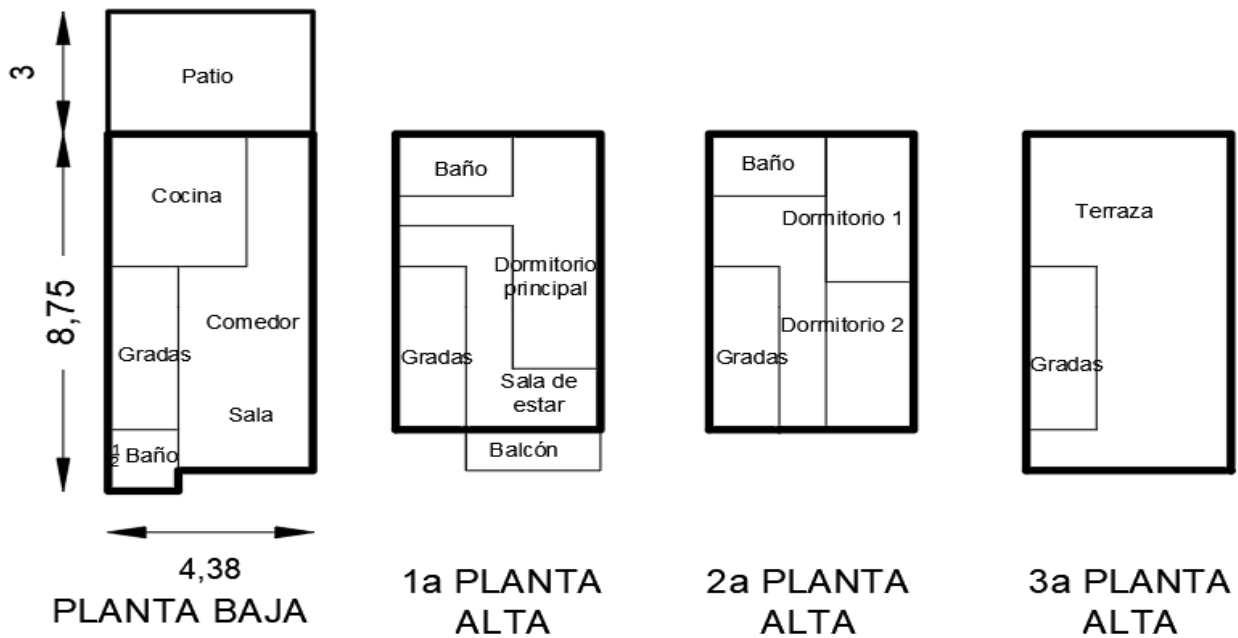


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Implantación general -



		<div><div></div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div>		INMPAC: N° 0653	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE			FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE		
<div><div>Fecha de información:</div><div>20/07/2026</div></div> <div><div>Tipo de fuente:</div><div>Internet</div></div> <div><div>Nombre de la Fuente:</div><div>Plusvalía</div></div> <div><div>Ubicación - Dirección:</div><div>Buenos Aires</div></div> <div><div>Fuente:</div><div>Inmoimpakto Inmobiliaria</div></div> <div><div>Teléfono:</div><div>0964146666</div></div> <div><div>Nivel de comprobación:</div><div>Internet con fotos.</div></div> <div><div>Negociación:</div><div>Oferta.</div></div> <div><div>Zona:</div><div>Residencial privada.</div></div> <div><div>Calle:</div><div>Conjunto</div></div> <div><div>Ubicación con respecto a la manzana:</div><div>Medianera.</div></div> <div><div>Frente:</div><div>---</div></div> <div><div>Fondo:</div><div>---</div></div> <div><div>Área del terreno o superficie:</div><div>---</div></div> <div><div>Forma:</div><div>Regular.</div></div> <div><div>Área de construcción:</div><div>136.00 m²</div></div> <div><div>Tipo de acabados:</div><div>Similares al inmueble valuado.</div></div> <div><div>Edad:</div><div>10</div></div> <div><div>Topografía:</div><div>Plana.</div></div> <div><div>Estado de conservación y mantenimiento:</div><div>Bueno</div></div> <div><div>Número de habitaciones:</div><div>3</div></div> <div><div>Número de baños:</div><div>3</div></div> <div><div>Número de Piso:</div><div>2</div></div> <div><div>Número de parqueos:</div><div>2</div></div> <div><div>Número de bodegas:</div><div>0</div></div>			<div><div> <div>Comprar ▾Alquilar ▾Servicios ▾Buscar inmobiliarias</div></div><div></div><div><div>Casa · 136m² · 4 habitaciones · 2 estacionamientos</div><div><div>Venta USD 99.900</div><div>Avisarme si baja de precio</div></div></div></div>		
			Importes:		
Valor de la oferta inmobiliaria.			\$99,900.00		
Valor por m2			\$734.56		
			Obras adicionales. Ninguna		
			Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal		

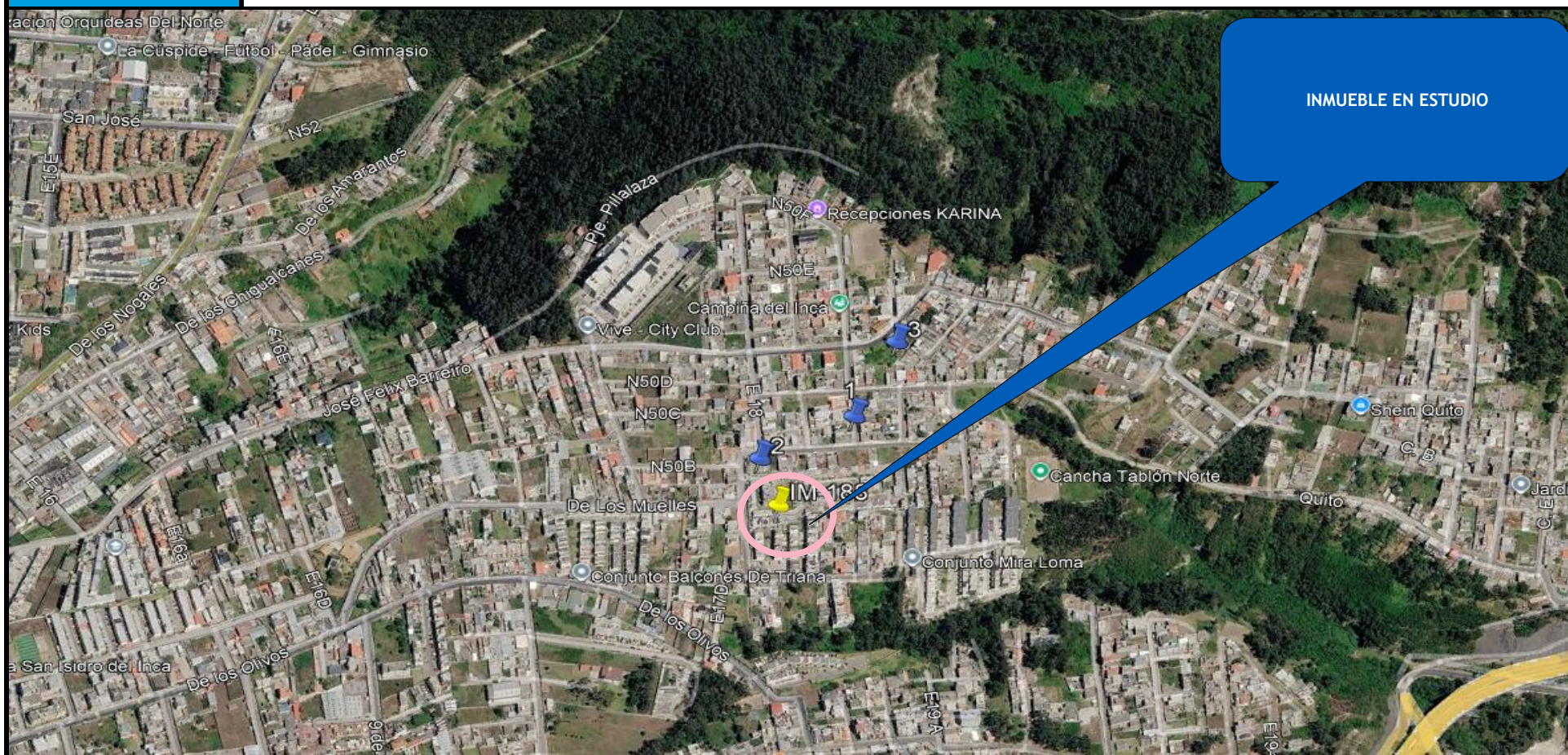
		<div><div></div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div>		INMPAC: N° 0653	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE			FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE		
Fecha de información:			20/07/2026		
Tipo de fuente:			Internet		
Nombre de la Fuente:			Plusvalía		
Ubicación - Dirección:			Buenos Aires		
Fuente:			RE/MAX Impacta Inmobiliaria		
Teléfono:			0958840478		
Nivel de comprobación:			Internet con fotos.		
Negociación:			Oferta.		
Zona:			Residencial privada.		
Calle:			Conjunto		
Ubicación con respecto a la manzana:			Medianera.		
Frente:			---		
Fondo:			---		
Área del terreno o superficie:			---		
Forma:			Regular.		
Área de construcción:			122.13 m²		
Tipo de acabados:			Similares al inmueble valuado.		
Edad:			12		
Topografía:			Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:			Bueno		
Número de habitaciones:			3		
Número de baños:			3		
Número de Piso:			2		
Número de parqueos:			2		
Número de bodegas:			0		
			<div><div></div><div>Comprar ▾ Alquilar ▾ Servicios ▾ Buscar inmobiliarias</div></div>		
			<div></div>		
			<div>Casa · 14429m² · 3 habitaciones · 1 estacionamiento</div>		
			<div><div>Venta USD 98.000</div><div>Avisarme si baja de precio</div></div>		
			Importes:		
			Valor de la oferta inmobiliaria.	\$98,000.00	
			Valor por m2 terreno	\$802.42	
			Obras adicionales. Ninguna		
			Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal		

		<div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div>		INMPAC: N° 0653	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE			FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE		
Fecha de información:	20/07/2026		<div></div> <div>Casa · 126m² · 3 habitaciones · 2 estacionamientos</div> <div><div>Venta USD 94.500</div><div>Avisarme si baja de precio</div></div> <div>Alquiler USD 70</div>		
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Plusvalía				
Ubicación - Dirección:	Buenos Aires				
Fuente:	RE/MAX ASESORIA INMOBILIARIA				
Teléfono:	0964146666				
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Residencial privada.				
Calle:	Conjunto				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.				
Frente:	---				
Fondo:	---				
Área del terreno o superficie:					
Forma:	Regular.				
Área de construcción:	126.00 m ²				
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.				
Edad:	10				
Topografía:	Plana.				
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno				
Número de habitaciones:	3				
Número de baños:	3				
Número de Piso:	2				
Número de parqueos:	2				
Número de bodegas:	0				

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$98,000.00
Valor por m2	\$777.78
Obras adicionales. Ninguna	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal	

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

MÉTODO RESIDUAL Y EL POTENCIAL DESARROLLO

Zonificación para el lote en estudio	Z	R	Excepción
--------------------------------------	----------	----------	------------------

Area de terreno	frente	69.69	fondo	39.57	2757.85	m2
Area de terreno luego de retiros	frente	69.69	fondo	36.57	2548.78	-
COS por zonificación					80.00%	-
Area construible en Planta baja, para edificios					2206.28	-
CUS número de pisos					3.00	pisos
Area de construcción en plantas altas					4,412.56	m2
Area total de construccion					6,618.84	-
Coeficiente de ocupación (K)					95.00%	-
Area de construcción vendible					6,287.90	m2
CUS de construcción vendible					2.28	-
Precio de venta en el sector					762.00	c/m2
Valor de venta de construcción principal					\$ 4,791,378.28	-
Area requerida por cada estacionamiento					12.00	m2
Cantidad de estacionamientos					39.00	unidades
Valor de venta por cada estacionamiento					2500.00	c/u
Valor de venta de los estacionamientos					\$ 97,500.00	-
Cantidad de bodegas en m2					0.00	m2
Valor de venta de las bodegas por m2					0.00	c/m2
Valor total de venta de las bodegas					0.00	-
Cantidad de Locales comerciales en m2					0.00	m2
Valor de venta de los Locales comerciales por m2					0.00	c/m2
Valor total de venta de los Locales comerciales					0.00	-
Valor de venta total del proyecto					\$ 4,888,878.28	-

Técnica Inductiva

Precio del lote = Alfa X Venta total del proyecto

Alfa máxima	14.00%	-
Alfa mínima	12.00%	-
Alfa promedio	13.00%	-
Valor del lote	\$ 635,554.18	-
Valor por metro cuadrado	\$ 230.45	c/m2

Técnica Deductiva

Margen de operación = Ventas - costos

Costo directo de construcción principal por m2	\$450.00	c/m2
Valor de la construcción principal	\$2,978,478.00	-
Costo directo de la construcción de estacionamientos por m2	\$23.00	c/m2
Valor de construcción de estacionamientos	\$10,764.00	-
Costo directo de la construcción de bodegas	\$0.00	c/m2
Valor de la construcción de bodegas	\$0.00	-
Valor total de construcción	\$2,989,242.00	-
Factor multiplicador	\$1.20	-
Costo total de la construcción	\$3,587,090.40	-
Margen de operación	\$1,301,787.88	-
Porcentaje de utilidad sobre margen	\$0.50	-
Costo porcentual del lote	\$0.50	-
Valor del lote	\$650,893.94	-
Valor por metro cuadrado	\$236.01	c/m2

Valor del m2 por el método residual	\$233.23	c/m2
--	-----------------	-------------



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

FACTORES DE INFLUENCIA

Factor de Fondo

Fondo tipo	30.00	ml
Fondo a tasar	39.57	0
Factor a aplicar	0.89	0

Factor de Frente

Frente tipo	10.00	ml
Frente a tasar	69.69	ml
Factor a aplicar	1.62	0

Factor de topografía

Fondo del lote	39.57	ml
Metros de declive	5.00	ml
Porcentaje de declive	0.13	
Factor de declive hacia arriba	0.94	

Factor de Tamaño

Lote tipo	300.00	m2	m2	Factor
de 2 a 4 veces	301.00	entre	entre	1.00
de 5 a 9 veces	1,201.00	entre	entre	0.90
de 10 a 19 veces	2,701.00	entre	entre	0.80
de 20 veces o mas	5,700.00	o mas	o mas	0.75
Lote a tasar	2,757.85	m2	m2	0
Factor a aplicar	1.00	0	0	0

Factor de ubicación

Factor a aplicar	0.90
------------------	------

RESUMEN

Valor del m2 del lote	\$ 233.23
Factor de fondo	0.89
Factor de frente	1.62
Factor de tamaño	0.80
Factor ubicación	0.90
Factor topográfico	0.92
Valor del m2 del lote en estudio	\$ 243.22
Valor del lote	\$ 670,766.92

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Bien ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 11 hasta 20 años
COSTO DEL BIEN	Entre 0 y 100.000,00 usd
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Largo Plazo (Mas de 12 meses)
PLUSVALIA	Media
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Regular
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Familias y/o persona
ENTORNO	Regularmente Ubicada

% V. REALIZACIÓN

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



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 0653

Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US\$)	Valor Total (US\$)
Casa 10 Planta Baja	m²	38.34	\$560.00	25%	1.00	\$700.00	\$26,838.00
Casa 10 Primer piso, incluye balcón	m²	32.31	\$550.00	25%	1.00	\$687.50	\$22,213.13
Casa 10 Segundo piso	m²	32.80	\$550.00	25%	1.00	\$687.50	\$22,550.00
Casa 10 Terraza	m²	37.53	\$150.00	25%	1.00	\$187.50	\$7,036.88
Casa 10 Patio	m²	13.46	\$120.00	25%	1.00	\$150.00	\$2,019.00
Garaje 10	m²	11.04	\$25.00	25%	1.00	\$31.25	\$345.00
Total Reposición a Nuevo							\$81,002.01

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

\$550.00 * 1.25 / 1.00 = \$687.50 * 32.80 = 22,550.00

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\$)
ALÍCUOTA Casa 10	m²	88.82	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$243.22	\$21,602.80
ALÍCUOTA Garaje 10	m²	6.35	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$243.22	\$1,544.45
Casa 10 Planta Baja	m²	38.34	20.00%	3.00	100.00%	28.93%	\$497.49	\$19,073.77
Casa 10 Primer piso, incluye balcón	m²	32.31	20.00%	2.50	100.00%	19.12%	\$556.05	\$17,965.98
Casa 10 Segundo piso	m²	32.80	20.00%	2.50	100.00%	19.12%	\$556.05	\$18,238.44
Casa 10 Terraza	m²	37.53	20.00%	2.50	100.00%	19.12%	\$151.65	\$5,691.42
Casa 10 Patio	m²	13.46	20.00%	2.50	100.00%	19.12%	\$121.32	\$1,632.97
Garaje 10	m²	11.04	20.00%	2.00	100.00%	14.22%	\$26.81	\$295.94
Total Valor Físico								\$86,045.77

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.



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Este porcentaje de depreciación se obtiene:

Edad Construc / Vida Técnica * 100 = % Edad de vida

12 / 60 * 100 = 20.00%

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

20.00%

2.50

19.12%

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
ALÍCUOTA Casa 10	m²	88.82	\$243.22	1.00	\$243.22	\$21,602.80
ALÍCUOTA Garaje 10	m²	6.35	\$243.22	1.00	\$243.22	\$1,544.45
Casa 10 Planta Baja	m²	38.34	\$497.49	0.79556	\$395.78	\$15,174.33
Casa 10 Primer piso, incluye balcón	m²	32.31	\$556.05	0.79556	\$442.37	\$14,293.01
Casa 10 Segundo piso	m²	32.80	\$556.05	0.79556	\$442.37	\$14,509.77
Casa 10 Terraza	m²	37.53	\$151.65	0.79556	\$120.65	\$4,527.87
Casa 10 Patio	m²	13.46	\$121.32	0.79556	\$96.52	\$1,299.12
Garaje 10	m²	11.04	\$26.81	0.79556	\$21.33	\$235.44
Total Valor De Mercado						\$73,186.79

Procedimiento de Cálculo

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

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno y 0.79556 para la construcción, debido a que el inmueble se encuentra ubicado en un sector residencial de media plusvalía, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 0653

Tabla de Herweert (Factor de Comercialización)

Coefficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coefficiente de Demanda
1.65832		Exigua		0.60302
1.44224		Escasa		0.69337
1.26493		Baja	0.79556	0.79556
1.11804		Moderada		0.89443
1	1.00000	Balanceada		1
0.89443		Regular		1.11804
0.79556		Alta		1.26493
0.69337		Considerable		1.44224
0.60302		Excesiva		1.65832

Factor de Comercial de Ajuste

0.79556

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

\$556.05 * 0.79556 = \$442.37 * 32.80 = \$14,509.77

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
ALÍCUOTA Casa 10	m²	88.82	\$243.22	0.80	\$194.58	\$17,282.24
ALÍCUOTA Garaje 10	m²	6.35	\$243.22	0.80	\$194.58	\$1,235.56
Casa 10 Planta Baja	m²	38.34	\$395.78	0.80	\$316.63	\$12,139.45
Casa 10 Primer piso, incluye balcón	m²	32.31	\$442.37	0.80	\$353.90	\$11,434.41
Casa 10 Segundo piso	m²	32.80	\$442.37	0.80	\$353.90	\$11,607.82
Casa 10 Terraza	m²	37.53	\$120.65	0.80	\$96.52	\$3,622.30
Casa 10 Patio	m²	13.46	\$96.52	0.80	\$77.21	\$1,039.30
Garaje 10	m²	11.04	\$21.33	0.80	\$17.06	\$188.35

Total Valor De Realización

\$58,549.43

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

\$442.37 * 0.80 = \$353.90 * 32.80 = \$11,607.82

Ficha de Inspección

Datos Generales																																															
Entidad Federativa:		Estado de México		Código Postal:																																											
Nombre del Solicitante:		David Gildard																																													
Persona que inscribió el bien:		Miguel Castillo																																													
Nombre del contacto:		Número Telefónico:		Fecha de Inspección:		17/07/2026																																									
Puesto Asignado:																																															
Datos del Bien																																															
Categoría de Bien:		CASA																																													
Dirección:		Barras de San Mateo, C.A. 10																																													
Otros Urbanos:																																															
Perímetro:		Calle Principal:		Calle Secundaria:		Calle																																									
Orientación:		Provincia:		Pichucua																																											
Latitud:		Longitud:																																													
Infraestructura y Entorno Urbano				Tipo de Construcción:																																											
Energía Eléctrica (110V y 220V)		Hormigón		Cemento		Cemento																																									
Red General de agua potable		Café		Madera																																											
Alcantarillado		Madera		Madera																																											
Red telefónica		Madera		Madera																																											
Cables enterrados		Madera		Madera																																											
Cables perimetrales		Comercial		Residencial		Industrial																																									
Transportación pública		Residencial		Industrial		Otro																																									
Servicio de recolección de basura		Industrial		Otro																																											
Alcantarillado Público		Otro																																													
Sector				Categoría:																																											
Norte		Alta		Media - Alta		Media																																									
Centro		Media - Alta		Media		Baja																																									
Sur		Media		Baja																																											
Otro		Baja																																													
Saturación de Zona %				Configuración y Topografía:																																											
Terrenos Construidos		Plano		Regular		Irregular																																									
Terrenos Baldíos		Regular		Irregular		Inclinada																																									
Población		Irregular		Inclinada		Otro																																									
Baja		Otro																																													
Media																																															
Alta																																															
Otro																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Cálculo de Área</th> <th colspan="2">Cálculo de Volumen</th> <th colspan="2">Cálculo de Costo</th> <th colspan="2">Cálculo de Precio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Área Total</td> <td>35.34</td> <td>2. Volumen Total</td> <td>32.31</td> <td>3. Costo Total</td> <td>32.31</td> <td>4. Precio Total</td> <td>32.31</td> </tr> <tr> <td>2. Área Construida</td> <td>32.31</td> <td>3. Volumen Construido</td> <td>32.31</td> <td>4. Costo Construido</td> <td>32.31</td> <td>5. Precio Construido</td> <td>32.31</td> </tr> <tr> <td>3. Área Libre</td> <td>3.03</td> <td>4. Volumen Libre</td> <td>3.03</td> <td>5. Costo Libre</td> <td>3.03</td> <td>6. Precio Libre</td> <td>3.03</td> </tr> <tr> <td>4. Área Total</td> <td>35.34</td> <td>5. Volumen Total</td> <td>35.34</td> <td>6. Costo Total</td> <td>35.34</td> <td>7. Precio Total</td> <td>35.34</td> </tr> </tbody> </table>								Cálculo de Área		Cálculo de Volumen		Cálculo de Costo		Cálculo de Precio		1. Área Total	35.34	2. Volumen Total	32.31	3. Costo Total	32.31	4. Precio Total	32.31	2. Área Construida	32.31	3. Volumen Construido	32.31	4. Costo Construido	32.31	5. Precio Construido	32.31	3. Área Libre	3.03	4. Volumen Libre	3.03	5. Costo Libre	3.03	6. Precio Libre	3.03	4. Área Total	35.34	5. Volumen Total	35.34	6. Costo Total	35.34	7. Precio Total	35.34
Cálculo de Área		Cálculo de Volumen		Cálculo de Costo		Cálculo de Precio																																									
1. Área Total	35.34	2. Volumen Total	32.31	3. Costo Total	32.31	4. Precio Total	32.31																																								
2. Área Construida	32.31	3. Volumen Construido	32.31	4. Costo Construido	32.31	5. Precio Construido	32.31																																								
3. Área Libre	3.03	4. Volumen Libre	3.03	5. Costo Libre	3.03	6. Precio Libre	3.03																																								
4. Área Total	35.34	5. Volumen Total	35.34	6. Costo Total	35.34	7. Precio Total	35.34																																								



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Entrecierrados:				
Cantonerías	11/10			
Columnas - Pilastros	"			
Louva - Entablamento	"			
Cabeceros				
Contraportas				
Alfombras				
Tornos - Atrillos				
Banillo				
Pedestales	Parquet			
Paredes / Aplomados:				
Exteriores	Parquet			
Interiores	"			
Baños y Cocinas	Cerámica			
Revestimientos pisos:				
Piso: Bajo	P. Flot. Cerámico			
Alcantaras	"			
Baños	Cerámica			
Escaleras	Cerámica			
Pisos exteriores				
Pinturas:				
Interiores	Parquet			
Exteriores	"			
Carpintería:				
Ventanas	Alum. negro / Color			
Puertas de ingreso	Alum. negro			
Puertas de interiores	"			
Absorbedores	"			
Cierres - Guardierres	"			
Decorativos:				
Módulo de Cocina	" / Cerámico			
Tumbado /				
Molduras y/o Plafones				
Banisteras				
Herrajería:				
Escaleras - Pasamanos	Hierro / Madera			
Ventanas				
Puerta de Ingreso				
Puerta de Garaje				
Cerrajería:				
Cerraduras	Sal. Fud.			
Manijas				
Accesorios:				
Inodores y Lavamanos	Cerámica			
Grifería	"			
Piezas Eléctricas	Alum. negro			
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes				
Caldera				
Depósito de combustible				
Pantalla de Proyección				
Planta de Emergencia				
Botacas				
Sistema de aspiración central				
Bóveda de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipo de Seguridad				
Circuito Cerrado de Televisión				



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Obras Complementarias:				
Manjares			✓	
Pavimentos			✓	
Tarjetas			✓	
Fuentes y Espacios de Agua			✓	
Terrazas y Balcones			✓	
Cocinas Integradas			✓	
Baños por Aspersión			✓	
Albercos y Piscinas			✓	
Sistema de Sonido Ambiental			✓	
Instalaciones:				
Agua	Regular		✓	
Sanitarios	"		✓	
Eléctricas	"		✓	
Telecomunicaciones	"		✓	
Telefónicas	"		✓	
Instalaciones Especiales:				
Elevadores			✓	
Montacargas			✓	
Escaleras Electromecánicas			✓	
Aire Acondicionado			✓	
Sistema Hidroneumático			✓	
Calefacción			✓	
Subestación Eléctrica			✓	
Pantallas			✓	
Equipos contraincendios			✓	
Sistema de Fosas Sépticas			✓	
Puntos de Absorción			✓	
Plantas de Tratamiento			✓	
Pozos Artesianos			✓	
Equipos de Bombeo			✓	
Mantenimiento General:	Regular			
Estado General Actual:	"			
Estado de Conservación:	"			
Calidad de Acabados:	Mucho			
Clasificación de la Construcción:	Regular			
Calidad de la Construcción:	Buena			
Número de Niveles:	3			
Número de Piso (Propiedad Horizontal):	3			
Calidad del Proyecto	Buena			
Unidades Rentables:	1			

Firma Perito Responsable:	
Nombre del Perito Responsable:	Miguel Castillo
Firma Persona que mostó el bien:	
Nombre Persona que mostó el bien:	David Calderón

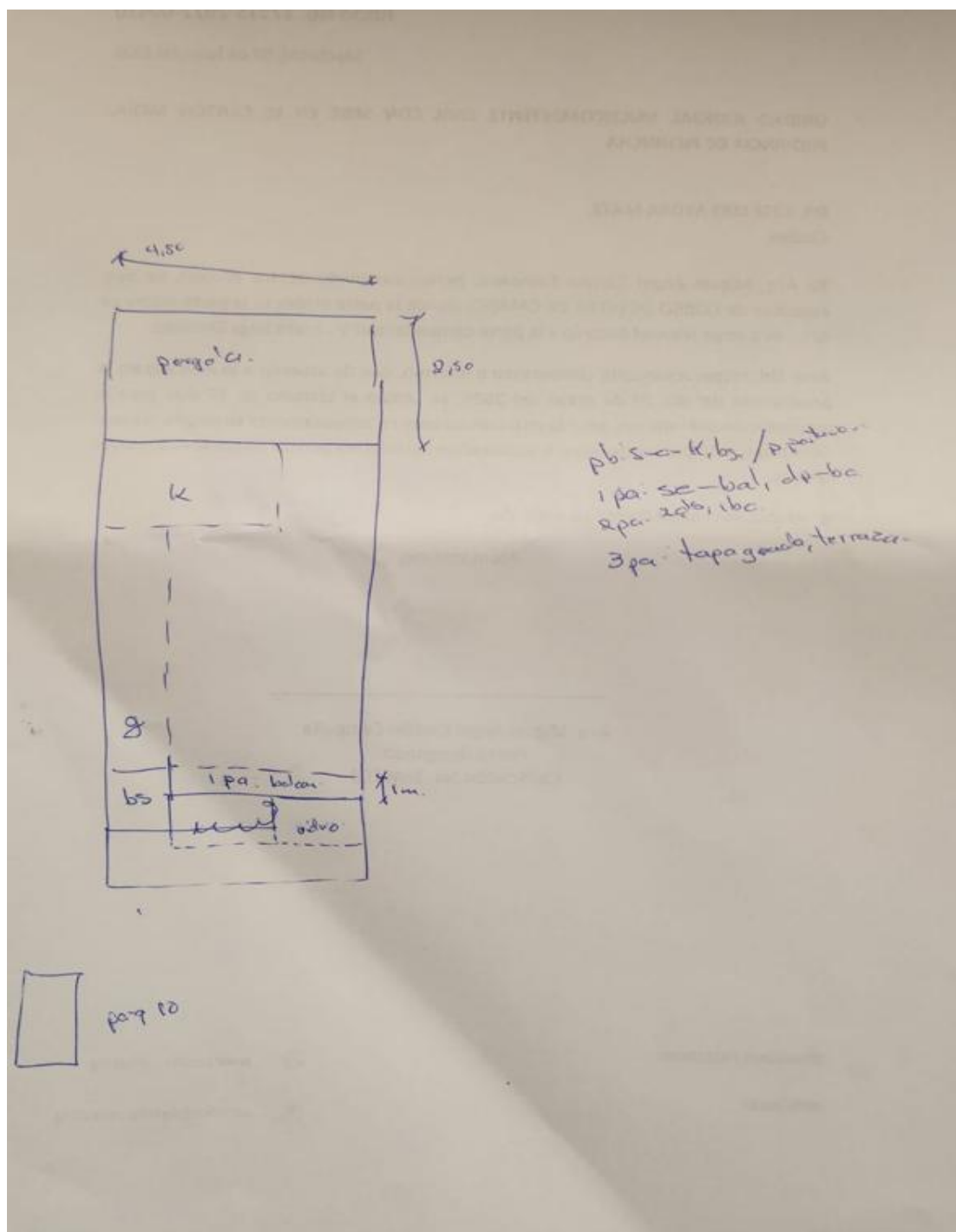


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



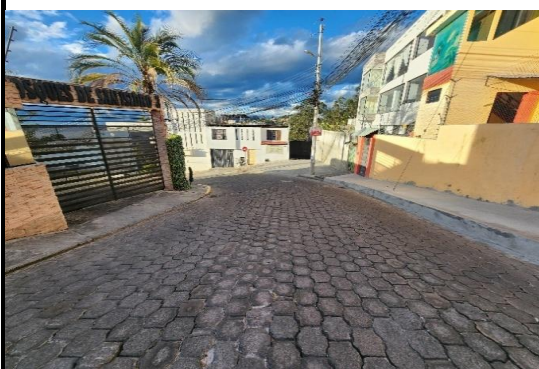


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 0653

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Calle de ingreso



Vista general



Vista general



Planta baja, sala - comedor



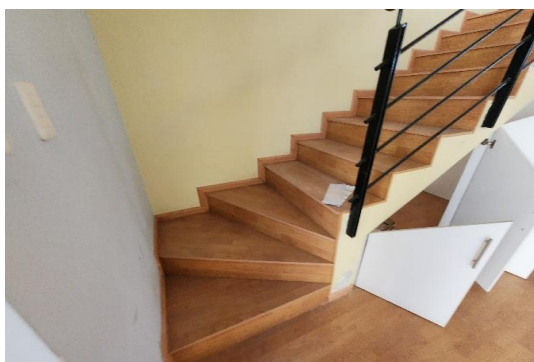
Cocina



Baño social



Patio cubierto



Gradas



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 0653

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



1a Planta alta, Estar, balcón



Balcón



Dormitorio principal



Dormitorio principal



Baño completo, privado



Baño completo, privado



2a Planta alta, dormitorio 1



Dormitorio 1



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 0653



Dormitorio 2



Dormitorio 2

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



Baño completo compartido



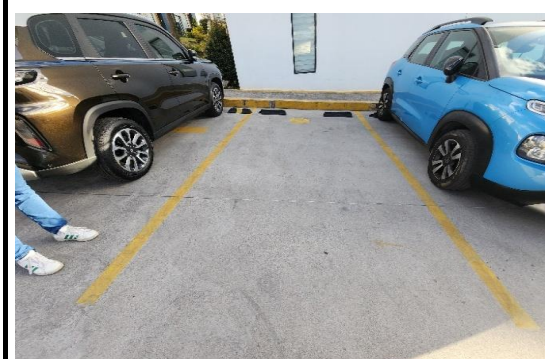
Baño completo compartido



3a Planta alta, terraza



Terraza



Garaje 10



Área comunal



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 0653



Foto del perito - exterior de la Urb.



Foto del depositario - exterior de la Urb.

		INMPAC: N° 0653																					
		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES																					
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES																							
Dirección del inmueble o número de avalúo:																							
Calle Rincón de Buenos Aires S/N y calle De Los Muelles, Conj. Bosques de San Isidro 3, Casa No 10 (planta baja, primer piso, segundo piso, terraza, patio), parqueadero 10																							
1. Actividades realizadas en la propiedad																							
<table border="0"> <tr> <td>si</td> <td>no</td> <td>Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>☐</td> <td>Se realizan actividades industriales en la propiedad?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*</td> </tr> </table>	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?*	<p>(*) 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?</p>		
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?*																				
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes																							
<table border="0"> <tr> <td>si</td> <td>no</td> <td>Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?</td> </tr> </table>	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?			
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																							
<table border="0"> <tr> <td>si</td> <td>no</td> <td>Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>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?</td> </tr> </table>	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?			
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																							
<table border="0"> <tr> <td>si</td> <td>no</td> <td>Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>☐</td> <td>En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>☐</td> <td>En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>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?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?</td> </tr> </table>	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?			
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																							
<table border="0"> <tr> <td>si</td> <td>no</td> <td>Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>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?</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☒</td> <td>La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobier</td> </tr> </table>	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 Gobier			
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 Gobier																				
Firma:	VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS		Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS																				
Fecha:	miércoles, 22 de julio de 2026																						