

- 792 -  
- Situación actual

# R E S U M E N E J E C U T I V O

**Ejecutor de Coactiva: Ab. Fernando Palma Terán**  
**Dirección: Av. Amazonas y Juan José Villalengua**

Mayo 27 del 2019

Por medio del presente adjunto informe de avalúo de un terreno urbano ubicado en la calle Guayas entre Venezuela y Loja, Lotización González, Parroquia Nueva Loja, cantón Lago Agrio, Provincia de Sucumbíos, lote medianero, topografía plana, de forma regular, su área es de **1.056,12 m<sup>2</sup>**, en el terreno se implanta una edificación estructura soportante mixta de hormigón armado estructura de la cubierta madera, cubierta duratecho de 152.53 m<sup>2</sup>, hall de ingreso a la edificación de 1.84 m<sup>2</sup>, un galpón de actividades múltiples, estructura soportante mixta tubos de petróleo, cubierta duratecho de 85.82 m<sup>2</sup>, una capilla actualmente bodega estructura soportante mixta estructura tubos de petróleo, cubierta duratecho de 8.84 m<sup>2</sup> y cerramiento en los linderos norte, sur, este y oeste de diferentes dimensiones.

## OBSERVACIONES DEL INFORME:

**Situación legal:** SI  NO   
Persona: Jurídica  
Representante Legal: [Redacted]

## ESTADO DE LA EDIFICACION:

Terminado SI  NO   
En construcción SI  NO   
Avance de obra: (porcentaje) 86.76 %

**RIESGO AMBIENTAL:** SI  NO

**PLUSVALIA:** ALTA  MEDIA  BAJA

**VALOR COMERCIAL: \$ 167.915,32**  
**VALOR DE REALIZACION: \$ 112.503,26**  
**ANTIGÜEDAD DEL BIEN: 15 años aproximadamente.**

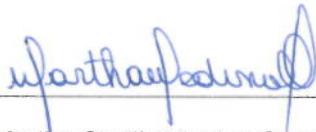
**VALOR QUE CORRESPONDE A**  
**AMAZONAS" LTDA 50 %: \$ 83.957,66.**  
**VALOR COMERCIAL: \$83.957,66**  
**VALOR DE RETASA CON 33 %: \$ 56.251,63**

**OBSERVACIONES:**

Considero como base para realizar la Retasa el valor anterior del bien el valor de Realización y corresponde al 20 %, para la Retasa se analizan factores relevantes en el análisis, tales como Deficiencias de Mercado, la Consolidación y la Facilidad de Liquidación lo que nos da un factor del 13 % dando un factor total del 33% para aplicar en el valor de Realización de la retasa, la situación legal del bien también influye en la venta ya que sólo es el 50 % del bien.

**INSPECCIÓN:** Se realizó la Inspección con la señorita [redacted] ciudadanía número [redacted], el día 21 de diciembre de 2018, delegada de la Presidenta [redacted]

Atentamente,



Martha Cecilia Medina Crespo arq.

Perito Avaluador

Reg. Profesional: CAES-007 Sucumbíos

REG. PA-2007-888

No DE CALIFICACIÓN. C. J. 2234900

Martha Cecilia Medina Crespo  
ARQUITECTO  
RUC: 1707398051001  
Registro Profesional CAES 007

- 794 -  
- datos integ. otros

MARTHA CECILIA MEDINA CRESPO arq.

**CRITERIOS PARA LA RETASA**

Al revisar la documentación del avalúo se utilizó el **Método Comparativo de Mercado para el terreno y de Reposición para las edificaciones**, considero que sobre esa base económica, valoro el terreno, las edificaciones y obras adicionales con la consideración de **RETASA**.

retasar  
(redireccionado de *retasa*)

retasar  
1. v. tr. Volver a tasar una cosa *quiero que otro perito retase el piso*.

2. **COMERCIO** Disminuir el precio asignado a una cosa subastada que no ha sido solicitada *retasaron el cuadro porque nadie pujó por él. rebajar*

Gran Diccionario de la Lengua Española © 2016 Larousse Editorial, S.L.

retasar  
tr. Rebajar el justiprecio [de las cosas puestas en subasta y no rematadas].

Diccionario Enciclopédico Vox 1. © 2009 Larousse Editorial, S.L.

Dentro de los precios que se consideran en un Avalúo esta:

**VALOR COMERCIAL:** Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.

**VALOR DE MERCADO:** Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

**El 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 OPORTUNIDAD.-**

El Valor de Oportunidad tiene varios nombres: VALOR DE VENTA INMEDIATA, VALOR DE LIQUIDEZ, VALOR DE REALIZACIÓN, entre otros, pero que refieren a un valor en el cual una propiedad sea fácil y casi segura de comercializar. Este valor es el resultado de disminuir un porcentaje al VALOR COMERCIAL del inmueble (incluye los valores del terreno y la construcción) en estudio, y para poder definir con un criterio estandarizado dicho porcentaje se ha desarrollado el siguiente sistema 8 posibilidades comerciales, **dentro de una banda con un mínimo del 4.88% al 20%**. Esta banda está tomada en relación a la capacidad de negociación que puede existir al realizar una venta entre comprador y vendedor. Arq. Luis A. Oñate Palacios | **CURSO DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Para este caso en especial considero ciertos parametros o posibilidades comerciales.

**Deficiencias de Mercado**

Categoría	Porcentaje	Especificación
No existe	1%	Cuando no existe ningún tipo de característica negativa que impida una fácil comercialización del inmueble en estudio
Media Baja	5%	Cuando existe alguna afectación, contaminación o riesgo que afecte en muy bajo porcentaje (hasta un 10%) al área del terreno
Media	10%	Cuando existe alguna afectación, contaminación o riesgo que afecte en un porcentaje considerable (hasta un 20%) al área del terreno
Media Alta	15%	Cuando existe alguna afectación, contaminación o riesgo que afecte en un alto porcentaje (hasta un 50%) al área del terreno
Alta	20%	Cuando existe alguna afectación, contaminación o riesgo que afecte en un su gran mayoría (desde un 51% en adelante) al área del terreno. Inseguridad, delincuencia o semejantes en la zona. (Zona Roja)

**Consolidación**

Categoría	Porcentaje	Especificación
Consolidada	10%	Si la zona tiene una baja demanda de inmuebles
En proceso de Consolidación	15%	Si la zona tiene una baja demanda de inmuebles
Rural	20%	Si la zona tiene una baja demanda de inmuebles



- 795 -  
- Retasa Ind. y Gno

MARTHA CECILIA MEDINA CRESPO arq.

**Facilidad de liquidación**

Categoría	Porcentaje	Especificación
Inmediato	5%	Si se estima que al publicarse un remate de la propiedad se la comercializará en un máximo de 3 meses.
Corto Plazo	10%	Si se estima que al publicarse un remate de la propiedad se la comercializará entre 3 y 6 meses.
Mediano Plazo	15%	Si se estima que al publicarse un remate de la propiedad se la comercializará entre 6 y 12 meses.
Largo Plazo	20%	Si se estima que al publicarse un remate de la propiedad se la comercializará en más de un año

**CONCLUSIONES.**

El Valor que corresponde a la retasa tiene **un factor de 13.33 % su inmediato superior 13 %** con respecto al valor de Realización del avalúo anterior que era el 20 %, es decir un total de 33.00 % el factor de realización, el 13 % corresponde a los factores que considero los más relevantes en este análisis; Deficiencias de Mercado considerando la falta de liquidez que afecta al sector (poder adquisitivo), la Consolidación y la Facilidad de Liquidación. "La retasa es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor de realización anterior del mismo, 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".

- 796 -  
- Estado Montecristi -

MARTHA CECILIA MEDINA CRESPO arq.

**AVALUO  
AVALUO DE LAS EDIFICACIONES**

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Edificación No 1 nivel No 1	152,53 m2	285,19	86,76%	60,93%	150,76	22.995,36
<b>TOTAL</b>	<b>152,53 m2</b>					<b>22.995,36</b>

VALOR DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$	43.500,03
<b>TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$</b>	<b>22.995,36</b>

**AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES**

DESCRIPCION	MEDIDA INDICADAS	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
Hall de Ingreso m2	1,84	130,69	113,39	208,63
Galpón actividades Múltiples m2	85,82	92,11	92,11	7.904,88
Capilla actualmente bodega m2	4,32	118,81	112,87	487,60
Cerramiento lindero norte ml h = 1.90 m	35,50	52,64	50,01	1.775,28
Cerramiento lindero sur ml h = 1.80 m	22,88	52,64	50,01	1.144,18
Cerramiento lindero este ml h = 1.80 m	13,88	52,64	50,01	694,11
Cerramiento lindero oeste ml h = 2.25	22,95	137,26	130,40	2.992,61

VALOR DE REPOSICION DE LAS OBRAS ADICIONALES \$	14.881,85
<b>TOTAL AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES \$</b>	<b>16.297,30</b>

**AVALUO DE TERRENO**

AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.056,12 m2
V. UNIT./M2 MEJORAMIENTO DE SUELO RELLENO	122,82

<b>AVALUO DEL TERRENO \$</b>	<b>129.712,66</b>
------------------------------	-------------------

**SUMA DE AVALUOS**

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	22.995,36	<b>VALORES A CONSIDERAR</b>
AVALUO DE O. ADICIONALES \$	16.297,30	
AVALUO DEL TERRENO \$	129.712,66	
AVALUO COMERCIAL \$	167.916,32	
		<b>50 % DEL TERRENO Y EDIFICACIONES</b>
		<b>AVALUO COMERCIAL 83.957,66</b>

VALOR REPOSICIÓN \$	188.094,54
---------------------	------------

VALOR REALIZACIÓN 33 % \$	112.503,26	<b>VALOR DE RETASA 33 % 56.251,63</b>
---------------------------	------------	---------------------------------------

VALOR CATASTRAL 2010 \$	109.786,03
-------------------------	------------

**COMENTARIOS GENERALES, ANALISIS DE CALIDAD Y FACTIBILIDAD COMERCIAL DE LA GARANTIA**

El inmueble se encuentra ubicado en el sector nor-oeste de la Ciudad de Nueva Loja, zona residencial, donde el uso del suelo está consolidado con un crecimiento habitacional, poblacional, comercio en la Av. 20 de Junio y Venezuela, por la ubicación del lote y las características constructivas de la edificación se le da una plusvalía alta que le garantiza para cualquier transacción comercial. El valor del m2 de construcción es el mínimo considerando el tipo de acabados, materiales, referencia CAMICON, considerando el porcentaje de avance de obra, la edad. La inspección se realizó con el acompañamiento de la señorita [ ]

**AL CONSIDERARSE EL 50 % DEL TERRENO, DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LAS OBRAS ADICIONALES A LE CORRESPONDE EL VALOR COMERCIAL DE USD 83.957,66. AL VALOR ANTERIOR DE REALIZACIÓN CASTIGO CON 20 % Y AL NO REMATARSE EN LOS DOS SEÑALAMIENTOS CONSIDERO FACTORES RELEVANTES A LA PROPIEDAD DANDO UN PORCENTAJE DEL 13 % MÁS EL FACTOR DEL 20 % ANTERIOR, UN TOTAL DEL 33 % DE CASTIGO VALOR DE LA RETASA USD 56.250,4**

  
Ing. Paul Sebastián Dávalos Cisneros  
Depositario

  
Martha Cecilia Medina Crespo arq.  
Perito Avaluador  
Reg. Profesional: CAES-007 Sucumbios  
REG. PA-2007-888  
No DE CALIFICACIÓN. C. J. 2234900

Martha Cecilia Medina Crespo  
ARQUITECTO  
RUC: 1707398051001  
Registro Profesional CAES 007



- 797 -  
- Estado Lote y Site

MARTHA CECILIA MEDINA CRESPO arq.

**AVALUO  
AVALUO DE LAS EDIFICACIONES**

DESCRIPCION, NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Edificación No 1 nivel No 1	152,53 m2	285,19	86,76%	60,93%	150,76	22.995,36
TOTAL	152,53 m2					22.995,36

VALOR DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$	43.500,03
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	22.995,36

**AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES**

DESCRIPCION	MEDIDA INDICADAS	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
Hall de Ingreso m2	1,84	130,69	113,39	208,63
Galpón actividades Múltiples m2	85,82	92,11	92,11	7.904,88
Capilla actualmente bodega m2	4,32	118,81	112,87	487,60
Cerramiento lindero norte ml h = 1.90 m	35,50	52,64	50,01	1.775,28
Cerramiento lindero sur ml h = 1.80 m	22,88	52,64	50,01	1.144,18
Cerramiento lindero este ml h = 1.80 m	13,88	52,64	50,01	694,11
Cerramiento lindero oeste ml h = 2.25	22,95	137,26	130,40	2.992,61

VALOR DE REPOSICION DE LAS OBRAS ADICIONALES \$	14.881,85
TOTAL AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES \$	16.207,30

**AVALUO DE TERRENO**

AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.056,12 m2
V. UNIT./M2 MEJORAMIENTO DE SUELO RELLENO	122,82

AVALUO DEL TERRENO \$	129.712,66
-----------------------	------------

**SUMA DE AVALUOS**

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	22.995,36	<b>VALORES A CONSIDERAR</b>
AVALUO DE O. ADICIONALES \$	16.207,30	
AVALUO DEL TERRENO \$	129.712,66	
AVALUO COMERCIAL \$	167.915,32	<b>50 % DEL TERRENO Y EDIFICACIONES</b>
VALOR REPOSICION \$	188.094,54	<b>AVALUO COMERCIAL 83.957,66</b>
VALOR REALIZACION 20 % \$	134.332,26	<b>VALOR DE REALIZACION 20 % 67.166,13</b>
VALOR CATASTRAL 2018 \$	100.788,03	

**CALIFICACION DE LA PLUSVALIA**

ALTA ● MEDIA BAJA

**CALIFICACION DEL ESTADO DE LA GARANTIA**

SATISFACTORIA ● ACEPTABLE DEFICIENTE

**EXPECTATIVA ECONOMICA DEL INMUEBLE**

CRECIENTE ESTABLE ● DECRECIENTE

**FACTIBILIDAD COMERCIAL**

INMEDIATA MEDIATA ● LARGO PLAZO INCIERTA

**COMENTARIOS GENERALES, ANALISIS DE CALIDAD Y FACTIBILIDAD COMERCIAL DE LA GARANTIA**

El inmueble se encuentra ubicado en el sector nor-oeste de la Ciudad de Nueva Loja, zona residencial, donde el uso del suelo está consolidado con un crecimiento habitacional, poblacional, comercio en la Av. 20 de Junio y Venezuela, por la ubicación del lote y las características constructivas de la edificación se le da una plusvalía alta que le garantiza para cualquier transacción comercial. El valor del m2 de construcción es el mínimo considerando el tipo de acabados, materiales, referencia CAMICON, considerando el porcentaje de avance de obra, la edad. La inspección se realizó con el acompañamiento

**AL CONSIDERARSE EL 50 % DEL TERRENO Y DE LAS CONSTRUCCIONES A CADA UNA DE LAS SOCIEDADES. CORRESPONDE EL AVALUO COMERCIAL A A USD 83.957,66 VALOR DE REALIZACION USD 67.166,13.**

Ing. Paúl Sebastián Dávalos Cisneros  
Depositario

Martha Cecilia Medina Crespo arq.  
Perito Avaluador  
Reg. Profesional: CAES-007 Sucumbios  
REG. PA-2007-888  
No DE CALIFICACION. C. J. 2234900

Martha Cecilia Medina Crespo  
ARQUITECTO  
RUC: 170739805100  
Registro Profesional CAES 007