

Marta 12 de diciembre, 2018

Señor C.P.A.

Javier Cavalles Merejón

DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTRO (E)

Ciudad.-

De mi consideración:

Yo, WILSON PATRICIO JARAMILLO BERMEO, con cédula de ciudadanía N° 1303902629, me dirijo a usted para solicitar una revisión del pago de mis impuestos prediales del año 2018, los cuales son generados por el valor real comercial de mi vivienda ubicada en la Urbanización EL ALAMO, casa N° 81, Vía San Mateo, ya que no estoy de acuerdo con el cálculo realizado al mismo, pues al año anterior, es decir 2017 pagué la cantidad de \$ 62, 11 dólares y este año el valor a pagar es de 314,54 dólares.

Cabe indicar que las medidas que considera el departamento de Avalúos y Catastros para avaluar mi bien inmueble no son las adecuadas, ya que ellos le ponen un mismo valor por metro cuadrado al área comunal como al de la vivienda en sí, cuando es bien sabido que los acabados de la vivienda son muy diferentes a los del área comunal y de la misma forma al de la terraza.

Basándome en los Art. 493, 494 y 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) me permito adjuntar un avalúo particular que fue elaborado por un perito calificado, para que dentro del sistema municipal se le aplique un avalúo de peritaje técnico.

La clave catastral es: 1330120025

Agradeciendo de antemano su gentil atención, me es grato suscribirme de Usted,

Atentamente,



Wilson Patricio Jaramillo Bermeo

C.I. 130390262-9

18/12/18
Hay Reyes 11:33

The image shows a page of lined paper with a blue margin line on the left, a red margin line on the right, and a green horizontal line near the top. The page contains faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side. The text is arranged in several paragraphs, with some lines appearing to be part of a list or a structured document. The overall appearance is that of a scanned document page.



Factura: 001-003-000004169

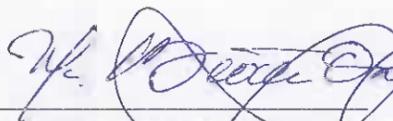


20181308007D01702

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20181308007D01702

Ante mí, NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO de la NOTARÍA SÉPTIMA , comparece(n) MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO portador(a) de CÉDULA 1308883977 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de PETICIONARIO(A); quien(as) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede VALORACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial - El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaría, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. MANTA, a 12 DE DICIEMBRE DEL 2018, (18:26).


MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO
CÉDULA: 1308883977


NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA
Dra. Maria Beatriz Ordoñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABI - ECUADOR

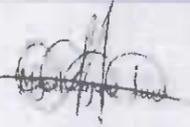


ESPACIO
EN BLANCO





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1309093977

Nombres del ciudadano: CAJAPE LINO MIGUEL ARTURO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA

Fecha de nacimiento: 27 DE NOVIEMBRE DE 1976

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PONCE RIVERA FREYA LORENA

Fecha de Matrimonio: 30 DE MARZO DE 2007

Nombres del padre: CAJAPE PONCE JACINTO ELEUTERIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LINO FLOR MARINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 27 DE FEBRERO DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 12 DE DICIEMBRE DE 2018

Emisor: ROSARIO MARGARITA MORALES AVILA - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 184-180-88068



134-180-88068

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ARQUITECTO
E334314242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE CAJAPE PONCE JACINTO ELEUTERIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE LINO FLOR MARINA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTA 2013-02-27

FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-02-27

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL COTIZADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CENSO

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES CAJAPE LINO MIGUEL ARTURO
LUGAR DE NACIMIENTO MANABI JIFIJAPA JIFIJAPA
FECHA DE NACIMIENTO 1976-11-27
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
FREYA LORENA PONCE RIVERA

Nº 130909397-7



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN, DUPLICADO, CREACIÓN O PASO DE MANA

Consulta Popular y Referéndum 2018
130909397-7 001 - 0176
CAJAPE LINO MIGUEL ARTURO
MANABI MANTA
MANTA UNIVERSIDAD
0 USD: 0
DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 0037 13
5731731 20/07/2018 13:37:47



VALORACION DE UN BIEN INMUEBLE

FINALIDAD LEGAL DEL INFORME DE VALORACION : *Avaluó*
PROPOSITO DEL INFORME DE VALORACION : *Adquisición*
REGIMEN DE LA PROPIEDAD : *Privada*
LOTE DE TERRENO : *Urbano*
TIPO DE INMUEBLE : *Lote de terreno y construcción.*
DIRECCION : *Urbanización "LOS ALAMOS"*
PARROQUIA : *Manta.*
CANTON : *Manta*
PROVINCIA : *Manabí - Zonal 4*
PROPIETARIO : *Dr. Wilson Jaramillo Bermeo y Sra.*
SOLICITADO : *Dr. Wilson Jaramillo Bermeo y Sra.*
FECHA DE ENTREGA : *martes, 11 de diciembre del 2018*



**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION SOPORTE TECNICO LEGAL

Como antecedentes se proporcionan los siguientes documentos de soporte:

- Certificado de Solvencia del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Manta, con ficha registral de bien inmueble 30461.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

SECTORES PROXIMOS: Ciudadela Manta beach urbanización altos de Manta beach, Cda. Manta 2000, Urbanización villa real, colegio Manabí, complejo deportivo Thoaly

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL SECTOR: Zona de Expansión de desarrollo Urbano, inmediata en Crecimiento con Planes de Desarrollo Habitacional, de salud, turístico, hotelero, comercial.

VIAS DE ACCESO: Via Barbasquillo, via Manta 2000, via Manta -- San Mateo.

INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR

- AGUA POTABLE : Si tiene
- ENERGIA ELECTRICA : Si tiene
- ALCANTARILLADO SANITARIO : Si tiene
- ALCANTARILLADO AGUAS LLUVIAS : Si tiene
- TELEFONIA : Si tiene
- SEGURIDAD : Si tiene
- CALLES : Si tiene, a nivel de asfalto
- ACERAS Y BORDILLOS : Si tiene
- ALUMBRADO PUBLICO : Si tiene
- RECOLECCION DE BASURA : Si tiene
- TRANSPORTACION : Privada



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



EQUIPAMIENTO URBANO

- **CENTROS EDUCATIVOS** : Escuelas y colegios particulares
- **LOCALES COMERCIALES** : Minimarket, restaurantes, bares, discotecas
- **ENTIDADES BANCARIAS** : Si tiene
- **ENTIDADES PUBLICAS Y PRIVADAS** : Hoteles y clubes
- **CENTROS DE SALUD** : Si tiene
- **CENTROS DE CULTURA RECREACION Y DEPORTES** : Teatro de arte y cultura Thoaly, Umiña tenis club, complejo Umiña.

MOBILIARIO URBANO

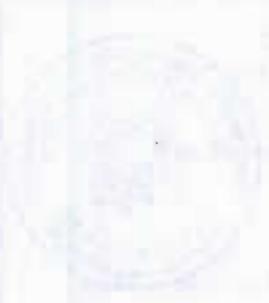
Cuenta con mobiliario urbano tales como

- **BASUREROS**
- **ASIENTOS PUBLICOS**
- **JARDINERAS**

El equipamiento urbano mayor se encuentra a una distancia de 100 mts. Aproximadamente del lote del terreno en estudio de valoración.

ACTIVIDAD EDIFICADORA: El sector se encuentra consolidado en lo relacionado al índice de construcción y edificaciones en función del tiempo, a corto plazo.

PERSPECTIVA DE VALORACION: El incremento del valor de la propiedad en el mercado inmobiliario es alto, la tendencia de su plusvalía es alta a corto plazo, debido a la zona de expansión de desarrollo urbano inmediato en crecimiento y por encontrarse en un sector altamente comercial residencial. Se encuentran ubicados a sus alrededores, viviendas, departamentos, hoteles, centros comerciales, cuenta con todos los servicios de infraestructuras básicas, colegios, escuelas.



**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



ARBORIZACION Y MEDIO AMBIENTE: *El sector cuenta con arborización por la zona.*

DESCRIPCION DETALLADA DEL INMUEBLE

DESCRIPCION GENERAL: *Consiste en un lote de terreno singularizado y con una construcción de vivienda de planta baja, primer piso alto, terraza, signada con el N° 81 la cual se encuentra sometida bajo al régimen de propiedad horizontal, cuenta con toda la infraestructura de servicios básicos, ubicado en la parroquia de Manta del cantón Manta.*

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO: *El terreno tiene una topografía regular, su forma geométrica es regular.*

LINDEROS, MEDIDAS Y AREAS REGISTRALES SEGÚN CERTIFICADO DE SOLVENCIA N° 30461.

Vivienda Numero N° 81 del conjunto residencial Álamo cuarta parte de esta ciudad de Manta.

Compuesta de Planta baja, planta alta y planta terraza.

PLANTA BAJA - VIVIENDA 81

Compuesta de sala, comedor, cocina, baño social, esta planta presenta los siguientes linderos y medidas.

Por Arriba: *lindera con la planta alta de esta misma vivienda.*

Por Abajo: *lindera con terreno de la edificación.*

Por el frente: *Lindera con el patio general de esta vivienda en 7.00 m.*

Por atrás: *Partiendo desde el vértice izquierdo hacia la derecha en 3.375m. Luego gira hacia atrás en 3.10 m. y luego gira hacia la derecha en 3.625 m. lindando con el patio general de esta misma vivienda.*



Por la derecha: Lindera con el patio general de esta misma vivienda en 9.60 m.

Por la izquierda: Lindera con la planta baja de la vivienda 80 en 6.50 m.

Planta baja tiene un área neta de 56.74 m², alícuota 0.0056%, área de terreno 49.35 m², área común 13.17 m², área total 69.91 m².

PLANTA ALTA VIVIENDA 81

Compuesta de hall, dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, y baño general, esta planta presenta los siguientes linderos y medidas.

Por arriba: Lindera con la terraza de esta misma vivienda.

Por abajo: Lindera con la planta baja de esta misma vivienda.

Por el frente: Partiendo desde el vértice frontal izquierdo hacia la derecha en línea curvada en 3.48 m. luego gira hacia atrás en 0.20 m. y luego gira hacia la derecha en 3.53 m. lindando con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda.

Por atrás: Partiendo desde el vértice izquierdo hacia la derecha en 3.375 m. luego gira hacia atrás en 2.95 m. y luego gira hacia y luego gira hacia la izquierda en 3.625 m. lindando con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda.

Por la derecha: Partiendo desde el vértice frontal derecho hacia atrás en 0.50 m. luego gira hacia la derecha en 0.30 m. y luego gira hacia atrás en 2.70 m. luego gira hacia la izquierda en 0.30 m. y luego gira hacia atrás en 7.40 m. lindando con vacío de patio general de esta misma vivienda.

Por la izquierda: Lindera con la planta alta de la vivienda 80 en 8.15 m.

Planta alta tiene un área neta de 68.46 m², alícuota de 0.0065%, área de terreno 57.80 m², área común 15.43 m², área total 81.89 m².



PLANTA TERRAZA VIVIENDA 81

Compuesta de baño social, lavandería y terraza descubierta, esta planta presenta las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: *Lindera con cubierta de tapa gradas y espacio aéreo.*

Por abajo: *Lindera con la planta alta de esta misma vivienda.*

Por el frente: *Lindera con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda en 7.00m.*

Por atrás: *Partiendo desde el vértice izquierdo hacia la derecha en 3.375 m. luego gira hacia atrás en 2.35 m. y luego gira hacia la izquierda en 3.625 m. lindando con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda.*

Por la derecha: *Partiendo desde el vértice frontal derecho hacia atrás en 0.50 m. luego gira hacia la derecha en 0.30 m. luego gira hacia atrás en 2.70 m. luego gira hacia la izquierda en 0.30 m. y luego hacia tras en 7.40 m. lindando con vacío hacia el patio general de esta misma vivienda.*

Por la izquierda: *Lindera con la planta terraza de la vivienda 80 en 8.25 m.*

Planta terraza tiene un área neta de 67.08 m² alícuota 0.0066 % área de terreno 58.34 m², área común 15.57 m², área total 82.65 m².

PATIO GENERAL VIVIENDA 81

Patio general ubicado en la planta baja y compuesta de garaje y patio. Este patio presenta las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: *Lindera con planta alta de esta misma vivienda y espacio aéreo.*

Por abajo: *Lindera con terreno de la edificación.*

Por el frente: *Lindera con la avenida terracota en 10.00 m.*



Por atrás: Lindera con propiedad del Sr. Hugo Calderón en línea inclinada

Por la derecha: Lindera con el patio general de la vivienda 82 en 25.10 m

Por la izquierda: Partiendo desde el vértice frontal izquierdo hacia atrás en 3.10m. luego gira hacia la derecha en 7.00m. luego gira hacia atrás en 9.60m. luego gira hacia la izquierda en 3.625m. luego gira hacia el frente en 3.10m. luego gira hacia la izquierda en 3.375m. luego gira hacia atrás en 9.60m. luego gira hacia atrás en 12.86m. lindando con planta baja de esta misma vivienda y el patio general de la vivienda 80.

Patio general tiene un área neta de 190.56 m². Alícuota de 0.0187 %, área de terreno 165.74 m², área común 44.23 m², área total 234.79 m².

CONFIGURACION, TOPOGRAFIA Y CARACTERISTICAS ESPECIALES

Es un lote de terreno singularizado, su forma geométrica es regular, su condición topografía es regular - plana, con respecto a la vía pública su factor de influencia topografía es de 0.80 según el manual del IBAPE de acuerdo a la fórmula del ingeniero RUY CANTEIRO.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Se trata de una vivienda compuesta de planta baja, primer piso alto y planta terraza la misma que está sometida al régimen de propiedad horizontal:

- Planta baja
Sala, comedor, cocina, baño social.
- Planta primer piso alto
Dormitorio master con baño, dormitorio 1-2-3 y baño
- Planta terraza
Tapa gradas y lavandería.



ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES

- ESTRUCTURA : Cimentación patio aislado
- CUBIERTA : Losa
- ESTRUCTURA DE CUBIERTA : No tiene
- PAREDES : Bloque
- PISOS : Hormigón alisado
- SOBREPISOS : Porcelanato
- VENTANAS : Aluminio y vidrio
- SEGURIDAD : Si tiene
- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS : No tiene
- INST. ELECTRICAS : Empotradas
- INST. SANITARIAS : Empotradas
- PIEZAS SANITARIAS : Si tiene
- MESON DE COCINA : Granito pulido
- PUERTAS : Melamina con protección metálica
- CERRADURAS : Chapas de poma y viro
- PINTURA : Si tiene
- CIELO RASO : No tiene
- CALIDAD DE ACABADOS : Buenos

DISTRIBUCION DE AMBIENTES: *Se ingresa a la vivienda por el área común general frontal, en donde se encuentra ubicada la entrada principal de la vivienda, en el lado derecho de la misma se ubica la sala y en la parte posterior de la sala se ubica el comedor que este cuenta con una puerta de aluminio y vidrio donde dirige al patio posterior de la vivienda, en la misma planta baja internamente del lado izquierdo se ubica en la parte frontal el recibidor seguido de este se ubica la escalera o circulación vertical que dirige al segundo piso alto y planta terraza, al lado de la escalera se encuentra el baño social, luego de este se ubica la*



CUADRO DE AREAS

ITENS	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA TOTAL
A	PLANTA BAJA		
1	Construccion	M2	56,74
2	Area de terreno	M2	49,35
3	Area comun	M2	13,17
4	Alicuota	%	0,0056
B	PRIMER PISO ALTO		
1	Construccion	M2	66,46
2	Area de terreno	M2	57,80
3	Area comun	M2	15,43
4	Alicuota	%	0,0065
C	PLANTA TERRAZA		
1	Construccion	M2	67,08
2	Area de terreno	M2	58,34
3	Area comun	M2	15,57
4	Alicuota	%	0,0066
D	PATIO GENERAL		
1	Area neta	M2	190,56
2	Area de terreno	M2	165,74
3	Area comun	M2	44,23
4	Alicuota	%	0,0187
	TOTAL DE AREA CONSTRUCCION	M2	190,28
	TOTAL DE AREA DE TERRENO POR PISO	M2	165,49
	TOTAL DE AREA COMUN	M2	72,83

CONSIDERACIONES GENERALES: La propiedad se encuentra ubicada en un sector en proceso de consolidación, siendo una Zona de Expansión de desarrollo Urbano Inmediata en Crecimiento, poblada por ciudadanos de estratos socioeconómicos MEDIO - ALTO.



ESTUDIO Y ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO: La oferta de propiedades de similares características en el Sector de estudio es baja, estos valores referenciales son promocionados por promotores, corredores y empresas inmobiliarias de la ciudad.

ITEM	TIPO	DIRECCION	M2	VALOR
1	TERRENO	ALEDAÑOS	250	90
2	TERRENO	MUNICIPAL	200	140
3	TERRENO	DIAGONAL	220	105
VALOR PROMEDIO DEL SECTOR				111,67

NOTA: Algunas de las muestras representativas corresponden a Propiedades en Venta, esto nos permite conocer la tendencia de los precios en el mercado inmobiliario; del estudio y análisis del mercado, se puede deducir que en el sector el valor de la tierra tiene un rango que fluctúa entre \$ 90.00 a \$ 140.00 por cada metro cuadrado, esto se debe a los factores de configuración formal o variables de influencia que tiene un Lote de Terreno de estas características.

DETALLE DE VALORACION DEL LOTE

Método Comparativo o de Mercado

Homogeneización de Factores de Influencia Inmobiliaria en la Aplicación del

Suelo Urbano -FIISU



ITEMS	ELEMENTOS DE VALORACION	DETALLES DE FACTORES	FACTOR DE INFLUENCIA
1	Factor ubicación en el entorno	Lote con acceso a varias vias	0,9
2	Factor plan regulador	No existe afectacion	1
3	Factor jurisdiccion	Terreno urbano	1
4	Factor de mercado	Zona de promocion y desarrollo inmobiliario	1
5	Factor infraestructura	Zona de desarrollo comercial y vivienda	1,05
6	Factor tenencia de la tierra	Escrituras registradas	1,05
TOTAL			0,99225

Factor Multiplicador de Cálculo-FMC : 0,88200

AM	D.V.	TOTAL
111,67	0,99225	110,80

VALOR HOMOGENEIZADO: \$ 110,80

METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

SUSTENTACIÓN TÉCNICA:

Para efectuar la valuación del predio como cuerpo de terreno singularizado, se aplicaron los siguientes métodos de valoración económica de sustentación técnica del valor:

- **Método Estadístico:** *Mediante la técnica de recolección, procesamiento y análisis de datos de la investigación de mercado, para determinar el grado de validez y confiabilidad; se obtiene un valor denominado promedio típico o normal del sector, de un conjunto de datos de 6 (seis) elementos, muestras, datos, eventos, de acuerdo a las variaciones a través del tiempo, mediante el análisis descriptivo o deductivo, aplicando conceptos especializados de estadística descriptiva analítica, estadística inferencial-muestral y estadística de riesgo. Calculando los valores de las medidas de tendencia central de la*



serie (valores) como: *Media, Modo y Mediana*, como un estimador puntual del valor, por cada metro cuadrado de terreno.

- **Método de Observación:** *Mediante la investigación integral exhaustiva visual de campo del bien inmueble en referencia, y su entorno de acuerdo al radio de acción geográfica a 200 metros a la redonda, tal como lo estipulan las Normas Internacionales de Valuación-NIV, versión vigente.*

SUSTENTACIÓN LEGAL:

Reglamento sobre la categorización y valoración de las garantías adecuadas.

- **Valor de realización:** *En la actualidad las condiciones económicas y de mercado influyen de manera negativa en las posibilidades de comercialización de los bienes. Y de acuerdo al reglamento sobre categorización y valoración de garantías contenido en la resolución SB-JB-#95-0007, del 24 de Noviembre de 1995 y la resolución JB-2014-3091 de la superintendencia de bancos, sección III, De los ajustes, artículos 7, 7.1, 7.2 y 7.3, faculta a los peritos a la aplicación de un descuento como protección en la determinación del valor comercial, en el caso de que sea la institución financiera y no el deudor quien deba enajenar las garantías (publicado en el registro oficial # 841 del 13 de Diciembre de 1995). Sobre las bases de estas consideraciones se sugiere un descuento del 2% del valor estimado del mercado actual con la finalidad de mejorar las posibilidades de ventas.*

APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

La propiedad dentro del análisis de la INGENIERÍA DE RIESGO, no existe riesgo alguno en relación al mercado inmobiliario, por el tipo de lote de terreno y por su ubicación, está dirigido hacia el estrato socioeconómico de Clase Media - alta; por lo tanto, su factor de comercialización en el mercado es a Mediano Plazo; la tasación del bien puede variar según las circunstancias económicas políticas y monetarias del País.



CRITERIO DE RECEPCION EN GARANTIA

Del estudio y análisis del mercado inmobiliario y de acuerdo a su valoración económica del bien (avalúo inmobiliario), se considera que la entidad financiera puede admitirlo como garantía prendaria-hipotecaria de alguna operación económica emergente. De acuerdo a lo expuesto en el presente informe de valoración, salvo el mejor criterio de la entidad bancaria.

GRADO DE REALIZACION Y CALIDAD DE GARANTIA

De acuerdo y en acorde a las normativas aplicadas para esta valoración y sus especificaciones técnicas, en el grado de realización del bien ALTO - MEDIO - BAJO se deberá incluir la justificación técnica que sustente el grado de realización, modificado mediante la resolución DIR - 051 - 2013, vigente a partir del 2 de septiembre del 2013.

Este bien inmueble es considerado como un activo en buenas condiciones recibiendo mantenimiento de forma continua, lo que hace al bien de alta categoría, pero de valor asequible para el sector inmobiliario, por lo que su futura utilización debe girar en torno a su mismo sector. Por tal razón este bien inmueble puede ser comercializado a mediano plazo, por lo que el suscrito considera como grado de realización medio, es decir podría ser considerado a mediano plazo.

CALIDAD DE GARANTIA

El bien avaluado corresponde a un inmueble destinado a vivienda, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, por lo que se considera que la calidad de garantía es BUENA (MEDIA)

ASPECTOS DE GARANTIA

Aspecto positivo. - *El bien inmueble se encuentra en buen estado*

Por su mantenimiento y estado de conservación esta apto para su comercialización.

El sector del mercado para el que está dirigido es para uso inmobiliario (vivienda)

Aspecto negativo. - *No presenta aspectos negativos en su estado de conservación y mantenimiento en el momento que fue realizada la inspección.*



CUADRO GENERAL DE VALORACION ECONOMICA INMOBILIARIA

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (C)	FACTOR DE DEPRECIACION (F)	VALOR DEPRECIADO (D)	VALOR TOTAL (E)
TERRENO							
1	LOTE DE TERRENO	m ²	234,79	110,80			26014,73
			234,79			SUBTOTAL 1:	26.014,73
CONSTRUCCIONES CIVILES							
1	PLANTA BAJA	m ²	56,74	510,00	0,8945	456,20	25884,50
	AREA COMUN	m ²	13,17	160,00	0,8945	143,12	1884,89
2	PRIMER PISO ALTO	m ²	66,46	510,00	0,8945	456,20	30318,72
	AREA COMUN	m ²	15,43	160,00	0,8945	143,12	2208,34
3	PLANTA TERRAZA	m ²	67,08	80,00	0,8945	71,56	4800,24
	AREA COMUN	m ²	15,57	160,00	0,8945	143,12	2228,38
						SUBTOTAL 2:	67.325,08
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	CISTERNA	GLB	1,00	2100,00	0,8945	1878,45	1878,45
						SUBTOTAL 3:	1.878,45
						TOTAL:	95.218,26

Valor de Reposición: USD \$ 95.218,26

SON: Noventa y cinco mil doscientos dieciocho con ²⁶/₁₀₀ dólares de los Estados Unidos de América.

VALOR COMERCIAL O VALOR DE MERCADO

Cálculo del Factor de Comercialización (F.C.)

CONDICION	BUENO
COEFICIENTE DE OFERTA	1,11753
COEFICIENTE DE DEMANDA	0,89023
FACTOR DE COMERCIALIZACION	0,99486

MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO
ARQUITECTO - FISCALIZADOR - DIRECCION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES SUPERINTENDENCIA DE BCOS Y SEGUROS
RESOLUCION No. SBS - INJ - 2011 - 995, REG. PA-2011-1433, DE 21 DE NOV. DEL 2011; N° DE REG. No. PA-2011-1433
"PERITO EN AVALUOS, INMOBILIARIOS, MOBILIARIOS, MAQUINARIAS, EQUIPOS Y DE IMPACTO AMBIENTAL"

Aplicando las tablas de Alen y Herweert; variante de la tabla de Herweert por el método de los Coeficientes de Oferta y Demanda.



CALCULO DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

VALOR DE COMERCIALIZACIÓN = VALOR DE REPOSICIÓN x F.C.

VALOR DE REPOSICION	FACTOR COMERCIAL	TOTAL
95.218,26	0,99486	94728,84

VALOR DE COMERCIALIZACIÓN = USD \$ 94.728,84

Son: Noventa y cuatro mil setecientos veinte y ocho con ⁸⁴/₁₀₀ dólares de los Estados Unidos de América.

VALOR DE OPORTUNIDAD O VENTA RÁPIDA

VALOR DE OPORTUNIDAD = VALOR DE COMERCIALIZACIÓN - (2%)

VALOR DE COMERCIALIZACION	2%	TOTAL
94.728,84	1894,5768	92834,26

VALOR DE OPORTUNIDAD = USD \$ 92.834,26

Son: Noventa y dos mil ochocientos treinta y cuatro con ²⁶/₁₀₀ dólares de los Estados Unidos de América.

N° DE LICENCIAS PROFESIONALES

NOMBRES DEL PERITO AVALUADOR

MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO

C.I. 1309093977

TITULO: ARQUITECTO

N° DE REGISTRO: 1016 - 10 - 969410

N° PROFESIONAL: CAE - M - 547

Dirección: Calle 18 - Avenida 35
Teléfono: 052621590 Celular: 0995775593
E-mail: arturincl@hotmail.com - arq.perito@miguelcajapelino.com
Manta - Manabí - Ecuador



PERITO AVALUADOR EN BIENES INMUEBLES	
INSTITUCION	N°
CONCEJO DE LA JUDICATURA	1436077
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS	PA-2011-1433
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SEGUROS	SCVS-RPN-671
GAD MANTA	799
PREVENCIÓN DE RIESGO EN CONSTRUCCION Y OBRAS PUBLICA	174

ANEXOS

1. Plano de Ubicación Geográfica del Predio
2. Memorias Fotográficas (20 Unidades)

Manta, 11 de diciembre del 2018



Declaro bajo juramento que:

1. El avalúo practicado es verás y técnicamente realizado
2. No se ha ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado
3. No existen conflictos de intereses con el (los) solicitante (s) del crédito, el solicitante del bien tasado o terceras partes relacionadas, que hayan influido en nuestras apreciaciones técnicas y profesionales.
4. No tengo interés alguno en el bien tasado ni en las personas que intervienen en la tasación del mismo
5. Mi remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo
6. El valor de realización del bien, corresponde al valor real del mismo en el mercado, al día **11 de diciembre del 2018**
7. Los Documentos Habilitantes como Datos de Información, Planos y Escrituras, requeridos para la inspección y valoración inmobiliaria, son entregados de buena fe por el solicitante o cliente; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al Perito Avaluador Inmobiliario que se le pretenda imputar en lo posterior.
8. Este avalúo ha sido realizado bajo la codificación de resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria que especifica en sección IV del informe de Peritos y de los manuales.



DECLARACIÓN IMPARCIAL DEL PERITO AVALUADOR

Yo, Arq. Miguel Arturo Cajape Lino, por mis propios derechos, dentro del informe entregado el día martes 11 de diciembre del 2018, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el avalúo realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, a un Terreno Singularizado y una vivienda de planta baja, primer piso alto, terraza la cual está sometida a régimen de propiedad horizontal, signada con la clave catastral 1-33-01-20-025, se encuentra ubicado en el sitio denominado "CON. RESID. ALAMO" vivienda N°81 de la parroquia Manta del Cantón Manta, propiedad a los Sres. JARAMILLO BERMEO WILSON Y SRA., es fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo, corresponde al valor real del mismo en el mercado, al día 11 de diciembre del 2018.

MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO
ARQUITECTO
Perito Avaluador



PLANO DE UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO





MEMORIA FOTOGRAFICA



VISTA GENERAL VIVIENDA



VISTA PATIO POSTERIOR



VISTA DE TAPA GRADAS EN TERRAZA

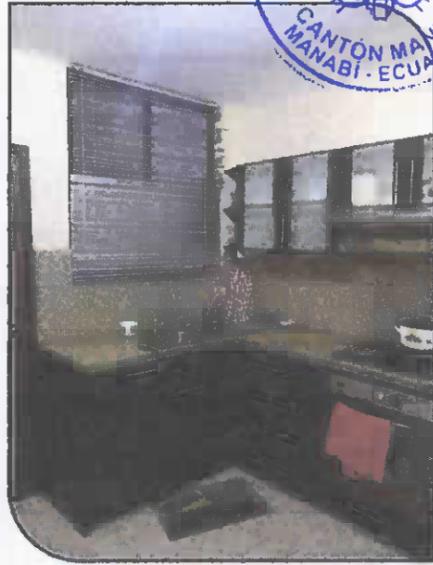


VISTA ESCALERA PATIO POSTERIOR

MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO
ARQUITECTO - FISCALIZADOR - DIRECCION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES SUPERINTENDENCIA DE BCOS Y SEGUROS
RESOLUCION No. SBS - INJ - 2011 - 995, REG. PA-2011-1433, DE 21 DE NOV. DEL 2011; N° DE REG. No. RA - CJ - 285
"PERITO EN AVALUOS, INMOBILIARIOS, MOBILIARIOS, MAQUINARIAS, EQUIPOS Y DE IMPACTO AMBIENTAL"



MEZON DE COCINA GRANITO PULIDO



VISTA GENERAL DE COCINA



VISTA DE BAÑO SOCIAL



VISTA TERRAZA POSTERIOR EN VIVIENDA

Dirección: Calle 18 - Avenida 35
Teléfono: 052621590 Celular: 0995775593
E-mail: arturincl@hotmail.com - arq.perito@miguelcajapelino.com
Manta - Manabí - Ecuador

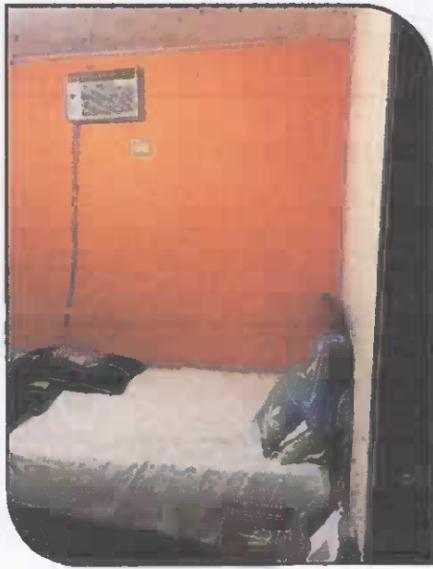
MIGUEL ARTURO CAJAPÉ LINO
ARQUITECTO - FISCALIZADOR - DIRECCION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES SUPERINTENDENCIA DE Bienes Inmuebles y Seguros
RESOLUCION No. SBS - INJ - 2011 - 995, REG. PA-2011-1433, DE 21 DE NOV DEL 2011: N° DE REG. PA-2011-1433
"PERITO EN AVALUOS, INMOBILIARIOS, MOBILIARIOS, MAQUINARIAS, EQUIPOS Y DE IMPACTO AMBIENTAL"



VISTA RECIBIDOR PLANTA BAJA



VSITA DE GENEAL DORMITORIO 1



VISTA DORMITORIO 1



VISTA DE BAÑO DORMITORIO 1

Dirección: Calle 18 - Avenida 35
Teléfono: 052621590 Celular: 0995775593
E-mail: arturincl@hotmail.com - arq.perito@miguelcajapelino.com
Manta - Manabí - Ecuador

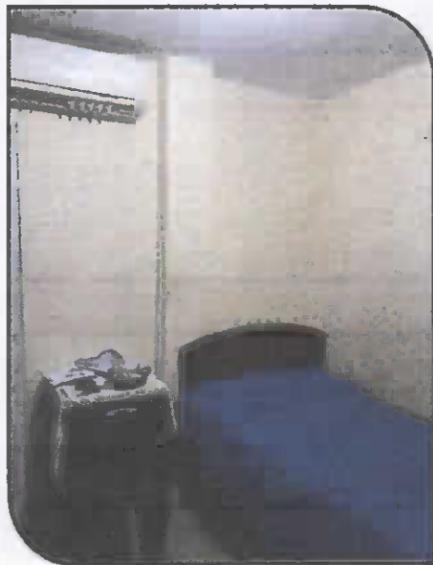
MIGUEL ARTURO CAJAPE LINO
ARQUITECTO - FISCALIZADOR - DIRECCION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES SUPERINTENDENCIA DE BCOS Y SEGUROS
RESOLUCION No. SBS - INJ - 2011 - 995, REG. PA-2011-1433, DE 21 DE NOV. DEL 2011; N° DE REG. N° PA-PJ-288
"PERITO EN AVALUOS, INMOBILIARIOS, MOBILIARIOS, MAQUINARIAS, EQUIPOS Y DE IMPACTO AMBIENTAL"



VISTA GENERAL DORMITORIO
MASTER



VSITA DE BAÑO DORMITORIO
MASTER



VISTA DE DORMITORIO 2



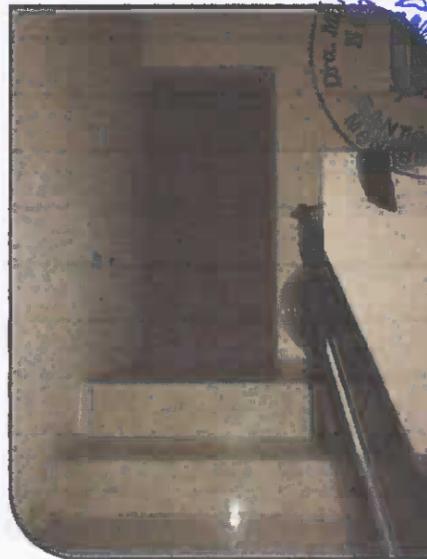
BAÑO COMPARTIDO EN
HABITACIONES 2-3

Dirección: Calle 18 - Avenida 35
Teléfono: 052621590 Celular: 0995775593
E-mail: arturincl@hotmail.com - arq.perito@miguelcajapelino.com
Manta - Manabí - Ecuador

MIGUEL ARTURO CAJAPÉ LINO
ARQUITECTO - FISCALIZADOR - DIRECCION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES SUPERINTENDENCIA DE BCOS Y SEGUROS
RESOLUCION No. SBS - INJ - 2011 - 995, REG. PA-2011-1433, DE 21 DE NOV. DEL 2011; N° DE REG. No. PA - C.I. 288
"PERITO EN AVALUOS, INMOBILIARIOS, MOBILIARIOS, MAQUINARIAS, EQUIPOS Y DE IMPACTO AMBIENTAL"



VISTA GENERAL DE ESCALERA INTERNA



VSITA DE ESCALERA TERRAZA



VISTA AREA DE LAVANDERIA TERRAZA



VISTA DE ESCALERA ACCESO A PATIO POSTERIOR

Dirección: Calle 18 - Avenida 35
Teléfono: 052621590 Celular: 0995775593
E-mail: arturincl@hotmail.com - arq.perito@miguelcajapelino.com
Manta - Manabí - Ecuador