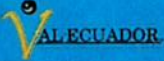
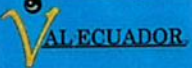


-202-
descent
des

	AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m ² de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022		
	SOLICITADO POR:		ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	19/3/2025		
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-PVQ-2021-0216			
SUP.CIA- SCVS-RNP-782			
			
BIEN INMUEBLE:	Lote de terreno de 620 m ² de superficie y Vivienda con dos edificaciones.		
DIRECCION EN SITIO:	Calle Monseñor Leónidas Proaño y Calle Pedro Manuel Umajinga, esquina, Centro de la Parroquia Zumbahua, Cantón Pujilí, Provincia de Cotopaxi.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	"...Lote de terreno de la superficie de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (620,00 m ²) y la construcción allí existente, ubicado en la calle Monseñor Leónidas Proaño y la calle Pedro Manuel Umajinga, esquina, parroquia Zumbahua, cantón Pujilí, provincia de Cotopaxi..." según Escritura de Compraventa, N° CS: 20160504001P00168.		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Cotopaxi	5	Cotopaxi
CANTÓN:	Pujilí	4	Pujilí
PARROQUIA:	Zumbahua	58	Zumbahua
CLAVE CATASTRAL:	050458010126011000	PREDIO:	801
PROPIETARIO:	María Fabiola Umajinga Pastuña		
SOLICITANTE:	Juzgado de coactivas del Banco Pacifico		
EXPEDIENTE:	BP-008484-II-2022		
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 7 de marzo de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	lunes, 17 de marzo de 2025		
FECHA DE INFORME:	miércoles, 19 de marzo de 2025		

		AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022	
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1.- Valuador:	Empresa:	Valecuador S.A.	
	Perito:	Ing. Jofre Renán Solórzano Villavicencio	
	Asistente:	Ing. José R. López Chávez	
1.2.- Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Construcción autónoma	
1.3.- Régimen de Propiedad:	Individual - Autónomas / Vivienda unifamiliar		
1.4.- Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de coactivas
1.6.- Documentos Suministrados para el Avalúo:	Escritura de Compraventa, N° CS: 20160504001P00168. Acta de Embargo, expediente BP-008484-II-2022. Certificado de Registro de la Propiedad de Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pujilí.		
2.- TITULACIÓN			
2.1.- Propietarios:	María Fabiola Umajunga Pastuña		
2.2.- Título de Adquisición:	Escritura de Compraventa, N° CS: 20160504001P00168, otorgada el domingo diecisiete (17) de enero del año dos mil dieciséis (2016), en la ciudad Pujilí, parroquia y cantón del mismo nombre, provincia de Cotopaxi, República del Ecuador, ante Notario Primero del cantón Pujilí, Dr. Edgar Santiago Cárdenas Arroyo: "... Lote de terreno de la superficie de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (620,00 m2) y la construcción allí existente, ubicado en la calle Monseñor Leónidas Proaño y la calle Pedro Manuel Umajunga, esquina, parroquia Zumbahua, cantón Pujilí, provincia de Cotopaxi ..."		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1.- Sector Catastral:	Norte: Calle Monseñor Leónidas; Sur: Agustín Cayo; Este: Gerardo Pallo y Oeste: Calle Umajunga		
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble cercano aproximadamente a 35 metros de Unidad Educativa Jatari Unancha Zumbahua, a 136 metros de Iglesia Matzi, a 147 metros de Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Zumbahua, a 206 metros de Plaza Central, a 226 metros de Unidad Educativa del Milenio Cacique Tumbala, a 231 metros de Hospital Claudio Benati y a 397 metros de Unidad de Policía Comunitaria.		
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona en proceso de consolidación		
3.1.4.- Tipo de Construcción Predominante:	Hormigón armado		
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 de tierra	
	calle 1:	Calle Pedro Manuel Umajunga	
	calle 2:	Calle Monseñor Leónidas Proaño	
3.1.8.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Sí.	
	Energía eléctrica:	Sí.	
	Alcantarillado:	Sí.	
	Servicio de recolección de basura:	Sí.	
	Telefonía:	Sí.	
	Seguridad:	Sí.	
	Aceras y bordillos:	Sí.	
	Transporte:	El transporte interprovincial e intercantonal tiene acceso directo al centro poblado de Zumbahua, incluyendo la plaza central y el mercado libre, los cuales se encuentran a aproximadamente 250 metros del inmueble en estudio. A su vez, esta plaza está situada a una distancia de aproximadamente 800 metros de la vía E30, conocida como Vía La Maná-Pujilí-Latacunga.	
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	El inmueble dispone acceso a educación, salud, seguridad y administración pública, con cercanía a unidades educativas, el hospital Claudio Benati, la Unidad de Policía Comunitaria y el Gobierno Parroquial. Además, se ubica a 250 metros aproximadamente de la Plaza Central y la Iglesia Matzi.		
3.1.11.- Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No existe riesgos aparentes en inspección realizada en el inmueble y zona, no se determinan riesgos naturales u otros que afecten el inmueble.		
3.1.12.- Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector, zona con arborización nativa y plantada.		

-203-
docentes
per d

		AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022			
3.2.- Descripción del Terreno:					
3.2.1.- Ubicación Geográfica:		Las coordenadas georreferenciales del inmueble en estudio son:			
		Latitud	-0.960333°	Longitud	-78.896936°
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:					
Ingreso peatonal y vehicular a través de Calle Pedro Manuel Umajinga y Calle Monseñor Leónidas Proaño, orientado en sentido Oeste-Este.					
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:					
INMUEBLE:		Escritura de Compraventa, N° CS: 20160504001P00168, otorgada el domingo diecisiete (17) de enero del año dos mil dieciséis (2016), en la ciudad Pujilí, parroquia y cantón del mismo nombre, provincia de Cotopaxi, República del Ecuador, ante Notario Primero del cantón Pujilí, Dr. Edgar Santiago Cárdenas Arroyo: "... Lote de terreno de la superficie de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (620,00 m2) y la construcción allí existente, ubicado en la calle Monseñor Leónidas Proaño y la calle Pedro Manuel Umajinga, esquina, parroquia Zumbahua, cantón Pujilí, provincia de Cotopaxi ..."			
		Linderos Particulares		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	con treinta y un metros, calle Monseñor Leónidas Proaño (antes calle "C");		31,00 m	31,00 m	
SUR:	con treinta y un metros, lote numero ciento treinta y cinco de propiedad del señor Agustín Cayo;		31,00 m	31,00 m	
ESTE:	con veinte metros, lote numero ciento sesenta y seis de propiedad del señor Gerardo Pallo; y,		20,00 m	20,00 m	
OESTE:	con veinte metros, calle Pedro Manuel Umajinga (antes calle S).		20,00 m	20,00 m	
			ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	620,00 m ²	620,00 m
			DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m ²
			DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%
Observaciones:		1.- No existe diferencia entre áreas de escrituras públicas y levantamiento realizado en sitio. 2.- Linderos generales y particulares en base a información recibida.			
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:			
Forma:	Regular	Inmueble ubicado en zona aparentemente tranquila, vista del inmueble es hacia edificaciones colindantes del mismo sector.			
Topografía:	20 a 25%				
Ubicación:	Esquinero				
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:					
No se determinan servidumbres, afectaciones u otro tipo de riesgos acorde a inspección e información recibida.					
3.2.7.- Uso Actual:					
Residencial					
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:					
Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.					
4.1.- Cuadro de áreas y alicuotas:					
Ítem	Descripción	Área (m²)			Alicuota
		Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales					
	Avance de obra				
1	Edificación 1	95,00%	137,72	137,72	-
2	Edificación 2	60,00%	50,96	50,96	-
				Total Alicuota	-
4.1.1.- Distribución de Ambientes:					
Distribución Funcional Inmueble:					
Edificación 1 (dos plantas):	Planta baja: sala, comedor, cocina, bodega y baño completo. Planta alta: cuatro dormitorios.				
Edificación 2:	Dos habitaciones.				
Exterior:	Patio de servicios, estacionamiento y área cultivable.				
NOTA: Se identifica una tercera edificación de aproximadamente 25 m ² con paredes soportantes deterioradas. Debido a su estado ruinoso, no se incluye en la valoración.					



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-
Zumbahua-BP-008484-II-2022

4.1.2.- Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION:	EDIFICACIÓN 1	EDIFICACIÓN 2
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado	Hormigón armado
CIMENTACIÓN:	Hormigón armado	Hormigón armado
COLUMNAS:	Hormigón armado	Hormigón armado
ENTREPISO:	Losa de hormigón armado	Losa de hormigón armado
RECUBRIM. ESCALERAS:	Hormigón armado paleteado alisado	No
PASAMANOS:	No	No
CUBIERTA:	Losa de hormigón armado, paleteada, chafada pintada	Losa de hormigón armado, paleteada
RECUBRIM. PISOS:	Cemento alisado, cerámica en baño	Cemento paleteado
MAMPOSTERÍA:	Bloque	Bloque
DIVISIONES INTERIORES:	Bloque	Bloque
ENLUCIDOS:	Paleteado, alisado interior, paleteado blanqueado exterior	Paleteado interior, exterior no posee
RECUBRIM. PARED:	Cerámica en baños	No
PINTURA:	Caucho	No
CIELO RASO:	Paleteado chafado	Paleteado
VENTANAS:	Hierro, aluminio y vidrio claro de 4 mm	Hierro sin vidrio
PUERTA PRINCIPAL:	Metálica, aluminio	Metálica
PUERTAS INTERIORES:	Madera paneleada	No
CERRADURAS:	Travex, Viro	Travex
REJAS DE PROTECCIÓN:	En ventanas planta baja	No
RASTRERAS:	No	No
ANAQUELES DE COCINA:	No	No
MESÓN DE COCINA:	No	No
CLÓSET:	No	No
INST. SANITARIAS:	Empotradas, plastigama	No
INST. ELÉCTRICAS:	Empotradas	Empotradas, sobrepuestas
INST. TELEFÓNICAS:	Empotradas	No
PIEZAS SANITARIAS:	Edesa	No
PIEZAS ELÉCTRICAS:	Metálicas sin marca, Veto Plástica	Plásticas sin marca
CALENTADOR DE AGUA:	No	No
DECORACIONES:	No	No
OTROS:	No	No

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	11	Número de Dormitorio:	6	Número de Baños/Medio Baños:	1,0
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número de Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Número de Pisos:	2	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2011	Edad del inmueble: (Aproximada)	14	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		no		Avance de obra:	95,00%
					60,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

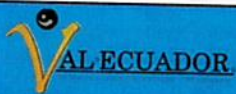
Conservación	Regular	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna
	Muy malo				

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISSADA	☒	ADOSADA	☐	CONTINUA	☐	PAREADA	☐
---------	-------------------------------------	---------	--------------------------	----------	--------------------------	---------	--------------------------

-207-
docuento
cabo d

		AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022	
5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS			
Zonificación Municipal:	-	Número de Pisos:	-
Lote Mínimo:	-	COS:	-
Frente Mínimo:	-	CUS / COS TOTAL:	-
Retiro Posterior:	-	Forma de Ocupación:	-
Retiro Frontal:	-	Uso de Suelo:	-
Retiro Lateral:	-	Factibilidad de Servicios Básicos:	-
tiro entre Bloques:	-	Altura de Edificación:	-
NOTA: Normas Específicas: Sin dato, información no proporcionada			
5.1.- AFECTACIONES VIALES:			
No se determinan afectaciones viales.			
6.- CONSIDERACIONES GENERALES:			
Para determinar el valor del terreno, construcciones y mejoras incorporadas al suelo; en su valoración por m ² ; se ha considerado los siguientes factores:			
CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona donde se han localizado varios inmuebles en venta de similares o semejantes características. Se aplica el enfoque de mercado usando el método comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con consultas directas en el sector y zona, lo que se a reflejado en el valor establecido u obtenido. Se excluyen muestras que se encuentran fuera de mercado, las cuales no han sido tomadas en el proceso del presente cuadro de cálculo.			
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :			
Valoración del suelo: Método Comparativo o de Mercado: Consiste en obtener el valor de mercado del objeto en estudio o investigación de otros bienes inmuebles semejantes y/o comparables y aplicar proceso de homogenización para obtener el precio base a ser aplicado en la valoración del inmueble. Entre los factores aplicados tenemos: f. fuente, f. tamaño, f. ubicación, f. topografía, f. frente-fondo, f. forma, y otros que ameriten acorde a las circunstancias y estudio de valoración.			
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.; además se considera la base de datos personales de estudios de valores unitarios del suelo y para la construcción se considera costos directos, indirectos, referencias de aepe y cámara de construcción.			
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 se aplica el siguiente método:			
Comparativo o de mercado, estudio de mercado inmobiliario, homogenización, obtención de precio base, acorde a referencias, consideran valores no especulativos, aplica factor fuente, revisión y análisis de valores de mercado en oferta a fin de considerar sus características que permitan correcta homologación; se definen sus variables cuantitativas y cualitativas; se consideran la normativa o regulación municipal vigente. Para valorar terreno se realizo reconocimiento general de la zona y entorno donde se ubica el bien inmueble valorado.			
8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se considera los costos directos e indirectos de construcción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otra construcción semejante o comparable a nuevo con sus mismas características de tipología, ambientes y acabados... Referencia: costos referenciales para la construcción del DM Quito elaborado por AEPA, y Revista "CONSTRUCCION" elaborado por Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON. Además de criterios técnicos de manuales de tasación de autores como Oscar Borrero, considerados los aplicables a nuestro medio y entorno.			



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-
Zumbahua-BP-008484-II-2022

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:

ITEM		INMUEBLES					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	620,00 m2	\$ 28,97	\$ 17.958,77	0,0000%	0,00 m2	\$ 17.958,77
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 17.958,77
		Área	Valor m²	Valor a nuevo	% Depreciación	Valor m²	Valor al estado actual
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	Edificación 1	137,72 m²	\$ 381,83	\$ 52.585,90	26,76%	\$ 273,43	\$ 37.656,40
2	Edificación 2	50,96 m²	\$ 294,36	\$ 15.000,59	72,25%	\$ 59,22	\$ 3.018,02
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		188,68 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 67.586,49			
COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							\$ 40.674,42
9.1 COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES+TERRENO:				\$ 85.545,26			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							\$ 58.633,19
SON: CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES, CON 19/100 DÓLARES AMERICANOS.							

205
documentos
uno d



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-
Zumbahua-BP-008484-II-2022

10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:

El valor de mercado se refiere al precio que un comprador estaría dispuesto a pagar por un activo en un mercado determinado en un momento dado. En términos generales, se puede definir como la estimación del precio justo de un bien o servicio en un mercado libre y competitivo en condiciones normales de la economía de nuestro país.

11.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Calle Monseñor Leónidas Proaño y Calle Pedro Manuel Umajinga, esquina, Centro de la Parroquia Zumbahua, Cantón Pujilí, Provincia de Cotopaxi.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT. CON FACTOR COMERCIAL o VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	620,00 m2	\$ 28,97	0,9	\$ 16.162,89	\$ 16.162,89
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 16.162,89
Edificación 1	137,72 m2	\$ 273,43	0,9	\$ 37.656,40	\$ 33.890,76
Edificación 2	50,96 m2	\$ 59,22	0,9	\$ 3.018,02	\$ 2.716,21
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES:				\$ 40.674,42	\$ 36.606,98

1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL:

\$52.769,87

2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

\$ 52.769,87

SON: CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE, CON 87/100 DÓLARES AMERICANOS.



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-
Zumbahua-BP-008484-II-2022

12.- 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 realización forzosa, se sugiere aplicar el -15% al valor de mercado, acorde a su mediana facilidad de venta o realización.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

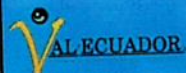
INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.	\$ 52.769,87	0,85	\$ 44.854,39

SON: CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, CON 39/100 DÓLARES AMERICANOS.

13.- AVALÚO CATASTRAL:

Avalúo del terreno:	\$	30.179,74
Avalúo de construcción:	\$	30.179,74
Valor Catastral:	\$	30.179,74

-206-
docentes
sus



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.
Zumbahua-BP-008484-II-2022

14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:

ITEM	DETALLE	VALOR
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 85.545,26
9.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FISICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCION +	\$ 58.633,19
9.1.1	OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 52.769,87
11.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 44.854,39
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	\$ 30.179,74
13	VALOR CATASTRAL:	

15.- OBSERVACIONES:

Lote de terreno de 620 m2 de superficie y vivienda conformada por dos edificaciones o construcciones.

16.- DECLARACIÓN:

Yo, Jofre Renán Solórzano Villavicencio, por mis propios y personales derechos, soy parte de la nómina de peritos evaluadores de la compañía VALECUADOR S.A., declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor, 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.
2. 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.
3. 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.

17.- ANEXOS:

a) Croquis del terreno; b) Implantación; c) Referencias comerciales; d) Memoria de cálculo; e) Memoria fotográfica; g) Ficha de riesgo ambiental.

Atentamente

VALECUADOR S.A.

RUC: 1793029604001

Registro SBS: PVQ-2021-02168

Actualización SB: 23-03-2023

Oficio Nro. SB-DTL-2023-0482-O

Lic. Manuel Arias Velastegui

Depositario Judicial

Ing. Jofre Renán Solórzano Villavicencio

RUC: 1303767659001

Registro: PAQ-2023-1544

Oficio Nro. SB-IRP-2023-0759-O



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua
BP-008484-II-2022

CUADRO DE RESUMEN:

TIPO DE INMUEBLE	Individual - Autónomas / Vivienda unifamiliar						
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	620,00 m ²	\$ 28,97	17.958,77	0,0000%	-	-	
Edificación 1	137,72 m ²	\$ 381,83	37.656,40	0,0000%	-	-	95,00%
Edificación 2	50,96 m ²	\$ 294,36	3.018,02	0,0000%	-	-	60,00%
TOTAL			\$ 58.633,19				

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al Avance de Obra Actual	USD \$	52.769,87
Valor Ajustado al 100%	USD \$	44.854,39
Porcentaje de Ajuste	%	15,00%



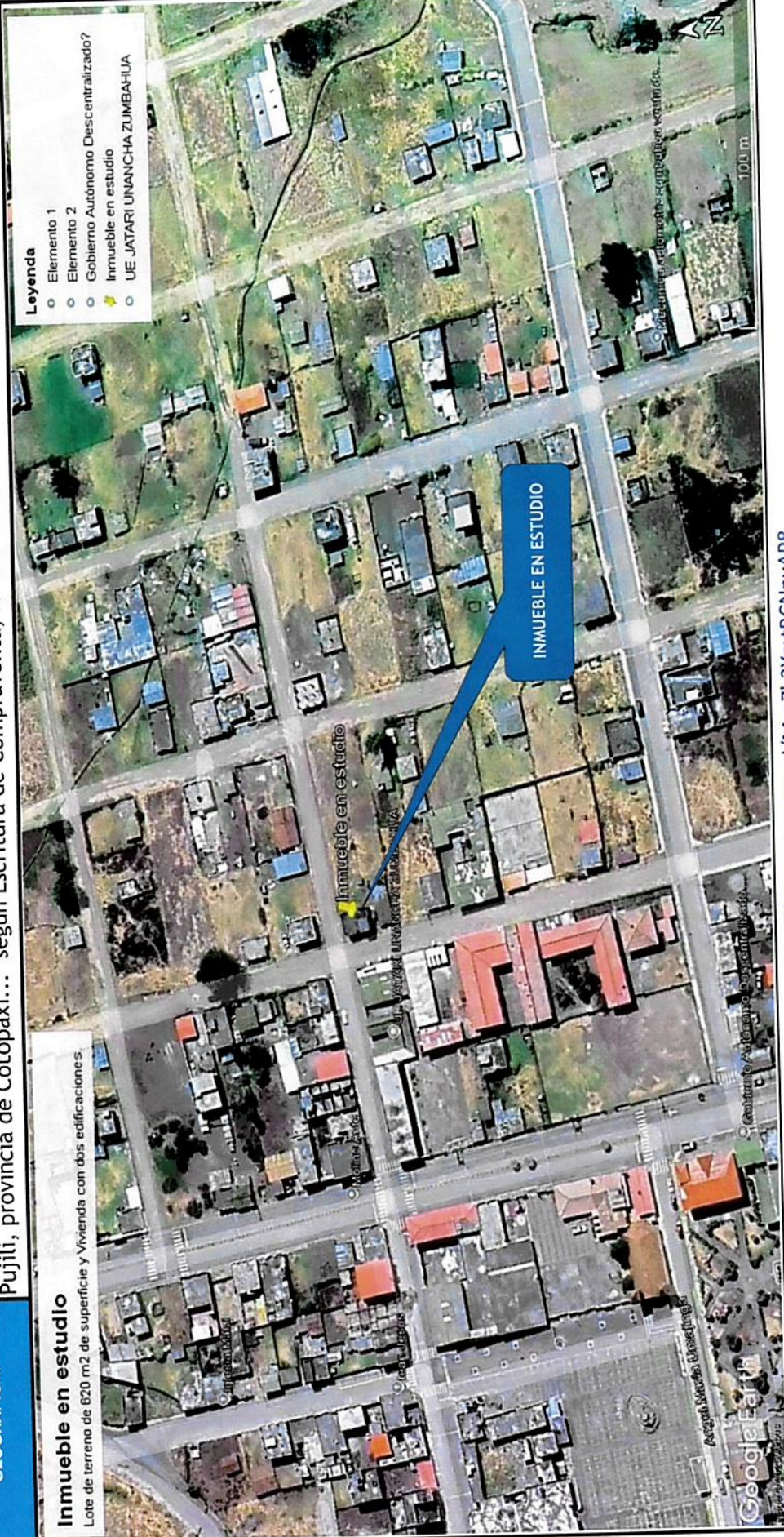
AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

ANEXO # 1 - UBICACIÓN
GEOGRAFICA:

"...Lote de terreno de la superficie de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (620,00 m2) y la construcción allí existente, ubicado en la calle Monseñor Leónidas Proaño y la calle Pedro Manuel Umajinga, esquina, parroquia Zumbahua, cantón Pujilí, provincia de Cotopaxi..." según Escritura de Compraventa, N° CS: 20160504001P00168.

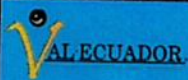
Inmueble en estudio

Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.



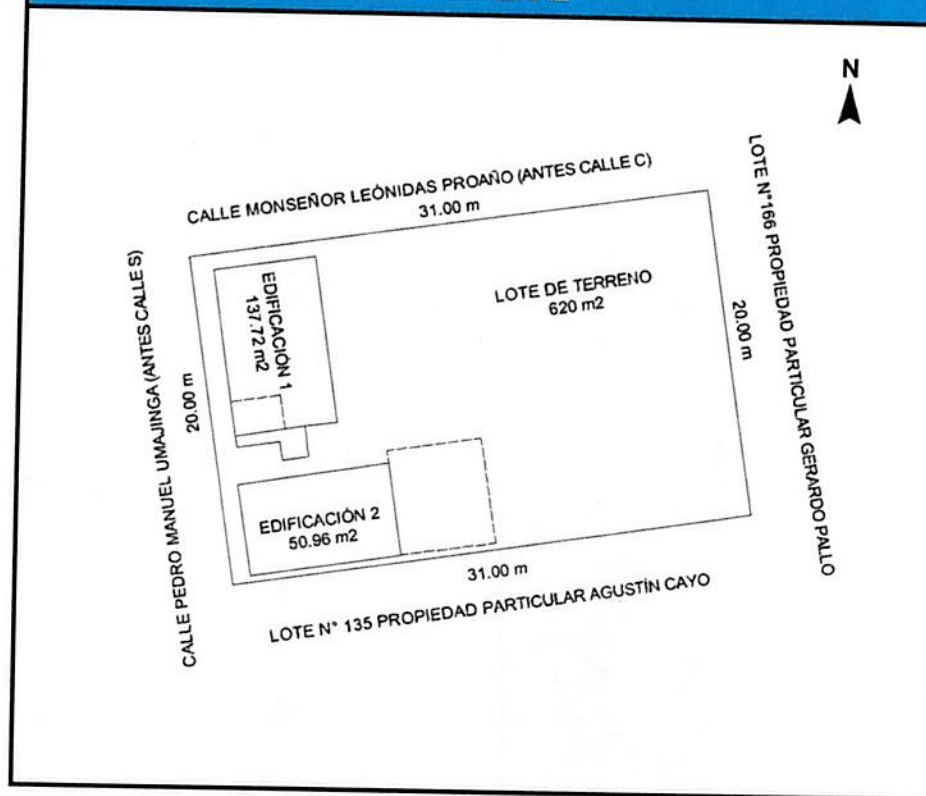
<https://maps.app.goo.gl/MccZb3YmtRCNnyAP8>

202-
docu-
sue-
de



AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m² de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL



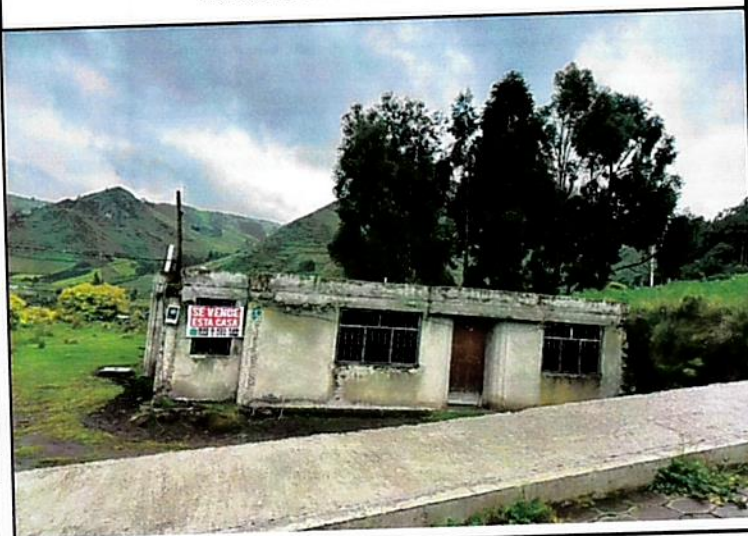
208-
descuento
cabo

ANEXO # 3 .- REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE A: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/3/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Rodrigo Guanatuña
Fuente:	098 377 1206
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Zumbahua
Dirección:	Calle Pedro Manuel Umajinga
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	600,00 m ²
Área de construcción:	110,00 m ²
Valor de la construcción:	\$21.159,37
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$40,00
Topografía:	Pendiente
Acceso:	Via Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor de la oferta: **\$24.000,00**

<https://maps.app.goo.gl/ofLV74CyxFUJantgZ>

CUADRO DEL COMPARABLE B: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/3/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Fausto Guamán
Fuente:	098 078 2620
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Zumbahua
Dirección:	Calle Monseñor Leónidas Proaño
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	220,00 m ²
Área de construcción:	60,00 m ²
Valor de la construcción:	\$12.615,96
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$56,29
Topografía:	10% a 15%
Acceso:	Via Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor de la oferta: **\$25.000,00**

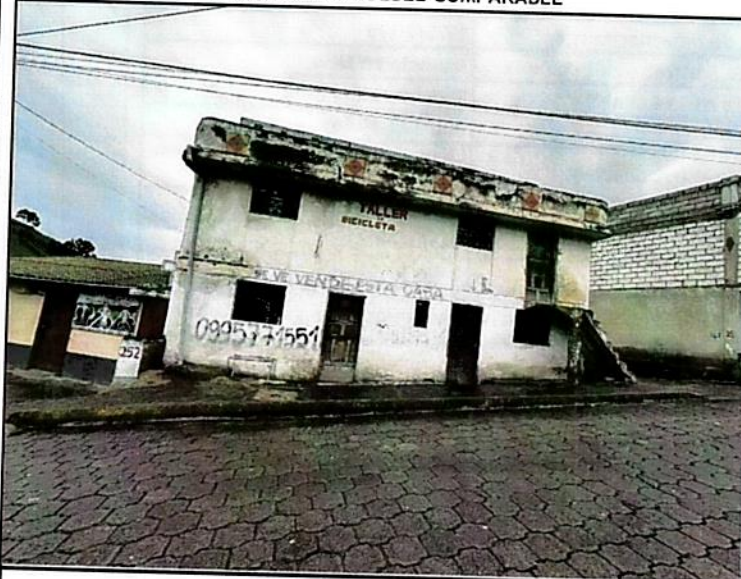
<https://maps.app.goo.gl/78Liw9rkAQADa1yv8>

CUADRO DEL COMPARABLE C: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Fecha de información:	17/3/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Lucas Guanaquiza
Fuente:	099 577 1551
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Zumbahua
Dirección:	Calle S/N y Calle Monseñor Leónidas Proaño
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	70,00 m ²
Área de construcción:	70,00 m ²
Valor de la construcción:	\$16.617,64
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$62,61
Topografía:	10% a 15%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor de la oferta: **\$21.000,00**

<https://maps.app.goo.gl/BoEXS91petMg3TjT7>

CUADRO DEL COMPARABLE 1: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Fecha de información:	17/3/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Propietario
Fuente:	099 088 9193
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Zumbahua
Dirección:	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	1200,00 m ²
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$16,67
Topografía:	Pendiente
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor del inmueble. **\$20.000,00**

<https://maps.app.goo.gl/rPV0VahisQ8nib7W7>

AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

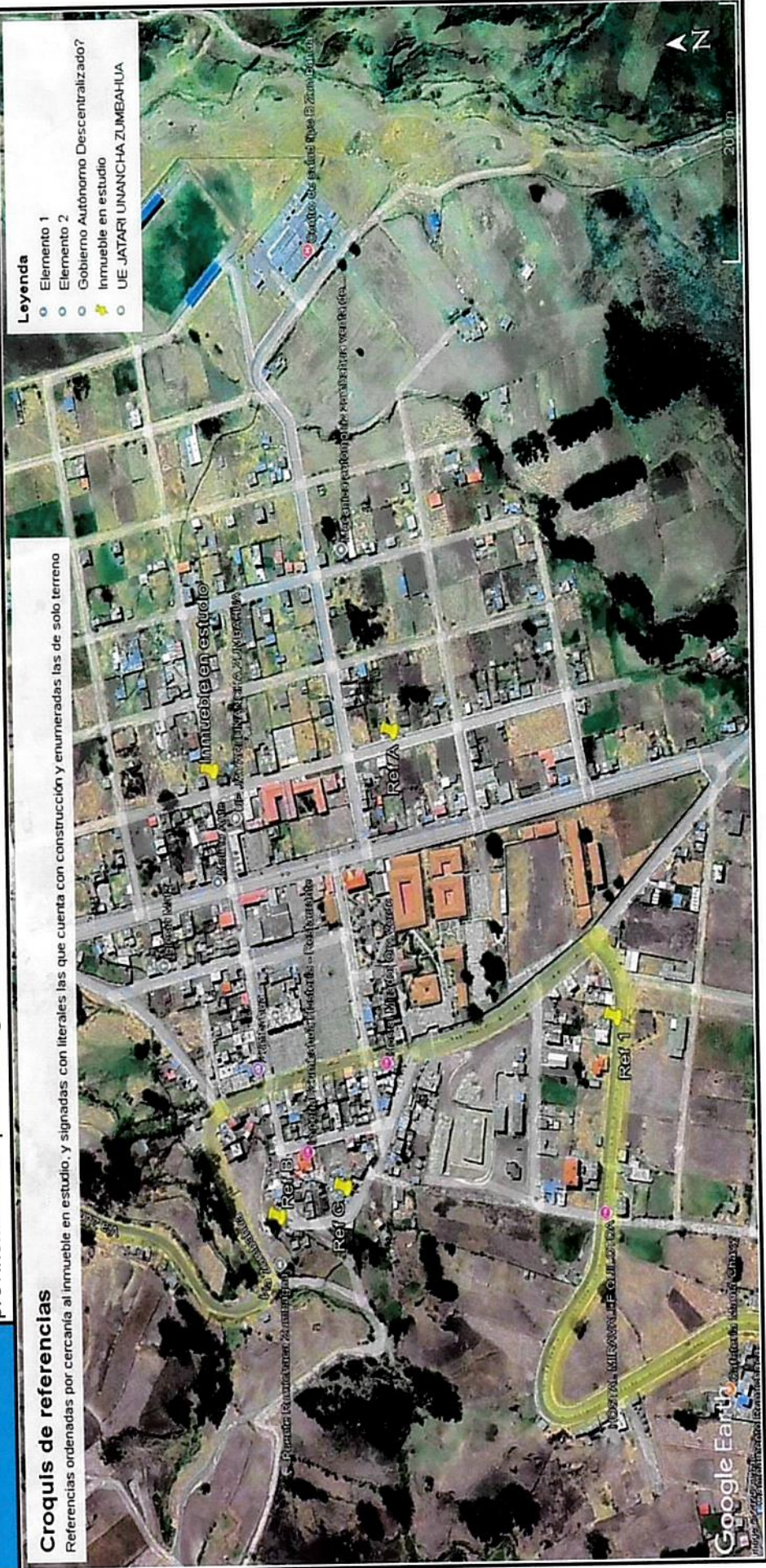
"...Lote de terreno de la superficie de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (620,00 m2) y la construcción allí existente, ubicado en la calle Monseñor Leónidas Proaño y la calle Pedro Manuel Umajinga, esquina, parroquia Zumbahua, cantón Pujilí, provincia de Cotopaxi..." según Escritura de Compraventa, N° CS: 20160504001P00168.

Croquis de referencias

Referencias ordenadas por cercanía al inmueble en estudio, y señaladas con literales las que cuenta con construcción y enumeradas las de solo terreno

Leyenda

- Elemento 1
- Elemento 2
- Gobierno Autónomo Descentralizado?
- Inmueble en estudio
- UE JATARI UNANCHA ZUMBAHUA



-209-
diciembre
nueve

ANEXO # 4.1 - CÁLCULO DEL TERRENO									
Tabla de referencias									
Datos del inmueble					Datos de la fuente				
REFERENCIA	Valor	Área terreno m ²	Valor por m ²		Nombre	teléfono			
ANEXO # 3 - A	\$ 24.000,00	600,00	\$ 40,00		Rodrigo Guanatuña	098 377 1206			
ANEXO # 3 - B	\$ 25.000,00	220,00	\$ 56,29		Fausto Guamán	098 078 2620			
ANEXO # 3 - C	\$ 21.000,00	70,00	\$ 62,61		Lucas Guanaquiza	099 577 1551			
ANEXO # 3 - 1	\$ 20.000,00	1200,00	\$ 16,67		Propietario	099 088 9193			
Tabla de homogeneización									
Inmueble	Valor por m ²	Fuente	Factor fuente	Tamaño m ²	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Homog.	TOTAL m ²
ANEXO # 3 - A	\$ 40,00	Oferta	0,9	600,00	1	Bueno	1	0,9	\$ 32,40
ANEXO # 3 - B	\$ 56,29	Oferta	0,8	220,00	1	Medio	0,9	0,72	\$ 29,18
ANEXO # 3 - C	\$ 62,61	Oferta	0,8	70,00	0,9	Medio	0,9	0,648	\$ 26,29
ANEXO # 3 - 1	\$ 16,67	Oferta	0,9	1200,00	1,2	Regular	1,2	1,296	\$ 27,99
Promedio	\$ 43,89								\$ 28,97
Desviación St	20,50								2,58
Coefficiente variación %	46,7								8,90

ANEXO #4.2- CALCULO DE LA CONSTRUCCION						
OBRA PRINCIPAL						
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada			
Edificación 1	137,72	m2	Vida útil	65	Años	
Costo directo	\$ 347,12	US\$	Edad	14	Años	
F. Multiplicador	1,10		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke	
Costo Constuc.	\$ 381,83	US\$	Valor Residual	8%	Depreciación Total	
Área útil	137,72	m2	Edad en %	21,54%	Edad en % de vida	
Factor "K"	1,00		Valor "D"	29,09%	Tabla - Estado	
Área construida	137,72	m2	Depreciación	26,76%	% Depreciación	
Valor de reposición	\$ 52.585,90	US\$	Valor actual	\$ 37.656,40	US\$	
Avance de obra (0,95)	\$ 49.956,61	US\$				
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada			
Edificación 2	50,96	m2	Vida útil	65	Años	
Costo directo	\$ 267,60	US\$	Edad	14	Años	
F. Multiplicador	1,10		E. Conserv.	Muy malo	Tabla de Heidecke	
Costo Constuc.	\$ 294,36	US\$	Valor Residual	8%	Depreciación Total	
Área útil	50,96	m2	Edad en %	21,54%	Edad en % de vida	
Factor "K"	1,00		Valor "D"	78,53%	Tabla - Estado	
Área construida	50,96	m2	Depreciación	72,25%	% Depreciación	
Valor de reposición	\$ 15.000,59	US\$	Valor actual	\$ 3.018,02	US\$	
Avance de obra (0,60)	\$ 9.000,35	US\$				
RESUMEN						
	Valor de reposición	Área	Valor actual			
OBRA PRINCIPAL						
Edificación 1	\$ 52.585,90	137,72 m2	\$ 37.656,40			
Edificación 2	\$ 15.000,59	50,96 m2	\$ 3.018,02			
TOTAL	\$ 67.586,49		\$ 40.674,42			

AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



INMUEBLE EN ESTUDIO



CALLE MONSEÑOR LÉONIDAS PROAÑO



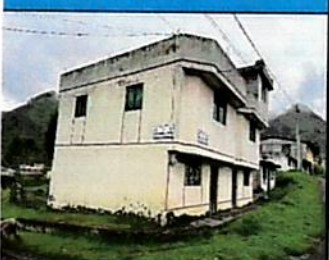
CALLE MONSEÑOR LEONIDAS PROAÑO



CALLE PEDRO MANUEL UMAJINGA



CALLE PEDRO MANUEL UMAJINGA



EDIFICACIÓN 1



FACHADA LATERAL EDIFICACIÓN 1

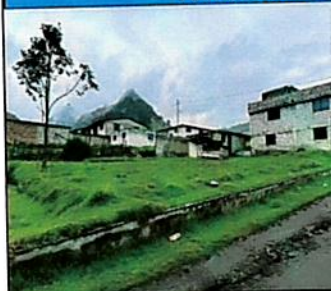


PATIO POSTERIOR EDIFICACIÓN 1

-211-
document
once

AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



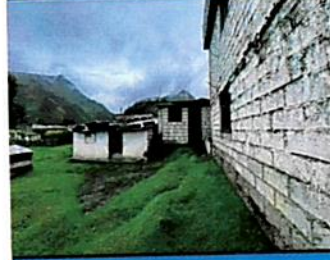
LOTE DE TERRENO DE 620 m2



LOTE DE TERRENO DE 620 m2



FACHA POSTERIOR EDIFICACIÓN 1



PARTE POSTERIOR EDIFICACIÓN 1



SALA EDIFICACION 1



DORMITORIO EDIFICACIÓN 1



PARTE DE EDIFICACIÓN 2



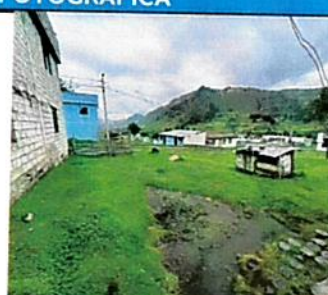
HABITACIÓN EDIFICACIÓN 2

AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CONSTRUCCIÓN RUINOSA



CONSTRUCCIÓN RUINOSA



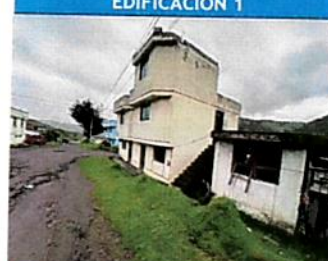
VISTA TERRENO



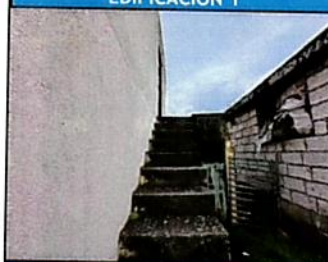
EDIFICACIÓN 2 Y PARTE DE EDIFICACIÓN 1



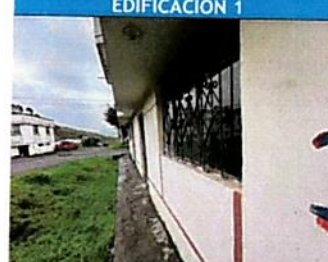
EDIFICACIÓN 2 Y PARTE DE EDIFICACIÓN 1



PARTE DE EDIFICACIÓN 2 Y EDIFICACIÓN 1



ESCALERAS EDIFICACIÓN 1



EDIFICACIÓN 1 EXTERIOR

AV-VAL-URB-12-19-3-2025-Lote de terreno de 620 m2 de superficie y Vivienda con dos edificaciones.-Zumbahua-BP-008484-II-2022

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



PLANTA ALTA EDIFICACIÓN 1



PLANTA ALTA EDIFICACIÓN 1



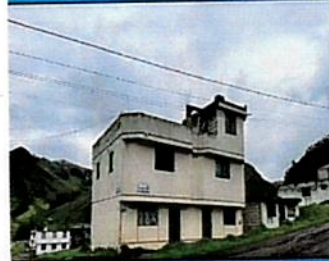
FACHADA LATERAL EDIFICACIÓN 2



FACHADA LATERAL EDIFICACIÓN 2



FACHADA LATERAL EDIFICACIÓN 1



EDIFICACIÓN 1 Y EDIFICACIÓN 2



EDIFICACIÓN 1 Y EDIFICACIÓN 2



LOTE DE TERRENO DE 620 m2

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL			
1. Actividades realizadas en la propiedad	SI	NO	SD
* 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: incluyen estaciones de servicio de combustible, mecánicas, depósitos chatarra, relleno sanitario, complejo ambiental, etc.			
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	☐	☒	☐
* Son vertidos descargas o 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			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o sucios 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			
* 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			
* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	☐	☒	☐
* Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	☐	☒	☐
* Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?	☐	☒	☐
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	☐	☒	☐
Resultado obtenido en base observaciones y consultas realizadas a vecinos zona:		ALTO	
Nota: no corresponde a un estudio técnico-científico.		MEDIO	
Conclusión: Bajo Riesgo Ambiental		BAJO	