

	Código avalúo: SERV PAC N° 04075		
	SOLICITADO POR:	FAUSTO ELIAS POVEDA BURGOS	
	Manta, 16 de agosto de 2024		
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO		
SUP.BANCOS-PAG-2014-1672	NOMBRE DEL PERITO: ARQ. FABRICIO FERNANDO ZAMBRANO CUEVA	SERVIAVALUOS S.A.	
SUP.CIA-SC-RNP-583			
		 	
BIEN INMUEBLE:	Solar y edificación residencial de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.		
DIRECCION EN SITIO	Urbanización "Ciudad del Sol", solar número Ocho, de la Manzana E.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Urbanización "Ciudad del Sol", solar número Ocho, de la Manzana E.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR		ACTUAL
PROVINCIA:			13 Manabi
CANTÓN:			8 Manta
PARROQUIA:			2 Manta
CLAVE CATASTRAL:	1-29-07-08-000		PREDIO: Urbano
PROPIETARIO	SUMINISTROS Y CONSTRUCCIONES S.A. SUCONSA		
REPRESENTANTE LEGAL:	JOSÉ ANTONIO MARTINEZ MURILLO		
SOLICITANTE:	FAUSTO ELIAS POVEDA BURGOS		
FUNCIONARIO:	SARA LILIANA ORTIZ RESTREPO		
FECHA DE SOLICITUD:	Martes, 13 de agosto de 2024		
FECHA DE INSPECCION:	Miércoles, 14 de agosto de 2024		
FECHA DE INFORME:	Viernes, 16 de agosto de 2024		

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	SERVIAVALUOS S.A.	SUP.BANCOS-PAG-2014-1672
	Peritos:	Arq. Fabricio Fernando Zambrano Cueva	PA-2012-1528
		Dra. Cbr. Sofía Armenia Erazo López	PAG-2014-1671
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar	
	Subtipo de bien:	Solar y edificación residencial de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspeccion	Sr. Marcos Pérez.	
1.3 Régimen de propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del avalúo:	El objeto del presente avalúo es estimar el valor comercial del inmueble, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.		
1.5 Propósito del avalúo:	Garantía para efecto de crédito.		
1.6 Destino del credito	Vivienda terminada		
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	• Copia simple del certificado de registro de la propiedad del cantón Manta con historia de dominio de fecha 18 de junio de 2024.		
	• Copia simple de Escritura pública de Compraventa otorgan los cónyuges Carlos Simón Barcia Molina y Verónica Carla Torres Plúas a favor de la Compañía Suministros y Construcciones S.A. Suconsa, en la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy jueves trece de abril del año dos mil diecisiete, ante mí, Abogado Santiago Enrique Fierro Urresta Notario Público Primero del Cantón Manta.		

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	SUMINISTROS Y CONSTRUCCIONES S.A. SUCONSA
2.2. Título de Adquisición:	Compraventa, providencia realizada en la Notaría Primera del Cantón Manta, el día jueves 13 de abril de 2017, inscrita el miércoles, 10 de mayo de 2017.

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Los límites de la parroquia Manta son: Al norte, Océano Pacífico. Al sur, Cantón Montecristi. Al este, parroquia Tarquí. Al oeste, parroquia rural San Mateo. Las principales edificaciones de este sector corresponden a estructuras de concreto de dos a quince pisos de uso residencial y comercial; urbanizaciones Lomas de Barbasquillo, Mediterráneo, Manta 2000, Manta Beach, Ciudadela Barbasquillo, Ciudadela Universitaria.	
3.1.2 Sectores próximos:	Urbanización VillaVentura, Urbanización Villa Real, Urbanización Barú.	
3.1.3 Clasificación de la zona	zona en crecimiento	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, se aprecia edificaciones de hasta dos plantas, de hormigón armado de uso residencial.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio	
3.1.6 Densidad poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	Tipo de vía	vía vehicular-peatonal
	Capacidad vial	vía principal
	Condición de la vía	vía asfaltada
	Conector Vía Circunvalación - San Mateo.	Calidad de la vía 1 (Asfalto con aceras y bordillos), con media intensidad vehicular. Ubicada a 345 m. del inmueble.
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Si.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Vías:	Ancho de vía asfaltada 7.50 m.
	Transporte:	Por Conector Vía Circunvalación - San Mateo, ubicada a 345 m. del inmueble.
	Equipamiento urbano: Urbanización VillaVentura, Urbanización Villa Real, Iglesia Sagrado Corazón de Jesús, Centro Educativo Talentos, Parque Jesús de Nazareth, Fisiosmart Spa y Estética, U.E. Particular Isaac Newton, Urbanización Barú.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	El inmueble dispone de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y vías asfaltadas en muy buen estado.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No existe. Conjunto habitacional cerrado.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Áreas verdes naturales de la urbanización.	



Código avalúo: SERV PAC N° 04075

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):

Las coordenadas georeferenciales del terreno en estudio son:

Latitud

0° 57'51.6"S

Longitud

80° 45'09.1"W

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Terreno medianero ubicado en la Calle pública.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE:

Urbanización "Ciudad del Sol", solar número Ocho, de la Manzana E.

Linderos generales		Según Certificado de Registro de la Propiedad	Según Sitio
Frente:	Con calle pública.	10,59 m	10,59 m
Atrás:	Lote número nueve de la manzana D, y área verde.	10,00 m	10,00 m
Derecho:	Lote número nueve.	21,71 m	21,71 m
Izquierdo:	Área verde.	20,14 m	20,14 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		199,92 m²	199,92 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M²:		0,00 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%	

Observaciones:

Las mensuras y área resultante coinciden con la registrada en el documento proporcionado para el presente informe de avalúo (Copia simple del certificado de registro de la propiedad del cantón Manta con historia de dominio de fecha 18 de junio de 2024).

La diferencia de área de terreno entre lo indicado en el documento y lo verificado en sitio es de 0,00 m² que corresponde al 0,00%.

3.2.4.- Configuración y topografía:

3.2.5.- Características Panorámicas:

Forma:

Irregular.

Topografía:

Plana.

Ninguna.

Ubicación:

Medianero.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

No aplica.

4.1.- Uso actual:

Residencial / Inmueble usado.

4.1.1.- CUADRO DE ÁREAS:

Ítem	Descripción		Área			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Área principal de Construcción						
1	Planta baja; h=2.40 m.	100,00%	92,81 m²		92,81 m²	100,00%
2	Planta alta; h=2.40 m.	100,00%	109,47 m²		109,47 m²	
	Avance de obra total	100,00%				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN SITIO:			202,28 m²			
Obras Complementarias						
3	Garaje cubierto; h=2.80 m.	100,00%	26,96 m²		26,96 m²	
4	Área cubierta; h=2.60 m.	100,00%	50,66 m²		50,66 m²	
5	Piso con cerámica.	100,00%		29,49 m²	29,49 m²	
6	Cerramiento lateral; l= 10.20 m.; h=3.80 m.	100,00%		38,76 m²	38,76 m²	
7	Cerramiento posterior y lateral; l= 14.25 m.; h=5.00 m.	100,00%		71,25 m²	71,25 m²	
8	Jacuzzi.	100,00%		1 U	1 U	
9	BBQ.	100,00%		1 U	1 U	
10	Cisterna.	100,00%		12,00 m³	12,00 m³	
	Avance de obra total	100,00%				100,00%

Observaciones:

4.1.2.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble:

Planta baja:

Recibidor, baño social, sala, comedor, cocina, dormitorio de servicio con baño, sala de reuniones (con doble acceso), escalera a planta alta. Cuarto de bombas bajo escalera. Pasillo de acceso a sala de reuniones (independiente desde el exterior).

Planta alta:

Hall de distribución, dormitorio master con vestidor y baño, cuatro dormitorios con su respectivo clóset y un baño común.

Exteriores:

Cisterna en retiro frontal, garaje cubierto, área cubierta, lavandería en área cubierta, pisos con recubrimiento de cerámica, jacuzzi y BBQ.



Código avalúo: SERV PAC N° 04075

4.1.3 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	Hormigón armado.	
PISOS	Hormigón simple.	Losa de hormigón armado.	
SOBREPISOS	Piso flotante. Cerámica.	Piso flotante. Porcelanato.	
ESCALERAS	H.A. recubierta con piso flotante.	-	
CUBIERTA	Losa de hormigón armado.	Eternit sobre estructura metálica.	
TUMBADO	Gypsum.	Gypsum.	
PAREDES EXT.	Enlucidas, empastadas y pintadas.	Enlucidas, empastadas y pintadas.	
PAREDES INT.	Enlucidas, empastadas y pintadas.	Enlucidas, empastadas y pintadas.	
PUERTAS EXT.	Madera. Madera y vidrio.	-	
PUERTAS INT.	Madera.	Madera.	
CERRADURAS	Manija. Domóticas.	Manija.	
VENTANAS	Aluminio y vidrio pesado.	Aluminio y vidrio pesado.	
MESONES DE COCINA	Granito.	-	
MUEBLES DE COCINA	Mdf.	-	
CLÓSET	-	Mdf.	
MESONES DE BAÑOS	Mueble de madera con granito.	Mueble de madera con granito.	
PIEZAS SANIT. PROCED.	F.V.	F.V. / Briggs.	
GRIFERIA	F.V.	F.V. / Briggs.	
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.	
PIEZAS ELECTRICAS	Veto (Domóticas).	Veto (Domóticas).	
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.	
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.	
INST. A/A	Sí.	Sí.	
INST. TV.	Sí.	Sí.	
PINTURA EXT.	Elastomérica.	Elastomérica.	
PINTURA INT.	Caucho / Satinada.	Caucho / Satinada.	
REVESTIMIENTO INT.	Papel tapizado / Granito / Cerámica / Porcelanato.		
CERRAMIENTO	Mampostería de bloque enlucida, empastada y pintada, más cerco eléctrico.		
INTERNET	Disponible.		
TV POR CABLE	Disponible.		
GAS CENTRALIZADO	-		
INST. ESPECIALES	Agua caliente. Circuito cerrado de Tv.		

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	15	Número de Dormitorios:	6	Número de Baños/Medio Baños:	4
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	-
Altura del Inmueble:	Planta baja: 2,40 m	Piscina (Jacuzzi):	sí	Calidad de acabados	buena
	Planta alta: 2,40 m				

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2006	Edad del inmueble: (Aproximada)	18	Vida Útil (Años):	65
Vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	muy bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna
--------------	-----------	---------------	---------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	☐	ADOSADA	☒	CONTINUA	☐	PAREADA	☐
---------	--------------------------	---------	-------------------------------------	----------	--------------------------	---------	--------------------------

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

Zonificación municipal	Residencial	Retiro frontal	3,00 m	Numero de pisos	2	Forma de ocupación	Adosada
Lote mínimo	160,00 m	Retiro lateral	1,00 m	COS	0,40%	Uso de suelo	Residencial.
Frente mínimo	8,00 m	Retiro entre bloques	N/A	CUS / COS TOTAL	0,80%	Clasificación del suelo	Urbano
Retiro posterior	2,00 m	Altura de edificación	6,00 m	Fondo mínimo	19,00 m	Factibilidad de servicios básicos	SI

5.2 Afectaciones viales:

Por el momento ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Ninguno.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

- * Características de la Urbanización Ciudad del Sol (Urbanización cerrada, garita de control con guardianía).
- * El tamaño de la propiedad.
- * Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble valuado.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura...etc.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología, establecido en la Resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de 2021 de la Superintendencia de Bancos y las Normas internacionales de valuación, que indican para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación del mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: Para la valoración de los terrenos se utilizó el método comparativo o de mercado, para tal efecto se realizó un análisis de los terrenos en venta en el sector con el propósito de compararlos con cada uno de los lotes en valuación, utilizando los factores de configuración del lote. Considerando su tamaño, frente, fondo, topografía, acondicionamiento del terreno, ubicación, proporcionalidad, vías, infraestructura, adecuaciones, potencializada...etc.

Cuando para el avalúo se utiliza información de mercado, estos deben de ser verificados ajustados, antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Cuando el coeficiente de variación sea uno o igual al 7.5%, el promedio obtenido, se podrá adoptar como el más probable valor asignado al bien valorado.

Cuando el coeficiente de variación es superior al 7.5%, no es conveniente utilizar el promedio obtenido y por el contrario es necesario reforzar el número de referencias con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

De persistir que el coeficiente de variación es superior al 7.5%, se utiliza el estimador de Huber M.

8.2.- CONSTRUCCIONES: Determinación del valor de reposición de la obra civil, se ha calculado de acuerdo con los precios vigentes de rubros y materiales de construcción existente, con el propósito de determinar el valor de reposición y su relación con el valor de mercado. Depreciándola por los años de vida transcurrida de 18 años, considerando el estado de conservación y mantenimiento muy bueno.

**9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alicuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno medianero.	199,92 m²	\$ 227,75	\$ 45.531,78	100,00%	199,92 m²	\$ 45.531,78
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 45.531,78

	ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	Coeficiente Depreciación	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
--	------	----------	---------------	--------------------------	----------	------------------------

OBRAS PRINCIPALES

1	Planta baja; h=2.40 m.	92,81 m²	\$ 699,14	\$ 64.887,18	0,858450	\$ 600,18	\$ 55.702,71
2	Planta alta; h=2.40 m.	109,47 m²	\$ 699,14	\$ 76.534,86	0,858450	\$ 600,18	\$ 65.701,70
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN SITIO		202,28 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIÓN:				\$ 141.422,04			

VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES: \$ 121.404,41**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

3	Garaje cubierto; h=2.80 m.	26,96 m²	\$ 176,00	\$ 4.744,96	0,851000	\$ 149,78	\$ 4.038,07
4	Área cubierta; h=2.60 m.	50,66 m²	\$ 99,00	\$ 5.015,34	0,697200	\$ 69,02	\$ 3.496,55
5	Piso con cerámica.	29,49 m²	\$ 44,00	\$ 1.297,56	0,851000	\$ 37,44	\$ 1.104,11
6	Cerramiento lateral; l= 10.20 m.; h=3.80 m.	38,76 m²	\$ 71,50	\$ 2.771,34	0,851000	\$ 60,85	\$ 2.358,55
7	Cerramiento posterior y lateral; l= 14.25 m.; h=5.00 m.	71,25 m²	\$ 82,50	\$ 5.878,13	0,851000	\$ 70,21	\$ 5.002,46
8	Jacuzzi.	1 U	\$ 2.750,00	\$ 2.750,00	0,851000	\$ 2.340,25	\$ 2.340,25
9	BBQ.	1 U	\$ 1.320,00	\$ 1.320,00	0,851000	\$ 1.123,32	\$ 1.123,32
10	Cisterna.	12,00 m³	\$ 275,00	\$ 3.300,00	0,851000	\$ 234,03	\$ 2.808,36
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 27.077,33			

VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS \$ 22.271,67**9.1.- COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE (COSTO DE REPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS).** \$ 168.499,37**9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS** \$ 189.207,86**SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS SIETE DÓLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS.**



Código avalúo: SERV PAC N° 04075

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a corto plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio cumple con las condiciones básicas para servir como garantía.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO - VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Para el uso del factor comercial se ha hecho uso del Criterio de Herweet (Factor de comercialización después de muchos estudios, surgió una propuesta conocida en el mundo de la valuación como el Criterio de "Herweet" el cual combina, la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda, que en un momento determinado aplica a un bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que vive la actividad inmobiliaria a la fecha en el país, en la ciudad y en el sector de implantación del inmueble).
Involucrando la aplicación de "El Criterio de Herweet" en la obtención del Factor de Comercialización del bien inmueble objeto del presente informe de avalúo, con moderada oferta y moderada demanda, se obtiene como factor 1.0000.

1,00

13.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO - VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR COMERCIAL	VALOR COMERCIAL POR M2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
Terreno medianero.	199,92 m ²	\$227,75	1,00	\$ 227,75	\$ 45.531,78
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 45.531,78
Planta baja; h=2.40 m.	92,81 m ²	\$600,18	1,00	\$ 600,18	\$ 55.702,71
Planta alta; h=2.40 m.	109,47 m ²	\$600,18	1,00	\$ 600,18	\$ 65.701,70
VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN:					\$ 121.404,41
Garaje cubierto; h=2.80 m.	26,96 m ²	\$149,78	1,00	\$ 149,78	\$ 4.038,07
Área cubierta; h=2.60 m.	50,66 m ²	\$69,02	1,00	\$ 69,02	\$ 3.496,55
Piso con cerámica.	29,49 m ²	\$37,44	1,00	\$ 37,44	\$ 1.104,11
Cerramiento lateral; l= 10.20 m.; h=3.80 m.	38,76 m ²	\$60,85	1,00	\$ 60,85	\$ 2.358,55
Cerramiento posterior y lateral; l= 14.25 m.; h=5.00 m.	71,25 m ²	\$70,21	1,00	\$ 70,21	\$ 5.002,46
Jacuzzi.	1 U	\$2.340,25	1,00	\$ 2.340,25	\$ 2.340,25
BBQ.	1 U	\$1.123,32	1,00	\$ 1.123,32	\$ 1.123,32
Cisterna.	12,00 m ³	\$234,03	1,00	\$ 234,03	\$ 2.808,36
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 22.271,67
13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 189.207,86

SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS SIETE DÓLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS.



Código avalúo: SERV PAC N° 04075

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el siguiente % al valor de mercado.

10,00

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Solar y edificación residencial de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.	\$ 189.207,86	10,00	\$ 170.287,07

SON: CIENTO SETENTA MIL, DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON SIETE CENTAVOS.

15.- AVALÚO CATASTRAL - 15 DE AGOSTO DE 2024 - WEB DEL GAD DE MANTA

Avalúo de la tierra:	199,92 m ²	\$ 0,00	
Avalúo de construcción:			
Valor catastral de la propiedad:			\$ 69.722,22

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 189.207,86		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	199,92 m ²	\$ 45.531,78	24,06%	48,11
Construcción	202,28 m ²	\$ 143.676,08	75,94%	153,60
		porcentaje total	100,00%	
			Mts ² (F=)	201,71
			Valor mts ² G=C/F	\$ 938,01

	Código avalúo: SERV PAC N° 04075	
17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA		
ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE (COSTO DE REPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS).	\$ 168.499,37
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$ 189.207,86
13.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.	\$ 189.207,86
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 170.287,07
15	VALOR CATASTRAL.	\$ 69.722,22
18.- OBSERVACIONES:		
1.- Las mensuras y área resultante coinciden con la registrada en el documento proporcionado para el presente informe de avalúo (Copia simple del certificado de registro de la propiedad del cantón Manta con historia de dominio de fecha 18 de junio de 2024). "La diferencia de área de terreno entre lo indicado en el documento y lo verificado en sitio es de 0,00 m² que corresponde al 0,00%". 2.- EDIFICACIÓN: En el inmueble inspeccionado no se observa daños estructurales a simple vista. La edificación es de hormigón armado, con buenos acabados, presenta muy buen estado de conservación y mantenimiento. Al momento de la inspección el inmueble se encontraba habitado. Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible de la edificación; no se considera cualquier daño que en lo posterior resulte en aquellas instalaciones que son empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos. 3.- El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio y su espacio de negociación. El mismo se establece considerando los resultados de una investigación del mercado inmobiliario, mismos que en condiciones actuales se encuentra contraído. 4.- El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal - según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. 5.- Los nombres de solicitante, propietario así como los números prediales o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, avalúos y catastros, u otros.		
19.- ANEXOS:		
1.-) Croquis de ubicación del inmueble.		1 Página
2.-) Plano de implantación.		2 Páginas
3.-) Referencia comercial.		6 Páginas
4.-) Memoria de cálculo del terreno.		2 Páginas
5.-) Memoria de cálculo del las construcciones.		1 Página
6.-) Memoria de cálculo del factor comercial		1 Página
7.-) Memoria Fotográfica.		6 Páginas
8.-) Ficha de riesgo ambiental		1 Página
9.-) Glosario general para informe de Valoración Inmobiliaria.		8 Páginas
DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo, Sofia Armenia Erazo López, por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos valuadores de la compañía SERVALUOS S.A. Declaro bajo juramento, que: 1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo (civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble. 2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración. 3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.		
Atentamente,		
BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA Firmado digitalmente por BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA Fecha: 2024.08.16 12:52:03 -05'00' SOFIA ARMENIA ERAZO LOPEZ Firmado digitalmente por SOFIA ARMENIA ERAZO LOPEZ Fecha: 2024.08.16 12:54:56 -05'00' SERVALUOS S.A. Empresa valuadora Registro PAG -2014-1672 RUC. 0992805811001 Dra. Cbr. Sofía Armenia Erazo López Perito valuador Registro PAG -2014-1671 RUC. 0909110132001		



Código avalúo: SERV PAC N° 04075

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA Y TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	199,92 m ²	\$ 227,75	45.531,78	100,00%			
Planta baja; h=2.40 m.	92,81 m ²	\$ 600,18	55.702,71				100,00%
Planta alta; h=2.40 m.	109,47 m ²	\$ 600,18	65.701,70				
Obras Complementarias			22.271,67				
	TOTAL		189.207,86				
VIDA ÚTIL	65 Años					Parroquia	Manta
EDAD DEL BIEN	18		Zonificación	Residencial			
REMANENTE	47 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	buena					Números de baños	4
NUMERO DE HABITACIONES	6					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	-					Disponibilidad de piscina	si
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0	0° 57'51.6"S			80° 45'09.1"W		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

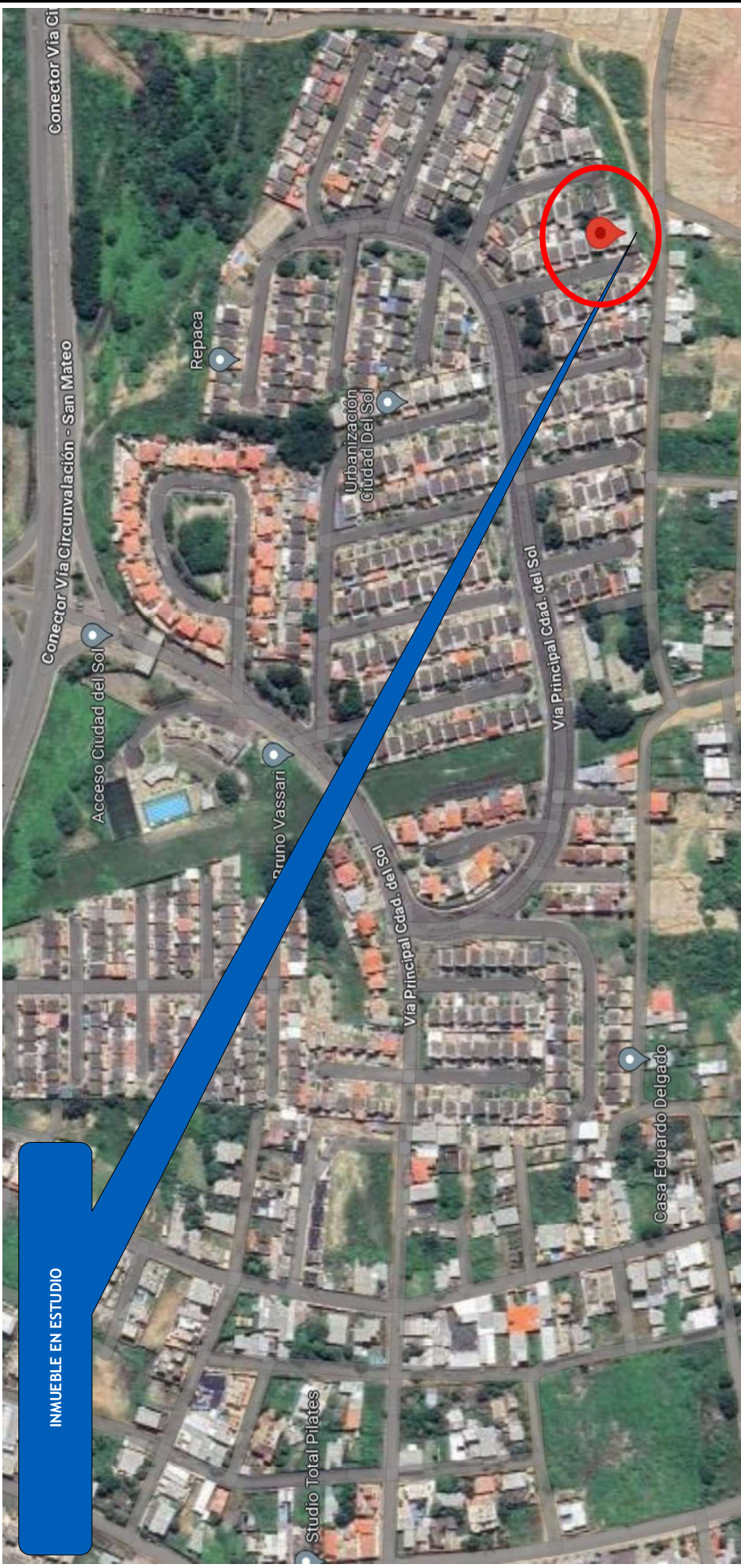
Valor Comercial	\$ 189.207,86	
Valor Ajustado	\$ 170.287,07	
Porcentaje de ajuste	10,00	

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES, COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES (NAVES MARITIMAS, FLUVIALES O AEREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

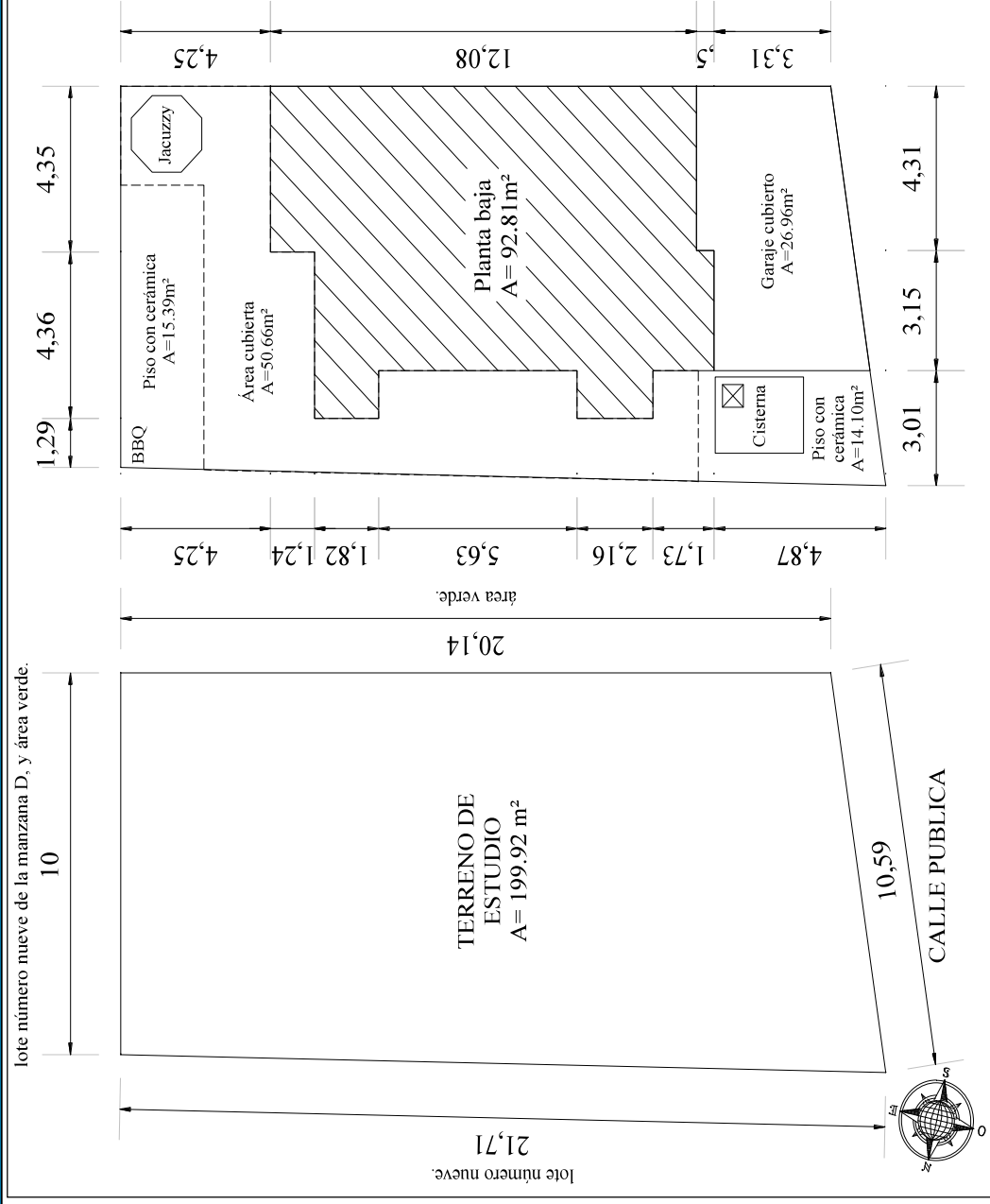
	ANEXO # 1 Código avalúo: SERV PAC N° 04075
UBICACIÓN GEOGRÁFICA:	Urbanización "Ciudad del Sol", solar número Ocho, de la Manzana E.
INMUEBLE EN ESTUDIO	
LINK DE UBICACIÓN:	https://www.google.com/maps/place/0%C2%B057'51.6%22S+80%C2%B045'09.1%22W/@-0.9643332,-80.7526385,52m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-0.964332!4d-80.752519?entry=ttu



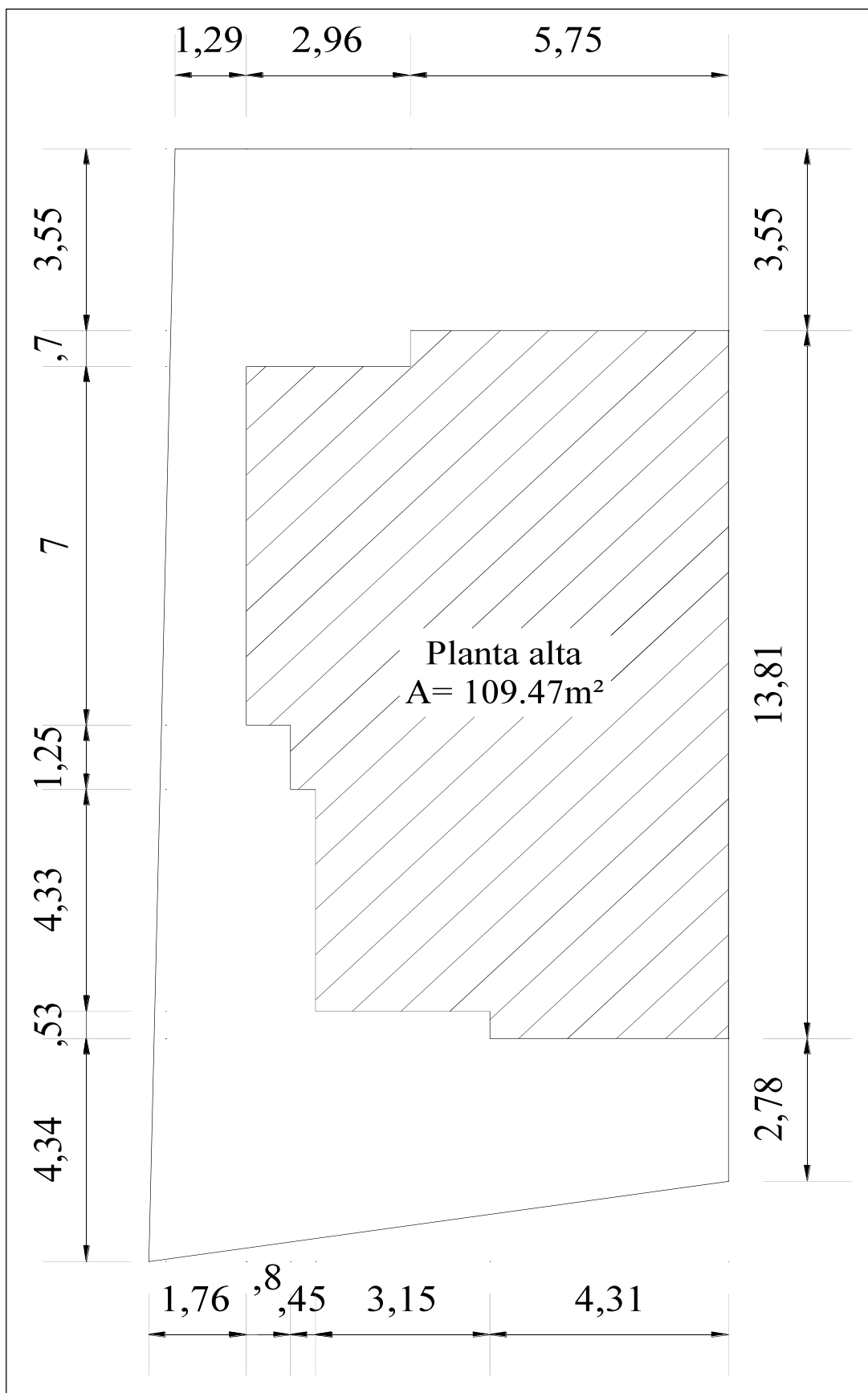
ANEXO # 2.1

Código avalúo: SERV PAC N° 04075

Implantación - Planta baja.



Implantación - Planta alta.



ANEXO # 3.1.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

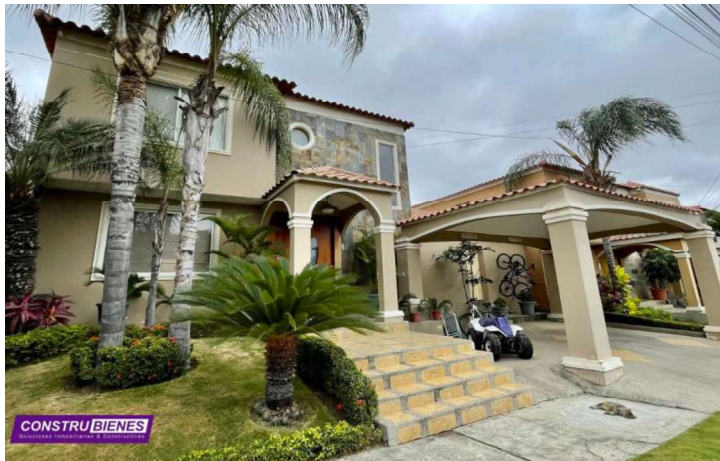
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	15/8/2024	 			
Días publicado	76 días				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Plusvalia				
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclain-en-venta-casa-en-urbanizacion-ciudad-del-sol-manta-143013617.html				
Nivel de comprobación:	Foto en internet.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Residencial				
Calle:	Privada				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.				
Frente:	8,00 m				
Fondo:	18,75 m				
Área del terreno o superficie:	150,00 m ²				
Forma:	Regular.				
Área de construcción:	125,00 m ²				
Tipo de acabados:	Medios				
Edad:	14 años				
Topografía:	Plana.				
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno	Importes:			
Número de habitaciones:	4	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 96.000,00	Valor por m ²	\$ 390,83
Número de baños:	4	En Venta Casa en Urbanizacion Ciudad del Sol Manta.			
Número de parqueos:	2				

ANEXO # 3.3.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE							
Fecha de información:	15/8/2024								
Días publicado	Más de un año								
Tipo de fuente:	Internet								
Nombre de la Fuente:	Plusvalia								
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclain-amplia-y-elegante-casa-en-urb.-ciudad-del-sol-sur-de-64473003.html								
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.	Importes: <table><tr><td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td><td>\$ 175.000,00</td><td>Valor por m²</td><td>\$ 386,23</td></tr></table> Se vende casa en Urbanizacion Ciudad del Sol.				Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 175.000,00	Valor por m²	\$ 386,23
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 175.000,00					Valor por m²	\$ 386,23		
Negociación:	Oferta.								
Zona:	Residencial.								
Calle:	Privada								
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.								
Frente:	15,00 m								
Fondo:	20,00 m								
Área del terreno o superficie:	300,00 m²								
Forma:	Regular.								
Área de construcción:	219,00 m²								
Tipo de acabados:	Medios altos								
Edad:	16 años								
Topografía:	Plana								
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno								
Número de habitaciones:	3								
Número de baños:	3½								
Número de parqueos:	2								

ANEXO # 3.4.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 4: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	15/8/2024	 			
Días publicado	N/P				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Inmuebles Wasi				
Fuente:	https://inmuebles.wasi.co/casa-vender-manta-ciudad-del-sol/5518012				
Nivel de comprobación:	Fotos en internet.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Residencial.				
Calle:	Privada				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.				
Frente:	10,00 m				
Fondo:	20,00 m				
Área del terreno o superficie:	200,00 m²				
Forma:	Regular.				
Área de construcción:	180,00 m²				
Tipo de acabados:	Medios				
Edad:	19 años				
Topografía:	Plana				
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno				
Número de habitaciones:	4				
Número de baños:	5				
Número de parqueos:	2				

Importes:			
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 145.000,00	Valor por m²	\$ 296,60
Se vende casa en Urbanizacion Ciudad del Sol.			

ANEXO # 3.5.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 5: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	15/8/2024				
Días publicado	N/P				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Inmueble Wasi				
Fuente:	https://inmuebles.wasi.co/casa-vender-manta-ciudad-del-sol/5437827				
Nivel de comprobación:	Foto en internet.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Residencial.				
Calle:	Privada				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.				
Frente:	9,00 m				
Fondo:	20,00 m				
Área del terreno o superficie:	180,00 m²				
Forma:	Regular				
Área de construcción:	160,00 m²				
Tipo de acabados:	Medios				
Edad:	21 años				
Topografía:	Plana				
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno				
Número de habitaciones:	4				
Número de baños:	4				
Número de parqueos:	2				
		Importes:			
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 115.000,00	Valor por m²	\$ 318,89
		Se vende casa en Urbanizacion Ciudad del Sol.			

ANEXO # 3.6.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 6: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	15/8/2024				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Soledad Balda				
Fuente:	https://solebalda.com/wdk-listing/casasol4/				
Nivel de comprobación:	Foto en internet.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Residencial.				
Calle:	Privada				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.				
Frente:	9,00 m				
Fondo:	20,00 m				
Área del terreno o superficie:	180,00 m²				
Forma:	Regular.				
Área de construcción:	112,00 m²				
Tipo de acabados:	Medios				
Edad:	20 años				
Topografía:	Plana				
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno	Importes:			
Número de habitaciones:	3	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 80.000,00	Valor por m²	\$ 236,37
Número de baños:	2½	Se vende casa en Urbanización Ciudad del Sol.			
Número de parqueos:	1				



Urbanización "Ciudad del Sol", solar número Ocho, de la Manzana E.

Código avalúo: SERV PAC N° 04075

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

FAUSTO ELIAS POVEDA BURGOS

ANEXO # 4

SOLICITADO POR:

MÉTODO COMPARATIVO

Área Terreno	Factor de forma			Factor topografía		Factor de ubicación		Factor de Infraestructura					Medianero		
	Frente	Fondo	F. Proporción	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector	Tel	EE	AP	Al		Tr	Bs
199,92 m ²	10,59 m	18,88 m	1,01	0,98	0%	100%	1,00	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,01	1,01	1,00

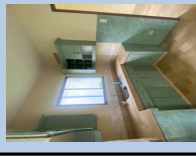
1.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)

Dirección y teléfono		Precio Venta		Factor negociación		Área Terreno		Factor de forma		Factor topografía		Factor de ubicación	
Se vende casa en urb. Ciudad del Sol.		\$96.000,00		0,90		150,00 m ²		Frente 8,00 m Fondo 18,75 m		Pendiente 0%		Parcela 1,00	
								Costos estimados		Regularidad 1,00		Parcela 1,00	
								OC		Edad 0 años		F. Depr	
								Total \$475,20		Med 14 años		BN 0,8472	
								Ubicación en altura		Circulación y Ventilación		1,00	
								Legalidad de Construcción		Iluminación y Ventilación		1,00	
								Retiros de Zonificación		Servicios Comunes		1,00	
								N° de Pisos permitidos		Facilidad de Alquiler		1,00	



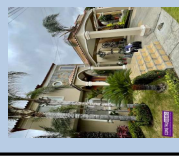
2.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)

Dirección y teléfono		Precio Venta		Factor negociación		Área Terreno		Factor de forma		Factor topografía		Factor de ubicación	
Se vende casa en urb. Ciudad del Sol.		\$90.000,00		0,87		180,00 m ²		Frente 9,00 m Fondo 20,00 m		Pendiente 0%		Parcela 1,00	
								Costos estimados		Regularidad 1,00		Parcela 1,00	
								OC		Edad 20 años		F. Depr	
								Total \$432,00		Med 14 años		BN 0,7581	
								Ubicación en altura		Circulación y Ventilación		1,00	
								Legalidad de Construcción		Iluminación y Ventilación		1,00	
								Retiros de Zonificación		Servicios Comunes		1,00	
								N° de Pisos permitidos		Facilidad de Alquiler		1,00	



3.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)

Dirección y teléfono		Precio Venta		Factor negociación		Área Terreno		Factor de forma		Factor topografía		Factor de ubicación	
Se vende casa en urb. Ciudad del Sol.		\$175.000,00		0,90		300,00 m ²		Frente 15,00 m Fondo 20,00 m		Pendiente 0%		Parcela 1,00	
								Costos estimados		Regularidad 1,00		Parcela 1,00	
								OC		Edad 16 años		F. Depr	
								Total \$477,00		Med 16 años		MB 0,8464	
								Ubicación en altura		Circulación y Ventilación		1,00	
								Legalidad de Construcción		Iluminación y Ventilación		1,00	
								Retiros de Zonificación		Servicios Comunes		1,00	
								N° de Pisos permitidos		Facilidad de Alquiler		1,00	



4.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)

Dirección y teléfono		Precio Venta		Factor negociación		Área Terreno		Factor de forma		Factor topografía		Factor de ubicación	
Se vende casa en urb. Ciudad del Sol.		\$145.000,00		0,90		200,00 m ²		Frente 10,00 m Fondo 20,00 m		Pendiente 0%		Parcela 1,00	
								Costos estimados		Regularidad 0,98		Parcela 1,00	
								OC		Edad 19 años		F. Depr	
								Total \$594,00		Med 19 años		MB 0,8109	
								Ubicación en altura		Circulación y Ventilación		1,00	
								Legalidad de Construcción		Iluminación y Ventilación		1,00	
								Retiros de Zonificación		Servicios Comunes		1,00	
								N° de Pisos permitidos		Facilidad de Alquiler		1,00	





Código avalúo: SERV PAC N° 04075

ANEXO # 5

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALUO

Cuadro de áreas:

ÁREAS DE LAS EDIFICACIONES MEDIDAS EN SITIO																			
Item	Descripción	Total	EDAD	VIDA UTIL ponderada bajo condiciones normales	Vida remanente	% de vida útil	Estado de conservación y mantenimiento	DEPRECIACION	% RESIDUAL	DEPRECIACION	FACTOR DE PREC	Costos directos	Costos indirectos	Valor unitario a nuevo	Valor a nuevo	Valor unitario al estado actual	VALOR AL ESTADO ACTUAL		
OBRAS PRINCIPALES																			
1	Planta baja; h=2.40 m.	92,81 m²	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	5	0,141550	0,858450	\$ 607,95	1,15	\$ 699,14	\$ 64.887,18	\$ 600,18	\$ 55.702,71		
2	Planta alta; h=2.40 m.	109,47 m²	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	5	0,141550	0,858450	\$ 607,95	1,15	\$ 699,14	\$ 76.534,86	\$ 600,18	\$ 65.701,70		
ÁREA TOTALES EDIFICADAS		202,28 m²															\$ 141.422,04		\$ 121.404,41
OBRAS COMPLEMENTARIAS																			
3	Garaje cubierto; h=2.80 m.	26,96 m²	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 160,00	1,10	\$ 176,00	\$ 4.744,96	\$ 149,78	\$ 4.038,07		
4	Área cubierta; h=2.60 m.	50,66 m²	16 años	65 años	49 años	25	Regular	3	0	0,302800	0,697200	\$ 90,00	1,10	\$ 99,00	\$ 5.015,34	\$ 69,02	\$ 3.496,55		
5	Piso con cerámica.	29,49 m²	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 40,00	1,10	\$ 44,00	\$ 1.297,56	\$ 37,44	\$ 1.104,11		
6	Cerramiento lateral; l= 10.20 m.; h=3,80 m.	38,76 m²	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 65,00	1,10	\$ 71,50	\$ 2.771,34	\$ 60,85	\$ 2.358,55		
7	Cerramiento posterior y lateral; l= 14.25 m.; h=5.00 m.	71,25 m²	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 75,00	1,10	\$ 82,50	\$ 5.878,13	\$ 70,21	\$ 5.002,46		
8	Jacuzzi.	1 U	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 2.500,00	1,10	\$ 2.750,00	\$ 2.750,00	\$ 2.340,25	\$ 2.340,25		
9	BBQ.	1 U	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 1.200,00	1,10	\$ 1.320,00	\$ 1.320,00	\$ 1.123,32	\$ 1.123,32		
10	Cisterna.	12,00 m³	16 años	65 años	49 años	25	Muy bueno	1,5	0	0,149000	0,851000	\$ 250,00	1,10	\$ 275,00	\$ 3.300,00	\$ 234,03	\$ 2.808,36		
															\$ 27.077,33		\$ 22.271,67		
TOTAL EDIFICACIONES																	\$ 141.422,04		\$ 121.404,41
TOTAL OBRAS EXTERIORES																	\$ 27.077,33		\$ 22.271,67
TOTAL TERRENO																	\$ 45.531,78		\$ 45.531,78
AVALUO																	\$ 214.031,15		\$ 189.207,86

	Código avalúo: SERV PAC N° 04075			
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
	SOLICITADO POR:	FAUSTO ELIAS POVEDA BURGOS		
	ANEXO # 6.- HOJA DE CALCULO			
CALCULO DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				
TABLA DE HERWEET				
Estudios y análisis de mercado, entre ellos el Ing. Robert Laurent, el Ing. Hernando Weeber Tinoco, el Ing. Daniel D´Amato y otros.				
La tabla de Herweet trabaja con calificaciones para la oferta y la demanda desde EXIGUA hasta EXCESIVA, las siguientes gráficas incorporan estas condiciones de la tabla de Herweet, en donde a cada condición le corresponde una distancia en desviaciones estándar, desde el valor medio, positiva a la derecha y negativa a la izquierda.				
COEFICIENTE DE OFERTA	NUEVO FACTOR OFERTA	CONDICIÓN	NUEVO FACTOR DEMANDA	COEFICIENTE DE DEMANDA
1,65832		Exigua		0,60302
1,44224		Escasa		0,69337
1,26493		Baja		0,79056
1,11804	X	Moderada	X	0,89443
1		Balanceada		1
0,89443		Regular		1,11804
0,79056		Alta		1,26493
0,69337		Considerable		1,44224
0,60302		Excesiva		1,65832
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				
1,11804		1,0000		0,89443

ANEXO # 7.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de vía de acceso y entorno.



Vista de vía de acceso y entorno.



Vista de portón y garita de control e ingreso.



Vista de vía interna y entorno.



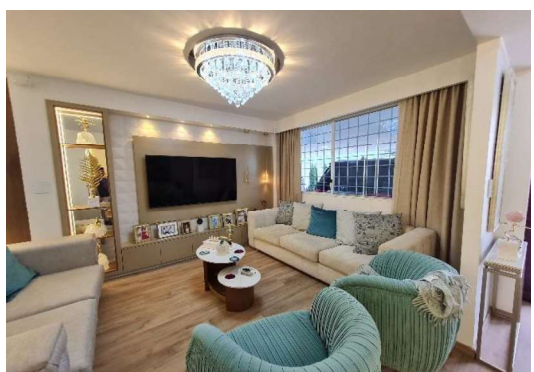
Vista frontal del inmueble.



Vista de recibidor.



Vista de baño social.



Vista de sala.

ANEXO # 7.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de comedor.



Vista de cocina.



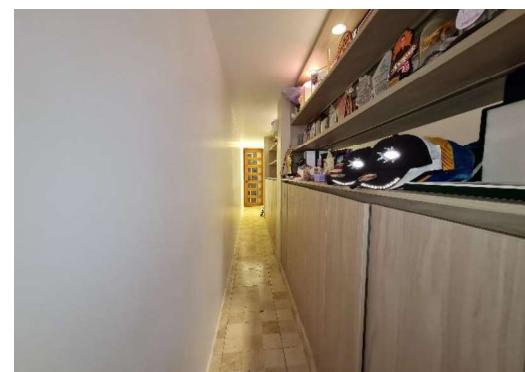
Vista de dormitorio de servicio.



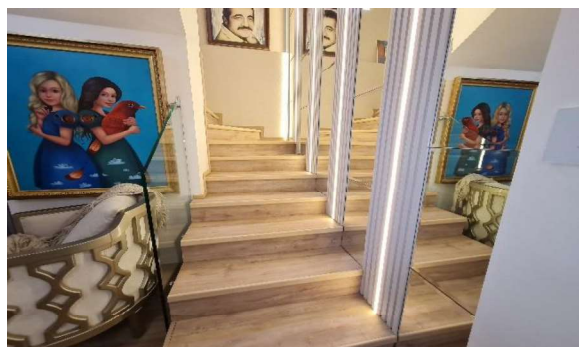
Vista de baño de dormitorio de servicio.



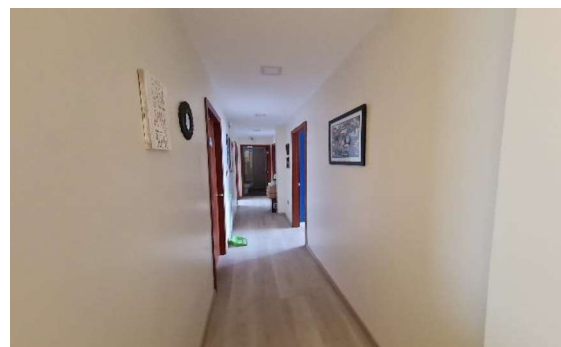
Vista de sala de reuniones.



Vista de ingreso independiente a sala de reuniones.



Vista de escalera a planta alta.



Vista de hall de distribución P.A.

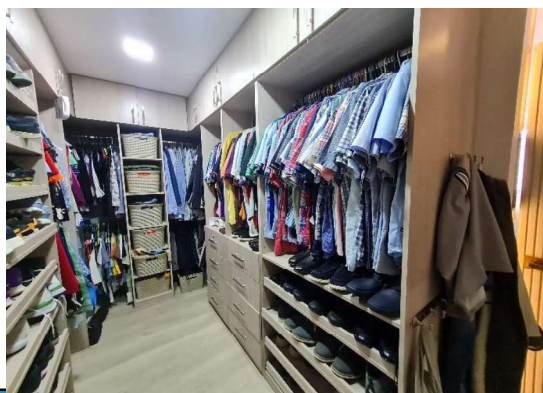
ANEXO # 7.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de dormitorio master P.A.



Vista de dormitorio master P.A.



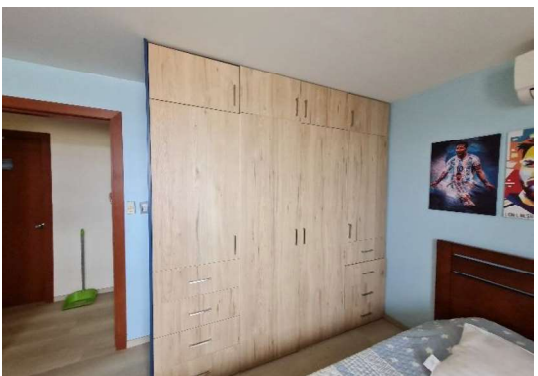
Vista de vestidor de dormitorio master P.A.



Vista de baño de dormitorio master P.A.



Vista de dormitorio # 2.



Vista de clóset de dormitorio # 2.



Vista de dormitorio # 3.



Vista de clóset de dormitorio # 3.

ANEXO # 7.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de dormitorio # 4 con clóset.



Vista de dormitorio # 5.



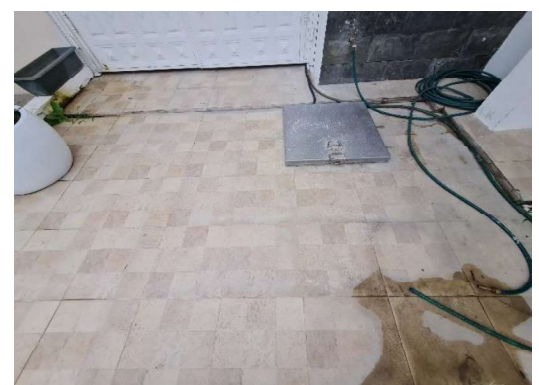
Vista de clóset de dormitorio # 5.



Vista de baño común.



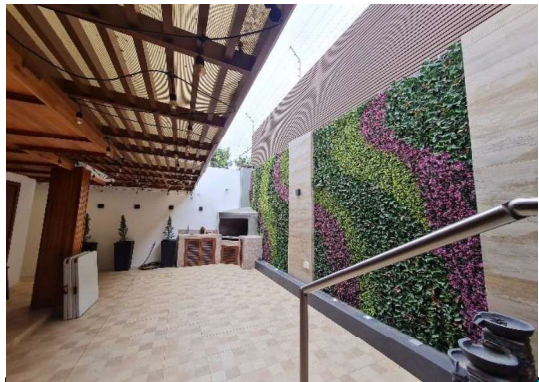
Vista de garaje cubierto.



Vista de cisterna en retiro frontal.



Vista de jacuzzi.



Vista de área cubierta y piso con cerámica.

ANEXO # 7.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de área cubierta.



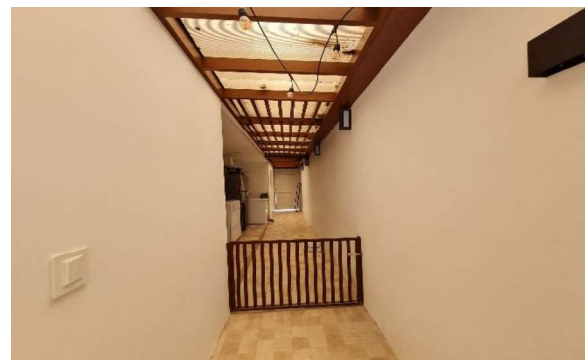
Vista de área cubierta y piso con cerámica.



Vista de BBQ.



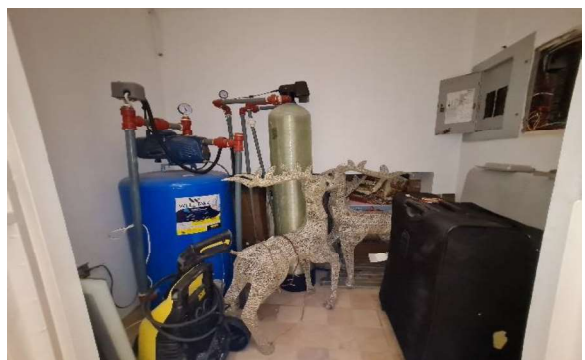
Vista de cerramiento y cerco eléctrico.



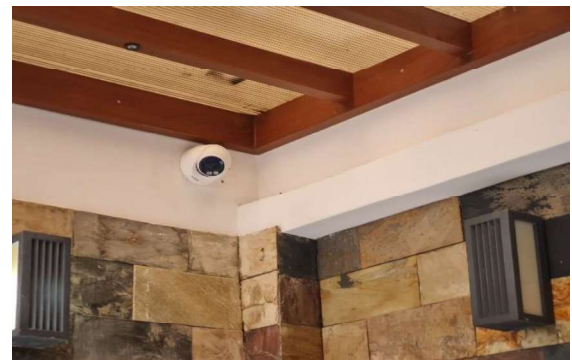
Vista de retiro lateral cubierto.



Vista de lavandería.



Vista de cuarto de bombas.



Vista de cámara de circuito cerrado de Tv.

ANEXO # 7.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de cámara de circuito cerrado de Tv.



Vista de cerradura de puerta principal.



Vista de portero.



Vista de pieza eléctrica domótica.

Código avalúo: SERV PAC N° 04075	
ANEXO # 8	CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES
Dirección del inmueble:	Urbanización "Ciudad del Sol", solar número Ocho, de la Manzana E.
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? Fecha: Manta, 16 de agosto de 2024 BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA Firmado digitalmente por BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA Fecha: 2024.08.16 12:52:40 -05'00' SERVIAVALUOS S.A. Empresa valuadora Registro PAG -2014-1672 RUC. 0992805811001 SOFIA ARMENIA ERAZO LOPEZ Firmado digitalmente por SOFIA ARMENIA EZA LOPEZ Fecha: 2024.08.16 12:55:52 -05'00' Dra. Cbr. Sofia Armenia Erazo López Perito valuador Registro PAG -2014-1671 RUC. 0909110132001	



GLOSARIO GENERAL PARA INFORME DE VALORACION INMOBILIARIA

ANEXO # 9

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS: son las áreas de uso privativo tales como: aulas para capacitación, comedores, auditorios, espacios de archivo activo y muerto, bodegas, biblioteca, área de mantenimiento y salones de usos múltiples, que se incluyen en el área rentable de un inmueble.

ÁREA RENTABLE: Es la superficie utilizable de un edificio que es tomada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo las áreas comunes y los principales huecos verticales

AREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno. Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos en los que no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores o terrazas. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

AVALÚO: es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

AVALÚO COMERCIAL: es útil para conocer el valor real de la propiedad, es decir, cuál es su precio real en el mercado y qué precio puede obtenerse por su venta. Esto nos ayuda a saber si el precio que pagamos por el bien raíz es el precio real y factible.

AVALÚO BASE: es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

AVALÚO FORMAL: es el proceso de estimar el valor de un bien, ejecutado totalmente de acuerdo con las normas aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviación

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BIEN: es cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente.

BIEN INMUEBLE: es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CAPITALIZACIÓN: Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización: a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

CENTRO POBLADO: Lugar del territorio nacional rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural e histórico. Dichos centros poblados pueden acceder, según sus atributos, a categorías como caserío, pueblo, villa, ciudad y metrópoli.

CENTRO POBLADO RURAL: Lugar que tiene menos de cien (100) viviendas agrupadas contiguamente o teniendo más de cien viviendas, éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos.

CENTRO POBLADO URBANO: Lugar que tiene como mínimo cien (100) viviendas agrupadas contiguamente, formando manzanas y calles, por lo general, está conformado por uno o más núcleos urbanos. Cuando tienen más de cinco mil (5000) habitantes se les denomina ciudad, cumple una función urbana en la organización del territorio y goza de un equipamiento urbano básico. Comprende las ciudades mayores, intermedias y menores.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (US / COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CAPITALIZACIÓN: Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización: a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE: Es el costo de reemplazo o de reproducción nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO: Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

COSTOS DIRECTOS: Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

COSTOS INDIRECTOS: Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN: Valor físico que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

DEMANDA: Es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado, considerando otros factores como población, ingreso, precios futuros y preferencias particulares.

DEPRECIACIÓN: Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

EDIFICACIÓN: Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

ENFOQUE DE MERCADO: Cualquier enfoque para valorar basado en el uso información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado. Ver Método Comparativo de Mercado.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

EXPROPIACIÓN: Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa, a iniciativa de los tres niveles de gobierno y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: Son aquellos que sirven para homogenizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a valorar; con el objeto de deducir un valor estimado en base a la comparación de sus similitudes y diferencias. Es mayor a uno (1), cuando las características de los bienes comparables son inferiores al bien a valorar, caso contrario, es menor a uno (1).

FECHA DEL INFORME DE AVALÚO: Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

Normativa - RESOLUCION SB-2021-2261: Deberá corresponderá a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación. FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.
HOMOLOGACIÓN: Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.
INFORME DE AVALÚO: Es el documento elaborado y suscrito por el perito valuador, que contiene la valoración de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma. Comprende la memoria descriptiva, los cálculos realizados y los anexos.
INFORME DE AVALÚO: Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica como resultado de un avalúo, revisión o análisis económico. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse un trabajo de valuación.
INSTALACIONES ESPECIALES: Son aquellas instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.
INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES: Son todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio.
LOTE: Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo. Con acceso a una o más áreas de uso público.
LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.
LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.
MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.
MANTENIMIENTO NORMAL: Debido a causas como la presión, movimiento o velocidad de operación, corrosión, fatiga, temperatura, vibraciones, etc.
MANTENIMIENTO ANORMAL: Debido a descuido, golpes, sobrecarga de trabajo o mala operación.
MANTENIMIENTO ACCIDENTAL: Debido a causas incontrolables, naturales o meteorológicas u otras improgramables que se conocen como accidentes.
MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.
MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.
MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.
MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

MERCADO: Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Ver enfoque de Mercado.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

METODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN: Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador. Ver enfoque de Costos.

MULTIPLICADOR DE LA RENTA: Es una relación entre el precio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso que se estima generará un bien para obtener su valor comercial.

MULTIPLICADOR DE LA RENTA BRUTA: Es la relación que resulta del precio de venta o el valor de una propiedad entre el ingreso bruto (sin descuento alguno) anual promedio o la expectativa de ingreso anual bruto de una propiedad inmueble.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

OBRA ACABADA: Es la obra o construcción nueva, que se encuentra totalmente terminada con todos los acabados e instalaciones de acuerdo al proyecto.

OBRA GRIS: Es el término utilizado en el ámbito de la construcción para referirse a una obra o construcción que cuenta con todas las instalaciones para su funcionamiento, a la cual únicamente le faltan los acabados, tales como pisos, plafones, aplanados, entre otros.

OBRA NEGRA: Término utilizado en el ámbito de la obra o construcción para referirse a una construcción que cuenta únicamente con la superestructura, faltándole instalaciones y acabados.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Construcciones de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que complementan el funcionamiento de la edificación. Son Bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.

PREDIO: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREDIO DOMINANTE: Predio en beneficio del cual se ha establecido una servidumbre.

PREDIO RÚSTICO: Es el terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana que mantiene su condición legal como predio rústico.
PREDIO SIRVIENTE: Predio que soporta la carga de una servidumbre.
PREDIO URBANO: Es el inmueble ubicado dentro de un área urbana, y está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.
PROPIEDAD: Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Es el tipo de valor por determinar, correspondiente al tipo de trabajo valuatorio de que se trate. Cualesquiera que sean las circunstancias, los conceptos y montos asociados con un determinado tipo del valor siempre serán los mismos.
SERVIDUMBRE: Es un derecho real que limita el dominio del predio denominado predio sirviente y que está constituido en favor de las necesidades de otro predio denominado predio dominante. La servidumbre puede ser a nivel del suelo, subsuelo o sobresuelo.
TASA DE CAPITALIZACIÓN: Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble. Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.
TERRENOS ERIAZOS: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua, los improductivos o aquellos que puedan ser destinados a otros usos; que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola: a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia. b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación. c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional. d. Las tierras de protección. e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda. f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los declarados como de producción permanente. g. Las tierras ribereñas al mar. h. Los cauces, las riberas y las fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales y vasos de almacenamiento. i. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal.
TERRENO RÚSTICO: Tierra con actividad o potencial de explotación agrícola.
TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Aquel que manteniendo su condición legal de rústico está comprendido dentro del área destinada para el crecimiento de la ciudad.
TERRENO URBANO. - Es la superficie limitada de suelo ubicada dentro de un área urbana que cuenta con obras de servicios públicos y que ha sido habilitada para usos urbanos conforme a las disposiciones legales vigentes.
URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.
USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
USUFRUCTO: Es un derecho real establecido por mandato de ley, contrato o testamento, que confiere la facultad de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno sin disponer de la propiedad.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.
VIA PUBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
VALOR CATASTRAL: Es el valor que las autoridades fiscales le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.
VALOR COMERCIAL: Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.
VALOR COMERCIAL: Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.
VALOR COMERCIAL: Es la valuación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Es el valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.
VALOR DE CAPITALIZACIÓN: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.
VALOR DE REALIZACIÓN: Es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.
VALOR DE REPOSICIÓN: Es el valor similar nuevo del bien afectado por la depreciación.
VALOR ESPECULATIVO: Es el valor esperado de un bien inmueble, expresado en términos monetarios, basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, de condiciones políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o decrecimiento económico o poblacional proyectado.
VALOR JUSTO: Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y conocedoras de los hechos pertinentes.
VALOR RESIDUAL: Es el valor del bien al final de su período de vida útil.
VALOR SIMILAR NUEVO: Es el valor de reposición del bien sin depreciar.
VALUACIÓN: Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.
VALUADOR: Cualquier persona que estima el valor de un bien.
VALUADOR DE BIENES: peritos valuadores calificados por la Superintendencia de Bancos
VALUAR: Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos y económicos detallados.
VÍA HABILITADA: Es el camino, arteria o calle que resulta del proceso de habilitación urbana.
VIDA ÚTIL: Periodo en que los bienes permanecen en actividad útil.

VIGENCIA TÉCNICA DEL TRABAJO VALUATORIO: un año. Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el valuador de bienes nacionales podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

YACIMIENTOS: Es toda la masa caracterizada de sustancias minerales o fósiles, que aflora en la superficie o existe en el interior de la tierra y que tiene valor económico.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Zona de expansión urbana es el área constituida por terrenos rústicos comprendidos en los planes de desarrollo urbano de la municipalidad, para su crecimiento futuro, de acuerdo a la zonificación y plan vial oficial, ubicados generalmente en la periferia del área urbana.

ZONA RURAL: Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de expansión urbana.

ZONA URBANA: Constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

ZONIFICACIÓN: Regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, establecida por la entidad competente en los Planos de Zonificación Urbana, clasificados en:

- a. Residencial.
- b. Industrial.
- c. Comercial.
- d. Usos Especiales.
- e. Otros.