andrescadenasoleas
ARQUITECTO AVALUADOR

SUP.BANCOS SBS-INJ-2005-068

SUP.CIAS. SC-RNP-399

Código de Avalúo: BP-000119-II-2023

SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A.

14/11/2023

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO



BIEN INMUEBLE:	Vivienda Unifamiliar desarrollada en una sola planta con terraza accesible.			
DIRECCION EN SITIO	Pasaje Soria S/N y avenida Miraflores, sector Ambato Tennis Club.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Ubicado en la ciudad de Ambato. Av. Miraflores, parroquia Matriz del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVINCIA:	Tungurahua		18	Tungurahua
CANTÓN:	Ambato		1	Ambato
PARROQUIA:	Matriz		7	Matriz
CLAVE CATASTRAL:	0107043002000		PREDIO:	-
PROPIETARIO	MOLINA PALACIOS BOLIVAR NAPOLEON y LOPEZ ROMERO SIDDY MARINA			
REPRESENTANTE LEGAL:	-			
SOLICITANTE:	ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A.			
FUNCIONARIO:	AB. CARLOTA MARÍA FALCONES CACERES			
FECHA DE SOLICITUD	miércoles, 1 de noviembre de 2023			
FECHA DE INSPECCIÓN:	miércoles, 8 de noviembre de 2023			
FECHA DE INFORME	martes, 14 de noviembre de 2023			

272 doscientos setenta y dos

andrescardenasoleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código de Avalúo: BP-000119-II-2023

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	ACO Avalúos	
	Perito:	Arq. Andrés Cárdenas Oleas	
	Asistente:	Arq. Pablo Cárdenas Oleas	
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Casa Unifamiliar y terreno	
	Persona presente durante la inspección:	Sr. Bolívar Molina	
1.3 Régimen de propiedad:	Individual - Autónomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Garantía para efecto de crédito.
1.6 Destino del crédito	Juicio de coactiva		
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Ficha registral del inmueble (emitida el 15 de agosto de 2023) - - - -		

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	MOLINA PALACIOS BOLIVAR NAPOLEON y LOPEZ ROMERO SIDDY MARINA
2.2. Título de Adquisición:	Mediante escritura pública de Compraventa, otorgada el 04 de diciembre de 2013 ante la Notaría Quinta del cantón Ambato, y legalmente inscrita en Registro de la Propiedad del cantón Ambato.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Río Ambato;
	Sur	Ciudadela España;
	Este	Escuela Pedro Fermín Cevallos;
	Oeste	Av. Manuelita Sáenz.
3.1.2 Sectores próximos:	Colegio La Inamculada, Capilla de la Inmaculada, Unidad Educativa León Becerra, Hotel Florida, parque Luis A. Martínez, Ambato Tennis Club, Club Tunguragua, Ficoa, Centro de Ambato.	
3.1.3 Clasificación de la zona	Zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Casas de 2 pisos con retiro frontal con jardín y algunas construcciones en mediana altura 3 o 4 pisos igual con retiro frontal ajardinado.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	Consolidado	
3.1.6 Densidad poblacional:	Alta densidad poblacional	Alto 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	EL pasaje Soria es una vía de acceso exclusivo para las viviendas, cuenta con una puerta electrica de accso solo con control
	Calle 2	Av. Miraflores de alta capacidad y en horas pico de alto tráfico vehicular (medio día), una de las avenidas más importantes de la ciudad.
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 Av. Miraflores. Línea de transporte urbano No. 6, Ingaurco - Miraflores.
	Equipamiento urbano: Lejos de área de equipamiento urbano completo.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	La regeneración del río Ambato proyectaría varias intervenciones en la rivera.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No se detectan riesgos de seguridad en la zona.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Parque Luis A Martínez, Sendero Parque del Sueño, lineal Río Ambato, Parque de la Madre, parterre arbolizado.	

273 doscientos setenta y tres

Código de Avalúo: BP-000119-II-2023

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	LA 1.252709 PCS	Longitud	LO 78.640940 PCO

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Pasaje Soria S/N y avenida Miraflores, sector Ambato Tennis Club.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE: **Ubicado en la ciudad de Ambato. Av. Miraflores, parroquia Matriz del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.**

Linderos generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Propiedad de la Familia Cuesta;	37.00 m	38.10 m
SUR:	Pasaje comunal de 3 m de ancho;	38.15 m	38.10 m
ESTE:	Propiedad de los herederos Soria López;	21.00 m	21.00 m
OESTE:	Propiedad de Silvia Soria.	21.30 m	21.00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		793.55 m²	800.10 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN m²:			6.55 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0.83

Observaciones: *La superficie de terreno tomada como referencia de valoración ha sido tomada de la escritura proporcionada, dato que es similar a la información obtenida durante la inspección al inmueble. La diferencia entre lo medido en sitio y lo anotado en escrituras es del +0.83% equivalente a +6.55 m².*

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Regular.
Topografía:	Plana.
Ubicación:	Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

La vivienda se implanta sobre un terreno de amplia superficie ubicado en la parroquia Matriz del cantón Ambato. La vista del inmueble es el pasaje de acceso al sector y las costrucciones cercanas.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

Ninguna

3.2.7.- Uso actual:

Vvivienda

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Area			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Vivienda Planta Baja.	100.00%	254.27	-	254.27	-
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-
obras complementarias						
5	Estar Exterior.	100.00%	26.24	-	26.24	-
6	Terraza.	100.00%	-	179.59	179.59	-
7	Tapagrada.	100.00%	-	23.18	23.18	-
8	Cerramiento.	100.00%	-	229.49	229.49	-
9	-	-	-	-	0.00	-
	Avance de obra total	100.00%			Total Alícuota	100.00%

Observaciones:

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	Estar Exterior, jardines.
Planta Baja	ÁREA SOCIAL: Sala, comedor, cocina, área de máquinas, baño social. ÁREA PRIVADA: Dormitorio 1 con baño completo y walking closet, Estar familiar, Dormitorio 2 con Baño completo y walking closet, Dormitorio principal con baño completo y walking closet.
Planta Terraza	Tapa grada, terraza accesible.

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	
PISOS	Hormigón armado.	
SOBREPISOS	Porcelanato área social, cocina, estar familiar y baños / Piso flotante dormitorios.	
ESCALERAS	Hormigón armado recubrimiento de porcelanato / sin pasamanos	
CUBIERTA	Losa de hormigón armado.	
TUMBADO	Gypsum estucado y pintado.	
PAREDES EXT.	Bloque de cemento vibroprensado.	
PAREDES INT.	Bloque de cemento vibroprensado.	
PUERTAS EXT.	Metálica / Madera sólida lacada.	
PUERTAS INT.	Madera lacada.	
CERRADURAS	Cilíndricas.	
VENTANAS	Aluminio anodizado color negro y vidrio claro.	
MESONES DE COCINA	Granito	
MUEBLES DE COCINA	Madera sólida, con molduras y tallados, mueble piso techo	
CLÓSET	Estanterías en madera.	
MESONES DE BAÑOS	Muebles en MDF carpintería industrial	
PIEZAS SANIT. PROCED.	FV	
GRIFERIA	FV	
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	
PIEZAS ELECTRICAS	Piezas de plástico / lámparas LED	
INST. SANITARIAS	Empotradas.	
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	
INST. A/A	NO	
INST. TV.	SI	
PINTURA EXT.	Caucho.	
PINTURA INT.	Caucho.	
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica de piso a techo en duchas.	
CERRAMIENTO	Bloque de cemento vibroprensado.	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	Si.	
INST. ESPECIALES	Alarmas, video.	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	12	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	4
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	3	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	no	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	8.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	superior

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2018	Edad del inmueble: (Aproximada)	5	Vida Útil (Años):	80
Vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	muy bueno	Mantenimiento	frecuente	Deficiencias relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

(•) AISLADA ( ) ADOSADA ( ) CONTINUA ( ) PAREADA

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

Zonificación municipal	P1-P14	Retiro frontal	5.00 m	Número de pisos	5.00	Forma de ocupación	B
Lote mínimo	600.00 m²	Retiro lateral	3.00 m	COS	60%	Uso de suelo	Vivienda de media intensidad
Frente mínimo	15.00 m	Retiro entre bloques	-	COS TOTAL	300%	Clasificación del suelo	Urbano
Retiro posterior	4.00 m	Altura de edificación	-			Factibilidad de servicios básicos	todos

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO
Para el presente estudio, se ha recibido información documentada legal tales como Escrituras de Propiedad y pago de impuestos prediales, y se ha Visado la documentación para poder asistir a la inspección física del inmueble de una manera informada. En sitio se ha realizado una constatación objetiva del inmueble, tomando las medidas en sitio del bien, registro fotográfico digital de todos los ambientes físicos, interiores, exteriores, del entorno y de sus áreas comunales si fuera el caso, tomando las coordenadas georeferenciales. Una vez terminada la inspección, se realiza trabajo de oficina, tabulando la información recogida en campo, realizando el cálculo correspondiente de medidas, superficies y volúmenes de obra, para fijar el justo valor que tendrá el inmueble en estudio según las metodolgías valuatorias ya explicadas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :
Para la estudio se han aplicado los Métodos Comparativo o de Mercado para obtener el valor real de terreno. Para las construcciones se ha utilizado el Método de Costo de Reposición a nuevo, tomando en cuenta tipología constructiva, estrato socioeconómico, calidad de acabados, prototipo de las edificaciones y a estos valores se los ha depreciado de acuerdo a la edad de la edificación, estado de mantenimiento, vida útil remanente, en conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble.

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 se ha aplicado el siguiente método:

Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis, 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. 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 de mercado inmobiliario. El primer paso consiste en definir el VALOR de la OFERTA NEGOCIADA (aplicación del factor fuente en las circunstancias actuales, a la disminución de una proporción de precio de acuerdo al tiempo de permanencia en el portal investigado: si es más de un año el 25%, entre 180 días y un año el 20%, entre 90 días y 180 días el 15% y si es menos de 90 días el 10%). El segundo paso radica en la definición de las características variables que otorgan VALOR DE MERCADO a los TERRENOS de OFERTA y al LOTE VALORADO, las mismas que se agrupan en VARIABLES CUANTITATIVAS: a) superficie y b) edificabilidad y uso; y, VARIABLES CUALITATIVAS: c) potencialidad comercial del inmueble, d) calidad del entorno inmediato, e) calidad de vías colindantes y f) características internas del lote. El tercer paso consiste en expresar el VALOR NEGOCIADO de cada oferta con la SUPERFICIE del VALORADO; y, su RESULTADO expresar con la EDIFICABILIDAD / USO DE SUELO del VALORADO.

8.2.- CONSTRUCCIONES: Para la sustentación de costos de valoración, se ha consultado la última revista de la Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON publicado en Diciembre 2021, el último BOLETÍN INEC-IPCO Nº 260 publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC (noviembre 2021), Análisis de Costos de la Construcción realizado por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores (Junio 2021), investigaciones de mercado, manuales de Tasación como "Método Comparativo Avalúo-Borrero Oscar-2000", de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio.

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

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	793.55 m²	$ 537.00	$ 426,136.35	100.00%	793.55 m²	$ 426,136.35
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 426,136.35

		ÁREA	VALOR m²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Vivienda Planta Baja.	254.27 m²	$ 846.03	$ 215,120.05	100.00%	$ 846.03	$ 215,120.05
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	254.27 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 215,120.05			
	COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES						$ 215,120.05
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
5	Estar Exterior.	26.24 m²	$ 380.71	$ 9,989.83	100.00%	$ 380.71	$ 9,989.83
6	Terraza.	179.59 m²	$ 84.60	$ 15,193.31	100.00%	$ 84.60	$ 15,193.31
7	Tapagrada.	23.18 m²	$ 634.52	$ 14,708.17	100.00%	$ 634.52	$ 14,708.17
8	Cerramiento.	229.49 m²	$ 120.00	$ 27,538.80	100.00%	$ 120.00	$ 27,538.80
9	-	-	-	-	-	-	-
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 67,430.11			
	VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						$ 67,430.11

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 282,550.16
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 708,686.51

SON: SETECIENTOS OCHO MIL, SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS, CON 51/100.

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 mediano plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio cumple con las condiciones básicas para servir como garantía.

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 nuevo su valor debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es igual a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Pasaje Soria S/N y avenida Miraflores, sector Ambato Tennis Club.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	FACTOR COMERCIAL	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	793.55 m²	1.00	-	$ 537.00	100.00%	$ 426,136.35	$ 426,136.35
						VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 426,136.35
Vivienda Planta Baja.	254.27 m²	1.00	0.9669	$ 817.99	100.00%	$ 207,991.32	$ 207,991.32
-	-		-	-	-	-	-
-	-		-	-	-	-	-
-	-		-	-	-	-	-
						$ 207,991.32	$ 207,991.32
Estar Exterior.	26.24 m²	1.00	0.9669	$ 368.09	100.00%	$ 9,658.78	$ 9,658.78
Terraza.	179.59 m²	1.00	0.9669	$ 81.80	100.00%	$ 14,689.83	$ 14,689.83
Tapagrada.	23.18 m²	1.00	0.9669	$ 613.49	100.00%	$ 14,220.77	$ 14,220.77
Cerramiento.	229.49 m²	1.00	0.9669	$ 116.02	100.00%	$ 26,626.21	$ 26,626.21
-	-		-	-	-	-	-
						$ 65,195.59	$ 65,195.59

13.1.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 699,323.26
13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 699,323.26

SON: SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL, TRESCIENTOS VEINTE Y TRES, CON 26/100.

14.- 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 15% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	PORCENTAJE DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda Unifamiliar desarrollada en una sola planta con terraza accesible.	$ 699,323.26	15.00%	$ 594,424.77

SON: QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL, CUATROCIENTOS VEINTE Y CUATRO, CON 77/100.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	Datos no proporcionados
Avalúo de construcción:	Datos no proporcionados
Valor catastral de la propiedad:	**Datos no proporcionados**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 699,323.26		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	***Área de mts²***	***Valor Total***	***Peso Ponderado***	***mts² Ponderado***
Terreno	793.55 m²	$ 426,136.35	60.94%	483.55
Construcción	712.77 m²	$ 273,186.91	39.06%	278.44
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	761.99
			Valor mts² G=C/F	$ 917.75

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 282,550.16
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 708,686.51
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 699,323.26
13.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100%	$ 699,323.26
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO AL 100%	$ 594,424.77
14.1	VALOR DE MERCADO AJUSTADO AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 594,424.77
15	VALOR CATASTRAL	Datos no proporcionados

Yo, Arq. Andrés Cárdenas Oleas 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. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

2. No tengo 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 mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

El vivienda unifamiliar está ubicado en la parroquia Matriz del cantón Ambato junto al Club de Tenis de Ambato, la vivienda se implanta sobre un terreno de amplia superficie, está desarrollada en una sola planta con acceso a terraza accesible. La vivienda fue construida en 2018, cuenta con acabados de calidad superior, posee espacios provistos de luz y ventilación natural en interiores y en el exterior amplias áreas verdes y un estar exterior que permite apreciar la vista. A la propiedad se accede desde un pasaje adoquinado con ingreso desde la Av. Miraflores, el sector posee obras de infraestructura completa.

19.- ANEXOS:

a.-) Referencias comerciales.	3 Páginas
b.-) Memoria de cálculo.	2 Páginas
c.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
d.-) Plano de implantación.	1 Página
e.-) Memoria Fotográfica.	3 Páginas

Arq. Andrés CÁRDENAS OLEAS
Perito Avaluador
SBS-INJ-2005-068 / AEPA 071 / CAE-P 5671/SC-RNP-399

Ab. Alejandra Ruiz
Depositaria Judicial

andrescadenasoleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código de Avalúo: BP-000119-II-2023

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Casa Unifamiliar y terreno					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	793.55 m²	$ 537.00	426,136.35	100.00%	793.55 m²	$ 426,136.35	
Vivienda Planta Baja.	254.27 m²	$ 817.99	207,991.32				100.00%
Estar Exterior.	26.24 m²	$ 368.09	9,658.78				
Terraza.	179.59 m²	$ 81.80	14,689.83				
Tapagrada.	23.18 m²	$ 613.49	14,220.77				
Cerramiento.	229.49 m²	$ 116.02	26,626.21				
	TOTAL		699,323.26				

VIDA ÚTIL	80 Años					Parroquia	Matriz
EDAD DEL BIEN	5 Años		Zonificación	P1-P14			
REMANENTE	75 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018		Tipo de construcción	H		Tipo de Garantía Inmobiliaria	CA
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	superior					Números de baños	4
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	no	LA 1.252709 PCS			LO 78.640940 PCO		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	699,323.26
Valor Ajustado al 100%	USD $	594,424.77
Porcentaje de ajuste	%	15.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

281 doscientos ochenta y uno

BANCO DEL PACÍFICO JUZGADO DE COACTIVA

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA CASA PARROQUIA MATRIZ - AMBATO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/11/2023
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	Adriana Barrionuevo 0998915952
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Las Uvas
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	720.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	422.00 m²
Tipo de acabados:	Calidad Superior
Edad:	10 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	4
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$340,000.00
Obras adicionales - No.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

BANCO DEL PACÍFICO
JUZGADO DE COACTIVA

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA CASA UNIFAMILIAR SECTOR FICOA

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/11/2023
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Inmoimpakto
Fuente:	Paulina Andrade 0939441214
Nivel de comprobación:	Internet
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	No especifica
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	415.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	305.00 m²
Tipo de acabados:	Calidad Superior
Edad:	7 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	5
Número de baños:	3
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$360,000.00
Obras adicionales - No.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA CASA SECTOR PASEO SHOPPING - AMBATO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/11/2023
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	casas.trovit.com
Fuente:	CENIT NEGOCIOS INMOBILIARIOS 0968858256
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Cervantes
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	468.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	245.00 m²
Tipo de acabados:	Calidad Superior
Edad:	5 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$312,000.00
Obras adicionales - No.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

284 doscientos ochenta y cuatro

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código de Avalúo: BP-000119-II-2023

Memoria de Cálculo.-

COSTO REFERENCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

PROTOTIPO	AREAS (m²)	COSTO DIRECTO $ USD.	VARIACIÓN COSTOS INDIRECTOS Rango	Porcentaje	COSTOS INDIRECTOS	TOTAL $ USD.
UNIFAMILIAR						
Bajo	50 - 70	260.91	Del 6% al 8%	6.00%	15.65	276.56
		295.55		8.00%	23.64	319.19
Medio bajo	70 - 80	338.45	Del 10% al 12%	10.00%	33.85	372.30
		389.60		12.00%	46.75	436.35
Medio	100 - 120	449.02	Del 15% al 18%	15.00%	67.35	516.37
		516.69		20.00%	103.34	620.03
Medio alto	150	592.65	Del 20% al 25%	20.00%	118.53	711.18
		676.82		25.00%	169.21	846.03
Alto	200	769.28	Del 25% al 30%	25.00%	192.32	961.60
		870.00		30.00%	261.00	1,131.00
Lujo - inteligente	200 - 400 o +	978.97	Del 30% al 35%	30.00%	293.69	1,272.66
		1,096.20		35.00%	383.67	1,479.87
MULTIFAMILIAR						
Económico	50	328.87	Del 7% al 10%	7.00%	23.02	351.89
	Casas - Masivo	361.01		10.00%	36.10	397.11
Medio bajo	70	403.59	Del 10% al 15%	10.00%	40.36	443.95
	Casas - Edificios	455.53		15.00%	68.33	523.86
Medio	100	516.81	Del 15% al 25%	15.00%	77.52	594.33
	Casas - Edificios	587.45		25.00%	146.86	734.31
Medio alto	160	667.43	Del 25% al 32%	25.00%	166.86	834.29
	Edificios	756.78		32.00%	242.17	998.95
Alto	200	855.47	Del 32% al 35 %	32.00%	273.75	1,129.22
	Edificios	963.50		35.00%	337.23	1,300.73
Lujo (inteligentes)	200 - 400	1080.88	Del 35% al 40%	35.00%	378.31	1,459.19
	Edificios	1,207.63		40.00%	483.05	1,690.68
EDIFICIO DE OFICINAS						
Medio	40 - 50	495.65	Del 20% al 25%	20.00%	99.13	594.78
	50 - 75	543.43		25.00%	135.86	679.29
Medio Alto	40 - 50	644.72	Del 25% al 30%	25.00%	161.18	805.90
	50 - 75	732.63		30.00%	219.79	952.42
Alto	75 - 100	829.46	Del 30% al 35%	30.00%	248.84	1,078.30
	100 - 150	935.18		35.00%	327.31	1,262.49
Lujo (Inteligentes)	150 - 200	1049.83	Del 35% al 40%	35.00%	367.44	1,417.27
	200 <	1173.38		40.00%	469.35	1,642.73
BODEGAS - GALPONES						
H=3m., Luz=8m.	± 100	150.15	Del 5% al 10%	5.00%	7.51	157.66
H=6m., Luz=20m. 8 Kilos/m2.	± 200	162.31		8.00%	12.98	175.29
	± 500	202.87		10.00%	20.29	223.16
Industrial 10 Kilos/m2.	± 1.000	228.86	Del 12 al 15%	10.00%	22.89	251.75
	± 1.500	311.22		15.00%	46.68	357.90
h=14,00m. Luces=35m. a 40 m.	± 2.000	414.70	Del 15 al 20%	15.00%	62.21	476.91
	2.500 o +	434.56		20.00%	86.91	521.47
INVERNADEROS (Vida útil plástico 2 años)						
Madera		6.66				
Mixtos		7.86				
Metálicos		9.36				
URBANISMO (por m² del total del terreno)						
Redes aéreas						31.28
Redes Subterráneas						41.68
El área neta (vendible) urbanizada constituye una proporción del orden del 65% al 70% con relación al área bruta (total del terreno)						
CERRAMIENTOS DE BLOQUE (USD/ml.)						
REVOCADO	cimentación de piedra, columnas 20cm x 20 cm, c/4,00m., cadena de amarre 20cm x 20cm, h=2,00m.					95.59
ENLUCIDO						116.76

ACTUALIZADO: marzo 2022

Memoria de Cálculo.-

TABLAS DE FITTO Y CORVINI

VIDA UTIL	% EDAD	0.00% 1.00 OPTIMO	0.032% 1.50 MUY BUENO	2.52% 2.00 BUENO	8.09% 2.50 INTERMEDIO	18.10% 3.00 REGULAR	32.20% 3.50 DEFICIENTE	52.60% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
100	0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
99	1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
98	2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
97	3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
96	4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
	5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
	6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
	7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
	8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
	9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
	10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
	11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
	12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
	13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
	14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.52	56.38	77.18	100.00
	15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
	16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
	17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
	18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
	19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
	20	12.00	12.01	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
	21	12.01	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
	22	13.42	13.44	15.60	20.42	21.09	42.16	58.96	78.53	100.00
	23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
	24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
	25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
	26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
	27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
	28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
	29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
	30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
	31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
	32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
	33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
	34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
	35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
	36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
	37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
	38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
	39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
	40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
	41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
	42	29.87	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
	43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
	44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
	45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
	46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
	47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
	48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
	49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
	50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
	51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
	52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
	53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
	54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
	55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
	56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
	57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
	58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
	59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

TABLAS DE ROSS & HEIDECKE

% EDAD	ALFA	0.00% 1.00 OPTIMO	0.032% 1.50 MUY BUENO	2.52% 2.00 BUENO	8.09% 2.50 INTERMEDIO	18.10% 3.00 REGULAR	32.20% 3.50 DEFICIENTE	52.60% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051
2	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102
3	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155
4	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208
5	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263
6	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318
7	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
8	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432
9	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491
10	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550
11	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611
12	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672
13	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735
14	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798
15	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863
16	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928
17	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995
18	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062
19	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131
20	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200
21	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271
22	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342
23	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415
24	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488
25	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563
26	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638
27	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715
28	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792
29	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871
30	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950
31	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031
32	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112
33	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195
34	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278
35	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363
36	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448
37	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535
38	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622
39	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711
40	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800
41	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891
42	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982
43	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075
44	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168
45	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263
46	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358
47	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455
48	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552
49	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651
50	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750
51	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851
52	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952
53	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055
54	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158
55	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263
56	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368
57	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475
58	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582
59	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

EQUIVALENCIAS

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

cuadro síntesis de aplicación

DATOS	EDAD :	5
	VIDA UTIL :	80
	ESTADO :	1
RESULTADOS	EDAD / VIDA UTIL :	6.25
	FACTOR (%)	3.3138

Memoria de Cálculo.-

HOMOLOGACIÓN

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: *Se deberán tomar en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables con los siguientes factores o calificaciones:*

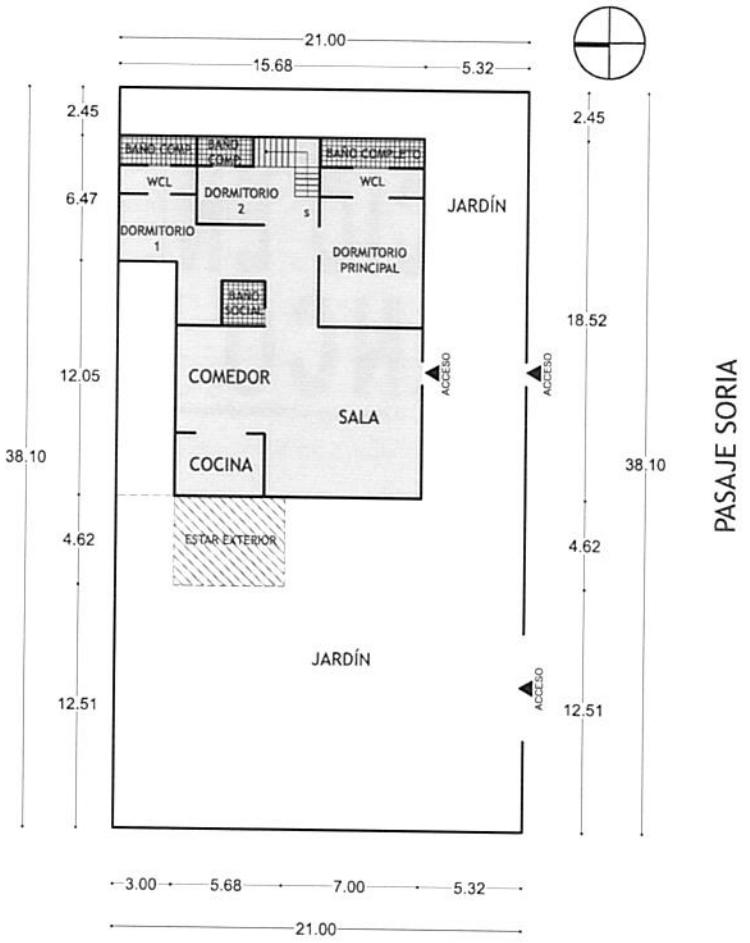
ÁREA DE LOTE		UBICACIÓN		TOPOGRAFIA (Descendiente o Ascendiente)			RELACIÓN FRENTE - FONDO		FORMA	
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción		Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación
Igual	1.0	Esquinero	1.5	Plano	0% a 3%	1.0	Proporción 1:2	1.0	Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3	*1.0*
2 veces más o doble	0.9	Igual	1.2	Ligeramente Inclinada	4% a 25%	0.9	Proporción 1:4	0.9	Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8	*0.9*
4 veces más	0.8	Secundaria	1.0	Moderadamente Inclinada	26% a 50%	0.8	Proporción 1:8	0.8	Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20	*0.7*
5 veces a 9 veces	0.7	Medianero	0.8	Empinado	75% a 99%	0.7	Proporción 1:10	0.7	Lote Trapezoidal	*0.8*
10 veces a 19 veces	0.6	Pasaje	0.6	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0.6	Proporción 1:20	0.6	Lote Romboidal	*0.7*
20 veces o más	0.5								Lote Triangular	*0.6*

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

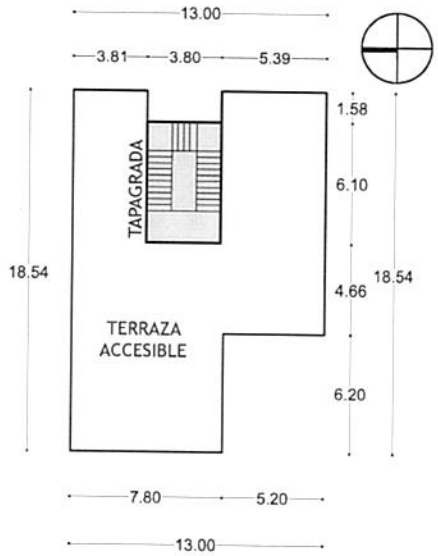
1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0					
LOTE EN ANALISIS	800.10 m²					*Calificación del Lote en Relación a 1,0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*
Lotes de Terreno Comparables	Área (m²)	Valor Comercial	usd/m² Referencias	Factor Fuente	usd/m² Valor Razonado	Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	2,450.00 m²	$ 980,000.00	**400.00 USD/m²**	*0.95*	**380.00 USD/m²**	3	*1.5*	*1.5*	*1.0*	*1.0*	*1.0*
LOTE 2	635.00 m²	$ 260,833.00	**410.76 USD/m²**	*0.95*	**390.22 USD/m²**	1	*1.5*	*1.5*	*1.0*	*1.0*	*1.0*
LOTE 3	534.00 m²	$ 233,721.00	**437.68 USD/m²**	*0.95*	**415.80 USD/m²**	1	*1.2*	*2.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*
LOTE 4	509.00 m²	$ 298,500.00	**586.44 USD/m²**	*0.95*	**557.12 USD/m²**	1	*1.0*	*2.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*

4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION	
0.210	*0.225*	*0.185*	*0.170*	*0.210*	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante	
Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado		
0.315	0.338	0.185	0.170	0.210	*1.218*	**462.65 USD/m²**	**536.76 USD/m²**
0.315	0.338	0.185	0.170	0.210	*1.218*	**475.10 USD/m²**	
0.252	0.450	0.185	0.170	0.210	*1.267*	**526.81 USD/m²**	
0.210	0.450	0.185	0.170	0.210	*1.225*	**682.47 USD/m²**	

Implantación general -

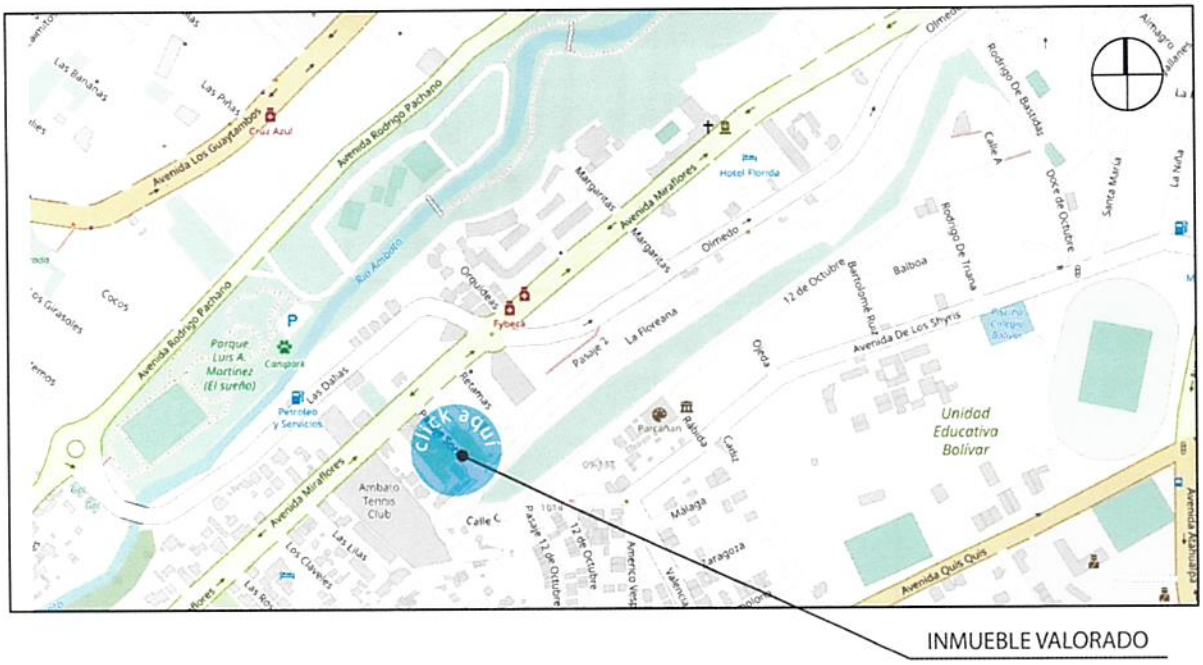


PLANTA BAJA



PLANTA TERRAZA

Ubicación Geográfica:	Ubicado en la ciudad de Ambato. Av. Miraflores, parroquia Matriz del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.





ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



FACHADA E INGRESO A LA VIVIENDA



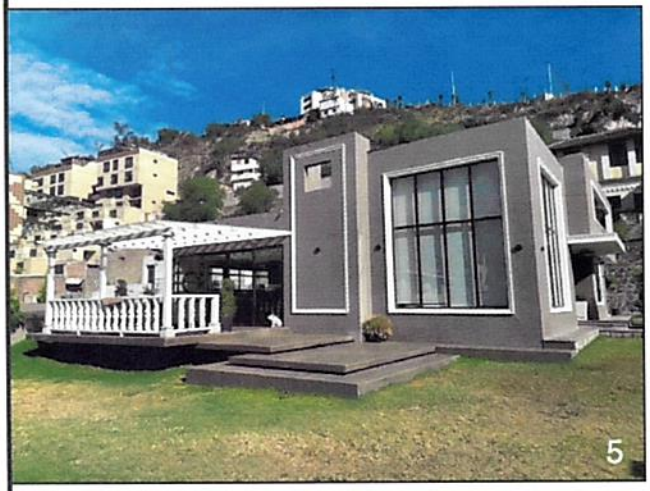
VÍA DE ACCESO ADOQUINADA - PASAJE SORIA



INGRESO A PLANTA ABAJA



JARDINES



FACHADA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA - ESTAR EXTERIOR



SALA

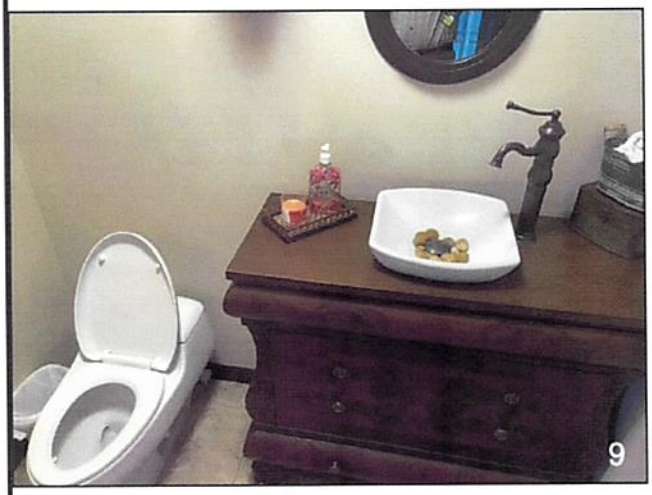
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL



DORMITORIO PRINCIPAL



WALKING CLOSET



BAÑO COMPLETO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



DUCHA DE BAÑO COMPLETO



BODEGA BAJO GRADAS



ESTAR FAMILIAR



ÁREA DE MÁQUINAS

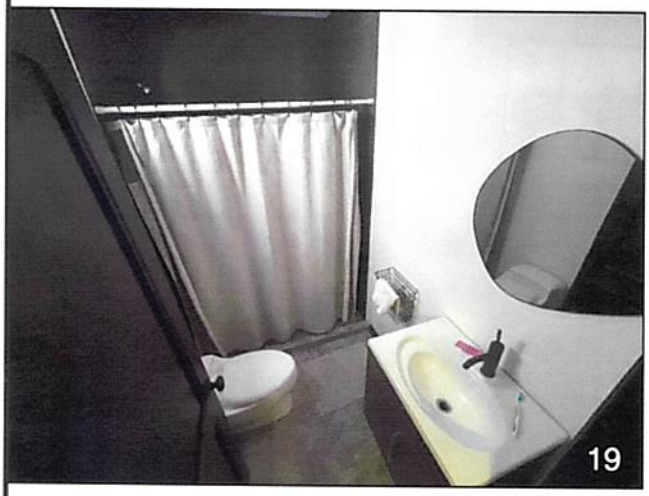


DORMITORIO



WALKING CLOSET

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BAÑO COMPLETO



TERRAZA ACCESIBLE



TAPAGRADA



VÍA PRINCIPAL DE ACCESO - AV. MIRAFLORES

2 93 doscientos noventa y tres)

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo: Pasaje Soria S/N y avenida Miraflores, sector Ambato Tennis Club.

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 senalizacion 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:

Fecha: martes, 14 de noviembre de 2023