

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-INM-01
----------	--------	----------	------------	-----------	------------	---------	-----------

1. DATOS DEL AVALÚO COD: 6. PRTY-265-26-CFN- LTZ LA PRADERA

Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
----------	--------------------------------------

RUC/CI	1760003090001	Solicitante:	CFN B.P.
Representante legal:	Mgs. Riera Chanaluisa Luz Marlene	Administrador de Contrato:	Eco. Karla Delgado Caravedo
Teléfono:	042 591 800	Código de Proceso:	CPC-CFNGYE-2025-001

Fecha de contrato:	19 de febrero de 2026	Finalidad:	Valor comercial
Fecha de inspección:	12 de marzo de 2026	Propósito:	Actualización contable
Fecha de entrega:	27 de marzo de 2026	Régimen de propiedad:	Pública

Tipo de Bien:	Inmueble
Subtipo de bien:	Casa



VALOR REPOSICIÓN:	VALOR COMERCIAL:	VALOR REALIZACIÓN:
\$206.677,21	\$59.824,90	\$50.851,17

Perito:	APPRAISER & CONSULTING EQVALEC CIA LTDA.		
Registro SB:	PVQ-2022-02270	RUC - RUP:	1792878144001
Área Peritaje SB:	Bienes: Bienes Inmuebles, agrícolas, bienes muebles, maquinaria, equipos industriales, vehículos, embarcaciones, aeronaves, mercaderías, especiales.		
Teléfono:	0999930057 02 3046189	Correos:	avaluos@eqvalec.com info@eqvalec.com



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

2. DATOS DEL PREDIO

Dirección:	Manabí, Manta, Tarqui, Lotización La Pradera, Manzana P-1, Lote #1 y #2.			
Provincia:	Manabí	N° Predio:	S/D	
Ciudad:	Manta	Geo clave:	S/D	
Cantón:	Manta	Clave catastral:	2-16-60-10-000 2-16-60-05-000	
Parroquia:	Tarqui	Avalúo catastral:	\$132.902,10	
Barrio:	La Pradera	Manzana:	P-1	
Sector:	El Arroyo	Lote #:	1 y 2	
Coordenadas:	Latitud:	-0,975253	Longitud:	-80,690925



Nombre del Proyecto:	La Pradera
Descripción breve del bien:	
Se trata de una casa implantada en los lotes 1 y 2 , ubicados en lla lotización La Pradera, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia Manabí.	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

3. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

Documentos Proporcionados			
Propietario:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		RUC/CI: 1760003090001
Escritura título de propiedad <input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.
Convenio de reserva <input type="checkbox"/>	Tipo: Adjudicación por Remate	Juzgado de Coactiva Corporación Financiera Nacional	27 de diciembre de 2013
Certificado registro propiedad <input type="checkbox"/>	Otorga: N/A		
Planos <input checked="" type="checkbox"/>	Fecha: 2 de octubre de 2013	Cantón: Guayaquil	Nº Reg.: 3946
Declaratoria de Prop. Horizontal <input type="checkbox"/>	Tipo: Cancelación de Gravamen	Juzgado de Coactiva Corporación Financiera Nacional	27 de diciembre de 2013
Permiso de construcción <input type="checkbox"/>	Otorga: N/A		
Otros (Especifique): <input type="checkbox"/>	Fecha: 17 de diciembre de 2012	Cantón: Guayaquil	Nº Reg.: 222
VALOR DE ADJUDICACIÓN	\$129.072,39	Año de Adjudicación:	2013
OBSERVACIONES: -----			

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Urbana	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>
Vía acceso principal: AV. 3	Comercial <input type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>
Vía acceso secundaria: Av. 10P	Histórica <input type="checkbox"/> Protección ecológica <input type="checkbox"/>
Transporte público: <input checked="" type="checkbox"/> Bus Redes telefónicas <input checked="" type="checkbox"/> Celular	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Alumbrado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Internet: <input checked="" type="checkbox"/> Satelital	Nivel de consolidación urbana
Energía eléctrica: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Recolector: <input checked="" type="checkbox"/> Si	Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>
Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Aceras: <input type="checkbox"/>	Estrato socio económico
Agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Bordillos: <input type="checkbox"/>	Alto <input type="checkbox"/> Medio Alto <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/>
Equipamientos comunales: Adecuado	Medio Bajo <input checked="" type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>
Condiciones de vía	Densidad Poblacional
Asfaltada <input checked="" type="checkbox"/> Lastrada <input type="checkbox"/> Empedrada <input type="checkbox"/> Adoquín <input type="checkbox"/> Tierra <input type="checkbox"/>	Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>

Regulaciones			
Edificabilidad		Componente Estructurante	
ZONIFICACIÓN: ----	Retiro frontal: ----	Clasificación:	Urbano
Lote mínimo: 200 m ²	Retiro lateral: ----	Subclasificación:	Residencial
Frente mínimo: 15 m	Retiro posterior: ----	Componente Urbanístico	
COS-PB: ----	Entre bloques: ----	Uso General	Múltiple
COS total: ----	Altura: 6 m	Uso suelo específico	Residencial
Forma de Ocupación: S/D	N.º de Pisos: 2	Tratamiento	Consolidado
Factibilidad de Servicios básicos: SI			



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:

La presente valoración se sustenta exclusivamente en la inspección técnica en sitio de los elementos físicos visibles del bien inmueble, así como en la revisión de la información normativa y técnica disponible de carácter público y vigente a la fecha del análisis.

En consecuencia, no es posible identificar ni descartar la existencia de condiciones ocultas no visibles, tales como afectaciones subterráneas, geotécnicas, estructurales, ambientales, legales o administrativas, que no sean evidentes durante la inspección realizada o que no consten en la documentación técnica y normativa revisada.

Cualquier determinación definitiva sobre dichas condiciones deberá sustentarse en estudios específicos y en los informes técnicos, legales y normativos emitidos por las entidades competentes, según la naturaleza de cada posible afectación.

ACCESIBILIDAD Y ENTORNO:

Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en regular estado, son de 2 carriles, comunican directamente con las calles AV. 3 y Av. 10P vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran construcciones de 2 pisos. La zona de Tarqui es de uso predominante Residencial.

EQUIPAMIENTOS URBANOS:		Distancia	Detalle				
Centros Educativos	<input checked="" type="checkbox"/>	255 m	Unidad Educativa Eugenio Espejo				
Dispensario Medico	<input checked="" type="checkbox"/>	763 m	Unidad Medica Mano Amiga				
Transporte Publico	<input checked="" type="checkbox"/>	840 m	Vía Manta - Montecristi				
Áreas Verdes	<input checked="" type="checkbox"/>	260 y 347 m	Estadio Atlético La Pradera, Parque Las Orquídeas				
Iglesias	<input checked="" type="checkbox"/>	490 m	Iglesia de Dios La Pradera				
Parque de Diversión	<input checked="" type="checkbox"/>	350 m	Complejo Deportivo Sociocultural Sindicato de Choferes Tarqui				
Centro Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	1.870 m	El Paseo Shopping Manta				
UPC	<input checked="" type="checkbox"/>	946 m	UPC La Pradera 3				
Otros:	<input checked="" type="checkbox"/>	750 m	Tía Manta Pradera				
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS				PLUSVALÍA			
PAISAJE URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	CEMENTERIOS	<input type="checkbox"/>	ALTA	<input type="checkbox"/>	MEDIA BAJA	<input type="checkbox"/>
VISTA AL MAR	<input type="checkbox"/>	ASENTAMIENTOS IRREGULARES	<input type="checkbox"/>	MEDIA ALTA	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>
ZONAS JARDINEADAS	<input type="checkbox"/>	PLANTAS INDUSTRIALES	<input type="checkbox"/>	MEDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>
BASUREROS	<input type="checkbox"/>	ZONAS DE TOLERANCIA	<input type="checkbox"/>				

5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación	Bueno	Pendiente	↑	0%	Plano
Localización en la manzana	Medianera	Frente	31,00 m		Relación F/F
Forma	Trapezoidal	Fondo	14,45 m		En 1:1



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

LOTE 1

		Dimensiones escrituras	Dimensiones planimetría y sitio
Frente:	Con calle pública	31,00 m	31,00 m
Atrás:	Terrenos particulares	29,00 m	29,00 m
Costado Derecho	Terrenos del vendedor	16,00 m	17,27 m
Costado izquierdo	S/D	S/D	1,13 m

ÁREA EN PLANIMETRÍA:	265,23 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	248,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	17,23 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	6,95%

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

LOTE 2

		Dimensiones escrituras	Dimensiones en planimetría y sitio
NORTE:	Con Avenida tres	10,00 m	10,00 m
SUR:	Terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo	10,00 m	13,70 m
ESTE:	Terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo	20,00 m	19,33 m
OESTE:	Terrenos de propiedad N. Montesdeoca	20,00 m	19,36 m

ÁREA EN PLANIMETRÍA:	229,67 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	200,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	29,67 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	14,84%

RESUMEN DE ÁREAS LOTE 1 y LOTE 2

ÁREA EN SITIO TOTAL:	494,90 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	448,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	46,90 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	10,47%

ÁREA VALORADA:	448,00 m ²
----------------	-----------------------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área que presenta una diferencia aproximada del **6.95% mayor en Lote 1** y **14.84% mayor en Lote 2**, respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal proporcionada por el cliente

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de propiedad:	Casa	Tipo de Vivienda:	Unifamiliar
Actividad del inmueble:	Residencial	Utilización mixta del bien:	100% Residencial
Propiedad horizontal:	No	Implantación de la construcción:	Aislada
Tipo de acabados:	Medio	Condición legal:	Legalmente aprobada
Estado del bien:	Usado	Conservación :	Malo
Mantenimiento:	Malo	Fallas constructivas:	Grietas

N° de niveles:	3	N° de Piso:	0	Altura de construcción:	9,00 m	Ascensor:	No
Año de la construcción:	1996	Vida útil estimada:	50 años	Edad de la construcción:	30 años	Vida útil remanente	20 años

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía	<input type="checkbox"/>	Central telefónica	<input type="checkbox"/>
Sistema de alarma	<input type="checkbox"/>	Tarjeta magnética	<input type="checkbox"/>
Cámaras de vigilancia	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peatonal	<input type="checkbox"/>
Citófono	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehículo	<input type="checkbox"/>
Cercana a UPC	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input checked="" type="checkbox"/>

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers	<input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego	<input type="checkbox"/>
Siamesa	<input type="checkbox"/>	Detectores de humo	<input type="checkbox"/>
Hidrantes	<input type="checkbox"/>	Gabinetes	<input type="checkbox"/>
Extintores	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input checked="" type="checkbox"/>
Señalización	<input type="checkbox"/>		

5.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

El terreno donde se implanta la edificación es de forma irregular, el lote 1 es trapezoidal y lote 2 es rectangular. Tiene ubicación: Medianera. La edificación es destinada para uso Residencial, la misma que se desarrolla en 3 niveles. los cuales se detallan a continuación:

Planta Baja: Área de sala-comedor, cocina, bar, un baño completo, un dormitorio y áreas de circulación interna.

Segunda planta: Medio baño, dos dormitorios principales con baño completo cada uno, dos dormitorios adicionales, un baño completo compartido y un espacio destinado a oficina.

Tercera planta: Cuarto para guardia, patio cubierto y área de lavandería cubierta.

Cuarta planta: Teraza

Se observa obras adicionales como: Adicionalmente, se identifican obras complementarias tales como patio adoquinado destinado a estacionamiento, área de BBQ, cerramiento perimetral con portón de madera y cisterna.

N° de ambientes:	14	N° de dormitorios:	6	N° de baños :	5	N° de estacionamientos:	1
------------------	----	--------------------	---	---------------	---	-------------------------	---

5.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / ÁREAS COMUNALES

Administración	<input type="checkbox"/>	Áreas verdes	<input type="checkbox"/>	Gimnasio	<input type="checkbox"/>	Cisterna	<input checked="" type="checkbox"/>
Salas comunales	<input type="checkbox"/>	Juegos infantiles	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Pozo de agua	<input type="checkbox"/>
Ascensor	<input type="checkbox"/>	Conserjería	<input type="checkbox"/>	Sauna / Turco	<input type="checkbox"/>	Pozo séptico	<input type="checkbox"/>
Parqueos visitas	<input checked="" type="checkbox"/>	Guardería	<input type="checkbox"/>	Hidromasaje	<input type="checkbox"/>	Generador eléctrico	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="checkbox"/>			Ninguno	<input checked="" type="checkbox"/>		



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

5.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Planta baja	Segunda planta	Tercera planta
ESTRUCTURA	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón Armado
SOBREPISOS	Cerámica	Parqué	---
MAMPOSTERÍA	Bloque vibro prensado	Ladrillo	Ladrillo
ESCALERAS	Hormigón y cerámica	Hormigón y cerámica	---
CUBIERTA	Losa entrepiso	Losa entrepiso	Estructura metálica
TUMBADO	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	---
BARREDERAS	---	---	---
PAREDES EXTERIORES	Estucado y pintado	Estucado y pintado	Mampuestos
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado	Estucado y pintado	Mampuestos
PUERTAS EXTERIORES	Madera	Madera	---
PUERTAS INTERIORES	Madera	Madera	---
CERRADURAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales
VENTANAS	Aluminio y Vidrio	Aluminio y Vidrio	---
MUEBLES BAJOS DE COCINA	Madera	---	---
MUEBLES ALTOS DE COCINA	Madera	---	---
MESONES DE COCINA	Cerámica	---	---
CLÓSETS	---	Madera	---
MUEBLES DE BAÑOS	---	---	---
MESONES DE BAÑOS	---	---	---
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas	Empotradas	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS	Empotradas Tubería PVC	Empotradas Tubería PVC	Empotradas Tubería PVC
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa	Edesa	Edesa
GRIFERÍA	Nacionales	Nacionales	Nacionales
PINTURA EXTERIORES	Caucho	Caucho	Caucho
PINTURA INTERIORES	Caucho	Caucho	Caucho
REVESTIMIENTO EXTERIOR	Estucado y pintado	Estucado y pintado	Estucado y pintado
CERRAMIENTO	Periférico de Bloque	---	---
INST. ESPECIALES	---	---	---
OTROS	---	---	---

Observaciones adicionales sobre el estado de las edificaciones:

Se consideró la depreciación del inmueble, según la edad de cada construcción existente en el lote referido. Se constató que el inmueble cuenta con 30 años de edad.

El nivel de acabados es de tipo medio. Posee un nivel de mantenimiento malo y calidad de construcción malo. La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se pueden determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos, estructurales o no especificados por las personas a cargo de mostrar la propiedad.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona, determinando la utilización y servicios del mismo, su forma, tamaño, entorno, así como aprovechamiento del terreno según la zonificación de acuerdo a los siguientes métodos.

Método Comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote 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, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

EDIFICACIONES:

Enfoque de costo a nuevo:

Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados; considerando tanto los costos directos e indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (Cámara de la Construcción, Distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Depreciación:

Finalmente, aplicamos la depreciación por edad, estado de mantenimiento, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Además, se considera un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

Enfoque de Ingresos:

Si la propiedad percibe una renta mensual, se realiza el análisis de Capitalización de Flujos Futuros con este valor, caso contrario, se realiza un levantamiento de referencias de propiedades similares, en alquiler en la misma zona; tomando en cuenta el prototipo arquitectónico, tipo de edificación, la edad de los inmuebles, el mantenimiento recibido y el uso de los mismos. Se homogeniza el valor del m2 de alquiler, obteniendo una renta mensual promedio a la cual se le resta un porcentaje con vacancia, mantenimientos preventivos o correctivos, pago de impuestos, expensas, seguros, etc.

Con el resultado de la utilidad neta obtenida, se aplican fórmulas de valor actual neto sobre los lujos de ingresos futuros. Se utiliza las tasas de inflación emitidas por el Banco Central del Ecuador, vigentes a la fecha del informe, y las tasas de capitalización basadas en análisis de uso de las edificaciones.

7.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía:	Media	Factibilidad Liquidación:	Incierto (12 meses en adelante)
--------------------------------------	-------	----------------------------------	---------------------------------

Oferta y demanda de la zona:	Media	Expectativa económica del inmueble:	Estable
-------------------------------------	-------	--	---------

Calificación estado del bien:	Deficiente	Factibilidad comercial:	Incierto (12 meses en adelante)
--------------------------------------	------------	--------------------------------	---------------------------------

Grado de realización:	BAJA	Se ha considerado un 15 % de realización, dado a que se estima una comercialización de incierto (12 meses en adelante) debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
Calidad de la garantía:	BAJA	Se considera el bien inmueble apto para la venta, se debe realizar un mantenimiento a la construcción, por las condiciones de estado, humedad, estructura, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

Aspectos positivos:	La propiedad se encuentra ubicada en un sector que cuenta con equipamientos urbanos cercanos, lo que favorece su funcionalidad y accesibilidad.
Aspectos negativos:	La edificación presenta un estado de conservación deficiente, con evidencias de deterioro constructivo, incluyendo patologías como grietas y posibles afectaciones por humedad. Si bien el inmueble cuenta con un nivel de acabados medio, su estado general de mantenimiento es inadecuado, lo cual incide negativamente en su funcionalidad. En este contexto, se recomienda la realización de estudios técnicos estructurales o especializados que permitan determinar la viabilidad de su rehabilitación o, en su defecto, su demolición.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

8. VALORACIÓN

8.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	V. UNIT./M2	FC: 0,67	V. COMERCIAL DEL TERRENO	V. OPORTUNIDAD
448,00 m ²	\$ 116,74		\$ 35.040,68	\$ 29.784,58

8.2 AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0,67		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Planta Baja	30 años	98,96 m ²	\$ 294,00	\$ 29.094,24	100,00%	21,80%	\$ 42,94	\$ 4.249,34	\$ 3.611,94	
Segunda Planta	30 años	219,40 m ²	\$ 294,00	\$ 64.503,60	100,00%	15,90%	\$ 31,32	\$ 6.871,61	\$ 5.840,87	
Tercera Planta (dormitorios)	30 años	52,01 m ²	\$ 294,00	\$ 15.290,94	100,00%	15,90%	\$ 31,32	\$ 1.628,95	\$ 1.384,61	
Tercera Planta (cubierta)	30 años	68,68 m ²	\$ 95,00	\$ 6.524,60	100,00%	15,90%	\$ 10,12	\$ 695,04	\$ 590,78	
TOTAL:		439,05 m ²		\$ 115.413,38	100,00%			\$ 13.444,94	\$ 11.428,20	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m²

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0,67		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Patio adoquinado	30 años	83,00 m ²	\$ 30,00	\$ 2.490,00	100,00%	30,10%	\$ 6,05	\$ 502,15	\$ 426,83	
Patio granito y cerámica (cubierto)	30 años	218,54 m ²	\$ 95,00	\$ 20.761,30	100,00%	30,10%	\$ 19,16	\$ 4.187,23	\$ 3.559,15	
Área BBQ	30 años	52,00 m ²	\$ 30,00	\$ 1.560,00	100,00%	30,10%	\$ 6,05	\$ 314,60	\$ 267,41	
Tercera Planta (Terraza)	30 años	101,70 m ²	\$ 95,00	\$ 9.661,50	100,00%	30,10%	\$ 19,16	\$ 1.948,57	\$ 1.656,28	
Cuarta Plnta (Terraza)	30 años	52,01 m ²	\$ 35,00	\$ 1.820,35	100,00%	30,10%	\$ 7,06	\$ 367,19	\$ 312,11	
TOTAL:		507,25 m ²		\$ 36.293,15	100,00%			\$ 7.319,74	\$ 6.221,78	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN ml

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0,67		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Cerramiento	30 años	108,00 m	\$ 160,00	\$ 17.280,00	100,00%	30,10%	\$ 32,27	\$ 3.485,16	\$ 2.962,39	
TOTAL		108,00 m		\$ 17.280,00	100,00%			\$ 3.485,16	\$ 2.962,39	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m³

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0,67		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Cisterna	30 años	12,00 m ³	\$ 200,00	\$ 2.400,00	100,00%	30,10%	\$ 40,33	\$ 483,96	\$ 411,37	
TOTAL:		12,00 m ³		\$ 2.400,00	100,00%			\$ 483,96	\$ 411,37	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN UND

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0,67		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		15%	% Descr
BBQ	30 años	1,00 und	\$ 250,00	\$ 250,00	100,00%	30,10%	\$ 50,42	\$ 50,42	\$	42,86
TOTAL:		1,00 und		\$ 250,00	100,00%			\$ 50,42	\$	42,86

8.3. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El enfoque de ingresos por capitalización de rentas se aplica a unidades generadoras de efectivo. En el caso del bien inmueble avaluado, debido al uso que se da a este bien, a la estructura de comercialización, a la estructura de administración y a otros elementos del mismo; se determina que el enfoque de ingresos no es aplicable al activo avaluado; por lo cual se utilizó, para este estudio, el Método Comparativo y el Método del Costo.

8.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	15%	V. OPORTUNIDAD
Terreno	\$ 35.040,68	\$ 35.040,68		\$ 29.784,58
Edificaciones Principales	\$ 115.413,38	\$ 13.444,94		\$ 11.428,20
Obras Adicionales	\$ 56.223,15	\$ 11.339,28		\$ 9.638,39
TOTAL:	\$ 206.677,21	\$ 59.824,90		\$ 50.851,17

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: doscientos seis mil seiscientos setenta y siete 21/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: cincuenta y nueve mil ochocientos veinticuatro 90/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: cincuenta mil ochocientos cincuenta y un 17/100 dólares americanos.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La inspección se realizó en coordinación con JORGE PILOZO FIGUEROA con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura de Adjudicación por Remate de propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P..

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área que presenta una diferencia aproximada del 6.95% mayor en Lote 1 y 14.84% mayor en Lote 2, respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal proporcionada por el cliente

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

La propiedad se encuentra ubicada en un sector que cuenta con equipamientos urbanos cercanos, lo que favorece su funcionalidad y accesibilidad.

La edificación presenta un estado de conservación deficiente, con evidencias de deterioro constructivo, incluyendo patologías como grietas y posibles afectaciones por humedad. Si bien el inmueble cuenta con un nivel de acabados medio, su estado general de mantenimiento es inadecuado, lo cual incide negativamente en su funcionalidad. En este contexto, se recomienda la realización de estudios técnicos estructurales o especializados que permitan determinar la viabilidad de su rehabilitación o, en su defecto, su demolición.

Ing. Oscar Fabricio Cerda Yáñez
PA-2009-1134
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

Tnlg . Rubí Dávila Hidalgo
Representante Legal
APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA.
REG. SB: PAQ-2022-2270
REG. SCS: RNP-587

Yo, Rubí Dávila Hidalgo, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA. con Registro: PVQ-2022-2270 dentro del informe entregado el 27/3/2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. ,es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

La información aquí detallada debe ser utilizada con propósitos de uso interno por sus propietarios.
El presente informe tiene vigencia de un año.



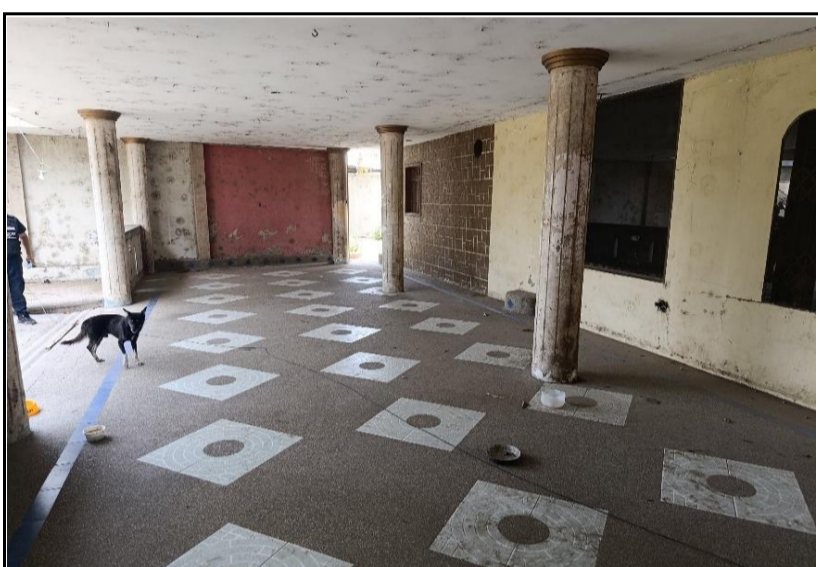
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Puerta de Ingreso



Vía de acceso



Ingreso de la casa



Patio cubierto



Cocina



Sala - comedor



Bar



Baño completo





Dormitorio Individual



Circulación vertical



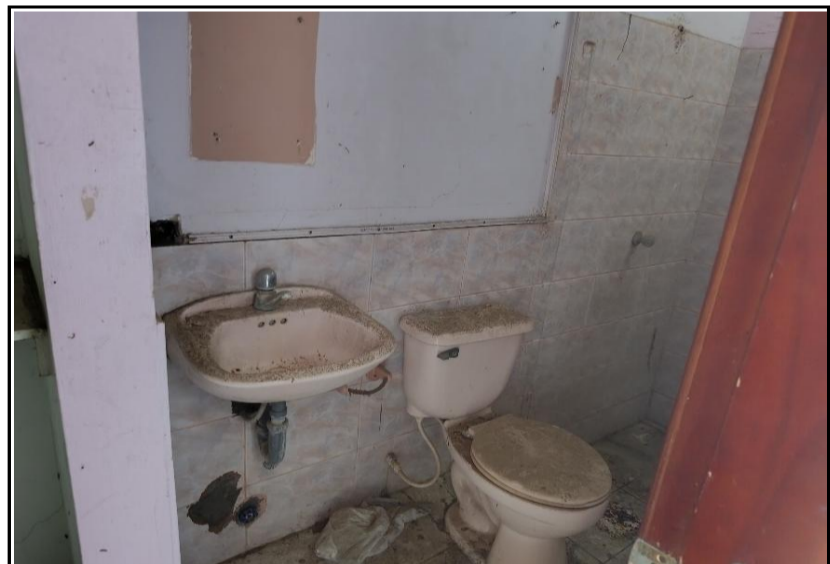
Dormitorio principal 1



Baño completo



Dormitorio principal 2



Baño completo



Dormitorio sencillo 1



Dormitorio sencillo 2





Baño completo



Oficina



Área de lavado



Terraza cubierta



Cuarto para guardia



Patio exterior con zona BBQ



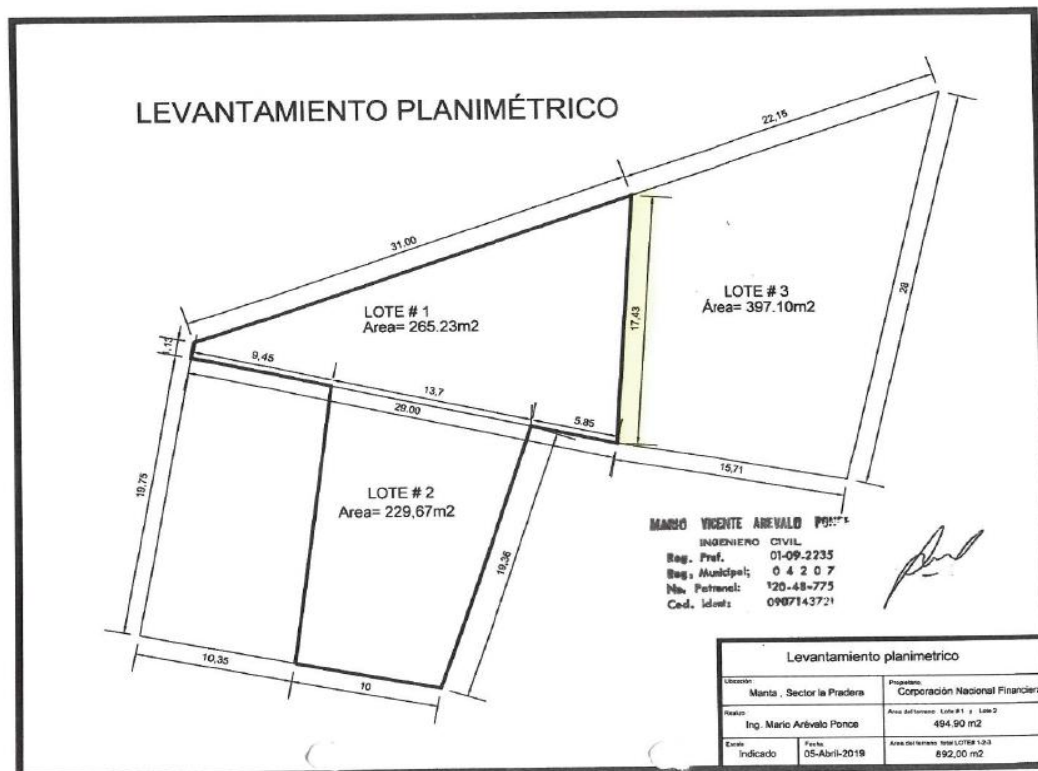
terrazza cuarta planta



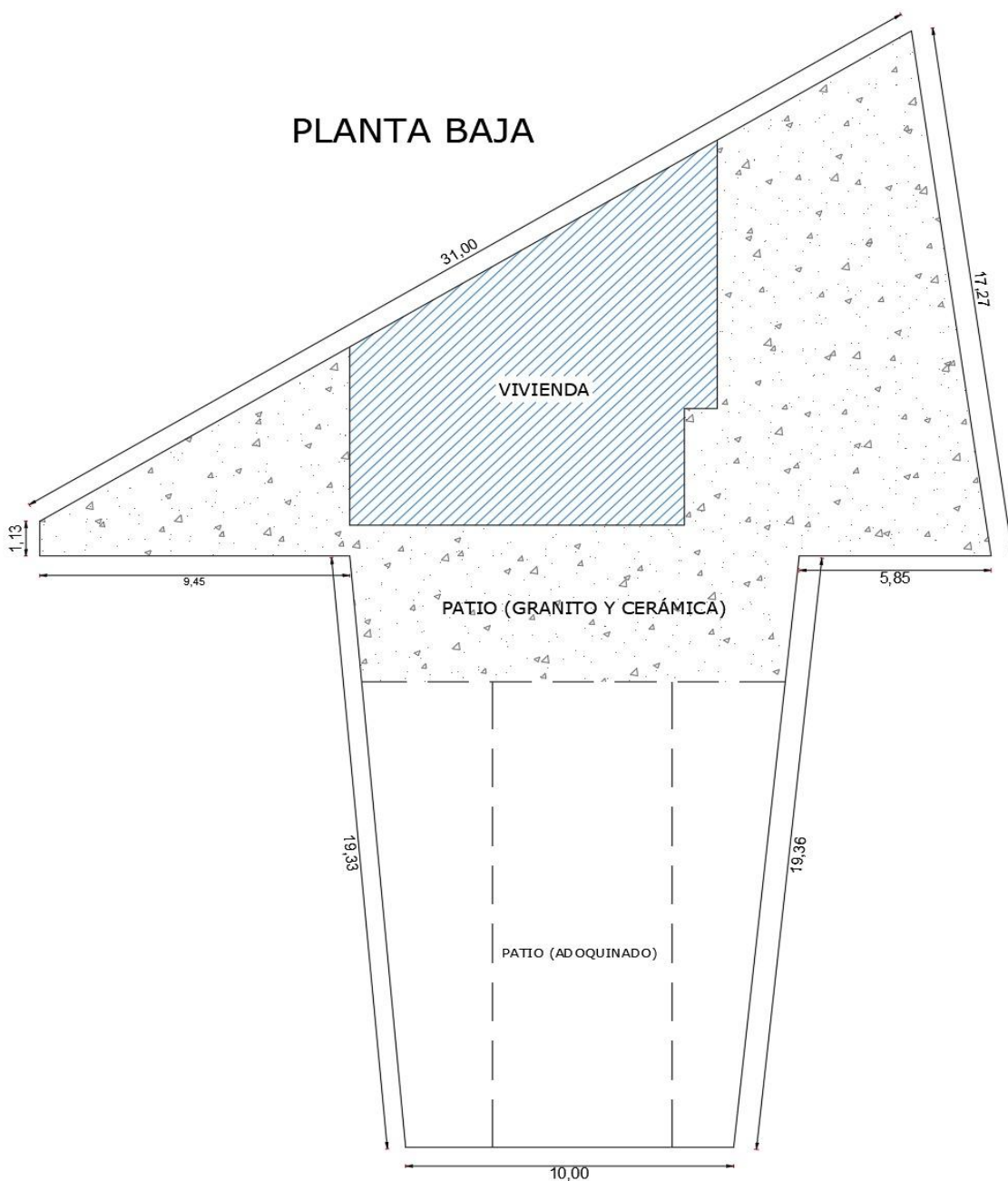
Cerramiento y caminería interna



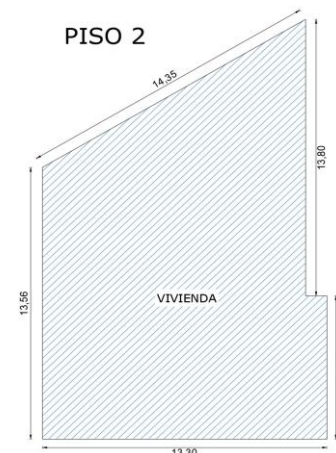
11. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



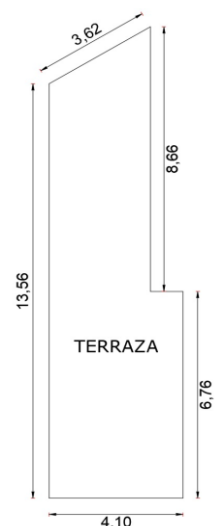
PLANTA BAJA



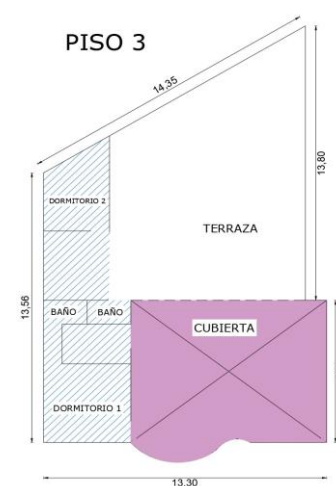
PISO 2



PISO 4



PISO 3



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

Manabí, Manta, Tarqui, Lotización La Pradera, Manzana P-1, Lote #1 y #2.

1. Actividades realizadas en la propiedad

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? |

3. Otros posibles problemas ambientales

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 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 | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos? |

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? |



13.- ANEXOS

Consulta general de rubros, impuesto y CEM

Fecha de consulta: 2026-03-26 14:27
 PARÁMETROS DE BÚSCUDA
AVALÚO: 79,145.39 **BASE IMPONIBLE: 79,145.39**
 Cédula / RUC / Pasaporte 1760003090001
 COBRO MUNICIPAL
 COBRO DE LEY DETALLE DEL PREDIO
 MEJORAS 2012
 MEJORAS 2013

Consulta general de rubros, impuesto y CEM

Fecha de consulta: 2026-03-26 14:29
 PARÁMETROS DE BÚSCUDA
AVALÚO: 53,756.71 **BASE IMPONIBLE: 53,756.71**
 Cédula / RUC / Pasaporte 1760003090001
 COBRO MUNICIPAL
 COBRO DE LEY DETALLE DEL PREDIO
 MEJORAS 2012

Registro de : **COMPRA VENTA**

[7 / 7] ADJUDICACION POR REMATE

Inscrito el: viernes, 27 diciembre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

Número de Inscripción : 3946

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 9080

Folio Final : 1

Registro de : **EMBARGOS**

[7 / 7] CANCELACIÓN DE GRAVÁMEN

Inscrito el: viernes, 27 diciembre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

Número de Inscripción : 222

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 9079

Folio Final : 0

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 diciembre 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE GRAVAMENES JUICIO NUMERO 286-2011

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

LINDEROS REGISTRALES:

Un lote de terreno ubicado en el Barrio La Pradera sitio el Arroyo de la Parro

Circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos:

Por el frente treinta y un metros y calle pública.

Por atrás veintinueve metros y terrenos particulares.

Por el costado derecho, dieciséis metros y terrenos del vendedor.

(no consta costado izquierdo).

Con una superficie total de: Doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados.

LINDEROS REGISTRALES:

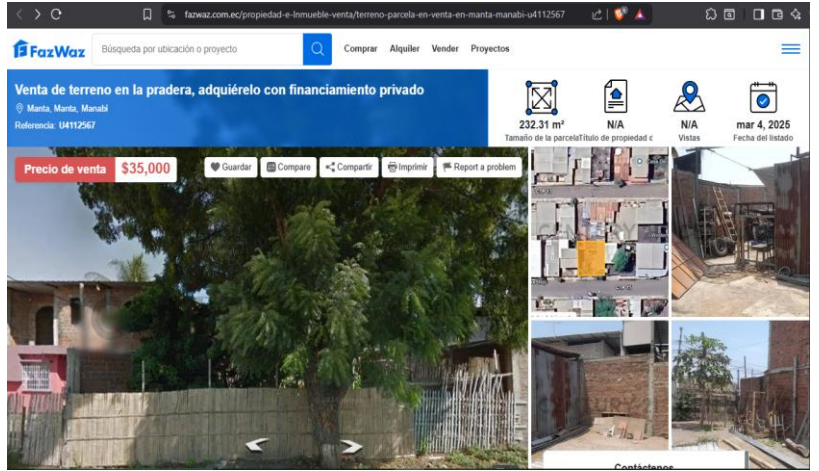
Lote de terreno ubicado en la Lotizacion La Pradera de la Parroquia Tarqui del cantón Manta , signado como lote numero dos de la Manzana P-uno, que tiene: POR EL FRENTE: Diez metros y lindera con Avenida tres. POR ATRÁS: Diez metros y lindera con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo. POR UN COSTADO: Veinte y lindera con terrenos de propiedad del señor Aquiles Mena Alonzo; y, POR EL OTRO COSTADO: Veinte metros y lindera con terrenos de propiedad N. Montesdeoca . Teniendo una superficie total de: Doscientos metros cuadrados.



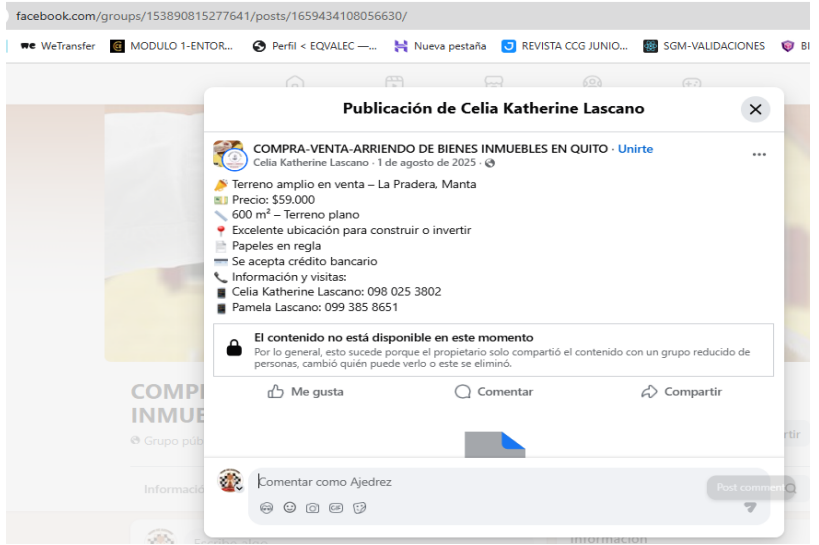
INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

14.- REFERENCIAS

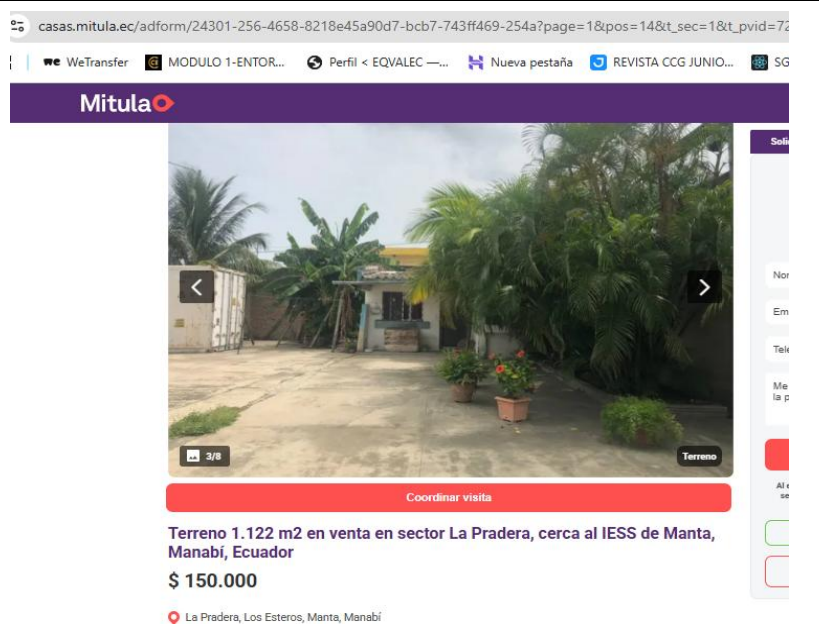
REFERENCIA 1			
Ubicación:	Calle 15, La Pradera en Manta, Ecuador		
Contacto / fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-manta-manabi-u4112567		
Valor comercial Total:	\$ 35.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	232,31 m ²		
Frente:	14,00 m	Fondo	16,59 m
Valor comercial de terreno:	\$ 35.000,00		
Área unitario del Terreno	150,66 USD/m²		



REFERENCIA 2			
Ubicación:	La Pradera, Manta		
Contacto / fuente:	https://www.facebook.com/groups/153890815277641/posts/1659434108056630/		
Valor comercial Total:	\$ 59.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	600,00 m ²		
Frente:	15,00 m	Fondo	40,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 59.000,00		
Área unitario del Terreno	98,33 USD/m²		



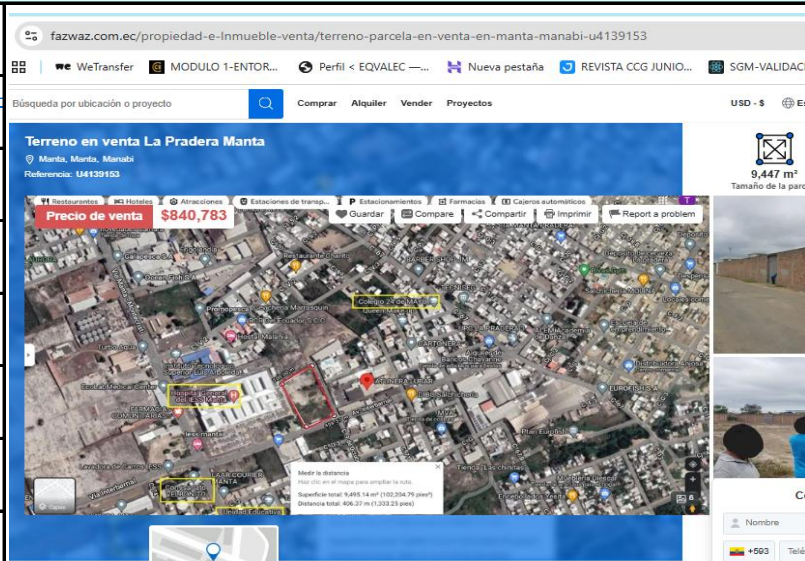
REFERENCIA 3			
Ubicación:	sector La Pradera, cerca al IESS de Manta, Manabí, Ecuador		
Contacto / fuente:	https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-4658-8218e45a90d7-bcb7-743ff469-254a?page=1&pos=14&t_sec=1&t_pvid=721a4cb7-ee1b-42f0-a4c2-f99995f0a20c&hd=false		
Valor comercial Total:	\$ 150.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	1.122,00 m ²		
Frente:	15,00 m	Fondo	74,80 m
Valor comercial de terreno:	\$ 150.000,00		
Área unitario del Terreno	133,69 USD/m²		




INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIA 4

Ubicación:	La Pradera, tras del hospital		
Contacto / fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-manta-manabi-u4139153		
Valor comercial Total:	\$ 840.783,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	9.447,00 m ²		
Frente:	45,00 m	Fondo	209,93 m
Valor comercial de terreno:	\$ 840.783,00		
Área unitario del Terreno	89,00 USD/m²		



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

15.- DEFINICIONES

Valor de Reposición.- Se entiende como el costo actual de un bien valuado, considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

Valor Comercial , Valor Razonable - Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor, actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

Valor de Realización o de Oportunidad: Es el valor de venta rápida, expresado en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal tal como está y donde se ubica el bien.

Valor Físico : Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo. Se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Valor de Capitalización de rentas por enfoque de ingresos: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, y la tasa de capitalización adecuada.

Análisis comparativo.- Resultado de la comparación de precios reales de venta de bienes de similares características.

Avalúo.- Análisis técnico realizado por un perito Avaluador calificado, que después de una inspección técnica, investigación y análisis mediante modelos matemáticos, determina una valoración de un bien.

Vida Útil: Se entiende por vida útil, el lapso de tiempo durante el cual se espera que el bien contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación se considera dentro de varios factores, las especificaciones del fabricante, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y cambios en la demanda de bienes y servicios a cuya producción contribuye.

Valor residual: es aquel que se pretende recuperar de la venta de un bien (normalmente, un bien de uso que ha dejado de funcionar) descontando todos los gastos necesarios para realizar la venta.

Enfoque de Costo : Para obtener el valor actual o valor justo de mercado se utilizó el enfoque del costo, mismo que considera la determinación del valor de reposición a nuevo de bienes de iguales o similares características. Se ha considerado costos de importación, seguros, costos de montaje y puesta en marcha.

Enfoque de mercado : Este análisis corresponde a la determinación del tipo de mercado en el que se realizarán los bienes objeto de la tasación, para este caso consideramos que los bienes se negocian en un mercado vendedor pues la tasación se realizó con la búsqueda de valores de reposición y equipos usados de iguales o similares características.

Método de regresión lineal : Con el estudio de mercado realizado, se procede a realizar un comparativo entre las características del bien y de las referencias encontradas, utilizando un modelo de regresión lineal mediante una grafica de comparación de valores, de la cual se obtiene un línea de tendencia mediante un ecuación lineal, de la cual se obtiene la ecuación que representa a los datos compartidos, ha esta ecuación se aplica la variante dependiente para obtener el valor mas probable del bien.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

16. ENCUESTA DE SATISFACCIÓN

APPRAISER & CONSULTING
EQVALEC CÍA. LTDA.



ENCUESTA DE SATISFACCIÓN							
Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-ENC-01
IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO INTERNO:	6. PRY-265-26-CFN- LTZ LA PRADERA		CÓDIGO CLIENTE:	6. PRTY-265-26-CFN- LTZ LA PRADERA		
Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.						
Persona de Cont.:	Ing. Jorge Pilozo			TELÉFONO	0960414274		
Fecha de solicitud:	20/02/2026		Fecha Inspección:	12/03/2026		Hora Inspección:	9:00
SUBTIPO DE BIEN	Casa		SUBTIPO EN SITIO				

Estimado cliente:

Con el fin de evaluar el proceso de nuestros servicios se solicitamos su colaboración llenando la siguiente encuesta de satisfacción

1. Nuestro Servicio telefónico le pareció:	Excelente <input checked="" type="checkbox"/>	Bueno <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>	
2. La comunicación para el agendamiento de la cita para la inspeccion, fue clara se acordó la fecha, hora y lugar de encuentro?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>			
3. Al llegar el Perito fue:	Puntual <input checked="" type="checkbox"/>	Tardó menos de 15 min. <input type="checkbox"/>	Tardó más de 15 min. <input type="checkbox"/>		
4. El Perito en la inspección ocupó:	Instrumentos de medición <input checked="" type="checkbox"/>	Solo hace observación <input type="checkbox"/>			
5. El Perito fue cordial y ético en su labor?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>			
6. Considera que el perito utilizó un tiempo adecuado para la inspección del bien, y verifico todas las características del bien?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>			
7. Al Perito le faltó inspeccionar o verificar algún lugar o espacio del bien?	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>			
8. El Perito le comunicó el valor del bien en la inspección o antes de entregar el informe?	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>			
9. Considerando sus respuestas a las preguntas anteriores, cómo calificaría el servicio de avalúo recibido?	EXCELENTE <input checked="" type="checkbox"/>	MUY BUENO <input type="checkbox"/>	BUENO <input type="checkbox"/>	INSATISFACTORIO <input type="checkbox"/>	MALO <input type="checkbox"/>

Jorge Pilozo F.

Firma Persona de Contacto / Cliente
Nombre: Jorge Pilozo F.
CI: 1824537214

OBSERVACIONES DEL CLIENTE



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

PROTOTIPO DE CONSTRUCCIÓN	Económico	
	RUBRO	RANGO
OBRA GRIS 72,9%		
Mov. de tierra y preliminares	0,017	100%
Estructura	0,418	100%
Mampostería	0,113	100%
Contrapisos	0,078	100%
Enlucidos	0,031	100%
Mangueras y/o tubería y cajetines eléctricos	0,009	100%
Instalaciones sanitarias	0,020	100%
Instalaciones de agua fría	0,043	100%
Instalaciones de agua caliente	0,000	100%
ACABADOS 27,1%		
Cableado eléctrico	0,014	100%
Recubrimientos de pisos en áreas secas	0,041	100%
Recubrimientos de pisos en áreas húmedas	0,004	100%
Recubrimientos de paredes en áreas interiores	0,016	100%
Recubrimientos de paredes en el exterior	0,014	100%
Recubrimientos de paredes en áreas húmedas	0,010	100%
Cielo raso o tumbados	0,000	100%
Piezas sanitarias	0,015	100%
Grifería	0,010	100%
Puertas interiores	0,069	100%
Puertas exteriores	0,008	100%
Ventanas	0,018	100%
Vidrios	0,010	100%
Clósets	0,000	100%
Muebles altos de cocina	0,000	100%
Muebles bajos de Cocina	0,000	100%
Mesones	0,014	100%
Placas eléctricas	0,009	100%
limpieza final y desalojo de escombros	0,019	100%
FACTOR TOTAL RESULTANTE	1,000	100,00%

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Bien ubicada	0,1	0,90	0,09
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
En un avance de obras desde el 81% al 100% de avance	0,1	1,00	0,1
EDAD			
Inmueble desde 31 hasta 40 años	0,5	0,60	0,3
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 0 y 100.000,00 usd	0,2	1,00	0,2
TIEMPO DE VENTA			
Incierto (12 meses en adelante)	0,1	0,50	0,05
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0,740	15,00%

FACTOR COMERCIAL

CRITERIO	FACTOR	
FACTORES NACIONALES GENERALES		
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa.	0,98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación es estable con tendencia negativa.	0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO		
Servicios públicos	Tiene todos los 4 servicios	1,00
Calidad de vías	Pavimentadas, adoquín, hormigón o asfalto	1,00
Estrato socioeconómico	Clase media	1,00
Cercanía a equipamientos urbanos	A 1km a la redonda	1,00
Transporte público	A 200m	1,00
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio	0,98
Polución ambiental y acústica	La contaminación está dentro de parámetros normales	1,00
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 75%	1,00
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE		
Demanda del bien	Demanda baja	0,98
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector	1,00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es irrelevante	1,00
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla	1,00
Retiros de zonificación	No cumple con la norma de zonificación	0,96
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Circulación y funcionalidad	No son adecuadas	0,98
Iluminación y ventilación	No son adecuadas	0,98
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita	1,00
Facilidad de alquiler	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas)	0,98
Riesgo estructural "APARENTE"	Riesgo leve que permita reparación	0,80
FACTOR TOTAL RESULTANTE		0,67