

EVALUACIÓN TÉCNICA DE PROYECTO

INFORME INICIAL DE OBRA

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

Fecha de solicitud:

05/01/2024

Fecha de inspección física:

09/01/2024

1.- DATOS DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto:	CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ROMANA "						
Promotor:	Constructora Inmobiliaria "Oasis Marino" S.A.						
Constructor:	Constructora Inmobiliaria "Oasis Marino" S.A.						
Localización:	Mazato -Vía circunvalación Tramo II				Sector:	Mazato	
Parroquia:	Tarqui	Ciudad:	Manta	Cantón:	Manta	Provincia:	Manabí
Latitud:	-0.984579°			Longitud:	80.714150°		

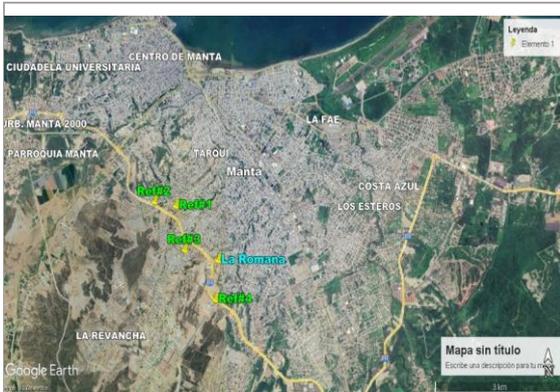
2.- ANTECEDENTES

El presente informe corresponde al Análisis Técnico y de Factibilidad del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ROMANA ", Para el caso se revisará y evaluará la documentación legal, características constructivas, tipos de departamentos, presupuesto general, avance de obra, inversiones realizadas.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO

DETALLE	VALOR	%
PRESUPUESTO DE VENTAS	\$ 5.183.400.00	
COSTO TERRENO	\$ 866.325.00	
COSTOS DIRECTOS	\$ 2.490.821.00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 550.000.00	
TOTAL	\$ 3.907.146.00	100.00%

3.- UBICACIÓN



MAPA GENERAL



FOTOGRAFÍA AÉREA

Zonificación:	IPRUS-00241-07012023	Número de Predio:	S/D	C. Catast.:	3136814000
Uso del suelo:	Residencial	Forma de Ocupación:		Lote Mínimo:	200 m ²
Retiro Frontal:	2.00 m	R. Posterior:	2.00 m	R. Lateral:	1.50 m
COS Planta Baja	90%	COS Total:	360%	Entre Bloques:	2.00 m

4.- MERCADO Y DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Características e Infraestructura:

Alumbrado	X	Redes telefónicas	X
Alcantarillado	X	Aceras	X
Agua Potable	X	Bordillos	X

Vías de Acceso:

El Conjunto Residencial "La Romana" esta ubicado junto a la Vía Perimetral, la cual es una vía en construcción y ampliación a 6 carriles, la que une a Manta con los cantones vecinos.

Plusvalía: Alto

Mercado: Balance

Afectaciones y Riesgos Potenciales: No se evidencio Riesgos Visibles

EVALUACIÓN TÉCNICA DE PROYECTO

INFORME INICIAL DE OBRA

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

5.- DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTOS TÉCNICOS LEGALES

Copia de Escritura del terreno	Ok
Línea de fábrica (IRM - Ordenanzas para construcción).	Falta
Informe de Compatibilidad de usos del suelo	Falta
Aprobación de Planos Arquitectónicos	Ok
Aprobación de Planos Estructurales	Ok
Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto Técnico Arquitectónico	No aplica
Permiso o licencia de construcción.	Ok
Permiso de ocupación de Acera (si el proyecto se ha iniciado).	No aplica
Visto bueno del Cuerpo de Bomberos.	Ok
Aprobación diseño Hidrosanitario	Ok
Certificado Ambiental	Ok
Planos Arquitectónicos de implantación del proyecto, cortes, plantas y fachadas (CD).	Ok
Especificaciones técnicas de construcción y de acabados	Ok
Estudio de mecánica de suelos (según requerimiento del Municipio).	Ok

PRESUPUESTO -CRONOGRAMA

Presupuesto de construcción (Adjuntar presupuesto completo con todos los rubros)	Ok
Memoria descriptiva del proyecto	Ok
Factibilidad económica	Ok
Flujo de caja proyectado	Ok
Cronograma de obra valorado actualizado	Ok
Copias de las facturas de pagos anticipados a proveedores o contratos (en el caso de existir).	No aplica
Cronograma de obra valorado	Ok
Currículum de constructores y/o promotores.	Falta

DETALLE DE DOCUMENTOS LEGALES

Escritura de otorgamiento-Compraventa; otorgante-Los cónyuges Flavio Alcides Abad Romero y Señora Mélida Yolanda Barreto de Abad; Beneficiario-Simón Elías Sleiman Kheir; Fecha de otorgamiento-13 de junio de 2018; Fecha de inscripción-18 de junio de 2018
Permiso de construcción,No.-PC02202201072; Fecha-24 febrero 2022; Beneficiario-SLEIMAN KHEIR-SIMON ELIAS; Entidad Otorgante-GAD Manta
Estudio Geotécnico; No. S/D; Fecha-8 de Noviembre 2022; Beneficiario-Sr. Simón Elías Sleiman Kheir; Entidad otorgante Ing. Betty Guaranda Mero Mg
Permiso de Cuerpo de Bomberos; No. 000036470; Fecha- 11/11/202; Beneficiario-Sr. Simón Elías Alemán Kheir; Entidad otorgante-Cuerpo de Bomberos manta
Permiso de Cuerpo de Bomberos; No. 000036513; Fecha-11/11/2020; Beneficiario-Sr. Simón Elías Sleiman Kheir; Entidad otorgante-Cuerpo de Bomberos de Manta
Planos - Arquitectónicos y Estructural; Profesional responsable. Arq. Jefferson Delgado Bracia; Fecha-Febrero 2022; Beneficiario-Sr. Simón Elías Sleiman Kheir; Entidad otorgante- Arq. Jefferson Delgado Bracia
Memoria técnica - Arq. Jefferson Delgado Bracia
Observaciones: La Licencia Ambiental esta con el nombre "Mirador Santa María", pero según lo indicado y en todos los documentos recibidos el nombre se cambio a Conjunto Residencial "La Romana"

EVALUACIÓN TÉCNICA DE PROYECTO

INFORME INICIAL DE OBRA

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

6.- ESTUDIO DE SUELOS

El tipo de cimentación será de Losa de cimentación.

-Se recomienda retirar en toda el área de construcción de la capa vegetal con un espesor de 0.50m.

-La profundidad de desplante será de superficial para las estaciones de despacho medido a partir de nivel del proyecto y dependiendo del cálculo estructural.

-Se realizará un cambio de suelo en toda el área de construcción de 1.20 metros repartidos en la siguiente estructura una capa de 0.40 metros de Piedra Bola, la misma que debe tener un diámetro promedio de 0.20 metros y la cual debe estar debidamente compactada para que brinde estabilidad, 0.80 metro de material de Mejoramiento Calificado, y su colocación debe ser en capa no mayores de 20cm de espesor. Antes de proceder con la colocación de la capa de piedra bola se debe compactar dicha área.

-Se recomienda que el contrapiso sea mínimo de 10 cm de espesor y con malla de refuerzo.

-Para el cálculo de la cimentación las capacidades portantes admisibles del suelo serán:

que P1= 1.63 kg/cm² o 16.06 Tn/m²

qa P2= 0.85 kg/cm² o 8.39 Tn/m²

-Para el cálculo de cimentación de la estructura se puede utilizar un coeficiente de balasto k P1= 1.96 kg/cm³, k P2= 1.02 kg/cm³ el mismo fue obtenido de manera indirecta para su aplicación.

-Para la utilización del espectro de diseño para el cálculo sismo resistente, el suelo se lo clasifica: PERFIL TIPO E – Zona sísmica "VI".

-Es de suma importancia evitar las filtraciones de agua en el área de construcción mediante impermeabilización, drenes perimetrales; realizar pruebas hidrostáticas de las instalaciones e impermeabilizar todo tipo de caja de revisión del sistema hidrosanitario

y así mismo a cisterna, para evitar provocar cambios al estado natural del subsuelo.

-Cabe indicar que la conclusiones y recomendaciones fueron basada en la información que nos brindó el representante del proyecto y a la cual se limita el estudio realizado, cualquier cambio o modificación que cambie las condiciones tanto del suelo como de la cimentación deberán ser consultado, para que exista un buen comportamiento de la cimentación del proyecto.

7.- FORMA, ÁREA Y TOPOGRAFÍA DEL LOTE

Forma	Irregular	Ubicación	Esquinero	Topografía	Plano
-------	-----------	-----------	-----------	------------	-------

Los linderos del terreno registrados en la escritura de propiedad son:

Norte:	200.72	m ²	60,00 m. propiedad particular, más ángulo. Hacia la izquierda con 103,16 m. más ángulo hacia atrás con 11,21 m. más ángulo hacia la derecha con 98,82 m. lindera en estas tres medidas con Calle planificada más ángulo hacia Atrás con 8,96 m. más 17,39 m. Propiedad particular.
Sur:	182.97	m ²	84,32 m. más ángulo hacia la izquierda con 46,65 m. lindera con propiedad de la Asociación De Farmacias, más ángulo hacia atrás con 52,00 m. Propiedad de David Araque Terán y Señora.
Este:	183.29	m ²	Quebrada Natural
Oeste:	64.00	m ²	Vía Circunvalación
Superficie en Escritura:	11.551.98	m²	

Superficie - Mediciones	11.551.98	m ²
Superficie - Levantamiento	11.551.98	m ²
Superficie - Documentos legales	11.551.98	m ²

Observaciones:
S/D

EVALUACIÓN TÉCNICA DE PROYECTO

INFORME INICIAL DE OBRA

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

IMPLANTACIÓN GENERAL



8.- RIESGOS

- Cercanía a productos inflamables o explosivos
- Cercanía a Cuerpos de agua (Ríos, lagos, esteros, etc.)
- Socavones
- Deslaves
- No hay riesgos naturales cercanos en la propiedad

X

X

9.- PROYECTO

9.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El Conjunto Habitacional "LA ROMANA" se compone de 53 (cincuenta y tres) viviendas individuales de dos plantas con patios privados, distribuidas en cinco Manzanas identificadas como A, B, C, D y E, asignadas de la siguiente manera:

- Manzana A: 6 Viviendas
- Manzana B: 10 Viviendas
- Manzana C: 15 Viviendas
- Manzana D: 14 Viviendas
- Manzana E: 8 Viviendas

Cada Vivienda tiene acceso directo desde las vías planificadas para el Conjunto Habitacional, a través de los patios privados

9.2.- RESUMEN DE ÁREAS DEL PROYECTO

CUADRO DE ÁREAS - CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ROMANA "

DESCRIPCIÓN	NIVEL	ÁREA DE UNIDADES DE VIVIENDA (m2)	ÁREA DE PARQUEADEROS,	ÁREA BRUTA CONSTRUID
53 CASAS	0.00	2.777.73	7.457.98	10.235.71
	3.00	3.317.27		3.317.27
TOTAL		6.095.00	7.457.98	13.552.98

ÁREA DEL TERRENO	11.551.98
NÚMERO DE CASAS	53
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	106
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS VISITAS	2
ÁREA ÚTIL TOTAL	10.235.71
ÁREA CONSTRUCCIÓN TOTAL:	13.552.98

NÚMERO DE PISOS	2
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	0
COS PB PERMITIDO	90.00%
COS TOTAL PERMITIDO	360.00%
COS PB - PROYECTO	88.61%
COS TOTAL PROYECTO	117.32%

EVALUACIÓN TÉCNICA DE PROYECTO
INFORME INICIAL DE OBRA
CÓDIGO MAC:
MC-5417-01-24-PN
SOLICITADO POR: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

AVANCE VALORADO DE OBRA EN FUNCIÓN PRESUPUESTO REFERENCIAL (COSTOS DIRECTOS)

DETALLE COSTOS DEL PROYECTO	PRESUPUESTO		AVANCE DE OBRA ESTIMADO A LA FECHA: 09/01/2024		PENDIENTE DE INVERSIÓN	
	COSTO US\$	% Costo	Valor US\$	% Avance	Valor US\$	% Pendiente
A Costo del Terreno	866.325.00	22.17%	866.325.00	100.00%	-	-
B Costo de Urbanización (en caso de que corresponda)	-		-			

DETALLE DE COSTOS DIRECTOS

Item	Descripción	GLB	COSTO US\$	% Costo	Valor US\$	% Avance	Valor US\$	% Pendiente
1	MOVIMIENTO TIERRAS - PRELIMINARES	GLB	160.000.00	4.10%	160.000.00	4.10%	-	0.00%
2	ESTRUCTURA	GLB	739.500.00	18.93%	739.500.00	18.93%	-	0.00%
3	MAMPOSTERIAS	GLB	382.500.00	9.79%	382.500.00	9.79%	-	0.00%
4	ENLUCIDOS	GLB	183.600.00	4.70%	162.815.09	4.17%	20.784.91	0.53%
5	INSTALACIONES SANITARIAS	GLB	40.800.00	1.04%	39.876.23	1.02%	923.77	0.02%
6	INSTALACIONES AGUA POTABLE	GLB	30.600.00	0.78%	29.907.17	0.77%	692.83	0.02%
7	ESTUCO Y PINTURA	GLB	86.700.00	2.22%	16.849.25	0.43%	69.850.75	1.79%
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	GLB	76.500.00	1.96%	43.013.21	1.10%	33.486.79	0.86%
9	PISOS	GLB	183.600.00	4.70%	17.320.75	0.44%	166.279.25	4.26%
10	APARATOS SANITARIOS	GLB	44.421.00	1.14%	838.13	0.02%	43.582.87	1.12%
11	CARPINTERIA METAL MADERA	GLB	132.600.00	3.39%	10.007.55	0.26%	122.592.45	3.14%
12	EXTERIORES - PASAJE - CERRAMIENTO	GLB	250.000.00	6.40%	150.000.00	3.84%	100.000.00	2.56%
13	ALCANTARILLADO	GLB	170.000.00	4.35%	161.500.00	4.13%	8.500.00	0.22%
14	IMPREVISTOS	GLB	10.000.00	0.26%	6.875.00	0.18%	3.125.00	0.08%
TOTAL COSTOS DIRECTOS US\$			2.490.821.00	63.75%	1.921.002.38	77.12%	569.818.62	22.88%

DETALLE DE COSTOS INDIRECTOS

Item	Descripción	GLB	COSTO US\$	% Costo	Valor US\$	% Avance	Valor US\$	% Pendiente
1	PLANIFICACIÓN	GLB	136.500.00	3.49%	91.000.00	2.33%	45.500.00	1.16%
2	TASAS E IMPUESTOS LEGALES	GLB	80.000.00	2.05%	53.333.33	1.37%	26.666.67	0.68%
3	IMPREVISTOS	GLB	5.000.00	0.13%	3.333.33	0.09%	1.666.67	0.04%
4	PROMOCIÓN Y VENTAS	GLB	178.500.00	4.57%	119.000.00	3.05%	59.500.00	1.52%
5	ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO	GLB	150.000.00	3.84%	100.000.00	2.56%	50.000.00	1.28%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS US\$			550.000.00	14.08%	366.666.67	66.67%		

TOTAL DE COSTOS INCLUIDO EL TERRENO
3.907.146.00
100%
3.153.994.04
80.72%
TOTAL DE COSTOS EXCLUIDO EL TERRENO
3.040.821.00
75.23%
2.287.669.04
75.23%
Observaciones al Presupuesto:

En el flujo de caja empieza en octubre de 2022, y la sumatoria de la inversión inicial esta con fecha 20 de Junio del 2023. A la fecha de la inspección el proyecto presenta un avance de obra general respecto a los costos directos de aproximadamente el 77,12% y la inversión respecto al presupuesto general es del 80,72% (inversión en costos directos e indirectos).

ANTICIPOS DE COMPRAS DE MATERIAL QUE NO ESTA INCORPORADO EN AVANCE DE OBRA A LA FECHA

Item	PROVEEDOR	MATERIAL ADQUIRIDO	V/TOTAL	V/ANTICIPO	SALDO	FECHA ANTICIPO
1	No se evidencian					
TOTAL			-	-	-	

9.3.- ESPECIFICACIONES GENERALES

Las casas son construcciones de hormigón armado, losa de cubierta inaccesible, pisos con cubierta cerámica, paredes de mampostería de bloque enlucida, empastada y pintada, carpintería en melaminico.

CUADRO DETALLE DE ACABADOS y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Detalle	Material
Cimentación	Hormigón Armado
Estructura	Hormigón Armado
Revestimiento	Cerámica
Paredes	Mampostería de bloque, enlucido, empastado y pintado
Cielo Raso	Losa enlucida empastada y pintada
Carpintería	Melaminico
Instalaciones Hidrosanitarias	Empotradas con piezas nacionales
Cubierta	Losa de Hormigón Armado
Instalaciones Eléctricas	Empotradas con piezas nacionales
Comunicaciones	
Seguridad	Cerramiento perimetral y guardiana en entrada a conjunto habitacional
Otros	

CALIDAD DE ACABADOS:

Medio Alto

SOLICITADO POR: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

9.4.- PROGRAMACIÓN Y FLUJO DE CAJA

-	Fecha de inicio del proyecto	01/12/2022
-	Plazo estimado originalmente	30/12/2023
-	Plazo estimado para terminar	01/05/2024
-	Fecha de finalización	01/05/2024
-	Plazo estimado para venta total de los departamentos	01/06/2024
-	Fecha estimada para la venta total del proyecto	01/06/2024

PRESUPUESTO - RESUMEN GENERAL

	DETALLE	VALOR TOTAL	% SOBRE COSTO TOTAL
1	COSTO DE TERRENO	\$866.325.00	21.00%
2	COSTOS DIRECTOS	\$2.490.821.00	60.37%
3	COSTOS INDIRECTOS	\$550.000.00	13.33%
	SUBTOTAL	\$3.907.146.00	
4	COMISION DE VENTAS	\$155.502.00	3.77%
6	COSTOS FINANCIEROS	\$63.555.55	1.54%
	COSTO TOTAL	\$4.126.203.55	100%

APORTE PROPIO:

El valor que se reporta como aporte de los socios a JUNIO 2023, corresponde principalmente al costo del terreno y a un monto adicional ya invertido en obra (costos directos + costos indirectos)

El promotor reporta la venta de 24 unidades de vivienda del Proyecto, y reporta un valor de \$2,339,390.00, por la ventas realizadas.

El terreno sobre el cual se construye el PROYECTO "Urbanización La Romana" es de propiedad de los promotores y se reporta un valor de \$866,325.00 para el terreno, a razón de \$75.00 por m2.

-	APORTE PROPIO DE LOS SOCIOS (INCLUYE TERRENO) US\$	1.800.000.00
-	APORTE POR CANJES US\$	-
-	VALOR PENDIENTE DE INVERSIÓN EN OBRA US\$	753.151.96
-	PORCENTAJE DEL APORTE DE LOS SOCIOS EN RELACION AL COSTO TOTAL DEL PROYECTO	43.62%
-	PORCENTAJE DEL VALOR POR INVERTIR EN RELACION AL COSTO TOTAL DEL PROYECTO	18.25%

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

COSTO TOTAL DEL PROYECTO US\$ (INCLUYE COSTOS PUBLICIDAD, VENTAS Y FINANCIEROS)	4.126.203.55	\$	4.126.203.55
VALOR TOTAL DEL VENTA	5.183.400.00	\$	5.183.400.00
UTILIDAD ESPERADA DE LOS PROMOTORES	1.057.196.45	\$	1.057.196.45
PORCENTAJE DE UTILIDAD SOBRE LA INVERSIÓN			25.62%
PORCENTAJE DE UTILIDAD SOBRE EL VALOR TOTAL DE VENTA DEL PROYECTO			20.40%

COMENTARIOS:

De acuerdo al análisis de la información proporcionada por el promotor (costos y ventas), se tiene previsto obtener una utilidad de aproximadamente el 25.62%, con respecto al valor total de inversión. El porcentaje real de la utilidad del proyecto se podrá determinar una vez que se hayan completado todas las obras y se hayan comercializado todas las unidades de vivienda.

LÍNEA DE CRÉDITO SOLICITADA US\$	-	SD
PORCENTAJE DEL CRÉDITO SOLICITADO EN RELACIÓN AL COSTO DEL PROYECTO		SD
PORCENTAJE DEL CRÉDITO SOLICITADO EN RELACIÓN AL VALOR TOTAL DE VENTA DEL PROYECTO		SD

10.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

ASPECTO LEGAL:

La Licencia Ambiental esta con el nombre "Mirador Santa María", pero según lo indicado y en todos los documentos recibidos el nombre se cambio a Conjunto Residencial "La Romana"

ASPECTO TÉCNICO:

Cumplimiento de la normativa, en utilización, COS, CUS y altura

SOLICITADO POR:

**COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL
LTDA**

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA		CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ROMANA "			
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	%
COSTOS DIRECTOS					
OBRAS PRELIMINARES					
MOVIMIENTO TIERRAS - PRELIMINARES	global	1.00	\$ 160.000.00	\$ 160.000.00	
TOTAL OBRAS PRELIMINARES				\$ 160.000.00	4.10%

OBRA CIVIL					
ESTRUCTURA		51.00	\$ 14.500.00	\$ 739.500.00	
MAMPOSTERIAS		51.00	\$ 7.500.00	\$ 382.500.00	
ENLUCIDOS		51.00	\$ 3.600.00	\$ 183.600.00	
INSTALACIONES SANITARIAS		51.00	\$ 800.00	\$ 40.800.00	
INSTALACIONES AGUA POTABLE		51.00	\$ 600.00	\$ 30.600.00	
ESTUCO Y PINTURA		51.00	\$ 1.700.00	\$ 86.700.00	
INSTALACIONES ELECTRICAS		51.00	\$ 1.500.00	\$ 76.500.00	
PISOS		51.00	\$ 3.600.00	\$ 183.600.00	
APARATOS SANITARIOS		51.00	\$ 871.00	\$ 44.421.00	
CARPINTERIA METAL MADERA		51.00	\$ 2.600.00	\$ 132.600.00	
EXTERIORES - PASAJE - CERRAMIENTO		1.00	\$ 250.000.00	\$ 250.000.00	
ALCANTARILLADO		1.00	\$ 170.000.00	\$ 170.000.00	
IMPREVISTOS		1.00	\$ 10.000.00	\$ 10.000.00	
TOTAL OBRA CIVIL				\$ 2.330.821.00	59.66%

A. COSTOS DIRECTOS TOTALES:				2.490.821.00	63.75%
------------------------------------	--	--	--	---------------------	---------------

COSTOS INDIRECTOS					
PLANIFICACIÓN		1.00	\$ 136.500.00	\$ 136.500.00	
TASAS E IMPUESTOS LEGALES		1.00	\$ 80.000.00	\$ 80.000.00	
IMPREVISTOS		1.00	\$ 5.000.00	\$ 5.000.00	
PROMOCIÓN Y VENTAS		51.00	\$ 3.500.00	\$ 178.500.00	
ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO		1.00	\$ 150.000.00	\$ 150.000.00	
	global			\$ 0.00	
B. COSTOS INDIRECTOS TOTALES:				550.000.00	14.08%

C. COSTO DEL LOTE DEL PROYECTO TOTAL:	m2	11.551.98	\$ 75.00	\$ 866.325.00	22.17%
VALOR PRESUPUESTADO DE CONSTRUCCIÓN (A+B+C):				3.907.146.00	100.00%

OBSERVACIÓN:

SOLICITADO POR: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ROMANA "

CUADRO FLUJO DE CAJA PARA TERMINACIÓN DEL PROYECTO

FLUJO DE CAJA																												
	TOTAL	EJECUTADO HASTA 20/06/2023	oct-2022	nov-2022	dic-2022	ene-2023	feb-2023	mar-2023	abr-2023	may-2023	jun-2023	jul-2023	ago-2023	sep-2023	oct-2023	nov-2023	dic-2023	ene-2024	feb-2024	mar-2024	abr-2024	may-2024	jun-2024	jul-2024	ago-2024	sep-2024	TOTAL PROYECCIÓN	
INGRESOS																												
Ingresos por Ventas Realizadas	2.339.390	51.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.000,00	
Ventas por Realizar	2.844.010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aporte en Canjes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL INGRESOS	5.183.400	51.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.000,00	
EGRESOS																												
Terreno	866.324,90	866.324,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	866.324,90	
Costos Directos	2.490.821,00	1.344.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.490.821,00	
Costos Indirectos	550.000,00	192.182,00	33.944,98	28.944,98	28.944,98	28.944,98	18.720,48	18.720,48	18.720,48	18.720,48	18.720,48	18.720,48	18.720,48	18.720,48	7.897,14	7.897,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	478.500,00
TOTAL EGRESOS	3.907.145,90	2.400.506,90	33.944,98	28.944,98	28.944,98	28.944,98	18.720,48	166.495,48	194.545,48	205.795,48	215.053,81	166.095,48	145.952,48	105.732,00	39.807,00	-	-	-	-	-	3.835.645,90							
FLUJO DE CAJA OPERATIVO	1.276.254,11	(2.349.506,90)	(33.944,98)	(28.944,98)	(28.944,98)	(28.944,98)	(18.720,48)	(18.720,48)	(18.720,48)	(18.720,48)	(18.720,48)	(18.720,48)	(18.720,48)	(18.720,48)	(166.495,48)	(194.545,48)	(205.795,48)	(215.053,81)	(166.095,48)	(145.952,48)	(105.732,00)	(39.807,00)	-	-	-	-	-	(1.435.139,00)
Ingresos No Operativos																												
Aporte Piego																												
Crédito Banco del Pichincha																												
Egresos No Operativos																												
Costos Financieros																												
Cancelación de Crédito																												
Pago a Socios																												
FLUJO NETO DE EFECTIVO			(33.945)	(28.945)	(28.945)	(28.945)	(18.720)	(18.720)	(18.720)	(18.720)	(18.720)	(18.720)	(18.720)	(18.720)	(166.495)	(194.545)	(205.795)	(215.054)	(166.095)	(145.952)	(105.732)	(39.807)	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial en Caja			(1.483.182)	(1.517.127)	(1.546.072)	(1.575.017)	(1.603.962)	(1.622.682)	(1.641.403)	(1.660.123)	(1.678.844)	(1.697.564)	(1.716.284)	(1.735.004)	(1.753.724)	(1.772.444)	(1.791.164)	(1.809.884)	(1.828.604)	(1.847.324)	(1.866.044)	(1.884.764)	(1.903.484)	(1.922.204)	(1.940.924)	(1.959.644)	(1.978.364)	(1.997.084)
Saldo Final en Caja			(1.483.182)	(1.517.127)	(1.546.072)	(1.575.017)	(1.603.962)	(1.622.682)	(1.641.403)	(1.660.123)	(1.678.844)	(1.697.564)	(1.716.284)	(1.735.004)	(1.753.724)	(1.772.444)	(1.791.164)	(1.809.884)	(1.828.604)	(1.847.324)	(1.866.044)	(1.884.764)	(1.903.484)	(1.922.204)	(1.940.924)	(1.959.644)	(1.978.364)	(1.997.084)

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

REFERENCIAS PARA VALORACIÓN

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
TERRENO	Avenida Circunvalación tramo 2	0.00 m ²	\$ -	Construcción
\$50.000.00		331.00 m ²	\$ 151.06	Terreno
TERRENO	Avenida Circunvalación tramo 2 - Urbanización Vía Marina	0.00 m ²	\$ 320.00	Construcción
\$35.000.00		219.00 m ²	\$ 159.82	Terreno
TERRENO	Urbirios, Calle 307. a 300m de la Avenida Circunvalación tramo 2	0.00 m ²	\$ 640.00	Construcción
\$42.000.00		260.00 m ²	\$ 161.54	Terreno

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: Se deberán cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tienen características comparables con los siguientes factores o calificaciones:

ÁREA DE LOTE		UBICACIÓN		TOPOGRAFIA (Descendiente o Ascendiente)		RELACIÓN FRENTE - FONDO		FORMA		
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	
Igual	1.0	Esquinero	1.2	Plano	0% a 3%	1.0	Proporción 1:2	1.0	Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3	1.0
2 veces más o doble	0.9	Igual	1.0	Ligeramente Inclinada	4% a 25%	0.9	Proporción 1:4	0.9	Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8	0.9
4 veces más	0.8	Secundaria	0.8	Moderadamente Inclinada	26% a 50%	0.8	Proporción 1:8	0.8	Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20	0.7
5 veces a 9 veces	0.7	Medianero	0.6	Empinado	75% a 99%	0.7	Proporción 1:10	0.7	Lote Trapezoidal	0.8
10 veces a 19 veces	0.6	Pasaje	0.4	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0.6	Proporción 1:20	0.6	Lote Romboidal	0.7
20 veces o más	0.5								Lote Triangular	0.6

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1.0					
LOTE EN ANALISIS	11.551.98 m ²	Valor Comercial	usd/m ² Referencias	Factor Fuente	usd/m ² Valor Razonado	Calificación del Lote en Relación a 1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Lotes de Terreno Comparables	Área (m ²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	331.00 m ²	50000	151.06usd/m ²	1.0	151.06usd/m ²	3	0.9	1.1	1.0	1.0	1.00
LOTE 2	219.00 m ²	35000	159.82usd/m ²	1.0	159.82usd/m ²	2	0.9	1.1	1.0	1.0	1.00
LOTE 3	260.00 m ²	42000	161.54usd/m ²	1.0	161.54usd/m ²	3	0.9	1.1	1.0	1.0	1.00

4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO

5. HOMOLOGACION

Lotes de Terreno Comparables	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Pesos de Calificación (Suman 1.000)	Calificación del Terreno Analizado	Valor Resultante	
LOTE 1	0.189	0.248	0.185	0.170	0.210	1.002	1.002	151.28usd/m ²	157.71usd/m ²
LOTE 2	0.189	0.248	0.185	0.170	0.210	1.002	160.06usd/m ²		
LOTE 3	0.189	0.248	0.185	0.170	0.210	1.002	161.78usd/m ²		

AVALÚO DE EDIFICACIONES HABITABLES

DESCRIPCIÓN	EDAD	UNIDAD	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	% AVANCE	% DEPRÉC. POR	V. UNITARIO	VALOR TOTAL
				REPOSICIÓN	DE OBRA	EDAD Y MANTEN.	REAL	
6 CASAS	0	m2	690.00	\$ 650.00	41.80%	100.00%	\$ 271.70	\$ 187.473.00
10 CASAS	0	m2	1150.00	\$ 650.00	54.50%	100.00%	\$ 354.25	\$ 407.387.50
17 CASAS	0	m2	1955.00	\$ 650.00	61.80%	100.00%	\$ 401.70	\$ 785.323.50
13 CASAS	0	m2	1495.00	\$ 650.00	66.40%	100.00%	\$ 431.60	\$ 645.242.00
5 CASAS	0	m2	575.00	\$ 650.00	75.50%	100.00%	\$ 490.75	\$ 282.181.25
1 CASAS	0	m2	115.00	\$ 650.00	84.50%	100.00%	\$ 549.25	\$ 63.163.75
1 CASAS	0	m2	115.00	\$ 650.00	98.20%	100.00%	\$ 638.30	\$ 73.404.50
TOTAL			6095.00					US\$ 2.444.175.50

TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2) 6.095.00 m2

AVALÚO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES US\$ 3.961.750.00

AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES US\$ 2.444.175.50

AVALÚO DE REALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 10.00% US\$ 2.199.757.95

AVALÚO DE OBRAS HABITABLES

DESCRIPCIÓN	EDAD	UNIDAD	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO	% AVANCE	% DEPRÉC. POR	V. UNITARIO	VALOR TOTAL
				REPOSICIÓN	DE OBRA	EDAD Y MANTEN.	REAL	
PISO DE PATIO ENCEMENTADO	-	m2	1430.88	\$ 30.00	100.00%	100.00%	\$ 30.00	\$ 42.924.40
EXTERIORES - PASAJE - CERRAMIENTO	-	u	1.00	\$ 250.000.00	33.33%	100.00%	\$ 83.325.00	\$ 83.325.00
TOTAL			1431.88					US\$ 126.251.40

AVALÚO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES US\$ 292.924.40

AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES US\$ 126.251.40

AVALÚO DE REALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 10.00% US\$ 113.626.26

SOLICITADO
POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

RESUMEN DE VALORES CALCULADOS POR EL PERITO

	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	COSTO DIRECTO E INDIRECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN / COMUNALES	\$ 126.251.40
2	COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS- EDIFICACIONES	\$ 2.444.175.50
3	COSTO DEL TERRENO	\$ 1.821.831.32
	COSTO TOTAL	\$ 4.392.258.22

RESUMEN DE VALORES

	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	COSTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN / COMUNALES	\$ 430.000.00
2	COSTOS DIRECTOS - EDIFICACIONES	\$ 2.060.821.00
3	COSTOS INDIRECTOS	\$ 550.000.00
4	COSTO DEL TERRENO	\$ 866.324.90
	COSTO TOTAL	\$ 3.907.145.90

-	PORCENTAJE DE REAJUSTE %	10%
-	VALOR TOTAL DE VENTA DEL PROYECTO	5.183.400.00
-	VALOR ESTIMADO DE MERCADO AL AVANCE DE OBRA	US\$ 4.392.258.22
-	COSTO DE REALIZACIÓN	3.953.032.40
-	COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN DEL PROYECTO AL 100%	3.040.821.00

INFORMACIÓN GENERAL DEL TERRENO PROPORCIONADA POR EL CONSTRUCTOR.

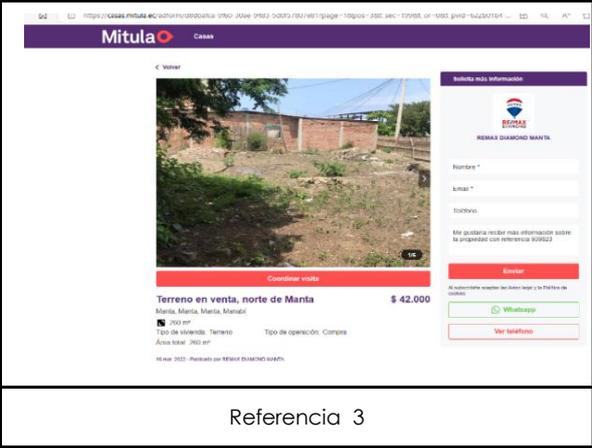
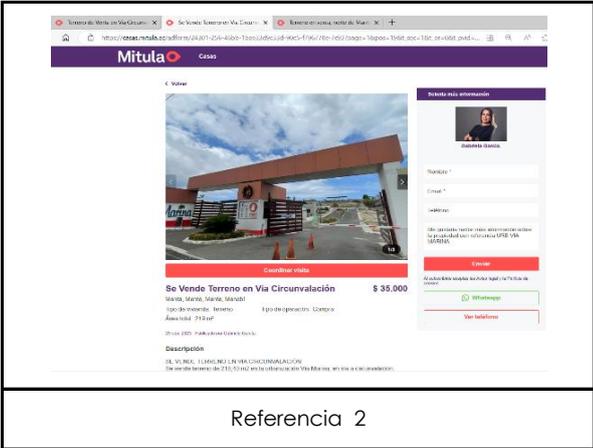
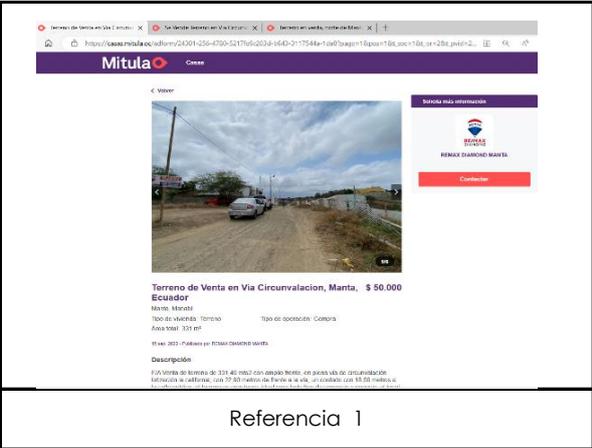
-	ÁREA TOTAL DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA O DOCUMENTO LEGAL	11.551.98 m2
-	ÁREA TOTAL DEL TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO	11.551.98 m2
-	VALOR TOTAL DEL TERRENO CONFORME FLUJO (US\$)	\$ 866.324.90
-	VALOR METRO CUADRADO (US\$ / m2)	74.99
-	VALOR DE REALIZACIÓN DEL TERRENO	\$ 779.692.41

Daniel Antonio Alcívar Zambrano
PVP-2023-02365
Perito Valuador

Firma de Responsabilidad
SBS: PVQ-2022-2109
MAC-F AVALÚOS & CONSULTORÍA CÍA. LTDA.

SOLICITADO POR: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

ANEXO FOTOGRÁFICO REFERENCIAS



CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA
NACIONAL LTDA

ANEXO FOTOGRÁFICO



FOTO GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL



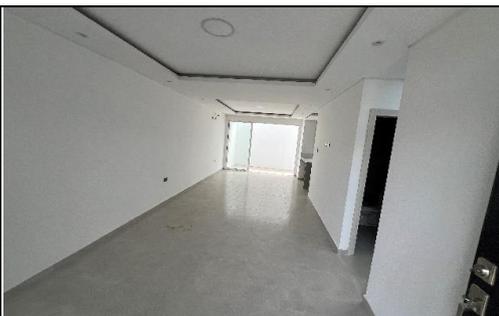
CASA 13C TERMINADA - CASA MODELO



FACHADA



CISTERNA



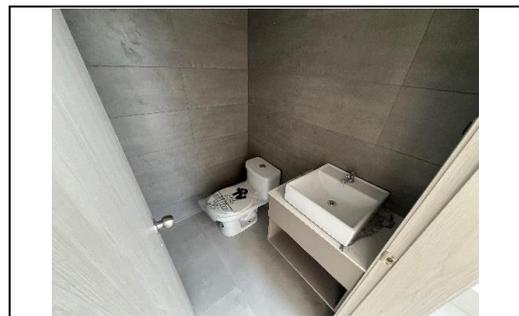
SALA COMEDOR



COCINA



PATIO POSTERIOR CON PISOS DE HORMIGON



BANO SOCIAL PB

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA
NACIONAL LTDA

ANEXO FOTOGRÁFICO



CASA EN OBRA GRIS MANZANA D



VISTA GENERAL DE CASAS MANZANA D



INGRESO PLANTA BAJA



SALA COMEDOR



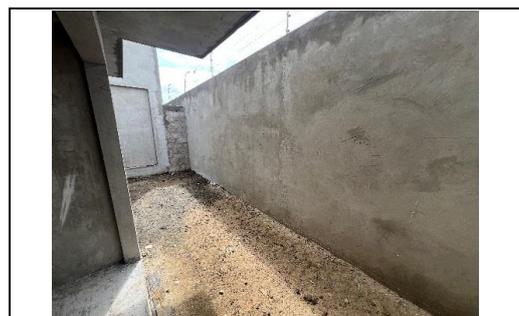
COCINA



BANO SOCIAL



ESCALERA DE ACCESO A PLANTA ALTA



PATIO POSTERIOR

CÓDIGO MAC:

MC-5417-01-24-PN

SOLICITADO POR:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA
NACIONAL LTDA

ANEXO FOTOGRÁFICO



CERRRAMIENTO INTERNO



SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS



ACERAS Y CAJAS DE REVISION DE SERVICIOS



CASAS OBRA GRIS MANZANA B



VISTA AEREA MANZANA B C D



VISTA AEREA MANZANA C B A



VISAT AEREA MANZANA E Y D



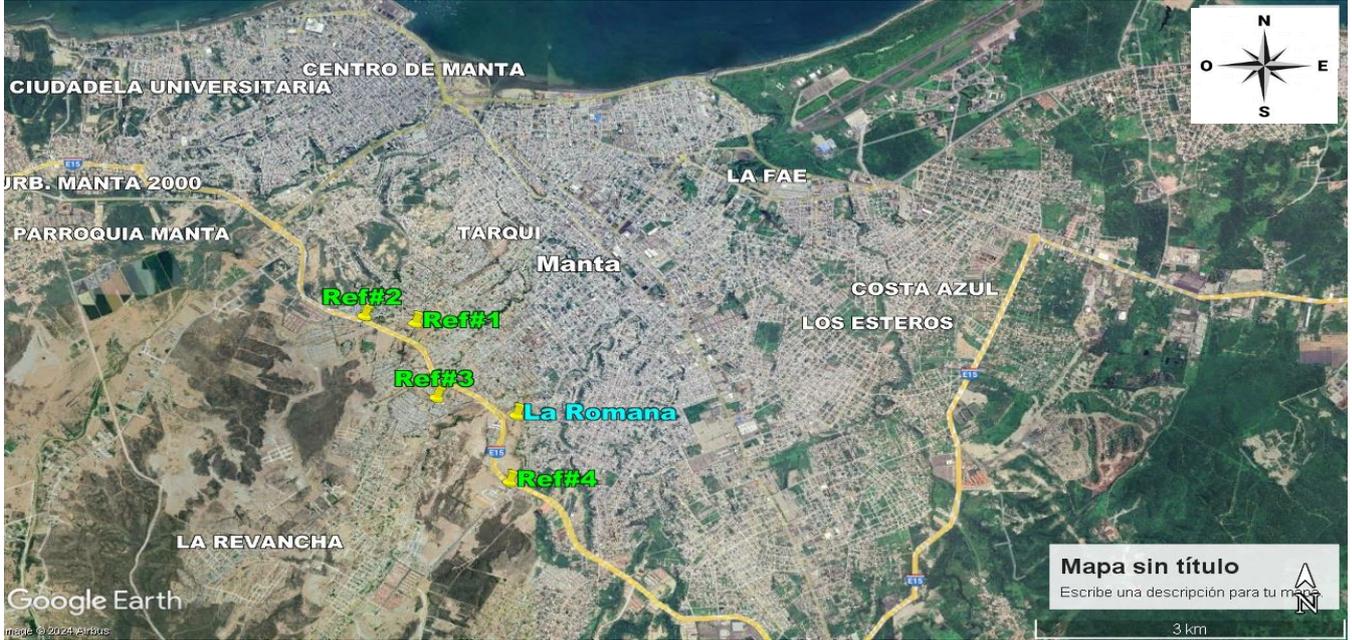
VISTA AEREA DE ZONA PARA AREAS COMUNALES

CÓDIGO MAC: MC-5417-01-24-PN

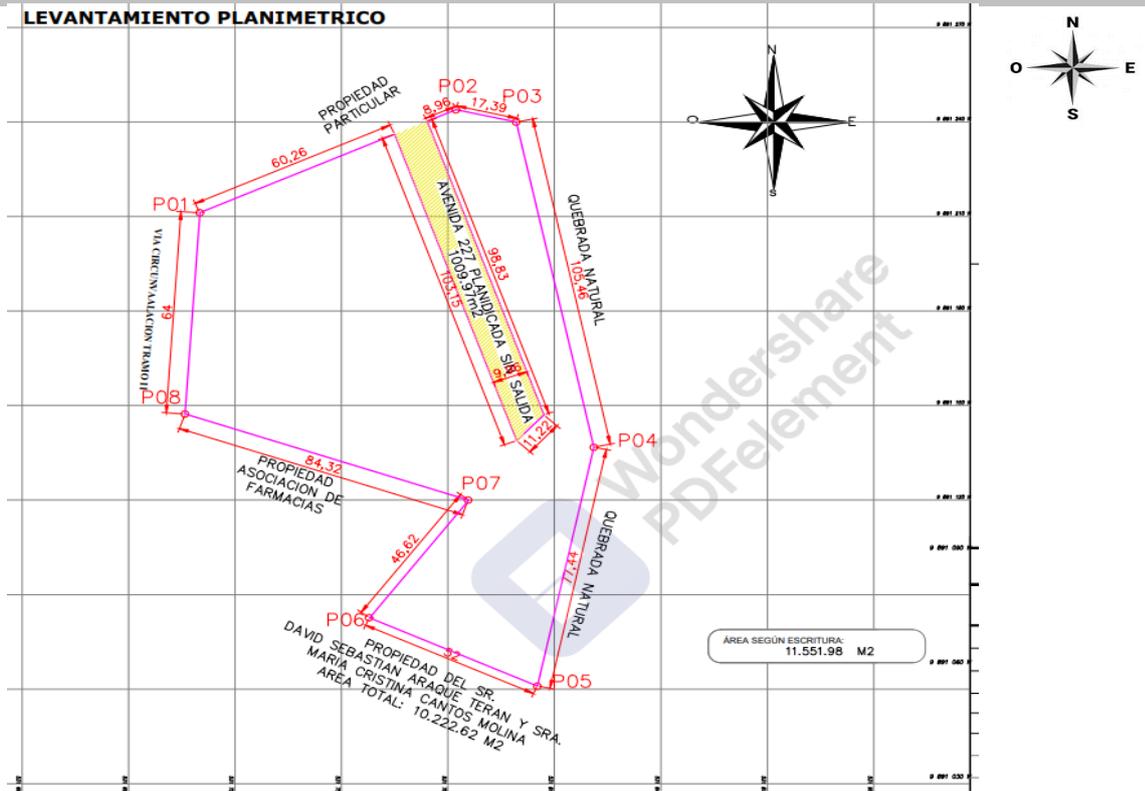
SOLICITADO POR: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO POLICIA NACIONAL LTDA

ANEXOS

UBICACIÓN GENERAL LATITUD: -0.984579° LONGITUD: 80.714150°



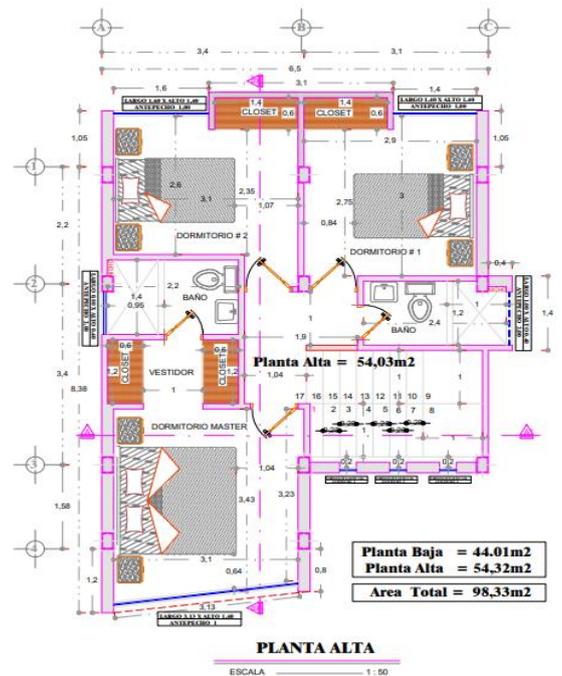
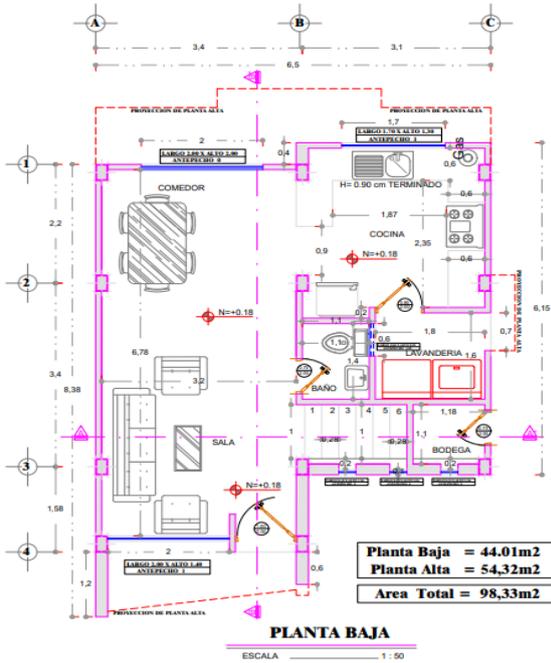
ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



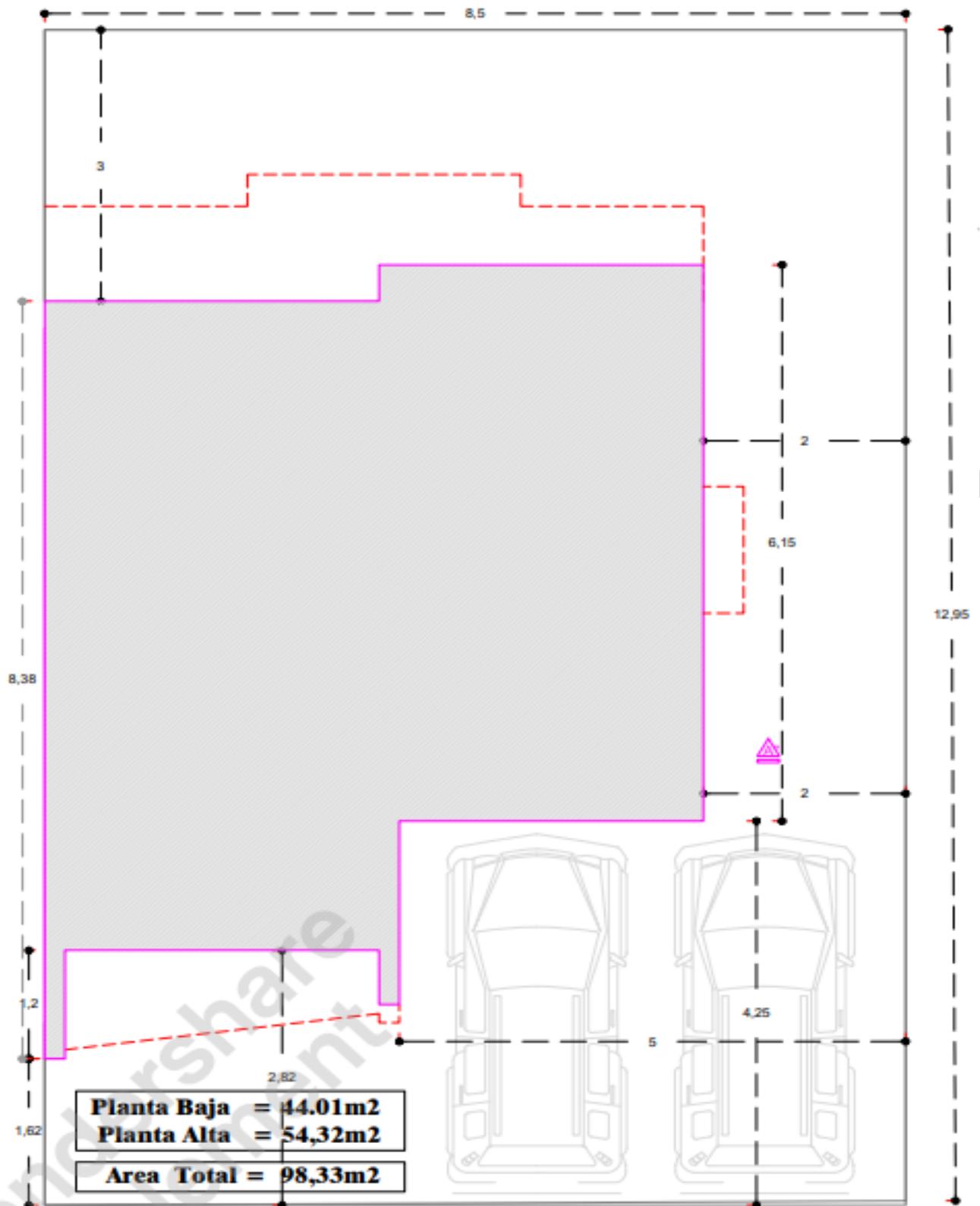
PLANO GENERAL



PLANO DE CASA TIPO



PLANO DE CASA TIPO



PLANTA BAJA

ESCALA 1 : 50

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Mazato -Vía circunvalación Tramo II

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

- Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
- Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

- Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas
- Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

- Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

- En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
- La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

- En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales
- Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- La propiedad en si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas d

Firma:

Fecha Inspección:

09/01/2024