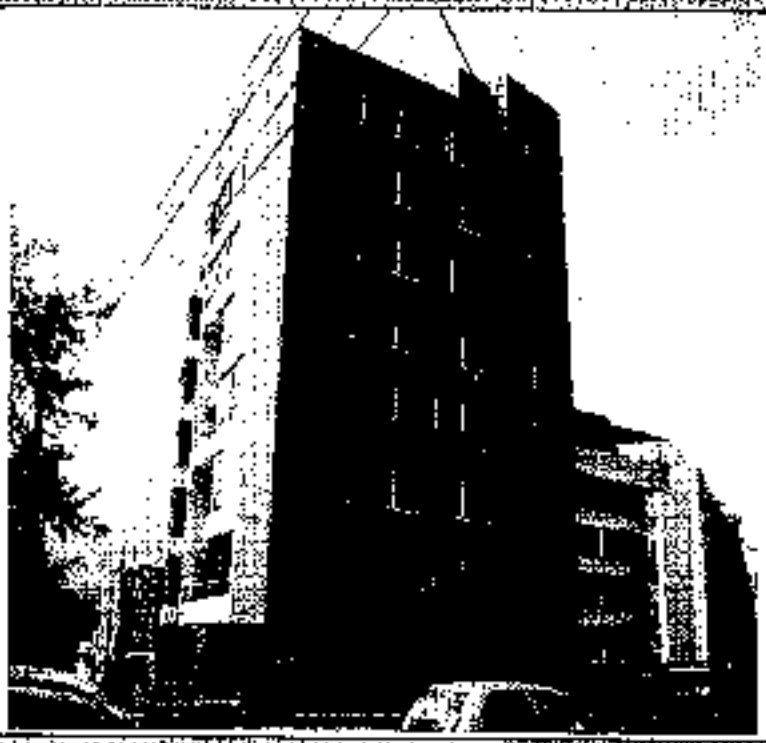
FORMATO PARA AVALÚOS URBANOS

NOMBRE DEL CLIENTE	ASBANA S A
REPRESENTANTE LEGAL	VELOZ BALAREZO EVA ISABEL
NÚMERO DE TRÁMITE	019-2025-00041
OFICINA DEL BANECUADOR B.P.	GUAYAQUIL - UNIDAD DE EJECUCIÓN DE COACTIVA ALTO RIESGO
DIRECCIÓN DOMICILIARIA DEL SOLICITANTE	GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DEL PREDIO AVALUADO	PROVINCIA: PICHINCHA, CANTÓN: QUITO, PARROQUIA: IÑAQUITO, EDIFICIO GIRASOL, CALLES: AV. GONZÁLEZ SUÁREZ - N33-15, DEPARTAMENTO D7 3ER PISO, PARQUEADERO 12 Y 23 Y BODEGA 7.
PROPÓSITO DEL AVALÚO	OTROS

IMAGEN



TERRENO GENERAL (m²)	ALICUOTA TOTAL	TERRENO PROPORCIONAL (m²)
645,00	7,59%	48,9588669
VALOR DE MERCADO/COMERCIAL	**VALOR DE REALIZACIÓN**	**VALOR DE REPOSICIÓN**
$308.010,92	$277.209,82	$370.075,03

NOMBRE DEL PERITO	CARRERA RODRÍGUEZ GEOVANNY XAVIER	CÓDIGO SBS	SB-DTL-2024-0747
PROFESIÓN	ARQUITECTO		
TELÉFONO CELULAR	992664943	CALIF. SBS	BIENES INMUEBLES
TELÉFONO CONVENCIONAL	2415083	CORREO	CARRERAGX@GMAIL.COM
DIRECCIÓN DEL PERITO	PEDREGAL N35-193 Y VASCO DE CONTRERAS		

FECHA ASIGNACIÓN			FECHA INSPECCIÓN			FECHA ENTREGA		
2	SEP	2026	8	SEP	2026	9	SEP	2026

SUBGERENCIA DE OPERACIONES DE CREDITO - FORMULARIO DE AVALUOS URBANOS

1. DATOS DEL TRABAJO SOLICITADO.

TRABAJO SOLICITADO:	AVALUO EJECUCIÓN DE COACTIVA NRO 039-2025-00041
DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE:	GUAYAQUIL
PROPIETARIO DEL BIEN AVALUADO:	TERRASSA
CLIENTE:	042-ESQ151
PROPOSITO DEL AVALUO:	OTROS

2. DESCRIPCION DETALLADA DEL BIEN OBJETO DEL AVALÚO

PROVINCIA:	CANTON:	PARROQUIA:	SECTOR:
PICHINCHA	QUITO	ÑAQUITO	BELLAVISTA

CALLE: TRAMO DE LA CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES:

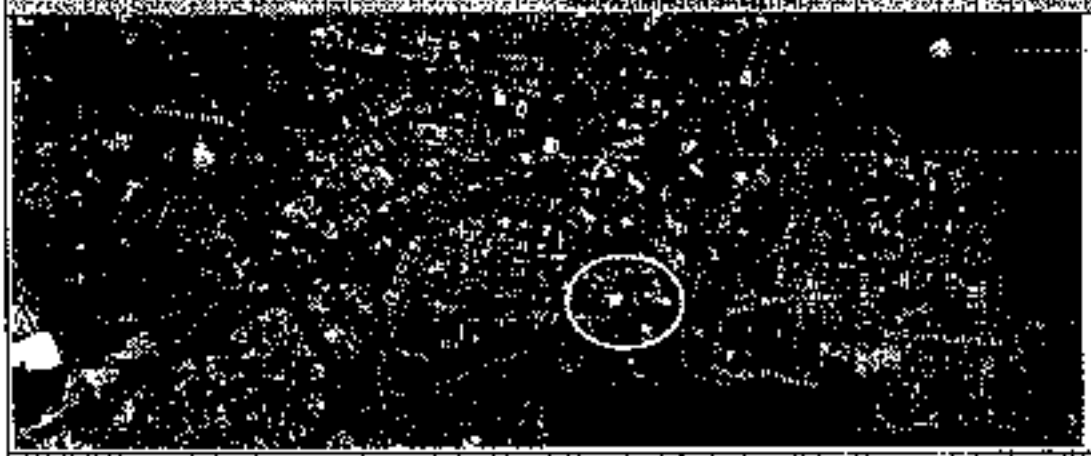
PROVINCIA: PICHINCHA, CANTON: QUITO, PARROQUIA: ÑAQUITO, EDIFICIO GIRASOL, CALLES: AV. GONZALEZ SUAREZ - N33-15, DEPARTAMENTO DE 3ER PISO, PARQUEADEROS 17 Y 31 Y BODEGA 7.

UBICACIÓN REFERENCIAL: Sitios referenciales de fácil acceso para localizar el inmueble:

AV. GONZÁLEZ SUÁREZ E IGNACIO BONIANO, EDIFICIO ESQUINERO, DEPARTAMENTO EN EL 3ER PISO

COORDENADAS GEOGRAFICAS: LATITUD: 0°11'20.90"S; LONGITUD: 78°28'36.35"O

MAPA (IMAGEN SATELITAL):



ANTECEDENTES LEGALES: SOBRE EL PROPIETARIO, SU PROPIEDAD, GRAVAMENES QUE PESEN:

FORMA DE ADQUISICIÓN:	AÑO:	GRAVAMENES (S/N):
COMPRA VENTA	2018	N

Otros (Especificar):	INFORME DE VIGILANCIA METROPOLITANA (IDV)	Clave catastral:	13807 10 005 001 103 C02 13807 10 005 001 103 C03 13807 10 005 001 103 C01
NOMBRE COMPLETO DEL DECLARANTE:		Avalúo catastral:	$ 109,041.71

OBSERVACIONES: (Indicar permisos de uso, linderos, colindantes, áreas de retiro, áreas de protección, etc.)

PARA CUALQUIER TRÁMITE DEBERÁ PRESENTAR AUTORIZACIÓN NOTARIADA DE LOS COPROPIETARIOS (LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

EL BIEN INMUEBLE ESTÁ EMBARGADO POR LA DEPOSITARIA JUDICIAL KATHERINE ROSA BALSECA DAZA Y ELOÍSA CRUZ. DE GRAVÁMENES TIENE UNA PROHIBICIÓN PARA LA ENAJENACIÓN

TIPO DE BIEN/CLASIFICACIÓN:		DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN:	
DEPARTAMENTO CON 2 PARQUEADEROS Y 1 BODEGA	PROPIEDAD HORIZONTAL	ESCRITURA	PUBLICA
		CERTIFICADO DE GRAVAMEN	X
		PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	X
		LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	
	OTROS	OTROS (especificar): ACTA DE EMBARGO	X

OBSERVACIÓN: El departamento objeto de valoración se encuentra ubicado en el 3er piso del Edificio Girasol y está identificado con el número catastral 07. El bien inmueble cuenta con dos estacionamientos bajo régimen de propiedad horizontal, ubicados en el subsuelo 1, identificados con los números 17 y 31, y el espacio en el Subsuelo 2, con numeración 37. Respecto a la bodega asignada (bodega 7), no fue posible realizar la verificación debido a que no se encontró un espacio designado con esa numeración dentro del edificio. Sin embargo, se registra en la valoración conforme a la descripción proporcionada en el Acta de Embargo y los registros catastrales correspondientes.

TERRENO CARACTERÍSTICAS URBANAS											
% INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA		ESTRATO SOCIO ECONÓMICO			EQUIPAMIENTO URBANO						
POBLACIÓN	NULA		ALTO		CENTROS EDUCATIVOS	x		IGLESIA		x	
	ESCASA		MEDIO		DISPENSARIO MÉDICO	x		PARQUE DE DIVERSIÓN		x	
	NORMAL		BAJO		TRANSPORTE PÚBLICO	x		CENTRO COMERCIAL		x	
	MEDIA	x	POPULAR		AREAS VERDES	x		BAR		x	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE		VÍAS DE ACCESO			INTENSIDAD DE FLUJO VEHICULAR						
HORMIGÓN ARMADO	x	ASFALTADA	x		ALTA						
MIXTA		ADOQUINADA			MEDIA					x	
MADERA		LASTRADA			BAJA						
OTROS		OTROS			NINGUNA						
OBSERVACIONES: ZONA: A21(A608-50); COS PB: 50%; COS. 400%; PISOS: 8; T OCUPACIÓN: AISLADA.											
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS					REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES						
ASOLEADO		CEMENTERIOS			POBLACIÓN			DENSA			
VISTA AL MAR		ASENTAMIENTOS HUMANOS									
ZONAS ARBOLADAS	x	FÁBRICAS INDUSTRIALES			Densidad habitacional permitida			Alta Densidad (RUA J)			
PAISAJE URBANO	x	ZONAS DE TOLERANCIA			Intensidad de Construcción permitida			COS Total: 400% (hasta 8 pisos)			

3. VALOR ACTUAL DEL BIEN EN EL MERCADO, CONSIDERANDO SU VENTA INMEDIATA.

3.1 AVALÚO DE LA TIERRA

USO ACTUAL	TERRENO GENERAL (Tg)	ALÍCUOTA (%)	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
2 RESIDENCIA	645.00	7.5900221%	48.96	m2	$ 686.96	$ 33,335.86	$ 28,023.17
						$ -	$ -
		TOTAL	48.95887	m2	SUBTOTAL	$ 33,335.86	$ 28,023.17
OBSERVACIONES:							

3.2 AVALÚO DE LA VIVIENDA

DESCRIPCIÓN/TIPO/ ALÍCUOTA	TIPO DE MATERIAL	ÁREA	UNIDAD (m2/Ud)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
DEPARTAMENTO	0	184.58	1		100%	$ 1,349.10	$ 249,016.88	$ 224,115.19
PARQUEADERO	0	43.74	2		100%	$ 553.48	$ 24,209.22	$ 21,788.29
BODEGA	0	6.76	1		100%	$ 539.64	$ 3,647.97	$ 3,283.17
0	0	0.00	0		0%	$ -	$ -	$ -
0	0	0.00	0		0%	$ -	$ -	$ -
	TOTAL:	235.08				SUB TOTAL	$ 276,874.06	$ 249,186.65

3.3 AVALÚO DE INSTALACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	TIPO DE MATERIAL	ÁREA	UNIDAD (m2/Ud/ml/ kg)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
-	0	-	-		0%	$ -	$ -	$ -
-	0	-	-		0%	$ -	$ -	$ -
-	0	-	-		0%	$ -	$ -	$ -
-	0	-	-		0%	$ -	$ -	$ -
-	0	-	-		0%	$ -	$ -	$ -
TOTAL:	$ -					TOTAL	$ -	$ -
TOTAL GENERAL (suma de los valores parciales de: terreno, vivienda, instalaciones, edificación y construcciones)							$ 308,010.92	$ 277,209.83
SON: (valor COMERCIAL en letras)							PORCENTAJE CASTIGO	10%

3.3.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

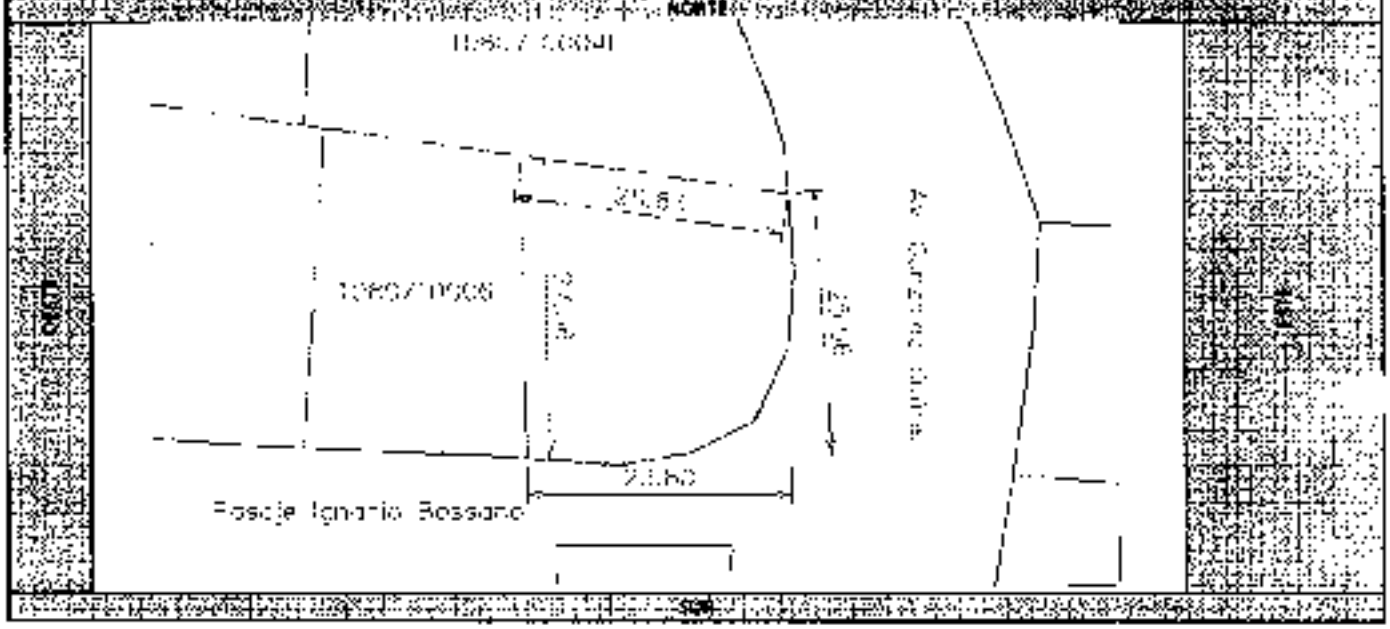
No. DE PISOS/NIVELES	APARTAMENTO	ÁREA TOTAL (m2)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CALIDAD ACABADOS	VIDA ÚTIL REMANENTE/EDAD APROXIMADA
1	184.58	235.08	H.A.	ESTILO	45
2 / 1	43.74		H.O.B.	CASTO	
1	6.76		MIXTA	TIPO MEDIO	VIDA ÚTIL CONSTRUCCIÓN
			MADERA	ACABADO	17
			GENERAL - BLOQUE	DE LUJO	
FORMA DEL TERRENO	(cuadrado, rectangular, triangular, etc.)		UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA		MEDIANERO

SERVICIOS		ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN/ESPECIFICACIONES TECNICAS			
AGUA	SI	DESCRIPCION	EDIFICACION	DESCRIPCION	EDIFICACIÓN
LUZ	SI	ESTRUCTURA	HORMIGÓN ARMADO	PAREDES INTERIORES	BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO
INTERNET	SI	CIMENTACIÓN	HORMIGÓN ARMADO	PUERTAS EXTERIORES	METALICA DE SEGURIDAD
ALCANTARIL.	SI	PISOS	CONTRAPISO / SUBSUELO	PUERTAS INTERIORES	MDF TAMBORADOS
ASFALTADO	SI	SOBREPISOS	LOSA ALIVIANADA	CERRADURAS	DE TAMBOR SIMPLE
TRANS. PUBLIC	SI	TUMBADO	CIELO FALSO	VENTANAS	VIDRIO APERTURA CORREDIZA
TELÉFONO	N	TECHO	LOSA ALIVIANADA	MUEBLES DE COCINA	MUEBLE DE MADERA Y MDF
RECOL. BASURA	SI	ESCALERAS	HORMIGÓN ARMADO	MESON DE COCINA	VESON DE GRANITO
DISPENSARIO	SI	PAREDES EXTERIORES	MAMPOSTERÍA CON FACHALETA	CLOSET	MADERA Y MDF
U.P.C.	SI	MUEBLES DE BAÑO	MUEBLE MELAMÍNICO Y MADERA	PINTURA EXTERIOR	SATINADA AL CAUCHO EXT Y FACHALETA
DISPONIBILIDAD	SI	MESON DE BAÑO	MESON DE GRANITO	PINTURA INTERIOR	SATINADA AL CAUCHO INT
ASCENSOR	SI	PIEZAS SANITARIAS	INODORO	EMPRAMIENTO	BLOQUE ENLUCIDO CON FACHALETA Y PINTURA
PISCINA	NO	GRIFERIA	GRIFERÍA DOBLE MANDO	INSTALACIONES ESPEC	CISTERNA / ASCENSOR
		INSTALACIONES ELECTRICAS	EN POTRAGUAS NO VISTAS	N° DE HABITACIONES	2
		INSTALACIONES SANITARIAS	EMPOTRADAS EN PAREDES Y EN LA PARED	N° DE BAÑOS	4 ½

3.4 RESUMEN DE AVALÚO

VALOR COMERCIAL	VALOR REALIZACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN
$308,010.92	$277,209.83	$370,075.03

3.5 CROQUIS DE UBICACIÓN DEL BIEN OFRECIDO EN GARANTÍA CON DIMENSIONES



3.6 LINDEROS

A. SEGÚN ESCRITURA (Adjuntar lo a la Compraventa, escritura madre)		B. LINDEROS ACTUALES Aclaratoria o rectificatoria de escritura de hipoteca, CPP, levantamiento planimétrico	
Por el frente:	En veinte y cinco metros, ochenta y dos centímetros, lote número veintisiete de Doctor Max Rodríguez;	NORTE:	En 25.85 m, propiedad privada con 11 copropietarios HP, HIERRO DE LA TORRE DIEGO OSWALDO y otros, 819544 y otros.
Por un costado:	En veinte y tres metros, cuarenta centímetros con calle Ignacio Bossano;	SUR:	En 23.80 m, vía pública, pasaje sin salida Ignacio Bossano
Por otro costado:	En veinte y cinco metros, ochenta centímetros, con avenida Gonzales Suárez.	ESTE:	En 25.56 m, vía pública, Av González Suárez.
Por atrás:	En veinte y siete metros, cincuenta y seis centímetros, con propiedad del Ingeniero Hernano Velasquez	OESTE:	En 27.56 m, propiedad privada con 43 copropietarios HP, SANCHEZ TROYA JUAN CARLOS y otros, 855505d y otros

OBSERVACIONES:

En el terreno se implanta un edificio de 7 subsuelos y 5 pisos, construido al 100%, terreno esquinero, calzada con las vías asfaltadas, a 725 metros del parque la Carolina y a 580 metros del parque Metropolitano Guangüiltagua. LOS DATOS DE LINDEROS Y MEDIDAS FUERON TOMADOS DEL ACTA DE EMBARGO y CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, corroboradoras del Secretario de CNMQ. Adicional se detallan los linderos singulares de los 4 inmuebles:
DEPARTAMENTO 7
NORTE: 13.37m con vacío de retiro norte y circulación comunal SUR: 13.37m con circulación comunal, apartamento 8 y vacío de retiro sur y oeste ESTE: 19.09m con vacío de retiro norte, circulación comunal, apartamento 8 y vacío de retiro sur OESTE: 19.09m con vacío de retiro oeste SUPERIOR: 184.58m2 con apartamento 9 INFERIOR: 194.58m2 con apartamento 6 NIVEL: +8.50
ESTACIONAMIENTO 32.
NORTE: 3.79m con bodega 7 SUR: 2.68m con circulación comunal ESTE: 5.15m con estacionamiento 33 OESTE: 5.27m con lindero oeste SUPERIOR: 16.67m2 con terraza jardín apart 1 INFERIOR: 16.67m2 con estacionamiento 1 NIVEL: -6.40 AREA CUBIERTA: 16.67m2
BODEGA 7.
NORTE: 1.16m con Lema SUR: 1.79m con estacionamiento 32 ESTE: 1.70m con bodega 8 OESTE: 1.74m con lindero oeste SUPERIOR: 6.75m2 con terraza apart 1 INFERIOR: 6.75m2 con bodega 1 NIVEL: -6.40 AREA CUBIERTA: 6.75m2
ESTACIONAMIENTO 29:
NORTE: 2.73m con circulación comunal SUR: 2.73m con lindero sur ESTE: 9.81m con estacionamiento 24 OESTE: 9.99m con estacionamiento 23 SUPERIOR: 27.02m2 con gimnasio comunal y terraza jardín comunal INFERIOR: 27.02m2 con terra NIVEL: 6.40.

4. ESTADO ACTUAL DEL BIEN INCLUYENDO LA ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES QUE DEBAN REALIZARSE PARA POSIBILITAR SU VENTA

La propiedad presenta las características descuadas de un bien inmueble y departamento de vivienda, con una administración del edificio que se encarga del mantenimiento de las áreas comunales; asimismo el departamento se encuentra en BUEN ESTADO, siendo necesaria una inversión mínima (mano de obra del en 2 rubros). No obstante, se señala que la administración del Edificio Giraseh informó que existen varias alícuotas pendientes de pago, por lo cual la tarjeta de ingreso no permite el uso del ascensor hasta la cancelación de dicha deuda. El inmueble cuenta con acceso a todos los servicios básicos. Adicionalmente, se indica que, según la información municipal, existen valores pendientes del impuesto Predial por un monto aproximado de $800.00. El valor de realización se deduce considerando un descuento adicional sobre el valor comercial, en función de las condiciones socioeconómicas del sector y del mercado para cada bien en particular. En este caso, el descuento aplicado fue del 30% sobre el valor comercial.

5. EL MEJOR USO DEL BIEN, INCLUYENDO LAS PROYECCIONES MUNICIPALES EN LA ZONA. (BIENES INMUEBLES)

USO DEL BIEN	PROYECCIONES MUNICIPALES
2.RESIDENCIAL	Ninguna

OBSERVACIONES:

El predio posee buenas características constructivas, e inmobiliarias como ubicación, proporción, tamaño, forma, etc.

6. EL VALOR ACTUAL, CULTURAL O CIENTIFICO (DE TENERLO)

VALOR ACTUAL:	$918,010.92
VALOR CULTURAL:	---
VALOR CIENTIFICO:	---

7. EL ENTORNO ECOLÓGICO, LA CONTAMINACIÓN Y POSIBLES RIESGOS NATURALES O FÍSICOS. EN ESTE ITEM INDICAR LA ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR DEL PREDIO (m.s.n.m)

ENTORNO ECOLÓGICO: Urbano. CONTAMINACIÓN: No se observan riesgos significativos de contaminación, únicamente presencia de smog en niveles bajos. POSIBLES RIESGOS: Riesgo bajo de deslizamientos. El sector de Bellavista se encuentra a una altitud aproximada de 2814 m.s.n.m.

8. ANÁLISIS DETALLADO DE LA VALORACIÓN Y EL PRECIO DEL AVALÚO TOTAL DEL BIEN.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LA TIERRA (obligatorio)

El método aplicado para la tasación del terreno fue el comparativo o de mercado, el cual se sustenta en:

- Definición de las características físicas del terreno, tales como su ubicación dentro del sector y la manzana.
- Estudio del valor de la oferta y la demanda en la zona.
- Búsqueda de inmuebles en venta con carácter físicos similares y más recientes al predio en estudio, para definir el valor unitario por metro cuadrado.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES (obligatorio)

La metodología para la tasación de las construcciones e instalaciones implantadas en el predio comprende:

- Determinación de las características físicas y su valoración mediante el uso de guía de precios de M.C.-A.
- Aplicación de factores (indirectos, factor multiplicador y factor K) para la obtención del valor de reposición a nuevo.
- Aplicación de depreciación por antigüedad y estado de conservación (método de Ross y Heidecke) para determinar el valor comercial final.

9. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO.

UBICACIÓN	ÁREA	VALOR HOMOGENIZADO	DESCRIPCIÓN
Entre calles: Sergio Salvat y Ignacio Bolaños	210.00	$ 414.76	[illegible]
Entre calles: Ignacio Bolaños y Pasaje Panorama	330.00	$ 201.51	[illegible]
Entre calles: Ignacio Bolaños y pasaje Carlos Guevara	341.20	$ 400.86	[illegible]
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m² DE TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		$	436.39

10. RECOMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA (FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN DEL BIEN)

FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN	ALTA		MEDIA	X	BAJA	
GRADO DE REALIZACIÓN	SUENO	X	REGULAR		MALO	

OBSERVACIONES:

Se establece una facilidad de liquidación MEDIA con base en que en el entorno inmediato existen varias opciones de compra de bienes similares. A pesar de que el sector tiene una alta demanda, se cuentan con varias opciones de mayor y menor valor. Adicionalmente, no se pudo delimitar un valor de los pagos para estacionamiento en el municipio y la administración del edificio. El departamento no cuenta con estacionamiento propio y uno de los que particularmente tiene capacidad para almacenar dos vehículos pequeños.

11. USO Y PROYECCIÓN DEL SUELO

USO RESIDENCIAL

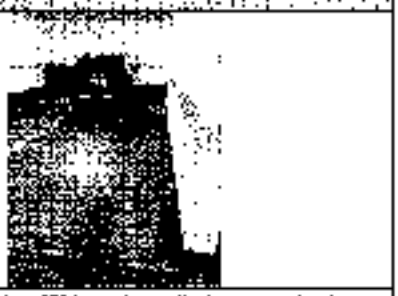
12. FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS (a mínimo)



Fachada



Parqueadero #12



Parqueadero #23 (espacio amplio de parqueadero)



Vista del Sector Av. Gonzalez Suárez



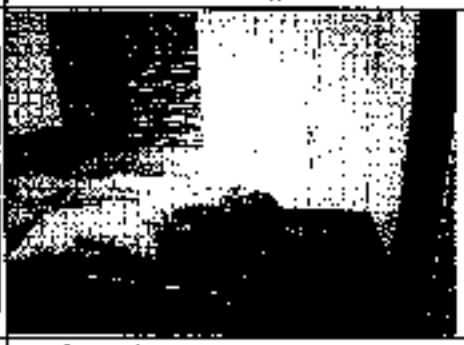
Descripción: (se numeración y marcación será contada con las ventanas)



Vista frontal de predio, Edificio Girasol



Vista del Sector Pasaje gracia Bossano



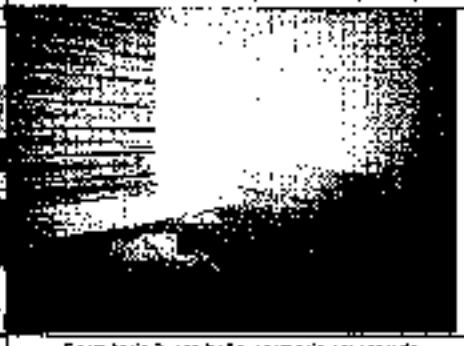
Dormitorio 1, con baño y armario empotrado



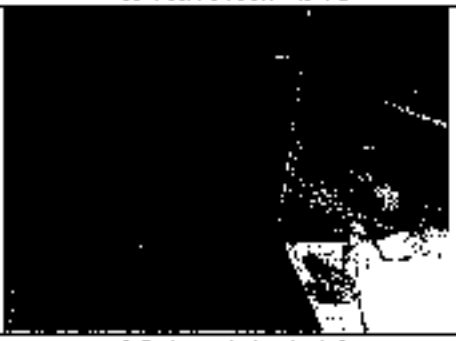
Baño dentro de dormitorio 1



Cocina - Departamento



Dormitorio 2, con baño y armario empotrado



Baño dentro de dormitorio 2

13. INSPECCIÓN Y AVALUO

El informe presentado se ha realizado con el acercamiento previo de un ocupante que no es propietario. Sr. Enrique Concesano, no es arrendatario, por cuanto se realizó el recorrido de las especies fuera del departamento con la administración del edificio, con los documentos aquí adjuntados, en donde se obtuvo la información en legal forma a través de campo respectiva. Este informe responde a la observación en la visita de campo que se indica en la fecha de inspección. Cualquier cambio que se realice posterior a esta no será responsabilidad de este perito avaluador económico que suscribe este.

DISPOSICIÓN: Capítulo IV Normas para la calificación de peritos valuadores. Sección 1ª Disposiciones Generales. Art. 261.- Los peritos deberán valuar únicamente los bienes para los cuales tengan conocimiento y capacidad técnica. Yo, CARRERA RODRIGUEZ GEOVANNY XAVIER, por mis propios derechos y/o en el que represento como perito avaluador dentro del informe entregado el 5 SEP de 2025, declaro bajo la gravedad de juramento y con conocimiento de las penas de las causas de perjurio, que he perito y registrado del Ing. SUPERINTENDENCIA ubicada en QUITO GIRASOL AV. GONZALEZ SUÁREZ N33-[illegible] PISO 1 - QUITO, que pertenece a Sistemas TERASSIA, en mi calidad de perito y por el cual percibo honorarios justos y razonables, libre e independiente de cualquier interés.

NOMBRE DEL PERITO:	CARRERA RODRÍGUEZ GEOVANNY XAVIER	NOMBRE DEL PERITO APORTE	
FIRMA:	GEOVANNY XAVIER CARRERA RODRIGUEZ	FIRMA:	
CÓDIGO SRS		NB-CTL-2025-0749	
TELÉFONO CELULAR	952604943	CATASTRO	BIENES INMUEBLES
TELÉFONO CONVENCIONAL	2419088	CORREOS	CARRERAGX@GMAIL.COM

DEFINICIONES

VALOR COMERCIAL	Es el valor que se obtiene aplicando el valor de tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizada de bienes similares, estableciendo las diferencias que pudieran existir entre estos y el bien analizado. Es el método que determina el valor del bien en función de la oferta y demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde a este.
VALOR DE REALIZACIÓN	Entendido como el valor justo de recuperación o venta esperado en el caso de una potencial venta del bien por ejecución en esta situación como y donde está al momento de la valuación. También es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses.
VALOR DE REPOSICIÓN	Lo que vale construir, fabricar o construir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha. Es el costo actual para reproducir un bien con sus mismas características, estado de conservación, operatividad etc. Anexos:

3.6 LINDEROS:

A. SEGÚN ESCRITURA (Adjuntar copia de Compraventa, escritura, matrices)		B. LINDEROS ACTUALES (Adjuntar certificado y escritura de hipoteca, CIB, levantamiento planimétrico	
Por el frente:	En veinte y cinco metros, ochenta y tres centímetros, lote número veintisiete de Doctor Max Rodríguez;	NORTE:	En 25.83 m, propiedad privada con 11 copropietarios HP, FIERRO DE TORRE DIEGO OSWALDO y otros, 319544 y otros.
Por un costado:	En veinte y tres metros, cuarenta centímetros con calle Ignacio Bossano;	SUR:	En 23.80 m, vía pública, pasaje sin salida Ignacio Bossano.
Por otro costado:	En veinte y cinco metros, ochenta centímetros, con avenida González Suárez.	ESTE:	En 25.56m, vía pública, Av González Suárez.
Por atrás:	En veinte y siete metros, cincuenta y seis centímetros, con propiedad de Ingeniero Hernando Velásquez	OESTE:	En 27.56 m, propiedad privada con 43 copropietarios HP. SANCHI TROYA JUAN CARLOS y otros, 3555654 y otros.

OBSERVACIONES:

En el terreno se implanta un edificio de 2 subsuelos y 5 pisos, construido al 100%, terreno esquinero, colinda con la Vía Isabelitas, a 725 metros del parque la Carolina y a 582 metros del parque Metropolitano Guangüiltagua. LOS DATOS DE LINDEROS Y MEDIDAS FUERON TOMADOS DEL ACTA DE EMBARGO CERTIFICADO DE GRAVÁMENES corroboradores de Geovisor del DMQ. Adicional se detallan los linderos singulares de los 4 inmuebles:

DEPARTAMENTO 7

NORTE: 13.37m con vacío de retiro norte y circulación comunal SUR: 13.07m con circulación comunal, apartamento 8 y vacío de retiro sur y oeste ESTE: 19.09m con vacío de retiro norte, circulación comunal, apartamento 8 y vacío de retiro sur OESTE: 19.09m con vacío de retiro oeste SUPERIOR: 184.58m2 con apartamento 8 INFERIOR: 184.58m2 con apartamento 6 NIVEL: 18.70

ESTACIONAMIENTO 12:

NORTE: 3.79m con bodega 7 SUR: 2.68m con circulación comunal ESTE: 5.15m con estacionamiento 13 OESTE: 5.27m con lindero oeste SUPERIOR: 16.67m2 con terraza jardín apart 1. INFERIOR: 16.67m2 con estacionamiento 1 NIVEL: -6.40 ÁREA CUBIERTA: 16.67m2

BODEGA 7:

NORTE: 4.16m con terra SUR: 3.79m con estacionamiento 12 ESTE: 1.72m con bodega 8 OESTE: 1.74m con lindero oeste SUPERIOR: 6.75m2 con terraza apart 1 INFERIOR: 6.76m2 con bodega 1 NIVEL -6.40 ÁREA CUBIERTA: 6.76m2

ESTACIONAMIENTO 23.

NORTE: 2.72m con circulación comunal SUR: 2.73m con lindero sur ESTE: 9.81m con estacionamiento 24 OESTE: 9.99m con estacionamiento 22 SUPERIOR: 27.03m2 con gimnasio comunal y terraza jardín comunal INFERIOR: 27.07m2 con terra NIVEL: -6.40.-

4. ESTADO ACTUAL DEL BIEN INCLUYENDO LA ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES QUE DEBAN REALIZARSE PARA POSIBILITAR SU VENTA

La propiedad presenta las características adecuadas de un bien inmueble y departamento de vivienda, con una administración del edificio que se encarga del mantenimiento de las áreas comunales; así mismo, el departamento se encuentra en BUEN ESTADO, siendo necesaria una inversión mínima ficticia de 2 dólares en 2 duchas. No obstante, se señala que la administración del Edificio Girasol informó que existen varias alícuotas pendientes de pago, por lo que la tarjeta de ingreso no permite el uso del ascensor hasta la liquidación de dicha deuda. El inmueble cuenta con acceso a todos los servicios básicos. Adicionalmente, se indica que, según la información municipal, existen valores pendientes del Impuesto Predial por un monto aproximado de $800.00. El valor de realización se deduce considerando un descuento adicional sobre el valor comercial, en función de las condiciones socioeconómicas del sector y del mercado para cada bien en particular. En este caso, el descuento aplicado fue del 10% sobre el valor comercial.

5. EL MEJOR USO DEL BIEN, INCLUYENDO LAS PROYECCIONES MUNICIPALES EN LA ZONA. (BIENES INMUEBLES)

USO DEL BIEN	PROYECCIÓN MUNICIPAL
2 RESIDENCIAL	Ninguna

OBSERVACIONES:

El predio posee buenas características constructivas, e inmobiliarias como: ubicación, proporción, tamaño, formas, etc.

6. EL VALOR ACTUAL, CULTURAL O CIENTÍFICO (DE TENERLO)

VALOR ACTUAL	$308.010.92
VALOR CULTURAL	---

VALOR CIENTÍFICO

7. EL ENTORNO ECOLÓGICO, LA CONTAMINACIÓN Y POSIBLES RIESGOS NATURALES O FÍSICOS. EN ESTE ÍTEM INDICAR LA ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR DEL PREDIO (m.s.n.m)

ENTORNO ECOLÓGICO: Urbano. CONTAMINACIÓN: No se observan riesgos significativos de contaminación, únicamente presencia de smog en niveles bajo POSIBLES RIESGOS: Riesgo bajo de deslizamientos. El sector de Bellavista se encuentra a una altitud aproximada de 2814 m.s.n.m.

8. ANÁLISIS DETALLADO DE LA VALORACIÓN Y EL PRECIO DEL AVALÚO TOTAL DEL BIEN.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALÚO DE LA TIERRA (obligatorio)

El método aplicado para la tasación del terreno fue el comparativo o de mercado, el cual se sustenta en:

- Definición de las características físicas del terreno, así como su ubicación dentro del sector y la manzana
- Estudio del valor de la oferta y la demanda en la zona
- Búsqueda de inmuebles en venta con características similares y máxima cercanía al predio en estudio, para definir el valor unitario por metro cuadrado.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES(obligatorio)

La metodología para la tasación de las construcciones e instalaciones implantadas en el predio comprende:

- Determinación de las áreas construidas y su valoración inicial luego de guía de precios de ACESAL.
- Aplicación de factores (indirectos, factor multiplicador y factor K) para la obtención del valor de reposición nuevo
- Aplicación de depreciación por antigüedad y estado de conservación (método de Fitto y Corvini) para determinar el valor comercial Final.

9. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO.

UBICACIÓN	ÁREA	VALOR HOMOGENIZADO	OBSERVACIÓN
Bellavista, calles. Sergio Jaliva e Ignacio Bossano	196,00	$ 604,58	Referencia proporcionada por INTERNET [illegible] según oferta de venta por [illegible]
Bellavista, calles: Ignacio Bossano y Pasaje Panoramica	175,00	$ 801,51	Referencia consultada con ACE [illegible] según oferta de venta por [illegible]
Bellavista, calles: Ignacio Bossano y pasaje Carlos Guerrero.	341,00	$ 499,85	Referencia consultada con [illegible] según oferta de venta por [illegible]
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		$ 636,4	

10. RECOMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA (FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN DEL BIEN)

FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN	ALTA		MEDIA	X	BAJA	
GRADO DE REALIZACIÓN	BUENO	X	REGULAR		MALO	

OBSERVACIONES:

Se establece una facilidad de realización MEDIA-ALTA con base en que en el entorno inmediato existen varias opciones de compra de bienes similares. A pesar de que el sector posee una alta demanda, se cuentan con varias opciones de mayor y menor valor. Adicionalmente, en el predio deben ser saneados los pagos pendientes en el multifamiliar y la comercialización del mismo. El apartamento está en excelente estado y uno de los dos parqueaderos tiene capacidad para albergar dos vehículos pequeños.

11. USO Y PROYECCIÓN DEL SUELO

USO RESIDENCIAL

12. FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS (8 mínimo)



Ocupante



Parqueadero #17



Parqueadero #23 (espacio amplio de parqueadero)



Vista del Sector Av. Gonzalez Suarez



Acceso 7 (sin numeración marcada pero coincide con las escrituras)



Vista frontal del predio, Edificio Girasol



Vista del Sector Pasaje Ignacio Bossano



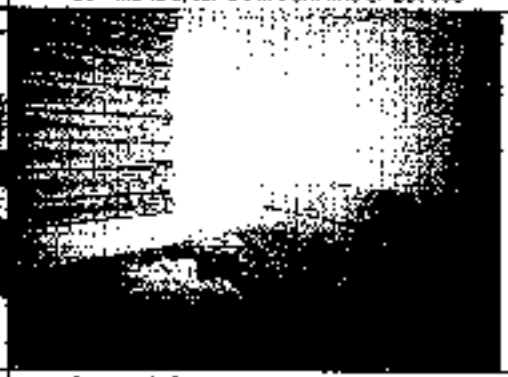
Dormitorio 1, con baño y armario empotrado



Baño dentro de dormitorio 1



Cocina - Desayunador



Dormitorio 2, con cama y armario empotrado



Baño dentro de dormitorio 2

13. INSPECCIÓN Y AVALUO

El informe presentado se lo ha realizado con el acompañamiento de un ocupante que no es el propietario, Sr. Enrique Campuzano, no es arrendatario adicionalmente

Cabe recalcar que los espacios fuera de departamento con la administración del edificio con los documentos aportados, de donde se obtuvo la información necesaria para la valoración de cada respectivo. Este informe responde a lo observado en la visita de campo que se realizó en la fecha de inspección. Cualquier cambio que se realice posterior a la visita no será responsabilidad en parte por la variación económica que pudiera sufrir el bien.

DISPOSICIÓN: Capítulo V Normas para la calificación de peritos valuadores Sección V Disposiciones Generales Art. 26.- Los peritos valuadores serán responsables del contenido total y parcial de avalúo. Yo, CARRERA RODRÍGUEZ GEOVANNY XAVIER, portador propio de cédula y/o por los que represento como perito valuador dentro del informe entregado el 2 SCP del 2026, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento en de las penas de perjurio, que el peritaje realizado del (la) DEPARTAMENTO ubicado en EDIFICIO G BASIC, Av. GONZÁLEZ SUÁREZ - V33-15 - PASAJE ISMAEL C ROSANU que pertenece a SIC TERRENSA es veraz, fidedigno y real por lo cual me hago responsable civil o penalmente de mismo.

NOMBRE DEL PERITO:	CARRERA RODRÍGUEZ GEOVANNY XAVIER	NOMBRE DEL PERITO APORTE	
FIRMA:		FIRMA:	

CÓDIGO SBS	SB-SVI-2014-0747		
TELÉFONO CELULAR	0926660943	CALLE SBS	B ENES INMUEBLES
TELÉFONO CONVENCIONAL	2415082	CORREOS	CARRERACX@GMAIL.COM

DEFINICIONES	
VALOR COMERCIAL	Es el valor que se obtienen afectando el valor de tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizada de bienes similares estableciendo las diferencias que pudieran existir entre estos y el bien analizado. Es el método que determina el valor del bien en función de la oferta y demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.
VALOR DE REALIZACIÓN	Entendido como el valor neto de recuperación o venta esperada, en el caso de una eventual venta del bien que se ejecutará en situación como y donde esta al momento de la valuación. También es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses.
VALOR DE REPOSICIÓN	Lo que vale construir, fabricar o construir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha. Es el costo actual para reproducir un bien con sus mismas características, estado de conservación, obsolescencia etc. A nuevo.

PRECIOS REFERIDOS

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

1		276,00	$	589,20	1,00	1,00	1,00	1,20			
2		1.150,00	$	1.288,57	1,00	1,20	1,00	1,20			
3		841,20	$	981,78	1,00	1,00	1,20	1,00			
					1,00						$1.407,86
											$634,08

OBSERVACIONES: las 3 pruebas seleccionadas para el estudio se muestran aquí al costado muy cerca al terreno de estudio, el valor es muy apreciado como referencial edición

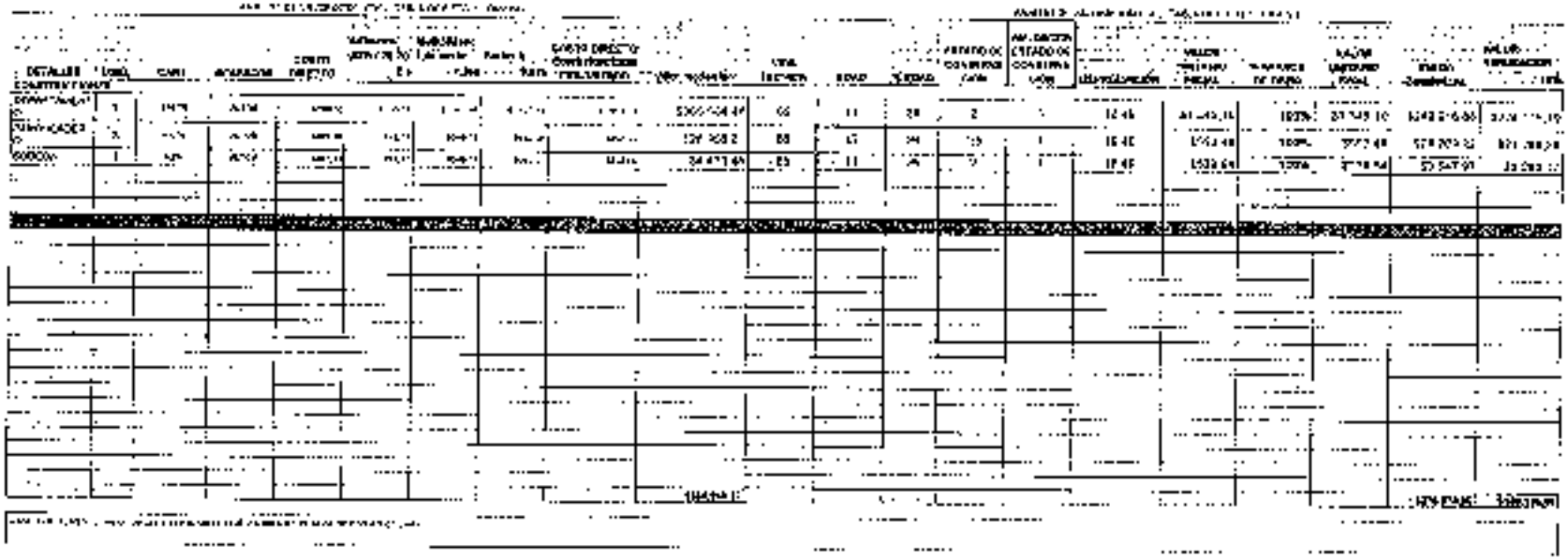
PREDIO TIPO

DESCRIPCIÓN		ÁREA	UM	UBICACIÓN	FRENTE/FONDO	VALOR UNITARIO	USO DEL SUELO FORMA	USO DEL SUELO	VALOR TOTAL
1	Terreno	48,96	M2	Frente a...	7 TODOS LOS SERVICIOS PASIVOS	$ 675,00	REGULAR	HABITACIONAL	$ 33.138,00
TOTAL									$ 33.138,00

CALCULO FACTORES PRECIO/FONDO

VARIABLE			
Frente	Frente Sitio 1	Frente Sitio 2	Frente Sitio 3
26	20	15	24
Fondo	Fondo Sitio 1	Fondo Sitio 2	Fondo Sitio 3
26,00/100,0	19,75	11,57	14,23

ALICUOTA TOTAL	
0,50	0,97



ANEXO FOTOGRAFICO ADICIONAL PARA ITEMS VALORADOS



Dormitorio 3 (MASTER)



Baño dentro del dormitorio 3



Vestidor dentro del dormitorio 3



Corredor de ingreso



Cuarto de máquinas dentro de la cocina



Baño servidumbre dentro del cuarto de máquinas



Baño social



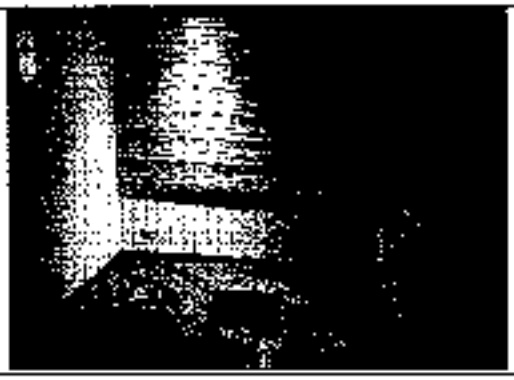
Corredor



Sala



Cocina



Ingreso Edificio Girasol

Frutales varios