ciento cincuenta y nueve
-159

Código avalúo: VALUARQ.2025-143

SOLICITADO POR: Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico

13/1/2026

INFORME DE INSPECCION Y AVALÚO

SUP.BANCOS PA-2004-582

SUP.CIA. SC.RNP.298

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ



BIEN INMUEBLE:	Casa BE 1 bloque 1 de 2 pisos y adicional n+2,75, BUP 1 Garaje, jardín, terraza accesible / Lote N°15 declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal.
DIRECCION EN SITIO	Calle Jacinto Egas Almeida S/N y calle Emilio Grijalva Sector La Giralda Parroquia San Francisco, cantón Ibarra, Provincia de Imbabura
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Lote signado con el número 15, ubicado en la calle Jacinto Egas Almeida s/n y Emilio Grijalva sector la Giralda, parroquia San Francisco, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.
PAIS	593 Ecuador

	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Imbabura	10	Imbabura
CANTÓN:	Ibarra	1	Ibarra
PARROQUIA:	San Francisco	4	San Francisco
CLAVE CATASTRAL:	04040425051001	**PREDIO:**	N/A

PROPIETARIO	Sra. Rocio Esperanza Andrade Villota
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A
SOLICITANTE:	Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico
FUNCIONARIO:	Ab. Carlota Falcones Canceres - Ejecutor de la potestad Coactiva del Banco del Pacífico
FECHA DE POSESIÓN:	lunes, 29 de diciembre de 2025
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 8 de enero de 2026
FECHA DE INFORME	martes, 13 de enero de 2026
ANTECEDENTES:	Yo Arq. Darwin Villavicencio Daza, designado como Perito Avaluador, posesionado el 29 de diciembre de 2025, dentro del expediente BP-002182-II-2024, seguido por el Banco del Pacífico S.A. en contra de Andrade Villota Rocio Esperanza; para realizar el avalúo del inmueble embargado, consistente en la casa Casa BE 1 bloque 1 de dos pisos, de una superficie total de construcción de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados, setenta y tres y una alicuota parcial de 44,50%, BUP 1 garaje - jardín, terraza accesible, nivel N +2,75 alicuoata parcial 1,026 %, que forman parte Lote N°15 declarado bajo Regimen de Propiedad Horizontal, ubicado en el cantón Ibarra, provincia de Imbabura.

Código avalúo: VALUARQ.2025-143

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	VALUARQ		
	Perito:	Arq. Darwin Villavicencio Daza		
	Asistente:	Ing. Tatiana Macías		
1.2 Inmueble que se valúa:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar.		
	Subtipo de bien:	Edificación de dos plantas con áreas de uso exclusivo.		
	Persona presente durante la inspección	N/A		
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:	Coactiva	
1.6 Destino del crédito				
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Contrato de Compra Venta e Hipoteca Abierta, otorgada por la Notaría Cuarta del cantón Ibarra el 29 de agosto del 2014, inscrita el 12 de septiembre del 2014.			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Sra. Rocío Esperanza Andrade Villota
2.2. Título de Adquisición:	Contrato de Compra Venta e Hipoteca Abierta, otorgada por la Notaría Cuarta del cantón Ibarra el 29 de agosto del 2014, inscrita el 12 de septiembre del 2014.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Yaguarcocha
	Sur	La Esperanza
	Este	Añaspamba
	Oeste	San Antonio de Ibarra
3.1.2 Sectores próximos:	Los Ceibos, Caranqui, Yacucalle	
3.1.3 Clasificación de la zona	zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Viviendas en lotes de mediana superficie y en conjuntos cerrados.	
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
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la vía	vía adoquinada
	calle 1	Calle secundaria, adoquinada, con adecuadas condiciones de mantenimiento
	calle 2	Calle secundaria, adoquinada, de mediana circulación 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:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Líneas de transporte urbano, en las avenidas principales, ubicadas a poca distancia de la propiedad.
	Equipamiento urbano: Cementerio San Miguel de Ibarra, Polideportivo Los Ceibos	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	Se cuenta con servicios de todas las topologías urbanas, como colegios, parque, iglesia	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Policía.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	El Parque del Agua y el Parque Yacucalle se ubica a poca distancia del inmueble. La zona cuenta con una reducida carga de tráfico vehicular, lo cual produce bajos niveles de contaminación por ruido y gases.	

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son: https://www.google.com/maps/dir/0.3372799,-78.1192632//@0.3375334,-78.1190593,19z/data=!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDExMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

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

Terreno medianero, ubicado con frente a la calle Jacinto Egas Almeida

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE:	**Calle Jacinto Egas Almeida S/N y calle Emilio Grijalva**

Linderos generales Lote general		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	En una parte con el lote N° 14 de propiedad de Luis Tarquino Alvarado Gómez y en otra parte con el lote de terreno de propiedad de los cónyuges Edgar Marcelo Méndez Urresta y Alba Leticia Paspuel Teca	24,50 m	N/A
SUR:	Con propiedad del Ingeniero Jorge Yépez Lara	24,86 m	N/A
ESTE:	En una parte con inmueble de propiedad de los cónyuges Edgar Marcelo Méndez Urresta y Alba Leticia Paspuel Teca y en otra parte con la calle Jacinto Egas Almeida	12,25 m	N/A
OESTE:	Lotes N° 11 y 13 en partes	16,50 m	N/A
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		334,19 m²	N/A
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			N/A
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			N/A

Observaciones:	**En sitio no fue posible realizar mediciones, no es posible acceder al inmueble; para la valoración se usan los datos de áreas contenidos en el documento legal. Nota: Se adjuntan los linderos particulares de Casa BE 1 bloque 1 de 2 pisos y adicional n+2,75, BUP 1 Garaje, jardín, terraza accesible.**

3.2.4.- Configuración y topografía:		**3.2.5.- Características Panorámicas:**
Forma:	Irregular	Zona residencial, consolidada.
Topografía:	Plana	
Ubicación:	Medianera	

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

La propiedad cuenta con accesos desde la calle Jacinto Egas Almeida

3.2.7.- Uso actual:

Casa de dos pisos y complementos, usada, (no se permite el acceso para la inspección, y determinación del estado de mantenimiento).

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alícuota
			Cubierta (doc)	Abierta (doc)	total (en sitio)	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Casa BE 1 planta baja	100,00%	87,26		87,26	24,34%
2	Casa BE 1 planta alta	100,00%	71,47		71,47	20,16%
3	Nivel +2,75 (baño de terraza)	100,00%	3,63		3,63	1,026%
					0,00	
obras complementarias						
4	BUP Garaje - Jardín	100,00%		38,05	38,05	
5	Terraza accesible (cubierta)	100,00%	23,42		23,42	
					0,00	
					0,00	
	Avance de obra total	100,00%			total alícuota	45,526%

Observaciones:	

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:	
Exteriores	Lote N°15 declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se compone de dos unidades de vivienda, con usos y accesos totalmente independientes, no se cuenta con áreas de uso compartido.
Casa BE 1	Ocupa la parte sureste del lote (vista hacia la calle Jacinto Egas), se desarrolla en dos pisos con retiro frontal de estacionamientos (2 unidades), la inspección se realizó unicamente desde el exterior de la casa (no se permite el acceso). Se revisa el anexo fotográfico del informe anterior y los planos de la casa (según este documento: Planta Baja: sala - comedor, cocina con comedor del diario y área de maquinas, estudio y baño social. Planta Alta: estar familiar, dormitorio master con vestidor y baño, dos dormitorios, un baño completo compartido, terraza posterior cubierta, un baño completo).

	Código avalúo: VALUARQ.2025-143 Arq. Darwin Villavicencio Daza VALUARQ

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas	
DESCRIPCION	**Generales de la Casa BE 1, 2 pisos**
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado
PISOS	Contrapiso de hormigón, losa de entrepiso
SOBREPISOS	Tablón de gres en garajes y patio frontal
ESCALERAS	
CUBIERTA	Losa de hormigón armado, inclinada / revestimiento de teja decorativa
TUMBADO	Losas enlucidas, pintadas
PAREDES EXT.	Ladrillo
PAREDES INT.	Ladrillo
PUERTAS EXT.	Madera panelada, lacada, vidrio decorativo
PUERTAS INT.	
CERRADURAS	
VENTANAS	Aluminio pintado, vidrio claro
MESONES DE COCINA	
MUEBLES DE COCINA	
CLÓSET	
MESONES DE BAÑOS	
PIEZAS SANIT. PROCED.	
GRIFERIA	
INST. ELECTRICAS	
PIEZAS ELECTRICAS	
INST. SANITARIAS	
INST. AGUA POTABLE	
INST. A/A	
INST. TV.	
PINTURA EXT.	Caucho
PINTURA INT.	Caucho
REVESTIMIENTO INT.	Enlucida pintada, piedra decorativa en exteriores
CERRAMIENTO	Cerramientos frontal y lateral, de mampostería, enlucida pintada, cerca eléctrica superior /
INTERNET	SI.
TV POR CABLE	SI.
GAS CENTRALIZADO	
INST. ESPECIALES	Puertas de acceso vehicular de reja metálica decorativa, con estructura metálica, tol perforado decorativo,

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	12	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	4
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	6,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2014	Edad del inmueble:	12	Vida Útil (Años):	70
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservación	regular	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias relevantes	humedad

4.5.- Características de Implantación de la Construcción							
AISLADA		ADOSADA	X	CONTINUA		PAREADA	

ciento sesenta y tres
-163

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

zonificación municipal	Sin información	retiro frontal	m	numero de pisos		forma de ocupación	
Lote mínimo	m2	retiro lateral	m	COS	%	uso de suelo	
Frente mínimo	m	retiro entre bloques	m	COS TOTAL	%	clasificación del suelo	Urbano
retiro posterior	m	Altura de edificación	m			factibilidad de servicios básicos	

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Ninguna.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² del área de terreno resultante de la alícuota total de la Casa BE 1, se ha considerado los siguientes factores:

* Características urbanas y de consolidación del sector

* Se ha considerado los valores de propiedades en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* Actividad edificadora estable en el barrio La Giralda y Yacucalle, principalmente con viviendas de clase media en lotes independientes y en conjuntos

* La comercialización se estima en un plazo promedio mayor de 12 meses, siempre y cuando existan condiciones de estabilidad a nivel nacional y local.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno 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 los departamentos 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 fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características. Si bien no fue posible el acceso a la propiedad, se realizó la visita exterior del proyecto, se identifica la ubicación particular de la propiedad y se cuenta con el detalle fotográfico del informe de avalúo del mes de agosto del año 2014.

ciento sesenta y cuatro
-164

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

AVALÚO DEL TERRENO:

		Área total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	334,19 m2	$ 202,68	$ 67.733,63	45,5260%	152,14 m2	$ 30.835,74
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 30.835,74

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Casa BE 1 planta baja	87,26 m²	$ 550,00	$ 47.993,00	100,00%	$ 550,00	$ 47.993,00
2	Casa BE 1 planta alta	71,47 m²	$ 550,00	$ 39.308,50	100,00%	$ 550,00	$ 39.308,50
3	Nivel +2,75 (baño de terraza)	3,63 m²	$ 440,00	$ 1.597,20	100,00%	$ 440,00	$ 1.597,20
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	162,36 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 88.898,70			
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	$ 88.898,70
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
4	BUP Garaje - Jardín	38,05 m²	$ 120,00	$ 4.566,00	100,00%	$ 120,00	$ 4.566,00
5	Terraza accesible (cubierta)	23,42 m²	$ 280,00	$ 6.557,60	100,00%	$ 280,00	$ 6.557,60
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 11.123,60			
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 11.123,60

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 100.022,30
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 130.858,04

CON: Ciento treinta mil ochocientos cincuenta y ocho dólares con cuatro centavos.

Ciento sesenta y cinco
-165-

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, se proyecta a largo plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio cumple con las condiciones básicas para servir como garantía de crédito

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 se deben aplicar factores de edad (12 años), y al mantenimiento (detalle exterior de la casa, dato referencial).

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Calle Jacinto Egas Almeida S/N y calle Emilio Grijalva

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO A NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
Terreno	152,14 m2	$ 202,68	1,00	100,00%	$ 30.835,74	$ 30.835,74
					VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 30.835,74
Casa BE 1 planta baja	87,26 m²	$ 550,00	0,88	100,00%	$ 484,00	$ 42.233,84
Casa BE 1 planta alta	71,47 m²	$ 550,00	0,88	100,00%	$ 484,00	$ 34.591,48
Nivel +2,75 (baño de terraza)	3,63 m²	$ 440,00	0,88	100,00%	$ 387,20	$ 1.405,54
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
					VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 78.230,86
BUP Garaje - jardín	38,05 m²	$ 120,00	0,88	100,00%	$ 105,60	$ 4.018,08
Terraza accesible (cubierta)	23,42 m²	$ 280,00	0,88	100,00%	$ 246,40	$ 5.770,69
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
					VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 9.788,77
13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL						$ 118.855,36
13.1.3.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100%						$ 118.855,36

SON: Ciento dieciocho mil ochocientos cincuenta y cinco dólares con treinta y seis centavos.

ciento sesenta y seis

-166

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 realización forzosa, se sugiere aplicar el 16% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Casa BE 1 bloque 1 de 2 pisos y adicional [illegible]2,75, BUP 1 Garaje, jardín, terraza accesible / Lote N°15 declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal.	$ 118.855,36	0,84	$ 99.838,51

SON: Noventa y nueve mil ochocientos treinta y ocho dólares con cincuenta y un centavos

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	Sin Información
Avalúo de construcción:	
Valor catastral de la propiedad:	**$ 0,00**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 118.855,36		
A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	152,14 m²	$ 30.835,74	25,94%	39,47
Construcción	162,36 m²	$ 88.019,62	74,06%	120,24
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	159,71
			Valor mts² G=C/F	$ 744,20

25,94%

Código avalúo: VALUARQ.2025-143

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ arquitectura | valuación

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 100.022,30
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 130.858,04
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 118.855,36
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 99.838,51
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 0,00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Darwin Villavicencio Daza, 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. 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(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión(es) 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.

18.- OBSERVACIONES:

Al momento de la inspección la propiedad se encuentra en uso, no se permite realizar la inspección detallada de la casa, únicamente desde el exterior.
Los insumos con los que se ha contado para el presente informe (avalúo original de hipoteca, fotos y características del proyecto), permiten emitir el presente informe.
La casa se complementa con retiro frontal de estacionamientos y terraza.
En la visita se aprecia la falta de trabajos de mantenimiento en fachadas.

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.	1 Página
e.-) Memoria Fotográfica.	1 Página
f.-) Anexo de linderos.	1 Página
g.-) Riesgo	1 Página

Atentamente,

Arq. Darwin Villavicencio Daza
Perito Avaluador
Registro PA-2004-582
Registro PA-2004-582

Ab. David Calderón.
Depositario Judicial

Código avalúo: VALUARQ.2025-143

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	334,19 m2	$ 202,68	67.733,63	45,5260%	152,14 m2	$ 30.835,74	
Casa BE 1 planta baja	87,26 m2	$ 484,00	42.233,84	24,3400%			100,00%
Casa BE 1 planta alta	71,47 m2	$ 484,00	34.591,48	20,1600%			
Nivel +2,75 (baño de terraza)	3,63 m2	$ 440,00	1.405,54	1,03%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
BUP Garaje - Jardin	38,05 m2	$ 105,60	4.018,08	0,0000%			
Terraza accesible (cubierta)	23,42 m2	$ 246,40	5.770,69	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,00%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,00%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
	TOTAL		118.855,36				
VIDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	San Francisco
EDAD DEL BIEN	12		Zonificación	Sin información		Ubicación	Lote signado con el número 15, ubicado en la calle Jacinto Egas Almeida s/n y Emilio Grijalva sector la Giralda, parroquia San Francisco, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.
REMANENTE	58 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2014				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN						Números de baños	4
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al avance de obra actual	USD $	118.855,36
valor comercial ajustado al avance de obra actual	USD $	99.838,51
Valor Comercial al 100%	USD $	118.855,36
Valor Ajustado al 100%	USD $	99.838,51
Porcentaje de ajuste	%	16,00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD 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.

ciento sesenta y nueve
-169-

Implantación general -



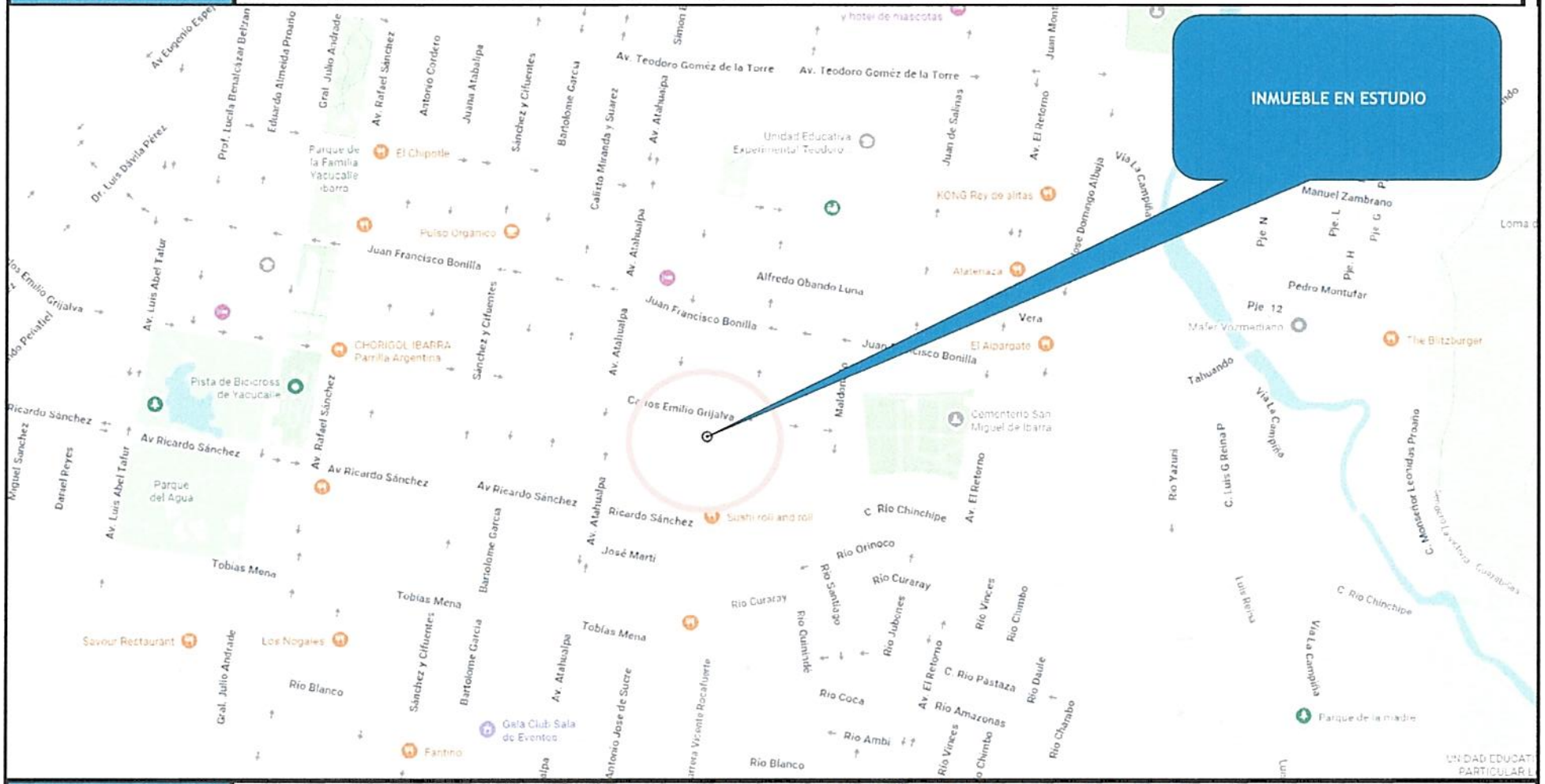
Conj. en Propiedad Horizontal

Información:
Google Earth Pro y ArcGIS Web

NORTE

Arq. Darwin Villavicencio Daza

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Lote signado con el número 15, ubicado en la calle Jacinto Egas Almeida s/n y Emilio Grijalva sector la Giralda, parroquia San Francisco, cantón Ibarra, provincia de imbabura.


INMUEBLE EN ESTUDIO
Av. Teodoro Gomez de la Torre
Juan Francisco Bonilla
Alfredo Obando Luna
Carlos Emilio Grijalva
Av. Ricardo Sánchez
Av. Rafael Sánchez
Av. Atahualpa
Av. El Retorno
Sánchez y Cifuentes
Bartolome Garcia
Av. Luis Abel Tafur
Tobias Mena
José Marti
Río Blanco
Río Coca
Río Amazonas
Río Orinoco
Río Curaray
Río Ambi
Río Yanuncay
Río Chinchipe
Río Zamora
Río Santiago
Río Cumbaratza
Río Yaguarzongo
Río Morona
Río Pastaza
Río Daule
Río Charapa
Río Vinces
Río Jubones
Río Quinindé
Río Chimbo
Río Yazuni
Río Paute
Río Upano
Río Namangoza
Río Tigre
Río Pastaza
Río Napo
Río Tiputini
Río Curaray
Río Arajuno
Río Nashiño
Río Villano
Río Aguarico
Río Putumayo
Río Cuyabeno
Río Lagartococha
Río Aguarico
Río Napo
Río Coca

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA CASA EN CONJUNTO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/1/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-calle-rio-puyango-sector-el-retorno-146827426.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Sector El Retorno
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	
Forma:	
Área de construcción:	116,00 m²
Tipo de acabados:	Buena Calidad
Edad:	6 años
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	Buena
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	1
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	125.000,00
Factor de negociación	0

Casa en conjunto, usada

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA CASA EN CONJUNTO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/1/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-barrio-la-victoria-sector-pucesi-147036308.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Sector Pucesi
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	581,00 m²
Forma:	
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	
Edad:	
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	0
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de parqueos:	

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	190.000,00
Factor de negociación	0
Lote vacante	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA CASA EN CONJUNTO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/1/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-148368806.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Ibarra
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	
Forma:	
Área de construcción:	125,00 m²
Tipo de acabados:	Buena Calidad
Edad:	0 años
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	Por estrenar
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	1
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	109.000,00
Factor de negociación	0
Construcción nueva	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

ciento setenta y cuatro
-174

MEMORIA DE CÁLCULO

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: Se toman en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables con los siguientes factores o calificaciones:

ÁREA DE LOTE		UBICACIÓN		TOPOGRAFIA (Descendiente o Ascendiente)			RELACIÓN FRENTE - FONDO		FORMA	
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción		Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación
Igual	1,0	Esquinero	1,2	Plano	0% a 3%	1,0	Proporción 1:2	1,0	Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3	*1,0*
2 veces más o doble	0,9	Igual	1,0	Ligeramente Inclinada	4% a 25%	0,9	Proporción 1:4	0,9	Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8	*0,9*
4 veces más	0,8	Secundaria	0,8	Moderadamente Inclinada	26% a 50%	0,8	Proporción 1:8	0,8	Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20	*0,7*
5 veces a 9 veces	0,7	Medianero	0,6	Empinado	75% a 99%	0,7	Proporción 1:10	0,7	Lote Trapezoidal	*0,8*
10 veces a 19 veces	0,6	Pasaje	0,4	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0,6	Proporción 1:20	0,6	Lote Romboidal	*0,7*
20 veces o más	0,5								Lote Triangular	*0,6*

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0					
LOTE EN ANALISIS	334,19 m²	Valor Comercial	usd/m² Referencias	Factor Fuente	usd/m² Valor Razonado	*Calificación del Lote en Relación a 1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
Lotes de Terreno Comparables	Área (m²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	200,00 m²	$ 45.000,00	**225,00usd/m²**	*0,9*	**202,50usd/m²**	1	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
LOTE 2	280,00 m²	$ 54.000,00	**192,86usd/m²**	*0,9*	**173,57usd/m²**	1	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,9*
LOTE 3	161,00 m²	$ 48.000,00	**298,14usd/m²**	*0,7*	**208,70usd/m²**	0	*1,0*	*1,2*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
LOTE 4	581,00 m²	$ 190.000,00	**327,02usd/m²**	*0,7*	**228,92usd/m²**	2	*0,9*	*1,0*	*1,0*	*0,9*	*1,0*

4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION	
0,210	*0,225*	*0,185*	*0,170*	*0,210*	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante	
Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado		
0,210	0,225	0,185	0,170	0,210	*1,000*	**202,50usd/m²**	**202,68usd/m²**
0,210	0,225	0,185	0,170	0,189	*0,979*	**169,93usd/m²**	
0,210	0,270	0,185	0,170	0,210	*1,045*	**218,09usd/m²**	
0,189	0,225	0,185	0,153	0,210	*0,962*	**220,22usd/m²**	

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista exterior del conjunto.



Vista de la calle Jacinto Egas Almeida.



Vista de la calle Jacinto Egas Almeida.



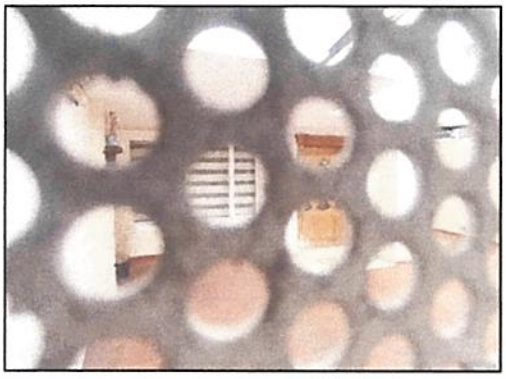
Vista exterior de la casa BE1.



Vista exterior de la casa BE 1.



Vista del retiro frontal - garajes.



Vista del retiro frontal.



Vista exterior del área de terraza cubierta. P.A.

Código avalúo: VALUARQ.2025-143

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ arquitectura | valuación

BE Uno Bloque 1 Nivel +0,15		
Norte:	4,35 m.	BUP 1 (garaje - jardín)
	6,00 m.	BUP 2 (garaje)
Sur:	10,58 m.	Propiedad privada
Este:	8,31 m.	BUP 1 (garaje - jardín)
	0,10 m.	BUP 2 (garaje)
Oeste:	2,90 m.	BUP 2 (patio interior)
	7,19 m.	BE 2 (bloque 2)
Arriba:		Losa +2,75
Abajo:		Piso nivel +0,15
Alícuota	24,34%	
Área	87,26 m²	

BE Uno Bloque 1 Nivel +2,75		
Norte:	9,56 m.	Vacío BUP 1 (garaje - jardín)
	0,70 m.	BUP 1 (terraza accesible)
Sur:	9,91 m.	Vacío propiedad privada
	0,50 m.	BUP 1 (terraza accesible)
Este:	7,94 m.	Vacío BUP 1 (garaje - jardín)
Oeste:	8,87 m.	BUP 1 (terraza accesible)
	0,53 m.	Vacío BUP1 (jardín)
Arriba:		Cubierta inclinada
Abajo:		Losa +2,75
Alícuota	20,16%	
Área	71,47 m²	

Nivel +2,75		
Norte:	1,60 m.	BUP 1 (terraza accesible)
Sur:	1,64 m.	Vacío propiedad privada
Este:	2,10 m.	BUP 1 (terraza accesible(
Oeste:	22,44 m.	Vacío BUP 2 (patio interior)
Arriba:		Cubierta inclinada
Abajo:		Losa +2,75
Alícuota	1,026%	
Área	3,63 m²	

BUP 1 garaje - jardín - Nivel 0,00		
Norte:	8,80 m.	BUP 2 (garaje)
Sur:	4,55 m.	Partes con propiedad privada
	4,35 m.	BE 1 (bloque 1)
Este:	6,73 m.	Calle Jacinto Egas
Oeste:	8,31 m.	BE 1 (bloque 1)
Arriba:		Cielo abierto losa +2,75
Abajo:		Piso Nv 0,00
Alícuota		
Área	38,05 m²	

BUP 1 terraza accesible Nivel 2,75		
Norte:	0,50 m.	BE1 (bloque 1)
	3,20 m.	Vacío BUP 2 (garaje)
Sur:	1,43 m.	Vacío propiedad privada
	2,30 m.	BE 1 (bloque 1)
Este:	8,87 m.	BE 1 (bloque 1)
	0,60 m.	Vacío BUP1 (jardín)
Oeste:	2,10 m.	BE 1 (bloque 1)
	0,46 m.	Vacío BUP 2 (jardín interior)
	7,20 m.	BE 2 (Bloque 2)
Arriba:		Cielo abierto
Abajo:		Piso Nv 0,00
Alícuota		
Área	23,42 m²	

Ciento setenta y siete
-177

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	☒	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	☒	☐	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☒	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☒	☐	☐	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	☒	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	☒	☐	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización?
☐	☒	☐	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☒	☐	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☒	☐	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
☐	☒	☐	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?