187
Ciento ochenta siete

Código avalúo: N.° 2022-enero-BDP-BANCO DEL PACIFICO

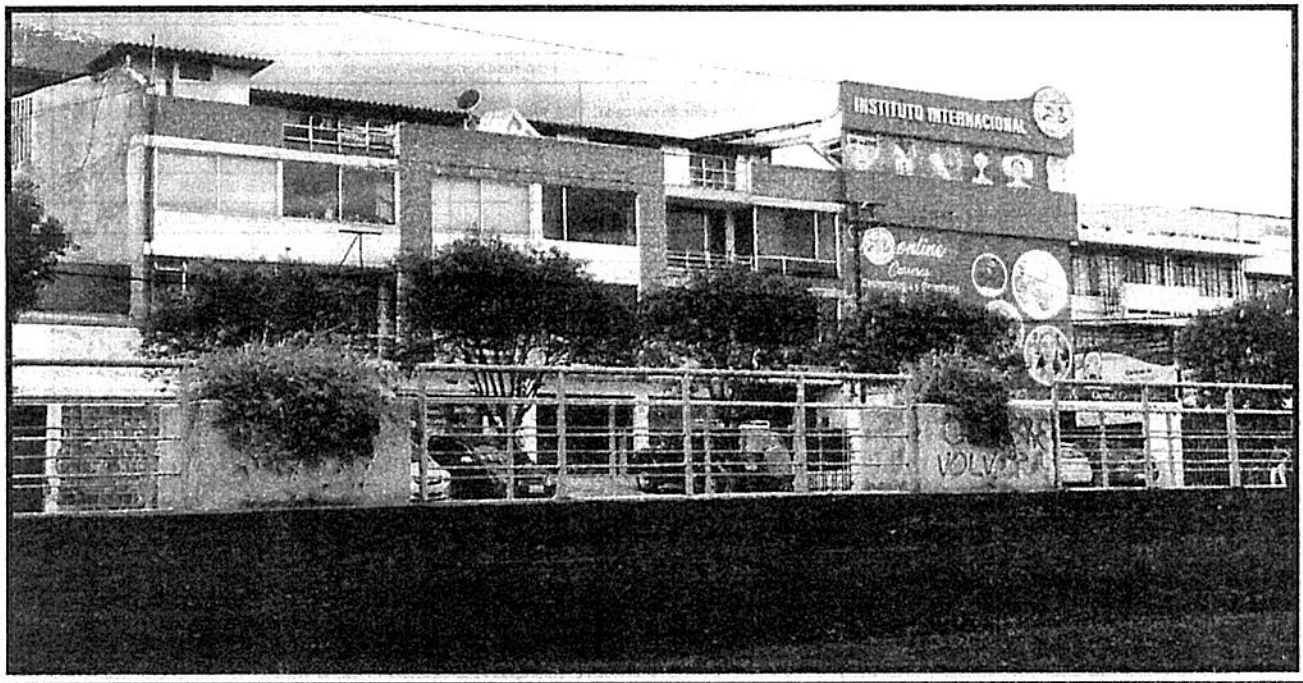
SOLICITADO POR: BANCO DEL PACIFICO

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SUP.BANCOS: PAQ-2013-1629

SUP.CIA: SCVS-RNP-627

APG ARQUITECTURA



BIEN INMUEBLE:	departamento de edificio desarrollado en 4 niveles, uso de color principal verde, color secundario beige, fachada con movimiento de volúmenes, organización espacial lineal.
DIRECCION EN SITIO	Casa 4, Edificio Peñaherrera Andrade, dirección Av. América Numero N34-89, y calle Rumipamba, sector de referencia S.GABRIEL.
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	1ro PISO ALTO TRAMO SUR, que forma parte de la Edificio Peñaherrera Andrade, construido en el lote *número s/n, situado en la parroquia* BENALCÁZAR, *de este cantón.*

PAIS	593		ECUADOR	
	ANTERIOR		**ACTUAL**	
PROVÍNCIA:	PICHINCHA		17	PICHINCHA
CANTÓN:	QUITO		1	QUITO
PARROQUIA:	BENALCÁZAR		27	RUMIPAMBA
CLAVE CATASTRAL:	11003 05 016 001 004 001		**PREDIO:**	586609
PROPIETARIO	LUNA CARRIZOSA CLAUDIA CAROLINA (USUFRUCTO RENE GUSTAVO LUNA YANEZ Y ANGELICA PATRICIA CARRIZOSA MURCIA); DEUDOR COMPAÑÍA ECUATORIANA DE TICKETS ECUTICKETS S.A. Y CODEUDOR SR. RENE GUSTAVO LUNA YANEZ			
REPRESENTANTE LEGAL:	---			
SOLICITANTE:	BANCO DEL PACIFICO			
FUNCIONARIO:	---			

FECHA DE POSESIÓN			FECHA DE INSPECCION:			FECHA DE INFORME		
11	enero	2022	18	enero	2022	18	enero	2022

ANTECEDENTES.- Arq. Andres Fernando Panchi Galarza, nombrado perito Avaluador posesionado el 11 de enero de 2022, para realizar el avaluó del bien inmueble embargado el 75% de los derechos y acciones, fincado en la nuda propiedad del Primer Piso Alto Del Tramo Sur. Casa 4, ubicado en RUMIPAMBA, que corresponde al coactivado LUNA CARRIZOSA CLAUDIA CAROLINA (USUFRUCTO RENE GUSTAVO LUNA YANEZ Y ANGELICA PATRICIA CARRIZOSA MURCIA); DEUDOR COMPAÑÍA ECUATORIANA DE TICKETS ECUTICKETS S.A. Y CODEUDOR SR. RENE GUSTAVO LUNA YANEZ, dentro del Juicio de Procedimiento Coactivo N.º BP-000670-II-2021- DFHI, seguido por el Banco del Pacifico, remito por el Órgano Ejecutor de Coactiva, mismo que hace referencia a continuación.

7188 ciento ochenta ocho

Código avalúo: N.º 2022-enero-BDP-BANCO DEL PACIFICO

APG ARQUITECTURA

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	---
	Perito:	ANDRÉS PANCHI GALARZA
	Asistente:	---
1.2 Inmueble que se valúa:	Tipo de bien:	unidad de vivienda con rol de comercio
	Subtipo de bien:	Edificación desarrollada en un nivel con sus respectivas obras complementarias
	Persona presente durante la	Sra. Uquillas
1.3 Régimen de propiedad:		Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo: Garantía para efecto de crédito.
1.6 Destino del crédito	Vivienda terminada	
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	ESCRITURA PUBLICA	29 de mayo del 2018
	CERTIFICADO DE GRAVAMEN	15 de septiembre de 2021
	PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	---
	LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	---
	OTROS (especificar)	---

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	LUNA CARRIZOSA CLAUDIA CAROLINA (USUFRUCTO RENE GUSTAVO LUNA YANEZ Y ANGELICA PATRICIA
2.2. Título de Adquisición:	Acto o contrato compra, según escritura 29 de mayo del 2018, otorgado por Santiago Fernando luna Yánez y otros, ante la notaria vigésima sexta, del cantón Ibarra Dr(a). no se entrego información.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Plaza Las Américas
	Sur	Colegio San Gabriel Quito - Unidad Educativa
	Este	Universidad UTE
	Oeste	Parque De La Mujer
3.1.2 Sectores próximos:		a 120 m. de la Colegio San Gabriel Quito - Unidad Educativa
3.1.3 Clasificación de la zona		zona en desarrollo
3.1.4 Tipo de construcción predominante:		Registraría un desarrollo moderado de proyectos inmobiliarios, edificaciones de viviendas unifamiliares, unidades de vivienda colectiva.
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona		medio
3.1.6 Densidad poblacional:		media densidad poblacional / medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	tipo de vía	vía vehicular
	capacidad vial	vía principal
	condición de la vía	vías asfaltadas
	calle 1	Se encuenta ubicada en la Av. América, vía principal con importancia para el sector, cuenta con seis carriles, mantenimiento bueno, vías asfaltadas, y de ingreso a la edificación.
	calle 2	Se encuenta ubicada en la calle Rumipamba, vía secundarias sin importancia para el sector, cuenta con dos carriles, mantenimiento bueno, vías asfaltadas.

3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.	Aceras y bordillos:	Si.
	Telefonía:	Si.	Seguridad:	Si.
	Servicio de recolección de basura:		SI.	
	Transporte:		Equipamiento urbano	
	a 120 m. de la Paradero América y Rumipamba		a 120 m. de la Colegio San Gabriel Quito - Unidad Educativa	

3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	Con respecto al desarrollo del sector, las condiciones son positivas para la implementación de obras públicas y servicios, el entorno inmediato tiene todos los servicios públicos, la calidad de las rutas son vías asfaltadas en el sector, el estrato socioeconómico medio, a 120 m. de la Colegio San Gabriel Quito - Unidad Educativa, y demás equipamientos públicos como centros educativos, cultos, áreas verdes, centros comerciales, el transporte publico a 120 m. de la Paradero América y Rumipamba, las posibilidades de estacionamiento, tiene parqueaderos propios y SI es posible parquear en la vía frontal. La consolidación del sector se encuentra en proceso de desarrollo 95%.
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	según el plano de riesgos del igm el sector presenta riesgo medio, esta información debe ser tomada como referencial y no tiene precisión absoluta
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	La arborización, en su entorno inmediato se puede apreciar los parques del sector, a 700 m. del Parque De La Mujer, si existe tejido verde en las aceras y parterre, si se ve un tratamiento paisajístico urbano que se implemente en todo el sector, la contaminación ambiental y acústica esta dentro los niveles normales.

Código avalúo: N.° 2022-enero-BDP-BANCO DEL PACIFICO

APG ARQUITECTURA

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georreferénciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-0.182840PCS	Longitud	-78.495080PCW

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

La propiedad se ubica en la Av. América y calle Rumipamba.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE: 1ro PISO ALTO TRAMO SUR, que forma parte de la Edificio Peñaherrera Andrade, construido en el lote número s/n, situado en la parroquia BENALCÁZAR, de este cantón.

Linderos generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	ANEXO DE LINDEROS	0,00 m	0,00 m
SUR:	ANEXO DE LINDEROS	0,00 m	0,00 m
ESTE:	ANEXO DE LINDEROS	0,00 m	0,00 m
OESTE:	ANEXO DE LINDEROS	0,00 m	0,00 m
1:00		300,00 m²	300,00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0	

Observaciones: Las áreas y linderos utilizadas para el presente informe han sido extraídas de la documentación facilitada por la parte interesada, que corresponde a la documentación legal, y que concuerdan a lo medido en sitio, para el presente informe se tomara el área, según escritura otorgada 29 de mayo del 2018.

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Se trata de un lote de terreno de forma, relación frente, fondo 1:2 polígono regular.
Topografía:	Se trata de un lote de terreno de topografía con pendiente no pronunciada.
Ubicación:	El lote de terreno ubicado con relación a la manzana, es medianero.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

N/A

3.2.7.- Uso actual:

unidad de vivienda con rol de comercio

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	1ro PISO ALTO TRAMO SUR	100,00%	205,70	0,00	205,70	25,0000000%
obras complementarias						
Avance de obra total		100,00%			total alícuota	25,0000000%

Observaciones: en la documentación entrega del primer piso Alto tramo sur es de 250 m2. según medición es de 205,70 descontado área de radas y ducto de ventilación.

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	---
DPTO-3	Academia de baile.

APG ARQUITECTURA

ANDRES PANCHI GALARZA
Arquitecto & Perito Avaluador

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas	
DESCRIPCION	Casa 4
ESTRUCTURA / Tipo de	Cimiento de hormigón ciclópeo, losa de contrapiso, zapatas corridas.
PISOS	Losa de hormigón armado.
SOBREPISOS	Piso de cerámica y piso flotante.
ESCALERAS	Estructura de hormigo recubrimiento de granito pulido.
CUBIERTA	Losa solida de hormigón armado
TUMBADO	Losa solida alisada y pintada.
PAREDES EXT.	Mampostería bloque prefabricado de cemento.
PAREDES INT.	Mampostería bloque prefabricado de cemento.
PUERTAS EXT.	Aluminio natural y vidrio catedral.
PUERTAS INT.	Madera lacada
CERRADURAS	Tipo manija kwikset y fass.
VENTANAS	Aluminio natural y vidrio claro.
MESONES DE COCINA	Estructura de madera, con revestidos formica
MUEBLES DE COCINA	Muebles altos y bajos de mdf, con canto duro, diseño básico.
CLÓSET	----
MESONES DE BAÑOS	---
PIEZAS SANIT. PROCED.	Inodoros, lavamanos y grifería nacionales.
GRIFERIA	Grifería marca nacionales.
INST. ELECTRICAS	Empotradas manguera PVC reforzada.
PIEZAS ELECTRICAS	Accesorios eléctricos de línea veto.
INST. SANITARIAS	Empotradas tubería de PVC reforzada.
INST. AGUA POTABLE	Tubería agua fría de y de agua caliente PVC
INST. A/A	No.
INST. TV.	Si
PINTURA EXT.	tipo de pintura caucho.
PINTURA INT.	tipo de pintura látex.
REVESTIMIENTO INT.	----
CERRAMIENTO	Cerramientos laterales y posterior de mampostería
INTERNET	Si
TV POR CABLE	Si
GAS CENTRALIZADO	No
INST. ESPECIALES	---

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	1	Número de Dormitorios:	1	Número de Baños/Medio Baños:	5
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	0	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	1
Altura del Inmueble:	3,00 m	Piscina:	NO	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	1985	Edad del inmueble: (Aproximada)	36	Vida Útil (Años):	70
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	regular	Mantenimiento	regular	Deficiencias relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	---	ADOSADA	---	CONTINUA	x	PAREADA	---

APG ARQUITECTURA

ANDRES PANCHI GALARZA
Arquitecto & Perito Avaluador

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas especificas:

zonificación municipal	Zona: C8 (C408-70)	retiro lateral	0,00 m	numero de pisos	8	forma de ocupación	(C) Continua con retiro frontal
Lote minimo	400,00 m²	retiro posterior	3,00 m	COS	70,00%	uso de suelo	(M) Múltiple
Frente minimo	12,00 m	retiro entre bloques	6,00 m	COS TOTAL	560,00%	clasificación del suelo	(SU) Suelo Urbano
retiro frontal	5,00 m	Altura de edificación	32,00 m			factibilidad de servicios básicos	si

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

Ninguna

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para cálculo de las propiedades a tasar estudiaremos por separado el terreno por un lado y la edificación por otro. Manteniendo siempre el concepto de que un terreno sus construcciones son bienes indivisos para una venta real, pero por efectos de análisis los dividiremos teóricamente.
El método comparativo, del costo, residual y potencial nos sirve para el cálculo del valor del suelo. Tomaremos nuevamente el método del costo para el cálculo de las edificaciones.

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 donde se hace una análisis de costos de la construcción, depreciación de la construcción, los factores de comercialización, factores propios de l inmueble, afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, edad, etc.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

Se considera el método comparativo a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del predio a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma (relación frente/fondo), adecuación y potencialidad. Se considera además uso de suelo, plusvalía y equipamiento urbano.

Se considera el método potencial este método determina el valor del terreno a partir de su mejor potencial constructivo. Primero debemos tener claro el área del terreno y el COS-T que nos arrojará la cantidad de m2 útiles vendibles que el proyecto tendrá. Posteriormente utilizaremos solo referencias de PROPIEDADES HORIZONTALES NUEVAS ya que tiene P.V.P. y a través de conceptos
comparativos y de homogenización obtendremos un P.V.P. homogenizado del m2 de construcción.

Se considera el método Costo o de Reposición en general y breves rasgos está basado en identificar los sistemas constructivos, instalaciones y acabados de las edificaciones, para poder enmarcarla en alguno de los PROTOTIPOS ARQUITECTÓNICOS de las tablas de costos de la construcción. Este método se utiliza de dos maneras, la primera con las referencias autónomas, para desprender la construcción del terreno y dejar al terreno libre y ser analizado con el método comparativo. La segunda aplicación es para valorar las construcciones de mi lote en estudio, en caso de tenerlas, si tasamos un lote baldío no hay edificaciones a las que dar un valor, por tal motivo no utilizamos la segunda aplicación de este método.

Éste método se aplica a las referencias de tipo unifamiliar, mismas que son propiedades autónomas con edificaciones, este método permite estimas el valor de la edificación para obtener como residuo el valor del terreno urbanizado. Posteriormente este terreno residual se lo lleva al método comparativo.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:
1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.

APG ARQUITECTURA

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:

ITEM	INMUEBLES	

AVALÚO DEL TERRENO:

		Área total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	300,00 m2	$ 564,0197	$ 169.205,90	25,000000%	75,00 m2	$ 42.301,48
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 42.301,48

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	1ro PISO ALTO TRAMO SUR	205,70 m²	$ 875,00	$ 179.987,50	100,00%	$ 875,00	$ 179.987,50

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 205,70 m²

COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES: $ 179.987,50

COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES $ 179.987,50

AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: $ 0,00

VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS $ 0,00

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: $ 179.987,50

9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS 222288,976

DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON NOVENTA Y SEIS

Código avalúo: N.° 2022-enero-BDP-BANCO DEL PACIFICO

APG ARQUITECTURA

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

De acuerdo a la calidad constructiva - arquitectónica, y estrato socio económico al que se encuentra dirigido el inmueble se puede comercializar dentro de un corto 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:

Casa 4, Edificio Peñaherrera Andrade, dirección Av. América Numero N34-89, y calle Rumipamba, sector de referencia S.GABRIEL.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	75,00 m2	$ 564,02	100,00%	$ 42.301,48	$ 42.301,48
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 42.301,48
1ro PISO ALTO TRAMO SUR	205,70 m²	$ 537,95	100,00%	$ 110.656,32	$ 110.656,32
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:				$ 110.656,32	$ 110.656,32
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 0,00	$ 0,00
13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL					$ 152.957,80
13.1.3.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					$ 152.957,80

CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON OCHENTA CENTAVOS

APG ARQUITECTURA
ANDRES PANCHI GALARZA
Arquitecto & Perito Avaluador

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 8% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
1ro PISO ALTO TRAMO SUR	$ 152.957,80	0,92	$ 140.721,17

SON:	CIENTO CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTIUN CON 17/100 DOLARES

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 28.500,00
Avalúo de construcción:	$ 67.596,38
Valor catastral de la propiedad:	**$ 96.096,38**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		$ 152.957,80		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	75,00 m²	$ 42.301,48	27,66%	20,74
Construcción	205,70 m²	$ 110.656,32	72,34%	148,81
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	169,55
			Valor mts² G=C/F	$ 902,12

APG ARQUITECTURA
ANDRES PANCHI GALARZA
Arquitecto & Perito Avaluador

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 179.987,50
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 222.288,98
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 152.957,80
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 140.721,17
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 96.096,38
	VALOR COMERCIAL 75% EMBARGADO	$ 114.718,35

Yo, Andrés Fernando Panchi Galarza por mis propios y personales derechos, y advertido de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes vigentes, y de las penas con las que se sanciona el delito de perjurio, Declaro bajo juramento, que la definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

18.- OBSERVACIONES:

Casa 4, Edificio Peñaherrera Andrade, dirección Av. América Numero N34-89, y calle Rumipamba, sector de referencia S.GABRIEL., ubicado a 120 m. de la Colegio San Gabriel Quito - Unidad Educativa, lote de terreno medianero, topografía con pendiente no pronunciada, desarrollado en 4 nivel, Zona: C8 (C408-70), mantienen las tipologías arquitectónicas del sector, el uso funcional es de unidad de vivienda con rol de comercio, ofrece excelente iluminación natural, proyectando un ambiente armónico de integración con el sector, la construcción cuenta con las dimensiones que se ajustan a las necesidades de un negocio de 10 integrantes, no se entrego documentación que indique es construcción formal, no se entrego documentación que indique cumple con los permisos constructivos, si cumple con la distribución funcional y aprovechamiento de los espacios, si cumple con la zonificación normas arquitectónicas, con un avance de obra del 100,00%, SI se encontraba habitada al momento de la inspección, la fecha de aprobación definitiva de Planos Arquitectónicos n/a, registro del MIDUVI. n/a.

19.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	1 Página
d.-) Memoria Fotográfica.	2 Páginas
e.-) Memoria de cálculo.	1 Página
f.-) Anexo de linderos.	1 Página

Atentamente,

Andres Panchi Galarza
Perito Avaluador
SUP.BANCOS: PAQ-2013-1629
RUC. 1712690948001

Depositario

Código avalúo: N.° 2022-enero-BDP-BANCO DEL PACIFICO

APG ARQUITECTURA

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	300,00 m2	$ 564,02	169.205,90	25,00000%	75,000 m2	$ 42.301,48	
1ro PISO ALTO TRAMO SUR	205,70 m2	$ 537,95	110.656,32				100,00%
	TOTAL		152.957,80				
VIDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	RUMIPAMBA
EDAD DEL BIEN	36 Años		Zonificación	Zona: C8 (C400-70)			
REMANENTE	34 Años		Plusvalia.	MEDIA		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1985				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	mediana					Números de baños	5
NUMERO DE HABITACIONES	1					Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	1					Disponibilidad de piscina	NO
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-0.182840PCS		Longitud	-78.495080PCW		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al avance de obra actual	USD $	152.957,80
valor comercial ajustado al avance de obra actual	USD $	140.721,17
Valor Comercial al 100%	USD $	152.957,80
Valor Ajustado al 100%	USD $	140.721,17
Porcentaje de ajuste	%	8,00%

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

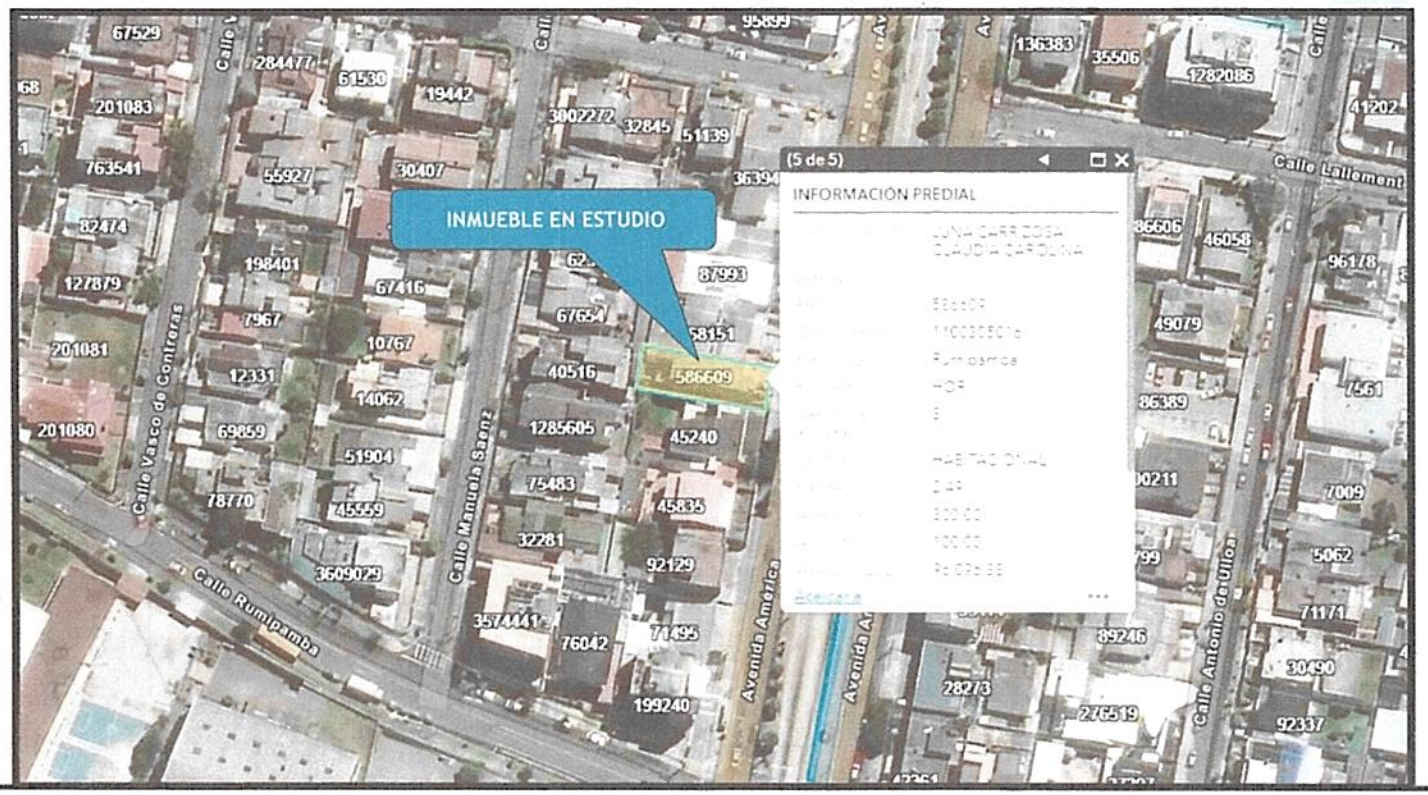
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES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

APG ARQUITECTURA

ANDRES PANCHI GALARZA

Arquitecto & Perito Avaluador

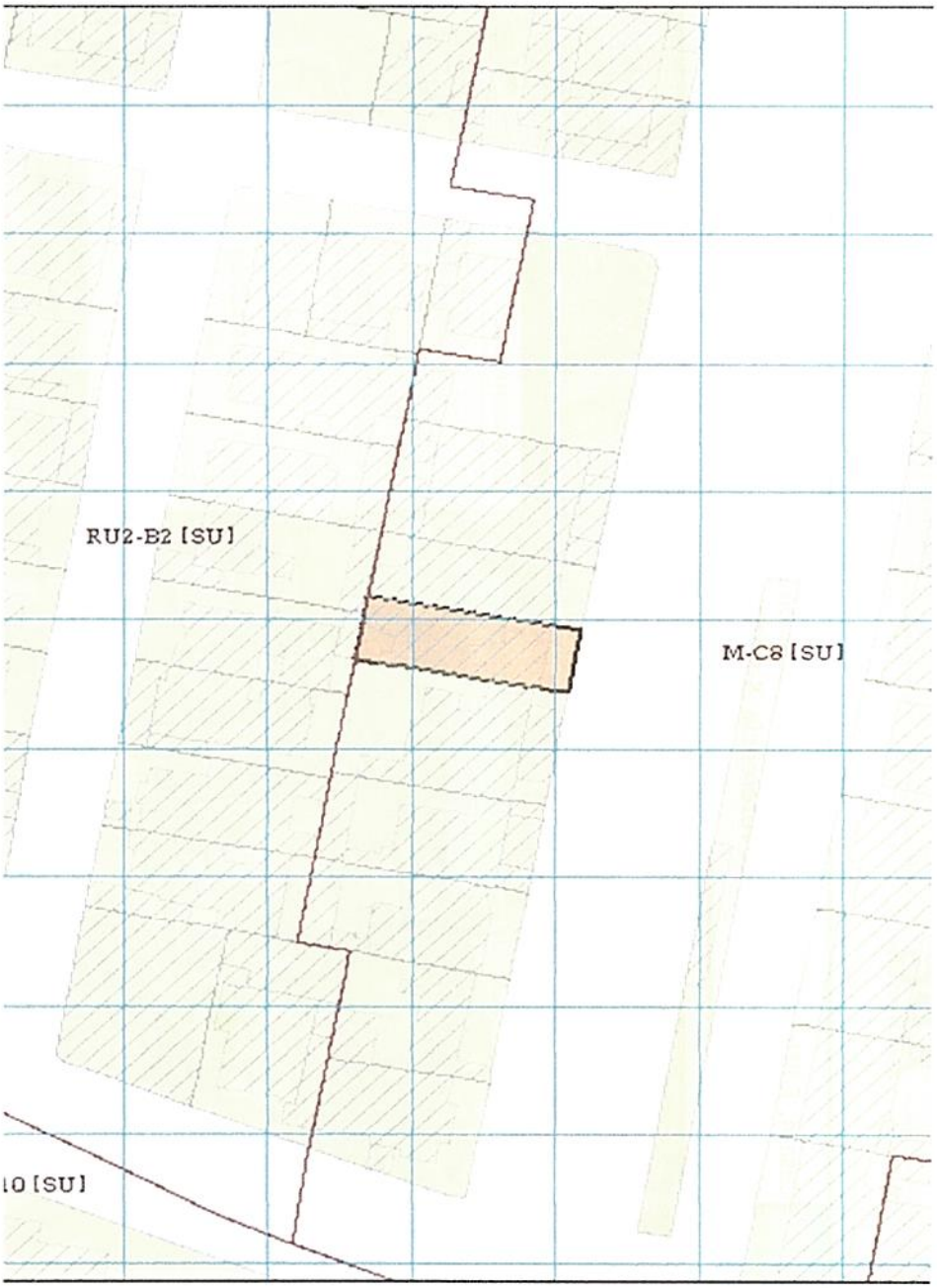
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Casa 4, Edificio Peñaherrera Andrade, dirección Av. América Numero N34-89, y calle Rumipamba, sector de referencia S.GABRIEL.	https://goo.gl/maps/ZRfuLFB4APKCre8T7



193

APG ARQUITECTURA
ANDRES PANCHI GALARZA
Arquitecto & Perito Avaluador

Implantación general -



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18 de enero de 2022
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	vía publica
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	4,10 m²
Fondo:	119,02 m²
Área del terreno o superficie:	0,00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	488,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	1
Topografía:	sin pendiente
Estado de conservación y mantenimiento:	muy bueno
# habitaciones:	n/a
Número de baños:	n/a
Número de parqueos:	n/a

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta	$	926.000,00

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

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

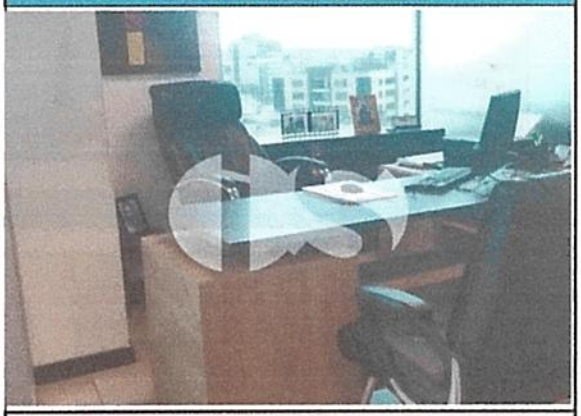
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18 de enero de 2022
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	vía publica
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	4,50 m²
Fondo:	12,22 m²
Área del terreno o superficie:	0,00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	55,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	5
Topografía:	sin pendiente
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
# habitaciones:	n/a
Número de baños:	n/a
Número de parqueos:	n/a

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta	$	115.000,00

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

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

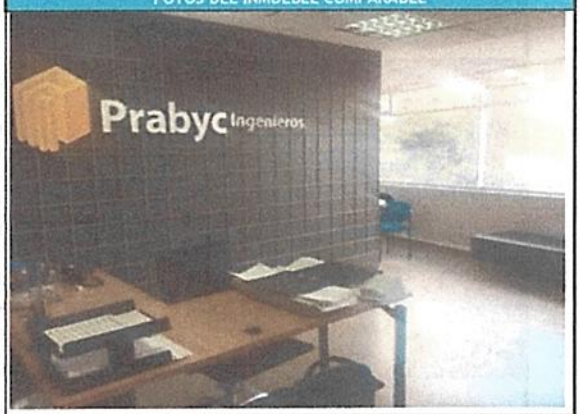
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18 de enero de 2022
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/venta-
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	4,20 m²
Fondo:	14,76 m²
Área del terreno o superficie:	0,00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	62,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	8
Topografía:	sin pendiente
Estado de conservación y mantenimiento:	muy bueno.
# habitaciones:	n/a
Número de baños:	n/a
Número de parqueos:	n/a

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta	$	120.000,00

Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.

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

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Entorno



Entorno



1ero Piso Alto Tramo Sur



1ero Piso Alto Tramo Sur



Baño



Acabados de piso

1.968,23

PREDIOS REFERIDOS

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

N.º	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL m2	VALOR VENTA m2	FUENTE múltiple	Ubic. Horiz. Divide	Ubic Vert. Divide	Acabados múltiple	erv. Comunale múltiple	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	CARACTERISTICAS DE LAS REFERENCIAS		
1	RUMIPAMBA	488,00	$ 1.897,54	0,95	1,02	0,98	1,05	1,05	1,05	$1.635,72	FUENTE	REF. INTERNET	Referencia Consultada como REF. INTERNET, tiene una superficie de 488, predio de forma REGULARcon uso de suelo 2 RESIDENCIAL de ubicación
											FORMA	REGULAR	
											USO DEL SUELO	2 RESIDENCIAL	
											UBICAC	MEDIANERO CLIENTE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA	
											Infraestructura	3 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	
2	RUMIPAMBA	55,00	$ 2.090,91	0,95	1,02	1,02	1,05	1,05	1,01	$1.731,73	FUENTE	REF. INTERNET	Referencia Consultada como REF. INTERNET , tiene una superficie de 55, predio de forma REGULAR, con uso de suelo 2 RESIDENCIAL de ubicación
											FORMA	REGULAR	
											USO DEL SUELO	2 RESIDENCIAL	
											UBICAC	MEDIANERO CLIENTE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA	
											Infraestructura	3 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	
3	RUMIPAMBA	62,00	$ 1.935,48	0,95	1,02	0,98	1,05	1,05	1,05	$1.668,43	FUENTE	REF. INTERNET	Referencia Consultada como REF. INTERNET , tiene una superficie de 62, predio de forma REGULAR, con uso de suelo 2 RESIDENCIAL de ubicación
											FORMA	REGULAR	
											USO DEL SUELO	2 RESIDENCIAL	CASTIGA
											UBICAC	MEDIANERO CLIENTE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA	
											Infraestructura	3 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	
										$5.035,88			
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO CON CONSTRUCCION										**$1.678,63**			

193

Anexo de linderos

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by DAVID FELIPE VITERI ALVEAR
Date: 2021.09.15 20:21:15 ECT
Location: Registro de la Propiedad Quito

Numero de Trámite: 1536676
Numero de Petición: 1633557
Fecha de Petición: 6 de Septiembre de 2021 a las 17:00
Numero de Certificado: 1597201
Fecha emisión: 15 de Septiembre de 2021 a las 20:20

Referencias: Fecha de Inscripción: 5 de Julio de 2018 a las 19:36 Nro. Inscripción: 18107 Fecha de Repertorio: 7 de Junio de 2018 a las 11:09 Nro. Repertorio: 2018045122 Nro. Tramite: 176888 Nro. Peticion: 188541 Libro: PROPIEDAD:

16/10/2017-PO-85640f-27836i-85238r

Tarjetas: T00000479295

Matriculas: 0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución Nro. RPDMQ-2013-012, de 28 de febrero del 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año 1966, fecha en la que se expide la Ley de Registro, y, considerando que la base de datos de esta entidad está ingresada únicamente desde el año mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

1 - DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

SETENTA Y CINCO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES fincados en LA NUDA PROPIEDAD del Primer piso alto del tramo Sur, con la alícuota de veinticinco por ciento, que forma parte del Edificio Peñaherrera Andrade, situado en la parroquia BENALCÁZAR, de este cantón --- LINDEROS GENERALES: NORTE: edificio construido en el Tramo Norte, de propiedad del Doctor Modesto Peñaherrera Chico, y Carmen Lucila Zambrano de Peñaherrera, señora Nidia Beatriz Peñaherrera de Vargas y señorita Carmita Esther Peñaherrera Zambrano; pared medianera, con treinta metros de extensión; SUR: casa del señor Jorge Jara Moncayo con treinta metros de extensión; ESTE: avenida América con diez metros de extensión; OESTE: en una parte terrenos de la Urbanización Santa Marianita de Jesús y en otra con casa del señor Luis Pazmiño Madrid, con diez metros de extensión. SUPERFICIE: trescientos metros cuadrados. LINDEROS DEL PRIMER PISO ALTO DEL TRAMO SUR: NORTE: primer piso alto del tramo norte de propiedad de la señora Nidia Beatriz Peñaherrera de Vargas, pared medianera, con veinte y cinco metros de extensión; SUR: casa de propiedad del señor Jorge Jara Moncayo con veinte y cinco metros de extensión; ESTE: Avenida América con diez metros de extensión; OESTE: terreno de la Urbanización Santa Marianita de Jesús, en una parte y en otra casa del señor Luis Pazmiño Madrid, con diez metros de extensión; SUPERIOR: losa o entrepiso que separa el segundo del primer piso altos; INFERIOR: losa o entrepiso que separa este piso de la planta baja. SUPERFICIE: doscientos cincuenta metros cuadrados.

2 - PROPIETARIO(S):

La señorita CLAUDIA CAROLINA LUNA CARRIZOSA, SOLTERA

146

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Conjunto/Urbanización:	Edificio Peñaherrera Andrade
Dirección de Conjunto/Urbanización:	Casa 4, Edificio Peñaherrera Andrade, dirección Av. América Numero N34-89, y calle Rumipamba, sector de referencia S.GABRIEL.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	No Aplica	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, lavanderia 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	No Aplica	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 petroliferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	No Aplica	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	No Aplica	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	No Aplica	Desconozco	
☐	☐	☐	☒	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☐	☒	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☐	☐	☒	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
☐	☐	☐	☒	La propiedad en si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma: en la pagina 9 18 de enero de 2022

ESPACIO
EN BLANCO