

		INMPAC: N° 00426	
		SOLICITADO POR: SANDOVAL GONZALEZ LUIS EDUARDO	
		3/4/2025	
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647 SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366		 INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A. INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
			
BIEN INMUEBLE:	Vivienda		
DIRECCION EN SITIO:	Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Lote de terreno ubicado en la Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR		ACTUAL
PROVINCIA:	Manabi		13 Manabi
CANTÓN:	Montecristi		9 Montecristi
PARROQUIA:	Montecristi		2 Montecristi
CLAVE CATASTRAL:	1309050205052011	PREDIO:	1309050205052011
PROPIETARIO:	Sandoval González Luis Eduardo		
REPRESENTANTE LEGAL:	- - -		
SOLICITANTE:	Sandoval González Luis Eduardo		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Cáceres Carlota María		
SECRETARIO:	Ab. Edgar Mendez Alava		
EXPEDIENTE:	BP-007294-I-2022		
FECHA DE SOLICITUD:	martes, 25 de febrero de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 27 de marzo de 2025		
FECHA DE INFORME:	jueves, 3 de abril de 2025		

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Arq. Maria Mercedes Portero Vélez	
	Asistente:	Arq. Fabricio Zambrano Cueva	
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	Ab. Pablo Domínguez	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda multifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Otros
1.6 Destino del Crédito:	Otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Copia simple de Escritura de Compraventa e hipoteca con el carácter de determinada, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, otorgada por la abogada María Belén Cedeño Triviño, a favor del Señor Luis Eduardo Sandoval González y este a favor del Banco del Pacífico Escritura N° 20191308006P00849, celebrado el 22 de marzo del 2019, ante el Dr. José Luis Fernando Vélez Cabezas, notario público Sexto de Manta		
	Copia simple de Certificado de Solvencia del Registro de la Propiedad con historia de dominio del Cantón Montecristi de fecha 2 de septiembre de 2024.		
	Copia simple del Oficio N° 090-PAVS-DAC-GADMM-2024, emitido con fecha 2-mayo-24		
	Acta de Posesión del EXPEDIENTE BP-007294-I-2022 SANDOVAL GONZALEZ LUIS EDUARDO		

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Sandoval González Luis Eduardo
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de Compraventa e hipoteca con el carácter de determinada, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Zona Residencial.	
3.1.2 Sectores Próximos:	Lotización El Prado. Urbanización Del Magisterio. Lotización La Jacuata.	
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona en crecimiento	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, se aprecia edificaciones de hasta dos plantas, de hormigón armado de uso residencial y comercial.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona:	medio	
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	bajo nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la vía	vía lastrada
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Vía Manta-Montecristi.	Calidad de la vía 1, de alta intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 170 m del inmueble.
	Avenida Diez.	Es de nula circulación vehicular, al pie del inmueble.
	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Si. Si. Si. Si. Si. No. No. Por Vía Manta - Montecristi. Líneas de buses intercantonales e interprovinciales, ubicada aproximadamente a 170 m del inmueble.
Equipamiento urbano: Lotización El Prado; Urbanización Del Magisterio; Lotización La Jacuata; Oromar Televisión; Mi Comisariato Montecristi; Unidad Educativa Almirante H. Nelson; Gasolinera Petrocomercial y Empacadora Bilbosa.		
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Los servicios públicos que posee este inmueble son los siguientes: energía eléctrica, alcantarillado y telefónica, sistema de agua potable, las mismas se encuentran en muy buen estado.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No tiene.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.	



INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):

Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:

Latitud

-1.002924

Longitud

-80.686277

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

Terreno medianero ubicado en avenida Diez

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:

Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
POR EL FRENTE (Norte):	Lindera con Avenida Diez.	15.00 m	15.00 m
POR ATRÁS (Sur):	Lindera con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.	15.00 m	15.00 m
POR EL COSTADO DERECHO (Este):	Lindera con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno (Propiedad de Karla Cedeño Triviño).	10.00 m	10.00 m
POR EL COSTADO IZQUIERDO (Oeste):	Lindera con Calle Eloy Alfaro. / Sitio: Con edificación	10.00 m	10.00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		150.00 m²	150.00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0.00 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0	

Observaciones:

Las mensuras y área resultante coinciden con la registrada en el documento proporcionado

No coincide el lindero del costado izquierdo, ya que en documentación se indica que colinda con una calle, pero en sitio se pudo observar que existe una edificación y no existe calle en ese lindero. Se recomienda la respectiva revisión y regularización de ser el caso.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:

Regular.

Topografía:

Plana.

Ubicación:

Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona tranquila, cercano de área de equipamiento urbano completo

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No aplica.

3.2.7.- Uso Actual:

Inmueble habitado.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	Área			Suelo
Obras principales					
		Avance de obra	Área de Construcción	Unidad de Medida	Edad
1	Planta Baja	100.00%	78.75	m²	6
2	Planta Alta	100.00%	79.75	m²	4
Obras complementarias					
1	Piso con grano lavado	100.00%	22.50	m²	6
2	Piso encementado	100.00%	44.75	m²	6
3	Cerramiento Frontal	100.00%	15.00	ml	6
4	Cerramiento Perimetral	100.00%	28.00	ml	6
5	Cisterna	100.00%	6.00	m³	6
6	Tanque reservorio	100.00%	5.50	m³	6
7	Fregadero lavandería	100.00%	1.00	Und	6

Observaciones:

Ninguna

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	Patios frontal, lateral y posterior. Cisterna. Tanque reservorio. Fregadero de lavandería. Escalera exterior a planta alta.
Planta Baja	Comedor, sala, cocina, dormitorio con clóset y baño, 2 dormitorios simples, baño general.
Planta Alta	Sala, dormitorio con baño-vestidor, dormitorio con baño.



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

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.
SOBREPIOS	Cerámica.	Cerámica.
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de cerámica.	
CUBIERTA	Hormigón armado.	Est. Metálica y Estilpanel.
TUMBADO	Losa de H.A.	
PAREDES EXT.	Mampostería.	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	Mampostería.
PUERTAS EXT.	Metálica.	
PUERTAS INT.	Mdf.	Mdf.
CERRADURAS	Variadas.	Variadas.
VENTANAS	Ventanas y puertas corredizas de aluminio color blanco, con malla antimosquitos. Espesor de vidrios de ventanas de 4 mm.	
MESONES DE COCINA	Mesón H.A. recubierto con granito de mármol.	
MUEBLES DE COCINA	Mdf.	
CLÓSET	Mdf.	Mdf.
MESONES DE BAÑOS	- - -	Granito.
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa.	Edesa.
GRIFERIA	Edesa.	Edesa.
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.
PIEZAS ELECTRICAS	Maviju.	Exe.
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.
INST. A/A	SI	SI
INST. TV.	SI	SI
PINTURA EXT.	Caucho.	Caucho.
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica nacional en paredes de piezas sanitarias h=1,30m; en paredes de duchas h=2,00m.	
CERRAMIENTO	Cerramientos frontal, laterales y posterior de mampostería	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	NO.	
INST. ESPECIALES		

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	13	Número de Dormitorios:	5	Número de Baños/Medio Baños:	4
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	5.50 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	Mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2019	Edad del inmueble: (Aproximada)	6	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Muy bueno	Mantenimiento	Mantenimiento preventivo	Deficiencias Relevantes	Ninguna
--------------	-----------	---------------	--------------------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

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



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

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

Zonificación Municipal	Residencial	Retiro Frontal	3.00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	Terreno y Construcción
Lote Minimo	150.00 m	Retiro Lateral	1.00 m	COS	0.40%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Minimo	10.00 m	Retiro entre Bloques	N/A	CUS / COS TOTAL	0.80%	Clasificación del Suelo	ZR
Retiro Posterior	1.00 m	Altura de Edificación	6.00 m			Factibilidad de Servicios Basicos	SI

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

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna.

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 Lotización Monterrey.

* 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: Moderada y la demanda Baja

* Estado actual de la lotización Monterrey se encuentra habitado en un 40%.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas de tipo medio y medio bajo.

* 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.

		 INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.		INMPAC: N° 00426			
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	Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	150.00 m²	\$ 46.92	\$ 7,038.60	0.000%	0.00 m²	\$ 7,038.60
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 7,038.60
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²
VALOR FISICO							
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Planta Baja	78.75 m²	\$ 450.00	\$ 35,437.50	100%	5.53%	\$ 425.12
							\$ 33,477.81
2	Planta Alta	79.75 m²	\$ 387.50	\$ 30,903.13	100%	3.77%	\$ 372.89
							\$ 29,738.08
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		158.50 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			\$ 66,340.63				
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 63,215.89
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Piso con grano lavado	22.50 m²	\$ 36.00	\$ 810.00	100%	5.53%	\$ 34.01
							\$ 765.21
2	Piso encementado	44.75 m²	\$ 24.00	\$ 1,074.00	100%	5.53%	\$ 22.67
							\$ 1,014.61
3	Cerramiento Frontal	15.00 ml	\$ 120.00	\$ 1,800.00	100%	8.65%	\$ 109.62
							\$ 1,644.30
4	Cerramiento Perimetral	28.00 ml	\$ 180.00	\$ 5,040.00	100%	8.65%	\$ 164.43
							\$ 4,604.04
5	Cisterna	6.00 m3	\$ 330.00	\$ 1,980.00	100%	5.53%	\$ 311.75
							\$ 1,870.51
6	Tanque reservorio	5.50 m3	\$ 216.00	\$ 1,188.00	100%	5.53%	\$ 204.06
							\$ 1,122.30
7	Fregadero lavandería	1.00 und	\$ 336.00	\$ 336.00	100%	8.65%	\$ 306.94
							\$ 306.94
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 12,228.00				
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 11,327.91
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 78,568.63				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 81,582.40
SON: OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS CON 40/100 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 cumple con las condiciones básicas para habitar, faltando mantenimiento. Adicionalmente el inmueble 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:

Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FISICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	150.00 m ²	\$ 46.92	1.00	\$ 46.92	\$ 7,038.60
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 7,038.60
Planta Baja	78.75 m ²	\$ 425.12	0.88	\$ 375.75	\$ 29,590.29
Planta Alta	79.75 m ²	\$ 372.89	0.88	\$ 329.59	\$ 26,284.82
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 55,875.11
Piso con grano lavado	22.50 m ²	\$ 34.01	0.88	\$ 30.06	\$ 676.35
Piso encementado	44.75 m ²	\$ 22.67	0.88	\$ 20.04	\$ 896.79
Cerramiento Frontal	15.00 ml	\$ 109.62	0.88	\$ 96.89	\$ 1,453.36
Cerramiento Perimetral	28.00 ml	\$ 164.43	0.88	\$ 145.34	\$ 4,069.41
Cisterna	6.00 m ³	\$ 311.75	0.88	\$ 275.55	\$ 1,653.30
Tanque reservorio	5.50 m ³	\$ 204.06	0.88	\$ 180.36	\$ 991.98
Fregadero lavandería	1.00 und	\$ 306.94	0.88	\$ 271.29	\$ 271.29
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 10,012.48
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 72,926.19
SON: SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS CON 19/100 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	\$ 72,926.19	0.80	\$ 58,340.95

SON: CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA CON 95/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL (2/5/2024)

Avalúo de la tierra:	\$ 38,475.07
Avalúo de construcción:	\$ 28,014.53
Valor catastral de la propiedad:	\$ 66,489.60

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 72,926.19		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	150.00 m ²	\$ 7,038.60	9.65%	14.48
Construcción	281.25 m ²	\$ 65,887.59	90.35%	254.10
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	268.58
			Valor mts ² G=C/F	\$ 271.52

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:	\$ 78,568.63
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 81,582.40
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 72,926.19
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 58,340.95
14	VALOR CATASTRAL	\$ 66,489.60

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Maria Mercedes Portero Vélez por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmovercedes, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumimos civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tenemos parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantenemos vínculos cercanos de amistad que puedan influir en nuestras decisiones o impidan una objetiva evaluación; ni, que tenemos intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibimos no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni hemos ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

17.- OBSERVACIONES:

- El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad del país a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.
- El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

18.- ANEXOS:

a.-) Cuadro de resumen.	1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble	1 Página
c.-) Plano de implantación General	2 Páginas
d.-) Referencias comerciales	6 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
k.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA
MARISOL
RUIZ
VENEGAS

Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS



Firmado electrónicamente por:
PABLO ANTONIO DOMÍNGUEZ TORRES

Ab. Pablo Domínguez
Depositario Judicial

MARIA
MERCEDES
PORTERO
VELEZ

Firmado digitalmente por MARIA MERCEDES PORTERO VELEZ

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

Arq. Maria Mercedes Portero Vélez
Perito Avaluador
SB-PVG-2020-2064
CI: 0922436522



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA Y TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	150.00 m ²	\$ 46.92	\$ 7,038.60	0.00%	0.00 m ²		100.00%
Planta Baja	78.75 m ²	\$ 375.75	\$ 29,590.29				
Planta Alta	79.75 m ²	\$ 329.59	\$ 26,284.82				
Piso con grano lavado	22.50 m ²	\$ 30.06	\$ 676.35				
Piso encementado	44.75 m ²	\$ 20.04	\$ 896.79				
Cerramiento Frontal	15.00 ml	\$ 96.89	\$ 1,453.36				
Cerramiento Perimetral	28.00 ml	\$ 145.34	\$ 4,069.41				
Cisterna	6.00 m3	\$ 275.55	\$ 1,653.30				
Tanque reservorio	5.50 m3	\$ 180.36	\$ 991.98				
Fregadero lavandería	1.00 und	\$ 271.29	\$ 271.29				
	TOTAL		\$ 72,926.19				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Montecristi
EDAD DEL BIEN	6		Zonificación	Residencial			
REMANENTE	54 Años		Plusvalía.	Media Baja		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2019				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Mediana					Números de baños	4
NUMERO DE HABITACIONES	5					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			
		-1.002924			-80.686277		

RESUMEN DE VALORACIÓN

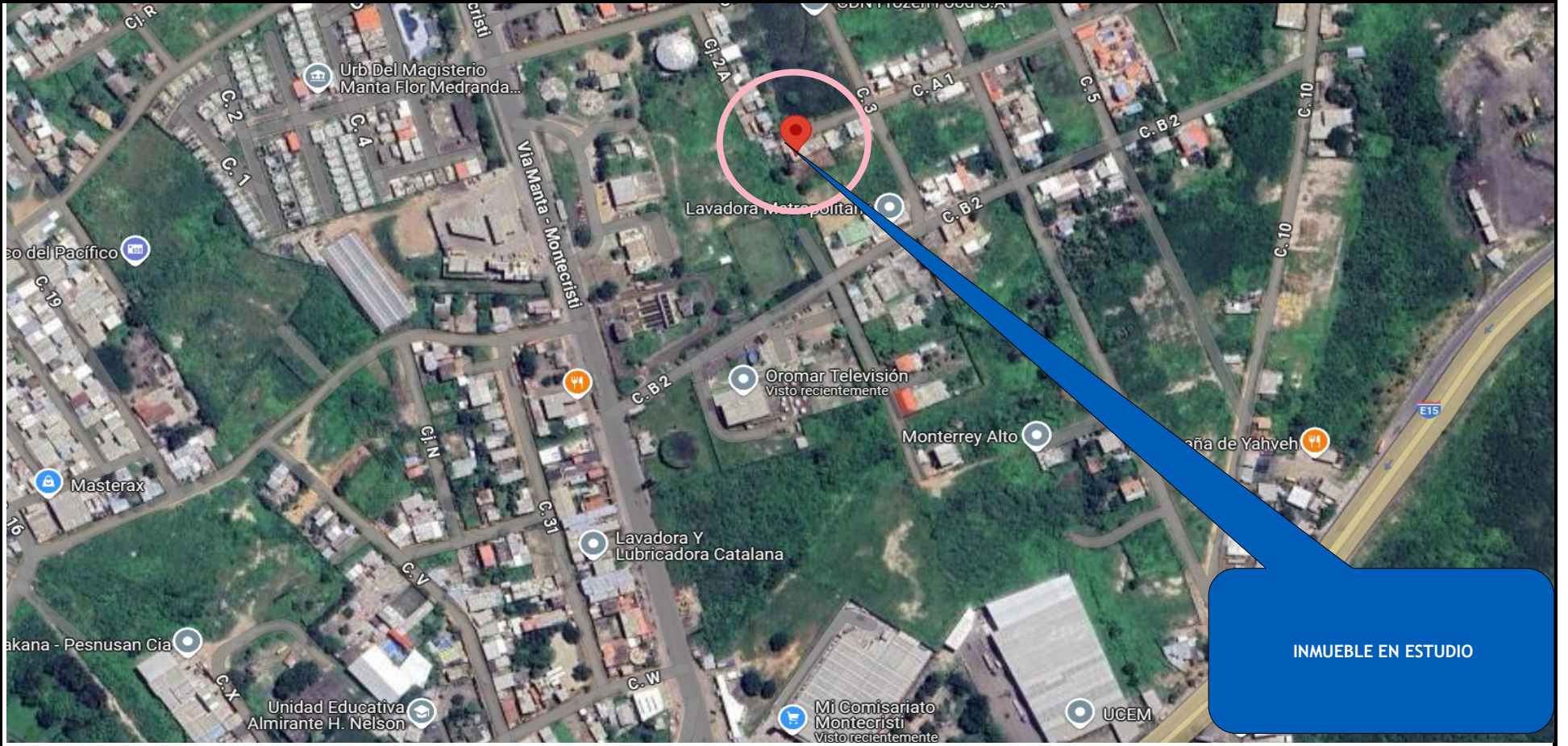
Valor Comercial	USD \$	72,926.19
Valor Ajustado	USD \$	58,340.95
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

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 MARÍTIMAS, FLUVIALES O AERÉAS) Y OTROS BIENES MUEBLES

	<div data-bbox="450 148 846 212">  INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A. </div> <div data-bbox="981 196 1538 225"> INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES </div> <div data-bbox="1839 122 2087 153"> INMPAC: N° 00426 </div>
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.
	
LINK DE UBICACION	https://www.google.com.ec/maps/place/1%C2%B000'10.5%22S+80%C2%B041'10.6%22W/@-1.0029227,-80.6869207,207m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-1.002924!4d-80.686277?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMyNS4xKXMDSoASAFQAw%3D%3D



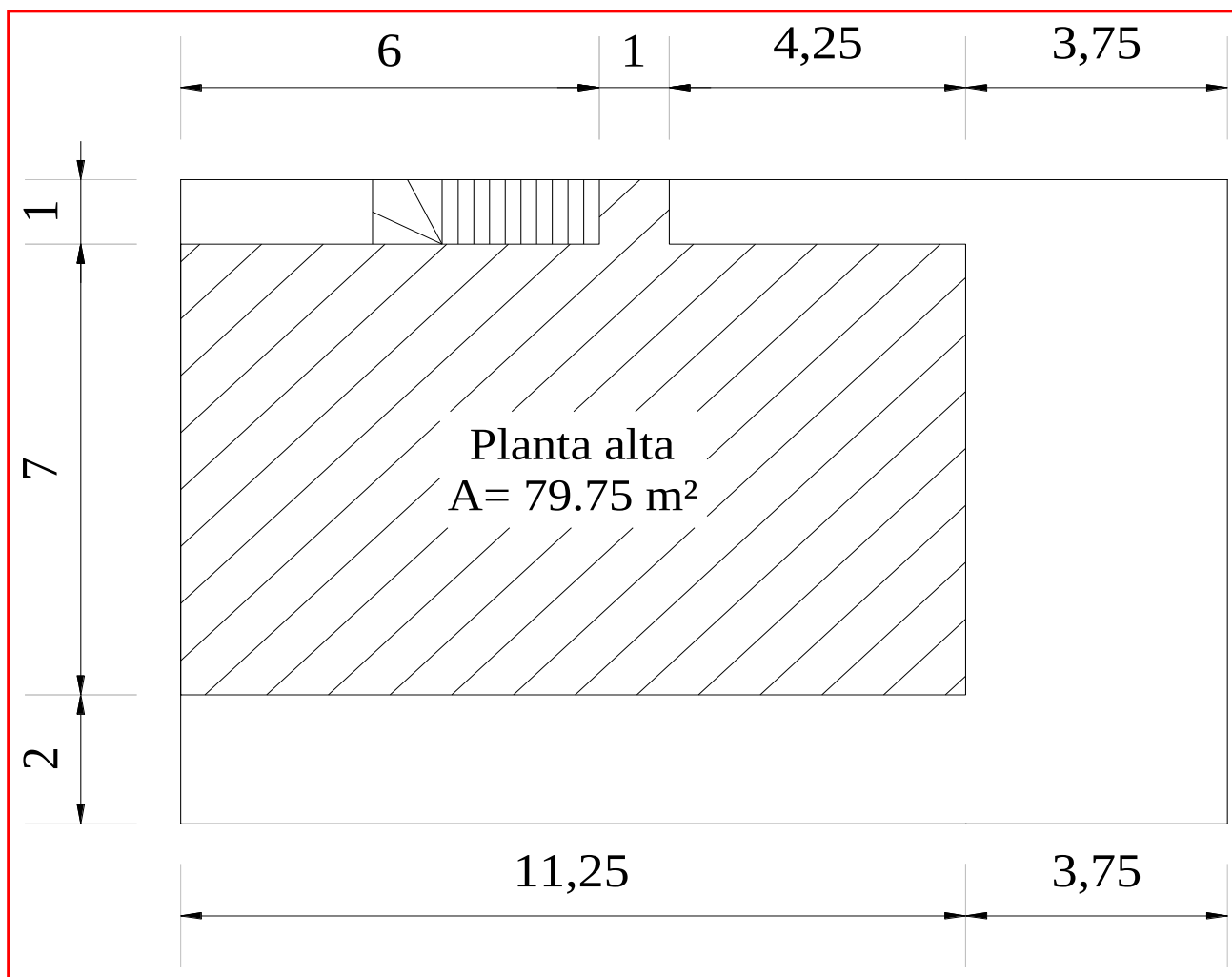
Implantación general -

lindera con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.





Implantación general -





ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2025		
Tipo de fuente:	Cartel en sitio		
Nombre de la Fuente:			
Ubicación - Dirección:	Lotización Monterrey		
Fuente:			
Teléfono:	0034 6471 25837		
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial.		
Calle:	Pública.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	15.00 m²		
Fondo:	30.00 m²		
Área del terreno o superficie:	450.00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:			
Edad:			
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:		Importes:	
Número de habitaciones:		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$25,000.00
Número de baños:		Obras adicionales.	
Número de parques:		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de mediana importancia.	



ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Via Circunvalación Tramo 3 S/N. General		
Fuente:	Remax Diamond Manta		
Teléfono:	099 928 3821/ 098 723 9487		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial.		
Calle:	Pública.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinera.		
Frente:	20.00 m ²		
Fondo:	60.00 m ²		
Área del terreno o superficie:	1200.00 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:			
Edad:			
Topografía:			
Estado de conservación y mantenimiento:			
Número de habitaciones:			
Número de baños:			
Número de parquesos:			
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$49,000.00
		Obras adicionales.	
		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de mediana importancia.	



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Lotización Tohalí, Leonidas Proaño,		
Fuente:	<u>Remax Capital</u>		
Teléfono:	098 705 2407		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial.		
Calle:	Pública.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	12.00 m²		
Fondo:	20.00 m²		
Área del terreno o superficie:	240.00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:			
Edad:			
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:		Importes:	
Número de habitaciones:		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$14,500.00
Número de baños:		Obras adicionales.	
Número de parqueos:		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de mediana importancia.	



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00426

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 4: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Lotización Santa Cecilia, Leonidas Proaño, Montecristi		
Fuente:	<u>Remax Capital</u>		
Teléfono:	098 705 2407		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial.		
Calle:	Pública.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	21.00 m²		
Fondo:	47.12 m²		
Área del terreno o superficie:	989.47 m²		
Forma:	Irregular.		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:			
Edad:			
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$60,000.00
Número de habitaciones:		Obras adicionales.	
Número de baños:		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de mediana importancia.	
Número de parques:			

		<div><div></div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div>		INMPAC: N° 00426	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 5: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE			FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE		
Fecha de información:	2/4/2025		<div><div><div><div>plusvalia</div><div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></</div></div></div></div></div></div></div>		



INMOMERCEDES

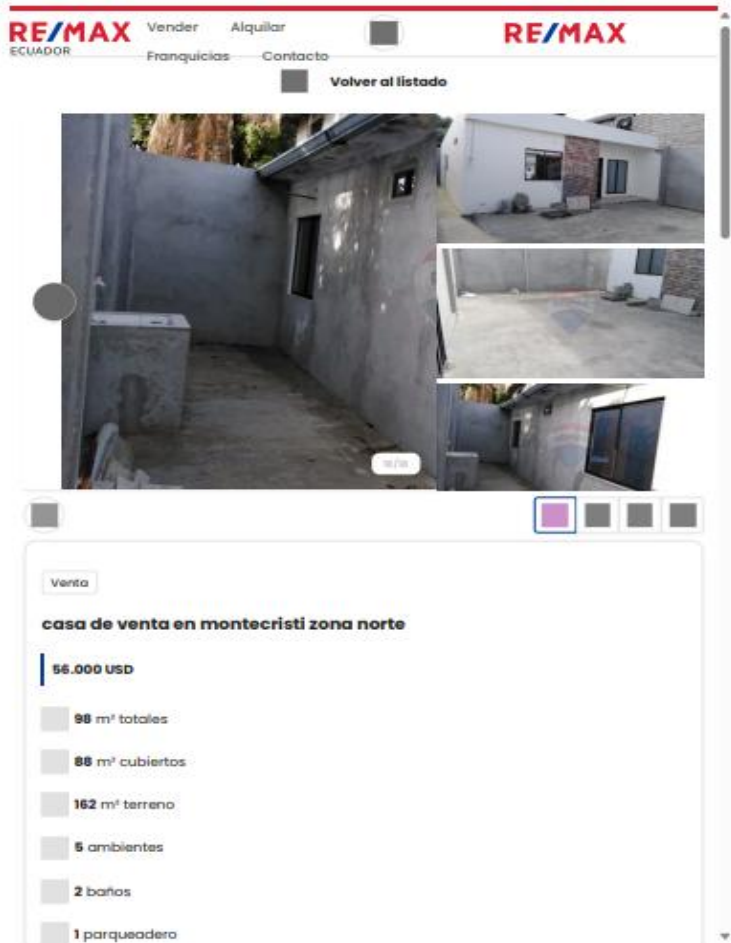
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

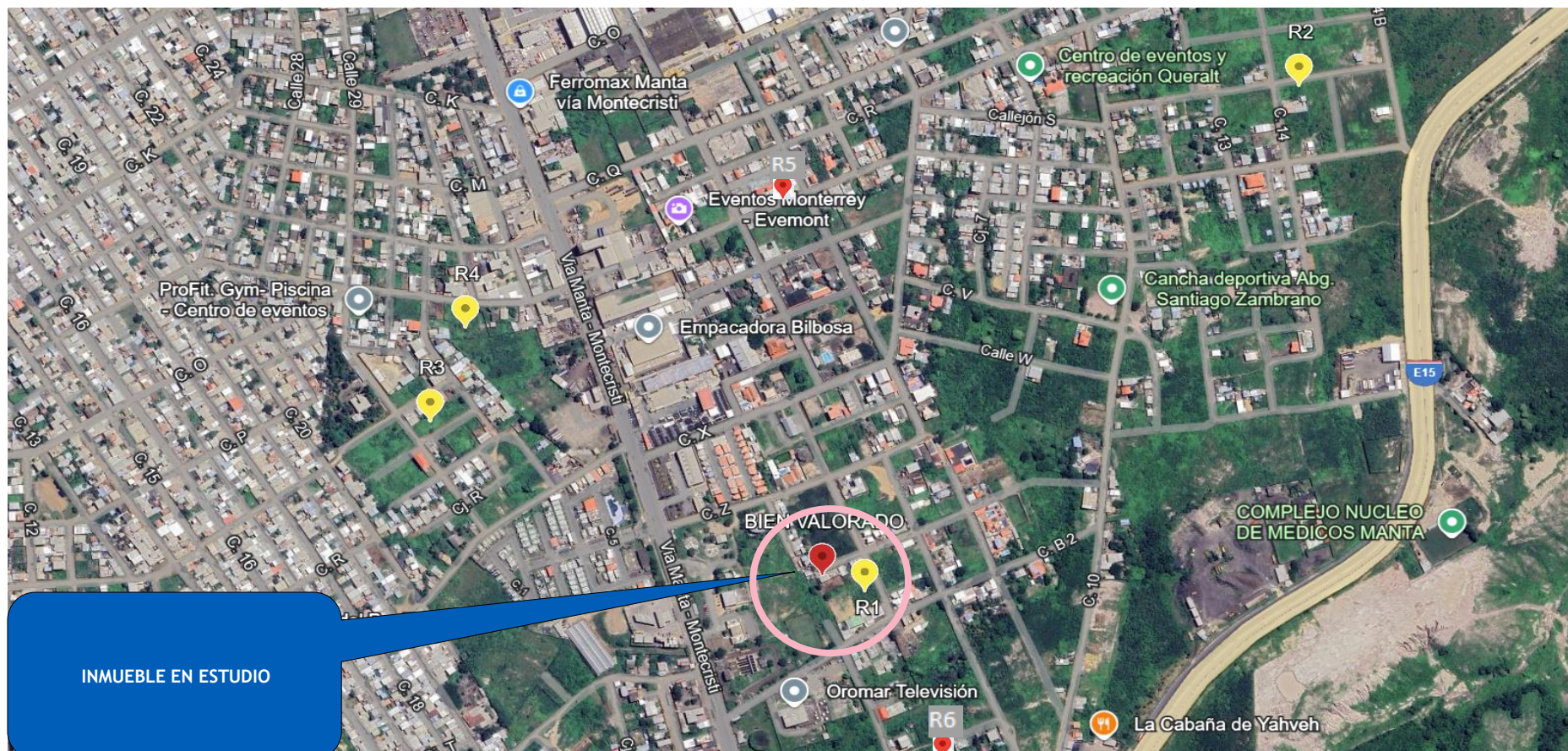
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 6: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/4/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Remax		
Ubicación - Dirección:	Norte de Montecristi		
Fuente:	Jonathan Rafael González Mendoza		
Teléfono:	0992008448		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial.		
Calle:	Pública.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	0.00 m²		
Fondo:	0.00 m²		
Área del terreno o superficie:	162.00 m²		
Forma:	Irregular.		
Área de construcción:	98.00 m²		
Tipo de acabados:	medios		
Edad:	3 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno	Importes:	
Número de habitaciones:	3	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$56,000.00
Número de baños:	2	Obras adicionales.	
Número de parqueos:	1	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de mediana importancia.	

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m ²	VALOR/ m ² .	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Lotización Monterrey	450.00 m ²	\$55.56	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86	\$47.50
2	Via Circunvalación Tramo 3 S/N, General Eloy Alfaro, Montecristi	1,200.00 m ²	\$40.83	0.90	1.10	1.10	1.00	1.09	\$44.47
3	Lotización Tohalí, Leonidas Proaño, Montecristi	240.00 m ²	\$60.42	0.90	0.90	1.00	1.00	0.81	\$48.94
4	Lotización Santa Cecilia, Leonidas Proaño, Montecristi	989.47 m ²	\$60.64	0.90	0.95	0.95	0.95	0.77	\$46.79
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO									\$46.92
ÁREA DE TERRENO			150.00 m ²	VALOR DEL TERRENO				\$7,038.60	

VALOR DE REALIZACIÓN

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

Porcentaje de Dcto.	
Porcentaje de Dcto.	20.00%

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

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

FUENTE	*	UBICACIÓN MULTIP.	*	TAMAÑO MULTIP.	*	TOPOGRAFÍA A MULTIP.	=	TOTAL
55.56	*	0.90	*	0.95	*	1.00	=	0.86

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.



Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US\$)	Valor Total (US\$)
Planta Baja	m²	78.75	\$360.00	25%	1.00	\$450.00	\$35,437.50
Planta Alta	m²	79.75	\$310.00	25%	1.00	\$387.50	\$30,903.13
Piso con grano lavado	m²	22.50	\$30.00	20%	1.00	\$36.00	\$810.00
Piso encementado	m²	44.75	\$20.00	20%	1.00	\$24.00	\$1,074.00
Cerramiento Frontal	ml	15.00	\$100.00	20%	1.00	\$120.00	\$1,800.00
Cerramiento Perimetral	ml	28.00	\$150.00	20%	1.00	\$180.00	\$5,040.00
Cisterna	m³	6.00	\$275.00	20%	1.00	\$330.00	\$1,980.00
Tanque reservorio	m³	5.50	\$180.00	20%	1.00	\$216.00	\$1,188.00
Fregadero lavandería	Und	1.00	\$280.00	20%	1.00	\$336.00	\$336.00
Total Reposición a Nuevo							\$78,568.63

Procedimiento de Cálculo

Estos valores se obtienen en base a los costos unitarios directos e indirectos de la cámara de construcción y en base a nuestro estudio interno realizado, con el fin de traer a nuevo el costo de reproducción del inmueble con las mismas características constructivas y que van de +/- dependiendo de la calidad de acabados que tenga el bien en estudio.

El cálculo se expresa de la siguiente manera, tanto para las edificaciones principales como para las complementarias:

Costos Directos * Costos Indirectos / Coeficiente de Ocupación = Valor unitario * Área = Valor Total

\$360.00 * 1.25 / 1.00 = \$450.00 * 78.75 = 35,437.50

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

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

Valor Físico

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	150.00	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$46.92	\$7,038.60
Planta Baja	m²	78.75	10.00%	1.50	100.00%	5.53%	\$425.12	\$33,477.81
Planta Alta	m²	79.75	7.00%	1.50	100.00%	3.77%	\$372.89	\$29,738.08
Piso con grano lavado	m²	22.50	10.00%	1.50	100.00%	5.53%	\$34.01	\$765.21
Piso encementado	m²	44.75	10.00%	1.50	100.00%	5.53%	\$22.67	\$1,014.61
Cerramiento Frontal	ml	15.00	15.00%	1.50	100.00%	8.65%	\$109.62	\$1,644.30
Cerramiento Perimetral	ml	28.00	15.00%	1.50	100.00%	8.65%	\$164.43	\$4,604.04
Cisterna	m³	6.00	10.00%	1.50	100.00%	5.53%	\$311.75	\$1,870.51
Tanque reservorio	m³	5.50	10.00%	1.50	100.00%	5.53%	\$204.06	\$1,122.30
Fregadero lavandería	Und	1.00	15.00%	1.50	100.00%	8.65%	\$306.94	\$306.94
Total Valor Físico								\$81,582.40



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:

$$\text{Edad Construc} / \text{Vida Técnica} * 100 = \% \text{ Edad de vida}$$

$$6 / 60 * 100 = 10.00\%$$

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
----------------	--	---------------------

10.00%	1.50	5.53%
--------	------	-------

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	150.00	\$46.92	1.00	\$46.92	\$7,038.60
Planta Baja	m²	78.75	\$425.12	0.88	\$375.75	\$29,590.29
Planta Alta	m²	79.75	\$372.89	0.88	\$329.59	\$26,284.82
Piso con grano lavado	m²	22.50	\$34.01	0.88	\$30.06	\$676.35
Piso encementado	m²	44.75	\$22.67	0.88	\$20.04	\$896.79
Cerramiento Frontal	ml	15.00	\$109.62	0.88	\$96.89	\$1,453.36
Cerramiento Perimetral	ml	28.00	\$164.43	0.88	\$145.34	\$4,069.41
Cisterna	m³	6.00	\$311.75	0.88	\$275.55	\$1,653.30
Tanque reservorio	m³	5.50	\$204.06	0.88	\$180.36	\$991.98
Fregadero lavandería	Und	1.00	\$306.94	0.88	\$271.29	\$271.29
Total Valor De Mercado						\$72,926.19

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 0,8943 para el terreno para la construcción, debido a que el inmueble es un terreno con una construcción de 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 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	0.79056	0.79056
1.11804	1.11804	Moderada		0.89443
1		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

0.88388

 $\text{Valor Unitario Actual (físico)} * \text{Factor Comercial} = \text{Valor Unitario Actual} * \text{ÁREA m2} = \text{Valor Total (US\$)}$ $\$425.12 * 0.88388 = \$375.75 * 78.75 = \$29,590.29$

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	150.00	\$46.92	0.80	\$37.54	\$5,630.88
Planta Baja	m²	78.75	\$375.75	0.80	\$300.60	\$23,672.23
Planta Alta	m²	79.75	\$329.59	0.80	\$263.67	\$21,027.86
Piso con grano lavado	m²	22.50	\$30.06	0.80	\$24.05	\$541.08
Piso encementado	m²	44.75	\$20.04	0.80	\$16.03	\$717.43
Cerramiento Frontal	ml	15.00	\$96.89	0.80	\$77.51	\$1,162.69
Cerramiento Perimetral	ml	28.00	\$145.34	0.80	\$116.27	\$3,255.53
Cisterna	m³	6.00	\$275.55	0.80	\$220.44	\$1,322.64
Tanque reservorio	m³	5.50	\$180.36	0.80	\$144.29	\$793.58
Fregadero lavandería	Und	1.00	\$271.29	0.80	\$217.04	\$217.04
Total Valor De Realización - Proyectado 100%						\$58,340.95

 $\text{Valor Unitario Actual (Mercado)} * \text{Factor Realización} = \text{Valor Unitario Actual} * \text{ÁREA m2} = \text{Valor Total (US\$)}$ $\$375.75 * 0.80 = \$300.60 * 78.75 = \$23,672.23$

**INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES**

INMOMERCEDES



Ficha de Inspección

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	H.A.	✓		
Columnas - Estructura	H.A.	✓		
Losa / Entrepiso	H.A.	✓		
Cubierta	EST. MET. / ESTIL PANEL	✓		
Cerramiento	H.A. / MANUFACTURADO	✓		
Muros				
Terraza / Azoteas				
Barda				
Fachada				
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	BLOQUE	✓		
Interiores	BLOQUE	✓		
Baños y Cocina				
Recubrimiento pisos:				
Planta Baja	CERAMICA	✓		
Mezanine				
Baños	CERAMICA	✓		
Escaleras	CERAMICA	✓		
Patios exteriores	GRANITO LAVADO	✓		
Pintura:				
Interior	CAUCHO	✓		
Exterior	CAUCHO	✓		
Carpintería:				
Ventanas	ALUMINIO 7 VIDRIO	✓		
Puertas de ingreso	METALICA	✓		
Puertas de interiores	MDF	✓		
Arroquiles	MDF	✓		
Clósets / Guardarropa	MDF	✓		
Decorativo:				
Meson de Cocina	MESON H.A. / GRANITO	✓		
Tumbado /	ENLUCIDO 7 PINTADO	✓		
Moldura y/o Plafones				
Rastreras	CERAMICA	✓		
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos				
Ventanas				
Puerta de Ingreso				
Puerta de Garaje	METALICA	✓		
Cerrajería:				
Cerraduras				
Manijas				
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	EDSA	✓		
Grifería	EDSA	✓		
Piezas Eléctricas	MAVINO. EXE	✓		
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes				
Caldera	H.A.	✓		
Depósito de combustible				
Pantalla de Proyección				
Planta de Emergencia				
Botacas				
Sistema de aspiración central				
Bóveda de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipo de Seguridad				
Círculo Cerrado de Televisión				



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

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

Firma Perito Responsable:

Nombre del Perito Responsable:

Firma Persona que mostó el bien:

Nombre Persona que mostó el bien:

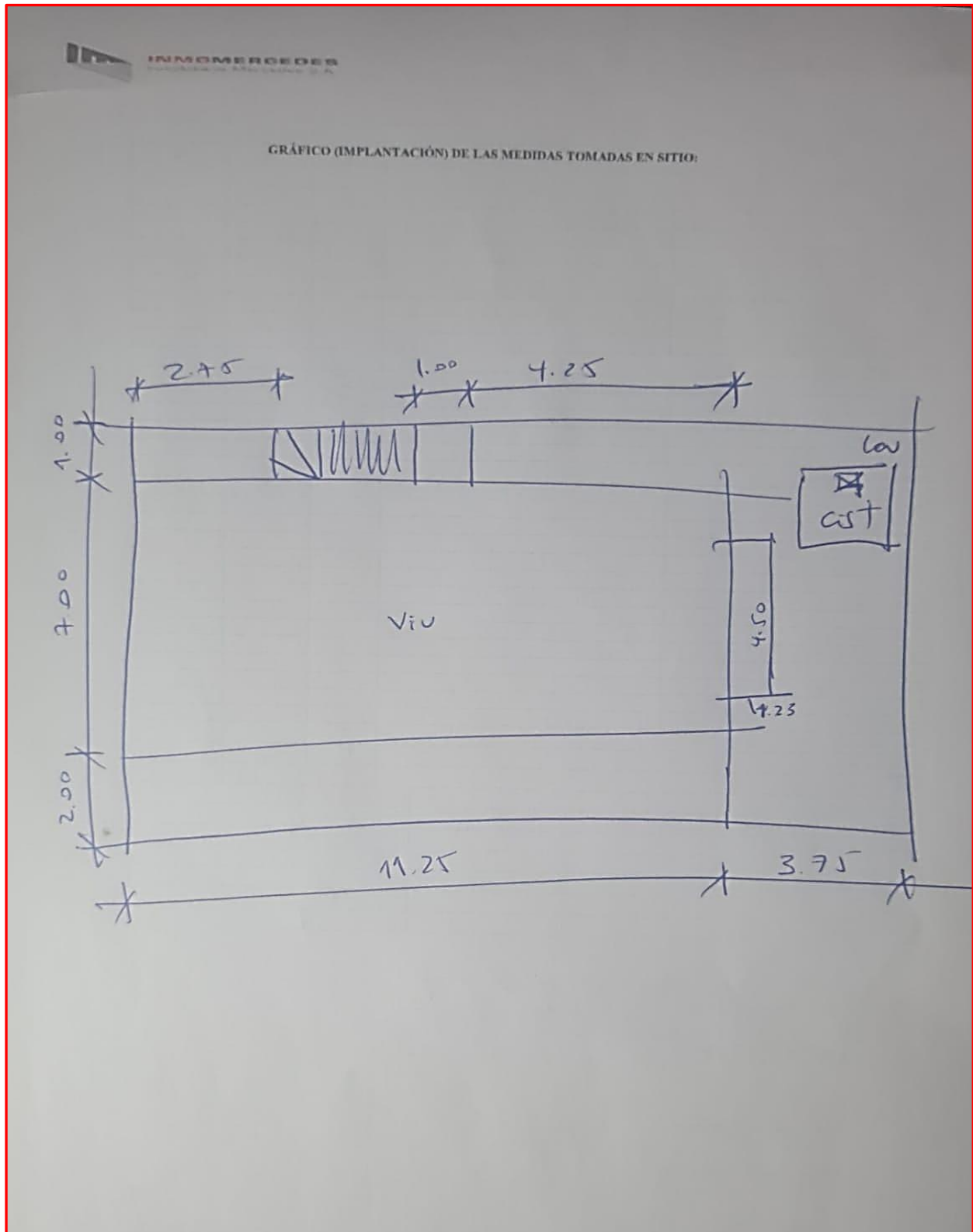


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00426

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de portón de ingreso a urbanización



Vista frontal vivienda



Vista panorámica de la vivienda



Vista de retiro frontal



Vista comedor P.B.



Vista sala P.B.



Vista cocina P.B.



Vista de dormitorio 1 P.B.



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de clóset de dormitorio 1 P.B.



Vista de baño de dormitorio 1 P.B.



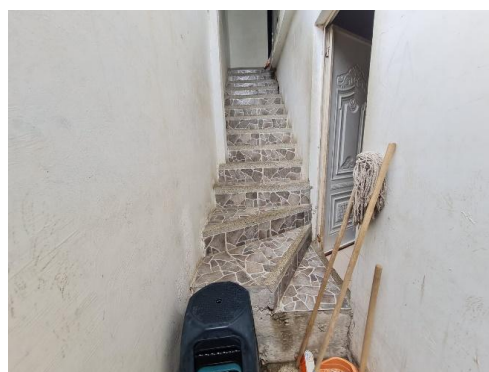
Vista de dormitorio 2 P.B.



Vista de dormitorio 3 P.B.



Vista baño general P.B.



Vista de escalera a planta alta



Vista de sala P.A.



Vista de acceso a dormitorios P.A.



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de dormitorio 4 P.A.



Vista de baño de dormitorio 4 P.A.



Vista de baño de dormitorio 4 P.A.



Vista de dormitorio 5 P.A.



Vista de área de vestidor de dormitorio 5 P.A.



Vista de baño de dormitorio 5 P.A.



Vista de patio lateral



Vista de reservorio en patio lateral



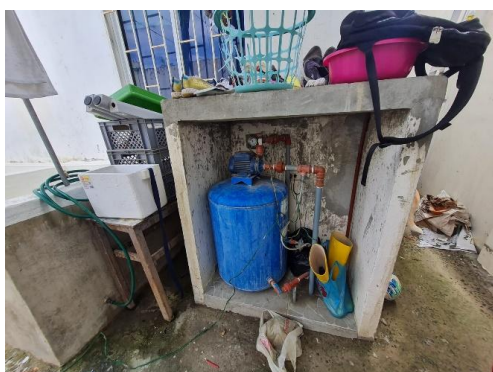
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista lateral de la vivienda



Vista de cisterna



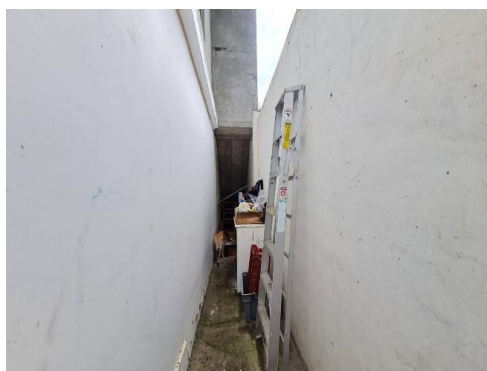
Vista de cuarto de bombas



Vista de patio lateral



Vista de fregadero de lavandería



Vista de retiro posterior

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES
Dirección del inmueble o número de avalúo:

Lotización Monterrey del Cantón Montecristi, signado con parte del lote número Doscientos Noventa y Uno de la manzana Veinticuatro.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

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

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

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

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

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

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

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

Firma:

 VANESSA
 MARISOL RUIZ
 VENEGAS

 Firmado
 digitalmente por
 VANESSA MARISOL
 RUIZ VENEGAS

Fecha:

jueves, 3 de abril de 2025