

		BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006	
		SOLICITADO POR: MEGAMOBILIER S A	
		6/1/2026	
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647 SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366		 INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
			
BIEN INMUEBLE:	Terreno y Construcción		
DIRECCION EN SITIO:	Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Guayas	9	Guayas
CANTÓN:	Guayaquil	1	Guayaquil
PARROQUIA:	Carbo	3	Pedro Carbo
CLAVE CATASTRAL:	001-0071-013-0-0-0-1	PREDIO:	001-0071-013-0-0-0-1
PROPIETARIO:	FLANIGANS S.A.		
REPRESENTANTE LEGAL:	Mendieta Cordova Shalom Jaymar		
SOLICITANTE:	MEGAMOBILIER S A		
EJECUTOR:	AB. FALCONES CACERES CARLOTA MARIA		
SECRETARIO:	AB. BELLES SOLORZANO JAIME ALBERTO		
EXPEDIENTE:	BP-001559-I-2023		
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 18 de diciembre de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	martes, 30 de diciembre de 2025		
FECHA DE INFORME:	martes, 6 de enero de 2026		

		BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Arq. Diana Sosa Ponce	
	Asistente:	---	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Edificio	
	Subtipo de bien:	Edificación con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspeccion	Depositario Ab. Fernández García Néstor Williams	
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:	Enajenación por remate
1.6 Destino del Credito:	Otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Escritura de Cancelación de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticresis que otorgan los cónyuges Señor Carlos Eduardo Carrión Ycaza y Maite Loreto Urrutia Zóttele a favor de la Compañía Flanigans S.A. E Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis que otorga la Compañía FLANIGANS S.A. a favor del Banco del Pacífico S.A. celebrado en la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el 29 de Julio del 2021, ante la, Doctora María Pía Iannuzzelli Puga de Velazquez, Notaria Décima del Canton Guayaquil. Providencia emitida por el Juzgado de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., Juicio Coactivo BP-003547-I-2023 Copia simple Certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000143799, emitido el 13/11/2024. Copia simple Certificado de Avalúo y Registro de Predio Urbano #2025 - 290049, emitido el 18/12/2025. Copia de acta de sorteo Copia de acta de posesión		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	FLANIGANS S.A.		
2.2. Titulo de Adquisición:	Escritura de Cancelación de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticresis. E Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis		
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Urbano - MIXTO COMERCIAL RESIDENCIAL		
3.1.2 Sectores Próximos:	Parque Centenario, Malecón 2000, Zona Bancaria, Parada Aerovía, etc		
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Edificios 4 pisos en adelante.		
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona:	consolidado		
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via	via vehicular	
	capacidad vial	via principal	
	condicion de la via	via asfaltada	
calle 1	Calidad de la vía 1, de alta intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente a 25 m. del inmueble.		
	calle 2	Es de media circulación vehicular, ingreso solo habitantes de ese sector.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.	
	Energía eléctrica:	Si.	
	Alcantarillado:	Red Pública.	
	Servicio de recolección de basura:	Si.	
	Telefonía:	Si.	
	Seguridad:	Si.	
	Aceras y bordillos:	Si.	
Transporte:	Por la Calle Boyacá. Líneas de transporte Metrovía, Ubicada aproximadamente 50 m del inmueble.		

	<div data-bbox="323 125 580 165">  INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A. </div> <div data-bbox="1145 109 1449 132">BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006</div> <div data-bbox="694 170 1062 192">INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES</div>
	Equipamiento urbano: Parque Centenario, Malecón 2000, Zona Bancaria, Parada Aerovía, etc
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Comercial
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Los servicios públicos que posee este inmueble son los siguientes: energía eléctrica y telefónica, sistema de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, las mismas se encuentran en buen estado.
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Ninguna
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.

		<div>  <div> INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small> </div> </div> <div> INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES </div>					BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006
3.2.- Descripción del Terreno:							
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:					
		Latitud	-2.190182	Longitud	-79.883637		
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:							
Terreno medianero ubicado en la calle Francisco De Paula Icaza							
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.							
INMUEBLE:	Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá						
Linderos Generales				Según Documento	Según Sitio		
NORTE:	Solar 1			9.41 m	9.88 m		
SUR:	C.P. Ycaza			9.41 m	8.94 m		
ESTE:	Solar 12			13.25 m	13.25 m		
OESTE:	Solar 1			13.25 m	13.28 m		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:				124.68 m²	124.68 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:				0.00 m²			
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:				0			
Observaciones:	Debemos comentar que las medidas de los linderos norte, sur y oeste no coinciden con lo indicado en la documentación, pero el área del solar sigue siendo la misma.						
3.2.4.- Configuración y Topografía:				3.2.5.- Características Panorámicas:			
Forma:	regular.			Zona Central - Comercial			
Topografía:	Plana.						
Ubicación:	Medianero.						
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:							
No se menciona en la documentación proporcionada							
3.2.7.- Uso Actual:							
Comercial - Residencial							
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	Uso de Suelo	
1	Sótano	100.00%	124.68	m²	26	Comercial	
2	Planta Baja	100.00%	96.81	m²	26	Comercial	
3	Soportal	100.00%	27.87	m²	26	Comercial	
4	Mezzanine	100.00%	87.44	m²	26	Comercial	
5	Primer Piso Alto	100.00%	133.19	m²	26	Comercial	
6	Segundo Piso Alto	100.00%	133.19	m²	26	Residencial	
7	Tercer Piso Alto	100.00%	133.19	m²	26	Residencial	
Obras complementarias							
1	Terraza de Equipos Cubierta	100.00%	17.50	m²	26	Residencial	
2	Cisterna	100.00%	22.00	m³	30	Residencial	
Observaciones:	Ninguna						

**4.1.1.- Distribución de Ambientes****Distribución Funcional Inmueble Original:**

Exteriores	Soportal
Sótano	Área libre, bodega, cuarto eléctrico (Transformadores), bodega.
Planta Baja	Ingreso a planta alta, ascensor, escalera y local comercial
Mezzanine	Local Comercial, 1 baño
Primer Piso Alto	Área de Oficinas, baño de mujer y baño de hombres
Segundo Piso Alto	Departamento: Sala - comedor - cocina, baño y 2 dormitorios con closet.
Tercer Piso Alto	Departamento: Sala - comedor - cocina, baño y 2 dormitorios con closet.

		BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006					
		 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas							
DESCRIPCION	PLANTA BAJA			MEZZANINE - TERCER PISO ALTO			
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.			Hormigón armado.			
PISOS	Hormigón simple.			Hormigón armado.			
SOBREPISOS	Cerámica.			Marmetón / Porcelanato			
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de Marmetón						
CUBIERTA	Losa de H.A.			Est. Metálica y Eternit.			
TUMBADO	Losa de H.A.			Gypsum			
PAREDES EXT.	Mampostería.			Mampostería.			
PAREDES INT.	Mampostería.			Mampostería.			
PUERTAS EXT.	Metálica y Vidrio						
PUERTAS INT.	Madera.			Madera.			
CERRADURAS	Variadas.			Variadas.			
VENTANAS	Vidrio						
MESONES DE COCINA	No dispone			En hormigón armado, revestidos con granito de mármol.			
MUEBLES DE COCINA	No dispone			MDF			
CLÓSET	No dispone			MDF			
MESONES DE BAÑOS	No dispone			Quarzo/Granito			
PIEZAS SANIT. PROCED.	Nacionales			Nacionales			
GRIFERIA	Nacionales			Nacionales			
INST. ELECTRICAS	Empotradas y vistas			Empotradas y vistas			
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales			Nacionales			
INST. SANITARIAS	Empotradas.			Empotradas.			
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.			Empotradas.			
INST. A/A	SI			SI			
INST. TV.	SI			SI			
PINTURA EXT.	Elastomérica.			Elastomérica.			
PINTURA INT.	Caucho.			Caucho.			
REVESTIMIENTO INT.	No dispone			Cerámica en baño			
CERRAMIENTO	No aplica						
INTERNET	SI.						
TV POR CABLE	SI.						
GAS CENTRALIZADO	NO						
INST. ESPECIALES	NO						
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:							
Número de Ambientes:	20	Número de Dormitorios:	4	Número de Baños/Medio Baños:	5		
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	6	Número de Estacionamientos:	0	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	3		
Ascensor	1	Vivienda Multifamiliar:	Si	Número de Pisos:	0		
Altura del Inmueble:	20.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	Mediana		
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble							
Año de Construcción:	2000	Edad del inmueble: (Aproximada)	26	Vida Útil (Años):	70		
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al		100.00%	
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:							
Conservación	Bueno	Mantenimiento	Recientemente remodelado	Deficiencias Relevantes		Ninguna	
4.5.- Características de Implantación de la Construcción							
AISLADA	☐	ADOSADA	☒	CONTINUA	☐	PAREADA	☐

		BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006					
		 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>					
		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas Específicas:							
Zonificación Municipal	ZC	Retiro Frontal	3.00 m	Numero de Pisos	10	Forma de Ocupacion	Terreno y Construcción
Lote Minimo	- - -	Retiro Lateral	- - -	COS	- - -	Uso de Suelo	Comercial - Residencial
Frente Minimo	10.00 m	Retiro entre Bloques	- - -	CUS / COS TOTAL	- - -	Clasificación del Suelo	Comercial
Retiro Posterior	- - -	Altura de Edificación	- - -			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:							
Documentación No proporcionado							
5.3 Otros Aspectos							
Ninguno.							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
Para determinar el valor por m ² de terrenos se ha considerado los siguientes factores: <ul style="list-style-type: none"> * Características del Sector. * 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 el sector se encuentra habitado en un 100%. * Situación económica e inmobiliaria actual del país. 							
<ul style="list-style-type: none"> • El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual. • El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
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: <ol style="list-style-type: none"> 1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método. 2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios. 							
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 <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>		BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006			
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	Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	124.68 m²	\$ 1,152.50	\$ 143,693.70	0.000%	0.00 m²	\$ 143,693.70
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 143,693.70
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Sótano	124.68 m²	\$ 910.00	\$ 113,458.80	100%	27.23%	\$ 662.21
2	Planta Baja	96.81 m²	\$ 975.00	\$ 94,389.75	100%	27.23%	\$ 709.51
3	Soportal	27.87 m²	\$ 390.00	\$ 10,869.30	100%	27.23%	\$ 283.80
4	Mezzanine	87.44 m²	\$ 975.00	\$ 85,254.00	100%	27.23%	\$ 709.51
5	Primer Piso Alto	133.19 m²	\$ 910.00	\$ 121,202.90	100%	27.23%	\$ 662.21
6	Segundo Piso Alto	133.19 m²	\$ 910.00	\$ 121,202.90	100%	27.23%	\$ 662.21
7	Tercer Piso Alto	133.19 m²	\$ 910.00	\$ 121,202.90	100%	27.23%	\$ 662.21
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		736.37 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			\$ 667,580.55				
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 485,798.37
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Terraza de Equipos Cubierta	17.50 m²	\$ 156.00	\$ 2,730.00	100%	54.80%	\$ 70.51
2	Cisterna	22.00 m3	\$ 360.00	\$ 7,920.00	100%	66.49%	\$ 120.64
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 10,650.00				
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 3,887.95
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 678,230.55				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 633,380.02
SON: SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA CON 2/100 DÓLARES AMERICANOS							

**10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL**

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

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

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

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

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

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

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FÍSICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	124.68 m ²	\$ 1,152.50	0.88388	\$ 1,018.67	\$ 127,007.66
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 127,007.66
Sótano	124.68 m ²	\$ 662.21	0.88388	\$ 585.31	\$ 72,976.45
Planta Baja	96.81 m ²	\$ 709.51	0.88388	\$ 627.12	\$ 60,711.28
Soportal	27.87 m ²	\$ 283.80	0.88388	\$ 250.85	\$ 6,991.11
Mezzanine	87.44 m ²	\$ 709.51	0.88388	\$ 627.12	\$ 54,835.19
Primer Piso Alto	133.19 m ²	\$ 662.21	0.88388	\$ 585.31	\$ 77,957.44
Segundo Piso Alto	133.19 m ²	\$ 662.21	0.88388	\$ 585.31	\$ 77,957.44
Tercer Piso Alto	133.19 m ²	\$ 662.21	0.88388	\$ 585.31	\$ 77,957.44
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 429,386.34
Terraza de Equipos Cubierta	17.50 m ²	\$ 70.51	0.88	\$ 62.32	\$ 1,090.67
Cisterna	22.00 m ³	\$ 120.64	0.88	\$ 106.63	\$ 2,345.80
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 3,436.47
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 559,830.48

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA CON 48/100 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
Terreno y Construcción	\$ 559,830.48	0.80	\$ 447,864.38

SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 38/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL (18/12/2025)

Avalúo de la tierra:	\$ 103,592.87
Avalúo de construcción:	\$ 252,274.75
Valor catastral de la propiedad:	\$ 355,867.62

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 559,830.48		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	124.68 m ²	\$ 127,007.66	22.69%	28.29
Construcción	283.88 m ²	\$ 432,822.82	77.31%	219.48
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	247.76
			Valor mts ² G=C/F	\$ 2,259.54

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:	\$ 678,230.55
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 633,380.02
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 559,830.48
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 447,864.38
14	VALOR CATASTRAL	\$ 355,867.62

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Diana Paola Sosa Ponce por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cia Inmobiliaria Mercedes S.A Inmomercedes, declaro bajo juramento, que:

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

17.- OBSERVACIONES:

- La propiedad tiene aproximadamente 30 años y hace 10 años se realizó un mantenimiento en piso, paredes livianas y tumbado, por lo cuál para el cálculo se está valorando con la edad ponderada de 26 años.
- Debemos comentar que las medidas de los linderos norte, sur y oeste no coinciden con lo indicado en la documentación, pero el área del solar sigue siendo la misma.
- De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones relevantes que influyan en el bien.
- 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.- CONCLUSIONES:

- La propiedad tiene aproximadamente 30 años y hace 10 años se realizó un mantenimiento en piso, paredes livianas y tumbado, por lo cual para el cálculo se está valorando con la edad ponderada de 26 años.
- Debemos comentar que las medidas de los linderos norte, sur y oeste no coinciden con lo indicado en la documentación, pero el área del solar sigue siendo la misma.
- De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones relevantes que influyan en el bien.
- 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.

19.- ANEXOS:

a.-) Cuadro de resumen.	1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble	1 Página
c.-) Plano de implantación General	3 Páginas
d.-) Referencias comerciales	3 Páginas
e.-) Croquis de ubicación de las referencias.	1 Página
f.-) Memoria del cálculo del terreno	2 Páginas
g.-) Memoria del cálculo de construcciones	3 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	3 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	6 Página
j.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

TYRONE
ANIBAL
PORTERO
REYES

Firmado
digitalmente
por TYRONE
ANIBAL
PORTERO
REYES

Ing. Tyrone Portero Reyes
Inmobiliaria Mercedes S.A.
SB-PA-2004-647
RUC. 0992349468001

DIANA
PAOLA
SOSA
PONCE

Firmado
digitalmente
por DIANA
PAOLA SOSA
PONCE

Arq. Diana Paola Sosa Ponce
Perito Avaluador
SB-PVG-2025-02641
CI. 0925510430

NESTOR
WILLIAMS
FERNANDEZ
GARCIA

Firmado digitalmente
por NESTOR WILLIAMS
FERNANDEZ GARCIA
Fecha: 2026.01.06
10:44:55 -05'00'

Ab. Fernández García Néstor Williams
Depositario Judicial

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	124.68 m ²	\$ 1,018.67	\$ 127,007.66				100.00%
Sótano	124.68 m ²	\$ 585.31	\$ 72,976.45				
Planta Baja	96.81 m ²	\$ 627.12	\$ 60,711.28				
Soportal	27.87 m ²	\$ 250.85	\$ 6,991.11				
Mezzanine	87.44 m ²	\$ 627.12	\$ 54,835.19				
Primer Piso Alto	133.19 m ²	\$ 585.31	\$ 77,957.44				
Segundo Piso Alto	133.19 m ²	\$ 585.31	\$ 77,957.44				
Tercer Piso Alto	133.19 m ²	\$ 585.31	\$ 77,957.44				
Terraza de Equipos Cubierta	17.50 m ²	\$ 62.32	\$ 1,090.67				
Cisterna	22.00 m ³	\$ 106.63	\$ 2,345.80				
	TOTAL		\$ 559,830.48				
VIDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	Pedro Carbo
EDAD DEL BIEN	26		Zonificación	ZC			
REMANENTE	44 Años		Plusvalía.	Media Alta		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2000				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Mediana					Números de baños	5
NUMERO DE HABITACIONES	4					Numero de niveles.	6
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	1						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			
		-2.190182				-79.883637	

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD \$	559,830.48
Valor Ajustado	USD \$	447,864.38
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

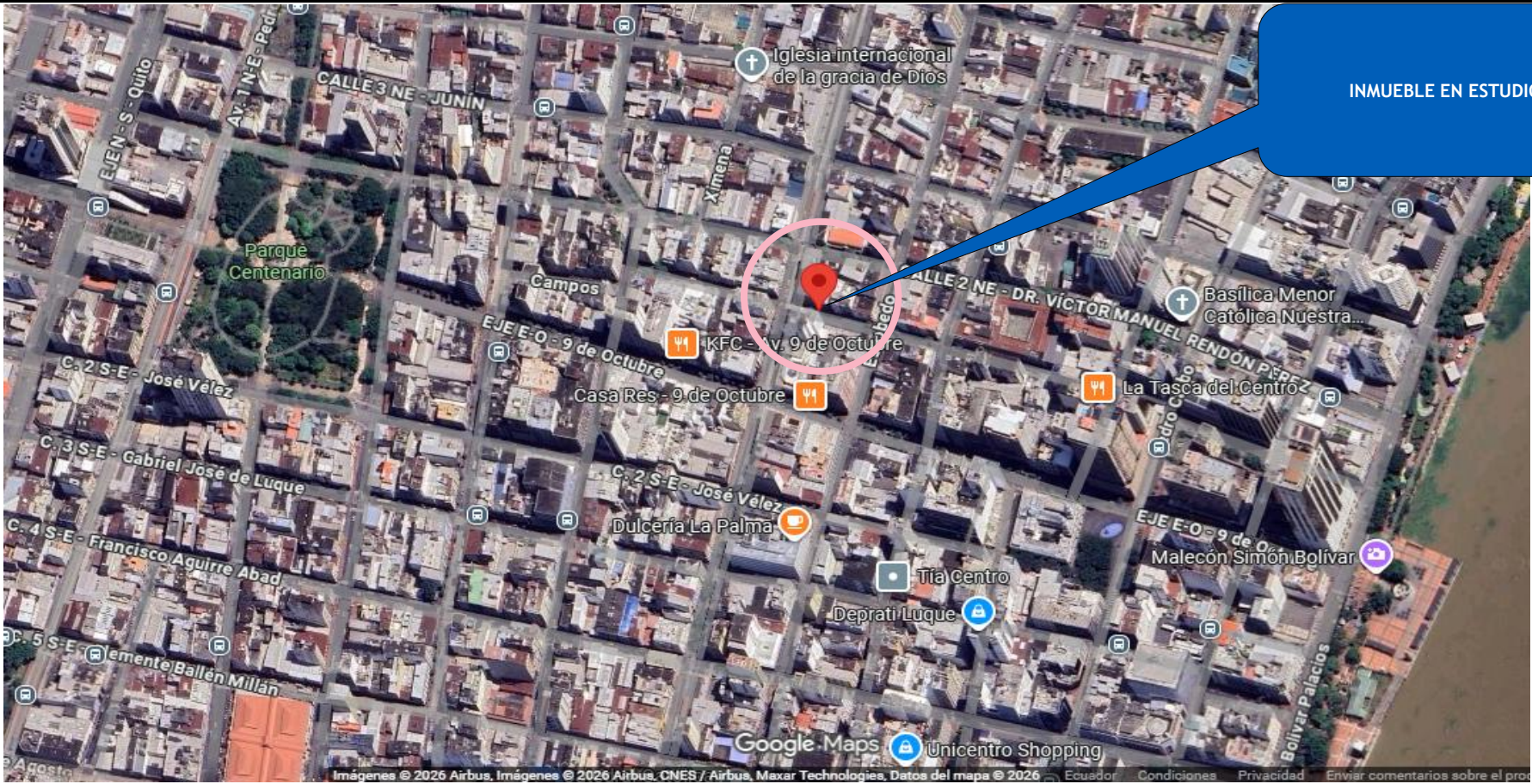


INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN
GEOGRAFICA:

Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá

INMUEBLE EN ESTUDIO

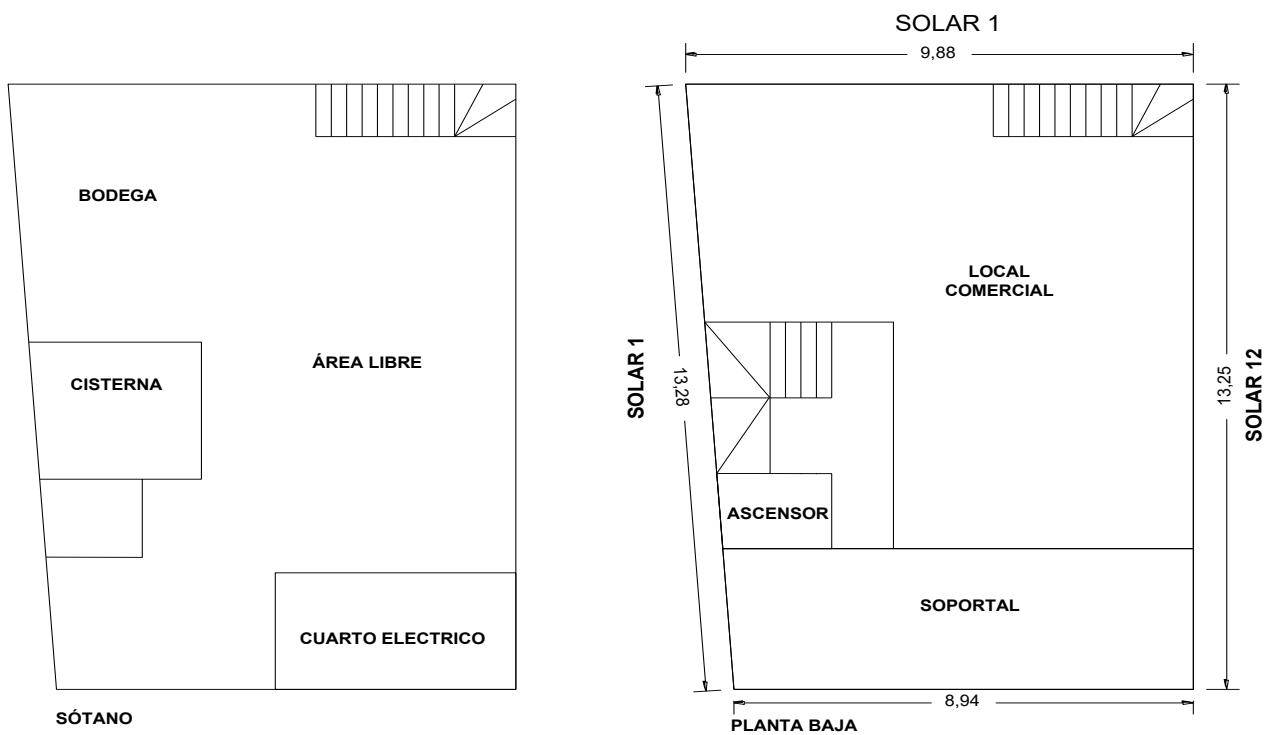


LINK DE UBICACION

<https://maps.app.goo.gl/Sr7T6sBzURsi49Zi9>

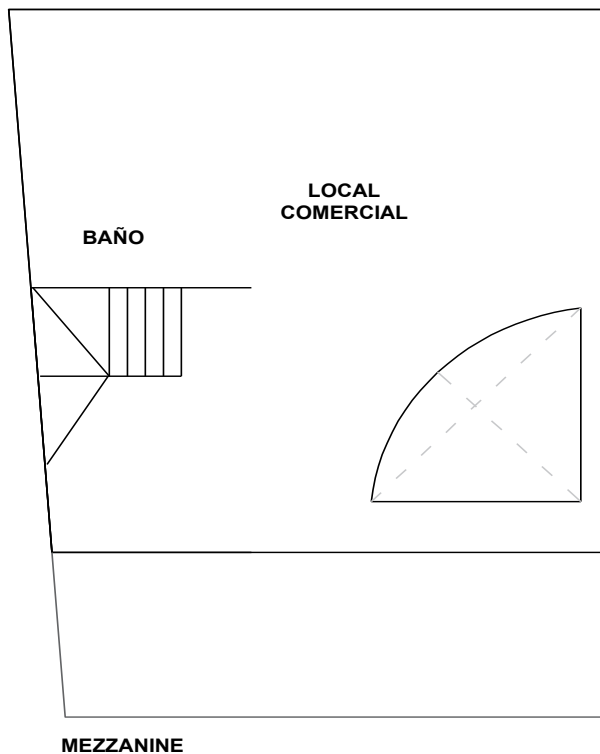
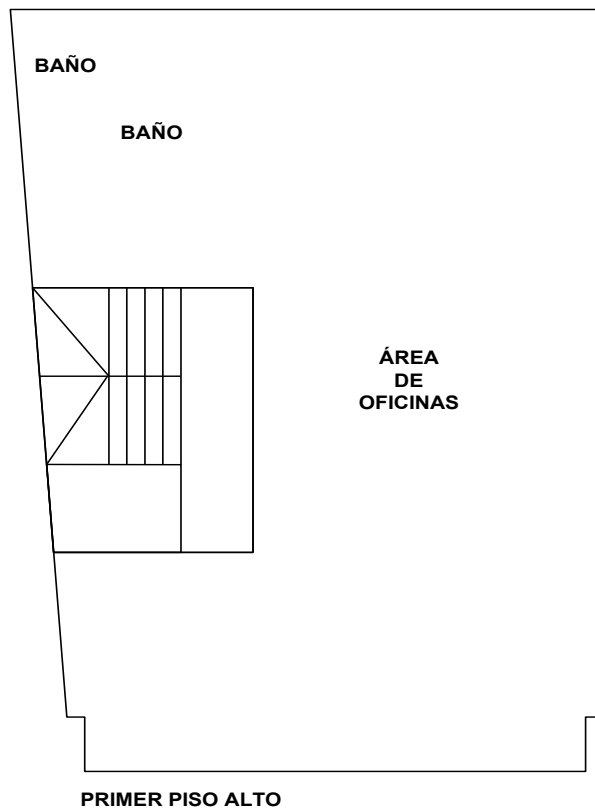


Implantación general -



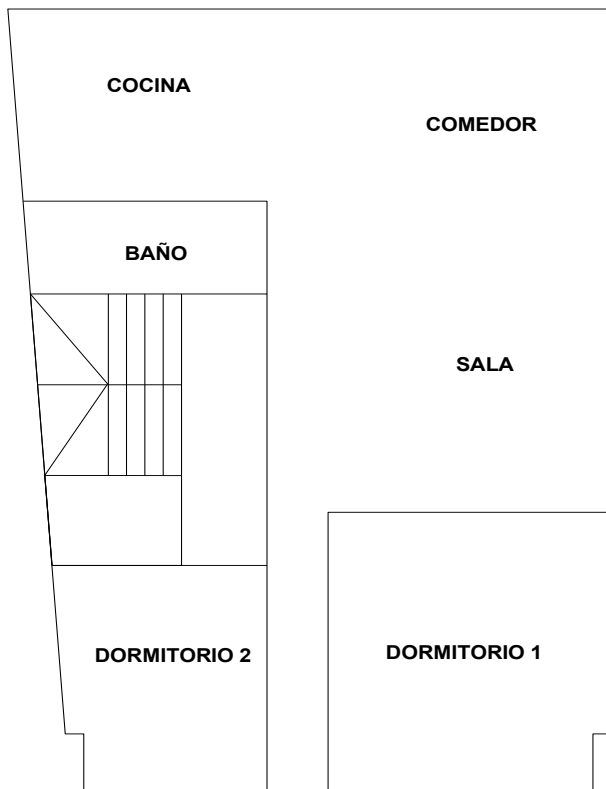


Implantación general -

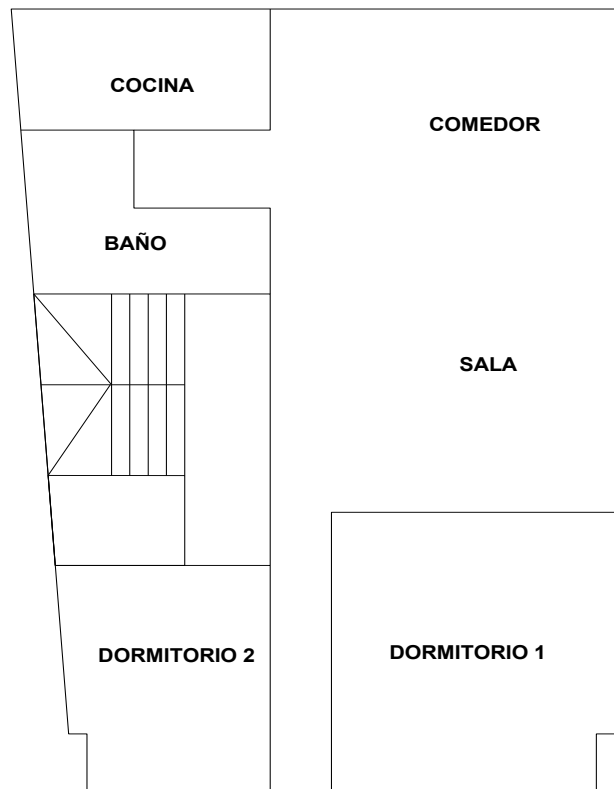




Implantación general -



SEGUNDO PISO ALTO



TERCER PISO ALTO



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Fecha de información:	31/12/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Jimmy Gaibor
Ubicación - Dirección:	Francisco de P. Icaza
Fuente:	<u>Plusvalía</u>
Teléfono:	0999648208
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Comercial
Calle:	Francisco de P. Icaza
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	- - -
Fondo:	- - -
Área del terreno o superficie:	151.50 m ²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	850.00 m ²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	25 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	- - -
Número de baños:	- - -
Número de parqueos:	- - -

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.

\$680,000.00

Obras adicionales - Ninguna

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos



ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	31/12/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Luque y Escobedo		
Fuente:	<u>Plusvalía</u>		
Teléfono:	0993533698		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Comercial		
Calle:	Luque y Escobedo		
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinero		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	473.00 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	3145.00 m ²		
Tipo de acabados:	Medios		
Edad:	40 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.	Importes:	
Número de habitaciones:	- - -	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$2,500,000.00
Número de baños:	- - -	Obras adicionales - Ninguna	
Número de parqueos:	- - -	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos	



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

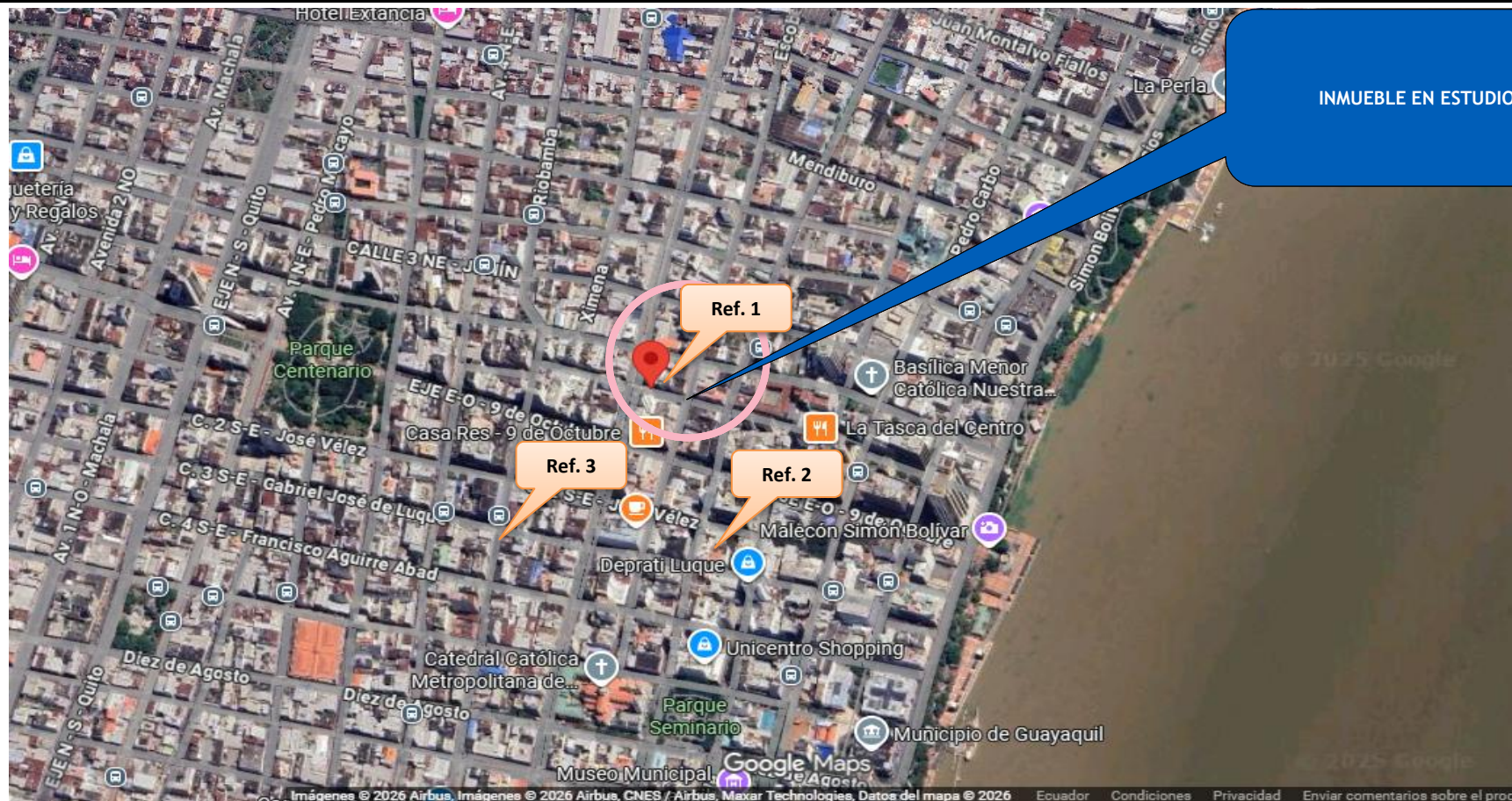
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	31/12/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Calle Chimborazo		
Fuente:	<u>Plusvalía</u>		
Teléfono:	04 3901010		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Comercial		
Calle:	Chimborazo		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	- - -		
Fondo:	- - -		
Área del terreno o superficie:	279.83 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	730.00 m ²		
Tipo de acabados:	Medios		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.		
Número de habitaciones:	- - -		
Número de baños:	- - -		
Número de parqueos:	- - -		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$599,000.00
		Obras adicionales -Ninguna	
		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

MÉTODO RESIDUAL Y EL POTENCIAL DESARROLLO

Zonificación para el lote en estudio	Z	C	ZC-3
--------------------------------------	----------	----------	-------------

Area de terreno	frente	9.41	fondo	13.25	124.68	m2
Area de terreno luego de retiros	frente	0.00	fondo	0.00	0.00	-
COS por zonificación					100.00%	-
Area construible en Planta baja, para edificios					124.68	-
CUS número de pisos					6.00	pisos
Area de construcción en plantas altas					623.40	m2
Area total de construccion					748.08	-
Coeficiente de ocupación (K)					95.00%	-
Area de construcción vendible					710.68	m2
CUS de construcción vendible					5.70	-
Precio de venta en el sector					1,500.00	c/m2
Valor de venta de construcción principal					\$ 1,066,014.00	-
Area requerida por cada estacionamiento					0.00	m2
Cantidad de estacionamientos					0.00	unidades
Valor de venta por cada estacionamiento					0.00	c/u
Valor de venta de los estacionamientos					\$ -	-
Cantidad de bodegas en m2					0.00	m2
Valor de venta de las bodegas por m2					0.00	c/m2
Valor total de venta de las bodegas					0.00	-
Cantidad de Locales comerciales en m2					185.00	m2
Valor de venta de los Locales comerciales por m2					2800.00	c/m2
Valor total de venta de los Locales comerciales					518000.00	-
Valor de venta total del proyecto					\$ 1,584,014.00	-

Técnica Inductiva

Precio del lote = Alfa X Venta total del proyecto

Alfa máxima	10.00%	-
Alfa mínima	5.00%	-
Alfa promedio	7.50%	-
Valor del lote	\$ 118,801.05	-
Valor por metro cuadrado	\$ 952.85	c/m2

Técnica Deductiva

Margen de operación = Ventas - costos

Costo directo de construcción principal por m2	\$1,275.00	c/m2
Valor de la construcción principal	\$953,802.00	-
Costo directo de la construcción de estacionamientos por m2	\$0.00	c/m2
Valor de construcción de estacionamientos	\$0.00	-
Costo directo de la construcción de bodegas	\$0.00	c/m2
Valor de la construcción de bodegas	\$0.00	-
Valor total de construcción	\$953,802.00	-
Factor multiplicador	\$1.50	-
Costo total de la construcción	\$1,430,703.00	-
Margen de operación	\$153,311.00	-
Porcentaje de utilidad sobre margen	\$0.15	-
Costo porcentual del lote	\$0.85	-
Valor del lote	\$130,314.35	-
Valor por metro cuadrado	\$1,045.19	c/m2
Valor del m2 por el método residual	\$999.02	c/m2



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

FACTORES DE INFLUENCIA

Factor de Fondo

Fondo tipo	25.00	ml
Fondo a tasar	13.25	0
Factor a aplicar	1.30	0

Factor de Frente

Frente tipo	10.00	ml
Frente a tasar	9.41	ml
Factor a aplicar	0.98	0

Factor de topografía

Fondo del lote	13.25	ml
Metros de declive	0.00	ml
Porcentaje de declive	0.00	
Factor de declive hacia arriba	1.00	

Factor de Tamaño

Lote tipo	200.00	m2	m2	Factor
de 2 a 4 veces	201.00	entre	entre	1.00
de 5 a 9 veces	801.00	entre	entre	0.90
de 10 a 19 veces	1,801.00	entre	entre	0.80
de 20 veces o mas	3,800.00	o mas	o mas	0.75
Lote a tasar	124.68	m2	m2	0
Factor a aplicar	1.00	0	0	0

Factor de ubicación

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

RESUMEN

Valor del m2 del lote	\$ 999.02
Factor de fondo	1.30
Factor de frente	0.98
Factor de tamaño	1.00
Factor ubicación	0.90
Factor topográfico	1.00
Valor del m2 del lote en estudio	\$ 1,152.50
Valor del lote	\$ 143,693.13

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Bien ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 21 hasta 30 años
COSTO DEL BIEN	Entre 500.001,00 y 1'000.000,00 usd
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Largo Plazo (Mas de 12 meses)
PLUSVALIA	Media Alta
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Bueno
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Inversionistas y/o Empresas
ENTORNO	Bien ubicada

Porcentaje de Dcto.

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



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US\$)	Valor Total (US\$)
Sótano	m²	124.68	\$700.00	30%	1.00	\$910.00	\$113,458.80
Planta Baja	m²	96.81	\$750.00	30%	1.00	\$975.00	\$94,389.75
Soportal	m²	27.87	\$300.00	30%	1.00	\$390.00	\$10,869.30
Mezzanine	m²	87.44	\$750.00	30%	1.00	\$975.00	\$85,254.00
Primer Piso Alto	m²	133.19	\$700.00	30%	1.00	\$910.00	\$121,202.90
Segundo Piso Alto	m²	133.19	\$700.00	30%	1.00	\$910.00	\$121,202.90
Tercer Piso Alto	m²	133.19	\$700.00	30%	1.00	\$910.00	\$121,202.90
Terraza de Equipos Cubierta	m²	17.50	\$130.00	20%	1.00	\$156.00	\$2,730.00
Cisterna	m³	22.00	\$300.00	20%	1.00	\$360.00	\$7,920.00
Total Reposición a Nuevo							\$678,230.55

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

\$700.00 * 1.30 / 1.00 = \$910.00 * 124.68 = 113,458.80

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	124.68	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$1,152.50	\$143,693.70
Sótano	m²	124.68	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$662.21	\$82,563.97
Planta Baja	m²	96.81	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$709.51	\$68,687.42
Soportal	m²	27.87	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$283.80	\$7,909.59
Mezzanine	m²	87.44	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$709.51	\$62,039.34
Primer Piso Alto	m²	133.19	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$662.21	\$88,199.35
Segundo Piso Alto	m²	133.19	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$662.21	\$88,199.35
Tercer Piso Alto	m²	133.19	37.00%	2.00	100.00%	27.23%	\$662.21	\$88,199.35
Terraza de Equipos Cubierta	m²	17.50	65.00%	2.00	100.00%	54.80%	\$70.51	\$1,233.96
Cisterna	m³	22.00	75.00%	2.00	100.00%	66.49%	\$120.64	\$2,653.99
Total Valor Físico								\$633,380.02



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

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:

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

$$26 / 70 * 100 = 37.00\%$$

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

37.00% 2.00 27.23%

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	124.68	\$1,152.50	0.88388	\$1,018.67	\$127,007.66
Sótano	m²	124.68	\$662.21	0.88388	\$585.31	\$72,976.45
Planta Baja	m²	96.81	\$709.51	0.88388	\$627.12	\$60,711.28
Soportal	m²	27.87	\$283.80	0.88388	\$250.85	\$6,991.11
Mezzanine	m²	87.44	\$709.51	0.88388	\$627.12	\$54,835.19
Primer Piso Alto	m²	133.19	\$662.21	0.88388	\$585.31	\$77,957.44
Segundo Piso Alto	m²	133.19	\$662.21	0.88388	\$585.31	\$77,957.44
Tercer Piso Alto	m²	133.19	\$662.21	0.88388	\$585.31	\$77,957.44
Terraza de Equipos Cubierta	m²	17.50	\$70.51	0.88388	\$62.32	\$1,090.67
Cisterna	m³	22.00	\$120.64	0.88388	\$106.63	\$2,345.80
Total Valor De Mercado						\$559,830.48

Procedimiento de Cálculo

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

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno para la construcción 0.88, debido a que el inmueble es usado y se encuentra ubicado en un sector de plusvalía media alta, 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

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

\$662.21 * 0.88388 = \$585.31 * 124.68 = \$72,976.45

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	124.68	\$1,018.67	0.80	\$814.94	\$101,606.13
Sótano	m²	124.68	\$585.31	0.80	\$468.25	\$58,381.16
Planta Baja	m²	96.81	\$627.12	0.80	\$501.69	\$48,569.02
Soportal	m²	27.87	\$250.85	0.80	\$200.68	\$5,592.89
Mezzanine	m²	87.44	\$627.12	0.80	\$501.69	\$43,868.15
Primer Piso Alto	m²	133.19	\$585.31	0.80	\$468.25	\$62,365.95
Segundo Piso Alto	m²	133.19	\$585.31	0.80	\$468.25	\$62,365.95
Tercer Piso Alto	m²	133.19	\$585.31	0.80	\$468.25	\$62,365.95
Terraza de Equipos Cubierta	m²	17.50	\$62.32	0.80	\$49.86	\$872.54
Cisterna	m³	22.00	\$106.63	0.80	\$85.30	\$1,876.64
Total Valor De Realización						\$447,864.38

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

\$585.31 * 0.80 = \$468.25 * 124.68 = \$58,381.16

**INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES**
INMOMERCEDES
 Inmobiliaria Mercedes S.A.[illegible]



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	Hormigón Armado	X		
Columnas - Estructura	Hormigón Armado	X		
Losa / Entrepiso	Hormigón Armado	X		
Cubierta	Fibrocemento	X		
Cerramiento	Mampostería	X		
Muros	- - -			
Terraza / Azoteas	- - -			
Barda	- - -			
Fachada	- - -			
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	Empastada y pintada y vidrio	X		
Interiores	Empastada y pintada	X		
Baños	Empastada, pintada y cerámica	X		
Recubrimiento pisos:				
Planta baja	Marmetón	X		
Planta alta	Marmetón/Porcelanato	X		
Baños	Cerámica	X		
Escaleras	Marmetón	X		
Pintura:				
Interior	Caucho	X		
Exterior	Latex	X		
Carpintería:				
Ventanas	Vidrio	X		
Puertas de ingreso	Metálica	X		
Puertas de interiores	Madera	X		
Anaqueles	MDF	X		
Closets / Guardarropa	MDF	X		
Decorativo:				
Mesón de Cocina	Granito	X		
Tumbado /	Gypsum	X		
Moldura y/o Plafones	- - -			
Rastreras	- - -			
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos	- - -			
Ventanas	- - -			
Puerta de Ingreso	- - -			
Puerta de Garaje	- - -			
Cerrajería:	- - -			
Cerraduras	Nacionales	X		
Manijas	- - -			
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	Nacionales	X		
Grifería	Nacionales	X		
Piezas Eléctricas	Nacionales	X		
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes	Cisterna	X		
Caldera	- - -			
Depósito de combustible	- - -			
Pantalla de Proyección	- - -			
Planta de Emergencia	- - -			
Butacas	- - -			
Sistema de aspiración central	- - -			
Bóveda de Seguridad	- - -			
Sistema de intercomunicación	- - -			
Equipo de Seguridad	- - -			



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



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	Empotradas			
Sanitarias	Empotradas			
Eléctricas	Empotradas y vistas			
Tomacorriente	Empotradas			
Telefónicas	Empotradas			
Instalaciones Especiales:				
Elevadores	Si			
Montacargas	- - -			
Escaleras Electromecánica	- - -			
Aire Acondicionado	- - -			
Sistema Hidroneumático	- - -			
Calefacción	- - -			
Subestación Eléctrica	- - -			
Pararrayos	- - -			
Equipo contraincendios	- - -			
Sistema de Fosas Sépticas	- - -			
Pozos de Absorción	- - -			
Plantas de Tratamiento	- - -			
Pozos Artesianos	- - -			
Equipos de Bombeo	- - -			
Mantenimiento General:		X		
Estado General Actual:		X		
Estado de Conservación:		X		
Calidad de Acabados:		Medios		
Clasificación de la Construcción:				
Calidad de la Construcción:				
Número de Niveles:		6		
Número de Piso (Propiedad Horizontal):				
Calidad del Proyecto				
Unidades Rentables:		1		
Firma Perito Responsable:				
Nombre del Perito Responsable:	Arq. Diana Sosa			
Firma Persona que mostó el bien:	Ab. Nestor Fernández			



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



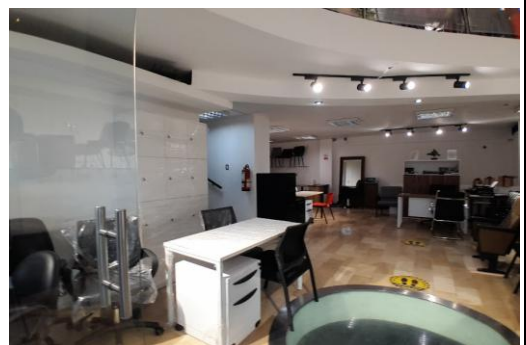
Vista Fachada Edificio



Vista Soportal



Vista Exterior Local Comercial



Vista Local Comercial



Vista Local Comercial



Vista Local Comercial

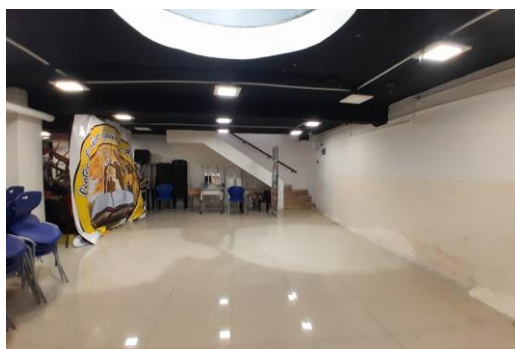


Vista Escalera a Sótano



Vista Sótano

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



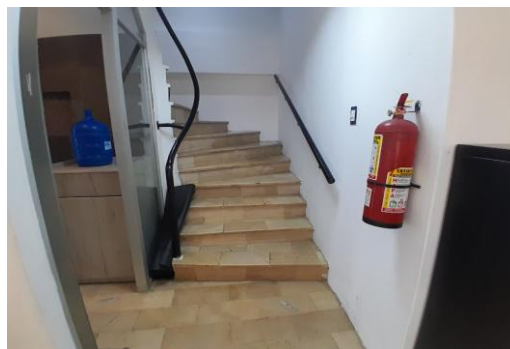
Vista Sótano



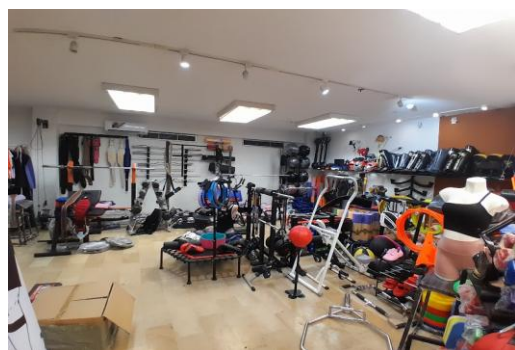
Vista Sótano



Vista Sótano - Cuarto Eléctrico



Vista Escalera a Mezzanine



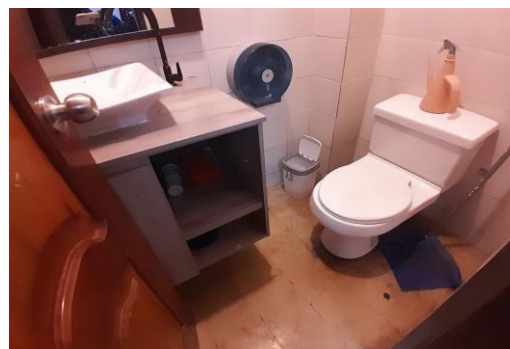
Vista Mezzanine - Local Comercial



Vista Mezzanine - Local Comercial



Vista Mezzanine - Local Comercial



Vista Mezzanine - Local Comercial - Baño



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

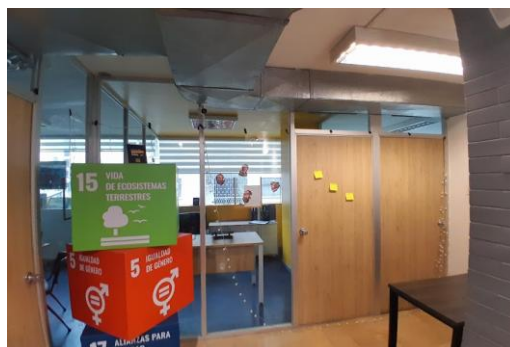
BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

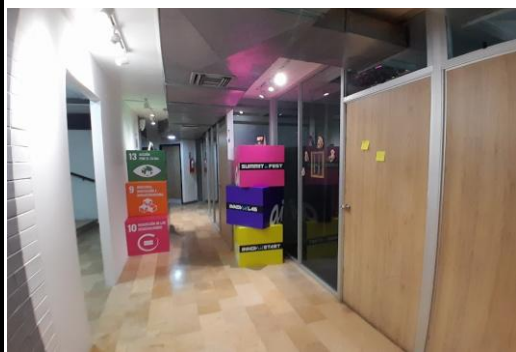
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista hall Primer Piso



Vista Oficinas Primer Piso



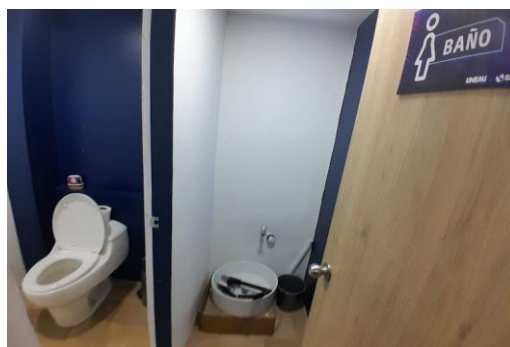
Vista Oficinas Primer Piso



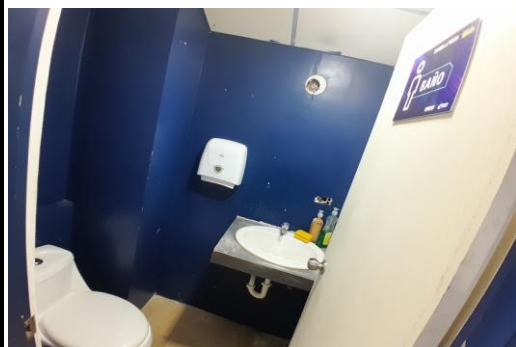
Vista Oficinas Primer Piso



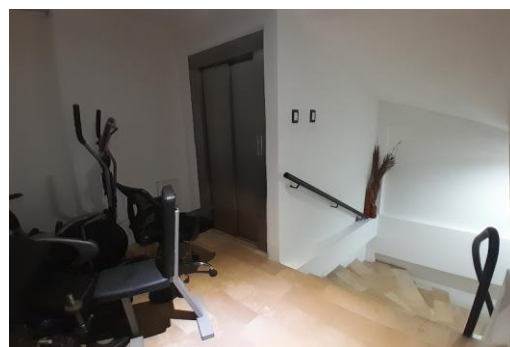
Vista Oficinas Primer Piso



Vista Oficinas Primer Piso - Baño Mujeres



Vista Oficinas Primer Piso - Baño Hombres



Vista Hall Segundo Piso

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



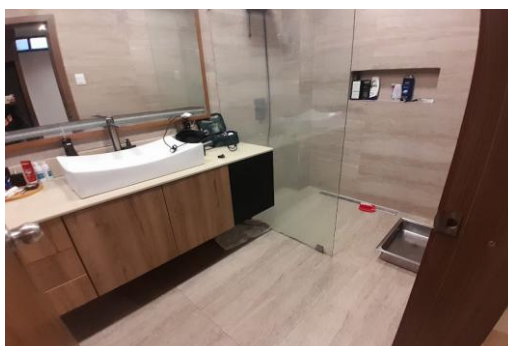
Vista Segundo Piso - Sala



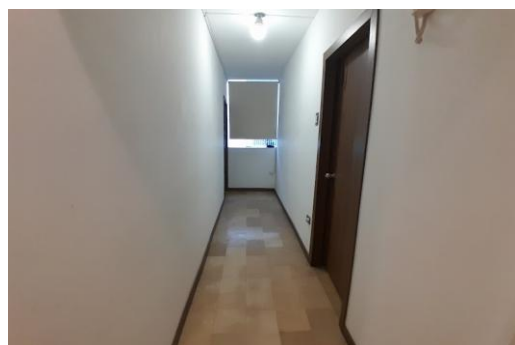
Vista Segundo Piso - Comedor



Vista Segundo Piso - Cocina



Vista Segundo Piso - Baño



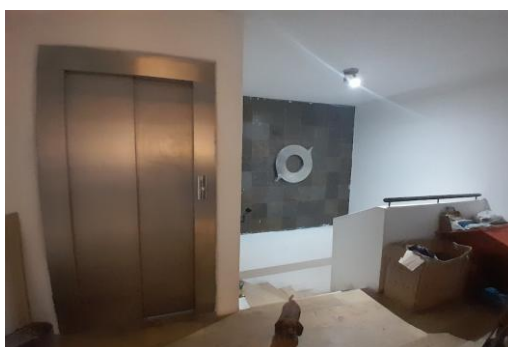
Vista Segundo Piso - Pasillo



Vista Segundo Piso - Dormitorio 1



Vista Segundo Piso - Dormitorio 2



Vista Hall Tercer Piso



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista Tercer Piso - General



Vista Tercer Piso - General



Vista Tercer Piso - Sala



Vista Tercer Piso - Comedor



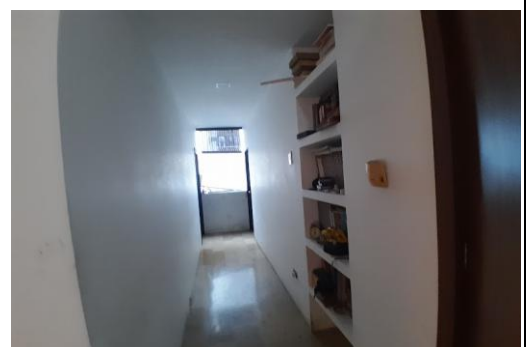
Vista Tercer Piso - Cocina



Vista Tercer Piso - Baño



Vista Tercer Piso - Baño



Vista Tercer Piso - Pasillo



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

BDP-2026-INMOMERCEDES-AVA-0006

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista Tercer Piso - Dormitorio 1



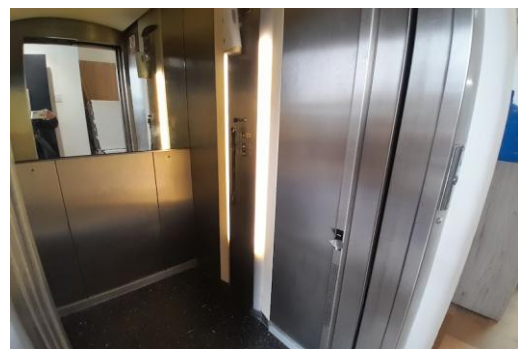
Vista Tercer Piso - Dormitorio 2



Vista Terraza Equipos Cubierta



Vista Ingreso a Plantas Altas



Vista Ascensor



Vista Entorno



Vista Entorno



Foto con Depositario



CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Solar Y Edificación 13 Manzana 71, Parroquia Pedro Carbo, Ubicado En Las Calles Francisco De Paula Ycaza Entre Escobedo Y Boyacá

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:

TYRONE ANIBAL
PORTERO REYESFirmado digitalmente por
TYRONE ANIBAL PORTERO
REYES

Fecha:

martes, 6 de enero de 2026