

	Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028		
	SOLICITADO POR: Juzgado de Coactivas del Banco del Pacífico.		
	26/5/2026		
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP. BANCOS PA-2007-952	ING. CIVIL MARIA FERNANDA CARDENAS ORTEGA Perito Valuador "Un avalúo técnico es la clave para tomar decisiones inmobiliarias acertadas "		
			
BIEN INMUEBLE:	Casa en conjunto.		
DIRECCION EN SITIO	Huertos Familiares de Azaya, calle Sin Nombre S/N entre las calle El Oro y Guayas. Conjunto Habitacional Alejandría, según consta en la documentación legal. En sitio, se verificó que el conjunto no cuenta con identificación visible. BE 15 Vivienda; BUP 15 Acceso - garaje; BUP 15 Patio; BUP 15 Terraza.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	El BE 15 Vivienda, que forma parte del Conjunto Habitacional "Alejandría", ubicado en el pasaje sin nombre, entre las calles El Oro y Guayas, Lotización Huertos Familiares, ubicado en el sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Imbabura	10	Imbabura
CANTÓN:	Ibarra	1	Ibarra
PARROQUIA:	Sagrario	3	Sagrario
CLAVE CATASTRAL:	10010313008001015000000	PREDIO:	S/D.
PROPIETARIOS	Sr. Alex Damian Ayala Criban.		
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A.		
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas del Banco del Pacífico.		
NÚMERO EXPEDIENTE:	BP-001931-II-2024.		
FECHA DE SOLICITUD	lunes, 4 de mayo de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	martes, 12 de mayo de 2026		
FECHA DE INFORME:	martes, 26 de mayo de 2026		

		Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028	
ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA			
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	N/A	
	Perito:	Ing. Civil. María Fernanda Cárdenas Ortega.	
	Asistente:	Técnico: Paúl Cárdenas Ortega	
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Casa en conjunto.	
	Persona presente durante la inspección	Sra. Luzenith López.	
1.3 Régimen de propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Remate del inmueble.
1.6 Destino del crédito	Vivienda Terminada.		
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	* CERT. REGIST. PROPIEDAD; FECHA 05 DE FEBRERO DEL 2026.		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietarios:	Sr. Alex Damian Ayala Criban.		
2.2. Titulo de Adquisición:	Compraventa, Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar. / Compraventa. Otorgado por: Sra. Alba Cecilia Alvarez Vela. A favor de: Sr. Alex Damian Ayala Criban. / Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar: Otorgado por: Sr Alex Damian Ayala Criban. A favor de: Banco del Pacífico S.A. Notaria: Sexta del Cantón Ibarra, Dra. Mercedes Teran Flores. Fecha de suscripción de la Escritura: 15 de septiembre del 2017. Fecha de Inscripción en el Registro de la Propiedad: 10 de octubre del 2017.		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Calle El Oro.	
	Sur	Calle Guayas.	
	Este	Av. 13 de Abril.	
	Oeste	Pasaje Sin nombre.	
3.1.2 Sectores próximos:	Barrios: Guayaquil de Alpachaca, Lomas de Azaya, Sector del Estadio Olímpico Ibarra; Sector del Estadio de la Universidad Técnica del Norte, Sector Huertos Familiares de Azaya.		
3.1.3 Clasificación de la zona	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Viviendas unifamiliares y multifamiliares de hasta 3 plantas construidas con retiro frontal y algunos lotes baldíos.		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio		
3.1.6 Densidad poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico	
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	tipo de vía	vía vehicular-peatonal	
	capacidad vial condición de la vía calle 1 calle 2	vía secundaria vía adoquinada Av. 13 de Abril, de mediana circulación vehicular. calle El Oro, adoquinada, de baja circulación vehicular.	
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Si. Si. Si. Si. Si. Relativa. Hormigón. A 1 cuadra, Av. 13 de Abril.	
	Equipamiento urbano: Instituto Superior Tecnológico José Chiriboga Grijalva (ITCA), Unidad Educativa Fiscal Yahuarcocha, Cárcel para menores de edad; Estadio de la Universidad Técnica del Norte, Hostería-Spa San Andrés Lodge; Hormigonera y Constructora Imbabura; Unidad Educativa Fiscal Ricardo Sánchez; Centro Infantil del Buen Vivir Simón Bolívar; INNFA; Policía Judicial (PJ); Varios Conjuntos Habitacionales: Jericó, Sunrise, El Jordán, Villa Hermosa I y II, María Isabel, Pacari I y II, Pablo Alejandro; Subcentro de Salud de la Policía Nacional; Colegio Universitario de la Universidad Técnica del Norte; Mercado Mayorista; Camal Municipal; Estadio Olímpico Ciudad de Ibarra. La mayoría de servicios públicos y privados como instituciones financieras, centros de salud, unidades educativas, y comercio se encuentran en el centro de la ciudad de Ibarra.		
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial		
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	No se evidenciaron proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano.		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	* No se observan riesgos naturales o afectaciones evidentes detectadas a simple vista. * La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien inmueble, no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona presente en la inspección.		
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	No existen.		

		ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA				Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028
3.2.- Descripción del terreno:						
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la propiedad en estudio son:				
		Latitud	0.3716138040349607° PCN	Longitud	-78.12376723251136° PCO	
3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:						
* El conjunto está ubicado en la calle El Oro, en el sector Huertos Familiares de Azaya, al noroccidente de la ciudad de Ibarra. El Instituto Tecnológico ITCA constituye el principal referente del sector. La Av. 13 de Abril y la calle El Oro se constituyen en las principales vías de acceso al sector.						
3.2.3.- Linderos Generales: Linderos, dimensiones y área del Lote Madre						
INMUEBLE:		El BE 15 Vivienda, que forma parte del Conjunto Habitacional "Alejandria", ubicado en el pasaje sin nombre, entre las calles El Oro y Guayas, Lotización Huertos Familiares, ubicado en el sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.				
Linderos generales			Escritura		Sitio	
NORTE:	Con camino público. En sitio: Calle El Oro.		62,00 m		62,00 m	
SUR:	Con el lote N.- 213.		62,00 m		62,00 m	
ESTE:	Con el Lote N.- 219.		57,00 m		57,00 m	
OESTE:	Con Camino público. En sitio: Calle Sin nombre.		57,00 m		57,00 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO, SEGÚN ESCRITURAS:			3.534,00 m²		3.534,00 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:					0,00 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:					0,00%	
Observaciones:		* El área total del terreno donde se implanta el conjunto es de 3.534,00 m², según la escritura de declaratoria de propiedad horizontal, documento que se disponía de otros trámites y que sirvió para la obtención de la información correspondiente al área del lote madre. Esta área será considerada para el cálculo del área de terreno proporcional que le corresponde al BE 15 Vivienda, objeto del presente avalúo. * El conjunto habitacional está conformado por un total de 30 viviendas unifamiliares de tres plantas, 2 locales comerciales y 1 departamento. * El conjunto cuenta con las siguientes áreas comunales: garita de guardia con medio baño, área verde con juegos infantiles, canchas de uso múltiple, parqueaderos para visitas, salón comunal con área de cocina, un baño para hombres y un baño para mujeres, cerramiento perimetral, así como circulaciones vehiculares y peatonales. Las viviendas que disponen de accesos independientes desde la calle pública, como es el caso de la vivienda en análisis, no tienen acceso directo a las áreas comunales; por lo tanto, se desconoce si cancelan un valor correspondiente a la alícuota para el mantenimiento de dichas áreas comunales.				
3.2.4.- Configuración y topografía:			3.2.5.- Características Panorámicas:			
Forma: Regular. Topografía: Plana. Ubicación: Esquinero			Sector residencial con cercanía al Anillo Vial (Av. Monseñor Leonidas Proaño).			
3.2.6.- Servidumbre o restricciones:						
En la inspección se constató que la propiedad no tiene afectaciones por servidumbres o restricciones.						
3.2.7.- Uso actual:						
Vivienda habitada.						
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE						
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:						
Ítem	Descripción	Avance de obra	Área			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
1	BE 15 Vivienda; Planta Baja	100,00%	43,00		43,00	1,3000000%
2	BE 15 Vivienda; Planta Alta	100,00%	53,82		53,82	1,6300000%
3	BE 15 Vivienda; Tapagradadas	100,00%	8,55		8,55	0,2600000%
Obras complementarias						
4	BUP 15 Acceso - garaje	100,00%		29,50	29,50	No indica
5	BUP 15 Patio	100,00%		15,00	15,00	No indica
6	BUP 15 Terraza Accesible	100,00%		45,27	45,27	No indica
Avance de obra total		100,00%	Total alicuota			3,1900000%
Observaciones:		OBSERVACIONES SOBRE ÁREAS Y LINDEROS: Las dimensiones de los linderos y las áreas de construcción correspondientes a los bienes de uso exclusivo y de uso privado, señaladas en el certificado de gravamen, presentan ligeras diferencias respecto a lo verificado en sitio. No obstante, para los fines del presente avalúo, se consideran las áreas de construcción indicadas en la documentación legal proporcionada. OBSERVACIONES SOBRE LA VIVIENDA: * El BE 15 Vivienda, es una unidad de vivienda unifamiliar sometida al régimen de propiedad horizontal, por ello, se realiza el cálculo del área de terreno proporcional que le corresponde en función a la alícuota obteniendo un área de 112,73 m2, y, que será considerada en el presente análisis. * La vivienda es medianera y presenta frente hacia la calle Sin Nombre, contando con accesos totalmente independientes desde dicha vía. Tiene una edad aproximada de 9 años. Presenta un buen diseño arquitectónico y distribución funcional de sus ambientes. Se observan buenas características constructivas, con acabados de línea media-económica.				
4.1.1.- Distribución de ambientes						
Distribución Funcional Inmueble Original:						
Exterior:	Acceso - garaje (espacio para 1 vehículo) y patio de servicio cubierto, ubicados en la parte frontal y posterior de la vivienda.					
Planta Baja	1 sala - comedor - cocina, 1 baño social y 1 bodega debajo de gradas.					
Planta Alta	Hall de distribución, 1 dormitorio principal con baño completo de uso privado, 1 estudio, 1 dormitorio con baño completo de uso privado.					
Planta Terraza	Acceso desde gradas interiores, tapagradadas. Terraza accesible con área semicubierta de lavandería - máquinas.					

		Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028 ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA			
4.1.2. Especificaciones técnicas básicas					
DESCRIPCION		BE 15 Vivienda			
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:		Hormigón armado.			
PISOS		Contrapiso en hormigón simple y entrepisos en losa de hormigón armado.			
SOBREPISOS		Cerámica.			
ESCALERAS		Interiores: Hormigón armado con recubrimiento de cerámica, pasamanos metálico.			
CUBIERTA		Losa plana de hormigón armado.			
TUMBADO		Estucado y pintado.			
PAREDES EXT.		Estucadas y pintadas, grafiadas y pintadas.			
PAREDES INT.		Estucadas y pintadas, cerámica de piso a techo en baños y parcial en cocina.			
PUERTAS EXT.		Macizas en melamínico laminado. Mampara de aluminio y vidrio. Metálica. Protecciones metálicas.			
PUERTAS INT.		Macizas en melamínico laminado.			
CERRADURAS		Nova, Fanal.			
VENTANAS		Aluminio y vidrio, corredizas y fijas. Protecciones metálicas en la parte frontal.			
MESONES DE COCINA		Postformado con recubrimiento de granito.			
MUEBLES DE COCINA		Altos, Bajos: Melamínico laminado.			
CLÓSET		Melamínico laminado.			
MUEBLES DE BAÑOS		Melamínico laminado.			
MESONES DE BAÑOS		Postformado con recubrimiento de granito.			
PIEZAS SANIT. PROCED.		Fv.			
GRIFERIA		Fv.			
INST. ELECTRICAS		Empotradas.			
PIEZAS ELECTRICAS		Veto.			
INST. SANITARIAS		Empotradas.			
INST. AGUA POTABLE		Empotradas.			
INST. A/A		No			
INST. TV.		No			
PINTURA EXT.		Permalátex.			
PINTURA INT.		Permalátex.			
REVESTIMIENTO INT.		Pintura.			
CERRAMIENTO		Mampostería de bloque columnetas de hormigón, estucado y pintado. Portones metálicos eléctricos para los ingresos peatonal y vehicular.			
INTERNET		Si			
TV POR CABLE		Si			
GAS CENTRALIZADO		No tiene.			
INST. ESPECIALES		Instalaciones para lavadora, 220V para cocina de inducción, calefón y secadora.			
OTROS		Patio posterior tiene el piso con recubrimiento de cerámica, esta cubierto con estructura metálica - policarbonato.			
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	8	Número de Dormitorios:	2	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	7,80 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	buena
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2017	Edad del inmueble: (Aproximada)	9	Vida Útil (Años):	60
edificación pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservacion	bueno	Mantenimiento	Sin mantenimiento		Deficiencias relevantes
				humedad	
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					
AISLADA	☐	ADOSADA	☐	CONTINUA	☒
				PAREADA	☐

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

zonificación municipal	R1-B405-60	retiro frontal	5,00 m	numero de pisos	5	forma de ocupacion	(B) Pareada
Lote mínimo	400,00 m	retiro lateral	3,00 m	COS	60,00%	uso de suelo	Residencial
Frente mínimo	15,00 m	retiro entre bloques	6,00 m	COS TOTAL	300,00%	clasificación del suelo	Urbano
retiro posterior	3,00 m	Altura de edificación	15,00 m			factibilidad de servicios basicos	Si

5.2 Afectaciones viales:

N/A.

5.3 Otros Aspectos

N/A.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor de la propiedad se han considerado los siguientes factores:

- Ubicación
- Infraestructura de la zona
- Características del Lote
- Características constructivas y acabados de la edificación.
- Edad y Estado de Conservación de las edificaciones
- Plusvalía
- Oferta y Demanda
- Uso de suelo y zonificación permitida.
- Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia propiedades cercanas al inmueble materia del presente informe. En anexos se adjunta las referencias en mención.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación del mercado inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realiza aplicando los siguientes métodos:

1.- Método Residual, este método presenta dos enfoques: **1.- Propiedades con edificaciones con vida útil representativa**, se aplica en sectores consolidados donde no existen ofertas de terrenos vacíos a la venta, y, por ello, se cuenta con valores en oferta de propiedades conformadas por terreno y construcción. El procedimiento utilizado es realizar un cuadro donde cada referencia obtenida del estudio de mercado tiene un valor total ofertado, entonces, se aplica el factor fuente, se valora la construcción nueva o usada, y por restas sucesivas, se llega al valor del terreno de cada referencia obtenida, datos que serán analizados aplicando el método comparativo. **2.- Propiedades con edificaciones sin vida útil representativa**, para este caso el Método se lo conoce también como Método de Potencial de Desarrollo. Para aplicar este método la edificación existente va a ser derrocada para dar paso a un proyecto inmobiliario, el cual debe cumplir todos los requerimientos que se detallan a continuación: 1.- jurídicamente permisible, 2.- técnicamente factible, 3.- económicamente viable y 4.- comercialmente vendible en un tiempo razonable. Una vez determinado los valores por m² de terreno, se procederá aplicar el segundo método.

2.- Método Comparativo, Es el método considerado para determinar el valor del terreno.

Se realiza un estudio de referencias cercanas a la propiedad objeto de avalúo, para luego aplicar los factores de homologación: ubicación, forma, relación frente/Fondo, tamaño, orientación y topografía.

8.2.- CONSTRUCCIONES: La valoración de la construcción se realiza aplicando el siguiente método:

Método Costo, es el método considerado para determinar el valor de la construcción. Se considera el valor de reposición a nuevo de las edificaciones y obras adicionales (en función a las características constructivas, acabados e instalaciones especiales), para luego aplicar los siguientes factores de depreciación: edad, estado de conservación y mantenimiento. Se aplicará un factor de reajuste por avance de obra cuando la edificación y/o edificaciones existentes se encuentren en construcción.

9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.

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

ÍTEM	INMUEBLES						
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alicuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	3.534,00 m2	\$ 116,17	\$ 410.544,78	3,190%	112,73 m2	\$ 13.095,84

VALOR FÍSICO DEL TERRENO: \$ 13.095,84

	ÁREA	VALOR UNITARIO \$/m²	VALOR A NUEVO \$	% AVANCE DE OBRA (ADO)	VALOR AL ADO \$/ m²	VALOR AL AVANCE DE OBRA \$
--	------	----------------------	------------------	------------------------	---------------------	----------------------------

AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES

1	BE 15 Vivienda; Planta Baja	43,00 m²	\$ 495,60	\$ 21.310,80	100,00%	\$ 495,60	\$ 21.310,80
2	BE 15 Vivienda; Planta Alta	53,82 m²	\$ 495,60	\$ 26.673,19	100,00%	\$ 495,60	\$ 26.673,19
3	BE 15 Vivienda; Tapagradas	8,55 m²	\$ 495,60	\$ 4.237,38	100,00%	\$ 495,60	\$ 4.237,38

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 105,37 m²
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES: \$ 52.221,37
VALOR FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES \$ 52.221,37
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

4	BUP 15 Acceso - garaje	29,50 m²	\$ 117,71	\$ 3.472,45	100,00%	\$ 117,71	\$ 3.472,45
5	BUP 15 Patio	15,00 m²	\$ 148,68	\$ 2.230,20	100,00%	\$ 148,68	\$ 2.230,20
6	BUP 15 Terraza Accesible	45,27 m²	\$ 30,98	\$ 1.402,46	100,00%	\$ 30,98	\$ 1.402,46

COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: \$ 7.105,11
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS \$ 7.105,11
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: \$ 59.326,48
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS \$ 72.422,32
SETENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS VEINTE Y DOS DÓLARES CON 32/100 CENTAVOS.

		Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028								
ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA										
10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL										
Por el valor comercial del inmueble y las características de la propiedad se considera una comercialización a MEDIANO PLAZO.										
11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA										
La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.										
12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO										
Según las Normas Internacionales de Valoración (http://www.ivsc.org), el valor de mercado es definido como "la cantidad estimada por la cuál una propiedad podría ser intercambiada, en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de plena competencia dónde las partes actúan con conocimiento y sin coacción".										
13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:										
Huertos Familiares de Azaya, calle Sin Nombre S/N entre las calle El Oro y Guayas. Conjunto Habitacional Alejandría, según consta en la documentación legal. En sitio, se verificó que el conjunto no cuenta con identificación visible.										
BE 15 Vivienda; BUP 15 Acceso - garaje; BUP 15 Patio; BUP 15 Terraza.										
DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	VALOR UNITARIO FÍSICO \$/m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR COMERCIAL UNITARIO \$/m²	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO AL ESTADO ACTUAL \$/m²	VALOR UNITARIO DE MERCADO \$/m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR COMERCIAL
Terreno	112,73 m2	N/A	N/A	\$ 116,17	N/A	N/A	N/A	\$ 116,17	N/A	\$ 13.095,84
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:										\$ 13.095,84
BE 15 Vivienda; Planta Baja	43,00 m²	\$ 495,60	0,9035	\$ 447,77	100,00%	90,16%	\$ 403,71	\$ 403,71	\$ 17.359,53	\$ 17.359,53
BE 15 Vivienda; Planta Alta	53,82 m²	\$ 495,60	0,9035	\$ 447,77	100,00%	90,16%	\$ 403,71	\$ 403,71	\$ 21.727,67	\$ 21.727,67
BE 15 Vivienda; Tapagradas	8,55 m²	\$ 495,60	0,9035	\$ 447,77	100,00%	90,16%	\$ 403,71	\$ 403,71	\$ 3.451,72	\$ 3.451,72
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:									\$ 42.538,92	\$ 42.538,92
BUP 15 Acceso - garaje	29,50 m²	\$ 117,71	0,9035	\$ 106,35	100,00%	90,16%	\$ 95,88	\$ 95,88	\$ 2.828,46	\$ 2.828,46
BUP 15 Patio	15,00 m²	\$ 148,68	0,9035	\$ 134,33	100,00%	90,16%	\$ 121,11	\$ 121,11	\$ 1.816,65	\$ 1.816,65
BUP 15 Terraza Accesible	45,27 m²	\$ 30,98	0,9035	\$ 27,99	100,00%	90,16%	\$ 25,24	\$ 25,24	\$ 1.142,61	\$ 1.142,61
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:									\$ 5.787,72	\$ 5.787,72
13.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:										\$ 61.422,48
SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y DOS DÓLARES CON 48/100 CENTAVOS.										

14.- VALOR COMERCIAL AJUSTADO DEL INMUEBLE

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 15% al valor de mercado.

14.1. VALOR COMERCIAL AJUSTADO DEL INMUEBLE.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Casa en conjunto.	\$ 61.422,48	0,85	\$ 52.209,11

SON: CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NUEVE DÓLARES CON 11/100 CENTAVOS.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	\$ 11.499,18
Avalúo de la construcción:	\$ 55.113,28
Valor catastral de la propiedad:	\$ 66.612,46

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 61.422,48		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	112,73 m ²	\$ 13.095,84	21,32%	24,04
Construcción	105,37 m ²	\$ 48.326,64	78,68%	82,90
		porcentaje total	100,00%	
		Mts ² (F=)	106,94	
		Valor mts ² G=C/F	\$ 574,37	

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1.	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 59.326,48
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 72.422,32
13.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 61.422,48
14.1.	VALOR COMERCIAL AJUSTADO DEL INMUEBLE:	\$ 52.209,11
15.	VALOR CATASTRAL :	\$ 66.612,46

Yo, Ing. Civil María Fernanda Cardenas Ortega declaro bajo juramento, que:

* La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

* No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

* La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

* El área total del terreno donde se implanta el conjunto es de 3.534,00 m², según la escritura de declaratoria de propiedad horizontal, documento que se disponía de otros trámites y que sirvió para la obtención de la información correspondiente al área del lote madre. Esta área será considerada para el cálculo del área de terreno proporcional que le corresponde al BE 15 Vivienda, objeto del presente avalúo.

* El conjunto habitacional está conformado por un total de 30 viviendas unifamiliares de tres plantas, 2 locales comerciales y 1 departamento.

* El conjunto cuenta con las siguientes áreas comunales: garita de guardia con medio baño, área verde con juegos infantiles, canchas de uso múltiple, parqueaderos para visitas, salón comunal con área de cocina, un baño para hombres y un baño para mujeres, cerramiento perimetral, así como circulaciones vehiculares y peatonales.

Las viviendas que disponen de accesos independientes desde la calle pública, como es el caso de la vivienda en análisis, no tienen acceso directo a las áreas comunales; por lo tanto, se desconoce si cancelan un valor correspondiente a la alicuota para el mantenimiento de dichas áreas comunales.

OBSERVACIONES SOBRE ÁREAS Y LINDEROS:

Las dimensiones de los linderos y las áreas de construcción correspondientes a los bienes de uso exclusivo y de uso privado, señaladas en el certificado de gravamen, presentan ligeras diferencias respecto a lo verificado en sitio. No obstante, para los fines del presente avalúo, se consideran las áreas de construcción indicadas en la documentación legal proporcionada.

OBSERVACIONES SOBRE LA VIVIENDA:

* El BE 15 Vivienda, es una unidad de vivienda unifamiliar sometida al régimen de propiedad horizontal, por ello, se realiza el cálculo del área de terreno proporcional que le corresponde en función a la alicuota obteniendo un área de 112,73 m², y, que será considerada en el presente análisis.

* La vivienda es medianera y presenta frente hacia la calle Sin Nombre, contando con accesos totalmente independientes desde dicha vía. Tiene una edad aproximada de 9 años. Presenta un buen diseño arquitectónico y distribución funcional de sus ambientes. Se observan buenas características constructivas, con acabados de línea media-económica.

* No se observan riesgos naturales o afectaciones evidentes detectadas a simple vista.

* La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien inmueble, no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona presente en la inspección.

19.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	2 Páginas
c.-) Referencia comercial.	5 Páginas
d.-) Memoria Fotográfica.	3 Páginas
e.-) Memoria de Cálculo.	3 Páginas
f.-) Linderos específicos del bien inmueble.	2 Páginas
g.-) Ficha de Riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

**MARIA
FERNANDA
CARDENAS
ORTEGA**

Firmado digitalmente por MARIA
FERNANDA CARDENAS ORTEGA
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO,
serialNumber=0200028101, cn=MARIA
FERNANDA CARDENAS ORTEGA
Fecha: 2026.05.24 11:46:35 -05'00'

Ing. Civ. María Fernanda Cárdenas

Perito Avaluador - Ingeniera Civil

Registro SB: PA-2007-952 / AEPA-2008-103

RUC. 0102965449001

		Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028					
ING. CIV. MARÍA FERNANDA CÁRDENAS ORTEGA							
CUADRO DE RESUMEN							
TIPO DE INMUEBLE	CA	BE 15 Vivienda					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	3534,00 m2	\$ 116,17	410.544,78	3,190%	112,73 m2	\$ 13.095,84	100,00%
BE 15 Vivienda; Planta Baja	43,00 m2	\$ 403,71				17.359,53	
BE 15 Vivienda; Planta Alta	53,82 m2	\$ 403,71				21.727,67	
BE 15 Vivienda; Tapagradas	8,55 m2	\$ 403,71				3.451,72	
BUP 15 Acceso - garaje	29,50 m2	\$ 95,88				2.828,46	
BUP 15 Patio	15,00 m2	\$ 121,11				1.816,65	
BUP 15 Terraza Accesible	45,27 m2	\$ 25,24				1.142,61	
TOTAL						61.422,48	
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Sagrario
EDAD DEL BIEN	9 Años		Zonificación	R1-B405-60			
REMANENTE	60 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2017				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	buena				Números de baños		3
NUMERO DE HABITACIONES	2				Numero de niveles		3
NUMERO DE PISOS	0				Disponibilidad de piscina		no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS	Latitud	0.3716138040349607° PCN		Longitud	-78.12376723251136° PCO		
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial						USD \$	61.422,48
Valor Comercial Ajustado						USD \$	52.209,11
Porcentaje de ajuste						%	15,00%
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN				TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN			CÓDIGO	DESCRIPCIÓN		
H	ARMADO			CA	CASA Y TERRENO		
T	METÁLICO			TE	TERRENO		
L	LADRILLO/BLOQUE			DE	DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
D	MADERA			LC	OFICINAS, LOCALES, COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL.		
A	ADOBE/TAPIAL			LI	GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL.		
M	MIXTO			EM	EMBARCACIONES, AERONAVES (NAVES MARITIMAS, FLUVIALES E7 O AEREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.		
O	OTROS						



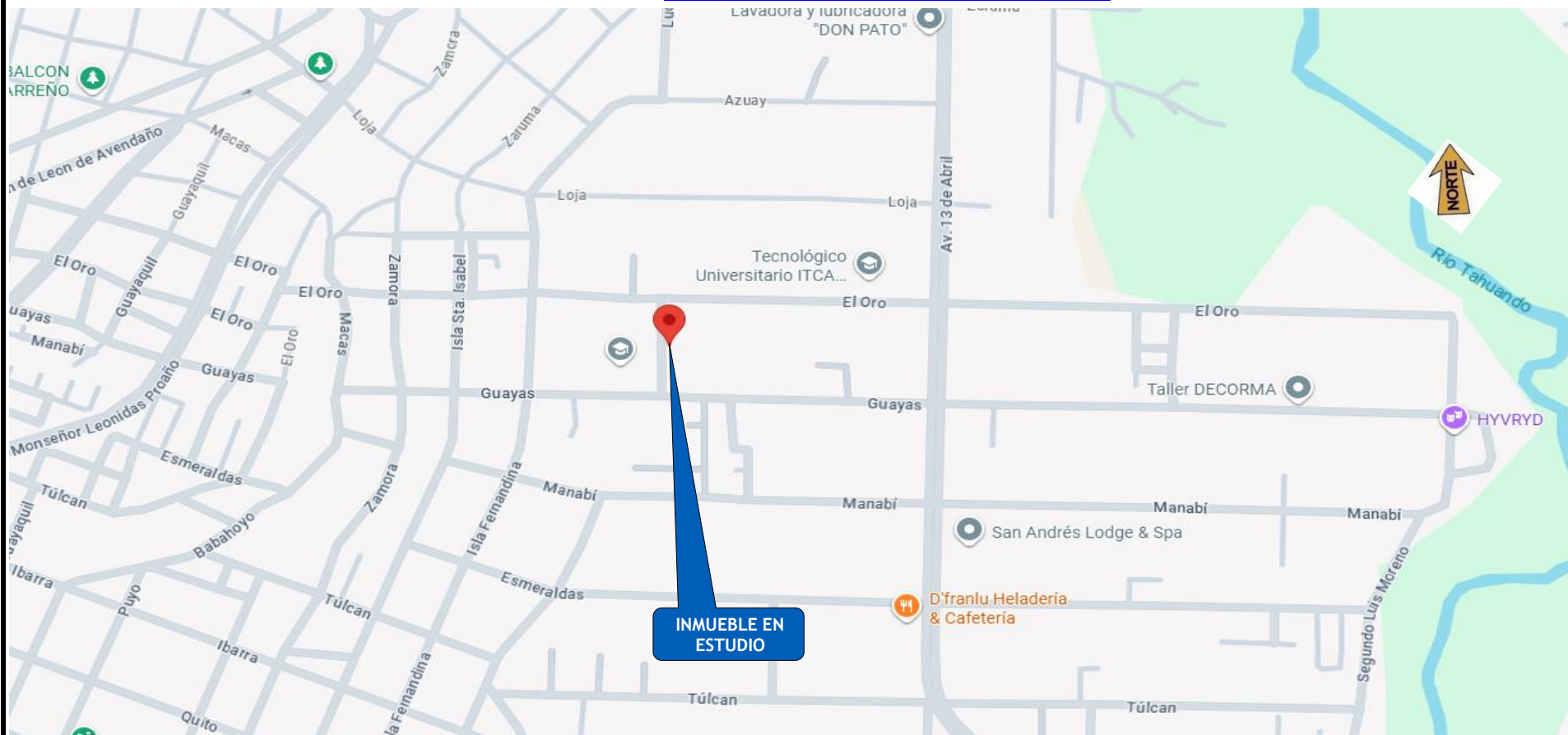
Código avalúo: N° BDP-2026-COMF-AVA-0028

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

UBICACIÓN GEOGRAFICA:

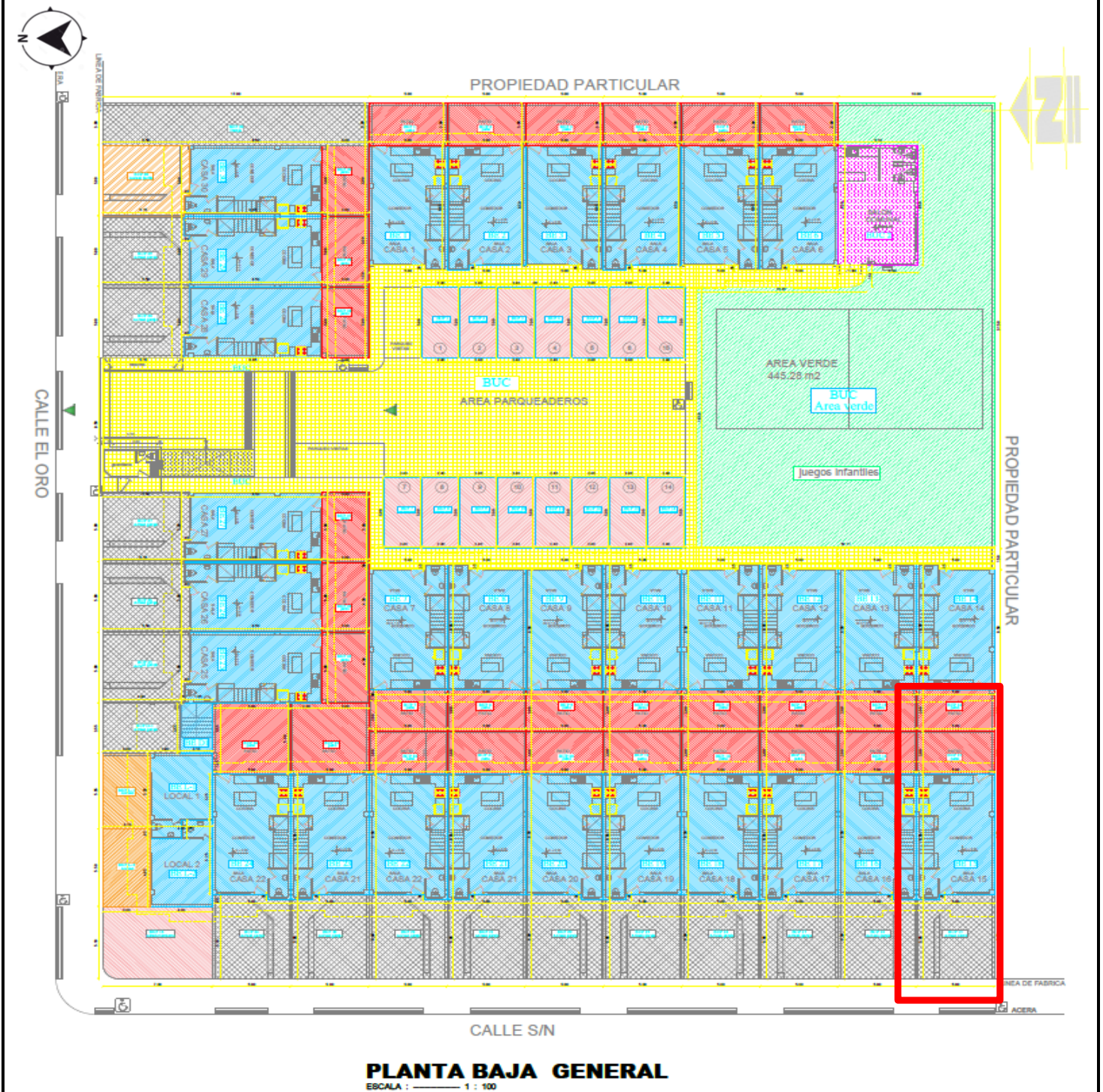
El BE 15 Vivienda, que forma parte del Conjunto Habitacional "Alejandría", ubicado en el pasaje sin nombre, entre las calles El Oro y Guayas, Lotización Huertos Familiares, ubicado en el sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.

GOOGLE MAPS: <https://maps.app.goo.gl/yavGCJvTzYzTe5kQ8>



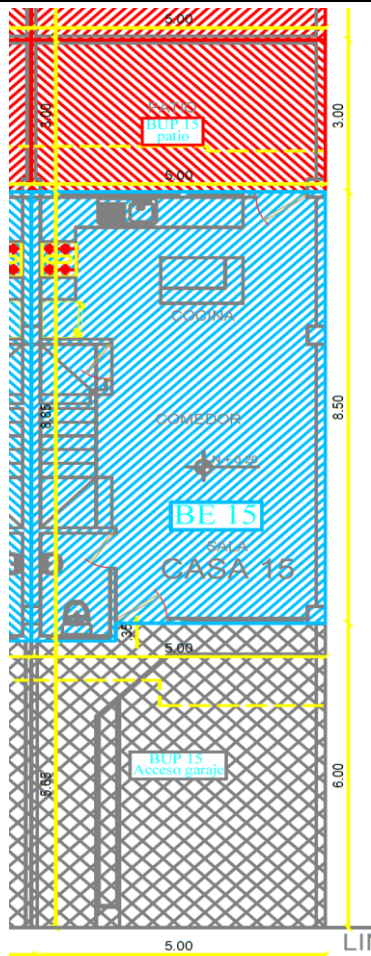
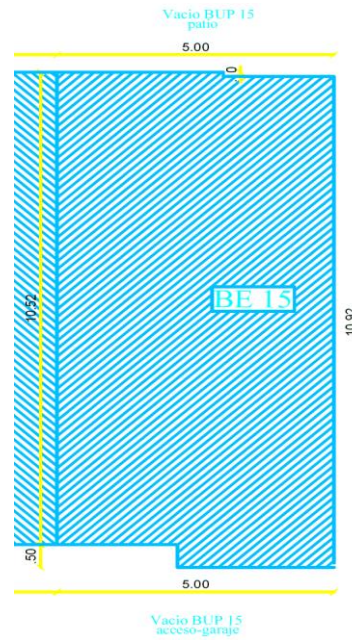
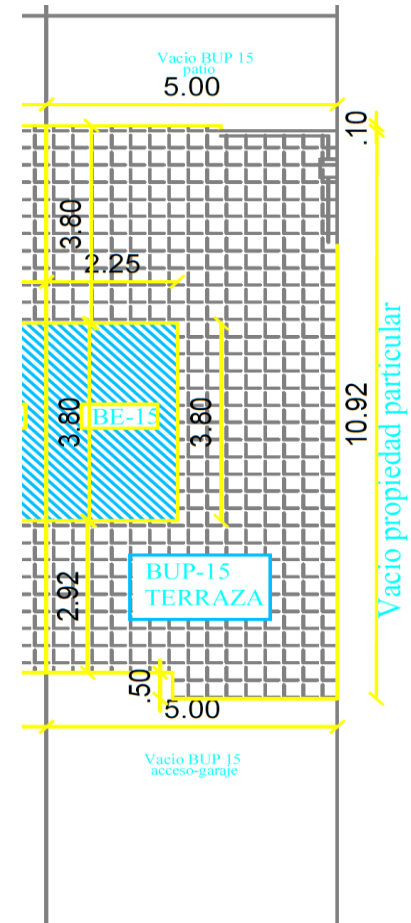
Implantación general -

ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



Implantación general -

ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



Calle Sin Nombre

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	25/2/2026	<div><div><div>Descripción</div><div><div><div>★ GRAN OPORTUNIDAD PARA CONSTRUCTORES ★</div><div><div><div>📍 Vendo Lote en Huertos Familiares</div><div>📍 Ubicación estratégica: 13 de Abril y Manabí</div><div>📏 Dimensiones: 29m de frente x 57m de fondo</div><div>💰 Precio: \$148.000 (Negociables)</div></div></div><div><div>✅ Perfecto para proyectos de construcción</div><div>📞 Más información: [hidden information] Ver menos</div></div></div></div><div><div>Publicidad</div><div><div><div><div>NIDO Ecuador</div><div></div></div></div></div><div><div>Información del vendedor</div><div><div><div>Detalles del vendedor</div><div><div><div></div><div>Inmobiliario Ibarra</div></div></div></div></div></div></div></div></div>	
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Inmobiliaria Ibarra		
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/813329551241184/		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Sector Huertos Familiares		
Calle:	Av. 13 de Abril y calle Manabí		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero.		
Frente:	S/D		
Fondo:	S/D		
Área del terreno o superficie:	1653,00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0,00 m²		
Tipo de acabados:	N/A.		
Edad:	N/A.		
Topografía:	N/A.		
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A.		
Número de habitaciones:	N/A.		
Número de baños:	N/A.		
Número de parques:	N/A.		

Importes:		
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$148.000,00	\$89,53
Terreno medianero, tiene todos los servicios básicos, la vía de acceso está asfaltada		

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial		
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO		
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	25/2/2026	
Tipo de fuente:	Internet	
Nombre de la Fuente:	Sra. Verito Lárraga	
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/839084275246487/	
Nivel de comprobación:	Fotos	
Negociación:	Oferta.	
Zona:	Sector Huertos Familiares	
Calle:	Sin nombre	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Frente:	No indica.	
Fondo:	No indica.	
Área del terreno o superficie:	11179,00 m ²	
Forma:	Irregular	
Área de construcción:	0,00 m ²	
Tipo de acabados:	N/A.	
Edad:	N/A.	
Topografía:	Plana.	
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A.	<p>Descripción</p> <p>🏡*De Venta Terreno grande en los Huertos Familiares/Ibarra!* 🏡🌟</p> <p>🔥 Precio: \$275.000</p> <p>📍 Ubicación: Huertos Familiares/ Ibarra</p> <p>📏 Área de terreno: 11.179m2 aprox</p> <p>🌳 Frente: 102m2</p> <p>🌳 Fondo: 91,20m2 aprox</p> <p>🟡 Detalles:</p> <p>🔧 Servicios Básicos</p> <p>💧 Agua de riego 12 horas cada sábado</p>
Número de habitaciones:	N/A.	
Número de baños:	N/A.	
Número de parquesos:	N/A.	
		Importes:
Valor de la oferta	\$275.000,00	\$24,60
Terreno medianero		
El sector cuenta con los servicios básicos de infraestructura urbana.		

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	25/2/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Sr. Johnnie Kam		
Fuente:	Telfs: 0987978881.		
Nivel de comprobación:	Fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Sector Huertos Familia		
Calle:	calle Guayas y 13 de Abril,		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	S/D		
Fondo:	S/D		
Área del terreno o superficie:	970,00 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0,00 m ²		
Tipo de acabados:	N/A.		
Edad:	N/A.		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A.		
Número de habitaciones:	N/A.		
Número de baños:	N/A.		
Número de parques:	N/A.		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$100.000,00 \$103,09
		Terreno medianero	
		Cuenta con todos los servicios básicos. Las vías está asfaltada.	

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: TERRENO Y CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	23/5/2026				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	<u>Sra. Rocío Vera</u>				
Fuente:	Telfs: 0984630558 / 0983085037				
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Sector Huertos Familiares				
Calle:	Sin Nombre				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero.				
Frente:	No indica.				
Fondo:	No indica.				
Área del terreno o superficie:	95,00 m ²				
Forma:	Rectangular.				
Área de construcción:	100,00 m ²				
Tipo de acabados:	Media.				
Edad:	Nuevo				
Topografía:	Plana.				
Estado de conservación y mantenimiento:	Nueva				
Número de habitaciones:	3				
Número de baños:	4				
Número de parqueos:	1				
		<div>0984630558 - 0983085037</div>			
		<div>Importes:</div> <table> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td><td>\$72.000,00</td><td>\$720,00</td></tr> </table>	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$72.000,00	\$720,00
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$72.000,00	\$720,00			
		<p>El sector cuenta con los servicios básicos de infraestructura urbana. Casa en conjunto.</p>			

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: TERRENO Y CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	25/2/2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Inmobiliaria Makers		
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1607005630312755/		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Sector Huertos Familiares		
Calle:	Sin Nombre		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero.		
Frente:	No indica.		
Fondo:	No indica.		
Área del terreno o superficie:	110,00 m ²		
Forma:	Rectangular.		
Área de construcción:	120,00 m ²		
Tipo de acabados:	Media.		
Edad:	Nueva		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Nueva		
Número de habitaciones:	3		
Número de baños:	3		
Número de parqueos:	1		
		Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.		\$78.000,00	\$650,00
El sector cuenta con los servicios básicos de infraestructura urbana. Tiene patio con área de lavandería cubierta.			

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Entorno, calle Sin Nombre



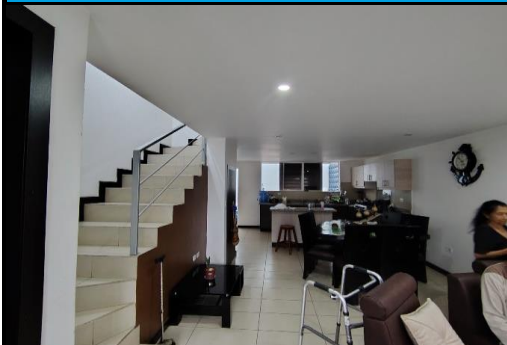
Entorno, calle Sin Nombre



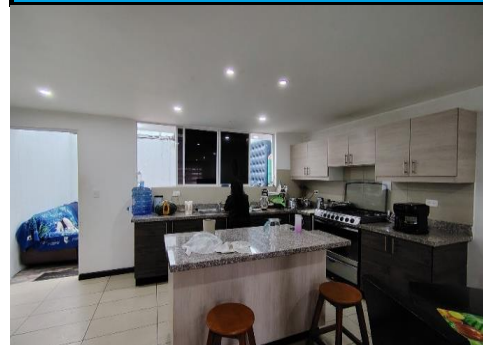
Vista frontal del BE 15 Vivienda



Fachada frontal del BE 15 Vivienda



PB: Sala - comedor - cocina



PB: Cocina



PB: Baño social



PB: Bodega debajo de gradas

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Gradas interiores



PA: Hall de distribución



PA: Dormitorio principal



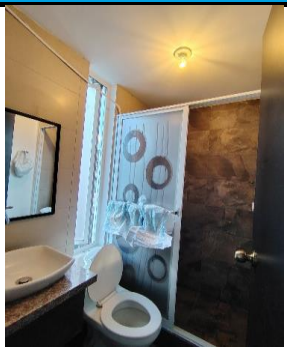
PA; Dormitorio principal: Baño completo



PA: Estudio



PA: Dormitorio



PA; Dormitorio: Baño completo



Tapagradas

ANEXO # 4 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BUP 15 Terraza



BUP 15 Acceso - garaje



BUP 15 Acceso - garaje



BUP 15 Patio

CÁLCULO DE TERRENO					OBSERVACIONES
PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN	HOMOGENEIZACIÓN DE OFERTAS COMPARABLES			TERRENO VALORADO	
OFERTA Nº:	1	2	3	A	TABLA DANTE GUERRERO
SUPERFICIE:	1653,00	11179,00	970,00	3534,00	
PRECIO OFERTA:	\$148.000,00	\$275.000,00	\$100.000,00		
PRECIO UNITARIO OFERTA:	89,53	24,60	103,09		
CORRECCIÓN POR FACTOR FUENTE					
CALIFICACIÓN DE FACTOR FUENTE:	0,97	0,95	0,97		
PRECIO RAZONADO (FUENTE):	86,85	23,37	100,00		
CORRECCIÓN POR SUPERFICIE					CRITERIO
ÍNDICE DE SUPERFICIE (FÓRMULA DANTE GUERRERO)	0,815	1,229	0,744	0,951	
PRECIO DE OFERTA MODIFICADO	74,45	30,21	78,22		
FACTORES DE COMPARACIÓN	CALIFICACIÓN CON RELACIÓN A TERRENO DE AVALÚO				
CARACTERÍSTICA INTERNAS DEL TERRENO	0,75	0,75	0,75	1,00	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS-TRANSPORTE	0,85	0,75	0,85	1,00	
MAYOR Y MEJOR USO	0,75	0,75	0,75	1,00	
CALIDAD DE VECINDAD Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO	0,85	0,75	0,85	1,00	
CALIFICACIÓN PONDERADA	CON RELACIÓN A LAS PROPORCIONES DEL OBJETO DE AVALÚO QUE SUMAN 1,00				CRITERIO
CARACTERÍSTICA INTERNAS DEL TERRENO	0,20	0,20	0,20	0,2653	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS-TRANSPORTE	0,09	0,08	0,09	0,1076	
MAYOR Y MEJOR USO	0,30	0,30	0,30	0,3999	
CALIDAD DE VECINDAD Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO	0,19	0,17	0,19	0,2272	
CALIFICACIÓN TOTAL DE COMPARACIÓN	0,78	0,75	0,78	1,0000	
PRECIO DE COMPARACIÓN	95,44	40,28	100,29		
PONDERACIÓN	0,10	0,05	0,85	1,00	La suma de las ponderaciones = 1
APORTACIÓN PROPORCIÓN DE VALOR	9,54	2,01	85,25	96,80	SUMATORIA DE CADA APORTACIÓN

INSERTAR VALORES MATRIZ

0,2653
0,1076
0,3999
0,2272
1,0000

FACTOR LOTE ESOLJINERO
1,20

VALOR UNITARIO
\$116,17

VALOR TOTAL TERRENO
\$410.544,78

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

- Racionalizar el precio unitario de cada oferta por Factor Fuente. El rango varía de 1 a 0,75, que depende de la posibilidad de negociación de la oferta y del nivel de comprobación de la información obtenida.
- Reajustar el precio unitario de cada oferta que depende de la relación entre el área de terreno de la oferta y del objeto de avalúo. Se aplica el cuadro y fórmula de Dante Guerrero.
- Definir factores de comparación que influyen en el valor de la propiedad objeto de avalúo.
- Establecer los pesos de los factores de comparación de conformidad a la importancia en el valor del suelo del sector. Estos pesos son obtenidos mediante el procedimiento AHP, el cual consiste en formular la matriz de comparación de los factores de acuerdo a su importancia (determinada por especialistas inmobiliarios). La sumatoria de los valores siempre debe ser igual a 1.
- Calificar a cada oferta en COMPARACIÓN con el objeto avaluado, para ello, se asigna una calificación que varía de 0,75 a 1,25, con relación al parámetro 1 (calificación del objeto avaluado), en función al cuadro de comparación. Luego, se debe ponderar las calificaciones en proporciones de acuerdo al peso o importancia de cada factor, cuya sumatoria constituirá la CALIFICACIÓN TOTAL DE COMPARACIÓN.
- Obtener el PRECIO DE COMPARACIÓN que resulta de dividir el PRECIO DE OFERTA MODIFICADO para la CALIFICACIÓN TOTAL DE COMPARACIÓN. Los valores resultantes serán analizados para descartar aquellos que demuestren dispersión estadística.
- Obtener el valor unitario del objeto de avalúo, previa la ponderación de los comparables (cada comparable recibirá una proporción de 1 de acuerdo al peso, importancia o influencia de valor, que ejercerá en el valor avaluado (similitudes de características como: ubicación, área, forma, uso y edificabilidad). Cada ejemplo comparable aportará con su proporción de valor (producto del Precio de Comparación por la proporción asignada en la ponderación) al VALOR UNITARIO DEL OBJETO DE AVALÚO.

Fuente: Procedimiento de cálculo utilizado y compartido por el Arq. Gonzalo Estupiñán, Presidente de la Asociación Ecuatoriana de Peritos Valuadores, Diplomado de Avalúos 2018.

Nota: "CARDENAS Y ASOCIADOS" adaptó el procedimiento de cálculo del valor de terreno para la provincia de Imbabura.

TABLA DE DANTE GUERRERO.

FACTOR POR TAMAÑO:

superficie	coeficiente	superficie	coeficiente
250 m²	0,50	10.000 m²	1,20
300 m²	0,53	15.000 m²	1,30
350 m²	0,56	25.000 m²	1,40
400 m²	0,60	40.000 m²	1,50
500 m²	0,65	60.000 m²	1,60
1.000 m²	0,75	9.000 has.	1,70
2.000 m²	0,85	13.000 has.	1,80
3.500 m²	0,95	18.000 has.	1,90
5.000 m²	1,00	24.000 has.	2,00
7.000 m²	1,10	32.000 has.	2,10

FACTOR DE COMPARACIÓN

El comparable es mucho mejor que el avaluado=	1,250
El comparable es mejor que el avaluado=	1,150
El comparable es poco mejor que el avaluado=	1,050
El comparable es igual que el avaluado=	1,000
El comparable es poco peor que el avaluado=	0,950
El comparable es peor que el avaluado=	0,850
El comparable es mucho peor que el avaluado=	0,750

CÁLCULO CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	BE 15 Vivienda, Planta Baja	BE 15 Vivienda, Planta Alta	BE 15 Vivienda, Tapagrádas					BUP 15 Acceso - garaje	BUP 15 Patio	BUP 15 Terraza Accesible		
COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO												
COSTO DIRECTO (\$/m2)	400,00	400,00	400,00					95,00	120,00	25,00		
FACTOR MULTIPLICADOR POR MEJORES ACABADOS	1,0000	1,0000	1,0000					1,0000	1,0000	1,0000		
COSTO DIRECTO (MEJORADO POR ACABADOS) (\$/m2)	400,00	400,00	400,00					95,00	120,00	25,00		
COSTO INDIRECTO (\$/m2)	18,00%	18,00%	18,00%					18,00%	18,00%	18,00%		
FACTOR DE REDUCCIÓN EN SERIE	1,00	1,00	1,00					1,00	1,00	1,00		
INCIDENCIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES	1,05	1,05	1,05					1,05	1,05	1,05		
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN A NUEVO (\$/m2)	495,60	495,60	495,60					117,71	148,68	30,98		
VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN AVALUO COMERCIAL												
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN A NUEVO (\$/m2)	495,60	495,60	495,60					117,71	148,68	30,98		
VIDA UTIL CONSIDERADA	60,00	60,00	60,00					60,00	60,00	60,00		
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	9,00	9,00	9,00					9,00	9,00	9,00		
% EDAD/VIDA UTIL	15,00%	15,00%	15,00%					15,00%	15,00%	15,00%		
CALIFICACIÓN ESTADO DE CONSERV. Y MANT.	2,00	2,00	2,00					2,00	2,00	2,00		
FACTOR DE TABLAS FITTO Y CORVINI	10,9347%	10,9347%	10,9347%					10,9347%	10,9347%	10,9347%		
VALOR RESIDUAL	10%	10%	10%					10%	10%	10%		
DEPRECIACIÓN	90,16%	90,16%	90,16%					90,16%	90,16%	90,16%		
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN DEPRECIADO (\$/m2)	446,83	446,83	446,83					106,13	134,05	27,93		
AVANCE DE OBRA	1,0000	1,0000	1,0000					1,0000	1,0000	1,0000		
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN (\$/m2)	446,83	446,83	446,83					106,13	134,05	27,93		
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	0,9035	0,9035	0,9035					0,9035	0,9035	0,9035		
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN AVALUO COMERCIAL (\$/m2)	403,71	403,71	403,71					95,88	121,11	25,24		

CUADRO RESUMEN											
Descripción	Costo unitario a nuevo (\$/m2)	AVANCE OBRA	DE	DEPRECIACIÓN	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	Valor unitario avaluo comercial (\$/m2) al 100%	Valor unitario avaluo comercial (\$/m2) al ADO	Área de construcción (m2)	Valor de Reposición Construcción	Valor Comercial Construcción ADO	Valor Comercial Construcción 100%
BE 15 Vivienda; Planta Baja	495,60	1,00000		0,9016	0,9035	403,71	403,71	43,00	\$21.310,80	\$17.359,53	\$17.359,53
BE 15 Vivienda; Planta Alta	495,60	1,00000		0,9016	0,9035	403,71	403,71	53,82	\$26.673,19	\$21.727,67	\$21.727,67
BE 15 Vivienda; Tapagradas	495,600	1,00000		0,9016	0,9035	403,71	403,71	8,55	\$4.237,38	\$3.451,72	\$3.451,72
OBRAS ADICIONALES											
BUP 15 Acceso - garaje	117,71	1,0000		0,9016	0,9035	95,88	95,88	29,50	\$3.472,45	\$2.828,46	\$2.828,46
BUP 15 Patio	148,68	1,0000		0,9016	0,9035	121,11	121,11	15,00	\$2.230,20	\$1.816,65	\$1.816,65
BUP 15 Terraza Accesible	30,98	1,0000		0,9016	0,9035	25,24	25,24	45,27	\$1.402,46	\$1.142,61	\$1.142,61
TOTAL								105,37	\$59.326,48	\$48.326,64	\$48.326,64

TABLAS DE FITTO Y CORVINI

EQUIVALENCIAS				cuadro síntesis de aplicación		
TIPO 1		OPTIMO	NUEVO, SIN REPARACIONES SIN RASTROS DE USO	DATOS	EDAD :	9
TIPO 2	TIPO 1,5	MUY BUENO	NUEVO, SIN REPARACIONES CON RASTROS DE USO		VIDA UTIL :	60
		BUENO	USADO CON ELEMENTOS CON SIGNOS DE DETERIORO		ESTADO :	2
TIPO 3	TIPO 2,5	MEDIO	USADO CON ELEMENTOS DETERIORADOS	RESULTADOS	EDAD / VIDA UTIL :	15,00
		REGULAR	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES ELEMENTALES - DEL 10		FACTOR (%)	10,9347
TIPO 4	TIPO 3,5	DEPICIENTE	USADO CON REQUERIMIENTO DE REPARACION ENTRE 10% Y 50%			
		MALO	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES DE + DEL 50%			
TIPO 5	TIPO 4,5	MUY MALO	USADO REQUIERE INTERVENCIÓN TOTAL			
		SIN VALOR	INMEDIATAMENTE DERROCAMIENTO			

ANÁLISIS DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

VARIABLES EXPLICATIVAS DE VALOR					
ENTORNO - SECTOR		PROPIOS DEL INMUEBLE		ECONOMÍA - MERCADO	
Calificación del sector (atractivo natural, factores físicos de afectación).	1,00	Diseño arquitectónico y confort	1,00	Relación oferta/ demanda según tipología del inmueble	1,00
Localización específica en el barrio o sector	0,98	Calidad constructiva y acabados	1,00	Tendencia del empleo	0,98
Tipo y calidad de vías, distancias	1,00	Estado general del inmueble	0,98	Disponibilidad de crédito	1,00
Facilidad y calidad de transporte	1,00	Respeto a la normativa urbana	1,00	Facilidad de acceso al crédito	1,00
Seguridad	1,00	Afinidad (del inmueble vs del sector)	1,00	Nivel de tasas de interés	1,00
Disponibilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1,00	Disponibilidad y tipo de equipamientos internos	1,00	Situación legal del inmueble	0,96
Niveles de contaminación ambiental y acústica	1,00	Disponibilidad de estacionamientos propios	1,00		

FACTOR DE COMERCIALIZACION 0,9035

ESCALA DE CORRESPONDENCIA	
ESTADO / INCIDENCIA	Puntaje
El mejor / Optimo /Altamente significativo	1,04
Excelente / Significativo / Muy Significativo	1,03
Muy bueno / Muy positivo / Significativo	1,02
Bueno / Positivo / Ligeramente sobre el neutro	1,01
NEUTRO / NO INCIDENTE	1,00
Ligeramente a la baja / Ligeramente negativo	0,99
Medianamente a la baja / Medianamente negativo	0,98
Significativamente a la baja / Claramente negativo	0,97
El peor / pésimo / Altamente negativo	0,96

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREA DE TERRENO DEL LOTE MADRE DONDE SE IMPLANTA EL CONJUNTO

DATOS DEL TERRENO

DESCRIPCION	AREA M2	NORTE	Long.	SUR	Long.	ESTE	Long.	OESTE	Long.
TERRENO	3.534,00	Calle el Oro	62,00	Propiedad particular	62,00	Propiedad particular	57,00	Calle sin nombre	57,00

BUC	DESCRIPCION	NIVELES	
		AREA	M2
	BUC vias, basuras, guardiania, parqueo visitas	Nv. + 0,32	
		468,44	m2
		Sub Total	
		468,44 m2	
	BUC 2 casa comunal	Nv. + 0,32	
		43,35	m2
		Sub Total	
		43,35 m2	
	BUC area verde	Nv. + 0,32	
		437,70	m2
		Sub Total	
		437,70 m2	

El BE15 Vivienda, que forma parte del Conjunto Habitacional "Alejandría", ubicado en el pasaje sin nombre, entre las calles El Oro y Guayas, Lotización Huertos Familiares, ubicado en el sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO, cantón Ibarra, provincia de Imbabura ; comprendido dentro de los siguientes linderos: Los linderos particulares del BE (15) vivienda, objeto de este contrato, son los siguientes: BE 15 VIVIENDA: NIVEL + 0.20.- Área: 43.00 m2. Alícuota Parcial: 1,30%.- NORTE: Con BE 16 en 8,85m.; SUR: Con propiedad particular en 8,50m., y con BUP 15 acceso garaje en 0,35m.; ESTE: BUP 15 patio en 5,00m.; OESTE: Con BUP 15 Acceso garaje en 5,00m.; SUPERIOR: Nv. + 2,72; INFERIOR: Suelo natural.- BE 15 vivienda: Nv. + 2,72.-Área: 53.82 m2.- Alícuota parcial: 1,63%.- NORTE: Con BE 16 en 10,52m., y con vacío BUP 15 acceso garaje en 0,50m.; SUR: Con vacío propiedad particular en 10,92 m., y con vacío BUP 15 patio en 0,10m.; ESTE: Con vacío BUP 15 patio en 5,00 m.; OESTE: Con vacío BUP 15 acceso -garaje en 5,00m.; SUPERIOR: Nv. + 5,24; INFERIOR: Nv. + 0,20.- BE 1.5 vivienda: Nv. + 5,24.- Área: 8.55 m2.- Alícuota parcial: 0.26%.- NORTE: Con BE 16 en 3.80m.; SUR: Con BUP 15 terraza en 3.80m.; ESTE, Con BUP 15 terraza en 2.25m.; OESTE: Con BUP 15 terraza en 2.25m.; SUPERIOR: Cielo abierto; INFERIOR: Nv. - 5,24.- Los linderos y dimensiones de los bienes de uso privado, son los siguientes: BUP 15 ACCESO- GARAJE: Nv. +0.00.- Área: 29.50 m2.- NORTE: Con BUP 16 acceso

garaje en 5,65., y con BE 15 en 0,35m.; SUR: Con propiedad particular en 6,00m.; ESTE: Con BE 15 en 5,00m.; OESTE: Con calle pública en 5,00m.; SUPERIOR: Cielo abierto; INFERIOR: Suelo natural.- BUP 15 PATIO: Nv. +0.00.- Área: 15 m2. NORTE: Con BUP 16 patio en 3,00m.; SUR: Con propiedad particular en 3,00m.; ESTE: Con BUP 14 patio en 5,00m.; OESTE: Con BE 15 en 5,00m.; SUPERIOR: Cielo abierto; INFERIOR: Suelo natural.- BUP 15 TERRAZA: NV. +5.24.- Área: 45,27 m2.- NORTE: Con BUP 16 terraza en 3,80m., con BE 15 en 3,80m., con BUP 16 terraza en 2,92 m., y con vacío BUP 15 acceso garaje en 0,50m.; SUR: Con vacío propiedad particular en 10,92 m. y con vacío BUP 15 patio en 0,10m; ESTE: Con vacío BUP 15 patio en 5,00 m.; OESTE: con vacío BUP 15 acceso garaje en 5.00m; SUPERIOR.- Cielo abierto- INFERIOR, NV +2, 72, Subtotal Área BUP: 89.77 m2.

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Huertos Familiares de Azaya, calle Sin Nombre S/N entre las calle El Oro y Guayas. Conjunto Habitacional Alejandría, según consta en la documentación legal. En sitio, se verificó que el conjunto no cuenta con identificación visible.

BE 15 Vivienda; BUP 15 Acceso - garaje; BUP 15 Patio; BUP 15 Terraza.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

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

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

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

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

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

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

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

Firma:

MARIA
FERNANDA
CARDENAS
ORTEGA

Firmado digitalmente por MARIA
FERNANDA CARDENAS ORTEGA
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION-ECIBCE, i=QUITO,
serialNumber=0200028101, cn=MARIA
FERNANDA CARDENAS ORTEGA
Fecha: 2026.05.24 11:45:35 -05'00'

Fecha:

martes, 26 de mayo de 2026