



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EMPRESARIAL
DE GUAYAQUIL**

**INGENIERIA EN GESTIÓN EMPRESARIAL, MENCIÓN MARKETING Y
VENTAS**

**Proyecto previo a la obtención del Título de Ingeniero en Gestión Empresarial
Mención Marketing y Ventas**

Tema:

**“IDENTIFICACION DE FACTORES DE ÉXITO PARA EL
INTRAEMPREDIMIENTO EN EL AREA DE AVALÚOS EN
INSTITUCIONES FINANCIERAS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”**

Autor:

Carlos Francisco Espinoza Villao

DIRECTOR DE TESIS

PhD. Yesmin Alabart

Guayaquil-Ecuador

2014

DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD

Este proyecto de pregrado, ha sido desarrollado con una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros.

En virtud de esta declaración me responsabilizo de las definiciones y/o conceptos desarrollados, análisis realizados, conclusiones y recomendaciones del presente trabajo, que además son de exclusiva responsabilidad del autor.

Guayaquil, septiembre 15 del 2014.

Carlos Espinoza Villao
C.I.0923492961

AGRADECIMIENTO

Quiero honrar y dar gracias a Dios por darme las fuerzas necesarias para levantarme cada día y para seguir y crecer en la vida, A mi esposa Verónica Cervantes y a mis tres preciosos Thiago Bruno Y Camilo que han sido pilares para que pueda culminar esta etapa de mi vida, también a mis padres **Carlos Espinoza Alarcón** y **Lorena Villao** y a mi Abuela Juana AVECILLAS.

Carlos Espinoza Villao

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I.....	9
1. MARCO TEÓRICO.....	9
1.1 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	9
1.2 Antecedentes del Problema	10
1.3 Formulación del Problema	10
1.4 OBJETIVOS	26
1.4.1. Objetivos Generales	26
1.4.2. Objetivos específicos.....	26
1.5 JUSTIFICACIÓN	26
1.6 FUNDAMENTACIÓN LEGAL.....	27
1.6.1. Restricciones	29
1.6.2. Confidencialidad	31
1.6.3. Responsabilidad Legal	32
1.6.4. Sobre la inspección e Informe de Avalúo.....	34
1.6.5. Sanciones.....	38
1.6.6. Del Informe del Perito	38
CAPÍTULO II	40
2. METODOLÓGICO	40
2.1 METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN	40
2.2 PROCEDIMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	41
2.2.1. Investigación de campo	41

2.2.2.	Investigación documental.....	41
2.2.3.	Investigación descriptiva.....	41
3.	PROPUESTA DE CREACIÓN.....	42
3.2	PROPUESTA.....	42
3.2.1.	Tema.....	42
3.2.2.	Objetivo de la propuesta.....	42
3.2	DETERMINACIÓN DEL MERCADO OBJETIVO.....	42
3.2.1.	Riesgo.....	43
3.2.2.	Evaluación del proyecto.....	45
3.3	FACTORES CLAVES PARA LAS MEJORAS DEL ÁREA.....	46
3.3.1.	Factores Internos. Fortalezas y Debilidades.....	46
3.3.2.	Factores externos Amenazas y oportunidades.....	47
	Metas.....	51
	CONCLUSIONES.....	100
	RECOMENDACIONES.....	102
	BIBLIOGRAFÍA.....	103

RESUMEN

El presente proyecto se lo desarrolla con el fin de mejorar el proceso de verificación, revisión asignación de perito y entrega de los avalúos, debido a que este proceso ha sido llevado de una manera muy simple en las instituciones financieras y esto ha generado que mediante el proceso de avalúos ocurra muy a menudo perdidas de documentos demora en los tiempos de los avalúos perdidas de créditos etc. la agilización del avaluó va a generar que el crédito que el cliente este buscando se lo pueda otorgar en menos días laborales debido a que todo va a ser llevado mediante correo electrónico escaneo de información hoja de resumen digitalizada por parte del Perito en fin esta propuesta que se va a presentar va a generar que el cliente interno mejore su calidad y precisión al momento de verificar el avaluó el mismo va a entregar una respuesta inmediata al funcionario y a su vez el funcionario dará una respuesta inmediata al cliente. Después de esta propuesta se darán a conocer las conclusiones y las recomendaciones pertinentes y también se darán sugerencias para que este proyecto sea puesto ya en práctica para el personal del área de avalúos en las instituciones financieras.

INTRODUCCIÓN

El presente proyecto tiene como propósito contribuir a las mejoras para el área de avalúos en instituciones financieras, y a su vez servirá como guía para todas las localidades de llevar un mejor control al ingreso de avalúos para su revisión.

Este proyecto se basa en ver todas las fases del proceso de la llegada del avalúo, ver si el mismo llega con todos los parámetros que exigen los bancos para poder realizarlo, tomar los tiempos necesarios para poder cumplir con el avalúo, en esta parte tendrá mucho que ver la asignación del perito revisión de la localidad en donde se va a realizar el avalúo, digitalización de documentos, confirmación del perito donde indique que recibió la documentación entre otros.

Los cambios que se van a dar en el área de avalúos van a ser llevados bajo una responsabilidad profesional para que estos a su vez ya sean implementados en los Bancos y que el proyecto minimice los riesgos en lo que tiene ver la pérdida de documentos, el fin del proyecto es que al mismo se le puedan sacar todos los beneficios y sea de fácil uso para el personal que ejecuta este proceso en las instituciones financieras.

El presente proyecto constara de 3 capítulos que estarán desarrollados de la siguiente manera:

Capítulo I: Marco teórico-conceptual-legal-metodológico-empírico

Objetivo: Describir los aspectos teóricos relacionados con la problemática que se investiga.

Capítulo II: Metodológico

Objetivo: Describir la estrategia metodológica empleada para la realización de las tareas en el desarrollo de la investigación (relacionar preguntas científicas, con tareas, métodos y técnicas empleadas).

Capítulo III: Propuesta de creación

Objetivo: Describir la propuesta de creación obtenida en la investigación.

CAPÍTULO I

1. MARCO TEÓRICO

1.1 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.

Actualmente es muy común la elaboración de avalúos para la obtención de créditos hipotecarios o personales, las instituciones financieras en la ciudad de Guayaquil son la base para la obtención de los mismos, debido a que es una de las ciudades más grandes del Ecuador, Guayaquil tiene más agencias a nivel nacional que cualquier localidad debido a esto es la gran afluencia de trabajo, pero antes de comenzar a hablar del tema tenemos que tener bien en claro que es un avalúo a nivel general; se puede decir que un avalúo es la estimación del valor comercial de un inmueble o cualquier artículo por medio de un dictamen técnico imparcial los mismos que pueden ser realizados por un ingeniero Civil o un Arquitecto

Perito en este tema, el mismo puede dar fe del según sus características físicas de uso y del respectivo análisis del mercado siempre tomando en cuentas el entorno urbano donde se está realizando la inspección.

En la actualidad siempre se hacen avalúos para obtener un crédito hipotecario, garantías de fianzas, participaciones de herencias u en otros casos.

Dada esta definición podemos decir que la realización de un avalúo nos podrá dar a conocer un valor estimado real del bien que se va a dejar en garantía para el banco.

1.2 Antecedentes del Problema

El problema se ubica que hace mucho tiempo en el área de Avalúos de los bancos se ha realizado los avalúos de una manera muy desordenada ocasionando que se pierdan documentos, se haga perder tiempo al cliente no se asigne un perito de manera inmediata que no haya contestación del perito y esto como institución nos perjudica debido a que el cliente le toca buscar crédito mediante otra institución bancaria en esta área no se lleva un control de cuantos avalúos se realiza por mes en todo el Ecuador y no se lleva una estadística exacta de los avalúos a nivel nacional.

Sin embargo se puede decir que con la propuesta que quiero implementar se van a obtener mejores resultados tanto en la entrada del avalúo y la salida del mismo generando para el banco mayor otorgación de créditos y tratar de igualar a la competencia.

1.3 Formulación del Problema

¿Cómo incide la demora del proceso de avalúo al poder dar el crédito al cliente?

Pregunta de investigación:

¿Qué mejoras se pueden realizar para el trámite de Avalúos en las instituciones financieras?

¿Qué tipo de avalúos se realizan en las instituciones financieras?

En el banco del Pacífico se realizan 4 tipos de Avalúos Estos son:

Avaluó de terreno.

Avaluó de casas.

Avaluó de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal (departamentos, locales, oficinas, bodegas).

Avalúos para proyectos de construcción y edificación.

Avalúos para construcción de urbanización.

Avalúos de prendas de inventario.

Avalúos para maquinarias.

Avalúos para vehículos.

¿Qué documentos se deben presentar para la realización de los diferentes tipos de Avalúos?

Para poder realizar un avaluó en las instituciones financieras se debe llenar primero la hoja de solicitud en la que debe especificar qué bien es el que se va a valorar y tener en cuenta los siguiente aspectos.

Descripción:

Recibe la solicitud y verifica que en la misma especifique:

Nombre del propietario.

Nombre del solicitante.

Nombre de la persona que deberá contactar el perito para realizar la inspección y sus

Teléfonos,

Ubicación del bien.

Tipo de bien.

Tipo de avalúo.

Observaciones.

Nombre y teléfono del funcionario responsable.

Datos para la factura por concepto de honorarios profesionales del perito y la respectiva firma del solicitante, autorizando el débito correspondiente o confirmando otro mecanismo de pago de dichos honorarios.

Consecuencias de no estar bien llena la solicitud de Avalúos

Al no estar bien detallada dicha solicitud o no se cumpla los requisitos anteriores el ejecutivo al recibir la solicitud no podrá asignar el perito que amerite para realizar el avalúo siempre hay que proceder a revisar bien esta solicitud para poder gestionar lo antes posible la inspección del bien a valorarse.

Requisitos que deben tener la solicitud de avalúo según el bien a valorarse

Para proceder a realizar la inspección del bien se tiene que adjuntar distintos documentos para que el avalúo se pueda realizar estos son los requisitos:

DOCUMENTOS PARA REALIZACION DE AVALUO DE UN TERRENO

Escritura de compra-venta o convenio de reservación.

Fotocopia del registro de la propiedad.

Fotocopia del impuesto predial.

Planos

Fotos de terrenos a evaluarse.

Figura 1. FOTO DE TERRENO



Fuente: CARLOS MONTENEGRO

Figura 2. TERRENO VACIO



Fuente: CARLOS MONTENEGRO

Figura 3. TERRENO VACIO



Fuente: CARLOS MONTENEGRO

DOCUMENTOS PARA REALIZACION DE AVALUO DE UNA CASA:

Escritura de compra-venta o convenio de reservación.

Fotocopia del registro de la propiedad.

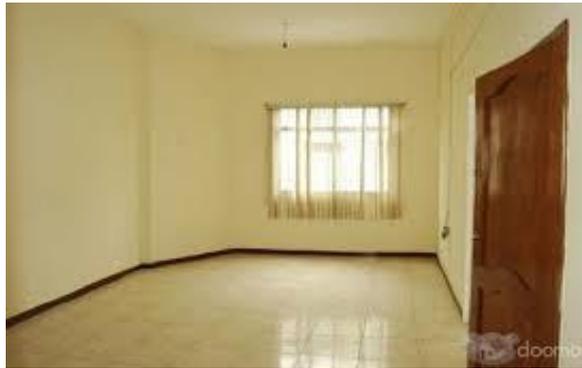
Fotocopia del impuesto predial.

Plano de implantación (si existiera)

Declaratoria de propiedad horizontal (si existiera Régimen de Propiedad Horizontal).

Fotos que se deben implementar en un Avalúo de casa.

Figura 4.SALA DE CASA



Fuente: JACINTO CONTRERAS

Figura 5. CASA DE DOS PISOS



Fuente: JACINTO CONTRERAS

Figura 6. FOTO DE PISCINA



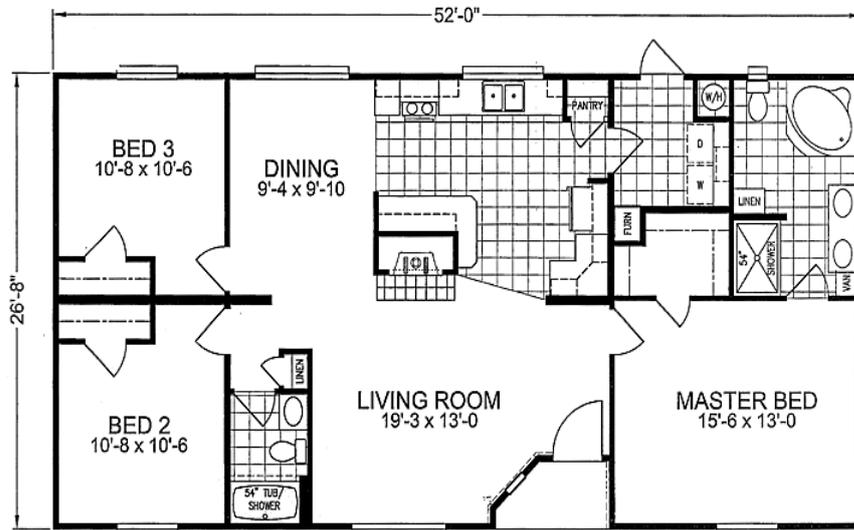
Fuente: JACINTO CONTRERAS

Figura 6. CASA DE DOS PISOS



Fuente: JACINTO CONTRERAS

Figura 7. PLANO DE VIVIENDA



APPROX. 1361 SQ. FT.
3 BEDROOM, 2 BATH

INFORMATION ON THIS LITERATURE MAY VARY FROM THE ACTUAL HOME. WE RESERVE THE RIGHT TO MAKE CHANGES AT ANY TIME, WITHOUT NOTICE OR OBLIGATION.

Fuente: GUILLERMO GARCIA

DOCUMENTOS PARA UN INMUEBLE SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (DEPARTAMENTOS, LOCALES, OFICINAS, PARQUEOS, BODEGAS)

Adjuntar la escritura.

Obligatoriamente se adjuntará la escritura de Constitución de Régimen de propiedad horizontal donde conste la tabla de alícuotas y linderación debidamente aprobada por el municipio.

Figura 8. EDIFICIOS Y DEPARTAMENTOS



Fuente: CARLOS MONTENEGRO

Figura 9. CASA DE URBANIZACION



Fuente: CARLOS MONTENEGRO

Figura 10. CASA DE URBANIZACION



Fuente: JACINTO CONTRERAS

DOCUMENTOS PARA UN PROYECTO DE CONSTRUCCION DE EDIFICACION.

Escritura de terreno

Registro de solar

Presupuesto de obra debidamente firmado por el responsable técnico

Cronograma de trabajo valorado debidamente firmado por el responsable técnico

Especificaciones técnicas

Planos Arquitectónicos (para vivienda)

Permiso de construcción vigente otorgado por el municipio de la localidad.

DOCUMENTOS PARA CONSTRUCCION DE URBANIZACION

Escritura del terreno o macro lote

Pago del impuesto predial

Plano Urbanístico donde conste el uso de suelo, debidamente aprobado por el municipio

Planos estructurales, eléctricos, hidro-sanitarios y arquitectónicos

Archivo digital del Presupuesto de Construcción de Urbanización (Costos Directos y Costos Indirectos)

Cronograma Actualizado Valorado de Obra con corte a la fecha (archivo digital)

Estudio de Factibilidad económica

Autorización del municipio para inicio de obras y movimiento de tierra

Cuadro de especificaciones técnicas y de acabados.

DOCUMENTOS PARA LA REALIZACION DE AVALUO AGRICOLA (camaronera, hacienda),

Adjuntar la escritura.

Pago del impuesto predial vigente

Certificado de no afectación vigente (lo emite la subsecretaría de tierras).

Plano o levantamiento planimétrico actualizado.

Fotocopia del certificado del municipio o registro de la propiedad actualizado.

Plano de diseño (para camaroneras)

Fotos de Avalúos Agrícolas y camaroneras.

Figura 11.FOTO CAMARONERA



Fuente: CARLOS IZURIETA

Figura 12.FOTO DE CAMARONERA



Fuente: CARLOS IZURIETA

Figura 13. HACIENDA DE BANANO



Fuente: CARLOS IZURIETA

Figura 14. FOTO DE BANANO



Fuente: CARLOS IZURIETA

Figura 15. HACIENDA DE CACAO



Fuente: CARLOS IZURIETA

Si se tratare de varios lotes que conformen un predio agrícola, se debe solicitar la escritura unificada de los mismos.

DOCUMENTOS PARA AVALUO DE PRENDAS DE INVENTARIO

Detalle de mercadería donde indique descripción del producto,

Peso, cantidad,

Código y número de factura

Copia de facturas de compra.

DOCUMENTOS PARA INSPECCIONES // REAVALUO DE PRENDAS (COTECNA)

Adjuntar el contrato de prenda

Adjuntar el avalúo anterior

DOCUMENTOS PARA AVALUO DE MAQUINARIAS

Detalle de maquinarias donde indique descripción,

Costo de adquisición,

Modelo, serie y el número de factura

Copia de factura comercial

Desglose del gasto de importación (para equipos nuevos)
Gasto de puesto en marcha y montaje (para equipos nuevos).

DOCUMENTOS PARA AVALUO DE VEHICULO

Copia legible de la matrícula del vehículo.

Copia de la factura comercial (para vehículo nuevo)

Copia del SOAT.

Fotos que deben presentar los peritos en el Informe de vehículos y maquinarias industriales.

Figura 16. FOTO DE VEHICULO



Fuente: JHONNY CARPIO

Figura 17. FOTO DE INTERIOR DEL VEHICULO



Fuente: JHONNY CARPIO

Figura 18. FOTO DE VEHICULO



Fuente: JHONNY CARPIO

Figura 19.FOTO DE MAQUINARIA



Fuente: JHONNY CARPIO

Figura 20. FOTO MAQUINARIA INDUSTRIAL



Fuente: JHONNY CARPIO

Figura 21. FOTO MAQUINARIA INDUSTRIAL



Fuente: JHONNY CARPIO

DOCUMENTOS PARA LA REALIZACION DE REVALUO DE UN BIEN INMUEBLE (casa, departamento, terreno, oficina, local, Urbanización, camaronera, hacienda)

Adjuntar la escritura de hipoteca completa.

Avalúo anterior

DOCUMENTOS PARA REVALUO DE VEHICULO

Copia legible de la matrícula del vehículo

Avalúo anterior

Copia del contrato de prenda.

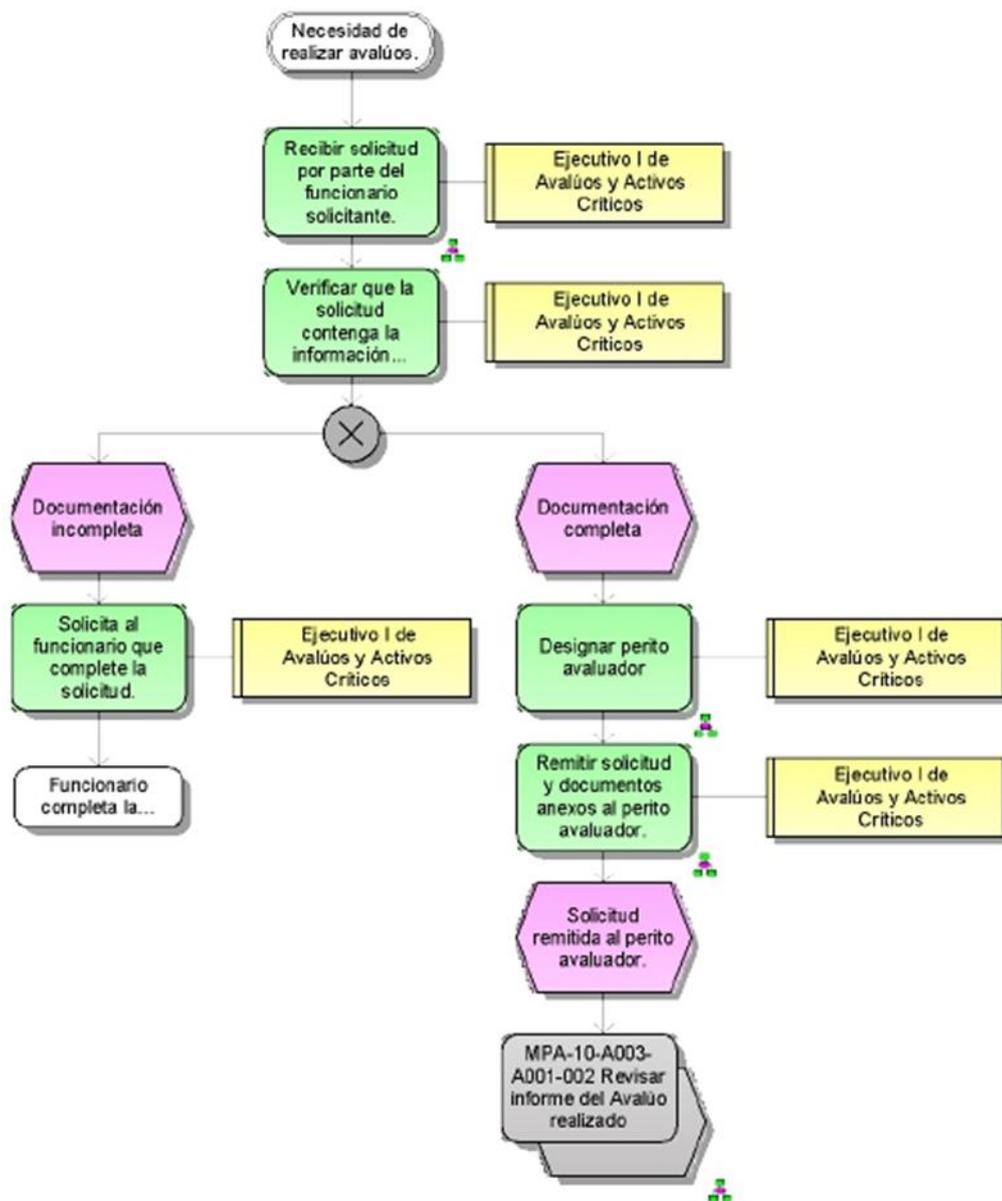
Copia del SOAT

DOCUMENTOS PARA REVALUO DE MAQUINARIAS, PRENDAS DE INVENTARIO

COPIA CONTRATO DE PRENDA

AVALUO ANTERIOR

DIAGRAMA DE FLUJO DE RECEPTAR SOLICITUD DE AVALÚO EN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS Y DESIGNACION DEL PERITO AVALUADOR



1.4 OBJETIVOS

1.4.1. Objetivos Generales

- Realizar un estudio a nivel de bancos que me permita ver mejoras o propuestas que me sirvan para implementarlas en el área de Avalúos de todos los bancos.
- Desarrollar un plan diferente de la entrada del Avaluó al área de que me permitan ahorrar tiempo al momento del proceso del mismo.

1.4.2. Objetivos específicos

1. Identificar y analizar los problemas que se están presentando en el área de Avalúos.
2. Evaluar si el plan que se va a poner en práctica mejorara los tiempos de entrega de avalúos en todas las instituciones financieras.
3. Estructurar un esquema que nos indique cada paso que se va a realizar al momento que llegue el avaluó.

1.5 JUSTIFICACIÓN

Este tema de investigación surge debido a que esta área de los bancos es una área considerada de riesgo para toda institución y al parecer no se le ha otorgado la importancia necesaria en todos los bancos investigando en otras instituciones se genera una propuesta en la que todos los bancos van a tener que realizar en un plazo de tres máximo cuatro días laborables una respuesta sobre el Avaluó que se mande a Realizar por parte de la funcionaria.

Este tema se coge porque se va a realizar una innovación en toda el área de avalúos de todos los bancos y a su vez tanto funcionario como cliente podrá ver en qué estado se encuentra la solicitud de su avalúo mediante el sistema del banco.

1.6 FUNDAMENTACIÓN LEGAL

En base a la normativa emitida en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y Junta Bancaria, Libro I, Título XXI, Capítulo IV.- Normas para la Calificación y Registro de Peritos Avaladores; adopta el siguiente Reglamento Interno para Peritos Avaladores, y Procesos de Avalúos:

Todo perito evaluador que contrate las instituciones financieras. deberá cumplir con los siguientes requisitos obligatorios y actualizar con una periodicidad anual y hasta el 31 de marzo de cada año la siguiente información:

1. El certificado de la calificación de Peritos Avaladores emitido por la Superintendencia de Bancos y Seguros;
2. Las personas jurídicas, informarán sobre el nombre del representante legal, adjuntando copia del nombramiento respectivo en caso de cambio o reelección; y nómina de accionistas.
3. Dirección, casilla, número telefónico, fax y dirección de correo electrónico. Para el caso de las personas jurídicas se incluirán la misma información de sus oficinas tanto en el país como en el exterior, si las tuviere;
4. RUC, y título profesional refrendado por el CONESUP;

5. Declaración del impuesto a la renta, del último ejercicio, de las personas naturales y de la firma. Para el caso de las personas jurídicas, se remitirá el estado financiero cortado al 31 de diciembre de cada año, presentados ante la Superintendencia de Compañías;
6. Listado del personal de peritos evaluadores miembros de la firma, detallando domicilio, nacionalidad, número de cédula de ciudadanía o pasaporte;
7. Detalle de los contratos de peritaje celebrados en el ejercicio inmediato anterior, así como el personal asignado en cada caso;

Las firmas que tengan vinculación como miembros, asociados o representantes de firmas valoradoras internacionales, remitirán un certificado actualizado que acredite la vinculación con dichas firmas, así como el

8. nombre del representante legal, dirección, casilla, número telefónico, fax y dirección de correo electrónico y persona de contacto de la firma internacional;
9. Declaración sobre la permanencia de las condiciones en las cuales se constituyó y del cumplimiento de los requisitos con los cuales se le otorgó la credencial de perito;
10. Para las personas jurídicas, certificado de existencia legal, otorgado por la Superintendencia de Compañías; y,
11. Cualquier otro documento o información que el Banco considere necesario.

1.6.1. Restricciones

Capítulo único

No podrán ser peritos evaluadores de los bancos las personas naturales o jurídicas que se encuentren en los siguientes casos, según su naturaleza jurídica:

1. Quienes no se encuentren calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros;
2. Quienes estén vinculados por propiedad y/o administración al Grupo Financiero Banco.
3. Cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de un miembro del Directorio, administradores o principales funcionarios del Banco;
4. Personas naturales o jurídicas inhabilitadas para ejercer el comercio;
5. Quienes hayan mantenido relación de dependencia laboral con el Banco o la hubieren mantenido en el año inmediato anterior. El Banco no podrá, dentro del año siguiente a la terminación de sus funciones como perito evaluador emplearlo o contratar sus servicios para el desempeño de alguna función en la institución;
6. Quienes ejerzan funciones en organismos o instituciones rectoras como Superintendencia de Bancos y Seguros, Banco Central, Servicio de Rentas Internas u otros ejecutores de la política monetaria, crediticia o de control estatal, así como los funcionarios que perciban sueldo, honorario o remuneración con cargo al presupuesto del Banco;

7. Quienes se hallen en mora por deudas directas o indirectas,
8. Personas cuyos créditos hubiesen sido castigados durante los últimos cinco años, por una institución financiera nacional o sus off-shore;
9. Personas que registren cheques protestados pendientes de justificar o que registren cuentas corrientes cerradas por incumplimiento de disposiciones legales, hasta su rehabilitación;
10. Quienes hubieren sido llamados a juicios plenarios por cometimiento de delitos, salvo el caso de sentencia absolutoria;
11. Personas reportadas por los Organismos de Control tanto nacionales o internacionales o mencionadas en notas de prensa de periódicos calificados por delitos tipificados en la Ley de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas. Exceptuándose a aquellas personas que los jueces hayan dictado sobreseimiento definitivo favorable por homónimos o suplantación de identidad;
12. Personas que formen parte procesal de litigios seguidos por o en contra del Banco o sus Subsidiarias;
13. Quienes hayan sido sancionados por su actuación profesional por autoridad competente;
14. Quienes hubieren sido directores, administradores o principales funcionarios de entidades financieras sometidas a procesos de regularización, intervención por irregularidades financieras, saneamiento, reestructuración o liquidación

forzosa, al tiempo de producido cualquiera de los eventos, salvo autorización expresa de la Superintendencia de Bancos y Seguros;

15. Quienes hubiesen sido sancionados por la Superintendencia de Bancos y Seguros por faltas que a criterio de la entidad reguladora revistan de gravedad; y,
16. Las personas jurídicas extranjeras que no tuvieren un representante o apoderado dentro de territorio nacional.

1.6.2. Confidencialidad

Capítulo único

Las Personas Naturales o Sociedades, contratadas por el Banco en su calidad de Peritos Avaluadores, deberán mantener el sigilo profesional y reservas del caso, respecto al manejo de la información documental operativa y legal proporcionada por la Institución financiera, comprometiéndose a la no divulgación de la misma ante terceros.

Tratándose de personas jurídicas, esta disposición se hace extensiva a sus directores, representantes legales, funcionarios, asesores, miembros del personal de apoyo, que hubiesen tenido acceso a la información.

En caso de comprobarse negligencia en el manejo de la información, los peritos responsables asumen la reparación del daño que se ocasionare por la divulgación de la misma, con respecto a los bienes sujetos a valuación que la entidad considere justificado su reclamo, por revelación al público, sin perjuicio de las sanciones que establece la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

1.6.3. Responsabilidad Legal

Capítulo único

Siendo la esencia de un peritaje, el tener conocimiento de la realidad de un bien; de los linderos y dimensiones en el caso de los inmuebles que el Banco reciba en garantía, o adquiera a cualquier título, es responsabilidad de los peritos evaluadores, la comprobación de las áreas que presenten los documentos legales que les sean proporcionados e informar y asesorar a la Institución de presentarse diferencias, y advertir al Banco en aquellos casos en los cuales no fuera posible determinar las reales medidas y dimensiones debido a descripciones poco detalladas o ausencia de las mismas, e incluso abstenerse de presentar un informe concluyente hasta que por parte del cliente o propietario del bien se realicen los estudios y alcances correspondientes.

Los Peritos Evaluadores (persona natural o jurídica), serán responsables del contenido total y parcial emitido en el informe de avalúo del bien asignado para efectuar su labor.

Dicho documento deberá tener consignados los nombres y firmas de cada uno de los técnicos que participaron en la elaboración del mismo, quienes a su vez se comprometen a compartir solidariamente la responsabilidad por lo actuado e informado.

Sobre la Solicitud de Avalúo y Designación de Perito Evaluador

Capítulo único

Al generarse la necesidad de la realización de una valuación, sea esta por necesidad de establecer la equivalencia monetaria de un bien sea este mueble o inmueble, y con la finalidad de implementar dicho bien como garantía hipotecaria

o prendaria, de respaldo a una operación financiera, o cuando la Institución tuviere que evaluar sus propios bienes o tuviere la intención de adquirir otros; se deberá seguir el siguiente proceso:

Llenar la solicitud por parte del funcionario solicitante, con la información que en esta se requiere, en forma clara y completa; debiendo constar el nombre del propietario, el nombre del solicitante, el nombre de la persona que deberá contactar el perito para realizar la inspección y sus teléfonos, ubicación del bien, tipo de bien, tipo de avalúo, documentación que se anexa, observaciones, nombre y teléfono del funcionario responsable, datos para la factura por concepto de honorarios profesionales del perito y la respectiva firma del solicitante, autorizando el débito correspondiente o confirmando otro mecanismo de pago de dichos honorarios.

La solicitud contendrá como anexos la documentación legal descriptiva, considerándose como indispensables la escritura de propiedad, planos, especificaciones técnicas, matrículas, facturas, certificados de importación, etc., que serán los soportes para la ejecución del informe, según sea el caso.

Tratándose de re avalúos, deberá adicionalmente, entregarse junto a la orden de avalúo, copia del avalúo anterior, a fin de que el departamento de Avalúos y Activos Críticos proceda a su posterior análisis y comparación de los resultados.

Remitir la solicitud y los respectivos documentos anexos al departamento de Avalúos y Activos Críticos. Este departamento no podrá recibir la solicitud, sino se encontrare completa en todos sus campos y con toda la documentación requerida anexa.

El departamento de Avalúos y Activos Críticos designará el perito evaluador que corresponda, de acuerdo al tipo de bien, indicando en la solicitud la fecha de entrega al perito.

El departamento de Avalúos y Activos Críticos procederá a contactar al perito evaluador designado y le entregará la solicitud de avalúo con toda la documentación requerida anexa a la misma.

El único enlace con el perito evaluador será el departamento de Avalúos y Activos Críticos.

1.6.4. Sobre la inspección e Informe de Avalúo

Capítulo único

El perito recabará la solicitud y documentación anexa, previo a la inspección del bien a evaluarse.

El perito procederá a contactar a la persona autorizada para mostrar el bien indicada en la solicitud, para coordinar la realización de la inspección, fijando día y hora para su ejecución.

Será de carácter obligatorio la inspección física del bien, por parte del perito que realiza el informe, no pudiendo delegar esta acción en ninguna tercera persona, la responsabilidad sobre la ejecución de esta acción será exclusiva del perito. En esta visita deberá recorrer en forma pormenorizada el bien inmueble que se analiza, dejando establecido los detalles internos y externos del bien, en especial, sus bondades, fallas o deficiencias.

Paralelamente, recorrerá el entorno del bien, determinando su influencia comercial en el bien que se analiza.

La inspección determinará las características del bien, esto es, su composición, especificaciones técnicas y su estado de conservación, mantenimiento y vida útil.

El perito deberá investigar, con los métodos tecnológicos más adecuados que estime, cualquier vicio o problema oculto que el bien pudiere tener y que no es visible a simple vista, pero que por su experiencia pueda determinar, debiendo hacerlo constar en el capítulo pertinente de su informe sobre el particular; por ejemplo, probables invasiones, litigios en la propiedad, el manejo de la administración del condominio (en propiedad horizontal), funcionamiento en la provisión de los servicios de infraestructura, etc.

Será parte del proceso de inspección la comprobación de las dimensiones del bien, debiendo compararse las que existen en la realidad con las dimensiones que contiene la documentación legal entregada.

Cuando sean bienes inmuebles cuya área y extensión sea de difícil comprobación, se establecerá con el Banco y el propietario, la forma de ejecutar esta acción, y el respectivo honorario adicional por la utilización de equipos especiales, que deberá ser previamente aceptado por el Banco.

De considerarlo necesario, el perito, podrá solicitar la realización de una inspección adicional para revisar datos que no se pudieron determinar en forma clara en la primera inspección.

El día o los días en que se realice la inspección determinará la fecha del informe, que por lo tanto, tendrá esta única y sola fecha, que será la referencial para efectos legales y de control.

Exclusivamente, para casos de coactiva, o de problemas judiciales, en que el Banco necesita un valor y el propietario, por el estado de litigio, no permite la

realización de la inspección, el perito, de aceptarlo así, podrá realizar una inspección externa, asumiendo, la forma y características técnicas del bien, cuando este sea un inmueble de tamaño y características que se puedan comparar con otro existente, debiendo hacer constar esta particularidad en su informe.

Para estos casos, el perito salvará su responsabilidad en caso de una asunción equívoca.

La inspección del bien determinará la memoria fotográfica del informe, y que se incluirá en el Anexo Memoria Fotográfica.

Las fotos que se tomen serán a colores y con una resolución eficiente, digitalizadas, con un tamaño mínimo de 7cms. x 9cms., debiendo tener al pie de la misma un detalle del contenido de la exposición.

La cantidad de exposiciones será la necesaria para poder obtener una idea clara del bien que se analiza.

El perito deberá adjuntar un croquis que determine la fácil ubicación geográfica del bien. Adicionalmente deberá adjuntar también un plano de implantación general del bien que lo relacione con el contexto geográfico, y un esquema de distribución arquitectónica interna del mismo.

La inspección servirá al perito para establecer, de ser el caso, muestras que se incluirán en su análisis de mercado, y que serán la base para el análisis del valor comercial del bien. Estas muestras serán sustentadas con los datos que se obtengan, como ubicación, teléfonos, propietarios, áreas, dimensiones, características, etc.

El perito evaluador, en condiciones normales tendrá un plazo de 6 días laborables para la elaboración del informe cuando se tratare de bienes ubicados en la ciudad, sede de su domicilio; y un plazo de 8 días laborables, cuando se tratare de bienes ubicados fuera de la ciudad, sede de su domicilio. El Banco podrá aumentar este plazo por circunstancias especiales o imprevistas.

En caso de que estos plazos no se cumplan, el perito deberá comunicar, por escrito, el motivo que ha causado la demora.

En el evento de que transcurridos 3 días laborables, el perito no pueda realizar la inspección a consecuencia de que el cliente no presta las facilidades, el perito devolverá la solicitud al departamento de Avalúos y Activos Críticos con una comunicación por escrita y este departamento devolverá al funcionario respectivo.

El informe de avalúo será entregado al funcionario solicitante únicamente cuando el mismo haya sido revisado y aprobado por el Área de Administración, y los honorarios profesionales del perito hayan sido cancelados, no pudiendo adelantarse el contenido de este informe sin haberse cumplido lo anteriormente expuesto.

Los honorarios de los peritos evaluadores serán cancelados conforme a la tabla de honorarios aprobada por el Directorio de la Institución. Tratándose de bienes en garantía o que vayan a ser entregados como dación en pago, los honorarios serán cancelados por el respectivo cliente. Tratándose de bienes de propiedad del Banco los honorarios serán cancelados directamente por el Banco.

El perito no podrá realizar valuaciones a bienes en los que tenga interés personal, familiar, o en los avalúos que por su ejecución podrían generar conflicto de intereses, debiendo en estos casos, obligatoriamente, excusarse de su ejecución.

De comprobarse el incumplimiento por parte del perito a esta política, se aplicarán las sanciones establecidas en el presente documento.

1.6.5. Sanciones

Capítulo único

Los peritos estarán sujetos a las siguientes sanciones:

Suspensión temporal de hasta 90 días en caso de incumplimiento en el desempeño de sus funciones.

Suspensión definitiva en el ejercicio de sus funciones, por negligencia que atente a los intereses de la Institución o que hayan procedido en contra de las disposiciones legales aplicables a sus funciones, y/o de las políticas internas de la Institución.

La sanción a un perito evaluador será resuelta por el Directorio de la Institución y será puesta a conocimiento del organismo de control.

1.6.6. Del Informe del Perito

El informe del perito evaluador deberá contener como mínimo, de acuerdo a la naturaleza del bien, lo siguiente:

La descripción detallada del bien objeto del avalúo, incluyendo los antecedentes legales que respaldan su propiedad, los gravámenes que pesen sobre el mismo y su localización física;

El valor actual de mercado del bien avaluado, considerando su venta inmediata;

El estado actual del bien, incluyendo la estimación de los costos de mantenimiento y reparaciones que deban realizarse para posibilitar su venta;

El uso mejor y más óptimo del bien, incluyendo las proyecciones municipales en la zona, en caso de bienes inmuebles;

El valor natural, cultural o científico del bien, de tenerlo;

El entorno ecológico, la contaminación y posibles riesgos naturales o físicos;

El análisis detallado de la valoración y el precio de avalúo total del bien;

El análisis comparativo del precio de venta actual de bienes de similar naturaleza en el mercado;

La recomendación sobre la posibilidad y alternativas de venta; y,

Un análisis sobre las condiciones y tendencias del mercado respecto de bienes idénticos.

CAPÍTULO II

2. METODOLÓGICO

2.1 METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

Metodología de la investigación, significa el conjunto de procesos metódicos, es decir sistemáticos, objetivos, medibles que se utilizan para realizar determinada investigación, que consiste en la resolución de un determinado problema, que a su vez, producto de esta aplicación de la metodología o métodos explicado o descrito.

El análisis se fundamenta en una doble vertiente, por un lado en la información derivada de las fuentes secundarias o documentales, y por otra en aquella obtenida de las fuentes primarias; es decir, directamente del fenómeno o problema de investigación (exploratorio, descriptivo y experimental), nos referimos a las dos categorías generales del análisis:

Análisis Cuantitativo: Es la descripción numérica de la información, la revelación del componente formal, del aspecto externo del hecho, fenómeno o problema que se investiga. Este análisis que se apoya en el procesamiento

Estadístico de los datos y su explicación, y que sirve de fundamento al análisis cualitativo; tiene por objeto probar cuantitativamente, primero la hipótesis particulares y luego la general.

Análisis Cualitativo: Es el estudio que enfoca el fondo del fenómeno, sus características o atributos implícitos, con el propósito de verificar científicamente las hipótesis. El análisis cualitativo se dirige al establecimiento de la relación causa – efecto, para lo cual se precisa el descubrimiento del origen del problema

que se localiza en el pasado; su relación con el presente, sobre cuya base es posible prever el futuro. El investigador expone en el plan todos los detalles y estrategias referentes al proceso de análisis, lo que implican una serie de decisiones, las mismas que además de basarse en el tema y problema de investigación, así como en los objetivos. (Luis)

2.2 PROCEDIMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

Dentro del marco podemos definir que el procedimiento de la investigación, se divide en tres etapas. Las etapas que conformaron el proyecto son: Revisión de la información, análisis de área a investigar y compilación de datos esta fuentes han sido proporcionadas por peritos que prestan sus servicios a otras instituciones bancarias.

2.2.1. Investigación de campo

Se considera la investigación de campo los diferentes puntos de vistas que me dieron los peritos del banco para poder hacer mejoras con respecto al proceso de avalúos.

2.2.2. Investigación documental

Se validara cualquier teoría mediante las aseveraciones que realizan los autores de diferentes libros.

2.2.3. Investigación descriptiva

Esta investigación se la considerara descriptiva debido a que se va a detallar el problema que se va a investigar y también se explicara que va a suceder en la zona de estudio.

CAPÍTULO III

3. PROPUESTA DE CREACIÓN

3.2 PROPUESTA

3.2.1. Tema

Identificación de factores de éxitos para el intraemprendimiento en el área de avalúos en las instituciones financieras en la ciudad de Guayaquil.

3.2.2. Objetivo de la propuesta

En base a los requerimientos establecidos esta área tiene que dar en menos tiempos al área de negocios la respectiva valoración del bien en una hoja de resumen donde indique todos los datos del cliente del bien y del valor comercial y valor ajustado del bien esta hoja va a facilitar al oficial del crédito entender el avalúo realizado por los peritos y a su vez con esta hoja podrán avanzar en la operación de desembolsar el crédito.

3.2 DETERMINACIÓN DEL MERCADO OBJETIVO

El área de avalúos de la ciudad de Guayaquil va a ser tomado como mercado objetivo debido a que en esta ciudad se presentan la mayor cantidad de avalúos a nivel nacional y a su vez es la que cuenta con diferentes clases de perito por eso se cogió esta ciudad.

3.2.1. Riesgo

El riesgo es el peligro de que los resultados reales difieran de los deseados o la eventualidad de que ocurra algún evento desfavorable esto puede ser un punto que puede ser en contra para el oficial de crédito debido a que el perito se puede confundir en la valoración del bien y puede dar valores que a veces no se esperan pero esto no ocurriría en todos los casos porque se tiene una base de datos con precios ya establecidos de los terrenos en Guayaquil.

Es muy importante destacar en este punto la tabla de depreciación de fitto y Corvini la cual nos da una valoración real del bien mediante su depreciación.

Figura 22. TABLA DE FITTO Y CORVINI

CASTIGO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION AUTORES FITTO Y CORVINI									
EDAD EN % DE LA VIDA	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,52	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00

Fuente: SEMINARIO DE AVALUOS DE BIENES E INMUEBLES

Figura 23 TABLA DE FITTO Y CORVINI

CASTIGO POR ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION AUTORES FITTO Y CORVINI									
EDAD EN % DE LA VIDA	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	81,14	100,00

Fuente: SEMINARIO DE AVALUOS DE BIENES E INMUEBLES

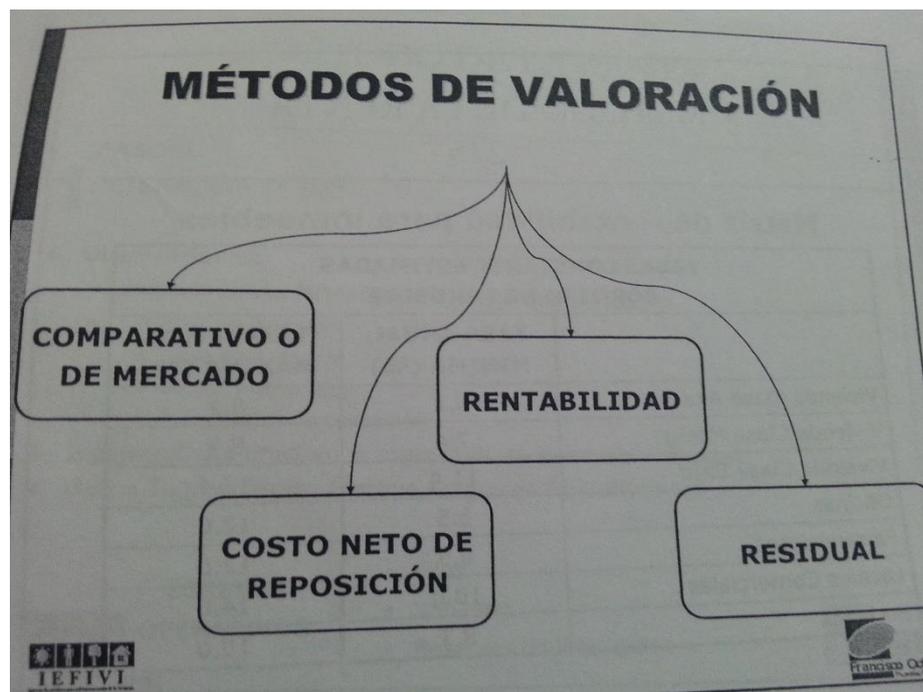
Figura 24. SIGNIFICADO DE CALIFICACIONES

Significado de las calificaciones de la tabla de Fitto y Corvini

- Clase 1: Nuevo. No requiere reparaciones.
- Clase 2: Estado regular. Presenta daños de poca importancia.
- Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.
- Clase 4: necesita reparaciones importantes.
- Clase 5: Construcción con muy poco o ningún valor. Mal estado.




Figura 25. METODOS DE VALORACION



3.2.2. Evaluación del proyecto

El proceso que se quiere implementar va a dar una evaluación positiva debido a que se va a mejorar en todo sentido actualmente esta área tiene una base de datos en Excel en la que tienes que ingresar el avalúo que te llega en papel físico por la funcionaria, este tema cambiaría debido a que la oficial escanearía la documentación necesaria para poder realizar el avalúo, esto desde ahí ya generaría tiempos ganados para el banco una vez llegada la documentación al ejecutivo de avalúos el mismo revisara si esta está completa para poder enviar mediante mail al perito asignado actualmente el perito tiene que ir a recoger la hoja de avalúos con la documentación por lo general esto es una pérdida de tiempo para mi parecer ya

que se gasta muchos recursos y en ciertas ocasiones el perito no va al momento que se lo llama esto genera muchos retrasos para el avalúo.

Este proyecto tiene un propósito que van a dar lugar a un valor casi exacto por lo que se va a poder asegurar el bien que se va a avaluar.

3.3 FACTORES CLAVES PARA LAS MEJORAS DEL ÁREA.

- Digitalizar toda solicitud de avalúo
- Revisar y coordinar la entrega por mail al perito.
- Perito de su respuesta vía mail.
- En la base de datos registrar cómo va la evolución del avalúo.
- Tener referencia de cuánto podría salir el avalúo dependiendo de su ubicación(revisión de Plano de Guayaquil)
- Perito mande vía mail el resumen técnico del avalúo.
- Crear el programa con la parte de informática de los bancos que permita tener toda la información del avalúo para cuando se llegue a realizar un reevaluó.
- Mediante página web del banco los clientes pongan un bien en el que puedan tener la referencia de su valor.

3.3.1. Factores Internos. Fortalezas y Debilidades.

Fortalezas

- Ser los pioneros en tener un sistema que te permita tener referencias del valor del bien que vas a avaluar.
- Tener el ejecutivo del banco una herramienta que le sirva de ayuda al cliente al momento de que vaya a dejar una prenda para hipotecar.

Debilidades

- No tener el personal del banco bien capacitado para usar el programa.
- Usen el programa los ejecutivos para otros fines.

3.3.2. Factores externos Amenazas y oportunidades.

Amenazas

- Puede darse la sobrevaloración de bienes.
- Peritos no se acoplen a nuestro sistema de llevar los avalúos.

Oportunidades

- Expandirse con el programa a nivel nacional.
- Atraer a más clientes para que puedan obtener más rápido su crédito.

Competencia Directa

Por el lado de los bancos podemos decir que el banco que más se asimila a realizar este tipo de valoración de bienes es el banco pichincha debido a que ellos tienen muchos clientes y dan con mayor rapidez el crédito, el fin del banco de este proyecto es mejorar nuestra área de avalúos y manejar todo de una manera muy rápida y segura.

Ecología y cuidado del medio Ambiente.

El cuidado y la sostenibilidad del medio ambiente son aspectos que se deben considerar mucho en este proyecto debido a que va a ver un ahorro de papel en todo el proceso anteriormente se imprimían libros de escrituras esto ya no se va a dar porque todo el proceso se lo va a digitalizar con esto se ayudara mucho al planeta.

Riesgo de Burbuja Inmobiliaria.

Tenemos que estar pendiente en lo que es la burbuja inmobiliaria ya que el banco puede caer en esto debido al abundante crecimiento de crédito hipotecario en el país que genera esto que los avalúos de bienes ya sean casas, terrenos, edificios comiencen a sobrevalorarse y esto a su vez generaría un riesgo para el banco de no conocer un valor real del bien debido a lo que se vive en el mercado.

Tenemos a continuación la tabla de morosidad de cartera de créditos comerciales para tener referencia como banco en que puesto estamos y cómo podemos mejorar esto con el proyecto que se va a implementar.

Tabla 1. MOROSIDAD
Morosidad de la cartera comercial
Julio 2002 - Julio 2013

ENTIDADES	MOROSIDAD CARTERA DE CREDITOS COMERCIALES							
	2013							PROMEDIO
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	
BP AMAZONAS	1,72%	3,35%	2,22%	3,38%	2,15%	3,52%	2,83%	2,74%
BP AUSTRO	3,24%	3,65%	3,55%	3,79%	3,70%	3,24%	2,92%	3,44%
BP BOLIVARIANO	0,31%	0,34%	0,38%	0,36%	0,36%	0,32%	0,39%	0,35%
BP CAPITAL	1,24%	4,93%	3,06%	4,68%	4,05%	4,29%	4,74%	3,85%
BP CITIBANK		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BP COFIEC	33,56%	38,75%	36,75%	37,83%	33,81%	31,30%	26,40%	34,06%
BP COMERCIAL DE MANABI	2,23%	2,90%	1,97%	2,88%	3,69%	2,66%	2,83%	2,74%
BP COOPNACIONAL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BP DELBANK	1,30%	1,20%	2,12%	1,17%	1,00%	0,97%	0,95%	1,24%
BP D-MIRO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BP FINCA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BP GENERAL RUMIÑAHUI	1,93%	2,57%	2,35%	2,02%	2,06%	1,33%	2,18%	2,06%
BP GUAYAQUIL	0,79%	0,69%	0,67%	0,76%	0,88%	0,75%	0,70%	0,75%
BP INTERNACIONAL	0,92%	0,91%	0,84%	0,78%	0,91%	0,68%	0,95%	0,86%
BP LITORAL	6,06%	9,00%	9,13%	9,07%	9,83%	7,95%	10,04%	8,72%
BP LLOYDS BANK	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BP LOJA	2,14%	2,16%	2,30%	2,15%	1,98%	2,03%	1,99%	2,11%
BP MACHALA	0,75%	0,83%	1,14%	0,88%	0,90%	0,77%	0,97%	0,89%
BP PACIFICO	0,48%	0,56%	0,90%	0,90%	0,79%	0,75%	0,82%	0,74%
BP PICHINCHA	0,91%	0,99%	0,83%	1,57%	1,54%	1,70%	1,58%	1,30%
BP PROCREDIT	0,84%	0,87%	0,91%	1,52%	1,39%	1,36%	1,30%	1,17%
BP PRODUBANCO	0,43%	0,43%	0,42%	0,41%	0,37%	0,33%	0,37%	0,39%
BP PROMERICA	1,67%	1,81%	1,62%	1,76%	1,65%	1,54%	1,54%	1,66%
BP SOLIDARIO	91,49%	91,75%	92,16%	98,09%	97,56%	96,78%	96,01%	94,83%
BP SUDAMERICANO	1,25%	0,30%	0,54%	0,31%	0,79%	0,39%	0,49%	0,58%
BP TERRITORIAL	18,48%	15,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,79%
BP UNIBANCO	0,00%	0,03%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
TOTAL BANCOS PRIVADOS	0,95%	1,00%	0,92%	1,12%	1,10%	1,07%	1,09%	1,03%

Fuente :Superintendencia de Bancos y Seguros

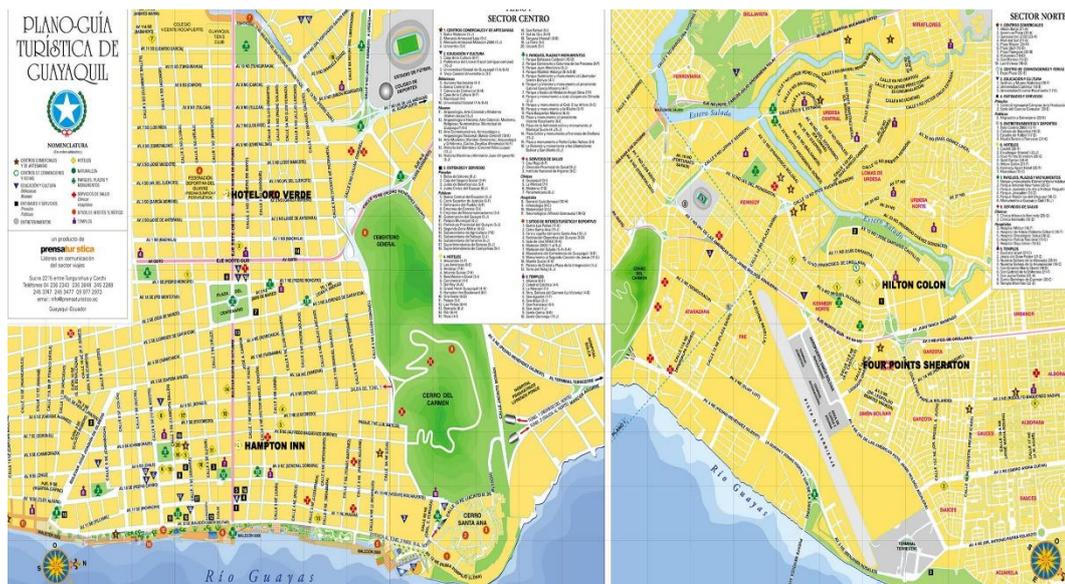
Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

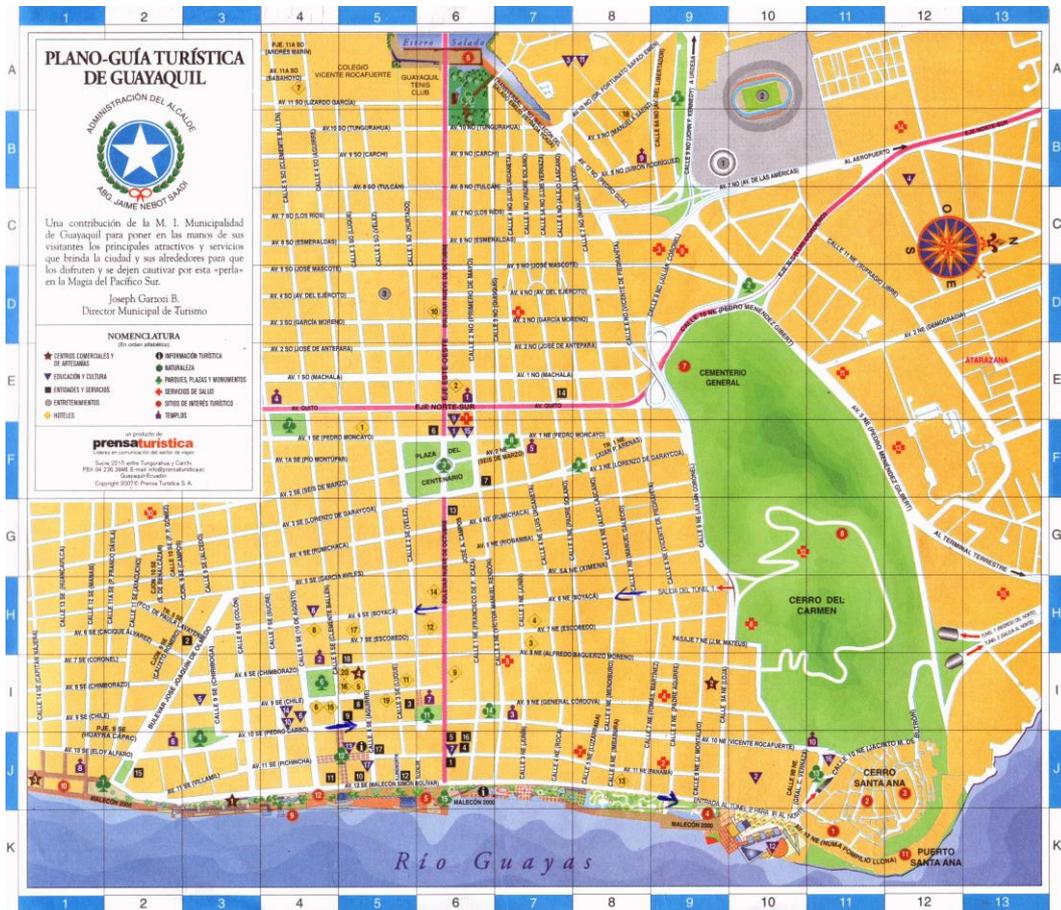
Contenido de la hoja de resumen.

Esta hoja nos va a permitir analizar de una manera más rápida el avalúo el perito tiene como obligación enviar la hoja de resumen por mail en el que indique y detalle los siguientes puntos esto permitiría agilizar el desembolso de la operación.

Características de la hoja de resumen del avalúo.

- Precio terreno
- Área total neta
- Área total bruta
- Valor comercial
- Valor comercial ajustado
- Fotos de planos de ubicación donde se encuentra realizando la inspección del bien a Avaluar.





Con estas especificaciones en la hoja de resumen el ejecutivo ganara tiempo al momento de que se va a realizar el crédito.

Metas

- Mejorar las condiciones de trabajo de las personas que operan en el área de avalúos de las instituciones financieras.
- Reducir los riesgos en las instituciones financieras al momento de coger un bien como prenda de pago.

BANCO DEL PACÍFICO



TIPO DE INMUEBLE:	Terreno y construcción de dos pisos
DIRECCIÓN:	Urbanización Brisas del Norte, Mz. 6, Solar 1 (Esquinero), Km. 13 de la Vía la "T"
PARROQUIA:	Urbana Satélite La Aurora
CANTÓN:	Daule
PROVINCIA:	Guayas
PROPIETARIO:	Cooperativa de Viviendas San Gregorio Ltda. de

	la Policía Nacional
SOLICITANTE:	Sr. Paulo Moises Yepez Montalvo
FECHA:	3 de Julio del 2.014

INFORME DE AVALÚO

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. Tipo de Inmueble : Terreno y construcción de dos pisos
- 1.2. Tipo de avalúo : Avalúo comercial
- 1.3. Dirección : Urbanización Brisas del Norte, Mz. 6, Solar 1 (Esquinero), Km. 13 de la Vía la "T"
- 1.4. Localización : Sector sur-este del Cantón Daule
- 1.5. Sector catastral : 15
- 1.6. Urbanización : Urbanización Brisas del Norte.
- 1.7. Municipio : Daule
- 1.8. Provincia : Guayas
- 1.9. Código catastral: : No Consta
- 1.10. Destinación actual: : Edificación unifamiliar de dos pisos
- 1.11. Solicitante : Sr. Paulo Moises Yepez Montalvo
- 1.12. Funcionaria del Banco : Srta. Wendy Guevara
- 1.13. Documentos suministrados para el avalúo : Datos Tomados del Certificado del Registrador de la propiedad emitido el 28 de Mayo del

2.014 :

Escritura de Hipoteca Abierta constituida por la Cooperativa de Vivienda San Gregorio Ltda. de la Policía Nacional a favor del Banco del Pacifico para caucionar sus propias obligaciones y las contraídas por el Fideicomiso Brisas del Norte, otorgada el 3 de Diciembre del 2.010 ante el Notario de Guayaquil Ab. Roger Arosemena Benites, inscrita el 20 de Diciembre del 2.010

Anticresis dispuesto por el Banco del Pacifico para caucionar sus propias obligaciones y las contraídas por el Fideicomiso Brisas del Norte, en contra de la Cooperativa de Viviendas "San Gregorio Ltda. de la Policía Nacional, inscrita el 20 de Diciembre del 2.010

1.14. Fecha de la inspección : 2 de Julio del 2.014

1.15. Fecha del informe : 3 de Julio del 2.014

2. TITULACIÓN

2.1. Propietario : Cooperativa de Viviendas San Gregorio Ltda. de la Policía Nacional

2.2. Título de adquisición : * Escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil el 3 de Octubre del 2.007 e inscrita el 6 de Diciembre del 2.007 (Compra de 38.000 m2)

* Escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil el 3 de Octubre del 2.007 e inscrita el 6 de Diciembre del 2.007 (Compra de 15.153 m2)

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. Límites catastrales del sector : Urbanizaciones: Bonaterra, Napoli y Milan.

3.2. Sectores próximos : Urbanizaciones: Compostela, Lago Azul, Vittoria, etc.

3.3. Actividades principales del sector : Viviendas Unifamiliares

3.4. Vías de acceso :

- Vía Puntilla - Samborondón
- Autopista León Febres Cordero

3.5. Infraestructura urbana :

Agua potable:	Red Pública
Energía eléctrica:	Red Pública
Alcantarillado:	Planta de tratamiento
Telefonía:	Red Pública
Seguridad:	Pública y Privada
Acera y bordillo:	Hormigón Simple
Calles:	Adoquinadas
Transporte:	Urbano e Intercantonal
Otros:	

3.6. Actividad edificadora : La edificación típica del sector está constituida por viviendas de dos pisos, de uso residencial.

3.7. Perspectivas de valoración : La Urbanización Brisas del Norte tiende a consolidarse (Visualmente se observa una manzana en etapa constructiva). Desde esta manera, las perspectivas de valoración del inmueble presentan condiciones favorables.

- 3.8. Servicios Públicos y proyecciones : La Urbanización posee infraestructura básica como: agua potable, energía eléctrica, planta de tratamiento de aguas servidas, vías vehiculares adoquinada, aceras y bordillos. Además posee cancha de uso múltiple, piscina, área social, etc.
- 3.9. Arborización y medio ambiente : La Urbanización posee áreas verdes (parcial) y se tiene cuidado con el medio ambiente, a través de normas mínimas como la recolección de basura.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1. Características generales del terreno:

4.1.1. Área, dimensión, linderos e identificación del predio dentro del sector:

LINDEROS	MENSURAS
NORTE:	Solar # 02 con 20,00 metros
SUR:	Propiedad de Fausto Moggia Feggins con 20,00 metros
ESTE:	Solar # 16 con 8,00 metros
OESTE:	Calle Vehicular con 8,00 metros
ÁREA	160,00 m ²

4.1.2. Configuración, topografía y características especiales: El terreno es de forma regular, de topografía plana.

4.2. Características generales de la edificación:

4.2.1. Área, dimensión, linderos (según medidas tomadas en el sitio):

LINDEROS	MENSURAS
NORTE:	Solar # 02 con 4,00 + 6,80 metros
SUR:	Retiro Lateral con 10,80 metros
ESTE:	Retiro Posterior con 6,30 metros
OESTE:	Calle Vehicular con 3,00 + 3,30 metros
ÁREA (VILLA TIPO I)	120,42 m ²

4.2.2. Cuadro de áreas de Construcción:

	ÁREA
Planta Baja	60,21 m ²
Planta Alta	60,21 m ²
AREA TOTAL	120,42 m ²

4.2.3. Especificaciones técnicas:

DESCRIPCIÓN	EDIFICACIÓN
Cimentación	H.A.
Columnas	H.A.
Entrepiso	Losa de H.A.
Recubrimientos escaleras	Porcelanato
Pasamanos	Metálicos
Cubierta	H.A.
Recubrimiento pisos	Porcelanato
Mampostería	Bloques
Divisiones interiores	Mampostería
Enlucidos	Si
Recubrimiento pared	En Baños cerámica
Pintura	Caucho
Cielo raso	Enlucidos
Ventanas	Aluminio – Vidrio
Puerta principal	Madera

Puertas interiores	Madera y Metálica
Cerraduras	Importada
Rejas de protección	No
Rastreras	Porcelanato
Anaqueles de cocina	No
Mesón cocina	Granito
Closet	Si
Instalaciones sanitarias	Empotradas
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones telefónicas	Empotradas
Piezas sanitarias	fv
Piezas eléctricas	Importada
Calentador de agua	No
Decoraciones	No
Calidad de acabados	Normal
Otros	Área Social

4.2.4. Distribución de ambientes:

El inmueble tiene la siguiente distribución:

Planta Baja: Sala - comedor, cocina, baño de visita, y sala familiar.

Planta Alta: Tres dormitorios, el principal posee baño privado, los otros dos con baño común.

4.2.5. Edad del inmueble: Nuevo. (*En proceso de entrega*)

4.2.6. Estado de conservación y mantenimiento: El inmueble se encuentra en etapa de entrega, su estado de conservación y mantenimiento es excelente.

5. REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1. Normas específicas : Z – R (Zona residencial)

5.2. Afectaciones viales: : Ninguna

5.3. Otros aspectos : Club Social

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para obtener el precio del m² de construcción y del terreno, se toman en consideración los siguientes factores:

- Tipo de acabado de la construcción.
- Mercado inmobiliario del m² de terreno en las inmediaciones de la Urbanización Brisas del Norte, incrementado por las obras de infraestructura

7. ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado se sustenta en base a ofertas periódicas de anuncios en la sección clasificados de diarios de la ciudad, además de Revista Técnica especializada como la de la Cámara de Construcción de Guayaquil.

8. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

a.- Determinación del valor unitario por m² de terreno (Anexo).- Para obtener el valor del m² de terreno se parte del costo por m² del terreno natural, incrementándolo por las obras de infraestructuras.

b.- Determinación de precio por m² para la construcción (Anexo).- Se asume el costo directo (tomando como referencia costos del m² de construcción de viviendas de características semejantes en su entorno), y los indirectos en 25% (Dirección Técnica, gastos administrativos, vehículos, garantías, costos financieros, promociones, utilidad, etc.)

9. APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

Detalle	Descripción
Ventajas del inmueble	Ubicación
Deficiencias	<i>Ninguna</i>

Riesgos	Ninguno		
Grupo que demanda el bien	Residencial		
Nivel de oferta	Mediana	Nivel de demanda	Mediana
Posibilidad de venta	Largo Plazo	Factor de comercialización	1,00

10. CRITERIO DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

Por el tipo de inmueble y monto de avalúo comercial, es un bien que puede ser recibido como garantía.

11. AVALÚO COMERCIAL

CONCEPTO	AREA	UNIDAD	P.U.	F.C.	TOTAL
Terreno	160,00	m2	120,00	1,00	19.200,00
Edificación	120,42	m2	450,00	1,00	54.189,00
AVALÚO TOTAL					73.389,00

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$ 73.389,00

Son: \$ 73.389,00 (Setenta y tres mil trescientos ochenta y nueve, 00/100)

12. VALOR COMERCIAL AJUSTADO

Avalúo Comercial	\$ 73.389,00
Factor de Ajuste	10%
VALOR COMERCIAL AJUSTADO	\$ 66.050,10

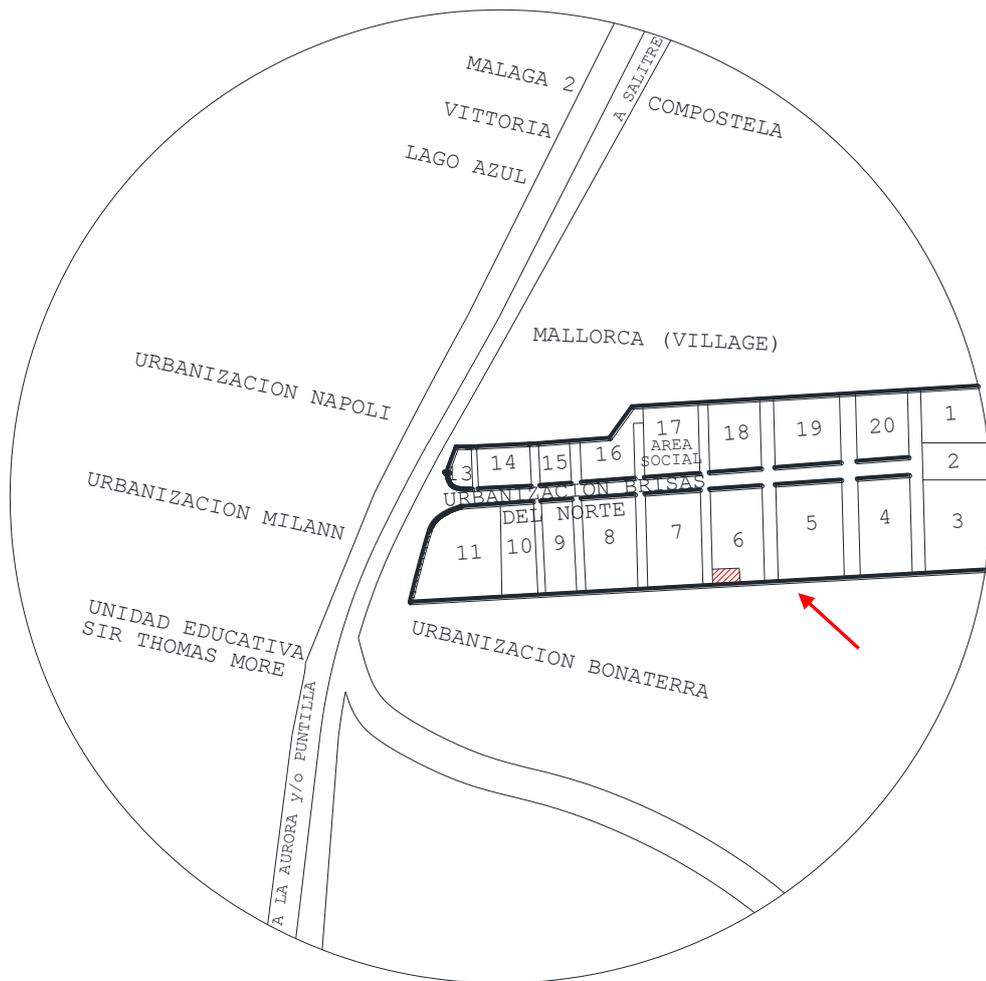
Son: \$ 66.050,10 (Sesenta y seis mil cincuenta, 10/100 dólares)

Guayaquil, 3 de Julio del 2.014

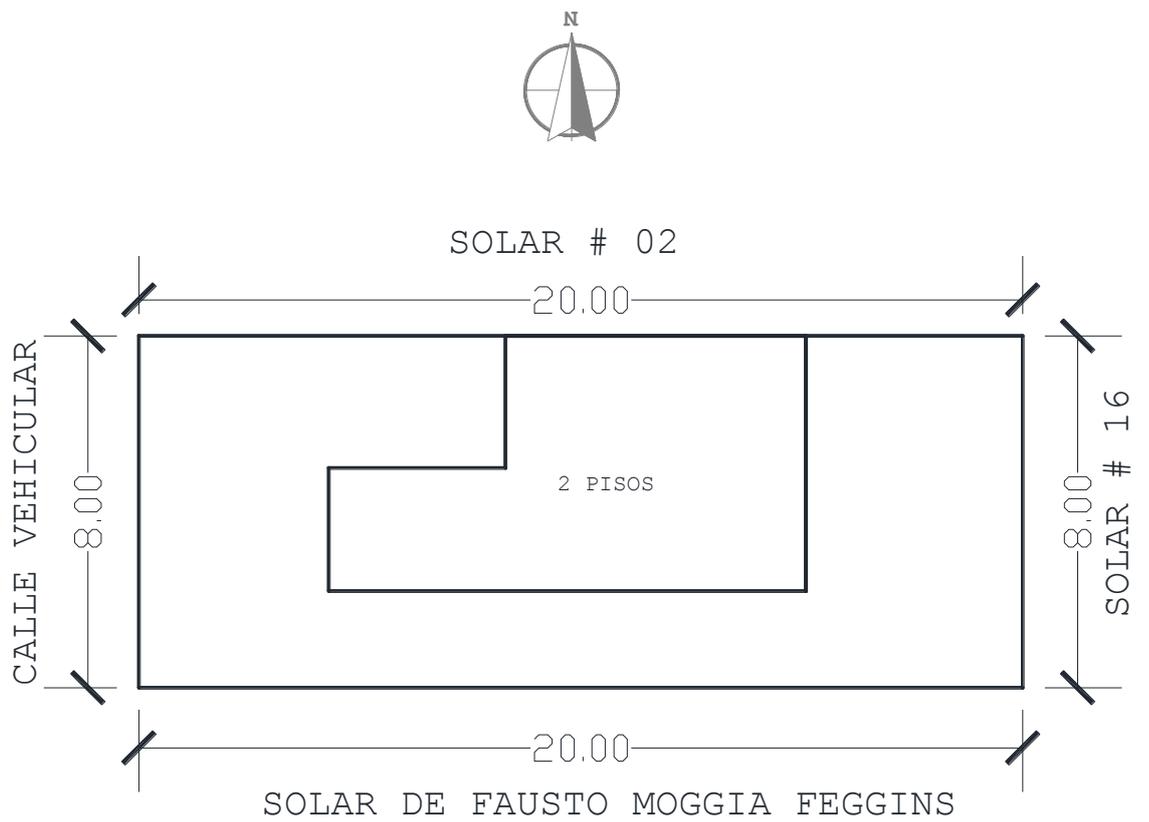
ANEXOS

CONCEPTO Nvbre 2012	CANTIDAD	P.U.	TOTAL
Terreno	160,00	95,55	15.288,00
Construcción	114,36	393,25	44.972,07
Cerramiento frontal lateral	7,00	75,00	525,00
TOTAL			60.785,07

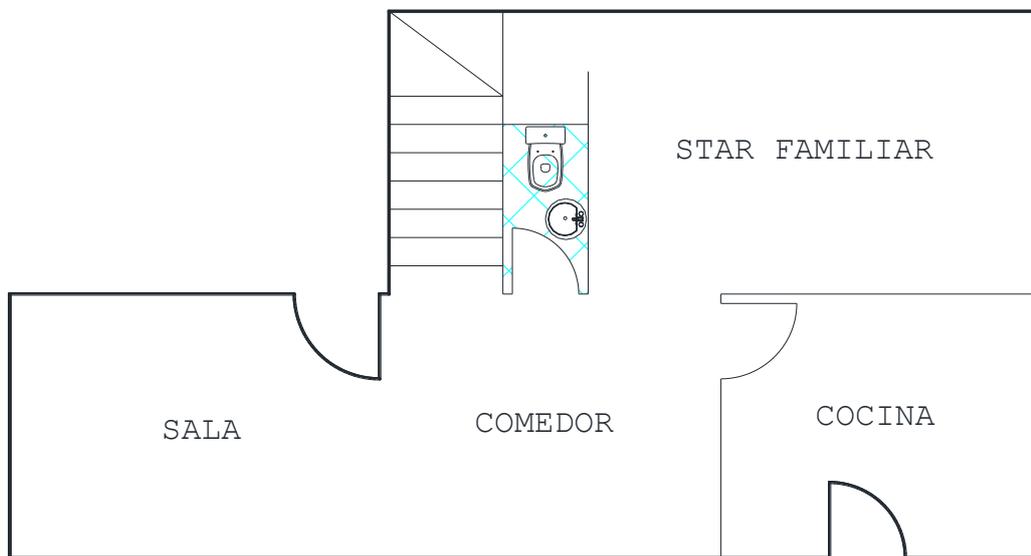
PLANO DE UBICACIÓN



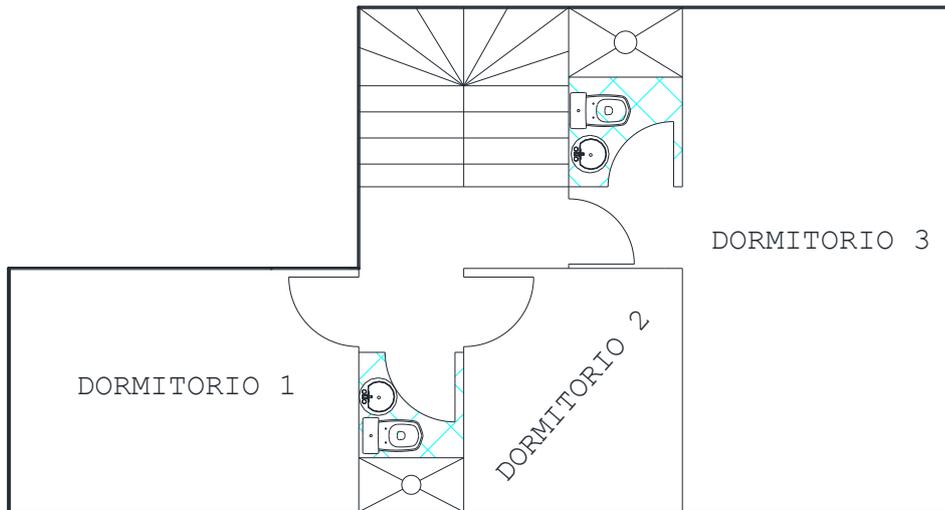
PLANO DE IMPLANTACIÓN



PLANO DE PLANTA BAJA



PLANO DE PLANTA ALTA



MEMORIA DE CÁLCULO

Determinación del valor unitario por m² de terreno.-

Precio por m² de terreno natural : \$ 50,00 (Km 13 vía a la T, sector consolidado , por la construcción de diferentes urbanizaciones)

Excavación y Relleno: \$ 14,00 por m2 (2)

Energía Eléctrica: \$ 4,00 por m2 (3)

Agua Potable (tuberías): \$ 4,00 por m2 (4)

Agua Servidas: \$ 7,00 por m2 (5)

Adoquín Vehicular: \$ 25,00 por m2 (6)

Aceras de hormigón y Bordillos: \$ 16,00 por m2 (7)

Precio por m2 del terreno natural (1) + infraestructura (Suma numerales 2 al 7): \$ 120,00

Precio por m2 del terreno asumido: \$ 120,00

Valoración de la Construcción

EDIFICACIÓN	Area de Construcción	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefficiente de Ocupación	Costo por metro cuadrado	Costo Total
Area de Construcción	120,42	360,00	1,25	100%	\$ 450,00	\$ 54.189,00
						\$ -
						\$ -
						\$ -
Area total construcción	120,42					\$ 54.189,00

MEMORIA FOTOGRÁFICA



SALA - COMEDOR



STAR FAMILIAR

BAÑO DE VISITA



COCINA



ESCALERAS



DORMITORIO 1

MEMORIA FOTOGRÁFICA

DORMITORIO 2



BAÑO DE DORMITORIOS



DORMITORIO (3) PRINCIPAL y BAÑO

MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA DEL SECTOR



AREA (S) COMUN



DESARROLLO URBANISTICO DEL

ENTRADA A



TIPO DE INMUEBLE:	Terreno, galpones cerrados, bodegas, etc.
DIRECCIÓN:	Av. 39 (Dr. Camilo Ponce Enríquez) y Calle 23A Km. 10 ½ de la vía Guayaquil - Daule (Margen derecho), Manzana # 1, Solar # 2, según escrituras, actual solar 3, Manzana 29.
PARROQUIA:	Tarqui
CANTÓN:	Guayaquil
PROVINCIA:	Guayas
PROPIETARIO:	COMPAÑIA ECUADOR COCOA & COFFEE ECUACOFEE S. A.
SOLICITANTE:	Ing. Martha Graciela Mora Valverde
FECHA:	27 de Agosto del 2.012

I N F O R M E D E A V A L U Ó

13. INFORMACIÓN BÁSICA

13.1. Tipo de Inmueble	: Terreno, galpones cerrados, bodegas, etc.
13.2. Tipo de avalúo	: Avalúo comercial
13.3. Dirección	: Av. 39 (Dr. Camilo Ponce Enríquez) y Calle 23A Km. 10 ½ de la vía Guayaquil - Daule (Margen derecho), Manzana # 1, Solar # 2, según escrituras, actual solar 3, Manzana 29.
13.4. Localización	: Guayaquil
13.5. Sector catastral	: "60"
13.6. Lotización Industrial	: " s/n"
13.7. Municipio	: Guayaquil
13.8. Provincia	: Guayas
13.9. Códigos catastrales	: 60-0029-003-0000-0-0
13.10. Destinación actual	: Galpón y bodegas
13.11. Solicitante	: Ing. Martha Graciela Mora Valverde
13.12. Funcionario del Banco	: Ing. Edwin Avilés
13.13. Documento suministrado para el avalúo	: Escritura de compraventa que otorga el Banco del Pacifico S.A. a favor de la Compañía Ecuador Cocoa & Coffee Ecuacoffee S.A.; hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar que otorga la Compañía Ecuador Cocoa & Coffee Ecuacoffee S.A. a favor del Banco del Pacifico S.A.; Aporte al Fideicomiso Mercantil irrevocable en garantía denominado Ecuacoffee que celebran la Compañía Ecuador Cocoa & Coffee Ecuacoffee S.A. y comodato precario que sobre el inmueble objeto de aporte celebran el Fideicomiso Mercantil irrevocable en garantía

de Ecuacoffee como "la parte comodante" y, la la Compañía Ecuador Cocoa & Coffee Ecuacoffee S.A. como la "parte comodataria" otorgada el 13 de Diciembre del 2.011 ante la Notaría Décima del Cantón Guayaquil, inscrita el 7 de Enero del 2.012

13.14. Fecha de la inspección : 24 de Agosto del 2.012

13.15. Fecha del informe : 27 de Agosto del 2.012

14. TITULACIÓN

14.1. Propietario : Compañía Ecuador Cocoa & Coffee Ecuacoffee S.A

14.2. Título de adquisición : Escritura compraventa.

15. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

15.1. Límites catastrales del sector : El inmueble se encuentra ubicado en el Km. 10.5 de vía Guayaquil – Daule (margen derecho) al pie de la vía, Dr. Camilo Ponce E. (Av. 39 NO), Manzana # 1, Solar # 2, actual solar 3, Manzana 29, de la Parroquia Tarqui - Cantón Guayaquil - Provincia del Guayas.

15.2. Sectores próximos : Olytrasa, Adelca, Reencauchadora Europea, Unitransa, Laboratorios Indunidas, Brenntag Ecuador, Bodegas de distribución de

productos Yogurt Toni, etc.

15.3. Actividades principales del sector : Sector Industrial

15.4. Vías de acceso :

- Vía Guayaquil - Daule
- Calle 23 A.

15.5. Infraestructura urbana :

Agua potable:	Red Pública
Energía eléctrica:	Red Pública
Alcantarillado:	Red Pública
Telefonía:	Red Pública
Seguridad:	Pública y Privada
Acera y bordillo:	Si
Calles:	Asfaltadas
Transporte:	Urbano (Metrovía)
Otros:	

15.6. Actividad edificadora : La edificación típica del sector está constituida por galpones y edificaciones de uso industrial.

15.7. Perspectivas de valoración : El inmueble se encuentra ubicado en la zona de industrial de Guayaquil. Las perspectivas de valoración del inmueble presentan condiciones favorables.

15.8. Servicios Públicos y proyecciones : El sector donde se encuentra el inmueble posee infraestructura básica como: agua potable, energía eléctrica, vías vehiculares asfaltadas, aceras y bordillos, etc.

15.9. Arborización y medio ambiente : El sector industrial no posee áreas verdes. Sin embargo, se observa el cuidado del medio ambiente a través de normas mínimas como la recolección de basura.

16. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

16.1. Características generales del terreno:

16.1.1. Área, dimensión, linderos e identificación del predio dentro del sector:

LINDEROS (Según escrituras)	SOLAR # 02 (Actual Solar 3)
NORTE:	Solar # 4 con 236,30 metros
SUR:	Solar # 2 con 158,00 metros
ESTE:	Solar # 1 con 104,10 metros
OESTE:	Carretera Guayaquil - Daule, con 75,60 metros
ÁREA SEGÚN ESCRITURA	13.557,76 m ²

16.1.2. Configuración, topografía y características especiales:

La forma del inmueble es irregular y su topografía es plana.

16.2. Características generales de la edificación:

16.2.1. Área, dimensión, linderos (según medidas tomadas en el sitio):

LINDEROS	MENSURAS
NORTE:	Acceso principal con 13,20 metros
SUR:	Circulación interna con 11,70 metros.
ESTE:	Circulación con 17,70 metros
OESTE:	Circulación con 13,00 + 4,70 metros
ÁREA de EDIFICACION PRINCIPAL	424,00 m ²

16.2.2. Cuadro de áreas de Construcción:

	ÁREA
Galpón A	510,00 m ²
Galpón B	582,40 m ²
Galpón C	1.300,00 m ²

Galpón D	375,00 m ²
Oficina 1	92,40 m ²
Bodega 1	408,00 m ²
Bodega 2	136,80 m ²
Bodega 3	181,28 m ²
Área de Galpones	3.585,88 m²

16.2.3. Especificaciones técnicas:

DESCRIPCIÓN	BODEGAS y/o GALPONES	E.P.
Cimentación	H.A.	H.A.
Columnas	H.A.	H.A.
Entrepiso	No	Losa
Recubrimientos escaleras	No	Si
Pasamanos	No	No
Cubierta	Eternit	Eternit
Recubrimiento pisos	H.S. y Baldosas	Cerámica
Mampostería	Bloques	Bloques
Divisiones interiores	No	Bloques
Enlucidos	Paredes revocadas	Si
Recubrimiento pared	No	No
Pintura	No	Caucho
Cielo raso	No	Yeso
Ventanas	No	Al – Vidrio
Puerta principal	Hierro	No
Puertas interiores	No	Madera
Cerraduras	Nacionales	Importada
Rejas de protección	No	Si
Rastreras	No	No
Anaqueles de cocina	No	No

Mesón cocina	No	Si
Closet	No	No
Instalaciones sanitarias	Empotradas	Empotradas
Instalaciones eléctricas	Semi Empotradas	Empotradas
Instalaciones telefónicas	No	Empotradas
Piezas sanitarias	No	Edesa
Piezas eléctricas	Nacionales	Nacionales
Calentador de agua	No	No
Decoraciones	No	No
Calidad de acabados	Regular	Regular
Otros		

Distribución de ambientes:

Las edificaciones del inmueble tienen la siguiente distribución de ambientes:

OFICINA 1

Planta Baja.- Posee dos bodegas.

Planta Alta.- Sala de espera, recepción, Gerencia General.

BODEGAS

En el plano se detallan que en el inmueble se desarrollan tres bodegas cerradas, no se observó actividad en las mismas.

GALPONES CERRADOS

En el plano se los identifican con literales, la actividad en los mismos es mínima.

16.2.4. Edad del inmueble: 25 años

16.2.5. Equipamiento.- El inmueble posee el siguiente equipamiento:

- Sistema de abastecimiento de agua, que funciona con un equipo hidroneumático compuesto por la cisterna y bomba.

16.2.6. Estado de conservación y mantenimiento: La construcción en general no tiene mantenimiento.

17. REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

- 17.1. Normas específicas : Z - I (Zona Industrial)
- 17.2. Afectaciones viales: : Ninguna
- 17.3. Otros aspectos :

18. CONSIDERACIONES GENERALES

Para obtener el precio por m² de construcción y del terreno, se toman en consideración los siguientes factores:

- Tipos de acabado de la construcción.
- Mercado inmobiliario histórico del m² de terreno en las inmediaciones del inmueble.

19. ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado se sustenta en base a ofertas periódicas de anuncios en la sección clasificados de diarios de la ciudad, además de Revista Técnica especializada como la de la Cámara de Construcción de Guayaquil.

20. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

a.- Determinación del valor unitario por m² de terreno (Anexo).- Para obtener el valor del m² de terreno se procedió a homogenizar precios unitarios históricos del m² en las inmediaciones del inmueble.

b.- Determinación de precio por m² para la construcción (Anexo).- Para la oficina se adopta el valor de acuerdo a sus características y estado de conservación. Con respecto al precio unitario asumido para los galpones y bodegas, se ha procedido a actualizar los precios unitarios de los distintos rubros de un galpón tipo, y posteriormente se aplica la tabla de Fitto Corvini, la misma que está en función del porcentaje (%) de la vida de la construcción y su estado de conservación.

21. APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

La enajenación de este inmueble, por su ubicación y tipo de construcción, es factible a largo plazo.

22. CRITERIO DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

El inmueble se encuentra hipotecado al Banco del Pacifico. En consideración de aquello y por el tipo de calidad del inmueble, reflejado en el avalúo comercial, seguirá garantizando los créditos de la Compañía Propietaria.

23. AVALÚO COMERCIAL:

CONCEPTO	CANTIDAD	Unidad	P.U.	TOTAL
Terreno:				
Área frente a vía a Daule	4.000,00	m2	51,95	207.800,00
Area interna	9.557,76	m2	37,33	356.791,18
Área del Tereno	13.557,76	m2		
Edificio Principal	424,00	m2	200,00	84.800,00
Laboratorio	204,00	m2	75,00	15.300,00
Galpones Cerrados:				
Galpón A	510,00	m2	44,57	22.730,70
Galpón B	582,40	m2	44,57	25.957,57
Galpón C	1.300,00	m2	44,57	57.941,00
Galpón D	375,00	m2	44,57	16.713,75
Oficina 1	92,40	m2	150,00	13.860,00
Bodega 1	408,00	m2	40,00	16.320,00
Bodega 2	136,80	m2	40,00	5.472,00
Bodega 3	181,28	m2	50,00	9.064,00
Pavimento	8.400,00	m2	5,00	42.000,00
Cerramiento:	427,00	m2	50,00	21.350,00
TOTAL				896.100,20

Factor de comercialización asumido: 0,90

Valor del Inmueble: \$ 896.100,20 * 0,90 = \$ 806.490,18

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$ 806.490.18

Son: \$ 806.490,18 (Ochocientos seis mil, cuatrocientos noventa, 18/100 dólares)

24. VALOR COMERCIAL AJUSTADO

Avalúo Comercial	\$ 806.490,18
Factor de Ajuste	10%
VALOR COMERCIAL AJUSTADO	\$ 725.841,16

Son: \$ 725.841,16 (Setecientos veinticinco mil ochocientos cuarenta y uno,16/100 dólares)

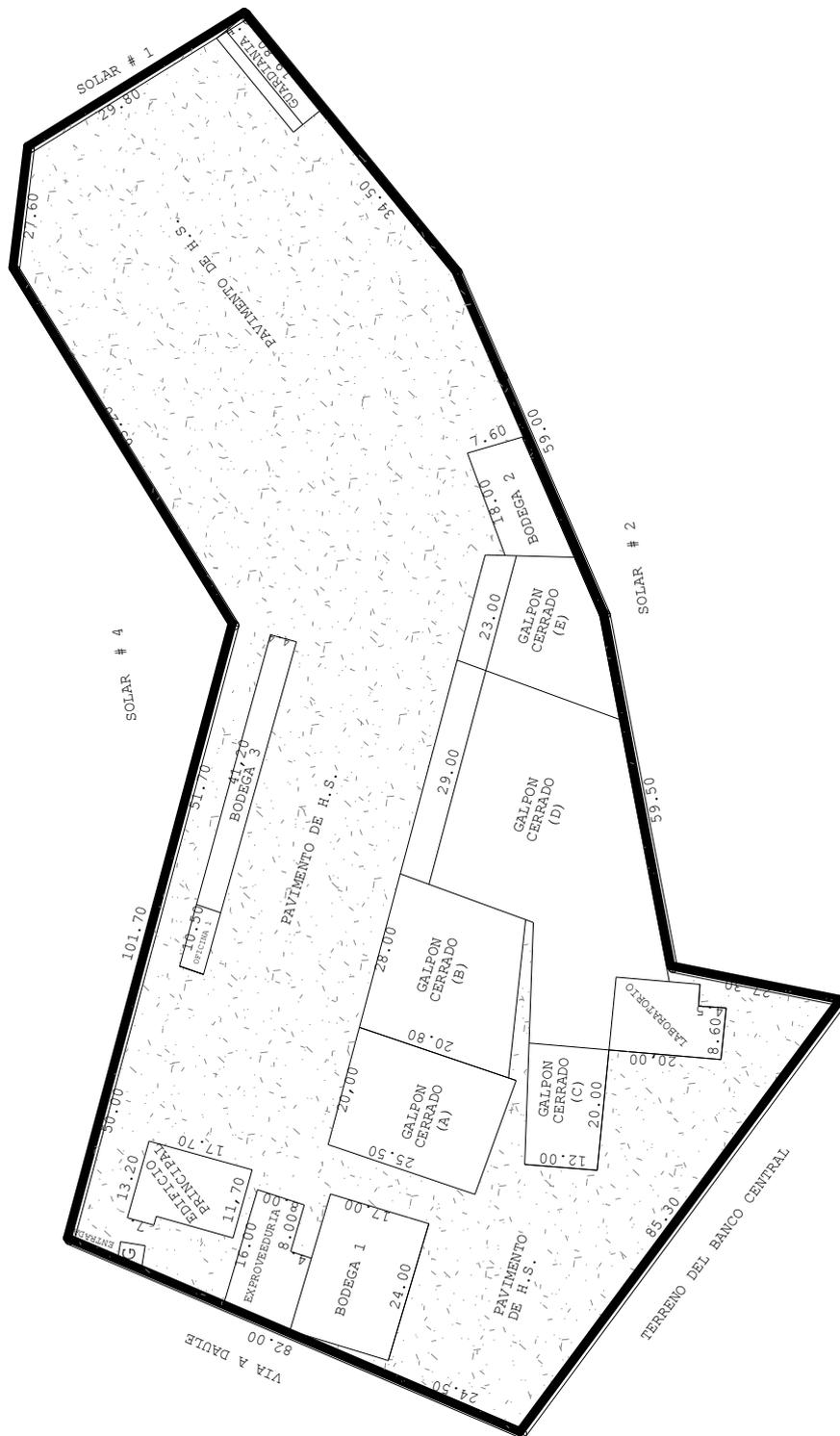
PLANO DE UBICACIÓN





PLANO DE IMPLANTACIÓN





MEMORIA DE CÁLCULO

Estudio de Mercado y Homogenización

ESTUDIO DE MERCADO y HOMOGENIZACIÓN						
AREA DEL LOTE EN ESTUDIO: 4,000 m2			UBICACION: Via a Daule (Km 10.5)			
INVESTIGACION DE MERCADO						
OFERTA	UBICACION	PRECIO	AREA	PRECIO X m2	FUENTE	
1	Sector 5to Guayas	1.700.000,00	29.000,00	58,62	0.92290830	
2	Km 14, rellenado	700.000,00	10.000,00	70,00	2534015	
3	Km 14, rellenado	3.600.000,00	50.000,00	72,00	2518530	
4	Km 15	250.000,00	4.300,00	58,14	0.98067733	
FACTORES DE HOMOGENIZACION		Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4	Oferta 5
FUENTE (Multiplica)		58,62	70,00	72,00	58,14	
Oferta con posibilidad dcto	< 1					
Precio Mínimo	1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
UBICACION (Divide)						
Ubicación inferior	< 1					
Ubicación Superior	> 1		1,2000	1,2000	1,2000	
Ubicación similar	1	1,0000				
TAMANO (Multiplica)						
Superior	< 1				0,9500	
Igual o entre	1					
Menor	> 1	1,1000	1,1000	1,1000		
RAESTRUCTURA-ADECUACIÓN (Multipl)						
Similar	1					
Superior	> 1					
Inferior	< 1	0,9000	0,8500	0,8500	0,8500	
TOTAL de FACTORES		0,9900	0,7792	0,7792	0,6729	
VALORES HOMOGENIZADOS		58,03	54,5417	56,1000	39,1231	
VALOR PROMEDIO POR m2					51,95	

FACTORES DE INFLUENCIA	
Factor Forma	1,00
Factor Topografía	1,00
Factor Frente	1,00
Factor Esquina	1,00
Valor del m2 del Terreno para avalúo	\$ 51,95

MEMORIA DE CÁLCULO

Estudio de Mercado y Homogenización

ESTUDIO DE MERCADO y HOMOGENIZACIÓN						
AREA DEL LOTE EN ESTUDIO: 9.557,76			UBICACION: Via a Daule			
INVESTIGACIÓN DE MERCADO						
OFERTA	UBICACION	PRECIO	AREA	PRECIO X m2	FUENTE	
1	Sector 5to Guayas	1.700.000,00	29.000,00	58,62	0.92290830	
2	Km 14, rellenado	700.000,00	10.000,00	70,00	2534015	
3	Km 14, rellenado	3.600.000,00	50.000,00	72,00	2518530	
4	Km 15	250.000,00	4.300,00	58,14	0.98067733	
FACTORES DE HOMOGENIZACION		Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4	Oferta 5
FUENTE (Multiplica)		58,62	70,00	72,00	58,14	
Oferta con posibilidad dcta	< 1					
Precio Mínimo	1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
UBICACION (Divide)						
Ubicación inferior	< 1					
Ubicación Superior	> 1		1,0500	1,0500	1,0500	
Ubicación similar	1	1,0000				
TAMANO (Multiplica)						
Superior	< 1				0,9500	
Igual o entre	1					
Menor	> 1	1,1500	1,1500	1,1500		
RAESTRUCTURA-ADECUACIÓN (Multipl)						
Similar	1					
Superior	> 1					
Inferior	< 1	0,7500	0,7500	0,7500	0,7500	
TOTAL de FACTORES		0,8625	0,8214	0,8214	0,6786	
VALORES HOMOGENIZADOS		50,56	57,5000	59,1429	39,4518	
VALOR PROMEDIO POR m2					51,66	

FACTORES DE INFLUENCIA	
Factor Forma	0,85
Factor Topografía	1,00
Factor Frente	0,85
Factor Esquina	1,00
Valor del m2 del Terreno para avalúo	\$ 37,33

MEMORIA DE CÁLCULO

Valoración de la Construcción

A1.- Galpón

OBTENCIÓN DEL m² de GALPON			
	AREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)		960,00
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	P.U.	PRECIO TOTAL
Trazado y replanteo	960,00	1,78	1.708,80
Excavación	340,12	7,97	2.710,76
Replanteo de hormigón	37,92	8,99	340,90
Plintos de hormigón	9,29	355,83	3.305,66
Riostras de hormigón	7,30	410,75	2.998,48
Pilares Esbeltos de hormigón	6,25	700,00	4.375,00
Vigas de amarre de hormigón	176,00	24,00	4.224,00
Pisos de hormigón	960,00	35,00	33.600,00
Paredes de bloques	885,00	25,00	22.125,00
Dinteles	18,00	7,00	126,00
Enlucidos de baños			300,00
Enlucidos de filos	1.152,00	2,07	2.384,64
Enlucidos de boquetes	14,00	5,00	70,00
Pisos de ceramica			150,00
Revestimiento de ceramica			75,00
Puertas de madera			500,00
Puertas	1,00		400,00
Instalación de AA.PP.			50,00
Instalación Sanitaria			750,00
Tubería de 110			250,00
Tubo de 1/2			150,00
Inodoro			150,00
WC			5.310,00
Pintura Exterior	885,00	6,00	5.310,00
Pintura Interior	885,00	6,00	5.310,00
Cimiento de servicio higienico			7.680,00
Estructura metálica de cubierta	960,00	8,00	9.600,00
Cubierta de Steel panel	960,00	10,00	4.000,00
Instalación eléctrica	1,00	3.500,00	1.239,30
Guardianía	90,00	13,77	2.000,00
Limpieza y desalojo	4,00	500,00	
COSTO TOTAL DE GALPÓN			115.891,54
COSTO POR m2 de GALPON			120,72

MEMORIA DE CÁLCULO

Valoración de la Construcción
A2- Galpón

Multiplicador de Costo (Bodegas)	:	1,50	
Coficiente K (Area Útil)	:	1	Bodegas
Costo Total de Reposición	:	\$120,75	
Vida útil de la construcción	:	70	años
Edad de la construcción	:	40	años
% de la vida de la construcción (Edad de vida/vida útil)	:	57%	
Conservación	:	Clase 3,50	Reparaciones Intermedia
% Depreciación aplicable (Tabla de Fitto Corvini)	:	63,09%	
Valor Depreciable	:	\$76,18	
Valor del m ² depreciado	:	\$44,57	

MEMORIA FOTOGRÁFICA



EDIFICIO PRINCIPAL

EXPROVEEDURIA



EDIFICIO PRINCIPAL



BODEGA 1



GALPON CERRADO A

MEMORIA FOTOGRÁFICA



LABORATORIO

GALPÓN CERRADO C



GALPÓN CERRADO C (vista



GALPÓN CERRADO D



GALPÓN CERRADO D

GALPÓN CERRADO D (vista

MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA DEL SECTOR



BODEGA 3



GUARDIANÍA

OFICINA 1



BODEGA 2

MEMORIA FOTOGRÁFICA



REFERENCIA DEL

REFERENCIA DEL LINDERO



LINEA DIVISORIA IMAGINARIA DEL LINDERO SUR (BASADA EN



LINDERO ESTE

LINDERO NORTE

CONCLUSIONES

Se analizaron algunos puntos de vista con respecto a como se venía realizando los avalúos en las instituciones financieras en la que se pudo identificar que hay cierto retraso en la llegada del avalúo al ejecutivo de crédito se estima mejorar este proceso con el proyecto que se va a implementar este proyecto mejorara tiempos dará seguridad y el avalúo tendrá una interpretación en la cual el ejecutivo de avalúos y el ejecutivo de crédito podrán explicar y tener toda la información necesaria para seguir con los pasos para el desembolso del crédito.

En la actualidad, las instituciones del sistema financiero de nuestro país ofrecen diferentes propuestas en el mercado para un consumo generalizado. El interés es demostrar que se puede mejorar ofreciendo tasas, de acuerdo a su destino o segmentación todo esto en el menor tiempo posible situación que se refleja en el incremento de créditos esto llevara al área de avalúos gestionar más rápido el bien que se va a avaluar.

Se pudieron ver mediante el FODA todos los aspectos que este proyecto tiene de importancia para el banco debido que esta área es de mucho riesgo y da para que se malinterprete ciertos parámetros como valores de las prendas a avaluar.

Con este proyecto que se va a implementar toda la información del avalúo quedara en una base de datos en la cual el ejecutivo de crédito podrá acceder a ver como quedo el avalúo los cambios que tuvo en caso de hacer un re avalúo etc. sin la necesidad de pedirle esa información al ejecutivo de avalúos.

El sistema también indicara el estado que se encuentra el pago de la factura a favor del perito esto también se venía realizando de manera manual la cual también generaba perdidas de documentos sean estos retenciones cheques etc.

Toda la información de este proyecto fue sacada de los libros que se mencionan en la bibliografía pero se toman ciertas recomendaciones para poder implementar estos procesos en lo que es el área de Avaluos en la ciudad de Guayaquil, vale recalcar que no se hacen citas porque no se sacan textualmente lo que dicen estos libros. (internacional)

RECOMENDACIONES

- Realizar siempre cursos de avalúos de terrenos de bienes, valoración de muebles y oficinas debido a que el personal que realiza este trabajo no tiene la experiencia necesaria que se debe tener.
- establecer indicadores de evaluación del funcionamiento y sostenibilidad del programa de avalúos, implementando esquemas de control y auditorías periódicas para determinar si el mismo ayudo al personal del banco.
- Todos los trabajos deben estar capacitados sobre el uso adecuado de la herramienta que servirá para realizar el avalúo. Todo trabajador nuevo se le debe instruir para usar correctamente el programa de avalúos.
- Exigir que todos los peritos que laboren para el banco del pacifico tengan internet en su dispositivo móvil para que al momento que se requiera de sus servicios ellos puedan contestar el mail en un tiempo máximo de 4 horas.

BIBLIOGRAFÍA

- SEMINARIO INTERNACIONAL DE AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS MODULO I.
- SEMINARIO INTERNACIONAL DE AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS MODULO II.
- DIVISION DE AVALUOS (COLOMBIANOS)
- MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE AVALUOS (BANCO DEL PACIFICO)
- VALORACION INMOBILIARIA (LIBRO DIGITAL UTEG)
- LIBROS SOBRE AVALUOS DE VEHICULOS.
- NORMAS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE AVALUOS.
- GUÍA SOBRE TÉCNICAS DEL AVALÚO INMOBILIARIO (MÉXICO)
- AVALÚO INMOBILIARIO - WIKIPEDIA, LA ENCICLOPEDIA LIBRE.
- PRESENTACIÓN DE AVALÚO (BOGOTA)
- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- AVALÚO EN NIIF - AVALÚOS Y PERITAJES TÉCNICOS EN GUAYAQUIL.
- AVALUOS PERITAJES CATASTROS ECUADOR.
- MANUAL DE AVALÚOS URBANOS (CHILE)
- UNIVERSIDAD TECNOLOGICA EQUINOCCIAL(MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE AVALUOS Y ACTIVOS FIJOS)