ARIEM
Valoraciones & Planificación

Andrés Lara Vallejo
INGENIERO
OFICINA DE AVALUOS

Quito, 18 de junio del 2026

Señora Abogada

Rosa alba Guevara Bárcenes

Abogada Secretaria

JUZGADO DE COACTIVA DEL

BANCO DEL PACIFICO

Presente.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente el informe de avalúo del inmueble conformado por el Departamento A304, Terraza A304, Tapagrada departamento A304, parqueadero 23, parqueadero 24 y bodega B5 que pertenecen al Edificio BV E16-45 ubicado en la calle Diego de Brieda E16-45 y José Carbo, sector de Bellavista y que se encuentra dentro del proceso Coactivo BP-019573-II-2025 que se está siguiendo en contra de la Sra. Nieves Marcano Karina Dessire.

Por la atención a la presente, me suscribo de usted

Atentamente

Ing. Andrés Francisco Lara Vallejo

Perito Avaluador

c.i. 1709251795

SBS.PA-2004-0591

SCVS-RNP-865

Gregorio Bobadilla N 37-79 y Juan José Villalengua, Urb. Granda Centeno. Teléfonos: 0999 013 946 / 0986286772
e-mail: aflarav@yahoo.com

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

SOLICITADO POR: JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO

18/6/2026

INFORME DE AVALUO PROCESO COACTIVO No. BP-019573-II-2025

SBS. PA-2004-0591

SCVS-RNP-865

ING. ANDRES LARA

ARIEM
Valoraciones & Planificacion



BIEN INMUEBLE:	Inmueble bajo régimen de propiedad horizontal: Departamento A304, terraza A304, tapagrada departamento 304, parqueadero 23, parqueadero 24 y bodega B5 que forma parte del Edificio BV E16-45			
DIRECCION EN SITIO	Diego De Brieda E16-45 y José Carbo. Departamento 304 Edificio BV E16-45			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Inmueble producto de la unificación de los lotes denominados como inmueble y lote desmembrado, situados en Bella Vista de la parroquia Guapulo.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	PICHINCHA		17	PICHINCHA
CANTÓN:	QUITO		1	QUITO
PARROQUIA:	GUAPULO		12	IÑAQUITO
CLAVE CATASTRAL:	1080701011001004003 - 1080701011001102011 - 1080701011001102012 - 1080701011001101016		**PREDIO:**	3692217 3692245 3692246 3692233
PROPIETARIO	NIEVES MARCANO KARINA DESSIRE			
REPRESENTANTE LEGAL:	NO APLICA			
SOLICITANTE:	JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO			
FUNCIONARIO:	ABG. GUEVARA BARCENES ROSA ALBA			
FECHA DE SOLICITUD	jueves, 11 de junio de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 11 de junio de 2026			
FECHA DE INFORME	jueves, 18 de junio de 2026			

ARIEM

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	INDEPENDIENTE		
	Perito:	ING. ANDRÉS FRANCISCO LARA VALLEJO		
	Asistente:	LCDA. GERMANIA ELIZABETH ARMAS ORTEGA		
1.2 Inmueble que se valúa:	Tipo de bien:	Inmueble		
	Subtipo de bien:	Departamento		
	Persona presente durante la inspección	Conserje del edificio		
1.3 Régimen de propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Departamento			
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Juicio de Coactiva	
1.6 Destino del crédito	Otros			
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	- Copia de la Escritura de Compra Venta e Hipoteca abierta - Número de predios			

2.1 Propietario:	NIEVES MARCANO KARINA DESSIRE
2.2. Título de Adquisición:	Mediante Escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de enajenar otorgada el 24 de junio del 2021 ante el notario Septuagésimo Séptimo del Cantón Quito

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Caracteristicas urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector (Iñaquito):	Norte	Parroquia de Jipijapa
	Sur	Parroquia de Mariscal Sucre e Itchimbía
	Este	Parroquias de Nayón e Itchimbia
	Oeste	Parroquias de Rumipamba y Belisario Quevedo
3.1.2 Sectores próximos:	Sector residencial consolidado ubicado cercal al Canal 8 (Ecuavisa), parque Metropolitano, Centro de Salud, UPC de Bellavista, edificios de departamentos, Museo de Oswaldo Guayasamin, Capilla del Hombre. Esta junto alo colegio fiscal Gustavo Jaramillo y a la iglesia Parroquial	
3.1.3 Clasificación de la zona	Zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Variado tipo, predominan las casas formales de hasta tres pisos, viviendas informales antiguas originales del sector y edificios de departamentos de hasta 5 pisos	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	Consolidado	
3.1.6 Densidad poblacional:	media densidad poblacional	nivel medio - alto socio económico
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	tipo de vía	vía vehicular
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la vía	vía asfaltada
	Calle 1(Diego de Brieda)	Vía secundaria, de baja intensidad vehicular
	calle 2 (José Carbo)	vía secundaria, de baja intensidad vehicular
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Si.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Si. Alejado en la Av 6 de Diciembre
	Equipamiento urbano: de fácil acceso a la propiedad, se ubican frente del Acceso. Sector residencial Múltiple con baja presencia comercial, cerca a calles de acceso que le permiten acceder a zonas comerciales, financieras y de servicio en pocos minutos. Queda junto a un colegio fiscal.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	Sector consolidado, Múltiple, con todos los servicios completos con buena posibilidad de un nuevo proceso de desarrollo, quedan varias viviendas que podrían ser derrocadas para dar paso a nuevos edificios.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No tiene riesgos naturales propios del sector, el tráfico es bajo, no tiene mayores problemas de convivencia	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Alta, esta junto al parque metropolitano que es un bosque secundario, de protección. Varios pequeños parques dentro de la urbanización. Aceras en varias partes arborizadas. Bajo grado de contaminación, el tráfico en bajo.	

ARIEM

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georreferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-0.188278°	Longitud	- 78.473278°

Link en Google Maps: https://www.google.com/maps/place/0%C2%B011'17.8%22S+78%C2%B028'23.8%22W/@-0.1882765,-78.4739215,274m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-0.1882778!4d-78.4732778?authuser=0&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDYxMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Terreno medianero, ubicado en la acera Norte de la calle de acceso, orientado de Sur - Norte

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE: Inmueble producto de la unificación de los lotes denominados como inmueble y lote desmembrado, situados en Bella Vista de la parroquia Guapulo.

Linderos del terreno donde se ubica el conjunto:		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Con Escuela Fiscal Mixta Gustavo Jaramillo	18,10 m	18,00 m
SUR:	Con calle Diego Brieda	17,83 m	18,00 m
ESTE:	Con propietarios varios	29,58 m	32,00 m
OESTE:	Con Iglesia parroquial	32,31 m	32,00 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	565,72 m²	576,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		10,28
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		-1,82%

Observaciones: Para efectos de la valoración se usa el área indicada en escrituras que ha sido ya inscrita y registrada en la cédula catastral. En sitio midió el frente y el fondo , el área determinada es mayor a lo indicado en escrituras. Para efectos de valoración se usa el área indicada en escrituras por ser la menor.

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Rectangular, irregular
Topografía:	Ligera pendiente
Ubicación:	Medianero

3.2.5.- Caracteristicas Panorámicas:

Sector con tratamiento paisajístico medio, destaca en el sector el edificio valorado y la iglesia parroquial, las viviendas en esta calle son de tipo medio, originales del sector

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

No tiene derecho de paso a propiedades aledañas, en el IRM de consulta se indica que no tiene afectaciones ni restricciones

3.2.7.- Uso actual:

Vivienda desocupada.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Departamento A304	100,00%	69,77		69,77	4,1839%
2	Tapagrada departamento 304	100,00%	12,24		12,24	0,7340%
obras complementarias						
3	Terraza A304	100,00%		44,81	44,81	2,6871%
4	Parqueadero 23	100,00%	14,44		14,44	0,8659%
5	Parqueadero 24	100,00%	14,18		14,18	0,8503%
6	Bodega B05	100,00%	2,66		2,66	0,1595%
	Avance de obra total	100,00%			total alícuota	9,4807%

Observaciones: El departamento es dúplex, tiene una amplia terraza, esta en buenas condiciones, es funcional y habitable. Al momento de la visita estaba desocupado.

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional del inmueble:

Planta Baja	Acceso, sala - comedor, cocina americana, hall, baño completo compartido, dormitorio con closet, dormitorio master con closet y baño completo, gradas
Planta Alta	Sala familiar
Exteriores:	Terraza, parqueaderos y bodega.

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas del inmueble proyectados en la construcción:

DESCRIPCION	
ESTRUCTURA:	Estructura de hormigón armado,
ENTREPISOS	Losa de hormigón armado,
SOBREPISOS EXTERIORES	Cemento alisado en parqueaderos y bodega, baldosa cerámica en terraza,
SOBREPISOS INTERIORES	Porcelanato en área social, cocina y baños, piso flotante en dormitorios,
ESCALERAS	Hormigón armado y pasamanos de tubo pintado,
CUBIERTA	Losa de hormigón armado accesible,
TUMBADO	Cielo raso falso de gypsum en planta baja. Duela de madera en área de tapagradas
PAREDES EXT.	Bloque
PAREDES INT.	Drywall
PUERTAS EXT.	Acceso principal macizas laminadas, Puerta de aluminio negro y vidrio claro a terraza,
PUERTAS INT.	Macizas laminadas,
CERRADURAS	Acceso principal con cerradura doble llave- llave, interiores de manija,
VENTANAS	Perfil de aluminio negro y vidrio claro, fijas proyectables, mamparas de piso a techo
MESONES DE COCINA	Granito
MUEBLES DE COCINA	Modulares de melamínico con cajoneras,
CLÓSET	Modulares de melamínico con fondo con cajoneras
MESONES DE BAÑOS	Granito
PIEZAS SANIT. PROCED.	Piezas EDESA de primera, lavabo empotrado en mesón de granito, mueble suspendido puerta batiente
GRIFERIA	Monocomando de primera
INST. ELECTRICAS	Empotradas, completas, funcionales,
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales, tapas plásticas,
INST. SANITARIAS	Empotradas, funcionales,
INST. AGUA POTABLE	Tubería de cobre para agua caliente y fría, PVC en instalaciones sanitarias
INST. A/A	No aplica
INST. TV.	Cable biaxial
PINTURA EXT.	Látex
PINTURA INT.	Látex
REVESTIMIENTO INT.	Cocina con salpicadero de granito. Baños con zócalo y ducha de baldosa cerámica. Resto de paredes enlucidas estucadas y pintadas. Gypsum estucado y pintado,
REVESTIMIENTO EXT.	Enlucido grueso y pintado, fachaleta,
CERRAMIENTO	No aplica
INTERNET	Si
TV POR CABLE	Si
GAS CENTRALIZADO	No,
INST. ESPECIALES	220 V, video intercomunicador

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	7	Número de Dormitorios:	2	Número de Baños/Medio Baños:	2
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	1	Vivienda Multifamiliar:	no aplica	Número de Piso:	3
Altura del Inmueble:	5,20 m	Piscina:	no aplica	Calidad de acabados	Primera

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2019	Edad del inmueble: (Aproximada)	7	Vida Útil (Años):	70
vivienda pertenece al primer uso		no aplica		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	muy bueno	Mantenimiento	mantenimiento adecuado	Deficiencias relevantes	ninguna

4.5.- Caracteristicas de Implantación de la Construcción

AISLADA	X	ADOSADA		CONTINUA		PAREADA	
	El inmueble forma parte de un edificio de implantación aislada						

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS:

5.1 Normas especificas:

zonificación municipal	A101(A604-50)	Retiro frontal	5,00 m	Número de pisos	4	Forma de ocupación	Aislada
Lote mínimo	600,00 m	Retiro lateral	3,00 m	COS	50,00%	Uso de suelo	(RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad Tipo 3
Frente mínimo	15,00 m	Retiro entre bloques	6.00 m	COS TOTAL	200,00%	Clasificación del suelo	(SU) Suelo urbano
Retiro posterior	3,00 m	Altura de edificación	16,00 m			Factibilidad de servicios básicos	Si

5.2 Afectaciones viales:

No tiene afectaciones

5.3 Otros Aspectos

El departamento está desocupado desde hace varios meses, esta en buenas condiciones. El edificio es de buena calidad, tiene buenos servicios y está bien conservado.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

- El sector es residencial destinado a estrato social medio y medio alto en las calles secundarias,
- Esta rodeado de zonas de barrios residenciales de estrato social medio y medio alto,
- El sector tiene todos los servicios urbanos,
- Hay varios edificios de muy buena calidad en los alrededores próximos en varias calles de la urbanización,
- Las viviendas originales del sector son de tipo medio, en parte informales sobre todo el el perímetro de la urbanización, el resto son formales de buena calidad
- La urbanización es abierta, municipal, con todos los servicios urbanos completos
- Las calles principales de acceso al sector tienen alto tráfico vehicular, las calles de la urbanización tienen bajo trafico
- La ubicación en el sector es de las mejor valoradas del centro norte de Quito
- El terreno del conjunto es medianero y tiene fácil acceso vehicular / peatonal,
- El sector está consolidado pero tiene todavía potencial por la existencia de viviendas antiguas que pueden dar paso a nuevos proyectos de edificios,
- La zona tiene buena demanda de bienes de este tipo por su ubicación y seguridad
- Se considera los costos de venta de las referencias con inmuebles en los alrededores de la zona valorada,

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno, se usa el método comparativo en función de referencias de departamentos ubicados en los alrededores cercanos, homologando los valores de dichas referencias encontradas y finalmente promediando los valores homologados en función de ubicación, forma y servicios. Con el valor obtenido se aplica el método del potencial de desarrollo para obtener el valor comercial del terreno

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad a los métodos estándares usados para valoraciones de inmuebles de tipo comercial.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó mediante el método del potencial de desarrollo, a partir de referencias de inmuebles similares al valorado

8.2.- CONSTRUCCIONES: se considera el valor de las construcciones de buena calidad, con buenos acabados, en buen estado y dentro de un edificio con buen diseño y buenos servicios comunales.

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

Considerando el terreno se puede establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES

AVALÚO DE LOS TERRENOS:

		Área total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	**Inmueble producto de la unificación de los lotes denominados como inmueble y lote desmembrado, situados en Bella Vista de la parroquia Guapulo.**	565,72 m2	$ 685,00	$ 387.518,20	9,4807%	53,63 m2	$ 36.736,55
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 36.736,55

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Departamento A304	69,77 m²	$ 1.092,50	$ 76.223,73	100,00%	$ 1.092,50	$ 76.223,73
2	Tapagrada departamento 304	12,24 m²	$ 632,50	$ 7.741,80	100,00%	$ 632,50	$ 7.741,80
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	82,01 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 83.965,53			
	COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES						$ 83.965,53
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
3	Terraza A304	44,81 m²	$ 287,50	$ 12.882,88	100,00%	$ 287,50	$ 12.882,88
4	Parqueadero 23	14,44 m²	$ 575,00	$ 8.303,00	100,00%	$ 575,00	$ 8.303,00
5	Parqueadero 24	14,18 m²	$ 575,00	$ 8.153,50	100,00%	$ 575,00	$ 8.153,50
6	Bodega B05	2,66 m²	$ 632,50	$ 1.682,45	100,00%	$ 632,50	$ 1.682,45
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 31.021,83			
	VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						$ 31.021,83

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 114.987,35
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 151.723,90

SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE Y TRES 90/100 DOLARES

ARIEM

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

Considero que la venta podria realizarse a corto plazo por su buena ubicación y buena demanda de bienes de este tipo en la zona

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

Inmueble dentro de proceso de Juicio de coactiva

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado de este inmueble es el precio más probable que podría obtenerse debido a su uso residencial tomando en cuenta que está ubicado en una zona de plusvalía alta

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	ALICUOTA	AREA PROPORCIONAL	VALOR DE MERCADO
Inmueble producto de la unificación de los lotes denominados como inmueble y lote desmembrado, situados en Bella Vista de la parroquia Guapulo.	565,72 m2	$ 685,00	9,4807%	53,63 m²	$ 36.736,55
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 36.736,55

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR RESTANTE DEPRECIADO	AVANCE DE OBRA	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO FINAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Departamento A304	69,77 m²	$ 1.092,50	87,25%	100,00%	1,06	$ 1.010,40	$ 70.495,51	$ 70.495,51
Tapagrada departamento 304	12,24 m²	$ 632,50	87,25%	100,00%	1,06	$ 584,97	$ 7.160,00	$ 7.160,00
						VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 77.655,52	$ 77.655,52
Terraza A304	44,81 m²	$ 287,50	87,25%	100,00%	1,06	$ 265,89	$ 11.914,73	$ 11.914,73
Parqueadero 23	14,44 m²	$ 575,00	87,25%	100,00%	1,06	$ 531,79	$ 7.679,03	$ 7.679,03
Parqueadero 24	14,18 m²	$ 575,00	87,25%	100,00%	1,06	$ 531,79	$ 7.540,76	$ 7.540,76
Bodega B05	2,66 m²	$ 632,50	87,25%	100,00%	1,06	$ 584,97	$ 1.556,01	$ 1.556,01
						VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 28.690,53	$ 28.690,53

13.1.3.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE TERMINADO	$ 143.082,60

SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHENTA Y DOS 60/100 DOLARES

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

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 venta en remate, se sugiere aplicar del 20 %,

14.1 VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Inmueble bajo régimen de propiedad horizontal: Departamento A304, terraza A304, tapagrada departamento 304, parqueadero 23, parqueadero 24 y bodega B5 que forma parte del Edificio BV E16-45	**$ 143.082,60**	**80,00%**	**$ 114.466,08**

SON: CIENTO CATORCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS 08/100 USD

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	**$ 21.292,78**
Avalúo de construcción:	**$ 104.909,69**
Valor catastral de la propiedad:	$ 126.202,47

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		$ 143.082,60		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	53,63 m²	$ 36.736,55	25,68%	13,77
Construcción	82,01 m²	$ 106.346,05	74,32%	60,95
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	**74,72**
			Valor mts² G=C/F	**$ 1.914,83**

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 114.987,35
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 151.723,90
13.1.3	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 143.082,60
Calculado	VALOR COMERCIAL AJUSTADO	$ 114.466,08
15	VALOR CATASTRAL	$ 126.202,47

Yo, Andrés Francisco Lara Vallejo, 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.

18.1- OBSERVACIONES:

- El departamento esta dentro de un edificio de muy buena calidad con buenos servicios comunales, moderno y funcional, tiene una amplia terraza exclusiva que puede cerrar y amplia el área del inmueble.
- El sector es de alta plusvalía que está en un cosntante proceso de consolidación con la construcción de nuevos edificios de departamentos aunque lento
- La demanda de bienes de este tipo es buena en este sector lo que hace que se pueda comercializar a corto plazo
- La ubicación es buena para movilidad y servicios.

18.2- CONCLUSIONES:

- En la fecha de la inspección se encontró la propiedad con un avance estimado de 100%, no habiéndose observado problemas estructurales, fisuras en paredes, daños en instalaciones ni filtraciones de humedad que deterioren los acabados y/o alguna afectación adicional que se desprenda luego de la visita .
- El departamento esta abandonado pero se encuentra en muy buen estado

19.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	3 Páginas
d.-) Memoria de cálculo	3 Páginas
e.-) Registro fotográfico	6 Páginas
f.-) IRM.	7 Páginas

Atentamente,

Ing. Andrés Francisco Lara Vallejo
Perito Avaluador
Registro SB.PA-2004-591
RUC. 1709251795001

Ab. David Francisco Calderón Imbaquingo
Depositario
C.I.# 1003566153

ARIEM

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS					
DESCRIPCIÓN	**METRAJE TOTAL**	**VALOR POR M²**	**VALOR TOTAL**	**ALÍCUOTA**	**METRAJE PROPORCIONAL**	**VALOR PROPORCIONAL**	**AVANCE DE OBRA ACTUAL**
TERRENO:	565,72 m2	$ 685,00	$ 387.518,20	9,4807%	53,63 m2	**$ 36.736,55**	
Departamento A304	69,77 m2	$ 1.010,40				$ 70.495,51	100,00%
Tapagrada departamento 304	12,24 m2	$ 584,97				$ 7.160,00	
Terraza A304	44,81 m2	$ 265,89				$ 11.914,73	
Parqueadero 23	14,44 m2	$ 531,79				$ 7.679,03	
Parqueadero 24	14,18 m2	$ 531,79				$ 7.540,76	
Bodega B05	2,66 m2	$ 584,97				$ 1.556,01	
TOTAL:						**$ 143.082,60**	
VIDA ÚTIL	70					Parroquia	IÑAQUITO
EDAD DEL BIEN	7		Zonificación	A101(A604-50)			
REMANENTE	63		Plusvalía.	Alta	Propiedad Horizontal		SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2019			Tipo de construcción		H	Hormigon armado
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Primera				Números de baños		2
NUMERO DE HABITACIONES	2				Numero de niveles.		2
NUMERO DE PISOS	3				Disponibilidad de piscina		no aplica
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	1	-0.188278°			- 78.473278°		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial del inmueble:	USD $	143.082,60
Valor Ajustado del inmueble:	USD $	114.466,08
Porcentaje de ajuste	%	20,00%

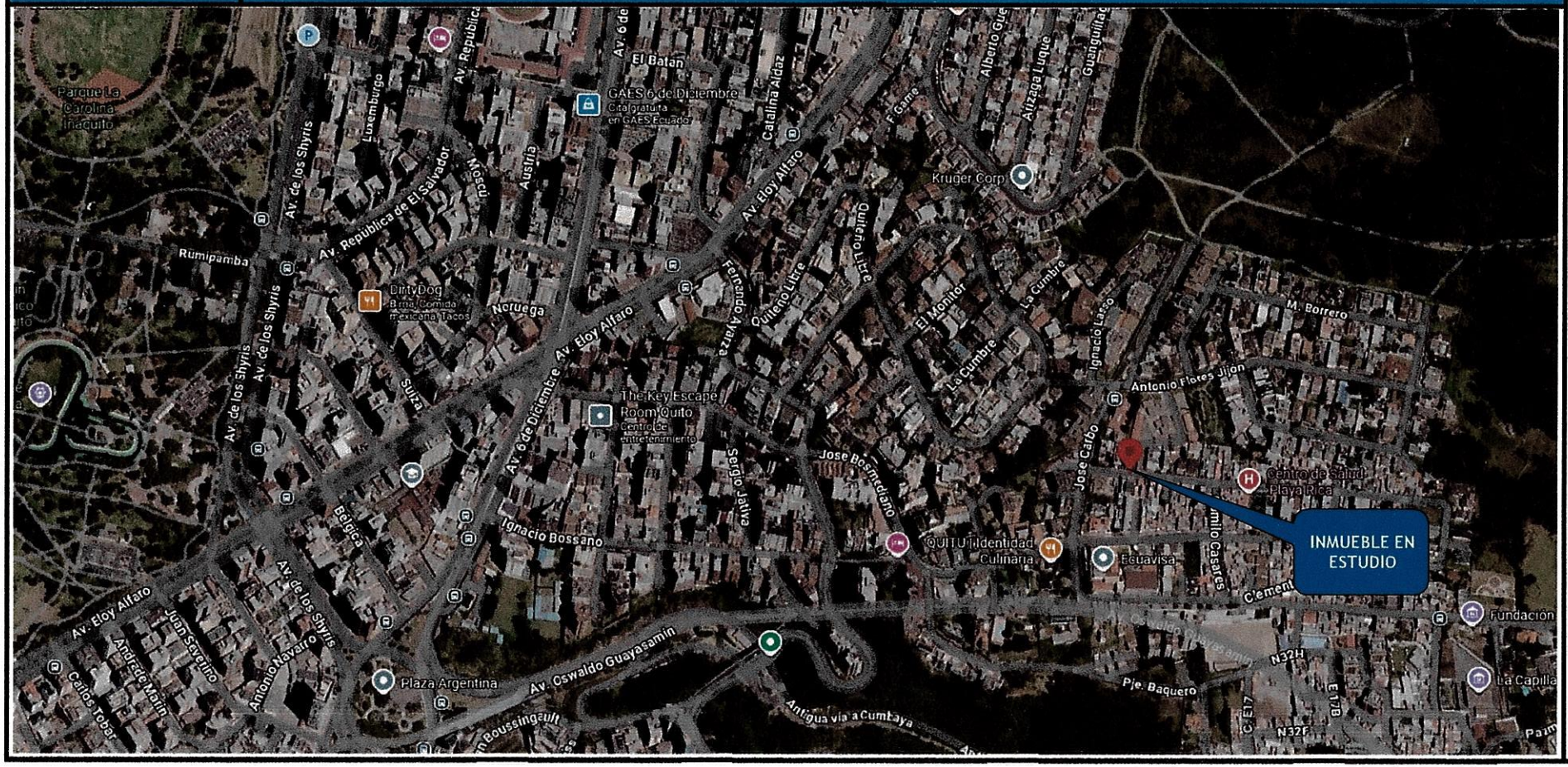
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCION

CODIGO	DESCRIPCION
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CODIGO	DESCRIPCION
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	UBICACION DEL INMUEBLE



Implantación general del edificio en el sector



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERIOR DEL EDIFICIO



INTERCOMUNICADOR



HALL Y PUERTA DE INGRESO AL EDIFICIO



MAMPARA DE INGRESO A RECEPCIÓN



RECIBIDOR Y GUARDIANÍA



SALA DE RECEPCIÓN



ASCENSOR

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



GRADAS DE SERVICIO



HALL DISTRIBUCIÓN



CAJETIN SISTEMA CONTRA INCENDIOS



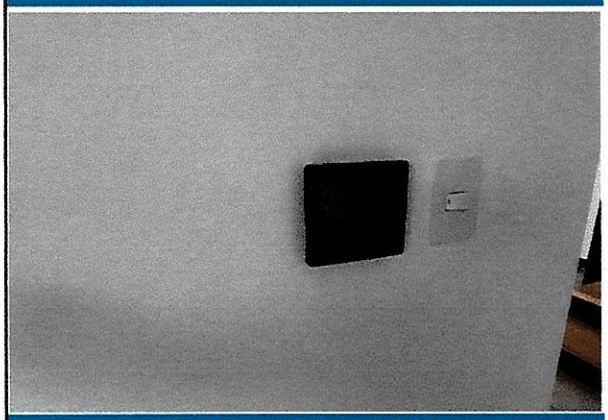
PUERTA DE INGRESO DEPARTAMENTO A304



ACCESO Y PUERTA DE INGRESO



SALA - COMEDOR



VIDEO INTERCOMUNICADOR

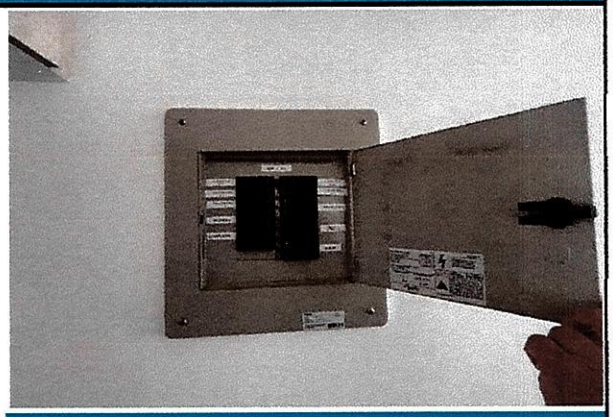


DETALLE DE COCINA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



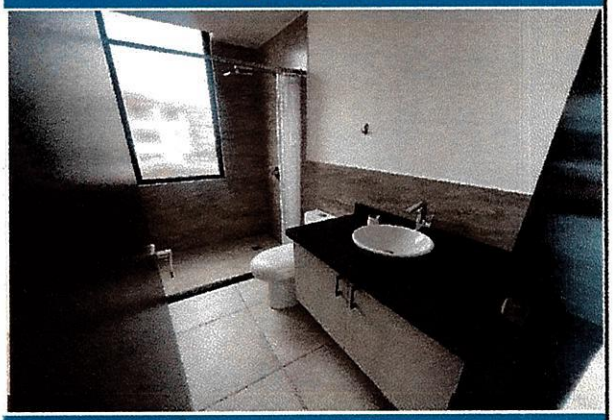
DETALLE DE COCINA



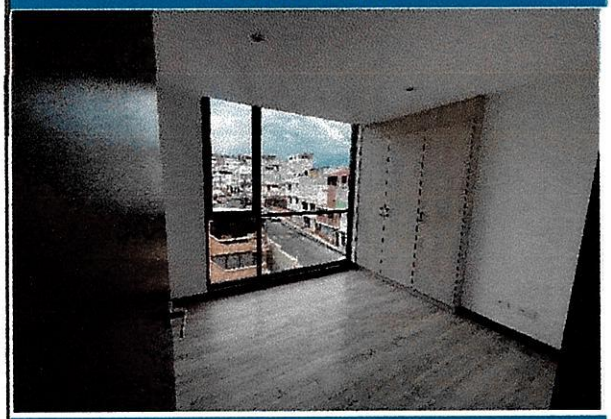
DETALLE DE TABLERO ELECTRICO



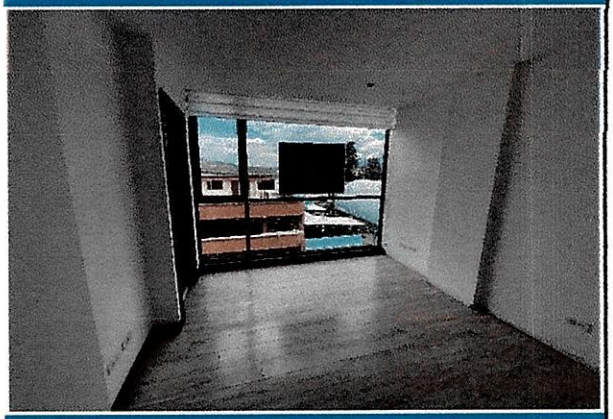
HALL DISTRIBUCION



BAÑO COMPLETO COMPARTIDO



DORMITORIO 1 CON DETALLE DE CLOSET



DORMITORIO MASTER



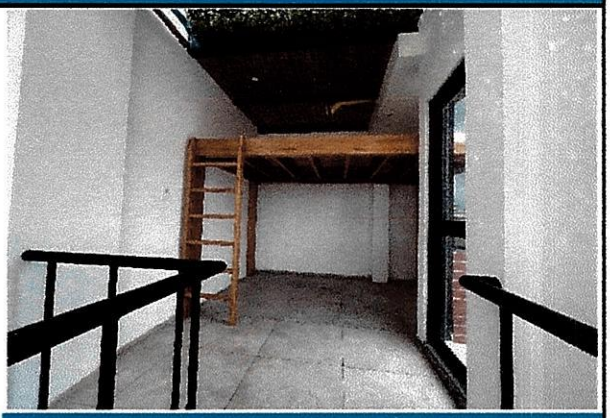


DETALLE DE CLOSET Y BAÑO COMPLETO DEL DORMITORIO MASTER

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



GRADAS



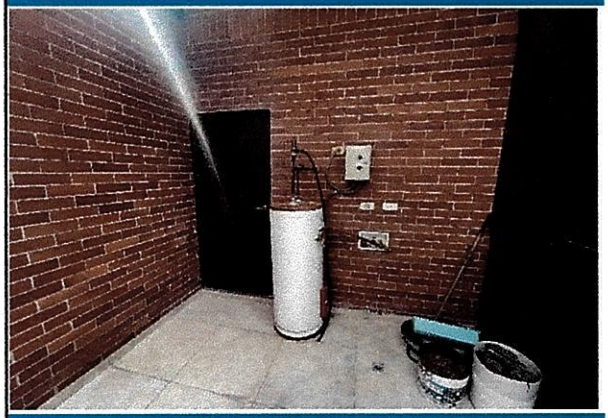
SALA FAMILIAR EN PLANTA ALTA



DETALLE DE ALTILLO



PUERTA A TERRAZA



CALENTADOR DE AGUA EN TERRAZA



TERRAZA





DETALLE DE BODEGA B05

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA





PARQUEADERO 23

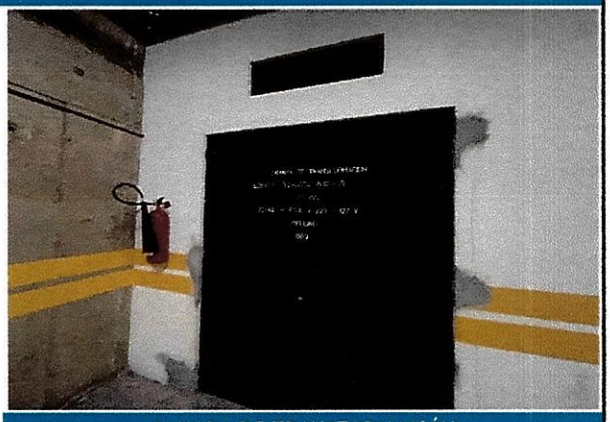




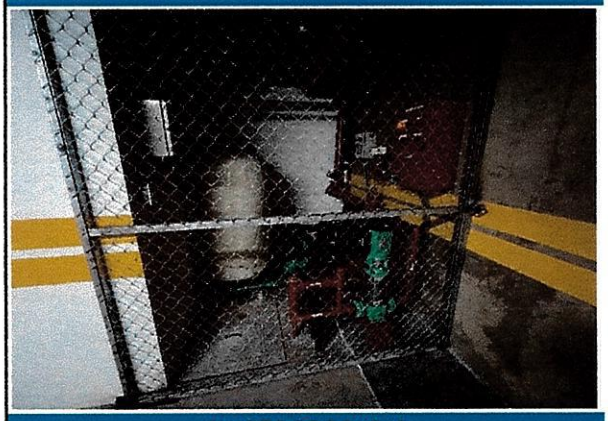
PARQUEADERO 24



DETALLE DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS



CAMARA DE TRANSFORMACIÓN



CUARTO DE BOMBAS

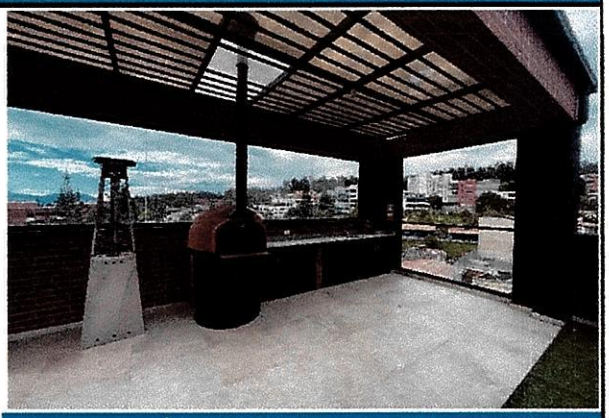


CUARTO DE BASURA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



TERRAZA COMUNAL



ÁREA CUBIERTA EN TERRAZA



VISTA DE TERRAZA



MEDIO BAÑO EN TERRAZA



ACOMETIDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Situación de la propiedad; linderos, ubicación y superficie del bien inmueble materia **del embargo**, se procedió a realizar el embargo del bien inmueble que se describe a continuación; 1. **DEPARTAMENTO A304**, Alícuota parcial y total 4.1839%; terraza A 304, ALICUOTA PARCIAL 2.6871% y tapa grada departamento 304, alícuota parcial 0.7340%. ALICUOTA TOTAL 7.6050%, que forma parte del Edificio BV E16-45, construido sobre el INMUEBLE producto de la unificación de los lotes denominados como INMUEBLE" y LOTE DESMEMBRADO, situados en Bella Vista, Parroquia: GUAPULO, Cantón: QUITO, Predio No.: **3692233** con los siguientes Linderos Generales.- NORTE: en dieciocho punto diez metros (18.10 m) con Escuela Fiscal Mixta Gustavo Jaramillo; SUR: en diecisiete punto ochenta y tres metros (17.83 m) con calle Diego Brieda; ESTE: veintinueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 m) con propietarios varios; OESTE: en treinta y dos punto treinta y uno metros (32.31 m) con Iglesia Parroquial; SUPERFICIE de quinientos sesenta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados (565.72 m2). **Los linderos singulares son los siguientes:** Departamento A304 (Nivel N+10.38), le corresponde una alícuota de 4,1839. Norte: en una longitud de 5,98 m, colinda con circulación peatonal comunal, ascensor y el departamento A302; Sur: en 5,98 m, con la proyección al piso del patio del departamento A001 y la proyección al piso del área verde cuerpo 1; Este: en 12,45 m, con la proyección al piso de la losa nivel +4.26, así como con la proyección al piso del área verde cuerpo 1 y el departamento A302; Oeste: en 12,45 m, con circulación peatonal comunal y el departamento A303. Superiormente: en 69,77 m², colinda con el área verde recreativa cuerpo 2, la terraza A304 y la tapa de grada A304; e inferiormente: en 69,77 m², con el departamento A204. Para la Terraza A304 (Nivel N+13.44), con una alícuota de 2,6871, Norte: en 5,98 m, con la tapa de grada A304 y el área verde recreativa cuerpo 2; Sur: en 5,98 m, con la proyección al piso del patio del departamento A001 y la proyección al piso del área verde cuerpo 1; Este: en 10,35 m, con la proyección al piso de la losa nivel +4.26 y la proyección al piso del área verde cuerpo 1; Oeste: en 10,35 m, con la tapa de grada A304 y la terraza del departamento A303. Superiormente: en 44,81 m², colinda con cielo abierto; e inferiormente: en 44,81 m², con el departamento A304. La Tapa de Grada del Departamento 304 (Nivel N+13.44), con una alícuota de 0,7340, Norte: en 3,06 m, con el área verde recreativa cuerpo 2; Sur: en 3,06 m, con la terraza A304; Este: en 5,58 m, con la terraza A304; Oeste: en 5,58 m, con la tapa de grada del departamento A303. Superiormente: en 12,24 m², colinda con la losa de cubierta nivel +16.50; e inferiormente: en 12,24 m², con el departamento A304; todos los presentes linderos constan en el Libro de Declaratorias y con Fecha de Inscripción: 5 de Julio de 2019 a las 12:22, Nro. Inscripción: 541, Fecha de Repertorio: 3 de Julio de 2019 a las 12:11, Nro. Repertorio: 2019053363, Nro. Tramite: 650593, Nro. Petición: 697728, se encuentra inscrita una escritura de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL otorgada ante la NOTARIA DECIMA OCTAVA de QUITO con fecha 24 de Junio del 2019; 2. **PARQUEADERO 23**, Alícuota parcial

OCTAVA de QUITO con fecha 24 de Junio del 2019; 2. **PARQUEADERO 23,** Alícuota parcial y total 0.8659%, que forma parte del Edificio BV E16-45, construido sobre el INMUEBLE producto de la unificación de los lotes denominados como INMUEBLE" y LOTE DESMEMBRADO, situados en Bella Vista, Parroquia: GUAPULO Cantón: QUITO Predio No.: **3692245** con los siguientes Linderos Generales: NORTE: en dieciocho punto diez metros (18.10 m) con Escuela Fiscal Mixta Gustavo Jaramillo; SUR: en diecisiete punto ochenta y tres metros (17.83 m) con calle Diego Brieda; ESTE: veintinueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 m) con propietarios varios; OESTE: en treinta y dos punto treinta y uno metros (32.31 m) con Iglesia Parroquial; SUPERFICIE de quinientos sesenta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados (565.72 m2). **Los linderos singulares son los siguientes**: Parqueadero 23 (Nivel N-6.00), con alícuota de 0,8659, Norte: en 2,73 m, con circulación vehicular comunal; Sur: en 2,73 m, con muro de contención y suelo firme; Este: en 5,30 m, con el parqueadero 24; Oeste: en 5,30 m, con el parqueadero 22; Superiormente: en 14,44 m², con el parqueadero 11; e Inferiormente: en 14,44 m², con suelo firme; todos los presentes linderos constan en el Libro de Declaratorias y con Fecha de Inscripción: 5 de Julio de 2019 a las 12:22, Nro. Inscripción: 541, Fecha de Repertorio: 3 de Julio de 2019 a las 12:11, Nro. Repertorio: 2019053363, Nro. Tramite: 650593, Nro. Petición: 697728, se encuentra inscrita una escritura de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL otorgada ante la NOTARIA DECIMA OCTAVA de QUITO con fecha 24 de Junio del 2019; 3. **PARQUEADERO 24** Alícuota parcial y total 0.8503%, que forma parte del Edificio BV E16-45, construido sobre el INMUEBLE producto de la unificación de los lotes denominados como INMUEBLE" y LOTE DESMEMBRADO, situados en Bella Vista, Parroquia: GUAPULO, Cantón: QUITO, Predio No.: 3692246 con los siguientes Linderos Generales: NORTE: en dieciocho punto diez metros (18.10 m) con Escuela Fiscal Mixta Gustavo Jaramillo; SUR: en diecisiete punto ochenta y tres metros (17.83 m) con calle Diego Brieda; ESTE: veintinueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 m) con propietarios varios; OESTE: en treinta y dos punto treinta y uno metros (32.31 m) con Iglesia Parroquial; SUPERFICIE de quinientos sesenta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados (565.72 m2). **Los linderos singulares son los siguientes:** Parqueadero 24 (Nivel N-6.00), con alícuota de 0,8503, Norte: en 2,68 m, con circulación vehicular comunal; Sur: en 2,68 m, con muro de contención y suelo firme; Este: en 5,30 m, con el parqueadero 25; Oeste: en 5,30 m, con el parqueadero 23; Superiormente: en 14,18 m², con el parqueadero 12; e Inferiormente: en 14,18 m², con suelo firme; todos los presentes linderos constan en el Libro de Declaratorias y con Fecha de Inscripción: 5 de Julio de 2019 a las 12:22, Nro. Inscripción: 541, Fecha de Repertorio: 3 de Julio de 2019 a las 12:11, Nro. Repertorio: 2019053363, Nro. Tramite: 650593, Nro. Petición: 697728, se encuentra inscrita una escritura de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL otorgada ante la NOTARIA

DECIMA OCTAVA de QUITO con fecha 24 de Junio del 2019; 4. **BODEGA B5**, Alícuota parcial y total 0.1595%, que forma parte del Edificio BV E16-45, construido sobre el INMUEBLE producto de la unificación de los lotes denominados como INMUEBLE" y LOTE DESMEMBRADO, situados en Bella Vista, Parroquia: GUAPULO, Cantón: QUITO, Predio **No.: 3692217** con los siguientes Linderos Generales: - NORTE: en dieciocho punto diez metros (18.10 m) con Escuela Fiscal Mixta Gustavo Jaramillo; SUR: en diecisiete punto ochenta y tres metros (17.83 m) con calle Diego Brieda; ESTE: veintinueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 m) con propietarios varios; OESTE: en treinta y dos punto treinta y uno metros (32.31 m) con Iglesia Parroquial; SUPERFICIE de quinientos sesenta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados (565.72 m2). **Los linderos singulares son los siguientes**: Bodega B5 (Nivel N-3.12), con alícuota de 0,1595, Norte: en 1,40 m, con la bodega B4; Sur: en 1,40 m, con circulación vehicular comunal; Este: en 1,90 m, con circulación peatonal comunal; Oeste: en 1,90 m, con circulación vehicular comunal; Superiormente: en 2,66 m², con el salón comunal del departamento A001; e Inferiormente: en 2,66 m², con el cuarto de basura.

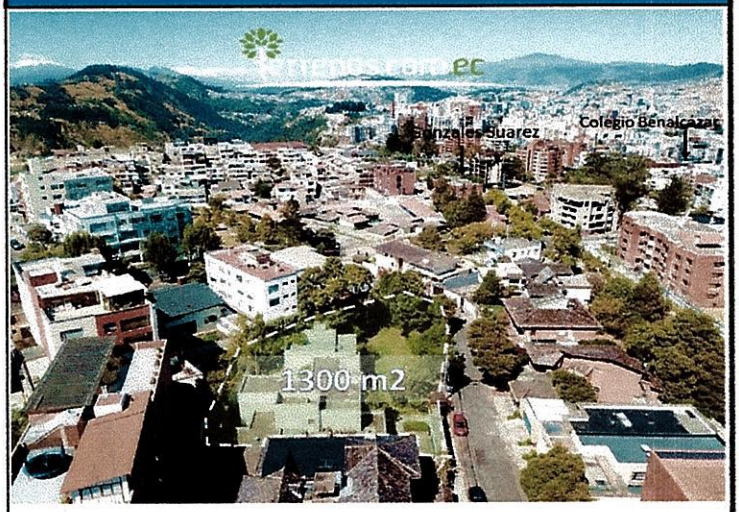
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/6/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	terrenos.com.ec
Fuente:	https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-premium-en-bellavista-1300-m%c2%b2-con-vista-y-proyeccion/
Nivel de comprobación:	Internet
Negociación:	Comercial
Zona:	Canal 8 / Bellavista
Calle:	Abel Gilbert Duran
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Frente:	n/d
Fondo:	n/d
Área del terreno o superficie:	1300,00 m²
Forma:	irregular
Área de construcción:	N/A
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	N/A
Topografía:	Plano
Estado de conservación y mantenimiento:	Baldío
Número de habitaciones:	N/A
Número de baños:	N/A
Número de parqueos:	N/A

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$850.000,00

Teléfono: 0995050066 (Diego Bonilla- terrenos.com.ec)

Terreno cerca al edificio valorado, todos los servicios, sector de Bellavista

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial+27:60	
REFERENCIAS COMERCIALES	
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: TERRENO	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/6/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-en-urbanizacion-porton-de-bellavista-148394907.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	**Internet**
Negociación:	Comercial
Zona:	Bellavista
Calle:	Diego de Brieda
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Frente:	n/d
Fondo:	n/d
Área del terreno o superficie:	868,00 m²
Forma:	Regular
Área de construcción:	N/A
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	N/A
Topografía:	Pendiente
Estado de conservación y mantenimiento:	Baldío
Número de habitaciones:	N/A
Número de baños:	N/A
Número de parqueos:	N/A

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$480.000,00

Teléfono: 0989899005 (Asesores Inmobiliarios)

Terreno ubciado en la misma calle que el valorado. Todos los servicios

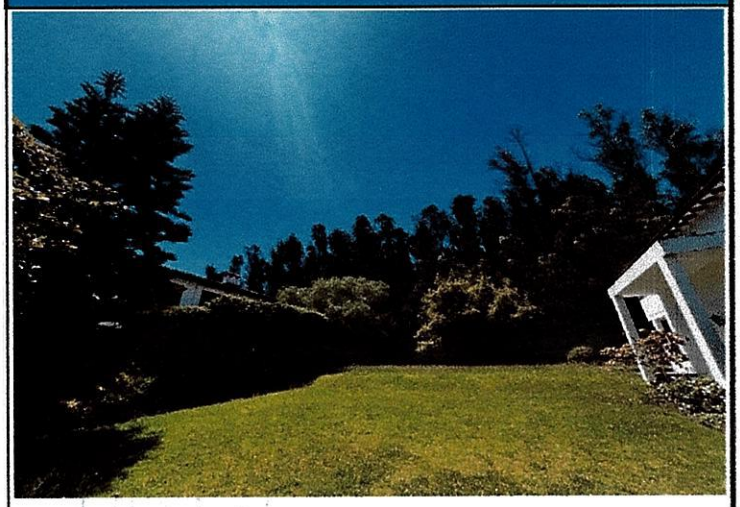
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/6/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-en-bellavista-alta.-rodeado-de-naturaleza-149549930.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	Internet
Negociación:	Comercial
Zona:	Bellavista
Calle:	Antonio Floresjijón
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Frente:	n/d
Fondo:	n/d
Área del terreno o superficie:	922,00 m²
Forma:	N/D
Área de construcción:	N/A
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	N/A
Topografía:	Pendiente
Estado de conservación y mantenimiento:	Con construcción que no se considera
Número de habitaciones:	N/A
Número de baños:	N/A
Número de parqueos:	N/A

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$860.000,00

Teléfono: 0998500614 (Vilma Alarcon)

Terreno a pocas cuadras del valorado, tiene una construccion que se desprecia por el terreno que tiene potencial para nuevo edificio por lo que hay que derrocarlo

ARIEM

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Conjunto/Urbanización:	Inmueble producto de la unificación de los lotes denominados como inmueble y lote desmembrado, situados en Bella Vista de la parroquia Guapulo.
Dirección de Conjunto/Urbanización:	Diego De Brieda E16-45 y José Carbo. Departamento 304 Edificio BV E16-45

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	No Aplica	Desconozco	
☐	X	☐	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	X	☐	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	X	☐	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	X	☐	☐	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	No Aplica	Desconozco	
☐	X	☐	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	X	☐	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	X	☐	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☐	☐	X	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	No Aplica	Desconozco	
☐	X	☐	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	X	☐	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	X	☐	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☐	☐	X	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	No Aplica	Desconozco	
☐	X	☐	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	X	☐	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	X	☐	☐	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?
☐	☐	☐	X	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	No Aplica	Desconozco	
☐	☐	☐	X	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☐	X	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	X	☐	☐	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?
☐	☐	☐	X	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma: Ing. Andrés Francisco Lara Vallejo
C.C. 1709251795
SBS. PA-2004-0591

Fecha: jueves, 18 de junio de 2026

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

ARIEM

CUADRO DE HOMOLOGACION DEL COSTO DE VENTA POR M2

CONCEPTO	Peso	Porcentaje %	PUNTUACIÓN Calificación sobre 10					SUBTOTALES Peso x calificación				
Referencias:	Lote ideal		REF 1	REF 2	REF 3	REF 4	Avaluar	1	2	3	4	Avaluar
Entorno urbanístico												
Categoría socio-económica del sector	9	3,96	8	8	9	-	8	0,317	0,317	0,357	-	0,317
Polución ambiental *	8	3,52	9	9	10	-	9	0,317	0,317	0,352	-	0,317
Polución acústica *	8	3,52	9	9	10	-	9	0,317	0,317	0,352	-	0,317
Anchura de calles	10	4,41	7	7	8	-	7	0,308	0,308	0,352	-	0,308
Circulación vehicular	10	4,41	8	8	9	-	8	0,352	0,352	0,396	-	0,352
Circulación peatonal	9	3,96	10	10	10	-	10	0,396	0,396	0,396	-	0,396
Áreas verdes y parques	7	3,08	5	5	6	-	5	0,154	0,154	0,185	-	0,154
Parqueo temporal en vías aledañas	7	3,08	6	6	7	-	6	0,185	0,185	0,216	-	0,185
Seguridad	8	3,52	7	7	8	-	7	0,247	0,247	0,282	-	0,247
Características del lote												
Frente	10	4,41	9	9	10	-	9	0,396	0,396	0,441	-	0,396
Fondo*	10	4,41	9	9	10	-	9	0,396	0,396	0,441	-	0,396
Forma	10	4,41	10	10	10	-	10	0,441	0,441	0,441	-	0,441
Topografía	8	3,52	10	10	10	-	10	0,352	0,352	0,352	-	0,352
Ubicación	9	3,96	9	9	10	-	9	0,357	0,357	0,396	-	0,357
Orientación	8	3,52	10	10	10	-	10	0,352	0,352	0,352	-	0,352
Vista	8	3,52	10	10	10	-	10	0,352	0,352	0,352	-	0,352
Distancias y comunicaciones												
Distancias a Instituciones Financieras	9	3,96	9	9	10	-	9	0,357	0,357	0,396	-	0,357
Distancias a centros de salud	7	3,08	9	9	10	-	9	0,278	0,278	0,308	-	0,278
Distancias a centros religiosos	7	3,08	8	8	9	-	8	0,247	0,247	0,278	-	0,247
Distancias a unidades educativas	8	3,52	9	9	10	-	9	0,317	0,317	0,352	-	0,317
Distancias a retenes policiales	8	3,52	8	8	9	-	8	0,282	0,282	0,317	-	0,282
Distancias a mercados, C. C. y abastos	9	3,96	9	9	10	-	9	0,357	0,357	0,396	-	0,357
Distancias a paradas de buses	10	4,41	10	10	10	-	10	0,441	0,441	0,441	-	0,441
Distancias a líneas de transporte	10	4,41	10	10	10	-	10	0,441	0,441	0,441	-	0,441
Normativa Municipal												
Altura de edificación	10	4,41	10	10	10	-	10	0,441	0,441	0,441	-	0,441
Mantenimiento												
Estado de conservación	10	4,41	10	10	10	-	8	0,441	0,441	0,441	-	0,352
RESULTADOS FINALES	227	100,00						8,841	8,841	9,476	-	8,753
PRECIOS CONOCIDOS POR M2			$ 653,85	$ 553,00	$ 932,75	-		647,330	547,485	861,638	-	685,48
											VALOR REDONDEADO DE VENTA POR m² (USD/m²):	685,00

No. REFERENCIA TOMADAS DEL CUADRO DE VALORACION	AREA INMUEBLE (m²)	VALOR COMERCIAL DE VENTA (USD)	USD /m²
Referencia No. 1:	1.300,00	850.000,00	$ 653,85
Referencia No. 2:	868,00	480.000,00	$ 553,00
Referencia No. 3:	922,00	860.000,00	$ 932,75

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

ARIEM

Valoración & Planificación

ESTIMACIÓN FACTOR INCREMENTO COSTO CONSTRUCCIÓN

ESTUDIO MACRO		ESTADO DEL INMUEBLE	
Situación económica del país	0,90	Oferta de bienes similares	0,95
Situación económica del sector	1,05	Demanda de bienes similares	0,95
ESTADO DEL ENTORNO		Cercanía a focos de interés histórico / turístico / monumental	1,15
Riesgos naturales del sector	1,00	Cercanía a Zonas o unidades rehabilitadas	1,00
Abastos y centros comerciales cercanos	0,95	Diseño arquitectónico	0,95
Cercania a servicios financieros	0,90	Calidad constructiva	1,00
Cercanía a instituciones educativas	1,10	Potencial de construcción en altura	1,00
Facilidad de estacionamiento	1,15	Avance de obra del inmueble	1,00
Polución ambiental	1,15	Seguridad del inmueble	1,00
Seguridad del sector	1,10	Existencia y tamaño de áreas comunales	0,90
Áreas verdes y parques	1,15	Áreas abierta y patios	0,95
Servicio de transporte público	0,85	Localización específica dentro del barrio	0,95
Obsolescencia económica	1,00	Obsolescencia física	1,00
Calidad de servicios urbanos	1,05	Respeto a la norma urbana	1,00

FACTOR DE COMERCIALIZACION	1,06

PARAMETROS:	
Excelente	1,15
Muy bueno	1,10
Bueno	1,05
Normal	1,00
Regular	0,95
Malo	0,90
Muy malo	0,85

Código avalúo: BDP-2026-AFLV-AVA.0022

ARIEM

CALCULOS

Descripción:	Área (m²)	Costos Directos:	% de costos Indirectos:	% de avance de obra	Costo por m2 reposicion al avance de obra	Valor m2 reposicion ($)	Costo fisico ($)	Valor reposicion ($)	% de Valor comercial	Costo m2 comercialización al vance de obra actual	V. Comercial Nuevo($)	V. Comercial Nuevo($)
Departamento A304	69,77	950,00	15,00	100,00%	1.092,50	1.092,50	76.223,73	76.223,73	5,00%	1.158,05	80.797,15	80.797,15
Tapagrada departamento 304	12,24	550,00	15,00	100,00%	632,50	632,50	7.741,80	7.741,80	6,00%	670,45	8.206,31	8.206,31
Terraza A304	44,81	250,00	15,00	100,00%	287,50	287,50	12.882,88	12.882,88	6,00%	304,75	13.655,85	13.655,85
Parqueadero 23	14,44	500,00	15,00	100,00%	575,00	575,00	8.303,00	8.303,00	6,00%	609,50	8.801,18	8.801,18
Parqueadero 24	14,18	500,00	15,00	100,00%	575,00	575,00	8.153,50	8.153,50	6,00%	609,50	8.642,71	8.642,71
Bodega B05	2,66	550,00	15,00	100,00%	632,50	632,50	1.682,45	1.682,45	6,00%	670,45	1.783,40	1.783,40
					SUBTOTALES:		114.987,35	114.987,35			121.886,58	121.886,58

Depreciacion a 7 años regular estado	
Años de construcción:	7,00
Vida Técnica:	60,00
% de vida útil (E):	11,67
Vd=Vn(R+(1-R)(1-D))	
Estado de conservación:	1,50
% de depreciación aplicable (D):	8,75
Valor Nuevo:	114.987,35
Valor Residual (%):	10,00
Valor Depreciado:	108.001,87
Porcentaje restante (%):	87,25%

Area total:	82,01	m²
Valor total:	143.082,60	USD
Costo m²	1.744,70	USD/m²

	Área (m²)	Valor Base:	Factor:	Costo por m2	Valor Total ($)
Derecho de uso del terreno según alicuota total:	53,63	685,00	1,00	685,00	36.736,55
				VALOR TOTAL DEL TERRENO (A):	36.736,55

	Área (m²)	Valor de Comercializacion actual(m2):	Valor restante depreciado %	Valor (m2) depreciado y al avance actual:	Valor (m2) depreciado y al 100 %:	Total Comercial depreciado / al avance de obra:	Total Comercial depreciado / al 100 %
Departamento A304	69,77	1.158,05	87,25%	1.010,40	1.010,40	70.495,51	70.495,51
Tapagrada departamento 304	12,24	670,45	87,25%	584,97	584,97	7.160,00	7.160,00
Terraza A304	44,81	304,75	87,25%	265,89	265,89	11.914,73	11.914,73
Parqueadero 23	14,44	609,50	87,25%	531,79	531,79	7.679,03	7.679,03
Parqueadero 24	14,18	609,50	87,25%	531,79	531,79	7.540,76	7.540,76
Bodega B05	2,66	670,45	87,25%	584,97	584,97	1.556,01	1.556,01
				VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (B):		97.249,27	97.249,27
				VALOR TOTAL DE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (A + B):		133.985,82	133.985,82
				PORCENTAJE DE REALIZACIÓN (%):		20%	20%
				VALOR AJUSTADO DE COMERCIALIZACION:		107.188,66	107.188,66
				AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	82,01		
				VALOR POR M2 DE CONSTRUCCION	1.185,82		
				VALOR DEL M2 TOTAL:	1.633,77		

Estimado de acuerdo a tabla:		
	de	hasta
Corto plazo:	5%	10%
Mediano plazo:	11%	15%
Largo Plazo:	16%	20%

VALORACIÓN FISICA

VALOR FISICO DEL TERRENO:	36.736,55	
COSTO FISICO DE LAS EDIFICACIONES:	83.965,53	114.987,35
COSTO FISICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	31.021,83	
COSTO REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES:	83.965,53	114.987,35
COSTO REPOSICION DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	31.021,83	

E COSTO - VALOR FISICO O AVALUO FISICO: TERRENO + COSNTRUCCION + OBRAS COMPLETMENTARIAS:	151.723,90

VALORACION COMERCIAL

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	36.736,55	
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES AL ESTADO ACTUAL:	77.655,52	106.346,05
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMERCIALES AL ESTADO ACTUAL:	28.690,53	
VALOR DE MERCADO DE LAS EDIFICACIONES:	77.655,52	106.346,05
VALOR DE MERCADO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	28.690,53	

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL:	143.082,60
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	143.082,60