INMPAC: Nº 0694

SOLICITADO POR: **INTRIAGO FERRIN ANGELA MARIA**

28/05/2025

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647

SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366

INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES



BIEN INMUEBLE:	Vivienda			
DIRECCION EN SITIO:	Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Lote número 15 de la manzana cuatro, ubicado en el sector posterior de la Ciudadela Bellavista de la parroquia Andrés de Vera, del cantón Portoviejo.			
PAIS:	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Manabi	13	Manabi	
CANTÓN:	Portoviejo	1	Portoviejo	
PARROQUIA:	Andres de Vera	6	Andres de Vera	
CLAVE CATASTRAL:	**04060271790000000**	**PREDIO:**	**04060271790000000**	
PROPIETARIO:	DARWIN PATRICIO PINARGOTE NAVARRETE Y ANGELA MARIA INTRIAGO FERRIN			
REPRESENTANTE LEGAL:	No Aplica			
SOLICITANTE:	INTRIAGO FERRIN ANGELA MARIA			
EJECUTOR:	Ab. Falcones Cáceres Carlota María			
SECRETARIO:	Ab. Pacheco Figueroa Reinaldo Alejandro			
EXPEDIENTE:	BP-002170-I-2024			
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 15 de mayo de 2025			
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 22 de mayo de 2025			
FECHA DE INFORME:	miércoles, 28 de mayo de 2025			

INMPAC: Nº 0694

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
	Perito:	Arq. Maria Mercedes Portero		
	Asistente:	Fabricio Fernando Zambrano Cueva		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar.		
	Subtipo de bien:	Edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.		
	Persona presente durante la inspeccion	Sr. Stiven Ufredo Loor Yoza		
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar			
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Otros	
1.6 Destino del Credito:	Otros			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Copia simple de certificado de registro de la propiedad del cantón Portoviejo, de fecha 16 de enero de 2025. Copia simple de Escritura pública de cancelación de hipoteca abierta, anticresis, prohibición voluntaria de enajenar o gravar que otorga el "Banco del Pacífico" Sociedad Anónima, representada legalmente por su apoderada especial, la ingeniera Carmen Elisabeth Garay Chica a favor del Fideicomiso Inmobiliario San Gregorio representado por la fiduciaria, Compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.; Contrato de Compraventa que otorga el Fideicomiso Inmobiliario San Gregorio representado por la fiduciaria, Compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada por su apoderado especial el abogado Patricio Javier Salazar Paz y Miño a favor de los cónyuges señores Darwin Patricio Pinargote Navarrete y Angela María Intriago Ferrin y estos a su vez constituyen Hipoteca determinada, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar a favor del Banco del Pacífico Sociedad Anónima representado por su apoderada especial la ingeniera Carmen Elisabeth Garay Chica, celebrado en la Ciudad de San Gregorio de Portoviejo, Capital de la Provincia de Manabi el 18 de marzo de 2015. Copia simple del Expediente BP-002170-I-2024 de fecha 11 de abril de 2025. Copia simple del acta de embargo de fecha 7 de febrero de 2025.			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	DARWIN PATRICIO PINARGOTE NAVARRETE Y ANGELA MARIA INTRIAGO FERRIN
2.2. Título de Adquisición:	Compraventa

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial	
3.1.2 Sectores Próximos:	UPC de Policía Bellavista, Camposanto Jardines de Manabí, Ciudadela San Jorge, Agencia Nacional de Tránsito Portoviejo, Gasolinera Bellavista Primax, Grupo EDIASA, U.E. Olmedo, Universidad San Gregorio de Portoviejo.	
3.1.3 Clasificacion de la Zona:	zona en proceso de consolidacion	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, se aprecian edificaciones de dos a tres plantas, de hormigón armado de uso residencial.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion 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 via capacidad vial condicion de la via Vía a Manta. Primera Calle vehicular.	via vehicular-peatonal via secundaria via asfaltada Calidad de la vía 1, de alta intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente a 472 m del inmueble. Es de baja circulación vehicular, calle privada al pie del inmueble.
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Si. Si. Red Pública. SI. Si. Si. Si. Por la Vía a Manta. Líneas de transporte Coop. de Buses Portoviejo, Coop. de Buses Ciudad del Valle. Ubicada aproximadamente a 472 m del inmueble.

	Equipamiento urbano: Urban Gym, Club Bellavista, Radio Sonoonda, Upc de Policia Bellavista.
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	El inmueble dispone de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y vías asfaltadas en muy buen estado. Al ser una urbanización cerrada cuenta con cancha múltiple, piscina y área comunal.
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No existe, es una urbanización cerrada con garita de control con guardianía.
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales de la urbanización.

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-1.071635°	Longitud	-80.472974°

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

Terreno medianero ubicado en Primera Calle vehicular.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.		
Linderos Generales		**Según Documento**	**Según Sitio**
NORTE:	con lote número 7 y 6 de la manzana número 4, con 8.00 metros;	8.00 m	8.00 m
SUR:	con la primera calle vehicular, con ocho metros;	8.00 m	8.00 m
ESTE:	con lote número 16 de la manzana 4,con quince metros; y,	15.00 m	15.00 m
OESTE:	con el lote N 14 de la manzana 4 con quince metros.	15.00 m	15.00 m
	ÁREA ÚTIL:	**120.00 m²**	**120.00 m²**
	ÁREA COMUNAL:	**53.36 m²**	**53.36 m²**
	ÁREA TOTAL:	**158.36 m²**	**158.36 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		**0.00 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		**0.00**
Observaciones:	Ninguna		

3.2.4.- Configuración y Topografía:

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

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona tranquila, cercano de área de equipamiento urbano completo

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

Ninguna.

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	Área				Suelo
Obras principales						
		Avance de obra	Área de Construccion	Unidad de Medida	Edad	Uso de Suelo
1	Planta Baja	100.00%	43.20	m²	10	Residencial
2	Planta Alta	100.00%	52.30	m²	10	Residencial
Obras complementarias						
1	Balcón P.A.	100.00%	3.61	m²	10	Residencial
2	Gradas cubiertas	100.00%	3.81	m²	10	Residencial
3	Área cubierta	100.00%	31.00	m²	10	Residencial
4	Piso encementado	100.00%	21.81	m²	10	Residencial
5	Cerramiento Perimetral	100.00%	11.00	ml	10	Residencial
6	Cisterna	100.00%	6.00	m³	10	Residencial
Observaciones:	Ninguna.					

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:	
Exteriores	Acceso, Gradas cubiertas, Patios mejorados, Área cubierta en patio a doble altura, Cisterna.
Planta Baja	Sala, comedor, cocina, baño social, escalera a planta alta.
Planta Alta	Hall de distribución, dormitorio master con clóset baño-clóset y balcón, 2 dormitorios con clóset c/u, baño general.

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	Hormigón armado.
PISOS	Hormigón simple.	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Cerámica.	Cerámica.
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de Cerámica, con pasamano en acero.	
CUBIERTA	Hormigón armado.	Estilpanel sobre etructura metálica.
TUMBADO	Losa de H.A.	Gypsum.
PAREDES EXT.	Mampostería.	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	Mampostería.
PUERTAS EXT.	Madera. Metálica.	
PUERTAS INT.	Madera.	Madera. Aluminio y vidrio.
CERRADURAS	Variadas.	Variadas.
VENTANAS	Ventanas y puertas corredizas de aluminio color blanco. Espesor de vidrios de ventanas de 4 mm y de puerta de 6 mm.	
MESONES DE COCINA	Mesón H.A. recubierto con granito.	
MUEBLES DE COCINA	Mdf.	
CLÓSET	- - -	Mdf.
MESONES DE BAÑOS	- - -	- - -
PIEZAS SANIT. PROCED.	Fv.	Fv.
GRIFERIA	Fv.	Fv.
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.
PIEZAS ELECTRICAS	Bticino.	Bticino.
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.
INST. A/A	SI	SI
INST. TV.	SI	SI
PINTURA EXT.	Caucho.	Caucho.
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica nacional a una altura 1,00 m. en área de lavamanos e inodoro; y 2,00 m. en paredes de duchas.	
CERRAMIENTO	Cerramientos posterior y lateral de mampostería, columnas de acero y malla electrosoldada.	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	NO	
INST. ESPECIALES	Tubería para agua caliente en duchas.	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	12	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	6.00 m	Piscina:	No	Calidad de acabados	Mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2015	Edad del inmueble: (Aproximada)	10	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Bueno	Mantenimiento	Mantenimiento preventivo	Deficiencias Relevantes	Ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA		ADOSADA	x	CONTINUA		PAREADA	

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificacion Municipal	Zona Residencial	Retiro Frontal	3.00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	Terreno y Construcción
Lote Minimo	120.00 m	Retiro Lateral	0.00 m	COS	0.40%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Minimo	8.00 m	Retiro entre Bloques	6.00 m	CUS / COS TOTAL	0.80%	Clasificacion del Suelo	ZR
Retiro Posterior	3.00 m	Altura de Edificacion	6.00 m			Factibilidad de Servicios Basicos	SI

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

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

Ninguna

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* Características de la urbanización Ciudad San Gregorio.

* El tamaño de la propiedad.

* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.

* Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Moderada

* Estado actual el sector se encuentra habitado en un 95%.

* Existe cierta actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, con algunas urbanizaciones nueva a cierta distancia de la urbanización, sobre la vía a Manta.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura…etc.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.

2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

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

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	Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	120.00 m²	$ 160.68	$ 19,282.19	0.000%	0.00 m²	$ 19,282.19
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 19,282.19

		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²	VALOR FISICO
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES								
1	Planta Baja	43.20 m²	$ 500.00	$ 21,600.00	100%	9.97%	$ 450.15	$ 19,446.48
2	Planta Alta	52.30 m²	$ 473.68	$ 24,773.68	100%	9.97%	$ 426.46	$ 22,303.75
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	95.50 m²						
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 46,373.68				
							COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	$ 41,750.23
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
1	Balcón P.A.	3.61 m²	$ 189.47	$ 684.00	100%	15.65%	$ 159.82	$ 576.95
2	Gradas cubiertas	3.81 m²	$ 126.32	$ 481.26	100%	15.65%	$ 106.55	$ 405.95
3	Área cubierta	31.00 m²	$ 75.79	$ 2,349.47	100%	15.65%	$ 63.93	$ 1,981.78
4	Piso encementado	21.81 m²	$ 25.26	$ 550.99	100%	15.65%	$ 21.31	$ 464.76
5	Cerramiento Perimetral	11.00 ml	$ 176.84	$ 1,945.26	100%	15.65%	$ 149.17	$ 1,640.83
6	Cisterna	6.00 m3	$ 347.37	$ 2,084.21	100%	15.65%	$ 293.01	$ 1,758.03
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 8,095.19				
							VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 6,828.30

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 54,468.87
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 67,860.72

SON: SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA CON 72/100 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 forma parte de un proceso coactivo del Banco Pacifico.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

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

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FISICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	120.00 m²	$ 160.68	1.00	$ 160.68	$ 19,282.19
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 19,282.19**
Planta Baja	43.20 m²	$ 450.15	0.89	$ 402.63	$ 17,393.52
Planta Alta	52.30 m²	$ 426.46	0.89	$ 381.44	$ 19,949.14
				VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	**$ 37,342.66**
Balcón P.A.	3.61 m²	$ 159.82	0.89	$ 142.95	$ 516.04
Gradas cubiertas	3.81 m²	$ 106.55	0.89	$ 95.30	$ 363.09
Área cubierta	31.00 m²	$ 63.93	0.89	$ 57.18	$ 1,772.56
Piso encementado	21.81 m²	$ 21.31	0.89	$ 19.06	$ 415.69
Cerramiento Perimetral	11.00 ml	$ 149.17	0.89	$ 133.42	$ 1,467.61
Cisterna	6.00 m3	$ 293.01	0.89	$ 262.07	$ 1,572.44
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 6,107.43**
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					**$ 62,732.28**

SON: SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS CON 28/100 DÓLARES AMERICANOS

13.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

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

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda	$ 62,732.28	0.80	$ 50,185.83

SON: CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO CON 83/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	
Avalúo de construcción:	
Valor catastral de la propiedad:	**$ 0.00**

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		$ 62,732.28		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	120.00 m²	$ 19,282.19	30.74%	36.88
Construcción	150.92 m²	$ 43,450.09	69.26%	104.53
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	141.42
			Valor mts² G=C/F	$ 443.60

16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 54,468.87
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 67,860.72
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 62,732.28
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 50,185.83
14	VALOR CATASTRAL	$ 0.00

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

• El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad del país a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.

• El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

18.- ANEXOS:

a.-) Cuadro de resumen.	1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble	1 Página
c.-) Plano de implantación General	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 construciones	3 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	4 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	4 Páginas
j.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS
Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS

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

STIVEN UFREDO LOOR YOZA
Firmado digitalmente por STIVEN UFREDO LOOR YOZA
Fecha: 2025.05.28 18:46:00 -05'00'

Ab. Stiven Ufredo Loor Yoza
Depositario Judicial

MARIA MERCEDES PORTERO VELEZ
Firmado digitalmente por MARIA MERCEDES PORTERO VELEZ

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

INMPAC: Nº 0694

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	120.00 m²	$ 160.68	$ 19,282.19				100.00%
Planta Baja	43.20 m²	$ 402.63	$ 17,393.52				
Planta Alta	52.30 m²	$ 381.44	$ 19,949.14				
Balcón P.A.	3.61 m²	$ 142.95	$ 516.04				
Gradas cubiertas	3.81 m²	$ 95.30	$ 363.09				
Área cubierta	31.00 m²	$ 57.18	$ 1,772.56				
Piso encementado	21.81 m²	$ 19.06	$ 415.69				
Cerramiento Perimetral	11.00 ml	$ 133.42	$ 1,467.61				
Cisterna	6.00 m3	$ 262.07	$ 1,572.44				
	TOTAL		**$ 62,732.28**				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Andres de Vera
EDAD DEL BIEN	10		Zonificación	Zona Residencial			
REMANENTE	50 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2015				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Mediana					Números de baños	3
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	No
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-1.071635°		Longitud	-80.472974°		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	62,732.28
Valor Ajustado	USD $	50,185.83
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 INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES

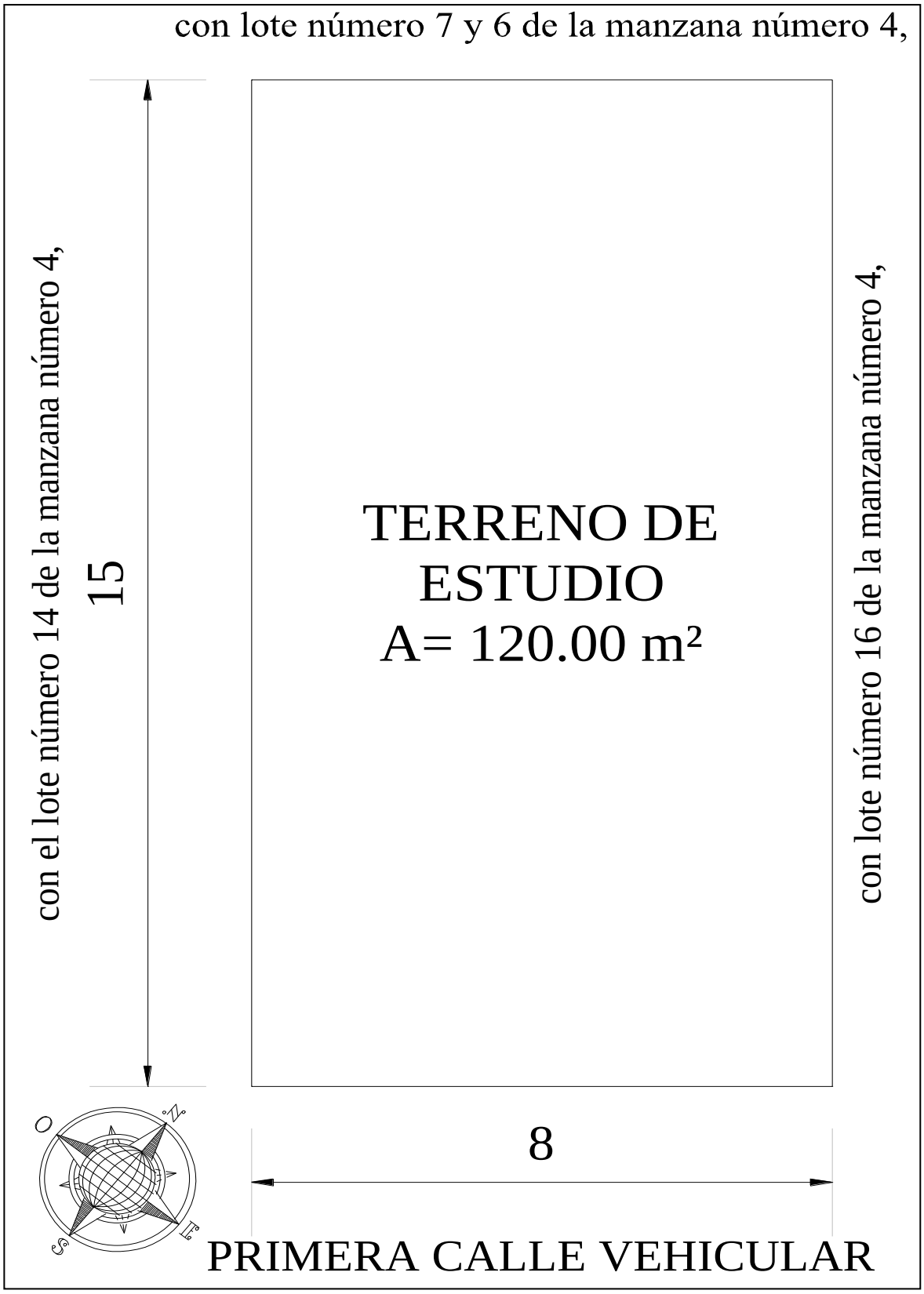
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.

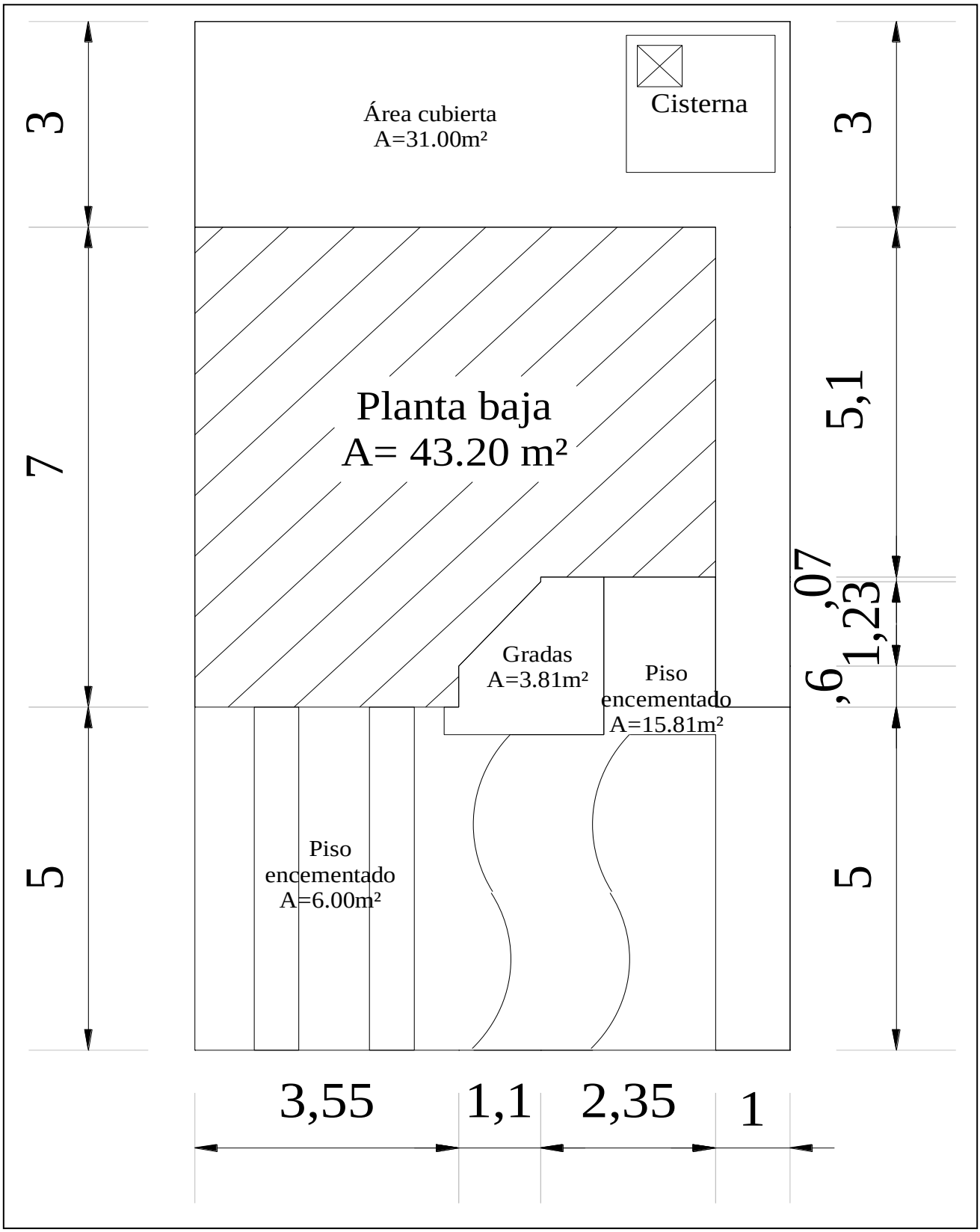


LINK DE UBICACION	https://www.google.com.ec/maps/place/1%C2%B004'17.9%22S+80%C2%B028'22.7%22W/@-1.0716337,-80.4736177,207m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-1.071635!4d-80.472974?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

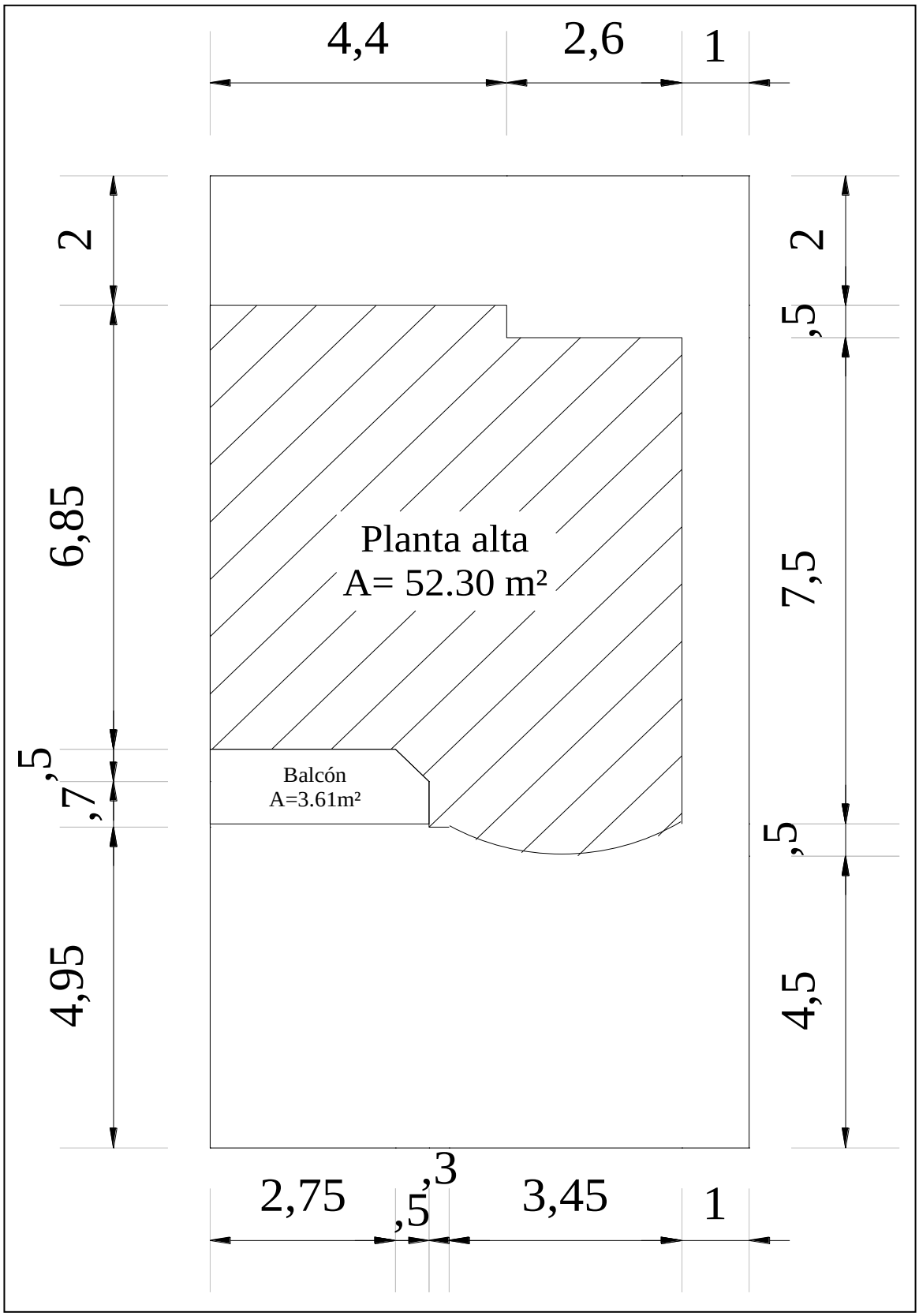
Implantación general -



Implantación general -



Implantación general -



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	16/05/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Facebook Marketplace
Ubicación - Dirección:	Urb. Porto Novo
Fuente:	Urb. Porto Novo
Teléfono:	098 985 6988
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Privada.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	6.55 m²
Fondo:	16.05 m²
Área del terreno o superficie:	105.13 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	58.69 m²
Tipo de acabados:	Menores al inmueble valuado.
Edad:	4 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Nuevo.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$51,961.00

Obras adicionales – cerramientos y pisos exteriores mejorados.

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

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	16/05/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Ubicación - Dirección:	Casa via Manta Portoviejo entrando por la sub estación eléctrica
Fuente:	Sr. Rodrigo Paredes
Teléfono:	098 985 6988
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial pública.
Calle:	Pública.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	10.00 m²
Fondo:	18.00 m²
Área del terreno o superficie:	180.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	90.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Nuevo.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.	$86,000.00

Obras adicionales – cerramientos y pisos exteriores mejorados.

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

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	16/05/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Icasas
Ubicación - Dirección:	Cdla. Bellavista
Fuente:	Sr. Rodrigo Paredes
Teléfono:	0958941050
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial pública.
Calle:	Pública.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	15.00 m²
Fondo:	47.60 m²
Área del terreno o superficie:	714.00 m²
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	400.00 m²
Tipo de acabados:	Mejores al inmueble valuado.
Edad:	9 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	6
Número de baños:	4
Número de parqueos:	3

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$390,000.00

Obras adicionales – cerramientos y pisos exteriores mejorados.

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

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.



INMPAC: Nº 0694

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Urb. Porto Novo	105.13 m²	$176.05	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	$158.44
2	Casa via Manta Portoviejo entrando por la sub estación eléctrica	180.00 m²	$177.78	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	$160.00
3	Cdla. Bellavista	714.00 m²	$165.27	0.90	1.00	1.10	1.00	0.99	$163.61
								VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO	**$160.68**
								Factor Esquina **1.00**	**$160.68**
ÁREA DE TERRENO			**120.00 m2**		**VALOR DEL TERRENO**			**$19,282.19**	

VALOR DE REALIZACIÓN

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

Porcentaje de Dcto.	
Porcentaje de Dcto.	**20.00%**

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

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

FUENTE	*	UBICACIÓN MULTIP.	*	TAMAÑO MULTIP.	*	TOPOGRAFÍA MULTIP.	=	TOTAL
176.05	*	0.90	*	1.00	*	1.00	=	0.90

Ilustrativo del Cálculo

Los factores de homologación están basados en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63, en donde:

Fuente: Es el factor de negociación de una venta realizada o posible venta dependiendo de donde proviene la referencia (anuncios periódicos, revistas, internet, etc.).

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la zona que se ubica o en lugares tipo

Tamaño: Se refiere a cuantas veces es mayor las muestras que el lote en estudio o inmueble tipo.

Forma: Se refiere a las dimensiones de las muestras vs la relación frente. fondo, área, regularidad del bien valorado.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Planta Baja	m²	43.20	$380.00	25%	0.95	$500.00	$21,600.00
Planta Alta	m²	52.30	$360.00	25%	0.95	$473.68	$24,773.68
Balcón P.A.	m²	3.61	$150.00	20%	0.95	$189.47	$684.00
Gradas cubiertas	m²	3.81	$100.00	20%	0.95	$126.32	$481.26
Área cubierta	m²	31.00	$60.00	20%	0.95	$75.79	$2,349.47
Piso encementado	m²	21.81	$20.00	20%	0.95	$25.26	$550.99
Cerramiento Perimetral	ml	11.00	$140.00	20%	0.95	$176.84	$1,945.26
Cisterna	m³	6.00	$275.00	20%	0.95	$347.37	$2,084.21
						Total Reposición a Nuevo	**$54,468.87**

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

$380.00	*	1.25	/	0.95	=	$500.00	*	43.20	=	21,600.00

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

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

Valor Físico

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
Terreno	m²	120.00	N/A	N/A	0.00%	0.00%	$160.68	$19,282.19
Planta Baja	m²	43.20	17.00%	1.50	100.00%	9.97%	$450.15	$19,446.48
Planta Alta	m²	52.30	17.00%	1.50	100.00%	9.97%	$426.46	$22,303.75
Balcón P.A.	m²	3.61	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$159.82	$576.95
Gradas cubiertas	m²	3.81	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$106.55	$405.95
Área cubierta	m²	31.00	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$63.93	$1,981.78
Piso encementado	m²	21.81	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$21.31	$464.76
Cerramiento Perimetral	ml	11.00	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$149.17	$1,640.83
Cisterna	m³	6.00	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$293.01	$1,758.03
							Total Valor Físico	**$67,860.72**

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:

Edad Construc	/	Vida Técnica	*	100	=	% Edad de vida
10	/	60	*	100	=	17.00%

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
17.00%	1.50	9.97%

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (fisico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
Terreno	m²	120.00	$160.68	1.00	$160.68	$19,282.19
Planta Baja	m²	43.20	$450.15	0.89	$402.63	$17,393.52
Planta Alta	m²	52.30	$426.46	0.89	$381.44	$19,949.14
Balcón P.A.	m²	3.61	$159.82	0.89	$142.95	$516.04
Gradas cubiertas	m²	3.81	$106.55	0.89	$95.30	$363.09
Área cubierta	m²	31.00	$63.93	0.89	$57.18	$1,772.56
Piso encementado	m²	21.81	$21.31	0.89	$19.06	$415.69
Cerramiento Perimetral	ml	11.00	$149.17	0.89	$133.42	$1,467.61
Cisterna	m³	6.00	$293.01	0.89	$262.07	$1,572.44
					Total Valor De Mercado	**$62,732.28**

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 Herweet 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 especifico 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 de 0.79, debido a que el inmueble es un terreno con una Vivienda ubicada en una urbanización cerrada, se encuentra ubicado en un sector residencial de media plusvalía, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:

Tabla de Herweet (Factor de Comercialización)

Coeficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coeficiente de Demanda
1.65832		Exígua		0.60302
1.44224		Escasa		0.69337
1.26493		Baja		0.79056
1.11804		Moderada	0.89443	0.89443
1	1.00000	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
0.89

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

$450.15	*	0.89	=	$402.63	*	43.20	=	$17,393.52

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
Terreno	m²	120.00	$160.68	0.80	$128.55	$15,425.75
Planta Baja	m²	43.20	$402.63	0.80	$322.10	$13,914.81
Planta Alta	m²	52.30	$381.44	0.80	$305.15	$15,959.31
Balcón P.A.	m²	3.61	$142.95	0.80	$114.36	$412.84
Gradas cubiertas	m²	3.81	$95.30	0.80	$76.24	$290.47
Área cubierta	m²	31.00	$57.18	0.80	$45.74	$1,418.05
Piso encementado	m²	21.81	$19.06	0.80	$15.25	$332.56
Cerramiento Perimetral	ml	11.00	$133.42	0.80	$106.74	$1,174.09
Cisterna	m³	6.00	$262.07	0.80	$209.66	$1,257.95
					Total Valor De Realización - Proyectado 100%	$50,185.83

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

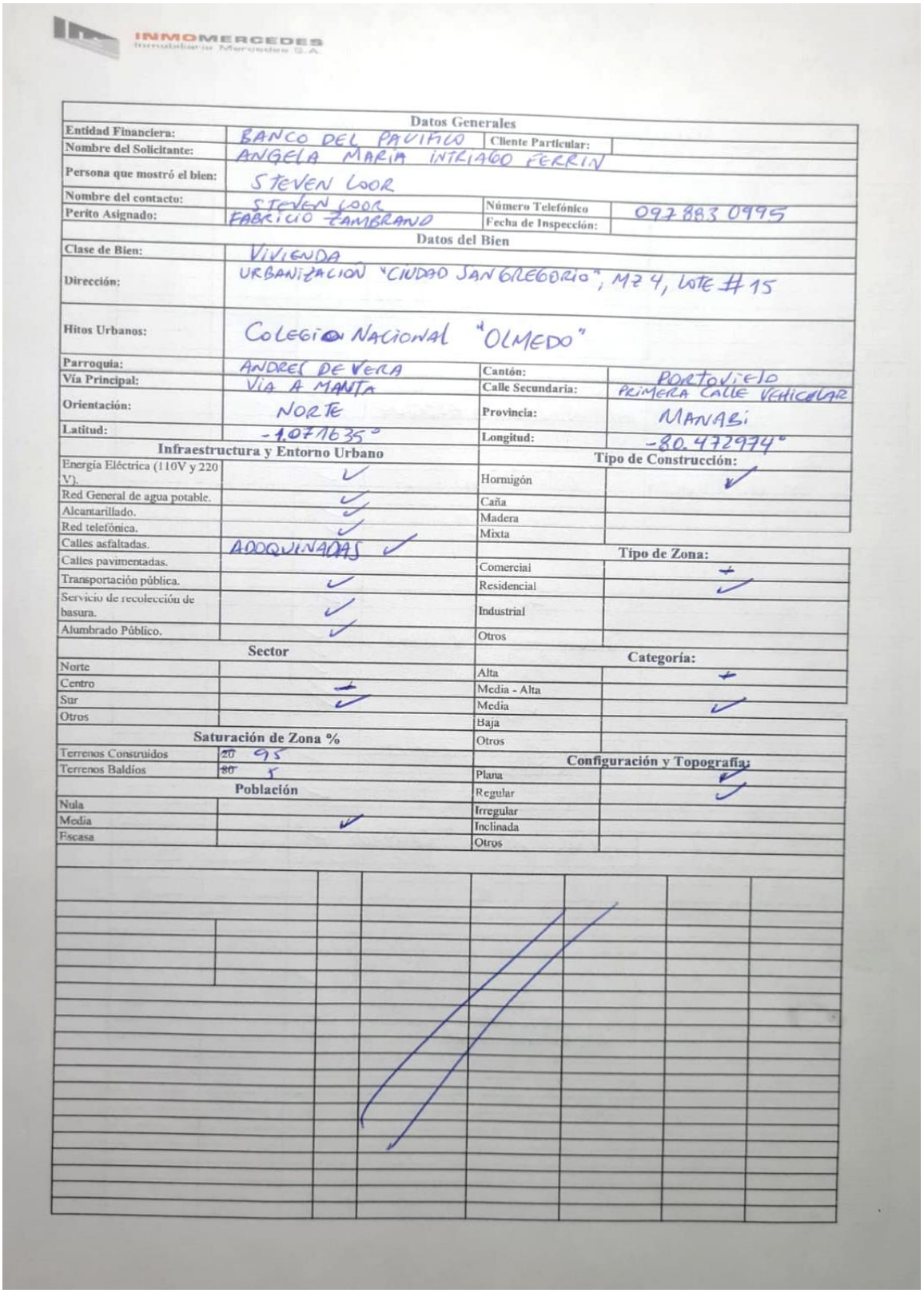
$402.63	*	0.80	=	$322.10	*	43.20	=	$13,914.81

Ficha de Inspección

INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

Datos Generales			
Entidad Financiera:	BANCO DEL PACIFICO	Cliente Particular:	
Nombre del Solicitante:	ANGELA MARIA INTRIAGO FERRIN		
Persona que mostró el bien:	STEVEN LOOR		
Nombre del contacto:	STEVEN LOOR	Número Telefónico	097883 0995
Perito Asignado:	FABRICIO TAMBRANO	Fecha de Inspección:	
Datos del Bien			
Clase de Bien:	VIVIENDA		
Dirección:	URBANIZACIÓN "CIUDAD SAN GREGORIO", MZ 4, LOTE #15		
Hitos Urbanos:	COLEGIO NACIONAL "OLMEDO"		
Parroquia:	ANDRES DE VERA	Cantón:	PORTOVIEJO
Vía Principal:	VIA A MANTA	Calle Secundaria:	PRIMERA CALLE VEHICULAR
Orientación:	NORTE	Provincia:	MANABI
Latitud:	-1.071635°	Longitud:	-80.472974°

Infraestructura y Entorno Urbano		Tipo de Construcción:	
Energía Eléctrica (110V y 220 V).	✓	Hormigón	✓
Red General de agua potable.	✓	Caña	
Alcantarillado.	✓	Madera	
Red telefónica.	✓	Mixta	
Calles asfaltadas.	ADOQUINADAS ✓	**Tipo de Zona:**	
Calles pavimentadas.		Comercial	+
Transportación pública.	✓	Residencial	✓
Servicio de recolección de basura.	✓	Industrial	
Alumbrado Público.	✓	Otros	
Sector		**Categoría:**	
Norte		Alta	+
Centro	+	Media - Alta	
Sur	✓	Media	✓
Otros		Baja	
Saturación de Zona %		Otros	
Terrenos Construidos	20 95	**Configuración y Topografía:**	
Terrenos Baldíos	~~80~~ 5	Plana	✓
Población		Regular	✓
Nula		Irregular	
Media	✓	Inclinada	
Escasa		Otros	



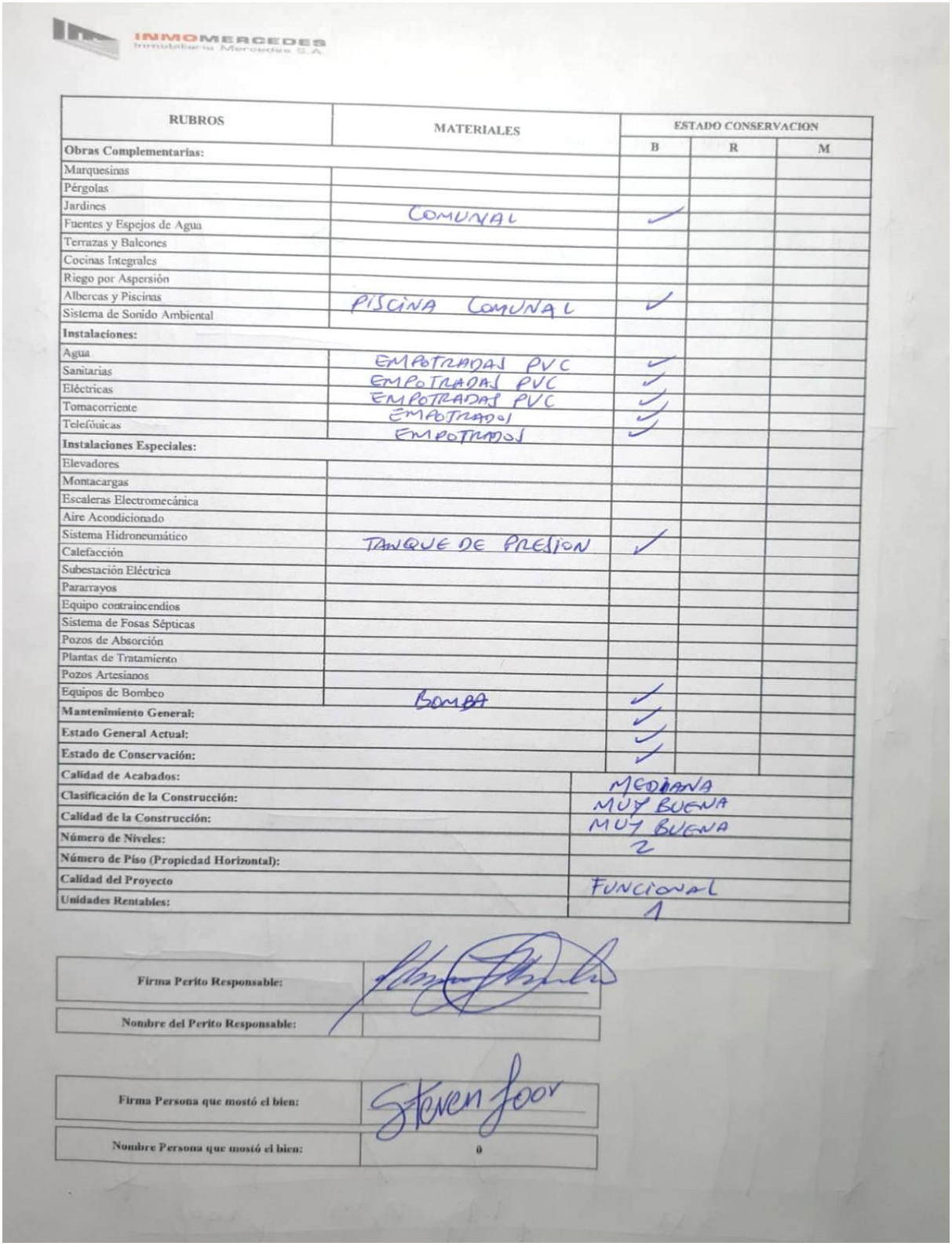
Ficha de Inspección

INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	H.A	✓		
Columnas - Estructura	HA.	✓		
Losa / Entrepiso	HA.	✓		
Cubierta	ESTILPANEL TEST. METALICA	✓		
Cerramiento	MAMPOSTERIA BLOQUE	✓		
Muros				
Terraza / Azoteas				
Barda				
Fachada				
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	MAMPOSTERIA BLOQUE	✓		
Interiores	MAMPOSTERIA BLOQUE	✓		
Baños y Cocina				
Recubrimiento pisos:				
Planta Baja Y PLANTA ALTA	CERÁMICA	✓		
Mezanine				
Baños	CERÁMICA	✓		
Escaleras	CERÁMICA	✓		
Patios exteriores				
Pintura:				
Interior	CAUCHO	✓		
Exterior	CAUCHO	✓		
Carpintería:				
Ventanas	ALUMINIO Y VIDRIO	✓		
Puertas de ingreso	MADERA	✓		
Puertas de interiores	MADERA	✓		
Anaqueles	MDF	✓		
Clósets / Guardarropa	MDF	✓		
Decorativo:				
Mesón de Cocina	MESON H.A. / GRANITO	✓		
Tumbado /	GYPSUM	✓		
Moldura y/o Plafones				
Rastreras	CERAMICA	✓		
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos	TUBO ACERO CROMADO	✓		
Ventanas				
Puerta de Ingreso				
Puerta de Garaje				
Cerrajería:				
Cerraduras				
Manijas				
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	FV	✓		
Grifería	FV	✓		
Piezas Eléctricas	BTICINO	✓		
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes	CISTERNA H.A.	✓		
Caldera				
Depósito de combustible				
Pantalla de Proyección				
Planta de Emergencia				
Butacas				
Sistema de aspiración central				
Bóveda de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipo de Seguridad				
Circuito Cerrado de Televisión				

Ficha de Inspección



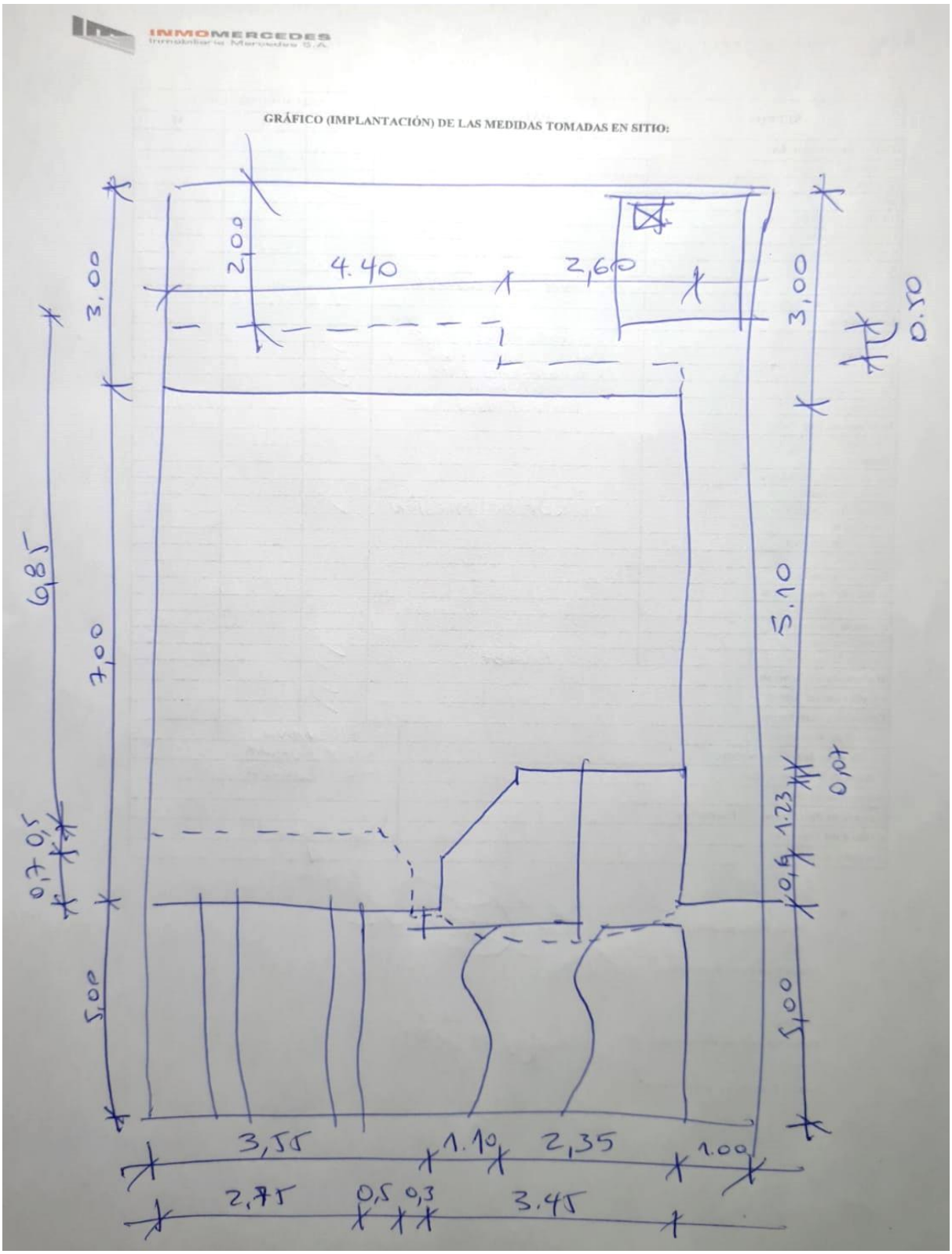
INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Obras Complementarias:				
Marquesinas				
Pérgolas				
Jardines	COMUNAL	✓		
Fuentes y Espejos de Agua				
Terrazas y Balcones				
Cocinas Integrales				
Riego por Aspersión				
Albercas y Piscinas	PISCINA COMUNAL	✓		
Sistema de Sonido Ambiental				
Instalaciones:				
Agua	EMPOTRADAS PVC	✓		
Sanitarias	EMPOTRADAS PVC	✓		
Eléctricas	EMPOTRADAS PVC	✓		
Tomacorriente	EMPOTRADOS	✓		
Telefónicas	EMPOTRADOS	✓		
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Montacargas				
Escaleras Electromecánica				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroneumático	TANQUE DE PRESION	✓		
Calefacción				
Subestación Eléctrica				
Pararrayos				
Equipo contraincendios				
Sistema de Fosas Sépticas				
Pozos de Absorción				
Plantas de Tratamiento				
Pozos Artesianos				
Equipos de Bombeo	BOMBA	✓		
Mantenimiento General:		✓		
Estado General Actual:		✓		
Estado de Conservación:		✓		

Calidad de Acabados:	MEDIANA
Clasificación de la Construcción:	MUY BUENA
Calidad de la Construcción:	MUY BUENA
Número de Niveles:	2
Número de Piso (Propiedad Horizontal):	
Calidad del Proyecto	FUNCIONAL
Unidades Rentables:	1

Firma Perito Responsable:	
Nombre del Perito Responsable:	
Firma Persona que mostó el bien:	Steven Jaor
Nombre Persona que mostó el bien:	0

Ficha de Inspección



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



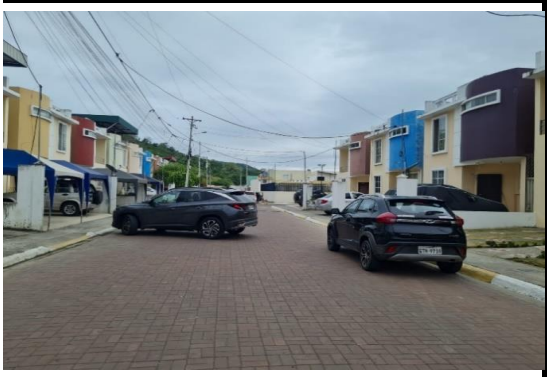
Vista de vías de acceso y entorno



Vista de portón con garita de ingreso a urbanización



Vista de vía de acceso interior de la urbanización



Vista de vía de acceso interior de la urbanización



Vista de fachada frontal del inmueble



Vista de medidor de electricidad



Vista de medidor AA.PP. y caja de registro AA.SS.



Vista de sala

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



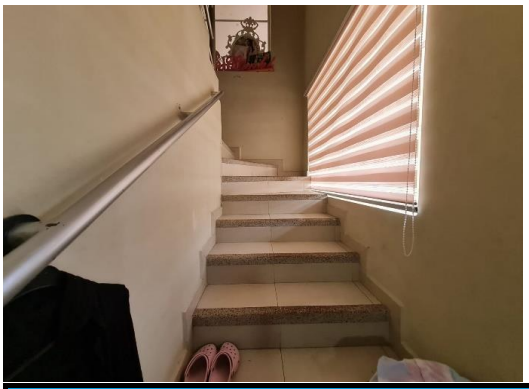
Vista de comedor



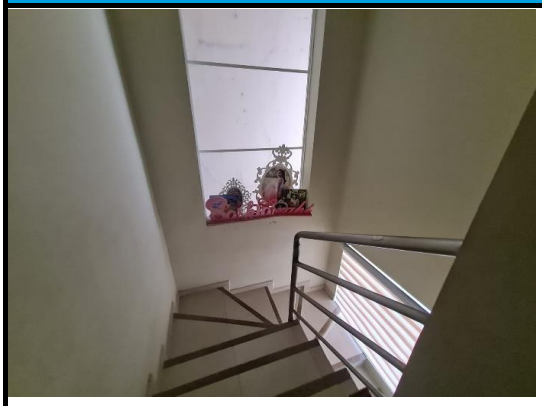
Vista de cocina



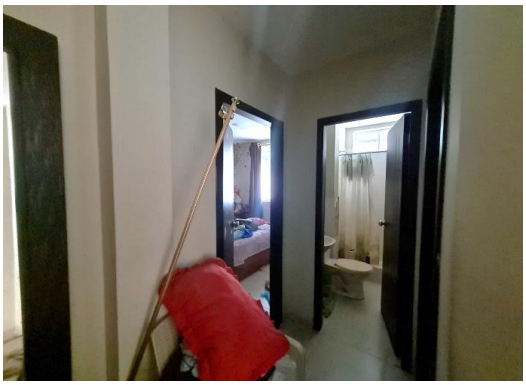
Vista de baño social



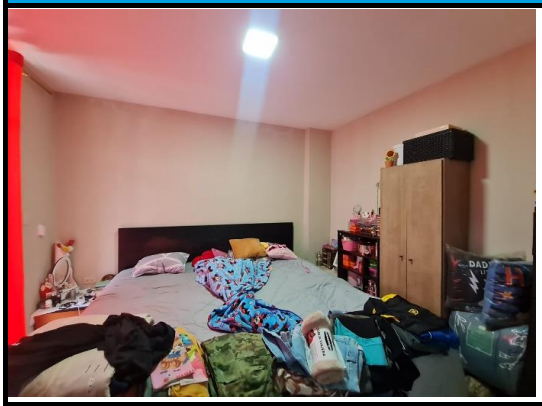
Vista de escalera a planta alta



Vista de escalera a planta alta



Vista de hall de distribución P.A.



Vista de dormitorio master P.A.



Vista de clóset de dormitorio master P.A.

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de baño de dormitorio master P.A.



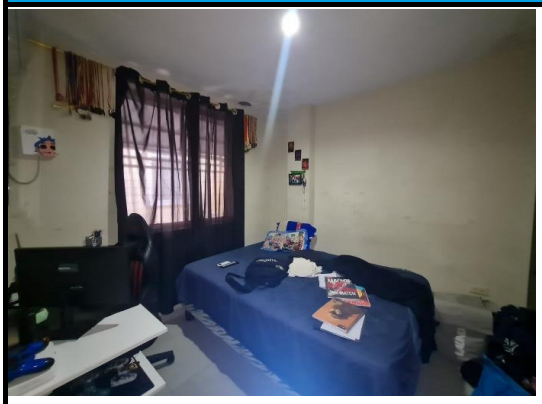
Vista de clóset en baño de dormitorio master P.A.



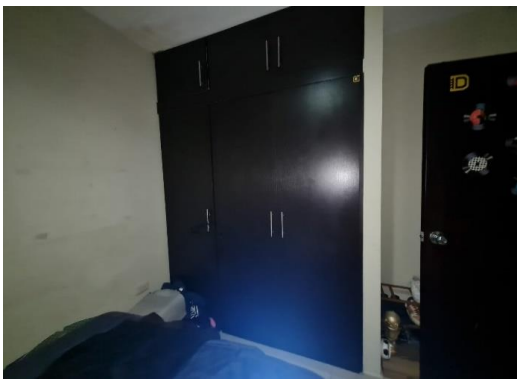
Vista de baño de dormitorio master P.A.



Vista de balcón de dormitorio master P.A.



Vista de dormitorio # 2 P.A.



Vista de clóset de dormitorio # 2 P.A.



Vista de dormitorio # 3 P.A.



Vista de clóset de dormitorio # 3 P.A.

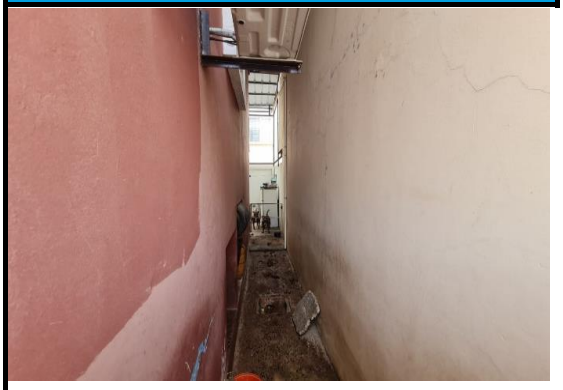
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de baño general P.A.



Vista de patio posterior cubierto y cisterna



Vista de retiro lateral cubierto



Vista de cubierta en retiro lateral



Vista de cancha múltiple



Vista de área de juegos comunal cubierta



Vista de piscina y área comunal



Foto de perito con el depositario judicial

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Proyecto Urbanístico "Ciudad San Gregorio", vivienda tipo 5, manzana "4", lote # 15, Parroquia Andrés de Vera, Cantón Portoviejo.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	☒	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	☒	☐	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☒	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☐	☒	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	☒	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	☒	☐	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
☐	☐	☒	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

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

Firma:	VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS	**Fecha:**	miércoles, 28 de mayo de 2025