

RESUMEN INFORME DE AVALUO BANCO PICHINCHA

NUT	N/A	NUA	857100535
Nombre del Perito:	GAMBOA Y ASOCIADOS	Fecha de Inspección:	4/7/2024
Agencia Solicitante:	MANTA	Fecha de entrega:	05-07-2024

DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del cliente:		HENDSCH JASON BARKLEY		Identificación del cliente:	0957307333
Propietario del Bien:		LA COMPAÑIA PIONEROSCORP SA		Dirección del bien:	VIA MANTA A SAN MATEO URBANIZACION CIUDAD DEL MAR LOTE 03-01 PROYECTO TORRES ELITE EDIFICIO HELIOS CUARTA PLANTA ALTA DEPARTAMENTO H-404 Y ESTACIONAMIENTO H-404
Pais:	ECUADOR	Provincia:	MANABI	Cantón:	MANTA
Ciudad:	MANTA	Sector:	VIA SAN MATEO	Número de lote:	03-01 DEPARTAMENTO H-404
Tipo de Garantía:	HIPOTECARIA	Unidad:	DEPARTAMENTO	Agrupación:	EDIFICIO
Tipo de Bien:	INMUEBLE	Suptipo del Bien:	DEPARTAMENTO/SUITE	Nombre del Proyecto:	PROYECTO TORRES ELITE EDIFICIO HELIOS
Uso del Bien:	VIVIENDA	Estado del Bien:	NUEVO	Avalúo Catastral:	NA
Tipo de Vivienda:	UNIFAMILIAR			Fecha Avalúo Catastral:	NA
LATITUD:	-0.953212°	LONGITUD:	-80.774951°	Clave Catastral:	1340801014 1340801154

Descripción del Bien: SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO H-404 UBICADO EN LA 4TA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO HELIOS Y EL ESTACIONAMIENTO H-404 UBICADO EN EL SECTOR SUR DENTRO DE LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR DE LA PARRQUIA SAN MATEO Y CANTON MANTA

RESUMEN DE ÁREAS Y CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACION PRINCIPAL Y TERRENO

EDIFICACION PRINCIPAL		TERRENO	
Porcentaje de avance de obra Global	100%	Área de terreno:	46.53
Área de edificaciones:	95.15	Unidad de medida de terreno:	METROS CUADRADOS
Unidad de medida edificaciones:	METROS CUADRADOS	Valor Unitario Terreno	327.94
Edad del inmueble / mueble:	DE 0 A 5 AÑOS	Valor de Realización Terreno	14527.25
Valor Unitario Promedio de Edificación	2050	TERRENO CULTIVADO	
Valor Reposición Edificaciones Principales	195057.5	Área de terreno cultivado (hectáreas):	0
Valor de realización Edificaciones Principales	185304.625	Tipo de Cultivo:	0
Porcentaje de Reajuste	5%	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
		Ubicación	MEDIANERO Frente: 9.98
		Forma	IRREGULAR Profundidad: 10.95
		Topografía:	PLANA Afectación: 0

RESUMEN OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VIU REPOSICIÓN	VIU REAL	TOTAL REPOSICIÓN	TOTAL VALOR REAL
TOTAL OBRAS ADICIONALES M2	15.94	METROS CUADRADOS	680	680	10839.2	10839.2
TOTAL OBRAS ADICIONALES M3	0	METROS CUBICOS	0	0	0	0
TOTAL OBRAS ADICIONALES M	0	METROS LINEALES	0	0	0	0
TOTAL OBRAS ADICIONALES U	0	UNIDADES	0	0	0	0

RESUMEN DE VALORES BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES		CULTIVOS	
Valor de edificaciones:	195057.5	Valor comercial de cultivos:	
Valor de obras adicionales:	10839.2	Valor de Realización cultivos:	
Valor de terreno:	15291.84	Valor comercial edificaciones temporales	
Valor Comercial:	221188.54	Valor de Realización edificaciones temporales	
Valor de Reposición	205896.7	HABITAR CONSTRUIR	
Valor de Realización	210129.11	INSPECCIÓN AVANCE DE OBRA	
Valor Proyectado al 100%	0.00	Informe Técnico	NUA Original:
Valor Integral del metro cuadrado	2324.63	Presupuesto de Obra:	Inspección N°:
		Cronograma de Obra:	Avance de Obra:
		Primer desembolso:	Valor a desembolsar:

RESUMEN DE VALORES BIENES MUEBLES

MAQUINARIA / EQUIPOS		VEHICULOS		INVENTARIO / MERCADERIAS	
Valor Comercial de maquinaria y equipos:		Valor Comercial de vehículos:		Valor Comercial de Inventario / Mercaderías:	
Valor Reposición maquinarias y equipos:		Valor de Reposición vehículos:		Valor de Reposición Inventario / Mercaderías:	
Valor Realización maquinarias y equipos:		Valor de Realización vehículos:		Valor de Realización Inventario / Mercaderías:	

CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD COMERCIAL DE LA GARANTÍA

CALIFICACION DE LA PLUSVALIA DEL SECTOR	MEDIA
CALIFICACION ESTADO DE LA GARANTIA	SATISFACTORIA
EXPECTATIVA ECONOMICA DE LA GARANTIA	ESTABLE
FACTIBILIDAD COMERCIAL	LARGO PLAZO

OBSERVACIONES DEL PERITO:

DEPARTAMENTO UNIFAMILIAR UBICADO DENTRO DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR DENTRO DEL PROYECTO ELIT EDIFICIO HELIOS
 ZONA URBANA DE BUENA PLUSVALIA
 EL INMUEBLE ES NUEVO Y POR ESTRENARSE
 100% VIVIENDA

DATOS DE FACTURA

Número de Factura:	13534	Fotografías:	
Fecha de Factura:	5/7/2024	Víaticos:	
Honorarios:	232.8	Subtotal:	232.8
Movilización:	0	IVA:	34.92
Permanencia:	0	TOTAL FACTURA:	267.72

ANEXO DETALLADO DE GARANTIA

Composición	Estructura		Acabados		Pisos		Cubiertas		
	Cant.	Material	Si	No	Si	No	Si	No	
Sala	1	Hormigón	Si		Si	Cerámica	Si	Teja Asbesto	No
Comedor	1	Soportante	No		Si	Madera	No	Teja Madera	No
Sala Comedor	0	Ladrillo	No		Si	Alfombra	No	Teja Cemento	No
Dormitorio	1	Metálica	No		No	Vidrio	No	Teja Arcilla	No
Dormitorio Master	1	Madera	No	Hormigón visto	No	Cemento	No	Metálica	No
Estar	0	Adobe	No	Litoleum	No	Piedra	No	Planta Zinc	No
Baño	2	Otro	No	Otro	No	Adoquín	No	Losía	Si
Cocina	1					Otro	No	Otro	No
Lavadero	1								
Dorm. Baño Servicio	0								
Lobby Acceso	0								
Oficina	0								
Bodega	0								
Sala de Juegos	0								
Planta Libre	0								
Sala Multiuso	0								
Otro	0								

Instalaciones	
Calefacción Central	No
Sistema Seguridad	Si
Aire Acondicionado	Si
Extractor Basura	No

INFORME DE AVALÚO EDIFICACIÓN

NUT: N/A NUA: 857100535
 TIPO DE BIEN: BIEN INMUEBLE SUBTIPO DE BIEN: DEPARTAMENTO/SUITE

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

Fecha de solicitud: 14/06/2024 Fecha de Inspección Física: 04/07/2024
 Fecha de entrega de documentos: 03/07/2024 Fecha de Entrega del Informe: 05/07/2024

YO, ING. FABIAN GAMBOA, REPRESENTANTE LEGAL DE GAMBOA & ASOCIADOS, PERITO DESIGNADO POR EL BANCO PICHINCHA C.A., PARA EL PRESENTE CASO, DECLARO BAJO MI PALABRA DE HONOR QUE TODOS LOS DATOS Y APRECIACIONES QUE CONTIENE EL PRESENTE INFORME SON REALES Y FIDELIGOS. CONSECUENTEMENTE, ASUMO LAS RESPONSABILIDADES QUE POR ACCIÓN U OMISIÓN ME FUEREN IMPUTADOS CIVIL O PENALMENTE.

ANTECEDENTES: LAS CONDICIONES DE INCERTIDUMBRE EN LA ECONOMÍA MUNDIAL Y DEL PAÍS, PODRÍAN AFECTAR AL MERCADO INMOBILIARIO. EN LA VALORACIÓN INMOBILIARIA, LA IMPREVISIBLE CONDICIÓN ACTUAL PODRÍA DETERMINAR UNA INCIDENCIA DIRECTA EN EL VALOR DE REPOSICIÓN, EN EL VALOR DE MERCADO, IDENTIFICADO DE MODO GENERAL COMO VALOR QUE EL MERCADO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR "EN CONDICIONES NORMALES". TAMBIÉN EL VALOR DE REALIZACIÓN O DE VENTA RÁPIDA TENDRÁ SU AFECTACIÓN POR LA EVENTUAL LIMITACIÓN DE RECURSOS QUE TENDRÍAN LOS POTENCIALES CLIENTES.

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURA TITULO DE PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	Propietario del bien:	LA COMPAÑIA PIONEROSCORP S.A.	
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Tipo de Escritura y Fecha Escritura Titulo de Propiedad	Notaria	Fecha Insc. Reg. Prop.
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	PROMESA DE COMPRAVENTA	QUINTA	NO CONSTA
PLANOS	<input checked="" type="checkbox"/>	14/10/2022	CANTÓN MANTA	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<input checked="" type="checkbox"/>			
PERMISO DE CONSTRUCCION	<input type="checkbox"/>			

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	VIA MANTA A SAN MATEO URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR LOTE 03-01 PROYECTO TORRES ELIT EDIFICIO HELIOS CUARTA PLANTA ALTA DEPARTAMENTO H-404 Y ESTACIONAMIENTO H-404		Lote #	03-01 DEPARTAMENTO H-404		
NOMENCLATURA ANTERIOR:	NA	CLAVE CATASTRAL / PREDIO	134601014 134601154	Urbanización:	CIUDAD DEL MAR	
AVALUO CATASTRAL	NA	FECHA AVAL CATASTRAL	NA	Sector:	VIA SAN MATEO	
VALOR PENDIENTE DE IMPUESTO PREDIAL CUANDO SE TRATA DE DACION			S/D	Manzana	S/D	
PARROQUIA	MANTA	CIUDAD	MANTA	CANTON	MANTA	
COORDENADAS GEOREFERENCIALES:	LATITUD:	-0.953212°	LONGITUD:	-80.774951°	PROVINCIA	MANABÍ

Nombre del Proyecto: PROYECTO TORRES ELIT EDIFICIO HELIOS
 Descripción breve del bien: Se trata de un departamento H-404 ubicado en la 4ta planta alta del edificio Helios y el estacionamiento H-404 ubicado en el sector sur dentro de la urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia San Mateo y Canton Manta.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA	CLASIFICACION DE LA ZONA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vías de Acceso <input checked="" type="checkbox"/> Asfaltadas	Residencial <input checked="" type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/>	
Transporte Publico <input checked="" type="checkbox"/> A 600 m	Comercial <input type="checkbox"/>	Gestión <input type="checkbox"/>	
Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> Red publica	Agrícola <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	
Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Red publica	NIVEL DE CONSOLIDACION URBANA		
Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/> Red publica	Alta <input type="checkbox"/>	Media <input checked="" type="checkbox"/>	Baja <input type="checkbox"/>
Redes Telefonicas <input checked="" type="checkbox"/> Red publica	ESTRATO SOCIO ECONOMICO		
Aceras <input checked="" type="checkbox"/> Hormigon	Alto <input type="checkbox"/>	Medio Alto <input checked="" type="checkbox"/>	Medio Bajo <input type="checkbox"/>
Bordillos <input checked="" type="checkbox"/> Hormigon	Medio <input type="checkbox"/>	Medio <input type="checkbox"/>	Popular <input type="checkbox"/>



La propiedad en estudio se ubica dentro de la urbanización Ciudad del Mar, las construcciones son de tipo residencial de nivel alto, ubicados entre primera línea y 600 m del mar donde se ubica el último lote, el sector concentra varias urbanizaciones de nivel medio alto y se caracteriza por ubicarse en el área de expansión de Manta. Las construcciones cuentan con una planificación arquitectónica adecuada. Al interior existen todos los servicios de infraestructura básica, la vía principal de acceso es la Manta - San Mateo y la intersección con la vía principal de la urbanización.

SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO	RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA
EQUIPAMIENTO URBANO Referencias próximas al inmueble: Canchas deportivas a 140 m, áreas recreativas, Casa Club dentro de la urbanización a 200 m, Pava Piedra Larga a 150 m, Colegio Leonardo Da Vinci a 700 m, Estación de Servicio Ruta del Sol a 700 m, Páseo de Cometas Varadero Playa a 650 m.	No existen riesgos naturales aparentes, ni se observan afectaciones evidentes detectables a simple vista, que puedan poner en riesgo a este inmueble. La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO
 Vacío Constituido En construcción

UBICACION	FORMA	TOPOGRAFIA
MEDIANERO	IRREGULAR	PLANA (0%)
FRENTE	PROFUNDIDAD	AFECTACION
9.88 m	10.85 m	0.00

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES DEL MACRO LOTE

	Escrituras	Inf. Satelital
NORTE	CGN 8,52 M, MAS 8,51 M, MAS 7,47 M, MAS 35,50 M Y VIA TRES.	8,52 M + 8,51 M + 7,47 M + 35,50 M
SUR	16,99 M, MAS 8,19 M, MAS 13,61 M, MAS 16,79 M, 7,79 M, MAS 12,63 M, MAS 0,66 M Y LOTES Nº 08-18, 09-17, 09-18 Y 09-20.	16,99 M + 8,19 M + 13,61 M + 16,79 M + 7,79 M + 12,63 M + 0,66 M
ESTE	9,46 M, MAS 45,14 M Y VIA SIETE	9,46 M + 45,14 M
OESTE	36,95 M, MAS 31,07 M Y LOTE Nº 03-04	36,95 M + 31,07 M

Regulación urbana y Ordenanzas Vigentes	
ZONIFICACION	Reglamento interno de la urbanización
CONSTRUCCION	Asada
COS	40%
CUS	80%
ALTURA	variable
LOTE MIN/MC	500.00 m²
FRENTE MIN/MC	12.00 m
RETIRO FRONTAL	3.00 m
RETIRO LATERAL	2.00 m
RETIRO POSTERIOR	2.00 m

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:
 La verificación del área y linderos del total del terreno donde se implanta el proyecto Torres Elit Edificio Helios se determina por medio de verificación satelital. Para efectos del arrendo se utiliza el área del terreno señalada en la documentación legal proporcionada.
 La verificación de medidas in situ se realizó con un medidor a distancia laser.
 Existe una mínima diferencia entre el área proporcional de terreno indicado en escrituras y la obtenida por medio de la relación de la alícuota con el área total de terreno que representa el 0,79%, para el presente informe se utilizó el área menor descrito en documentos legales.

NUT: N/A

NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL

LINDEROS ESPECIFICOS

LINDEROS Y DIMENSIONES: DEPARTAMENTO H 404

		Escrituras	Sitio
NORTE:	PARTIENDO DEL OESTE AL ESTE EN 6,72 M, 0,45 M Y 3,26 M COLINDANDO CON ESPACIO AÉREO	6,72 M+ 0,45 M+ 3,26 M	6,72 M+ 0,45 M+ 3,26 M
SUR:	PARTIENDO DEL OESTE AL ESTE EN 8,20 M GIRA AL SUR 1,87 M, COLINDANDO CON ÁREA COMUNAL INTERNA DEL EDIFICIO, PARTIENDO DEL MISMO PUNTO GIRA AL ESTE 1,60 M, GIRA AL SUR 0,25 M Y GIRA AL ESTE 0,51 M COLINDANDO CON EL ESPACIO AÉREO.	8,20 M+ 1,87 M+ 1,60 M + 0,25 M+ 0,51 M	8,20 M+ 1,87 M+ 1,60 M + 0,25 M+ 0,51 M
ESTE:	COLINDA CON ESPACIO AÉREO EN 10,95 M	10,95	10,95
OESTE:	PARTIENDO DEL SUR AL NORTE EN 1,22 M, COLINDA CON ÁREA COMUNAL INTERNA DEL EDIFICIO, PARTIENDO DEL MISMO PUNTO GIRA HACIA EL ESTE 0,06 M, GIRA AL NORTE 6,21 M, GIRA AL OESTE 0,08 M, GIRA AL NORTE 1,90 M COLINDANDO CON DEPARTAMENTO H 403.	1,22 M + 0,06 M + 6,21 M + 0,08 M + 1,90 M	1,22 M + 0,06 M + 6,21 M + 0,08 M + 1,90 M
SUPERIOR:	COLINDA CON DEPARTAMENTO H 504		
INFERIOR:	COLINDA CON DEPARTAMENTO H 304		
ÁREA EN SITIO:			95,15 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:			95,15 m ²
ALÍCUOTA:			0,0097%

LINDEROS Y DIMENSIONES: ESTACIONAMIENTO H 404

		Escrituras	Sitio
NORTE:	COLINDA CON CIRCULACIÓN INTERNA VEHICULAR EN 2,90 M	2,90	2,90
SUR:	COLINDA CON LA BODEGA COMUNAL EN 2,90 M	2,90	2,90
ESTE:	COLINDA CON ESTACIONAMIENTO H403 EN 5,50 M	5,50	5,50
OESTE:	COLINDA CON MURO DEL LIMITE DEL SUBTERRANEO EN 5,50 M	5,50	5,50
SUPERIOR:	COLINDA CON PARQUE		
INFERIOR:	COLINDA CON TERRENO DE LA EDIFICACIÓN		
ÁREA EN SITIO:			15,94 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:			15,94 m ²
ALÍCUOTA:			0,0016%

ALÍCUOTA TOTAL: 0,0113%

RESUMEN ÁREAS Y ALÍCUOTAS

DESCRIPCION	ÁREA EN SITIO	ÁREA EN ESCRITURA	% ALICUOTA
DEPARTAMENTO H 404	95,15 m ²	95,15 m ²	0,0097%
ESTACIONAMIENTO H 404	15,94 m ²	15,94 m ²	0,0016%
TOTAL SUMAN:	111,09 m ²	111,09 m ²	0,0113%
DIFERENCIA EN m ²	0,00 m ²	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	0,00%

COMENTARIOS

En sitio se realizó el levantamiento de la construcción, las medidas y linderos que constan en los documentos legales coinciden con los obtenidos en sitio.
No existe diferencia entre ambas medidas.

El cálculo del área de cada uno de los componentes del inmueble está determinada por su forma. Las medidas se obtuvieron en sitio con medidor de distancias laser.

NUT:	N/A	NUA:	857100535
------	-----	------	-----------

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

LA EDIFICACION

Uso	No. de niveles	Unidad	Agrupación	Edad aproximada de la edificación	Ocup. Suelo
VIVIENDA	1	DEPARTAMENTO	EDIFICIO		204,05%
Utilización Mixta			Estado del Bien	Tipo de Vivienda	
100 % VIVIENDA	% COMERCIAL		NUEVO	UNIFAMILIAR	DE 0 A 5 AÑOS
Vivienda corresponde a primer uso					
Si <input checked="" type="radio"/>	No <input type="radio"/>	N/A <input type="radio"/>			
Mantenimiento		Conservación		Implantación de la Construcción	
Por estrenar		Por estrenar		Aislada <input type="checkbox"/>	Adosada <input checked="" type="checkbox"/>
				Continua <input type="checkbox"/>	

Distribución Funcional

El bien objeto del presente informe trata de un departamento signado con el H-404 y estacionamiento H-404, que forma parte del edificio HELIOS, ubicado en la zona sur de Manta.

El departamento presenta un adecuado diseño que optimiza el espacio disponible. Cuenta con la siguiente distribución de ambientes:
 Departamento H - 404 - 4ta planta alta: sala - comedor, balcón, cocina, lavandería, baño completo, dormitorio 1 con acceso a balcón, dormitorio principal con vestidor, baño completo y acceso a balcón.

El departamento se complementa con estacionamiento H-404.

El proyecto Elit consta de 2 edificios el departamento esta ubicado en la torre Helios que cuenta con 10 pisos, con 15 departamentos de 2 dormitorios, 15 departamentos de 3 dormitorios, 6 Suite, 2 penthouse, Elit Yoga Gym, Game room, Lobby y espacios administrativos de la propia torre. La piscina y áreas comunales funcionaran para ambas torres.

Número de habitaciones	2	Número de baños	2
------------------------	---	-----------------	---

ESPECIFICACIONES TECNICAS

DESCRIPCION	DEPARTAMENTO H 404		
NIVEL	CUARTO PISO		
ESTRUCTURA (tipo de construcción)	Hormigón / Steel Framing		
PISOS	Entrepiso losa en hormigón armado.		
SOBREPISOS	Porcelanato.		
MAMPOSTERIA	Dry wall		
ESCALERAS	De emergencia; en hormigón armado pintadas.		
CUBIERTA	Losa de hormigón armado.		
TUMBADO	Gypsum, estucado y pintado.		
PAREDES EXT.	Grafadas y pintadas		
PAREDES INT.	Estucadas y pintadas / Porcelanato en baños y cocina		
PUERTAS EXT.	Madera		
PUERTAS INT.	Madera		
CERRADURAS	Principal: Digital / Interiores: Cesa		
VENTANAS	Aluminio y vidrio tipo Europeo		
MUEBLES DE COCINA	Madera laminada		
MESONES DE COCINA	Piedra sintetizada		
CLOSETS	Madera laminada		
MUEBLES DE BAÑOS	Madera laminada		
MESONES DE BAÑOS	Piedra sintetizada		
PIEZAS SANIT. PROCED.	Briggs linea superior		
GRIFERIA	Briggs linea superior		
INST. ELECTRICAS	Empotradas		
PIEZAS ELECTRICAS	Mavju		
INST. SANITARIAS	Empotradas		
PINTURA EXT.	Caucho		
PINTURA INT.	Caucho		
REVESTIMIENTO EXT.	Pintura		
CERRAMIENTO	-		
INST. ESPECIALES	Detectores de humo, rociadores, tomas 220 v, punto para lavadora, punto para aire acondicionado		
OTROS	-		
% DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACION PRINCIPAL)			100,00%
% DE AVANCE DE OBRA (OBRAS ADICIONALES)			100,00%
% DE AVANCE DE OBRA (GLOBAL)			100,00%
% DE AVANCE DE OBRA (ÁREAS COMUNALES)			100,00%
DEPRECIACION POR EDAD Y MANTENIMIENTO	100,00%		

Observaciones Adicionales sobre el estado de las edificaciones:

El departamento H-404 tiene 8 meses de construido aproximadamente. Se aprecian buenas características constructivas con acabados en general de tipo medio. El estado de conservación y mantenimiento es excelente, el departamento esta listo para ser habitado. Las obras comunales del edificio presentan un avance del 100%.

Criterios de Valoración:

Terreno:
 Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Edificaciones:
 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, (valor de reposición inicial); y posteriormente afectar la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Se aplica finalmente, sobre los componentes que correspondan, un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

Nota: Las condiciones actuales de incertidumbre en la economía mundial y del país, generadas por la pandemia del Covid-19, podrán afectar sensiblemente a la actividad de la construcción en general, y al mercado inmobiliario en particular. En la valoración inmobiliaria, la imprevisible condición actual podría determinar una incidencia directa en el Valor de Reposición por la incertidumbre respecto a costos de materiales, mano de obra y equipo; en el Valor de Mercado, identificado de modo general como el valor que el mercado estaría dispuesto a pagar "en condiciones normales". También el Valor de Realización o de venta rápida tendrá su afectación por la eventual limitación de recursos que tendrían los potenciales cliente inmobiliarios.

NUT: N/A

NUA: 857100535

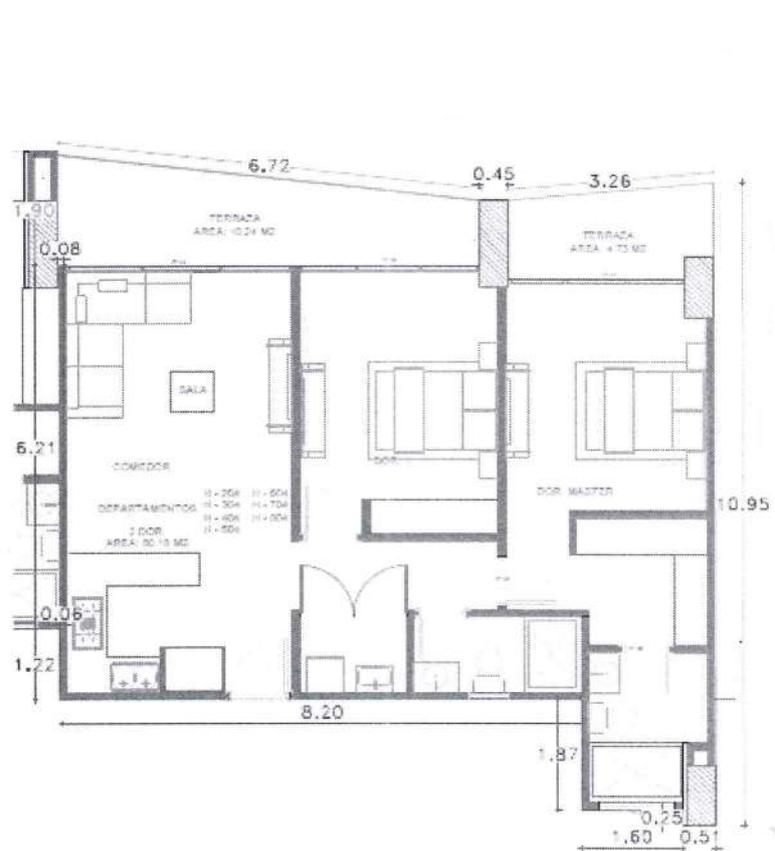
SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

ANEXOS

UBICACIÓN GENERAL



ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



NUT	N/A
-----	-----

NUA	857100535
-----	-----------

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

MEMORIA CALCULO

CRITERIOS DE VALORACIÓN. CUADRO TEÓRICO

TERRENO.

Se ha utilizado el método comparativo - homologación y sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Se valoran a partir de los precios promedio de venta en el sector. Se comparan factores de forma, relación frente/fondo, topografía, tamaño, ubicación como lote medianero o esquinero y disponibilidad de servicios de infraestructura. La correlación, establecida para cada uno de estos factores, permite mejorar o penalizar el valor de m² del lote. Cuando aplica, este valor es comprobado utilizando el Método de Potencial de Desarrollo.

El proceso de Homologación equivale a hacer comparable o equivalente el lote materia del análisis, con respecto a las características y precios de oferta en una zona de similares características socioeconómicas, de las referencias obtenidas producto de una investigación de campo, anuncios de prensa, revistas especializadas, páginas web de empresas inmobiliarias e información la base de datos de nuestra empresa. Los factores más relevantes en el análisis comparativo corresponden a: ubicación, tamaño, forma, relación frente/fondo y topografía (pendiente).

Si los referentes cuentan con obra civil construida, se aplica el método residual, donde se determina el valor de la obra civil existente para obtener el valor del terreno, y a partir de esto aplicar el proceso de homologación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Se utiliza el método comparativo o de mercado para determinar un precio real y equilibrado del terreno. Para la valoración de las construcciones se utiliza el Método de Reposición a nuevo tomando en cuenta los materiales más representativos utilizados, tipología, calidad de los acabados. Para construcciones usadas se aplicará una depreciación en base a las condiciones físicas apreciadas, la estimación de la edad del inmueble, vida útil y vida remanente. Se aplicarán factores de depreciación en base a criterios de valuación validados como Hedrick y Fitto y Corwin.

SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CALCULO.

La fuente de información está ligada a un estudio de precios unitarios actualizados y consultas a publicaciones de organismos técnicos especializados como la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores AEP, Cámara de la Construcción, Colegios Profesionales de Ingenieros y Arquitectos, Tesis de Grado profesionales, revistas especializadas, constructores y empresas inmobiliarias.

NOTA: Las condiciones actuales de incertidumbre en la economía mundial y del país, generadas por la pandemia del Covid-19, podrán afectar sensiblemente a la actividad de la construcción en general, y al mercado inmobiliario en particular. En la valoración inmobiliaria, la imprevisible condición actual podría determinar una incidencia directa en el Valor de Reposición por la incertidumbre respecto a costos de materiales, mano de obra y equipo; en el Valor de Mercado, identificado de modo general como el valor que el mercado estaría dispuesto a pagar "en condiciones normales". También el Valor de Realización o de venta rápida tendrá su afectación por la eventualidad de recursos que tendrían los potenciales cliente inmobiliarios.

MÉTODO DE HOMOLOGACIÓN. CÁLCULO DE COMPONENTES QUE INCIDEN SOBRE EL LOTE VALORADO

REFERENCIAS UTILIZADAS

Referencia No.	TIPO DE PROPIEDAD	UBICACIÓN	ÁREA TERRENO	VALOR TERRENO	PRECIO POR M2	FACTOR FUENTE	VALOR RAZONADO POR M2	FUENTE	CONTACTO	
1.	Terreno	Urbanización Ciudad del Mar	795,00 m ²	\$ 230.000,00	289,31usd/m ²	0,98	283,52usd/m ²	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/inmueble-terreno-en-ciudad-del-mar-manta-53891541.html	Inmobiliario Ventas 0984329875	
			MÉTODO RESIDUAL							
			VALOR DE VENTA	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN					DEPRECIACIÓN
			\$ 230.000,00	0,00 m ²	0,00usd/m ²	0,00	0,00usd/m ²	\$ 0,00		
2.	Terreno	Urbanización Ciudad del Mar	425,00 m ²	\$ 135.000,00	317,65usd/m ²	0,98	311,30usd/m ²	https://casas.mitula.ec/odform/2-4301-256-488-31875/0d748-bdc7-0d4c0a41-77c579a9e11d-pov-cs1_sec1-8t_or2d8t_pvid=0b109c2-c8df-4b01-896b-47a2c0ea4996	Remax - 0999283821	
			MÉTODO RESIDUAL							
			VALOR DE VENTA	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN					DEPRECIACIÓN
			\$ 135.000,00	0,00 m ²	0,00usd/m ²	0,00	0,00usd/m ²	\$ 0,00		
3.	Terreno	Urbanización Ciudad del Mar	441,52 m ²	\$ 170.000,00	385,03usd/m ²	0,98	377,33usd/m ²	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/inmueble-escuadra-venta-al-mar-en-urb-ciudad-del-mar-41076517.html	Grupo Construyentes 0991814278	
			MÉTODO RESIDUAL							
			VALOR DE VENTA	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN					DEPRECIACIÓN
			\$ 170.000,00	0,00 m ²	0,00usd/m ²	0,00	0,00usd/m ²	\$ 0,00		

ÁREA LOTE VALORADO	4.125,15 m ²
ÁREA SEGUN ALICUOTA	46,63 m ²

PLANILLA DE HOMOLOGACIÓN

	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	HOMOLOGACION DE ANTECEDENTES			SUMATORIA			
				Ref. 1	Ref. 2	Ref.3	Ref. 1	Ref. 2	Ref.3	
FACTOR TAMAÑO DEL LOTE (Comparativo del tamaño del lote)	0,22	1,00	1,00	1,00	0,220	0,220	0,220	1,012	1,012	1,012
FACTOR FRENTE / FONDO (Relación ideal 2,50)	0,20	1,00	1,00	1,00	0,200	0,200	0,200	USD/M2 VALOR CORREGIDO		
FACTOR TOPOGRAFÍA. Terreno plano/ Pendiente positiva o negativa (%)	0,12	1,00	1,00	1,00	0,120	0,120	0,120	286,92usd/m ²	315,04usd/m ²	381,86usd/m ²
FACTOR FORMA (Cuadrado/rectangular/trapezoidal/romboidal/triangular/Invertida)	0,22	1,00	1,00	1,00	0,220	0,220	0,220	VALOR USD/M2		
FACTOR UBICACIÓN (Esquinero/medianero/interior/pasaje)	0,24	1,05	1,05	1,05	0,252	0,252	0,252	327,94usd/m ²		
FACTOR ESPECIAL. Aplicado directamente a la propiedad valorada(mayoración o afectación conforme sea el caso)	1,00				VALOR USD/M2 MAYORADO/AFECTADO			327,94usd/m ²		

NUT:

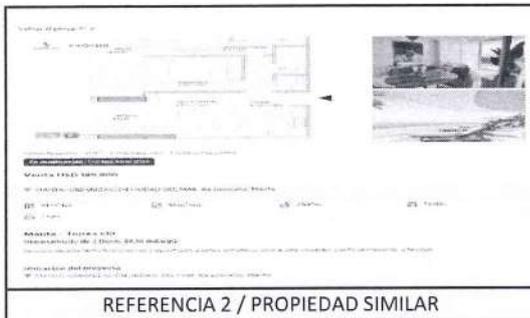
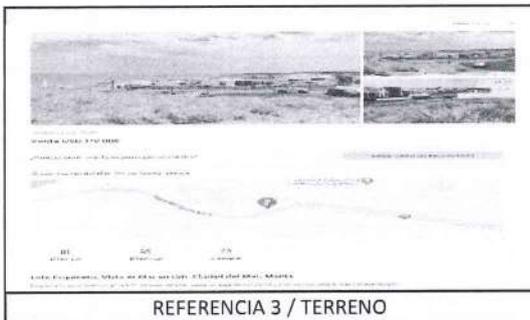
N/A

NUA:

857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

ARCHIVO FOTOGRÁFICO: REFERENCIAS DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO



UBICACIÓN DE REFERENCIAS

NUT: N/A

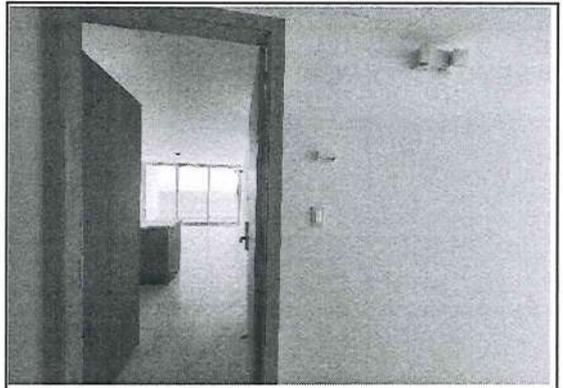
NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

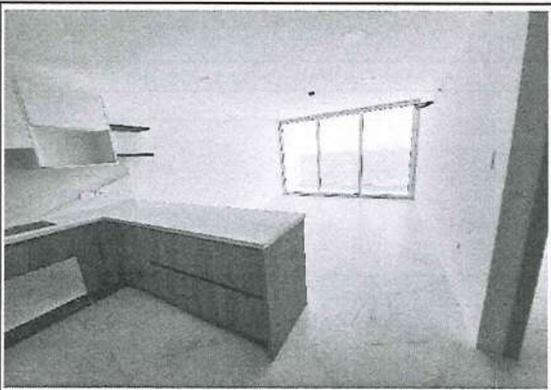
ANEXO FOTOGRÁFICO



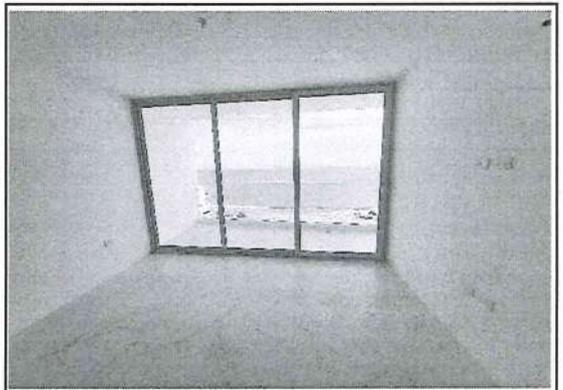
FACHADA DEL EDIFICIO



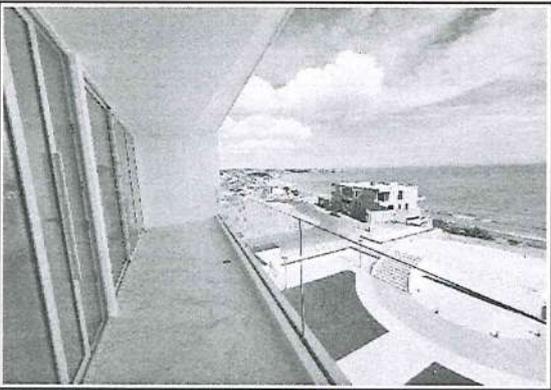
INGRESO E IDENTIFICACIÓN DEL DPTO H 404



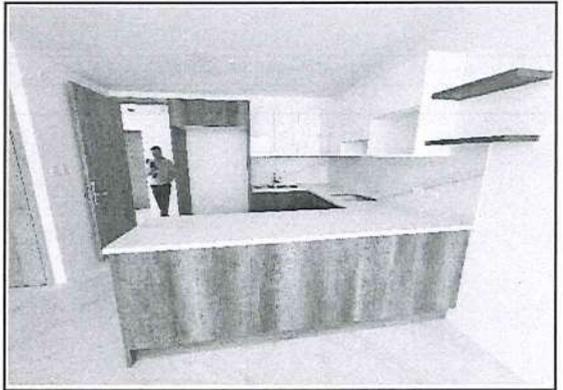
4TA PA - COMEDOR



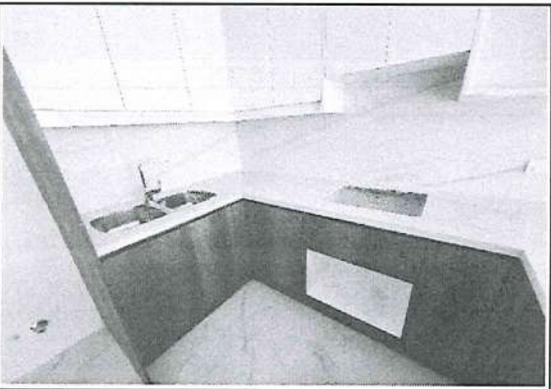
4TA PA - SALA



4TA PA - BALCÓN



4TA PA - COCINA



4TA PA - MUEBLES DE COCINA



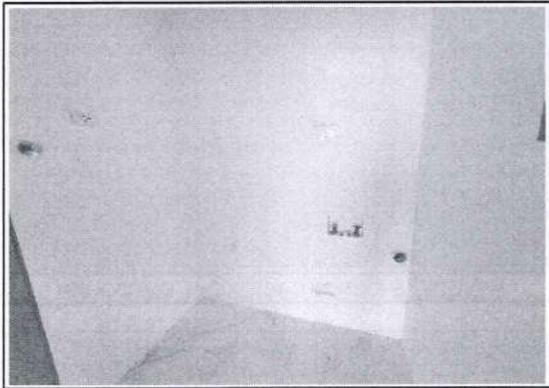
4TA PA - LAVANDERIA INTERIOR

NUT: N/A

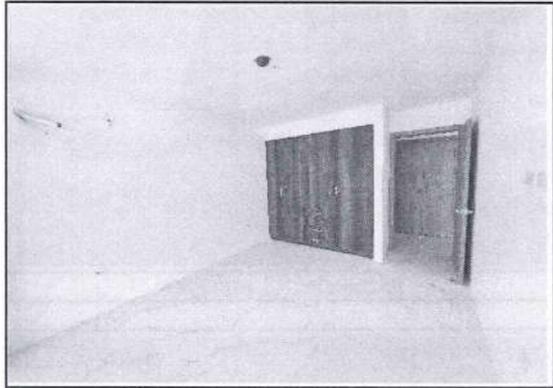
NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

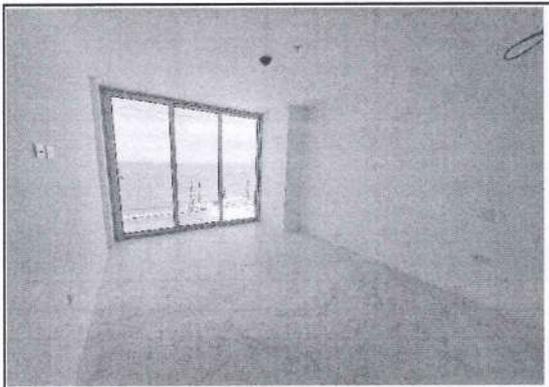
ANEXO FOTOGRÁFICO



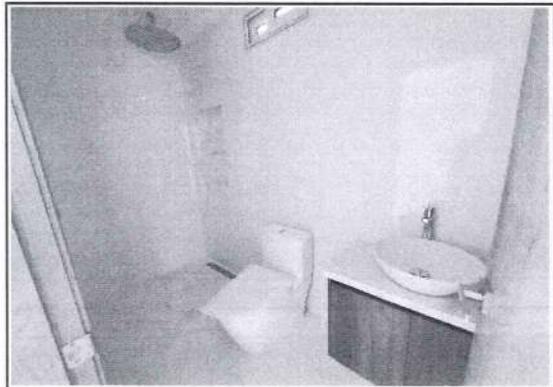
4TA PA - INSTALACIONES DE LAVANDERIA



4TA PA - DORMITORIO 1 - CLOSET



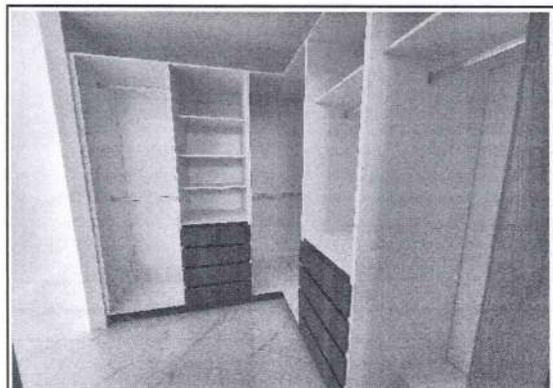
4TA PA - DORMITORIO 1 VISTA AL MAR



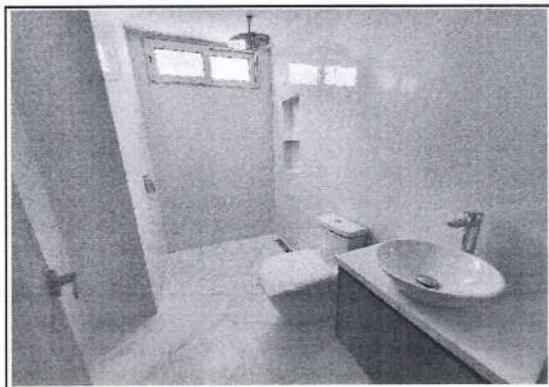
4TA PA - BAÑO COMPLETO GENERAL 1



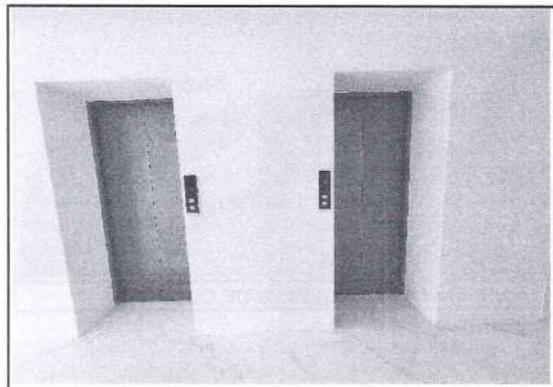
4TA PA - DORMITORIO 2



4TA PA - VESTIDOR



4TA PA - BAÑO COMPLETO GENERAL 2



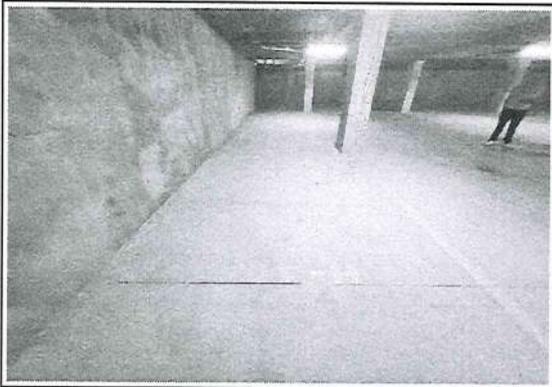
4TA PA - ASCENSOR

NUT: N/A

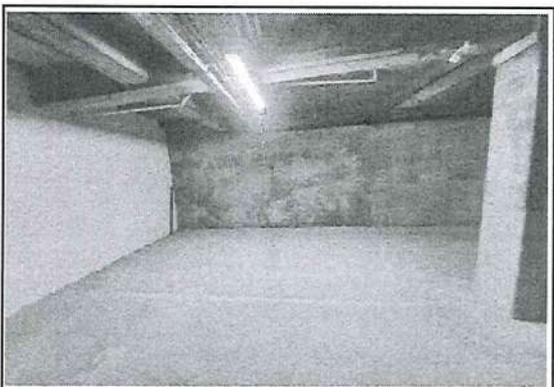
NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

ANEXO FOTOGRÁFICO



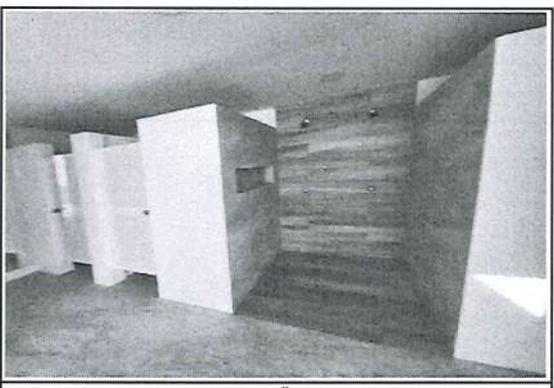
SUBSUELO -3 - ESTACIONAMIENTO H 404



SUBSUELO -3 - ESTACIONAMIENTO H 404



COMUNALES - ÁREA SOCIAL



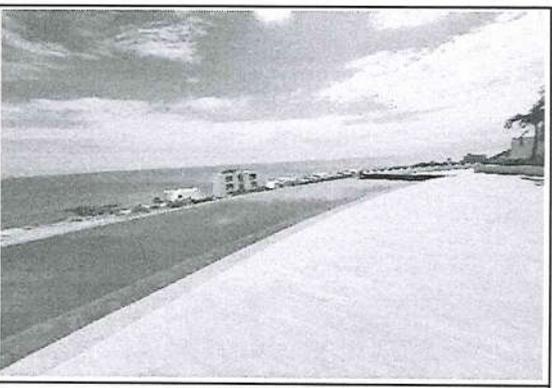
COMUNALES - BAÑOS GENERALES



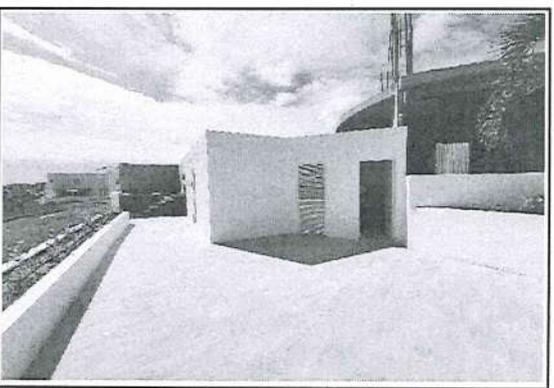
COMUNALES - SALA DE JUEGOS



COMUNALES - BAÑO COMPLETO



COMUNALES - PISCINA



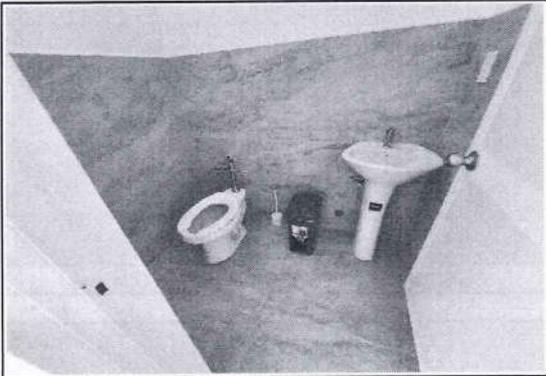
COMUNALES - ÁREA DE SAUNA

NUT: N/A

NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

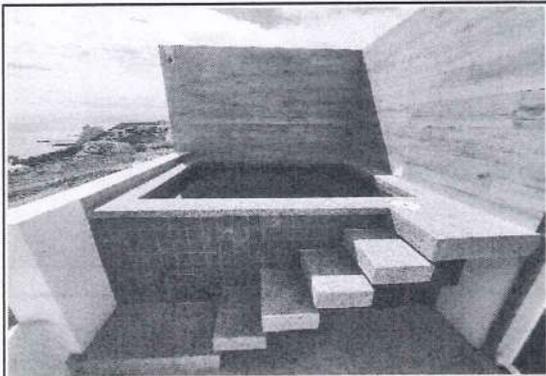
ANEXO FOTOGRÁFICO



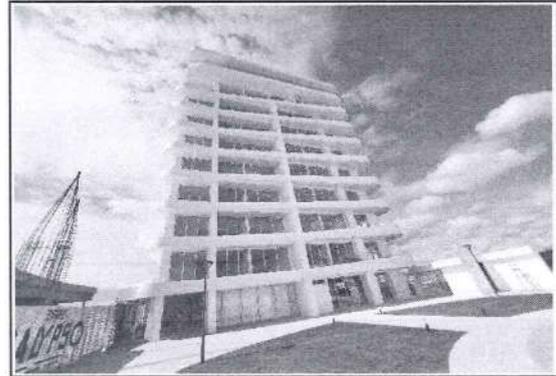
COMUNALES - BAÑO DE SAUNA



COMUNALES - SAUNA



COMUNALES - HIDROMASAJE



FACHADA HACIA EL MAR

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:	NUA:	857100535
--	------	-----------

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

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

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

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

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

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

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

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

Firma:



GAMBOA & ASOCIADOS

Fecha de inspección: 4 de julio de 2024

NUT: N/A

NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

ANEXO DOCUMENTOS

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2022	13	08	05	P03132
------	----	----	----	--------

PROMESA DE COMPRAVENTA
QUE OTORGA
LA COMPAÑIA PIONEROSCORP S.A.

A FAVOR DE
JASON BARKLEY HENDSCH

CUANTÍA: US\$5. 179.900,00
DI 2 COPIAS
J.B.

En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy catorce (14) de Octubre del año dos mil veintidós (2022), ante mi **BOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura: **UNO.-** Por una parte: El señor **JASON BARKLEY HENDSCH**, de estado civil soltero, portador de la cédula de ciudadanía número cero, nueve, cinco, siete, tres, cero, siete, tres, tres, guión tres (095730733-3), por sus propios derechos, para efecto de notificaciones Dirección: Edificio San Manno, Manta. Correo electrónico: jason.hendsch@gmail.com. Teléfono: 0967994481, s.

ANEXO DOCUMENTOS

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

les denominarán simplemente como "el/los inmuebles"); y, 2.6. La Promitente Vendedora, expresamente declara su intención de transferir el dominio de los inmuebles singularizados en la cláusula 2.5 del presente contrato, esimismo, declara que, sobre los linderos, asimismo, sobre la propiedad y tenencia del proyecto inmobiliario "TORRES ELIT", así como sobre los inmuebles prometidos en venta, no existe controversia, juicio o extrajudicial alguna. **CLÁUSULA TERCERA: OBJETO.** Por medio del presente contrato la Promitente Vendedora se obliga a vender el departamento y estacionamiento singularizados en la cláusula 2.5 del presente documento; a su vez, el Promitente comprador se obliga a adquirir y a suscribir todos los documentos e instrumentos públicos y privados necesarios para el perfeccionamiento de la compraventa de dichos inmuebles. **CLÁUSULA CUARTA: DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** - Con los antecedentes expuestos y por medio del presente contrato, la Promitente Vendedora, promete dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la Promitente Compradora, el bien inmueble consistente en **EL DEPARTAMENTO 404** de la **TORRE HELIOS** del proyecto inmobiliario "TORRES ELIT". El cual Está ubicado en el cuarto piso en el nivel -10,54, teniendo las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Colinda con el Departamento 504; **POR ABAJO:** Colinda con Departamento 304; **POR EL NORTE:** Espacio aéreo; **POR EL SUR:** Colinda con el área de circulación horizontal + departamento 403; **POR EL ESTE:** Colinda con el área de circulación horizontal + espacio aéreo; **POR EL OESTE:** Espacio aéreo + Departamento 403; **AREA TOTAL DEPARTAMENTO 404** de la **TORRE HELIOS:** 94,66m²; y, el estacionamiento correspondiente. De conformidad con lo previsto en el artículo 1570 de la Codificación del Código Civil el presente contrato de promesa de compraventa se formalizará mediante escritura pública



NUT: N/A

NUA: 857100535

SOLICITADO POR: HENDSCH JASON BARKLEY

ANEXO DOCUMENTOS

