

		INMPAC: N° 00340	
SOLICITADO POR:		BANCO DEL PACÍFICO S.A.	
		12/3/2026	
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647	 INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366			
			
BIEN INMUEBLE:	Casa de dos plantas bajo régimen de propiedad horizontal		
DIRECCION EN SITIO:	Casa N° 1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Casa número UNO (1), área de servicio S UNO (S1) y garaje G UNO (G1), constituida bajo el régimen de propiedad horizontal, ubicado en la calle El Repentino s/n y calle Amigos del Pueblo, sector El Niagra, parroquia Ignacio Flores, cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	COTOPAXI	5	COTOPAXI
CANTÓN:	LATACUNGA	1	LATACUNGA
PARROQUIA:	IGNACIO FLORES (PARQUE FLORES)	2	IGNACIO FLORES (PARQUE FLORES)
CLAVE CATASTRAL:	0501020108127002001000000	PREDIO:	0501020108127002001000000
PROPIETARIO:	Beltrán Barreto Luis Gerardo y Arguello Morán Carolina Mercedes		
REPRESENTANTE LEGAL:	No Aplica		
SOLICITANTE:	BANCO DEL PACÍFICO S.A.		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Caceres Carlota Maria		
SECRETARIO:	Ab. Danny Over Arias		
EXPEDIENTE:	BP-001543-II-2024		
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 19 de diciembre de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	domingo, 8 de marzo de 2026		
FECHA DE INFORME:	jueves, 12 de marzo de 2026		

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES
1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Arq. Mario Gioshep Mora Solis	
	Asistente:	---	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar.	
	Subtipo de bien:	Edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias (PH).	
	Persona presente durante la inspeccion	Depositario Judicial Ab. David Calderón	
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:	Enajenación por remate
1.6 Destino del Credito:	Vivienda terminada		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Escritura de Compraventa otorgada por Jesús Falconi Mamarandi Malliquinga a favor de Luis Gerardo Beltrán Barreto y Carolina Mercedes Arguello Morán y Constitución de Hipoteca, otorgada por Luis Gerardo Beltrán Barreto y Carolina Mercedes Arguello Morán a favor de Banco del Pacifico S.A., celebrado en la ciudad y cantón Latacunga, provincia de Cotopaxi, República del Ecuador, el 11 de julio del 2019, ante el Dr. Byron Hernan Burbano Moreno, Notario Quinto del Canton Latacunga.		

2.- TITULACIÓN

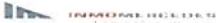
2.1 Propietario:	Beltrán Barreto Luis Gerardo y Arguello Morán Carolina Mercedes
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial	
3.1.2 Sectores Próximos:	A 400 m de la Av. Unidad Nacional, vía de acceso sur a la ciudad. Colegio Ramón Barba Naranjo.	
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona en proceso de consolidación	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, se aprecian edificaciones de dos a tres plantas, de hormigón armado de uso residencial.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona:	medio	
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular-peatonal
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la vía	vía adoquinada
	Calle El Imparcial (El Repentino S/N según escrituras)	Calidad de la vía 1, de mediana intensidad vehicular. Ubicada frente al inmueble.
	Calle Amigo del Pueblo	Es de de mediana intensidad vehicular.
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	No.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	A 280m del inmueble, servicio de transporte urbano e interparroquial
Equipamiento urbano: Colegio Ramón Barba Naranjo y locales de comercio variado.		
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	No se ha proporcionado información relacionada.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No se evidencia garita de guardiana, no existen riesgos de inundaciones o deslaves, sin posibles conflictos de convivencia ya que los linderos se encuentran definidos y consolidados por cerramiento perimetral.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	No existen parques o áreas verdes cercanas al inmueble.	

Ciento cincuenta y uno
-151

		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 00340	
3.2.- Descripción del Terreno:					
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
		Latitud	-0.961984°	Longitud	-78.610698°
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Límites y Orientación:					
Terreno medianero ubicado en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, al sur de la ciudad.					
3.2.3.- Límites, Dimensiones y Área.					
INMUEBLE:	Casa N° 1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi				
MACROLOTE (LOTE N° 8)			Según Documento	Según Sitio	
Norte (Costado derecho):	Oswaldo Laica		14.28 m	14.28 m	
Sur (Costado izquierdo):	Beatriz Laica		14.25 m	14.25 m	
Este (Frente):	Calle El Imparcial (Calle El Repentino S/N según escrituras)		38.11 m	38.11 m	
Oeste (Atrás):	Herederos Bravo		38.56 m	38.56 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:			546.50 m²	546.50 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0.00 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0		
CASA N° 1			Según Documento	Según Sitio	
Por el Norte:	Con Casa N° 2		7.00 m	7.00 m	
Por el Sur:	Con Área común		7.00 m	7.00 m	
Por el Este:	Con Ingreso peatonal y Garaje G1 - Con Área común		3.60 m - 3.40 m	3.60 m - 3.40 m	
Por el Oeste:	Con Área de servicio S1		7.00 m	7.00 m	
Por Arriba:	Con Terraza		54.55 m	54.55 m	
Por Abajo:	Con Suelo		45.60 m	45.60 m	
ÁREA TOTAL DE LA CASA N° 1:			101.15 m²	101.15 m²	
ALÍCUOTA:			14.101%		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN M2:			0.00 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0		
ÁREA DE SERVICIO S1			Según Documento	Según Sitio	
Por el Norte:	Con Área de servicio S2		3.10 m	3.10 m	
Por el Sur:	Con Propiedad de la señora Beatriz Laica		3.10 m	3.10 m	
Por el Este:	Con Casa N° 1 - Con Área común		7 m - 3.48 m	7 m - 3.48 m	
Por el Oeste:	Con Propiedad de los Herederos Bravo		10.54 m	10.54 m	
Por Arriba:	Con Cielo		32.60 m	32.60 m	
Por Abajo:	Con Suelo		32.60 m	32.60 m	
ÁREA TOTAL DE SERVICIO S1:			32.60 m²	32.60 m²	
ALÍCUOTA:			4.545%		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0.00 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0		
GARAJE G1 E INGRESO PEATONAL			Según Documento	Según Sitio	
Por el Norte:	Con Área común		4.16 m	4.16 m	
Por el Sur:	Con Área común		4.16 m	4.16 m	
Por el Este:	Con Casa N° 1 (En sitio con Calle El Imparcial)		3.40 m	3.40 m	
Por el Oeste:	Con Calle El Imparcial (En sitio con Casa N° 1)		3.60 m	3.60 m	
Por Arriba:	Con Cielo - Con Tumbado de la Casa N° 1		14.93 m - 3.40 m	14.93 m - 3.40 m	
Por Abajo:	Con Suelo - Con Piso de la Casa N° 1		14.93 m - 3.40 m	14.93 m - 3.40 m	
ÁREA TOTAL GARAJE G1 E INGRESO PEATONAL			18.48 m²	18.48 m²	
ALÍCUOTA:			2.576%		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN M2:			0.00 m²		
DIFERENCIA DEL ÁREA EN PORCENTAJE:			0		
ALÍCUOTA TOTAL DEPT 1:			21.222%		
PROPORCIONAL DE TERRENO SEG. ALÍCUOTA:			115.98 m²		
Observaciones:	Se ha identificado una inconsistencia en la descripción de las colindancias del Garage G1 e Ingreso Pateonal, donde los límites Este y Oeste aparecen invertidos en relación con la implantación física en el sitio; específicamente, la Calle El Imparcial colinda realmente por el Este (3.40 m) y la Casa N° 1 por el Oeste (3.60 m), situación que difiere de la				

		INMPAC: N° 00340			
		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:			
Forma:	Regular.	Zona residencial tranquila, lejos de área de equipamiento urbano completo			
Topografía:	Plana.				
Ubicación:	Medianero.				
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:					
Ninguna.					
3.2.7.- Uso Actual:					
Vivienda unifamiliar					
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE					
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:					
Ítem	Descripción	Área			Alicuota Total
		Unidad de medida	Área	Alicuota Parcial	
Obras principales					
		Avance de obra			
1	Casa N° 1	100.00%	m²	101.15	14.101%
2	Área de Servicio S1	100.00%	m²	32.60	4.545%
3	Garaje G1 e Ingreso Peatonal	100.00%	m²	18.48	2.576%
Avance de Obra Total		100.00%			Total Alicuota
					21.222%
Observaciones:	Para el presente informe se han usado las áreas determinadas en la documentación legal.				
4.1.1.- Distribución de Ambientes					
Distribución Funcional Inmueble Original:					
Exteriores	Garaje G1 e Ingreso peatonal, y área de servicio S1.				
Planta Baja	Sala - comedor, cocina, 1/2 baño y gradas de acceso a segunda planta.				
Planta Alta	Un dormitorio master con vestidor y baño privado, dos dormitorios simples, baño compartido y gradas de acceso a terraza.				

				INMPAC: N° 00340	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES					
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas					
DESCRIPCION	PLANTA BAJA		PLANTA ALTA		
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.		Hormigón armado.		
PISOS	Hormigón simple.		Losa de hormigón.		
SOBREPISOS	Cerámica.		Cerámica / Piso flotante tipo maderado.		
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de Cerámica.		Hormigón armado revestido de Cerámica.		
CUBIERTA	Hormigón armado.		Hormigón armado.		
TUMBADO	Losa de H.A.		Losa de H.A.		
PAREDES EXT.	Mampostería.		Mampostería.		
PAREDES INT.	Mampostería.		Mampostería.		
PUERTAS EXT.	Metálica.				
PUERTAS INT.	Madera.		Madera.		
CERRADURAS	De embutir / Tipo pomo.		Tipo pomo.		
VENTANAS	Ventanas de aluminio color natural, con vidrios de ventanas de 4 mm.		Ventanas de aluminio color natural, con vidrios de ventanas de 4 mm.		
MESONES DE COCINA	En hormigón armado, revestidos con granito.				
MUEBLES DE COCINA	Melamina.				
CLÓSET	---		Melamina.		
MESONES DE BAÑOS	---		---		
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa.		Edesa.		
GRIFERIA	Edesa.		Edesa.		
INST. ELECTRICAS	Empotradas.		Empotradas.		
PIEZAS ELECTRICAS	Veto, plásticas.		Veto, plásticas.		
INST. SANITARIAS	Empotradas.		Empotradas.		
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.		Empotradas.		
INST. A/A	NO		NO		
INST. TV.	SI		SI		
PINTURA EXT.	Elastomérica.		Elastomérica.		
PINTURA INT.	Caucho.		Caucho.		
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica nacional de piso a techo en baños.				
CERRAMIENTO	Cerramiento total de bloque y verja metálica.				
INTERNET	NO				
TV POR CABLE	NO				
GAS CENTRALIZADO	NO				
INST. ESPECIALES	NO				
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	8	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	6.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2015	Edad del inmueble: (Aproximada)	11	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservacion	bueno	Mantenimiento	escaso mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS
5.1 Normas Específicas:

Zonificación Municipal	Z1	Retiro Frontal	3.00 m	Numero de Pisos	3	Forma de Ocupacion	A linea de Fábrica a 50% a lado del adosamiento
Lote Mínimo	2.88 m	Retiro Lateral	3.00 m	COS	60.00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	12.00 m	Retiro entre Bloques	6.00 m	CUS / COS TOTAL	180.00%	Clasificación del Suelo	SD
Retiro Posterior	3.00 m	Altura de Edificación	9.00 m			Factibilidad de Servicios Basicos	Todos los servicios

Nota: Las reglamentaciones urbanísticas se las ha determinado en base a los parámetros existentes en la construcción avaluada, en lo observado en el sector y en la clasificación general de la zona residencial.

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Inmueble bajo régimen de propiedad horizontal.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

- * Atributos del conjunto de viviendas, tales como el uso de un estilo arquitectónico contemporáneo y la inclusión de áreas comunales que se ajustan estrictamente a las reglamentaciones constructivas vigentes al momento de su ejecución.
- * Características del lote donde se implanta la edificación, considerando que es medianero, de forma regular y topografía plana, con una superficie que se ajusta a los estándares del sector.
- * Características de la edificación, la cual maneja un esquema arquitectónico interno funcional basado en el cumplimiento de las normas de diseño municipales, con eficiente manejo de luz y aire natural, el uso de materiales de gama media y el cumplimiento de superficies mínimas habitables.
- * Características del entorno en un radio de 1000 m, identificando ofertas inmobiliarias similares tanto independientes como en propiedad horizontal.
- * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.
- * Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Moderada
- * Estado actual del sector que se encuentra habitado en un 40%, con un crecimiento constante para zonas residenciales.
- * Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas de interés social, medio y medio altos.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.
- * El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.
- * El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

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

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

- 1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
- 2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la

Ciento cincuenta
y tres
-153

		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 00340			
9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.							
Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:							
ÍTEM	INMUEBLES	Casa N°1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Proporcional Terreno Seg. Alícuota Casa 1	546.50 m²	\$ 111.71	\$ 61,048.13	21.222%	115.98 m²	\$ 12,955.83
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 12,955.83
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% DEPRECIACION	% AVANCE DE OBRA	VALOR FÍSICO M²
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Casa N° 1	101.15 m²	\$ 568.42	\$ 57,495.79	12.87%	100.00%	\$ 495.27
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		101.15 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			\$ 57,495.79				
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 50,096.08
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Área de Servicio S1	32.60 m²	\$ 252.63	\$ 8,235.79	12.87%	100.00%	\$ 7,175.84
2	Garaje G1 e Ingreso Peatonal	18.48 m²	\$ 227.37	\$ 4,201.77	12.87%	100.00%	\$ 3,661.00
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 12,437.56				
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 10,836.84
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:			\$ 69,933.35				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 73,888.75
SON: SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 75/100 DÓLARES AMERICANOS							

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.
 La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a Mediano plazo (6 a 12 meses).

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio, se encuentra en juicio coactiva de acuerdo a la providencia proporcionada junto con la documentación.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso General y Usado su valor debe de ser Menor al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es Menor a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Casa N° 1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Inmparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FÍSICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Proporcional Terreno Seg. Alicuota Casa 1	115.98 m ²	\$ 111.71	1.00	\$ 111.71	\$ 12,955.83
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 12,955.83
Casa N° 1	101.15 m ²	\$ 495.27	0.89	\$ 442.98	\$ 44,807.44
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 44,807.44
Área de Servicio S1	32.60 m ²	\$ 220.12	0.89	\$ 196.88	\$ 6,418.29
Garaje G1 e Ingreso Peatonal	18.48 m ²	\$ 198.11	0.89	\$ 177.19	\$ 3,274.51
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 9,692.80
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 67,456.07

SON: SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 7/100 DÓLARES AMERICANOS

ciento cincuenta
y cuatro
-154

 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>	INMPAC: N° 00340		
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
13.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO			
<p>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 11% al valor de mercado.</p>			
VALOR DE MERCADO AJUSTADO.			
INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Casa de dos plantas bajo régimen de propiedad horizontal	\$ 67,456.07	0.80	\$ 53,964.86
SON: CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 86/100 DÓLARES AMERICANOS			
14.- AVALÚO CATASTRAL (No Proporcionado)			
Avalúo de la tierra:			\$ 0.00
Avalúo de construcción:			\$ 0.00
Valor catastral de la propiedad:			\$ 0.00
15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA			
PLANTILLA VIVIENDA			
(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 67,456.07	
	A	B	D=B/C
<i>Concepto</i>	<i>Área de mts²</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Peso Ponderado</i>
<i>Terreno</i>	115.98 m ²	\$ 12,955.83	19.21%
<i>Construcción</i>	133.75 m ²	\$ 54,500.24	80.79%
		porcentaje total	100.00%
		Mts ² (F=)	130.34
		Valor mts ² G=C/F	\$ 517.55



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00340

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 69,933.35
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 73,888.75
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 67,456.07
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 53,964.86
14	VALOR CATASTRAL	\$ 0.00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Ab. David Calderón por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmomercedes, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumimos civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tenemos parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantenemos vínculos cercanos de amistad que puedan influir en nuestras decisiones o impidan una objetiva evaluación; ni, que tenemos intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibimos no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni hemos ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

17.- OBSERVACIONES:

- De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones relevantes que influyan en el bien.

17.- CONCLUSIONES:

- El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad del país a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.
- El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

18.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	5 Páginas
d.-) Croquis de ubicación de las referencias.	1 Página
e.-) Homogenización	2 Páginas
f.-) Ficha de Inspección	4 Páginas
g.-) Memoria Fotográfica.	3 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	4 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	3 Páginas
j.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA
MARISOL
RUIZ
VENEGAS

Firmado
digitalmente
por VANESSA
MARISOL RUIZ
VENEGAS

MARIO
GIOSHEP
MORA SOLIS

Firmado
digitalmente por
MARIO GIOSHEP
MORA SOLIS
Fecha: 2026.03.13
02:49:38 -05'00'



Firmado digitalmente por:
DAVID FRANCISCO
CALDERON IMBAQUINGO
Validar digitalmente con FirmadC

Ing. Vanessa Ruiz Venegas
Inmobiliaria Mercedes S.A.
SB-PA-2004-647

Arq. Mario Gioshep Mora Solís
Perito Avaluador
SB-PVQ-2017-1814

Ab. David Calderón
Depositario Judicial

Ciento cincuenta y cinco
-155

INMOMERCEDES		INMPAC: N° 00340					
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES							
CUADRO DE RESUMEN							
TIPO DE INMUEBLE	DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Proporcional Terreno Seg. Alicuota Casa 1	115.98 m ²	\$ 111.71	\$ 61,048.13	21.22%	115.98 m ²	\$ 12,955.83	100.00%
Casa N° 1	101.15 m ²	\$ 442.98	\$ 44,807.44				
Área de Servicio S1	32.60 m ²	\$ 196.88	\$ 6,418.29				
Garaje G1 e Ingreso Peatonal	18.48 m ²	\$ 177.19	\$ 3,274.51				
	TOTAL		\$ 67,456.07				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	IGNACIO FLORES (PARQUE FLORES)
EDAD DEL BIEN	11		Zonificación	Z1			
REMANENTE	49 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2015				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	mediana					Números de baños	3
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud		-0.961984°	Longitud		-78.610698°	
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial al 100%						USD \$	67,456.07
Valor Ajustado al 100%						USD \$	53,964.86
Porcentaje de Ajuste						%	20.00%
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN		TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN				
H	HORMIGÓN 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	ADOBES/TAPIAL	LI	GALPONES,NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL				
M	MIXTO	EM	EMBARGACIONES AERONAVES,NAVES MARITIMAS,FLUVALES O AEREAS Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA				
O	OTROS						

	 <p>INMOMERCEDES</p> <p>INMPAC: N° 00340</p>
<p>UBICACIÓN GEOGRAFICA:</p>	<p>INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES</p> <p>Casa N° 1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi</p>
	
<p>LINK DE UBICACION</p>	<p>https://maps.app.goo.gl/6luGDrdvdfNN4rEsh9</p>

ciento cincuenta
y seis
-156-



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00340

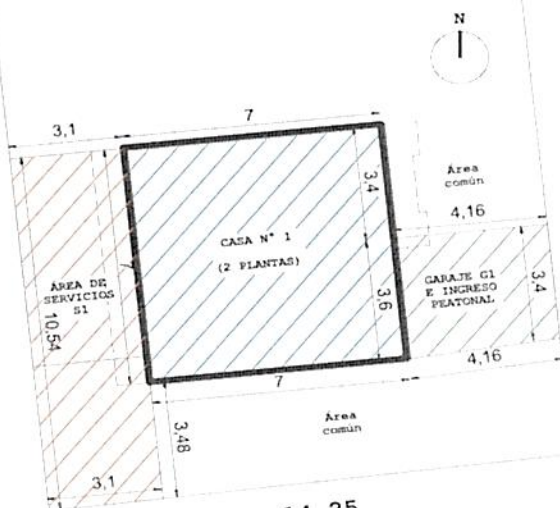
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Implantación general -

OSWALDO LAICA
14.28

HEREDEROS BRAVO
38.56

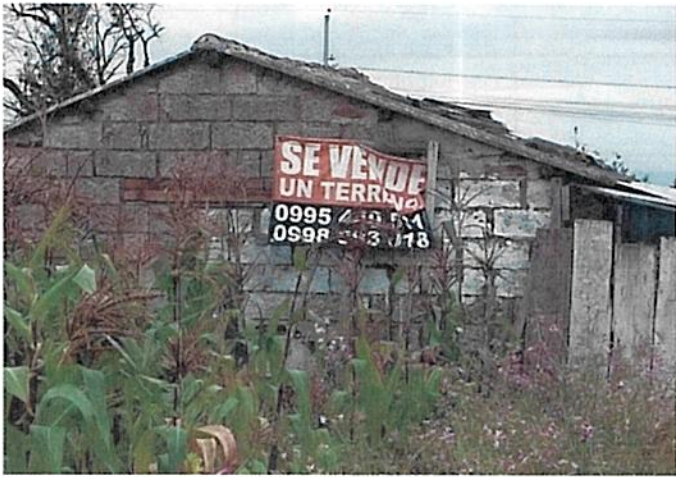
CALLE EL IMPARCIAL
38.11



14.25
BEATRIZ LAICA

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	9/3/2026		
Tipo de fuente:	En sitio		
Nombre de la Fuente:	Sra. Vilma Ruiz		
Ubicación - Dirección:	Parroquia Ignacio Flores		
Fuente:	Letrero		
Teléfono:	0997311419		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial		
Calle:	Calle Amigo del Pueblo y El Independiente		
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinera.		
Frente:	9.00 m²		
Fondo:	150.00 m²		
Área del terreno o superficie:	1100.00 m²		
Forma:	Irregular.		
Área de construcción:	0.00 m²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.		
Número de habitaciones:	0	Valor de la oferta inmobiliaria.	100000
Número de baños:	0	Sin obras adicionales	
Número de Piso:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
Número de parqueos:	0		
Número de bodegas:	0		

 INMPAC: N° 00340									
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES									
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial									
REFERENCIAS COMERCIALES									
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN									
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE								
Fecha de información: 9/3/2026									
Tipo de fuente: En sitio									
Nombre de la Fuente: Sr. José Pallo									
Ubicación - Dirección: Parroquia Ignacio Flores									
Fuente: Letrero									
Teléfono: 0998593018									
Nivel de comprobación: Internet con fotos.									
Negociación: Oferta.									
Zona: Residencial									
Calle: Calle Amigo del Pueblo, entre El Repentino y El pabellon Nacional									
Ubicación con respecto a la manzana: Medianera.									
Frente: 9.00 m²									
Fondo: 150.00 m²									
Área del terreno o superficie: 1250.00 m²									
Forma: Irregular.									
Área de construcción: 0.00 m²									
Tipo de acabados: Similares al inmueble valuado.									
Edad: 0 años									
Topografía: Plana.									
Estado de conservación y mantenimiento: Muy bueno.									
Número de habitaciones: 0	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Importes:</th> </tr> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>120000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sin obras adicionales</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.</td> </tr> </table>	Importes:		Valor de la oferta inmobiliaria.	120000	Sin obras adicionales		Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
Importes:									
Valor de la oferta inmobiliaria.	120000								
Sin obras adicionales									
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.									
Número de baños: 0									
Número de Piso: 0									
Número de parqueos: 0									
Número de bodegas: 0									

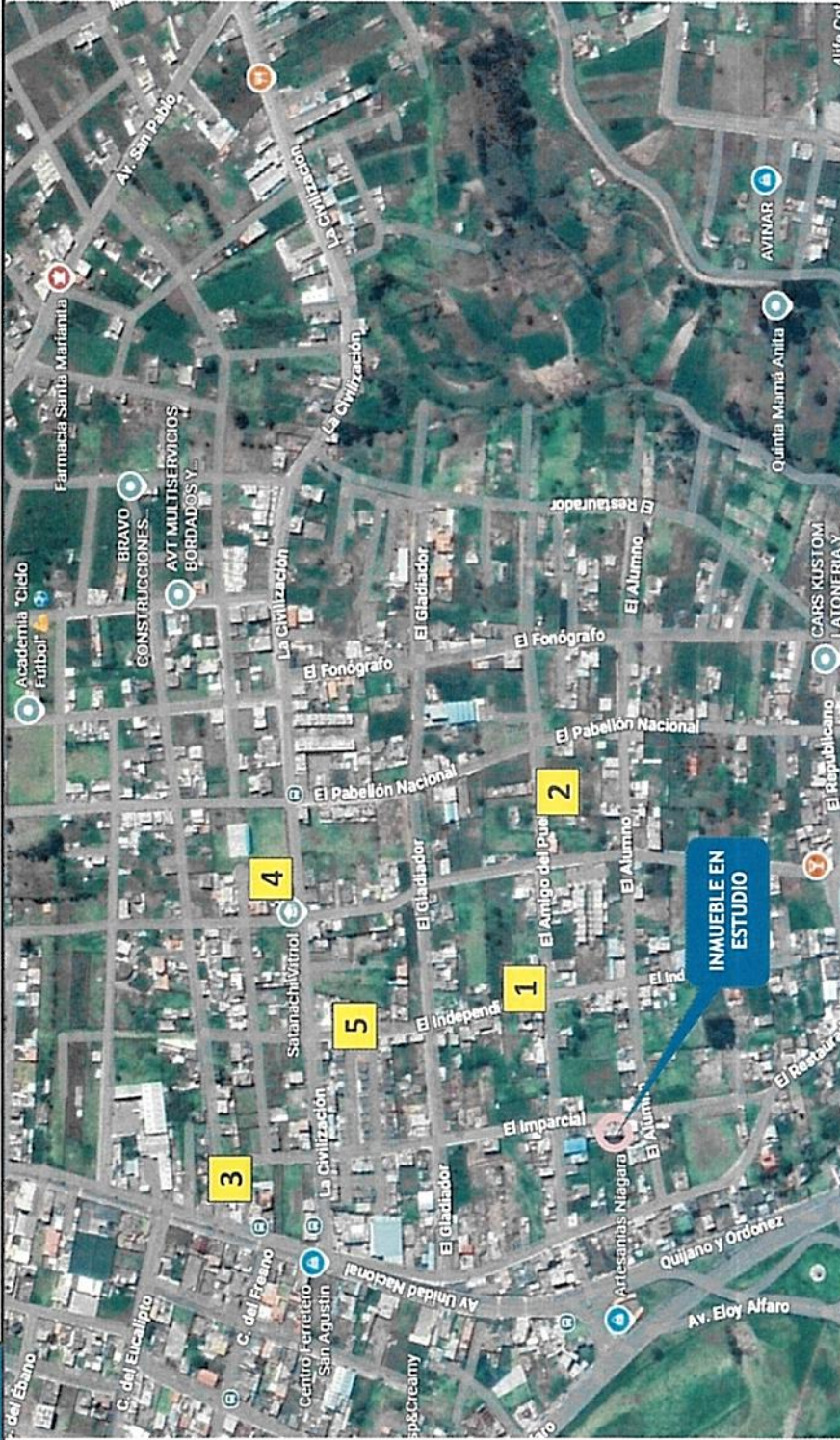
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	9/3/2026		
Tipo de fuente:	En sitio		
Nombre de la Fuente:	Sr. Rodrigo		
Ubicación - Dirección:	Parroquia Ignacio Flores		
Fuente:	Letrero		
Teléfono:	0992700653		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial		
Calle:	Calle Amigo del Pueblo, entre El Repentino y El pabellon Nacional		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	24.00 m²		
Fondo:	25.00 m²		
Área del terreno o superficie:	600.00 m²		
Forma:	Irregular.		
Área de construcción:	0.00 m²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.	Importes:	
Número de habitaciones:	0	Valor de la oferta inmobiliaria.	75000
Número de baños:	0	Sin obras adicionales	
Número de Piso:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
Número de parqueos:	0		
Número de bodegas:	0		

 INMOMERCEDES INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 00340	
ANEXO # 3 - D.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 4: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	9/3/2026		
Tipo de fuente:	En sitio		
Nombre de la Fuente:	Sr. Jaime Riera		
Ubicación - Dirección:	Parroquia Ignacio Flores		
Fuente:	Letrero		
Teléfono:	0995698035		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial		
Calle:	Calle Amigo del Pueblo, entre El Repentino y El pabellon Nacional		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	6.00 m²		
Fondo:	23.50 m²		
Área del terreno o superficie:	160.00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	140.00 m²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	12		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.	Importes:	
Número de habitaciones:	3	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$85,000.00
Número de baños:	3	Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.	
Número de Piso:	3	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
Número de parqueos:	1		
Número de bodegas:	0		

ANEXO # 3 - E.- Referencia Comercial
REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 5: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	9/3/2026		
Tipo de fuente:	En sitio		
Nombre de la Fuente:	Sr. Rodrigo		
Ubicación - Dirección:	Parroquia Ignacio Flores		
Fuente:	Letrero		
Teléfono:	0995064133		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial		
Calle:	Calle El independiente (Calle del conjunto), Calle del conjunto (Casa)		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	7.00 m²		
Fondo:	9.00 m²		
Área del terreno o superficie:	65.00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	118.00 m²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	12		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.		
Número de habitaciones:	3	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$58,000.00
Número de baños:	3	Obras adicionales - cerramientos y pisos exteriores mejorados.	
Número de Piso:	3	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
Número de parqueos:	1		
Número de bodegas:	0		

	 <p>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</p>	INMPAC: N° 00340
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Casa N° 1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi	



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00340

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMATO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Parroquia Ignacio Flores	1,100.00 m ²	\$90.91	0.90	1.25	1.00	1.00	1.13	\$102.27
2	Parroquia Ignacio Flores	1,250.00 m ²	\$96.00	0.90	1.25	1.00	1.00	1.13	\$108.00
3	Parroquia Ignacio Flores	600.00 m ²	\$125.00	0.90	1.05	1.00	1.00	0.95	\$118.13
4	Parroquia Ignacio Flores	160.00 m ²	\$139.25	0.90	1.05	0.90	1.00	0.85	\$118.43
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO									\$111.71
Proporcional Terreno Seg. Aícuota Casa 1			115.98 m2	VALOR DEL TERRENO		\$12,955.83			

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Bien ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 41 en adelante
COSTO DEL BIEN	Entre 0 y 100.000,00 usd
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Mediano plazo (6 a 12 meses)
PLUSVALIA	Media
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Bueno
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Familias y/o persona
ENTORNO	Bien ubicada

% V. REALIZACIÓN

Porcentaje de Dcto.	11.00%
---------------------	--------



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00340

Una vez obtenidas las referencias, se hace un balance de los diferentes factores, en este caso de ubicación, tamaño, topografía comparándolo entre el bien en estudio y las referencias, estos factores son multiplicados entre si para obtener un valor total y este lo multiplicamos por el área de cada una de las referencias, obteniendo como resultado el valor de m2 por cada una de las referencias.

Posteriormente si la propiedad avaluada es esquinera aplicamos un factor de esquina y finalmente multiplicamos este valor /m2 por el área de terreno del predio avaluado.

FUENTE	*	UBICACIÓN MULTIP.	*	TAMAÑO MULTIP.	*	TOPOGRAFÍ A MULTIP.	=	TOTAL
0.90	*	1.25	*	1.00	*	1.00	=	1.13

Ilustrativo del Cálculo

Los factores de homologación están basados en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63, en donde:

Fuente: Es el factor de negociación de una venta realizada o posible venta dependiendo de donde proviene la referencia (anuncios periódicos, revistas, internet, etc.).

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la zona que se ubica o en lugares tipo

Tamaño: Se refiere a cuantas veces es mayor las muestras que el lote en estudio o inmueble tipo.

Forma: Se refiere a las dimensiones de las muestras vs la relación frente. fondo, área, regularidad del bien valorado.

ciento sesenta - 160



INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00340

Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US\$)	Valor Total (US\$)
Casa N° 1	m²	101.15	\$450.00	20%	0.95	\$568.42	\$57,495.79
Área de Servicio S1	m²	32.60	\$200.00	20%	0.95	\$252.63	\$8,235.79
Garaje G1 e Ingreso Peatonal	m²	18.48	\$180.00	20%	0.95	\$227.37	\$4,201.77
Total Reposición a Nuevo							\$69,933.35

Procedimiento de Cálculo

Estos valores se obtienen en base a los costos unitarios directos e indirectos de la cámara de construcción y en base a nuestro estudio interno realizado, con el fin de traer a nuevo el costo de reproducción del inmueble con las mismas características constructivas y que van de +/- dependiendo de la calidad de acabados que tenga el bien en estudio.

El cálculo se expresa de la siguiente manera, tanto para las edificaciones principales como para las complementarias:

Costos Directos * Costos Indirectos / Coeficiente de Ocupación = Valor unitario * Área = Valor Total

\$180.00 * 1.20 / 0.95 = \$227.37 * 18.48 = 4,201.77

Posteriormente el Valor Unitario es multiplicado por cada una de las áreas del bien avaluado.

Por último el valor del m2 de construcción se lo obtiene dividiendo el valor total para el área de construcción.

Valor Físico

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Proporcional Terreno Seg. Alicuota Casa 1	m²	115.98	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$111.71	\$12,955.83
Casa N° 1	m²	101.15	18.00%	2.00	100.00%	12.87%	\$495.27	\$50,096.08
Área de Servicio S1	m²	32.60	18.00%	2.00	100.00%	12.87%	\$220.12	\$7,175.84
Garaje G1 e Ingreso Peatonal	m²	18.48	18.00%	2.00	100.00%	12.87%	\$198.11	\$3,661.00
Total Valor Físico								\$73,888.75

Procedimiento de Cálculo

Para obtener el valor Físico, una vez que obtenemos el valor de reposición unitario de cada una de las áreas del bien en estudio, se adiciona el valor del terreno (mismo que no es depreciable), y a las construcciones se les aplica el porcentaje de depreciación que obtenemos de la tabla de Fitto y Corvini que se encuentra en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Pág. #137-140.

Este porcentaje de depreciación se obtiene:

Edad Construc / Vida Técnica * 100 = % Edad de vida

11 / 60 * 100 = 18.00%

A este % se le asigna un estado de conservación que se detalla en la tabla de Fitto y Corvini entre los rangos de 1 a 5 y se busca en la misma según: el estado de conservación y el % de edad:

% Edad de vida

Estado de Conservación tabla Fitto y Corvini

Factor Depreciación

18.00%

2.00

12.87%

		 INMOMERCEDES <small>Instituto Registral y Catastral</small>		INMPAC: N° 00340											
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES															
Valor De Mercado															
Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)									
Proporcional Terreno Seg. Alicuota Casa 1	m²	115.98	\$111.71	1.00000	\$111.71	\$12,955.83									
Casa N° 1	m²	101.15	\$495.27	0.89443	\$442.98	\$44,807.44									
Área de Servicio S1	m²	32.60	\$220.12	0.89443	\$196.88	\$6,418.29									
Garaje G1 e Ingreso Peatonal	m²	18.48	\$198.11	0.89443	\$177.19	\$3,274.51									
Total Valor De Mercado						\$67,456.07									
Procedimiento de Cálculo															
<p>Para establecer el Factor de Comercialización se toman en consideración varios factores como: oferta - demanda, experiencia del Avaluador, condiciones económicas, adecuaciones del entorno y dentro del inmueble, ubicación, extracto social, equipamiento urbano, etc. Adicionalmente, se usa el Criterio de Herweert para el Factor de Comercialización por ser una propuesta conocida en el mundo de la Valuación, el cual combina la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda a la cual corresponde un coeficiente específico (Exigua, Escasa, Baja, Moderada, Balanceada, Regular, Alta, Considerable, Excesiva), que se aplica al Bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.</p> <p>Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno y 0.89443 para la construcción, debido a que el inmueble se encuentra ubicado en un sector residencial de media plusvalía, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.</p> <p>Este procedimiento se obtiene:</p>															
Tabla de Herweert (Factor de Comercialización)															
Coeficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coeficiente de Demanda											
1.65832		Exigua		0.60302											
1.44224		Escasa		0.69337											
1.26493		Baja		0.79056											
1.11804		Moderada	0.89443	0.89443											
1	1.00000	Balanceada		1											
0.89443		Regular		1.11804											
0.79056		Alta		1.26493											
0.69337		Considerable		1.44224											
0.60302		Excesiva		1.65832											
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Factor de Comercial de Ajuste</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.89443</td> </tr> </tbody> </table>							Factor de Comercial de Ajuste	0.89443							
Factor de Comercial de Ajuste															
0.89443															
<p>Valor Unitario Actual (físico) * Factor Comercial = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US\$)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>\$198.11</td> <td>*</td> <td>0.89443</td> <td>=</td> <td>\$177.19</td> <td>*</td> <td>18.48</td> <td>=</td> <td>\$3,274.51</td> </tr> </table>							\$198.11	*	0.89443	=	\$177.19	*	18.48	=	\$3,274.51
\$198.11	*	0.89443	=	\$177.19	*	18.48	=	\$3,274.51							
Valor De Realización															
Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)									
Proporcional Terreno Seg. Alicuota Casa 1	m²	115.98	\$111.71	0.80	\$89.37	\$10,364.67									
Casa N° 1	m²	101.15	\$442.98	0.80	\$354.38	\$35,845.95									
Área de Servicio S1	m²	32.60	\$196.88	0.80	\$157.50	\$5,134.63									
Garaje G1 e Ingreso Peatonal	m²	18.48	\$177.19	0.80	\$141.75	\$2,619.61									
Total Valor De Realización						\$53,964.86									
<p>Valor Unitario Actual (Mercado) * Factor Realización = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US\$)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>\$177.19</td> <td>*</td> <td>0.80</td> <td>=</td> <td>\$141.75</td> <td>*</td> <td>18.48</td> <td>=</td> <td>\$2,619.61</td> </tr> </table>							\$177.19	*	0.80	=	\$141.75	*	18.48	=	\$2,619.61
\$177.19	*	0.80	=	\$141.75	*	18.48	=	\$2,619.61							



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

 INNOMERCEDIS

Datos Generales			
Entidad Financiera	BANCO PDL PACIFICO	Cuenta Particular:	
Nombre del Solicitante	AL		
Persona que mostro el bien	MR. DAVID CALDERON		
Nombre del contacto:		Numero Telefonico	018 366 9130
Precio Asignado:	22.000.000	Fecha de Inspeccion:	08/03/2026
Datos del Bien			
Clase de Bien:	TERRENO Y CONSTRUCCION - P.H.		
Direccion:	LA PACUNGA, VECINA EL NALIA		
Hitos Urbanos:			
Parcela:	PARCELA PACUNGA	Canton:	LA PACUNGA
Via Principal:	EL BLENDO (EL IMPALIAL)	Calle Secundaria:	ASPIRO PDL PACUNGA
Orientacion:	SUR	Provincia:	GUAYAS
Latitud:	-02° 14' 35"	Longitud:	-78° 41' 21"
Infraestructura y Entorno Urbano		Tipo de Construcción:	
Energia Electrica (110V y 220V)	/	Hormigon	/
Red de drenaje de agua potable	/	Caja	
Alcantarillado	/	Madera	
Red telefonica	/	Mista	
Cable de fibra optica	PROYECTADA	Tipo de Zona:	
Calles pavimentadas	/	Comercial	
Transportacion publica	/	Residencial	/
Servicio de recoleccion de basura	/	Industrial	
Alumbrado Publico	/	Otros	
Sector		Categoria:	
Norte		Alta	
Centro	/	Media - Alta	
Sur		Media	/
Otros		Baja	
Saturacion de Zona %		Configuracion y Topografia:	
Terrenos Construidos	40%	Otros	
Terrenos Baldios	60%	Plana	/
Poblacion		Regular	/
Nula		Irregular	
Media	/	Inclinada	
Excesiva		Otros	
CASA 2 PISO			



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00340

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSERVATIVOS				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	H.A.	/		
Columnas - Estructura	H.A.	/		
Losa - Entrepiso	H.A.	/		
Cubierta	H.A.	/		
Aterramiento	Asfalto / H.A.	/		
Muros	H.A.	/		
Terraza - Azotea	C.O. / H.A. (terrazo)	/		
Baranda				
Fachada				
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	Pavimento / H.A.	/		
Interiores	H.A.	/		
Baños y Cocina	H.A.	/		
Recubrimiento pisos:				
Planta Baja	Carpetas	/		
Mezquita	Carpetas	/		
Baños	Carpetas	/		
Escaleras	H.A.	/		
Pisos exteriores	(Pavimento) Carpetas	/		
Pintura:				
Interior	H.A. (Azul)	/		
Exterior	H.A.	/		
Carpintería:				
Ventanas	Aluminio / H.A.	/		
Puertas de ingreso	H.A.	/		
Puertas de interiores	H.A.	/		
Anaqueles	H.A.	/		
Closets - Guardarropa	H.A.	/		
Decorativo:				
Meson de Cocina	H.A.	/		
Tablado /				
Moldura y/o Plafones				
Rastreras	P.A. (H.A.)	/		
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos				
Ventanas	H.A.	/		
Puerta de Ingreso	H.A.	/		
Puerta de Garaje	H.A.	/		
Cerrajería	H.A.	/		
Cerraduras	H.A.	/		
Manijas	H.A.	/		
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	H.A.	/		
Grifería	H.A.	/		
Piezas Electricas	H.A.	/		
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes				
Caldera				
Deposito de combustible				
Pantalla de Proyección				
Planta de Emergencia				
Botacas				
Sistema de aspiración central				
Boveda de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipo de Seguridad				
Circuito Cerrado de Televisión				



INMOMERCEDES
CONSTRUCCIONES DE CALIDAD Y SERVICIO

INMPAC: N° 00340

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

RUBROS	MATERIALES	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		H	R	M
Obras Complementarias:				
Marquesinas				
Pergolas				
Jardines				
Fuentes y Espesos de Agua				
Terrazas y Balcones				
Cocinas Integrales				
Riego por Aspersión				
Albercos y Piscinas				
Sistema de Sonido Ambiental				
Instalaciones:				
Agua				
Sanitarias				
Eléctricas				
Telecomunicaciones				
Telefonos				
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Montacargas				
Escaleras Eléctricas				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroneumático				
Calefacción				
Subestación Eléctrica				
Pararrayos				
Equipo contraincendios				
Sistema de Fosas Sépticas				
Pozos de Almacenamiento				
Plantas de Tratamiento				
Puntos Antisísmicos				
Equipos de Bombeo				
Mantenimiento General:				
Estado General Actual:				
Estado de Conservación:				
Calidad de Acabados:				
Clasificación de la Construcción:				
Calidad de la Construcción:				
Número de Niveles:				
Número de Piso (Propiedad Horizontal):				
Calidad del Proyecto				
Unidades Rentables:				

Firma Perito Responsable:	
Nombre del Perito Responsable:	Mr. Mario MORA
Firma Persona que mostó el bien:	
Nombre Persona que mostó el bien:	Douglas Galdames



INMOMERCEDES
Internationaler Markt für Mercedes-Benz

These coefficients are $\mathcal{O}(1)$ and $\mathcal{O}(n^{-1})$, for

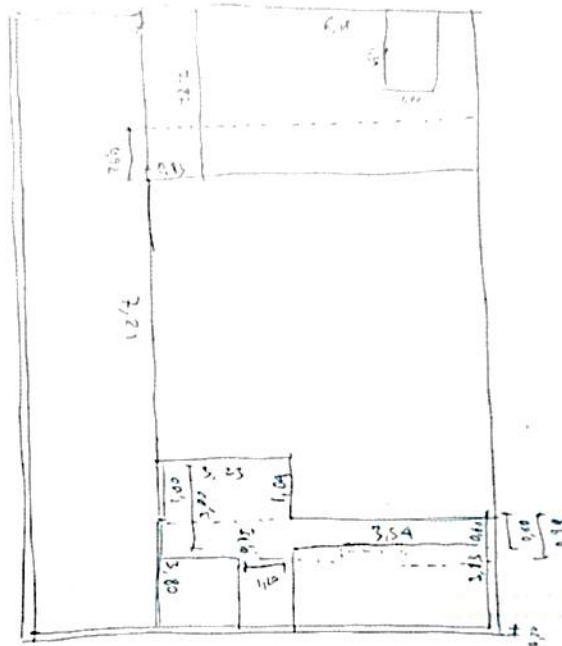
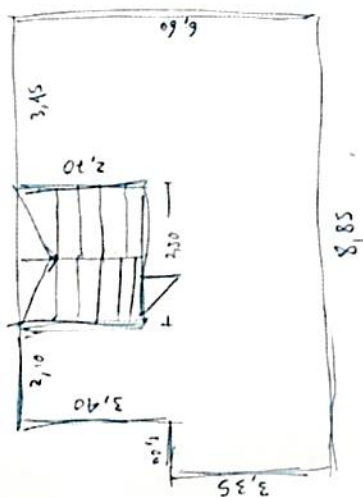
INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

GRÁFICO (IMPLANTACIÓN) DE LAS MEDIDAS TOMADAS EN SITIO:



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



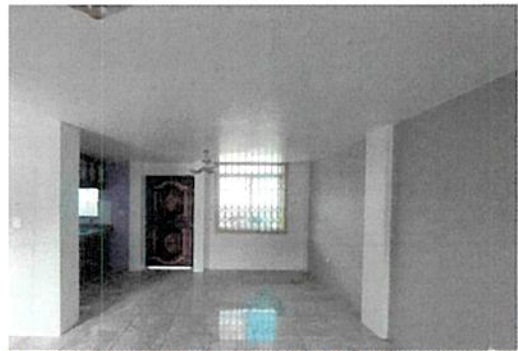
VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



VISTA DE SALA EN P.B.



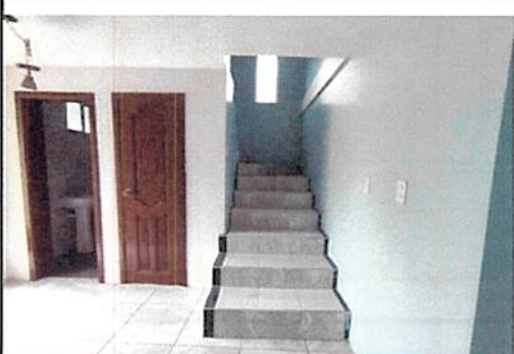
VISTA DE COMEDOR EN P.B.



VISTA DE COCINA EN P.B.



VISTA DE 1/2 BAÑO EN P.B.



VISTA DE GRADAS DE ACCESO A P.A.



VISTA DE DORMITORIO 1 EN P.A.

Ciento sesenta
y cuatro
- 164



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00340

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



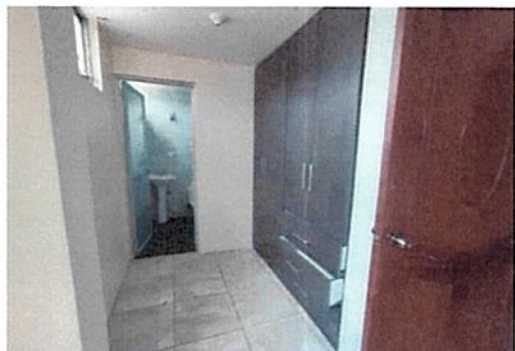
VISTA DE DORMITORIO 2 EN P.A.



VISTA DE BAÑO COMPARTIDO EN P.A.



VISTA DE DORMITORIO MASTER EN P.A.



VISTA DE VESTIDOR D. MASTER EN P.A.



VISTA DE BAÑO D. MASTER EN P.A.



VISTA DE GRADAS DE ACCESO A TERRAZA



VISTA DE TERRAZA ACCESIBLE



VISTA DE TERRAZA ACCESIBLE

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA DE ÁREA DE SERVICIOS S1



VISTA DE ÁREA DE SERVICIOS S1



VISTA DE ÁREA DE SERVICIOS S1



VISTA DE ÁREA DE SERVICIOS S1



VISTA DE GARAJE G1 E INGRESO PEATONAL



VISTA DE GARAJE G1 E INGRESO PEATONAL



VISTA DE ENTORNO - CALLE EL IMPARCIAL



VISTA DE ENTORNO - CALLE EL IMPARCIAL

		INMPAC: N° 00340	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES			
Dirección del inmueble o número de avalúo:			
Casa N°1, Área de Servicio S1 y Garaje G1, ubicada en la calle El Imparcial, entre calle Amigo del Pueblo y calle El Alumno, Sector El Niagra, Parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi			
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 si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	
Firma:	VANESSA MARISOL RUIZ		Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL
Fecha:	jueves, 12 de marzo de 2026		

