



| INFORME PERICIAL | | | | | |
|---|----------------|--|-----------------|-----------------------------------|---------------------|
| 1 DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE Y TIPO DE PERICIA | | | | | |
| Nombres del Solicitante: | | SEÑORES STEPEHN ALFRED OSWALD Y SHADIA KAMAL OSWALD | | | |
| Contacto del Solicitante: | | Telf: 098 793 9653 | | | |
| Objeto de la pericia | | AVALUO DE BIEN INMUEBLE (TERRENO) PARA CREDITO HIPOTECARIO | | | |
| Nombre y Apellido del Perito | | JOSÉ VICENTE PRADO PRADO | | | |
| Profesión / Actividad | | INGENIERIO CIVIL / PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES | | | |
| No de Calificación y Acreditación | | CJ.1432346 - SB PVP-2015-1755 | | | |
| Resolución | | SB-IRP-DASCP-2015-25 DEL 23/09/2015 | | | |
| Dirección de Contacto | | MANABI-SANTA ANA/CALLE 17 DE ABRIL/CIUDADELA PRIMAVERA | | | |
| Teléfono celular de Contacto | | 0.986998458 | | | |
| Correo Electrónico de Contacto | | joseloprado@hotmail.com | | | |
| Fecha de inspeccion: Jueves 13-09-2023 | | Fecha de entrega de informe: Jueves 24-08-2023 | | | |
| 2 PARTE DE ANTECEDENTES | | | | | |
| 2.1 ANTECEDENTES DE LA CAUSA | | | | | |
| <p>El que suscribe: José Vicente Prado Prado, Perito Avaluador calificado por el Consejo de la Judicatura con el código 1432346 y por la Superintendencia de Bancos, con el registro PVP-2015-1755. Presta sus servicios profesionales en Calidad de Perito a STEPEHN ALFRED OSWALD Y SHADIA KAMAL OSWALD Quien solicita se realice el Avalúo de un bien inmueble (terreno) de acuerdo a las escrituras públicas celebradas el 24 de Abril de 2023 entre los señores Jimmy Ramon Bailón Vera y Fátima Lastenia Moreira Molina a favor de Oswald Stepehn Alfred y Oswald Shadia Kamal de un lote de terreno de 600m2 el cual surge la venta de un predio descrito en el certificado de registro de la propiedad # 25482 con calve predial # 4-13-05-67-000, con lo antes expuesto se procede a realizar el presente informe de avalúo y tasación</p> | | | | | |
| 2.2.-DOCUMENTO PROPORCIONADO POR LA ENTIDAD FINANCIERA | | | | | |
| CERTIFICADO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD, ESCRITURAS, OTROS | | | | | |
| 2.3.- TIPO DE INMUEBLE, UBICACIÓN, LOCALIZACIÓN Y CROQUIS DE LA PROPIEDAD | | | | | |
| A) Información Básica del Inmueble: | | | | | |
| 1) Bien a tasar | Terreno | 2) Identificación/N° del Predio | S/N | 3) Localización en la cuadra. | Esquinero |
| B) Información de su Ubicación Georeferenciada: | | | | | |
| Provincia | Manabi | Parroquia Esc. | Santa Marianita | Barrio: | S/N |
| Cantón: | Manta | Parroquia Act | Santa Marianita | C. Catastral: | Clv: 4-13-05-67-000 |
| Dirección: | Vía a Pacoche | | | Zona. | Rural |
| Hitos: | Vía a Pacoche | | | Distancia al Centro de la ciudad: | 1300 m |
| ORIENTACION | LATITUD | LONGITUD | ALTITUD | ZONA GLOBAL TERRAQUIA: | |
| SUR-ESTE | 0°59'05.74"S | 80°50'40.28"O | 40 msnm | UTM-WSG84-ZONA 17 SUR | |
| C) Descripción de su Ubicación y Croquis Satelital | | | | | |
| <p>La propiedad inspeccionada se encuentra ubicada en el área Rural de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta a la altura de la VIA Santa Marianita-Pacoche, Subiendo por el Resto Bar Fernández, lote esquinero, para llegar al predio se toma como referencia la entrada principal a la Playa Santa Marianita y en sentido Santa Marianita-Pacoche se avanza 718m en este punto se ingresa por la izquierda y se avanza 95m, luego se toma hacia la Derecha y se avanza 119m, siguiendo la ruta se avanza 40m mas llegando así al predio inspeccionado situado al costado izquierdo</p> | | | | | |



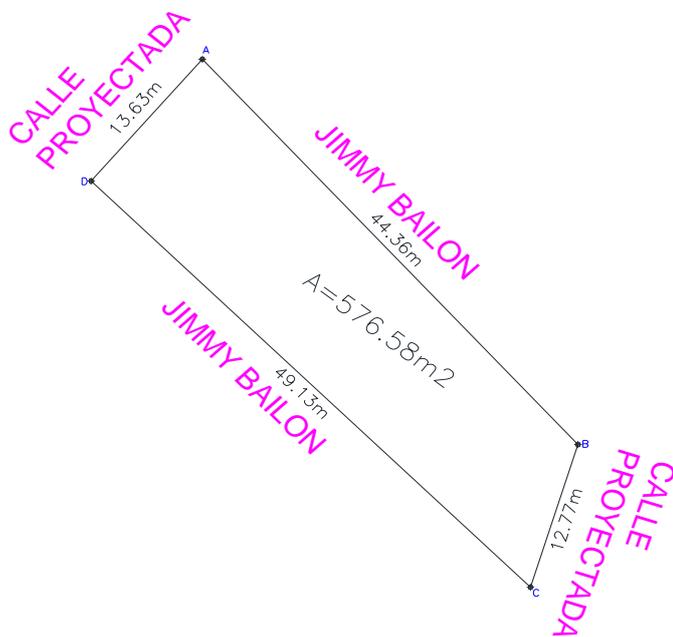
| 2.4 Análisis del entorno del bien inmueble | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------|--|-------------------------------------|-----|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| A) Topografía | | | B) Usos actuales de la zona | | | C) Infraestructura disponible en el Sector | | | | | | |
| Inclinado hacia arriba | <input checked="" type="checkbox"/> | | Comercial | | | Línea telefónica | | | Transporte público | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| inclinado hacia abajo | | | Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> | | Energía eléctrica | <input checked="" type="checkbox"/> | | Transporte privado | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Relativamente plano | | | Industrial | | | Acceso a internet | | | Recolección de basura | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Seco | <input checked="" type="checkbox"/> | | Financiera | | | Agua potable | | | Cercanía a zonas comerciales | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Humedo | | | Gestión | | | Alcantarillado | | | | | | |
| Inundable | | | Agrícola | | | Alumbrado público | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | |
| Rastrojales | | | No Urbanizable | | | Aceras | | | | | | |
| Área Protegida | | | Protección ecológica | | | Bordillos | | | | | | |
| D) Cercanía a centros educativos y deportivos | | | E) Cercanía a centros de comercio | | | G) Cercanía a centros administrativos y bancarios | | | I) Consolidación del sector | | | |
| Guarderías | | | Supermercados | | | Bancos | | | Hasta un 25%-50% | | | |
| Pre-Primaria | | | Micromercados | | | Instituciones Publicas | | | Hasta un 50%-75% | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Escuela | | | Mercados | | | Cooperativa de ahorro | | | Hasta un 75%-90% | | | |
| Colegio-Academia | | | Tiendas | <input checked="" type="checkbox"/> | | Mutualistas | | | Hasta un 90% | | | |
| Universidad | | | Almacenes | | | Banco del Barrio | | | Al 100% | | | |
| Iglesias | | | F) Cercanía a centros de salud | | | H) Nivel de inversión en el sector | | | J) Nivel de incidencia | | | |
| Estadio | | | Hospitales | | | Alta | | | A Mantenerse | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Espacios públicos | <input checked="" type="checkbox"/> | | Farmacias | | | Media | | <input checked="" type="checkbox"/> | A Subir | | | |
| Espacios privados | <input checked="" type="checkbox"/> | | Medicos particulares | | | Baja | | | A Bajar | | | |
| OTROS | <input checked="" type="checkbox"/> | | Centro medico | | | Tendencia a subir | | | | | | |
| K) Red vial | | | L) Transporte publico | | | M) Afectación riesgos y vulnerabilidades | | | N) Afectaciones y limitaciones | | | |
| Tipos de vías de acceso | | | Frente al lote | | | Riesgo de inundación | | | Por ampliación vial | | | |
| Asfaltadas | <input checked="" type="checkbox"/> | | A menos de 100 m | | | Riesgo de deslaves | | | Por borde de quebrada | | | |
| Hormigonadas | | | A menos de 200 m | | | Riesgos volcánicos | | | por cables de alta tensión | | | |
| Adoquinadas | | | Pasa hasta 500 m | <input checked="" type="checkbox"/> | | Contaminación visual | | | Tubería de petróleo | | | |
| Empedradas | | | Pasa a mas de 500 m | | | Contaminación acústica | | | Afectación por ríos | | | |
| Lastradas | | | Pasa a mas de 1 km | | | Contaminación del aire | | | por alcantarillado | | | |
| Veraneras | | | Vía fluvial o marítima | | | Alto trafico vehicular | | | Limitación constructiva | | | |
| Vías internas | | | A menos de 100 m | | | Mitigación de riegos | | | Limitación de uso | | | |
| Tipo de vía | Veranera | | Pasa a mas de 500 m | | | Ninguna aparente | <input checked="" type="checkbox"/> | | Ninguna aparente | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Aplica | SI | | Pasa a mas de 1 km | | | | | | | | | |
| O) Seguridad delincuencia en la zona | | | | | | | | | | | | |
| Zona segura | | | Seguridad media | | | <input checked="" type="checkbox"/> | Zona peligrosa | | | Zona roja | | |
| P) Mejor y mas optimo uso del bien inmueble | | | | | | | | | | | | |
| vivienda unifamiliar | | | | | | | | | | | | |
| P) Normas arquitectónicas específicas del inmueble | | | | | | | | | | | | |
| Zona Cartográfica: | CT-MIII-B4-4349-II | Altura | S/N | Retiro frontal | S/N | Entre Bloque | S/N | | | | | |
| COS-PB: | 60% | N° de pisos | S/N | Retiro posterior | S/N | | | | | | | |
| | | Frente mínimo | S/N | Retiro lateral | S/N | | | | | | | |



2.5 VISTA PRINCIPAL DEL INMUEBLE



2.6 IMPLANTACION GENERAL DEL PREDIO INSPECCIONADO



CUADRO DE CONSTRUCCION

| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | C O O R D E N A D A S | |
|------|----|------------------|-----------|---|-----------------------|--------------|
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | A | 9,891,131.4170 | 517,283.7899 |
| A | B | S 41°59'37.50" E | 44.36 | B | 9,891,098.4479 | 517,313.4690 |
| B | C | S 17°04'18.92" W | 12.77 | C | 9,891,086.2394 | 517,309.7197 |
| C | D | N 44°57'58.41" W | 49.13 | D | 9,891,121.0000 | 517,275.0000 |
| D | A | N 40°09'27.99" E | 13.63 | A | 9,891,131.4170 | 517,283.7899 |

SUPERFICIE = 576.58 m2



| 2.7 INFORMACION DE AREAS Y LINDEROS | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| AREAS EN SITIO | | | | | AREA SEGÚN ESCRITURAS | | | | | |
| AREA DEL TERRENO | M2 | CUADRAS | HA | | AREA DEL TERRENO | M2 | CUADRAS | HA | | |
| | 576.58 | 0.08 | 0.06 | | | 600.00 | 0.09 | 0.06 | | |
| AREA DE CONSTRUCCION | NºPISOS | m2 PB | PISO 2 | | AREA DE CONSTRUCCION | NºPISOS | m2 PB | m2 PA | | |
| | S/N | S/N | S/N | | | S/N | S/N | S/N | | |
| A) Linderos en sitio | | | | | B) Linderos certificado de registro de la propiedad #17114 | | | | | |
| NORTE: CON JIMMY BAILON EN 44.36M | | | | | FRENTE: 13.63M-LINDERA CON CALLE PLANIFICADA | | | | | |
| SUR: CONJIMMY BAILON EN 49.13M | | | | | ATRÁS: 12.77M-LINDERA CON CALLE PLANIFICADA | | | | | |
| ESTE: CON CALLE PROYECTADA EN 12.77M | | | | | COSTADO DERECHO: 44.36M-LINDERA CON AREA A SUBDIVIDIR A FAVOR DE JIMMY BAILON. | | | | | |
| OESTE: CON CALLE PROYECTADA EN 13.63M | | | | | COSTADO IZQUIERDO: 49.13M-LINDERA CON AREA A SUBDIVIDIR A FAVOR DE JIMMY BAILON. | | | | | |
| 3 PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS | | | | | | | | | | |
| 3.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION: | | | | | | | | | | |
| A) Geometría del terreno | | B) Tipo de Construcción | | | hormigón | mixta | madera y caña | | | |
| Cuadrado | <input type="checkbox"/> | ¿EXISTE CONSTRUCCION? | | NO | Esquema grafico sin escala | | | | | |
| Rectangular | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| Trapezoidal | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| Triangulo | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| En Ele | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| Amorfo | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| C) Elementos Edf. A valorar: | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | |
| 3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION: | | | | | | | | | | |
| A) Estructuras y acabado | | | B) Instalaciones especiales | | | C) Distribución interior | | | | |
| Cimientos: | <input type="checkbox"/> | Cisterna: | <input type="checkbox"/> | DISTRIBUCION | | | | | | |
| Columnas: | <input type="checkbox"/> | Bomba: | <input type="checkbox"/> | PB | 1er piso | 2do piso | 3er piso | 4to piso | 5to piso | |
| Vigas: | <input type="checkbox"/> | Tanque elevado: | <input type="checkbox"/> | cuarto sencillo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Entrepiso: | <input type="checkbox"/> | Ascensores: | <input type="checkbox"/> | cuarto master | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Escaleras: | <input type="checkbox"/> | Extractores: | <input type="checkbox"/> | cocina | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Paredes: | <input type="checkbox"/> | TV. Cable: | <input type="checkbox"/> | sala | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Cubiertas: | <input type="checkbox"/> | Antenas TV: | <input type="checkbox"/> | comedor principal | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Pisos: | <input type="checkbox"/> | Contra incendios: | <input type="checkbox"/> | comedor diario | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Puertas: | <input type="checkbox"/> | Shut de basuras: | <input type="checkbox"/> | baño | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Ventanas: | <input type="checkbox"/> | Áreas de juegos: | <input type="checkbox"/> | cuarto/estudio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Vidrios: | <input type="checkbox"/> | guarderías: | <input type="checkbox"/> | bodega | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Enlucidos: | <input type="checkbox"/> | Salón comunal: | <input type="checkbox"/> | lavandería | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Tumbados: | <input type="checkbox"/> | Guardiania: | <input type="checkbox"/> | Estudio: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Pinturas: | <input type="checkbox"/> | Áreas verdes: | <input type="checkbox"/> | Garaje: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | | | | Terraza | | | | |
| | | | | | | Sin definir | | | | |
| D) Instalacion domiciliaria | | | E) Seguridad anti delincuencia | | | F) Áreas comunales | | | | |
| Eléctricas: | <input type="checkbox"/> | Cerco eléctrico | <input type="checkbox"/> | Cerramiento | NO | otros servicios del inmueble | | | | |
| Telefónicas: | <input type="checkbox"/> | puerta eléctrica | <input type="checkbox"/> | Ladrillo/bloque | <input type="checkbox"/> | Fosas | <input type="checkbox"/> | cisterna | <input type="checkbox"/> | |
| Sanitarias: | <input type="checkbox"/> | Central telf. | <input type="checkbox"/> | Rejas de hierro | <input type="checkbox"/> | canchas de uso múltiple | <input type="checkbox"/> | reservorio de agua | <input type="checkbox"/> | |
| Agua potable: | <input type="checkbox"/> | sistema/alarma | <input type="checkbox"/> | Madera o caña | <input type="checkbox"/> | pozo de agua natural | <input type="checkbox"/> | patio | <input type="checkbox"/> | |
| Aguas llluvias: | <input type="checkbox"/> | cámaras | <input type="checkbox"/> | Cerca Viva-alam | <input type="checkbox"/> | pozo séptico | <input type="checkbox"/> | caseta de guardia | <input type="checkbox"/> | |



| | | | | | | |
|---|-----------------|------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
| G) Edad y estado de conservación | | | | | | |
| La edad no aplica por no existir construcciones en el interior, el estado de conservación del terreno es REGULAR, en el día de la inspección se encontraba con suelo erosionado producto de la intervención de maquinaria pesada | | | | | | |
| EDAD | | NO APLICA | | ESTADO DE CONSERVACION | | Regular |
| 3.3. FACTORES DE VALORACION | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> * Ubicación de la propiedad con relación a una calle o vía principal * La ubicación del inmueble con relación a la infraestructura urbana * La zona cuenta con un importante eje vial y de transporte * Es una importante zona de crecimiento * Es una propiedad muy bien ubicada * Cuenta con los principales servicios básicos de infraestructura | | | | | | |
| 3.4. DEL TERRENO: | | | | | | |
| La determinación del valor unitario base del terreno, se ha realizado mediante el estudio comparativo de mercado o análisis de venta, el mismo que utiliza antecedentes como compras, ventas, ofertas, investigación de campo y de instituciones municipales, etc. Además como factores predominantes para la obtención del precio final de cada terreno, como los utilizados en el estudio, se ha considerado el proceso de homogenización con la fijación del tamaño, frente, fondo, además de una zonificación en los que se han determinado factores como: cercanía a las vías de primer orden, accesos, cercanías a sectores sociales, educativos y en general a una proyección de crecimiento habitacional - comercial. | | | | | | |
| 3.5.-DE LA EDIFICACION: | | | | | | |
| Para la determinación del valor de la construcción se realiza el estudio del método de sustitución, en el cual se analiza los coeficientes de vetustez o factor de depreciación, la vida útil de las construcciones típicas, el factor de conservación en la que se utiliza las normas de tasaciones urbanas de Francisco Fernández, los años de construcción, componentes e infraestructura de la obra, etc. | | | | | | |
| 3.6.-INFORMACIÓN OBTENIDA EN EL SECTOR | | | | | | |
| A) Información para la valorización del terreno | | | | | | |
| REFERENCIAS COMERCIALES | | | | | | |
| ITENS | CONTACTO | AREA | OFERTA | RANGO DE NEGOCIACIÓN | MEJOR UBICACIÓN | RADIO |
| 1 | 978685085 | 778m2 | \$120,000 | Oferta | MUY BUENA | Radio<40m |
| 2 | 984416584 | 517m2 | \$60,000 | Oferta | BUENA | Radio<400m |
| 3 | 996253523 | 312.5m2 | \$30,000 | Oferta | BUENA | Radio<650m |
| B) Valores a obtener en la tasación | | | | | | |
| VALOR TOTAL COMERCIAL O DE MERCADO | | | | | | |
| Representa el valor con el cual se podría exponer el bien al mercado inmobiliario común de Compra y Venta. Se obtiene con la Sumatoria de todos los valores Comerciales anotados en las tablas anteriores, incluyendo el valor del terreno | | | | | | |
| VALOR DE OPORTUNIDAD O VENTA RÁPIDA | | | | | | |
| Representa el valor con el cual se presenta al bien para ser garantía hipotecaria o para un remate coactivo. Se obtiene con la multiplicación del Valor total Comercial por el Factor de Oportunidad | | | | | | |



3.7.- VALORACION DE LA PROPIEDAD:

| VALORACION DEL TERRENO | | | | |
|------------------------|--------|--------|-------------|----------|
| LOTE DE TERRENO | AREA | UNIDAD | P. UNITARIO | TOTAL |
| | 576.58 | M2 | 114.250 | 65874.27 |
| TOTAL | | | | 65874.27 |

3.8.- RESUMEN DE LA VALORACION DE LA PROPIEDAD:

| | | |
|---|--------------------|-----------------|
| A) VALOR TOTAL COMERCIAL O DE MERCADO | \$65,874.27 | |
| SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON VEINTI SIETE CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA | | |
| B) VALOR COMERCIAL + - 5% | \$69,167.98 | MAS 5% |
| SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA | | |
| | \$62,580.55 | MENOS 5% |
| SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA | | |

4 PARTE DE CONCLUSIONES

OBSERVACIONES:
 Las medidas y los linderos de la propiedad tomadas en sitio, fueron hechas a base de sistema tecnológico satelital GPS y con cinta y de escritorio el software AutoCAD y otros programas que ayudan con una mejor interpretación del predio, De la constatación de medidas en sitio y en documentación se observaron que en el predio no existe construcción.
 De lo inspeccionado se constató que las medidas tomadas en sitio coinciden con respecto a las medias que indican las escrituras, pero en cuanto al área existe un error en las escrituras ya que con las medidas indicadas no salen 600m2. Por lo que para el presente análisis se tomaron en cuenta las medidas que indica la documentación y el área calculada por quien suscribe.

CONCLUSIONES:
 El método usado para la valoración del terreno fue el método comparativo del cual se obtuvo una tasación del terreno de \$65874.27 dólares, cada m2 equivaldría a \$114.25 dólares, (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON VEINTI SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)



ANEXO FOTOGRAFICO PB

5 PARTE DE ANEXOS FOTOGRAFICOS



VISTA NTERIOR DEL TERRENO



VISTA INTERIOR DEL TERRENO



VISTA DE UN COSTADO



VISTA INTERIOR DEL TERRENO



VISTA INTERIOR DEL TERRENO



VISTA DESDE LA ESQUINA



6 EXPLICACION DE CRITERIO TECNICO

La valoración del bien inmueble se la realizo tomando como base el estado actual de la propiedad y para la obtención del valor del terreno fue necesaria la investigación de campo con lo cual se obtuvieron referencias comerciales del sector de ofertas o ventas de terrenos de similares características las que se tomaron como muestras representativas para el análisis del predio en estudio.

7 INFORMACIÓN ADICIONAL

Se deja claro que el valor final no representa a un valor decisivo en una compra o en una venta, ya que como Avaluador se trabaja en base a referencia y estadísticas y los únicos que llegan a un costo final son los propietarios de cada inmueble de acuerdo a las negociaciones que estos lleguen para una compra o venta final, cabe indicar que el presente avalúo puede variar en un lapso de 6 a 12 meses contados a partir de la entrega del presente informe pericial

8 DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que el informe presentado es independiente y corresponde a una real convicción profesional, así como también, que toda la información que ha sido proporcionada es verdadera.

9 FIRMA Y RUBRICA

Ing. José Vicente Prado Prado
C.I. 131044795-6