andrés cadenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

SUP.BANCOS SBS-INJ-2005-068
SUP.CIAS. SC-RNP-399

Código avalúo: N° BP-J19571-II-2025

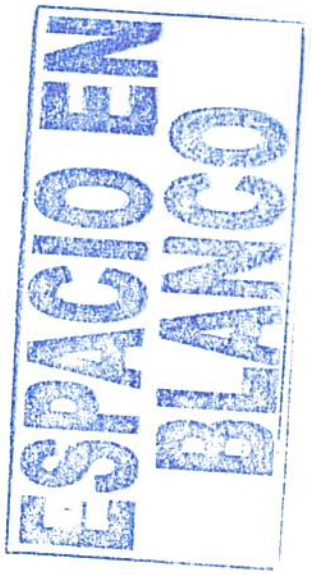
02/06/2026

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SOLICITADO POR: **ORGANO EJECUTOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.**



BIEN INMUEBLE:	Vivienda unifamiliar sometida a propiedad horizontal, ubicada en el Conjunto Residencial Vayez 3			
DIRECCION EN SITIO	Avenida Real Audiencia S/N y calle Rodrigo de Villalobos, Conjunto Residencial Vayez 3, Casa N° 4, Estacionamientos 1, 2 y 3, Acceso peatonal y Jardín, Lavado y Secado, Terraza Exclusiva.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Conjunto Residencial VAYEZ 3, construido en el inmueble número noventa y ocho, situado en la manzana H, de la calle Real Audiencia de Quito, de la parcelación Ponceano, parroquia COTOCOLLAO.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVINCIA:	Pichincha		17	Pichincha
CANTÓN:	Quito		1	Quito
PARROQUIA:	Cotocollao		24	Ponceano
CLAVE CATASTRAL:	1320611001001001004		PREDIO:	1288411
PROPIETARIO	MEDIAVILLA RIVADENEIRA JOHANA ELIZABETH			
REPRESENTANTE LEGAL:	Según Solicitud: N/A			
	Según SRI: N/A			
SOLICITANTE:	ORGANO EJECUTOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.			
FUNCIONARIO:	AB. CARLOTA MARÍA FALCONES CACERES			
FECHA DE SOLICITUD:	martes, 26 de mayo de 2026			
FECHA DE INSPECCIÓN:	viernes, 29 de mayo de 2026			
FECHA DE INFORME:	martes, 2 de junio de 2026			


ESPACIO EN
BLANCO

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	N/A		
	Perito:	Arq. Andrés Cárdenas Oleas		
	Asistente:	Eliana Vinueza		
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble		
	Subtipo de bien:	Casa en conjunto habitacional		
	Persona presente durante la inspección:	Sr. Alejandro Rodríguez		
1.3 Régimen de propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar			
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de coactiva	
1.6 Destino del crédito	Juicio de coactiva			
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Certificado de gravamen N° 4570198 (emitido el 12 de febrero de 2026) Compraventa, Constitución de hipoteca determinada, prohibición de enajenar y Anticresis (otorgada el 12 de diciembre de 2022) Acta de embargo de bien inmueble (con fecha 13 de marzo de 2026) - -			

2.- TITULACIÓN

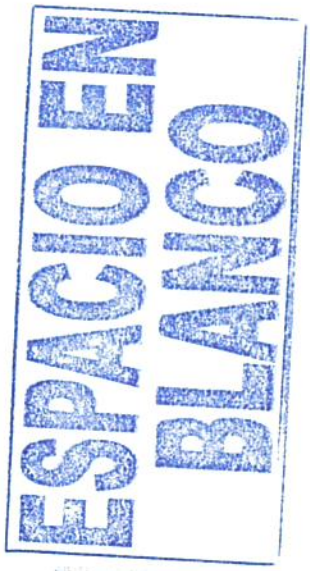
2.1 Propietario:	MEDIAVILLA RIVADENEIRA JOHANA ELIZABETH
2.2. Titulo de Adquisición:	Mediante escritura pública de Compraventa, Constitución de hipoteca determinada, prohibición de enajenar y Anticresis, otorgada el 12 de diciembre de 2022 ante la Notaría Trigésima Quinta del cantón Quito, y legalmente inscrita en Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 30 de diciembre de 2022.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Limites catastrales del sector:	Norte	Carcelén;
	Sur	Agua Clara;
	Este	Santa Lucía;
	Oeste	Ponceano.
3.1.2 Sectores próximos:	Balcón del norte, Carcelén, Santa Lucía, El Condado, Ponceano.	
3.1.3 Clasificación de la zona	Zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Gran cantidad de conjuntos con casas hasta 3 pisos de altura y edificio residenciales hasta 6 pisos de altura. Construcción en hormigón armado y mampostería principalmente.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	Consolidado	
3.1.6 Densidad poblacional:	Alta densidad poblacional	Medio nivel socio económico
3.1.7 Vias de acceso/accesibilidad y movilidad:	Tipo de vía	Vía vehicular-peatonal
	Capacidad vial	Vía principal
	Condición de la vía	Vía asfaltada
	Calle 1	Vía asfaltada de dos carriles, de alta intensidad vehicular, con aceras y bordillos.
	Calle 2	Vía asfaltada de dos carriles, de alta intensidad vehicular, con aceras y bordillos.
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:	Por la avenida Diego Vásquez de Cepeda, varias líneas de transporte urbano. Ubicada a 200 metros del inmueble aproximadamente.
	Equipamiento urbano: Condado Shopping, Estadio Rodrigo Paz Delgado, Cementerio Parque de los Recuerdos, Liceo La Alborada, Colegio William Caxton.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	El Conjunto Residencial Vayez 3 está ubicado hacia al Norte de la ciudad de Quito en el sector denominado Marisol perteneciente a la parroquia Ponceano. Cuenta con todos los servicios de infraestructura básica y adicionales como soterramiento de líneas eléctricas, jardines, etc. El sector es netamente residencial dirigido a estratos socioeconómicos medios y con acceso a zonas comerciales sobre la avenida Diego Vásquez de Cepeda.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No existen riesgos naturales aparentes, ni afectaciones que puedan poner en riesgo a este inmueble.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.	




ESPACIO EN BLANCO

189

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	LA 0.102852 PCS	Longitud	LO 78.481727 PCO

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

Avenida Real Audiencia S/N y calle Rodrigo de Villalobos, Conjunto Residencial Vayez 3, Casa N° 4, Estacionamientos 1, 2 y 3, Acceso peatonal y Jardín, Lavado y Secado, Terraza Exclusiva.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE:	Conjunto Residencial VAYEZ 3, construido en el inmueble número noventa y ocho, situado en la manzana H, de la calle Real Audiencia de Quito, de la parcelación Ponceano, parroquia COTOCOLLAO.

Linderos generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Con la calle veintisiete;	51.27 m	51.27 m
SUR:	Con el lote de terreno número cien;	50.00 m	50.00 m
...E:	Con el lote de terrreno número noventa y nueve;	32.16 m	32.16 m
OESTE:	Con la calle número dieciocho Avenida Real Audiencia de Quito.	43.32 m	43.32 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		1,884.75 m²	1,884.75 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN m²:			0.00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0.00

Observaciones: *La superficie de terreno tomada como referencia de valoración ha sido tomada de la escritura proporcionada, dato que es similar al constante en el IRM Municipal preliminar.*

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Irregular.
Topografía:	Pendiente.
Ubicación:	Esquinero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

La vivienda se encuentra al interior de un conjunto cerrado, la vista del inmueble es la calle interior adoquinada de uso comunal y las casas cercanas del mismo conjunto.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

De acuerdo con el Acta de Embargo con fecha 13 de marzo de 2026, el inmueble se encuentra embargado.

3.2.7.- Uso actual:

...idencial.

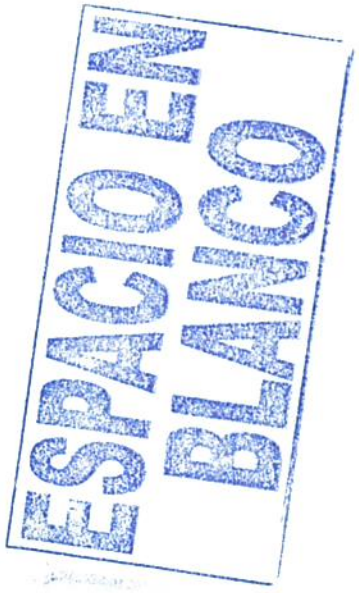
3.2.8.- Linderos y Dimensiones:

Casa N° 4 nivel varios		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Con Calle Rodrigo de Villalobos y Casa N° 3	12.10 m	12.10 m
SUR:	Con Jardinera comunal. Circulación peatonal y vehicular	12.10 m	12.10 m
ESTE:	Con Jardinera comunal y Casa N° 5	12.60 m	12.60 m
OESTE:	Con Circulación vehicular y Casa N° 3	14.90 m	14.90 m
SUPERIOR:	Con Cielo	138.10 m²	138.10 m²
INFERIOR:	Con Suelo	138.10 m²	138.10 m²
	Área útil de Casa N° 4 nivel varios	138.10 m²	138.10 m²
	Alícuota del Casa N° 4 nivel varios	10.1400%	
	Área de terreno Casa N° 4 nivel varios	191.11 m²	

Observaciones: La documentación proporcionada detalla los linderos del terreno que corresponde a la vivienda por derecho de alícuota; sin embargo, no incluye los linderos específicos de cada uno de los elementos que la conforman. No obstante, sí indica las superficies y alícuotas individuales de dichos elementos.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:


ESPAÇO EM
BRANCO

Ítem	Descripción		Area			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Subsuelo.	100.00%	52.85	-	52.85	1.412%
2	Planta Baja.	100.00%	84.83	-	84.83	2.266%
3	Primera Planta Alta.	100.00%	93.41	-	93.41	2.495%
4	Segunda Planta Alta.	100.00%	12.18	-	12.18	0.325%
5	Ampliación Segunda Planta Alta.	100.00%	23.21	-	23.21	-
obras complementarias						
6	Estacionamiento N° 1.	100.00%	13.72	-	13.72	0.367%
7	Estacionamiento N° 2.	100.00%	13.72	-	13.72	0.367%
8	Estacionamiento N° 3.	100.00%	-	37.24	37.24	0.995%
9	Acceso Peatonal y Jardín.	100.00%	-	8.56	8.56	0.229%
10	Lavado y Secado.	100.00%	-	16.61	16.61	0.444%
11	Terraza Exclusiva.	100.00%	-	23.23	23.23	1.240%
	Avance de obra total	100.00%			Total Alícuota	10.140%

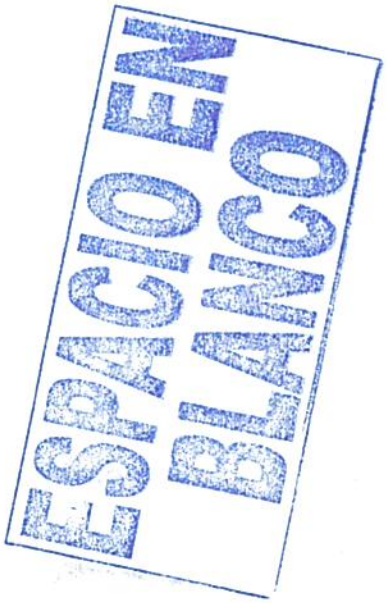
Observaciones: Se ha podido verificar durante la inspección que existe una ampliación en la segunda planta alta, la cual se ha realizado tomándose parte del área de terraza, dicha ampliación se ha construido en alícuota propia sin afectar propiedad de terceros ni áreas comunales.

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	Estacionamientos cubiertos, estacionamiento descubierto, patio de lavado y secado, jardín.
Subsuelo	Estar TV, cuarto de máquinas, estudio.
Planta Baja	Baño social, sala - comedor, cocina.
Primera Planta Alta	Dormitorio 1 con baño completo 1, dormitorio 2 con baño completo 2, dormitorio principal con baño completo 3 y walking closet, estar tv.
Segunda Planta Alta	Tapa gradas, gimnasio, terraza accesible.




ESPACIO EN
BLANCO

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	SUBSUELO - PLANTA BAJA	PRIMERA PLANTA ALTA - SEGUNDA PLANTA ALTA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado y bloque de cemento vibroprensado.	Hormigón armado y bloque de cemento vibroprensado.
PISOS	Hormigón simple / hormigón armado	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Grano lavado parqueaderos / Cerámica estar TV, cuarto de máquinas, parqueadero descubierto y patio / Duela de madera estudio, sala y comedor / Porcelanato cocina y baño social	Duela de madera dormitorios, estar TV / Cerámica en baños, terraza y gimnasio / Césped sintético terraza
ESCALERAS	Hormigón armado recubrimiento de maderam pasamanos en metal y madera.	
CUBIERTA	Losa de hormigón armado / Estructura metálica y policarbonato en patio	Losa de hormigón armado
TUMBADO	Losa enlucida y pintada / Gypsum estucado y pintado	Losa enlucida y pintada / Gypsum estucado y pintado
PAREDES EXT.	Bloque de cemento vibroprensado	Bloque de cemento vibroprensado
PAREDES INT.	Bloque de cemento vibroprensado	Bloque de cemento vibroprensado
PUERTAS EXT.	Puertas vehiculares automatizadas / Puerta principal de madera con detalles de vidrio traslúcido.	
PUERTAS INT.	MDF color blanco	MDF color blanco
CERRADURAS	Manijas color plata	Manijas color plata
VENTANAS	Aluminio anodizado color negro y vidrio color bronce.	
MESONES DE COCINA	Granito color negro.	
MUEBLES DE COCINA	MDF carpintería indiustrial.	
CLÓSET	-	MDF carpintería indiustrial.
MESONES DE BAÑOS	Melamínico	Melamínico
PIEZAS SANIT. PROCED.	BRIGGS	BRIGGS
GRIFERIA	BRIGGS	BRIGGS
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.
PIEZAS ELECTRICAS	Piezas de plástico marca VETO.	Piezas de plástico marca VETO.
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.
INST. A/A	NO	NO
INST. TV.	NO	NO
PINTURA EXT.	Caucho.	Caucho.
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica piso techo en paredes de baños.	
CERRAMIENTO	Bloque de cemento vibroprensado	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	NO	
INST. ESPECIALES	Calefón a gas, cortinas de duchas en vidrio templado.	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	15	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	4
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	4	Número de Estacionamientos:	3	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	no	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	4
Altura del Inmueble:	16.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	buena

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2008	Edad del inmueble: (Aproximada)	18	Vida Útil (Años):	70
Vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%

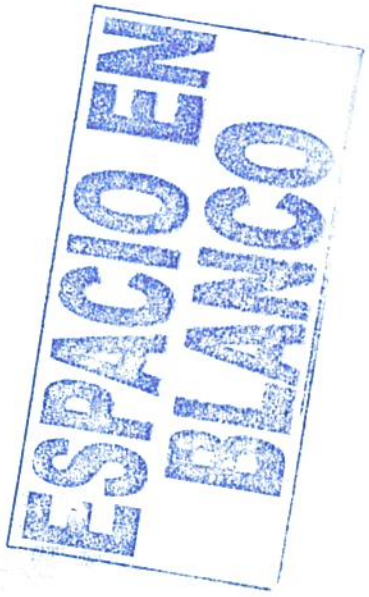
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	muy bueno	Mantenimiento	eventual	Deficiencias relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción:

(•) AISLADA ( ) ADOSADA ( ) CONTINUA ( ) PAREADA




ESPACIO EN
BLANCO

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

Edificabilidad	A101 (A604-50)	Retiro frontal	5.00 m	Número de pisos	4.00	Forma de ocupación	(A) Aislada
Lote mínimo	600.00 m²	Retiro lateral	3.00 m	COS	50%	Uso de suelo	(RUA-3) Residencial Urbano de Alta Densidad tipo 3
Frente mínimo	15.00 m	Retiro entre bloques	6.00 m	COS TOTAL	200%	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:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO
Para el presente estudio, se ha recibido información documentada legal tales como Escrituras de Propiedad y pago de impuestos prediales, y se ha Visado la documentación para poder asistir a la inspección física del inmueble de una manera informada. En sitio se ha realizado una constatación objetiva del inmueble, tomando las medidas en sitio del bien, registro fotográfico digital de todos los ambientes físicos, interiores, exteriores, del entorno y de sus áreas comunales si fuera el caso, tomando las coordenadas georeferenciales. Una vez terminada la inspección, se realiza trabajo de oficina, tabulando la información recogida en campo, realizando el cálculo correspondiente de medidas, superficies y volúmenes de obra, para fijar el justo valor que tendrá el inmueble en estudio según las metodolgías valuatorias ya explicadas.
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :
Para la estudio se han aplicado los Métodos Comparativo o de Mercado para obtener el valor real de terreno. Para las construcciones se ha utilizado el Método de Costo de Reposición a nuevo, tomando en cuenta tipología constructiva, estrato socioeconómico, calidad de acabados, prototipo de las edificaciones y a estos valores se los ha depreciado de acuerdo a la edad de la edificación, estado de mantenimiento, vida útil remanente, en conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

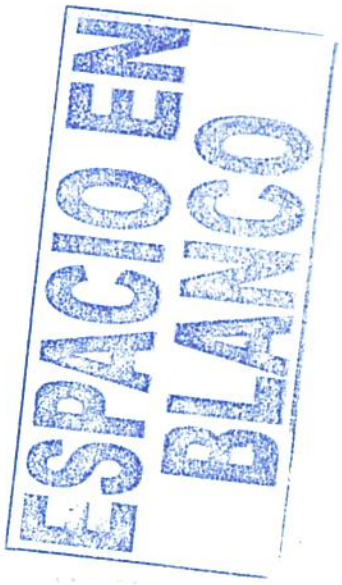
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones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

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se ha aplicado el siguiente método:

Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis, 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. 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 de mercado inmobiliario. El primer paso consiste en definir el VALOR de la OFERTA NEGOCIADA (aplicación del factor fuente en las circunstancias actuales, a la disminución de una proporción de precio de acuerdo al tiempo de permanencia en el portal investigado: si es más de un año el 25%, entre 180 días y un año el 20%, entre 90 días y 180 días el 15% y si es menos de 90 días el 10%). El segundo paso radica en la definición de las características variables que otorgan VALOR DE MERCADO a los TERRENOS de OFERTA y al LOTE VALORADO, las mismas que se agrupan en VARIABLES CUANTITATIVAS: a) superficie y b) edificabilidad y uso; y, VARIABLES CUALITATIVAS: c) potencialidad comercial del inmueble, d) calidad del entorno inmediato, e) calidad de vías colindantes y f) características internas del lote. El tercer paso consiste en expresar el VALOR NEGOCIADO de cada oferta con la SUPERFICIE del VALORADO; y, su RESULTADO expresar con la EDIFICABILIDAD / USO DE SUELO del VALORADO.

8.2.- CONSTRUCCIONES: Para la sustentación de los costos utilizados en la valoración, se han empleado fuentes actualizadas y reconocidas en el ámbito técnico nacional, tales como la Revista de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), edición octubre-noviembre de 2025, que presenta los costos referenciales y tendencias más recientes del sector de la construcción en Ecuador; el Boletín IPCO N° 282 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), correspondiente a septiembre de 2023, complementado con los indicadores actualizados del IPCO 2025 publicados en julio de 2025, los cuales reflejan la variación de precios en materiales y servicios de construcción a nivel nacional; el Análisis de Costos de la Construcción elaborado por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores (AEPA), actualizado a junio de 20255, según su módulo técnico "Costos de Construcción por Tipología Constructiva"; además de investigaciones de mercado recientes aplicadas a inmuebles de similares características en el área de influencia del bien estudiado, y el Manual de Tasación "Método Comparativo Avalúo" de Óscar Borrero (2000), utilizado como referencia metodológica complementaria. Todas estas fuentes han sido interpretadas conforme a los lineamientos y metodologías aceptadas a nivel nacional e internacional para estudios de valoración inmobiliaria.




ESPACIO EN
BLANCO

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

193

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:				
		Area total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	% DEPRECIACIÓN	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	1,884.75 m²	$ 306.00	$ 576,733.50	10.1400%	0.00%	191.11 m²	$ 58,479.66
							VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 58,479.66
		ÁREA	VALOR m²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN	VALOR m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES								
1	Subsuelo.	52.85 m²	$ 494.33	$ 26,125.34	100.00%	87.12%	$ 430.67	$ 22,760.91
2	Planta Baja.	84.83 m²	$ 617.91	$ 52,417.31	100.00%	87.12%	$ 538.34	$ 45,667.38
3	Primera Planta Alta.	93.41 m²	$ 617.91	$ 57,718.97	100.00%	87.12%	$ 538.34	$ 50,286.34
4	Segunda Planta Alta.	12.18 m²	$ 617.91	$ 7,526.14	100.00%	87.12%	$ 538.34	$ 6,556.98
5	Ampliación Segunda Planta Alta.	23.21 m²	$ 379.73	$ 8,813.53	100.00%	87.12%	$ 330.83	$ 7,678.56
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	266.48 m²						
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 152,601.29				
							VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES	$ 132,950.17
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
6	Estacionamiento N° 1.	13.72 m²	$ 247.17	$ 3,391.17	100.00%	87.12%	$ 215.34	$ 2,954.46
7	Estacionamiento N° 2.	13.72 m²	$ 247.17	$ 3,391.17	100.00%	87.12%	$ 215.34	$ 2,954.46
8	Estacionamiento N° 3.	37.24 m²	$ 247.17	$ 9,204.61	100.00%	87.12%	$ 215.34	$ 8,019.26
9	Acceso Peatonal y Jardín.	8.56 m²	$ 98.87	$ 846.33	100.00%	87.12%	$ 86.14	$ 737.36
10	Lavado y Secado.	16.61 m²	$ 123.58	$ 2,052.66	100.00%	87.12%	$ 107.67	$ 1,788.40
11	Terraza Exclusiva.	23.23 m²	$ 154.48	$ 3,588.57	100.00%	87.12%	$ 134.59	$ 3,126.53
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 18,885.94				
							VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 16,453.94
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 171,487.23				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS								$ 207,883.77

SON: DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 77/100.



ESPACIO EN BLANCO

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

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

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

Estado Actual.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado corresponde al precio más probable de transacción del bien inmueble en el mercado inmobiliario, bajo condiciones normales de oferta y demanda. Considerando que el inmueble es de **uso residencial y normales conficiones de mantenimiento**, se tomó como base el valor físico de reposición, al cual se le aplicó el factor comercial obtenido del análisis comparativo de mercado, equivalente a **1.15**, reflejando las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el sector.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Avenida Real Audiencia S/N y calle Rodrigo de Villalobos, Conjunto Residencial Vayez 3, Casa N° 4, Estacionamientos 1, 2 y 3, Acceso peatonal y Jardín, Lavado y Secado, Terraza Exclusiva.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	191.11 m²	$ 306.00	1.00	$ 306.00	100.00%	$ 58,479.66	$ 58,479.66
						VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 58,479.66
Subsuelo.	52.85 m²	$ 430.67	1.15	$ 495.27	100.00%	$ 26,175.05	$ 26,175.05
Planta Baja.	84.83 m²	$ 538.34	1.15	$ 619.09	100.00%	$ 52,517.49	$ 52,517.49
Primera Planta Alta.	93.41 m²	$ 538.34	1.15	$ 619.09	100.00%	$ 57,829.29	$ 57,829.29
Segunda Planta Alta.	12.18 m²	$ 538.34	1.15	$ 619.09	100.00%	$ 7,540.53	$ 7,540.53
Ampliación Segunda Planta Alta.	23.21 m²	$ 330.83	1.15	$ 380.45	100.00%	$ 8,830.35	$ 8,830.35
						VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 152,892.71	$ 152,892.71
Estacionamiento N° 1.	13.72 m²	$ 215.34	1.15	$ 247.64	100.00%	$ 3,397.63	$ 3,397.63
Estacionamiento N° 2.	13.72 m²	$ 215.34	1.15	$ 247.64	100.00%	$ 3,397.63	$ 3,397.63
Estacionamiento N° 3.	37.24 m²	$ 215.34	1.15	$ 247.64	100.00%	$ 9,222.15	$ 9,222.15
Acceso Peatonal y Jardín.	8.56 m²	$ 86.14	1.15	$ 99.06	100.00%	$ 847.96	$ 847.96
Lavado y Secado.	16.61 m²	$ 107.67	1.15	$ 123.82	100.00%	$ 2,056.66	$ 2,056.66
Terraza Exclusiva.	23.23 m²	$ 134.59	1.15	$ 154.78	100.00%	$ 3,595.50	$ 3,595.50
						VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 18,922.03	$ 18,922.03
13.1.2.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE							$ 230,294.40

SON: DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 40/100.



ESPACIO EN BLANCO

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 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	PORCENTAJE DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda unifamiliar sometida a propiedad horizontal, ubicada en el Conjunto Residencial Vayez 3	$ 230,294.40	20.00%	$ 184,235.52

SON: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 52/100.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 57,387.13
Avalúo de construcción:	$ 132,698.97
Valor catastral de la propiedad:	$ 190,086.10

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 230,294.40		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	191.11 m²	$ 58,479.66	25.39%	48.53
Construcción	379.56 m²	$ 171,814.74	74.61%	283.18
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	331.71
			Valor mts² G=C/F	$ 694.27

ESPACIO EN
BLANCO

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 171,487.23
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 207,883.77
13.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100%	$ 230,294.40
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO AL 100%	$ 184,235.52
15	VALOR CATASTRAL	$ 190,086.10

Yo, Arq. Andrés Cárdenas Oleas 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 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:

El Conjunto Residencial Vayez 3 se ubica en el sector denominado Marisol de la parroquia Ponceano en el norte de Quito. Está implantado sobre un macro lote de 1884.75 m² con frentes hacia la avenida Real Audiencia y hacia la calle Rodrigo Villalobos. Está conformado por viviendas distribuidas en subsuelo y tres plantas superiores, complementadas con parqueaderos, patio y terraza. La Casa N° 4 presenta buenas condiciones de mantenimiento, cuenta con buenos acabados y no presenta deficiencias estructurales ni humedades.

- Se ha podido verificar durante la inspección que existe una ampliación en la segunda planta alta, la cual se ha realizado tomándose parte del área de terraza, dicha ampliación se ha construido en alícuota propia sin afectar propiedad de terceros ni áreas comunales.
- De acuerdo con el Acta de Embargo con fecha 13 de marzo de 2026, el inmueble se encuentra embargado.

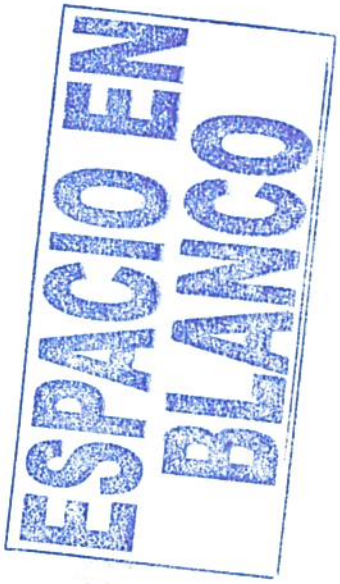
19.- ANEXOS:

a.-) Referencias comerciales.	3 Páginas
b.-) Memoria de cálculo.	2 Páginas
c.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
d.-) Plano de implantación.	1 Página
e.-) Anexos	1 Página
f.-) Memoria Fotográfica.	7 Páginas

Atentamente,

Arq. Andrés CÁRDENAS OLEAS
Perito Avaluador
SBS-INJ-2005-068 / AEPA 071 / CAE-P 5671/SC-RNP-399

Abg. Calderón Imbaquingo David Francisco
Depositario Judicial


ESPACIO EN BLANCO

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: N° BP-01957-I-2025

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Casa en conjunto habitacional					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	1884.75 m²	$ 306.00	576,733.50	10.140%	191.11 m²	$ 58,479.66	
Subsuelo.	52.85 m²	$ 495.27		1.412%		26,175.05	100.00%
Planta Baja.	84.83 m²	$ 619.09		2.266%		52,517.49	
Primera Planta Alta.	93.41 m²	$ 619.09		2.495%		57,829.29	
Segunda Planta Alta.	12.18 m²	$ 619.09		0.325%		7,540.53	
Ampliación Segunda Planta Alta.	23.21 m²	$ 380.45		-		8,830.35	
Estacionamiento N° 1.	13.72 m²	$ 247.64		0.367%		3,397.63	
Estacionamiento N° 2.	13.72 m²	$ 247.64		0.367%		3,397.63	
Estacionamiento N° 3.	37.24 m²	$ 247.64		0.995%		9,222.15	
Acceso Peatonal y Jardín.	8.56 m²	$ 99.06		0.229%		847.96	
Lavado y Secado.	16.61 m²	$ 123.82		0.444%		2,056.66	
Terraza Exclusiva.	23.23 m²	$ 154.78		1.240%		3,595.50	
	TOTAL					###########	

VIDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	Ponceano
EDAD DEL BIEN	18 Años		Zonificación	A101 (A604-50)			
REMANENTE	52 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2008		Tipo de construcción	H		Tipo de Garantia Inmobiliaria	CA
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	buena					Números de baños	4
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	4
NUMERO DE PISOS	4					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	no	LA 0.102852 PCS			LO 78.481727 PCO		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

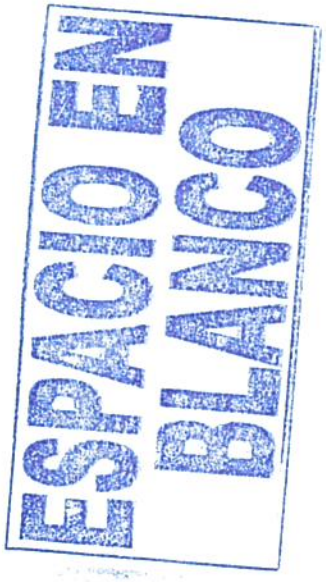
Valor Comercial al 100%	USD $	230,294.40
Valor Ajustado al 100%	USD $	184,235.52
Porcentaje de ajuste	%	20.00%

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 HIPOTECABLES.


ESPACIO EN
BLANCO

andréscárdenasoleas

ARQUITECTO AVALUADOR

BANCO DEL PACÍFICO JUZGADO DE COACTIVA

198

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA CASA EN CONUNTO VAYEZ 3 - PONCEANO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/6/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	InmoMemories 0987528661
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Av. Real Audiencia
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	260.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	18 años
Topografía:	Pendiente
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$230,000.00
Obras adicionales - 2 parqueaderos.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del conjunto.	

ESPACIO EN
BLANCO

andréscárdenasoleas

ARQUITECTO AVALUADOR

BANCO DEL PACIFICO JUZGADO DE COACTIVA

199 Copilo moto

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA CASA EN CONJUNTO - SECTOR PONCEANO

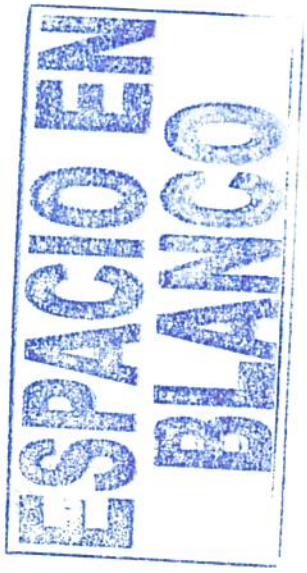
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/6/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	Alina Espinoza 0991005070
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Diego Vásquez de Cepeda
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	270.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	20 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	4
Número de parqueos:	5

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$235,000.00
Obras adicionales - Espacio para 5 parqueaderos.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del conjunto.	


ESPACIO
BLANCO

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA
906

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA CASA EN CONJUNTO - SECTOR PONCEANO

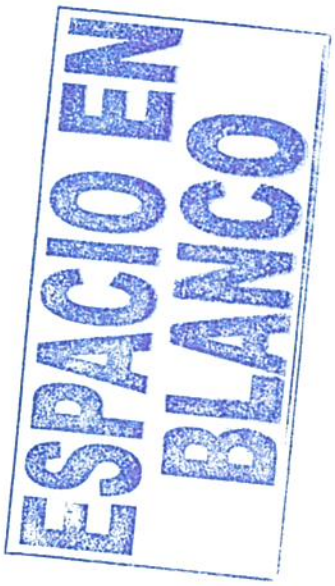
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/6/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Properati
Fuente:	HM Gestión Inmobiliaria 0995608311
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Av. Real Audiencia
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	219.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	18 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$196,000.00
Obras adicionales - 2 parqueaderos	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del conjunto.	


ESPACIO EN
BLANCO

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

Memoria de Cálculo.-

COSTO REFERENCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

PROTOTIPO	AREAS (m²)	COSTO DIRECTO $ USD.	VARIACIÓN COSTOS INDIRECTOS Rango	Porcentaje	COSTOS INDIRECTOS	TOTAL $ USD.
UNIFAMILIAR						
Bajo	50 - 70	274.45	Del 6% al 8%	6.00%	16.47	**290.92**
		310.88		8.00%	24.87	**335.75**
Medio bajo	70 - 80	356.01	Del 10% al 12%	10.00%	35.60	**391.61**
		409.81		12.00%	49.18	**458.99**
Medio	100 - 120	472.31	Del 15% al 18%	15.00%	70.85	**543.16**
		543.49		20.00%	108.70	**652.19**
Medio alto	150	623.38	Del 20% al 25%	20.00%	124.68	**748.06**
		711.92		25.00%	177.98	**889.90**
Alto	200	809.17	Del 25% al 30%	25.00%	202.29	**1,011.46**
		915.12		30.00%	274.54	**1,189.66**
Lujo - inteligente	200 - 400 o +	1,029.74	Del 30% al 35%	30.00%	308.92	**1,338.66**
		1,153.05		35.00%	403.57	**1,556.62**
MULTIFAMILIAR						
Económico	50	345.93	Del 7% al 10%	7.00%	24.22	**370.15**
	Casas - Masivo	379.73		10.00%	37.97	**417.70**
Medio bajo	70	424.52	Del 10% al 15%	10.00%	42.45	**466.97**
	Casas - Edificios	479.15		15.00%	71.87	**551.02**
Medio	100	543.62	Del 15% al 25%	15.00%	81.54	**625.16**
	Casas - Edificios	617.91		25.00%	154.48	772.39
Medio alto	160	702.05	Del 25% al 32%	25.00%	175.51	**877.56**
	Edificios	796.02		32.00%	254.73	**1,050.75**
Alto	200	899.83	Del 32% al 35 %	32.00%	287.95	**1,187.78**
	Edificios	1013.46		35.00%	354.71	**1,368.17**
Lujo (inteligentes)	200 - 400	1136.94	Del 35% al 40%	35.00%	397.93	**1,534.87**
	Edificios	1,270.25		40.00%	508.10	**1,778.35**
EDIFICIO DE OFICINAS						
Medio	40 - 50	521.35	Del 20% al 25%	20.00%	104.27	**625.62**
	50 - 75	571.62		25.00%	142.91	**714.53**
Medio Alto	40 - 50	678.16	Del 25% al 30%	25.00%	169.54	**847.70**
	50 - 75	770.62		30.00%	231.19	**1,001.81**
Alto	75 - 100	872.47	Del 30% al 35%	30.00%	261.74	**1,134.21**
	100 - 150	983.68		35.00%	344.29	**1,327.97**
Lujo (Inteligentes)	150 - 200	1104.27	Del 35% al 40%	35.00%	386.49	**1,490.76**
	200 <	1234.23		40.00%	493.69	**1,727.92**
BODEGAS - GALPONES						
H=3m., Luz=8m.	± 100	157.94	Del 5% al 10%	5.00%	7.90	**165.84**
H=6m., Luz=20m. 8 Kilos/m2.	± 200	170.73		8.00%	13.66	**184.39**
	± 500	213.39		10.00%	21.34	**234.73**
Industrial 10 Kilos/m2.	± 1.000	240.73	Del 12 al 15%	10.00%	24.07	**264.80**
	± 1.500	327.36		15.00%	49.10	**376.46**
h=14,00m. Luces=35m. a 40 m.	± 2.000	436.21	Del 15 al 20%	15.00%	65.43	**501.64**
	2.500 o +	457.10		20.00%	91.42	**548.52**
INVERNADEROS (Vida útil plástico 2 años)						
Madera		**7.00**				
Mixtos		**8.27**				
Metálicos		**9.84**				
URBANISMO (por m² del total del terreno)						
Redes aéreas						**32.78**
Redes Subterráneas						**43.67**
El área neta (vendible) urbanizada constituye una proporción del orden del 65% al 70% con relación al área bruta (total del terreno)						
CERRAMIENTOS DE BLOQUE (USD/ml.)						
REVOCADO	cimentación de piedra, columnas 20cm x 20 cm, c/4,00m., cadena de amarre 20cm x 20cm, h=2,00m.					**100.16**
ENLUCIDO						**122.35**

ACTUALIZADO: junio 2025


ESPACIO EN BLANCO

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE

Memoria de Calculo.-

TABLAS DE FITTO Y CORVINI

% DEPRECIACION	% EDAD	0.00% 1.00 OPTIMO	0.032% 1.50 MUY BUENO	2.52% 2.00 BUENO	8.09% 2.50 INTERMEDIO	18.10% 3.00 REGULAR	32.20% 3.50 DEFICIENTE	52.80% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
0%	0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
10%	1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
20%	2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
30%	3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
40%	4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
	5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
	6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
	7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
	8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
	9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
	10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
	11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
	12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
	13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
	14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.52	56.38	77.18	100.00
	15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
	16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
	17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
	18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
	19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
	20	12.00	12.01	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
	21	12.01	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
	22	13.42	13.44	15.60	20.42	21.09	42.16	58.96	78.53	100.00
	23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
	24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
	25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
	26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
	27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
	28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
	29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
	30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
	31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
	32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
	33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
	34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
	35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
	36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
	37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
	38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
	39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
	40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
	41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
	42	29.87	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
	43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
	44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
	45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
	46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
	47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
	48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
	49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
	50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
	51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
	52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
	53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
	54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
	55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
	56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
	57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
	58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
	59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

TABLAS DE ROSS & HEIDECKE

% EDAD	ALFA	0.00% 1.00 OPTIMO	0.032% 1.50 MUY BUENO	2.52% 2.00 BUENO	8.09% 2.50 INTERMEDIO	18.10% 3.00 REGULAR	32.20% 3.50 DEFICIENTE	52.80% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	**0.0051**	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051
2	**0.0102**	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102
3	**0.0155**	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155
4	**0.0208**	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208
5	**0.0263**	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263
6	**0.0318**	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318
7	**0.0375**	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
8	**0.0432**	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432
9	**0.0491**	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491
10	**0.0550**	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550
11	**0.0611**	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611
12	**0.0672**	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672
13	**0.0735**	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735
14	**0.0798**	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798
15	**0.0863**	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863
16	**0.0928**	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928
17	**0.0995**	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995
18	**0.1062**	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062
19	**0.1131**	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131
20	**0.1200**	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200
21	**0.1271**	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271
22	**0.1342**	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342
23	**0.1415**	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415
24	**0.1488**	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488
25	**0.1563**	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563
26	**0.1638**	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638
27	**0.1715**	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715
28	**0.1792**	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792
29	**0.1871**	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871
30	**0.1950**	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950
31	**0.2031**	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031
32	**0.2112**	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112
33	**0.2195**	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195
34	**0.2278**	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278
35	**0.2363**	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363
36	**0.2448**	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448
37	**0.2535**	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535
38	**0.2622**	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622
39	**0.2711**	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711
40	**0.2800**	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800
41	**0.2891**	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891
42	**0.2982**	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982
43	**0.3075**	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075
44	**0.3168**	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168
45	**0.3263**	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263
46	**0.3358**	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358
47	**0.3455**	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455
48	**0.3552**	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552
49	**0.3651**	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651
50	**0.3750**	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750
51	**0.3851**	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851
52	**0.3952**	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952
53	**0.4055**	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055
54	**0.4158**	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158
55	**0.4263**	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263
56	**0.4368**	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368
57	**0.4475**	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475
58	**0.4582**	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582
59	**0.4691**	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

EQUIVALENCIAS

TIPO 1	TIPO 1,5	OPTIMO	NUEVO, SIN REPARACIONES SIN RASTROS DE USO
		MUY BUENO	NUEVO, SIN REPARACIONES CON RASTROS DE USO
TIPO 2	TIPO 2,5	BUENO	USADO CON ELEMENTOS CON SIGNOS DE DETERIORO
		MEDIO	USADO CON ELEMENTOS DETERIORADOS
TIPO 3	TIPO 3,5	REGULAR	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES ELEMENTALES - DEL 10%
		DEFICIENTE	USADO CON REQUERIMIENTO DE REPARACION ENTRE 10% Y 50%
TIPO 4	TIPO 4,5	MALO	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES DE > DEL 50
		MUY MALO	USADO REQUIERE INTERVENCION TOTAL
TIPO 5		SIN VALOR	INMINENTE DERROCAMIENTO

cuadro síntesis de aplicación

DATOS	EDAD :	18
	VIDA UTIL :	70
	ESTADO :	1
RESULTADO	EDAD / VIDA UTIL :	21.25
	FACTOR (%)	12.8778




ESPACIO EN BLANCO

Memoria de Cálculo.-

HOMOLOGACIÓN

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: *Se deberán tomar en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan caracteristicas 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*

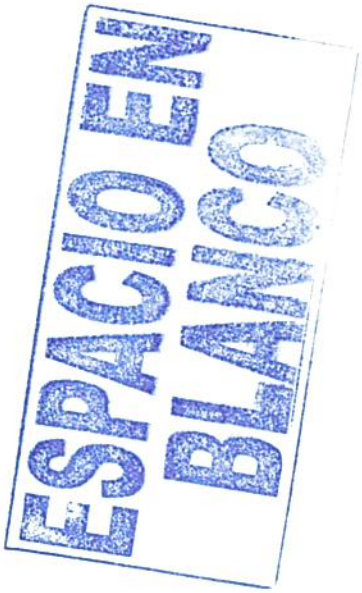
TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0					
LOTE EN ANALISIS	1,884.75 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	Topografia	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	450.00 m²	138,000.00 m²	**306.67 USD/m²**	*0.9*	**276.00 USD/m²**	0	*1.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*
LOTE 2	3,293.00 m²	$ 1,250,000.00	**379.59 USD/m²**	*0.9*	**341.63 USD/m²**	2	*0.9*	*1.2*	*1.0*	*0.9*	*1.0*
LOTE 3	531.00 m²	$ 175,000.00	**329.57 USD/m²**	*0.9*	**296.61 USD/m²**	0	*1.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*	*1.0*

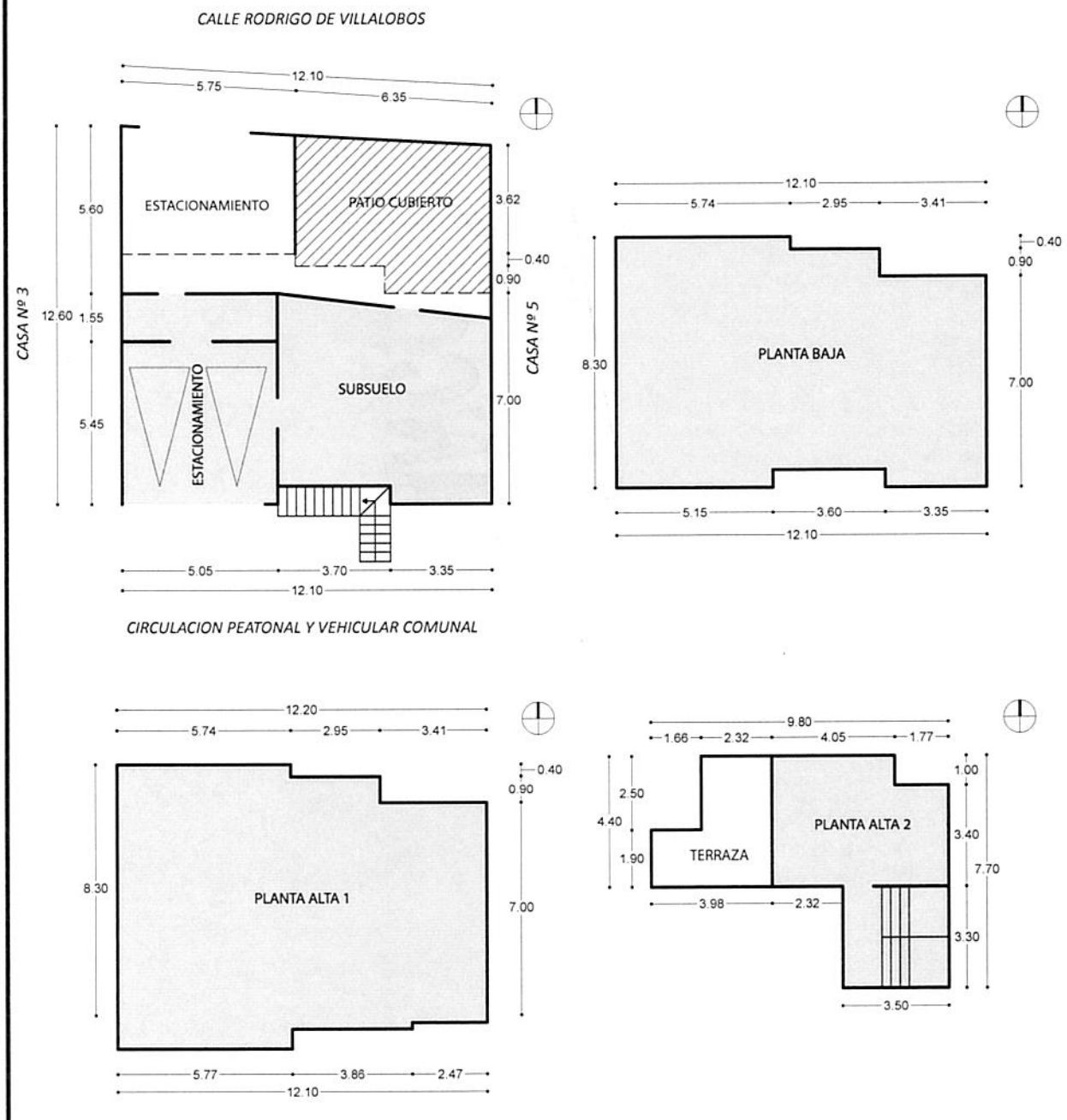
4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION	
0.210	*0.225*	*0.185*	*0.170*	*0.210*	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante	
Área Lote	Ubicación	Topografia	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado		
0.210	0.225	0.185	0.170	0.210	*1.000*	**276.00 USD/m²**	**305.55 USD/m²**
0.189	0.270	0.185	0.153	0.210	*1.007*	**344.03 USD/m²**	
0.210	0.225	0.185	0.170	0.210	*1.000*	**296.61 USD/m²**	

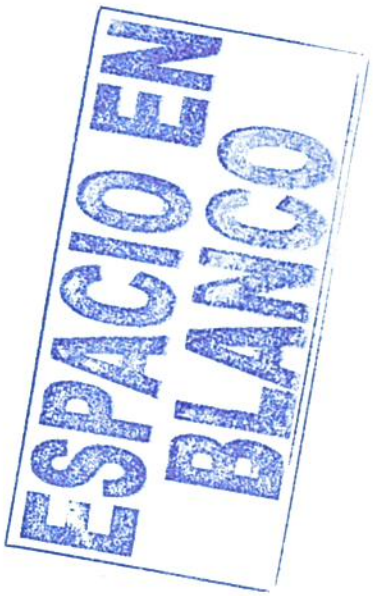
#	TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	AREA	Valor Total	Valor Unitario	FUENTE	FOTOGRAFIA
LOTE 1	Terreno	Moisés Luna Andrade, Ponceano	450.00m²	$138,000.00	306.67 usd/m²	Terrenos.com.ec 0995050066 / https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-450-m-sup2--ponceano-alto-sector-63788428.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3	
LOTE 2	Terreno	Av. Real Audiencia, Ponceano	3,293.00m²	$1,250,000.00	379.59 usd/m²	RE/MAX ASESORIA INMOBILIARIA 0987952106 / https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-oportunidad-de-inversionen-venta-terreno-uso-149569301.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	
LOTE 3	Terreno	Rodrigo de Villalobos, Ponceano	531.00m²	$175,000.00	329.57 usd/m²	Terrenos.com.ec 0998044428 / https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-de-venta-531-m-sup2--dentro-de-urbanizacion-147550514.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6	




ESPACIO EN
BLANCO

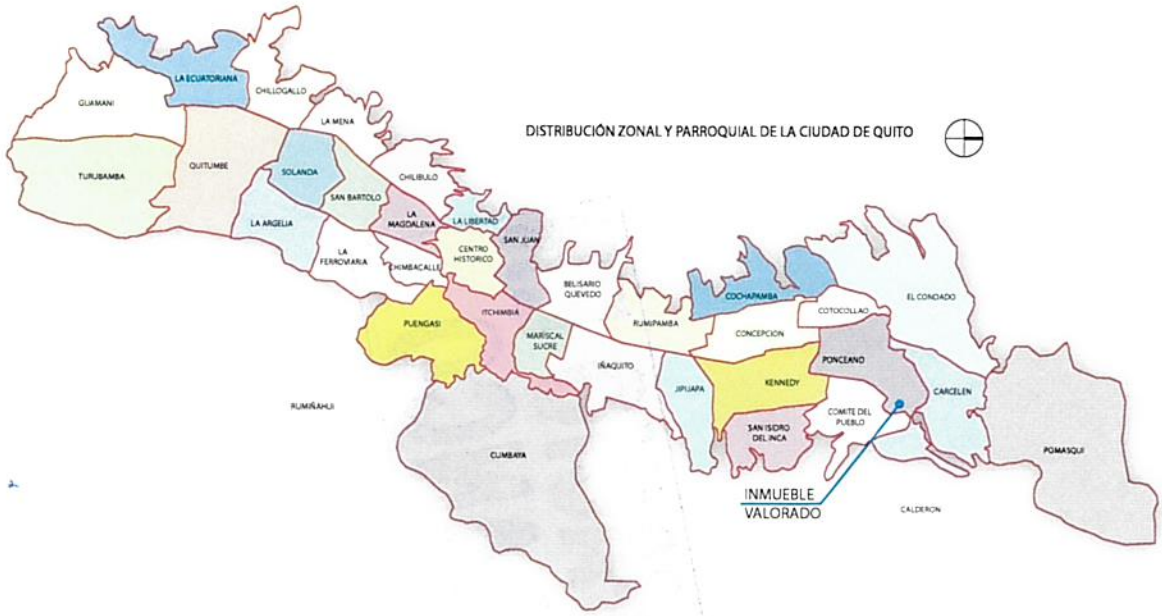
Implantación general -

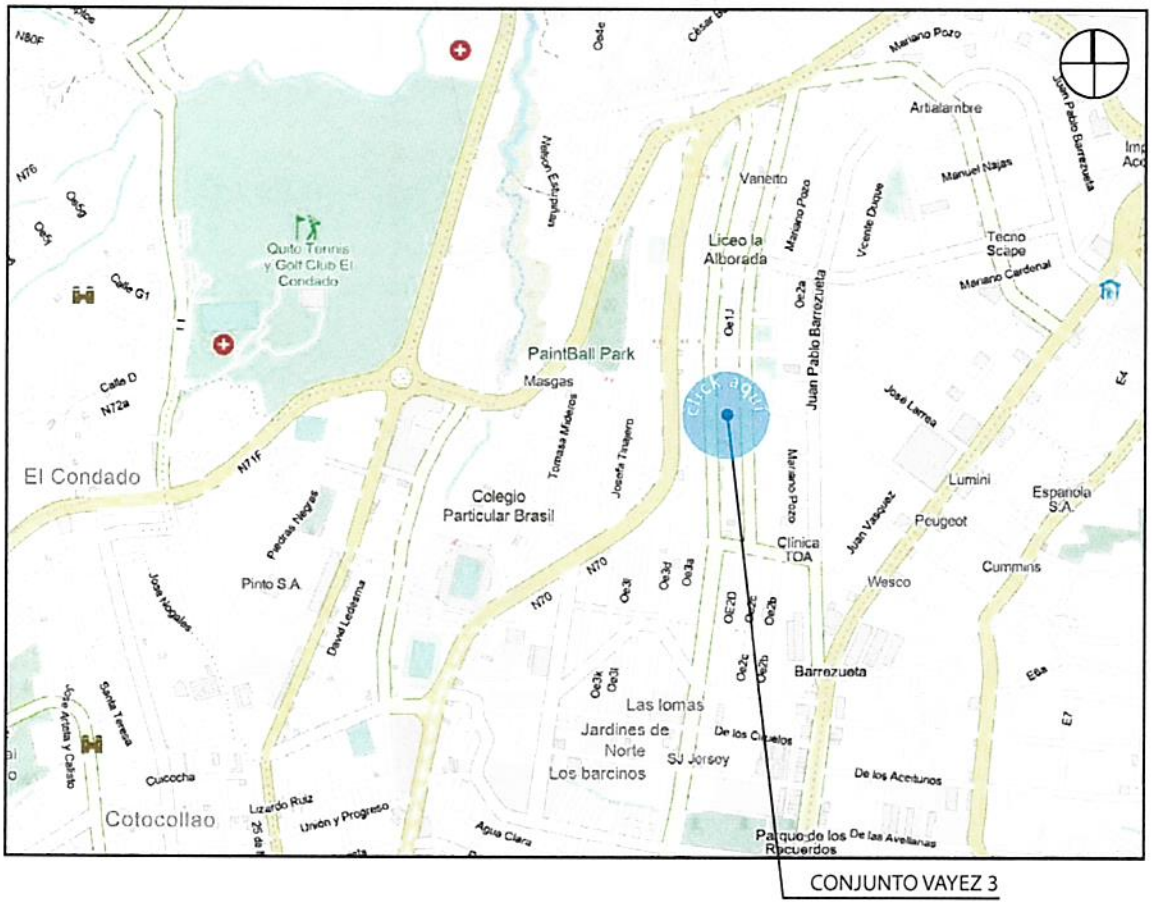



ESPACIO EN
BLANCO

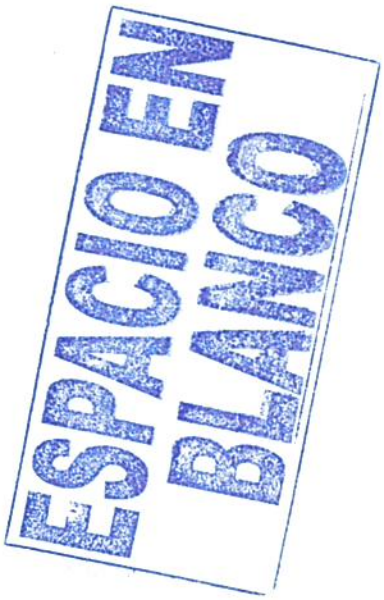
Ubicación Geográfica:

Conjunto Residencial VAYEZ 3, construido en el inmueble número noventa y ocho, situado en la manzana H, de la calle Real Audiencia de Quito, de la parcelación Ponceano, parroquia COTOCOLLAO.








ESPACIO EN
BLANCO

ANEXOS TOMADOS DE LAS ESCRITURAS PROPORCIONADAS

2. PROPIETARIOS:

cónyuges JOHANA ELIZABETH MEDIAVILLA RIVADENEIRA y DARIO XAVIER RODRIGUEZ ALVARADO

NOMBRE DE PROPIETARIO

LINDEROS GENERALES. NORTE - en cincuenta y un metros veintisiete centímetros, con la calle veintisiete. SUR - en cincuenta metros con el lote de terreno número cien. ESTE - en treinta y dos metros dieciséis centímetros con el lote de terreno número noventa y nueve. OESTE - en cuarenta y tres metros treinta y seis centímetros con la calle número dieciocho Avenida Real Audiencia de Quito. SUPERFICIE. Mil Ochocientos Ochenta y Cuatro metros cuadrados Setenta y Cinco decímetros cuadrados. Los linderos singulares constan detallados e inscritos en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, legalmente inscrita el tres de Julio del dos mil ocho. Bajo el Repertorio No. 47665.-

LINDEROS Y SUPERFICIE DE MACRO LOTE

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

CASA número CUATRO SUB, alicuota parcial 1.412%, PB, alicuota parcial 2.266%, Primera PA, alicuota parcial 2.495%, Segunda PA, alicuota parcial, 0.325%, ESTACIONAMIENTO 1, alicuota parcial 0.367%, ESTACIONAMIENTO 2, alicuota parcial, 0.367%, ESTACIONAMIENTO 3, alicuota parcial, 0.995%, Acceso peatonal y Jardin, alicuota parcial 0.229%, LAVADO Y SECADO, alicuota parcial, 0.444%, TERRAZA EXCLUSIVA, alicuota parcial 1.240%, Alicuota Total 10.140%, del Conjunto Residencial VAYEZ 3, construido en el inmueble número noventa y ocho, situado en la manzana H, de la calle Real Audiencia de Quito, de la parcelación Porceano, parroquia COTOCOLLAO de este cantón. No. de predio 1238411 Descripción del Inmueble (datos tomados del Folio Real)

ALICUOTAS DE LA VIVIENDA



ESPACIO EN BLANCO

BANCO DEL PACÍFICO
JUZGADO DE COACTIVA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



FACHADA DE CONJUNTO



INGRESO VEHICULAR



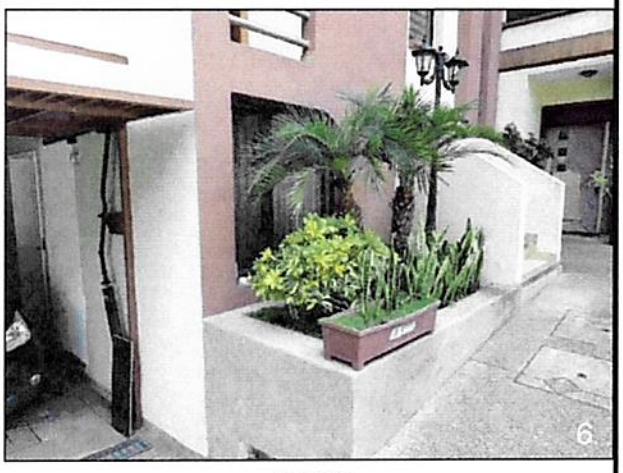
FACHADA DE VIVIENDA



GRADA DE INGRESO



ESTACIONAMIENTOS



JARDIN

ESPACIO EN BLANCO

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE CONCORDIA

208
Cuentas
ocho

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



SALA DE TV



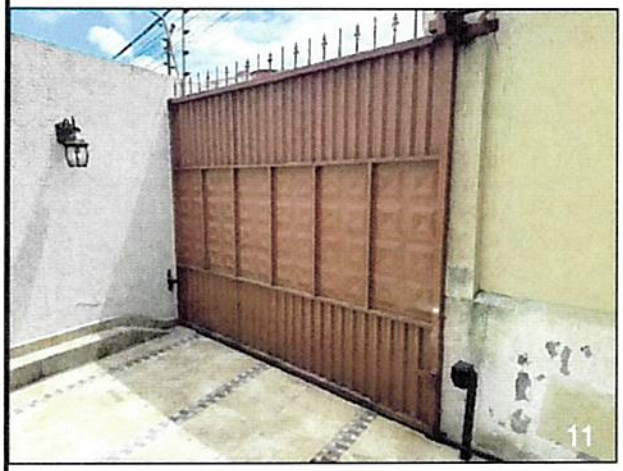
ESTUDIO



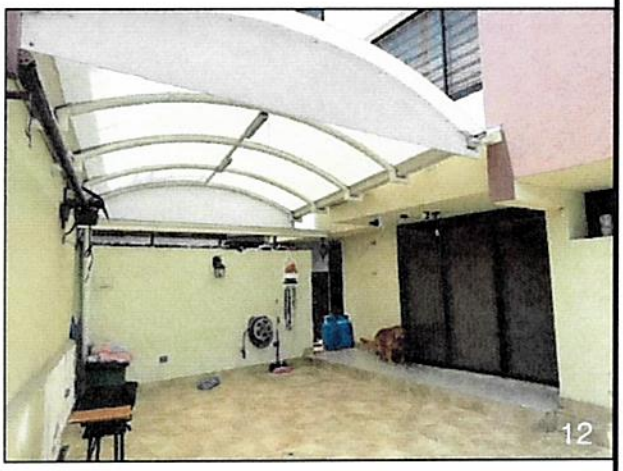
CUARTO DE MÁQUINAS



BAÑO SOCIAL



PUERTA DE INGRESO VEHICULAR



PATIO CUBIERTO

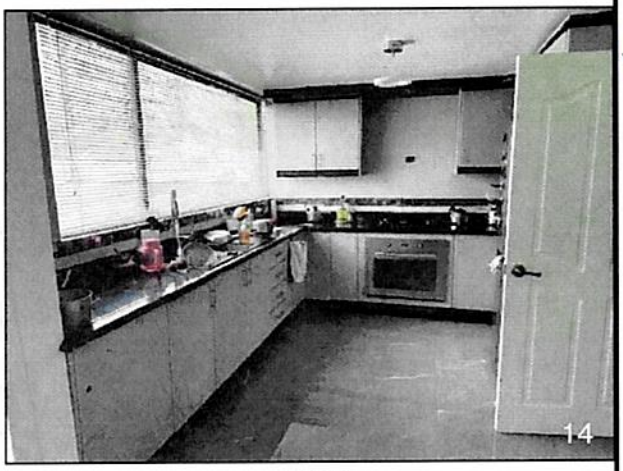


ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



ESCALERAS



COCINA



COCINA



SALA



COMEDOR

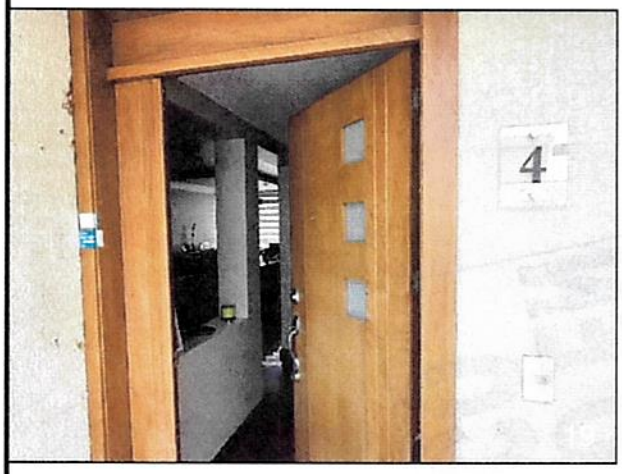


BAÑO SOCIAL

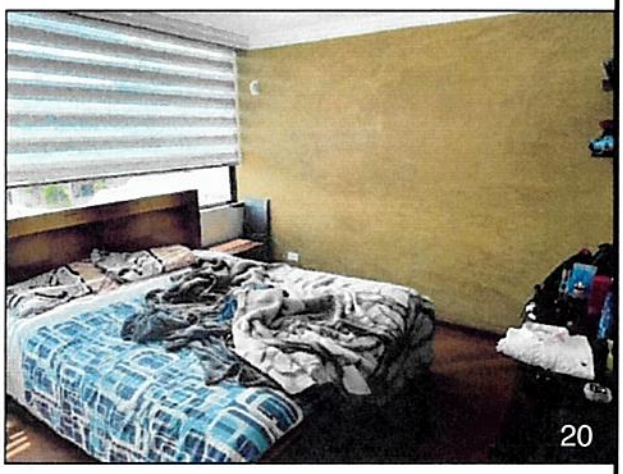


ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



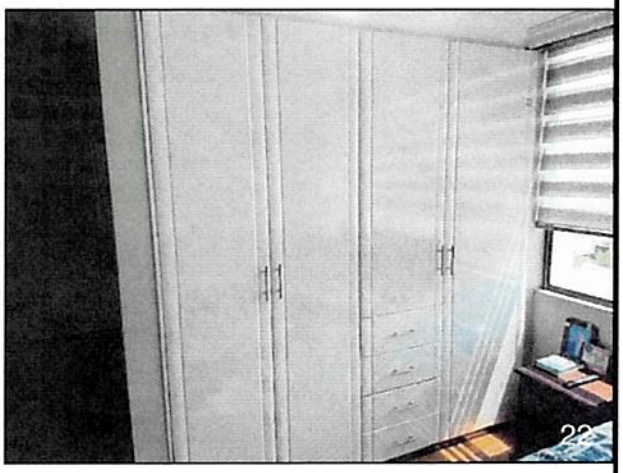
INGRESO PRINCIPAL



DORMITORIO 1



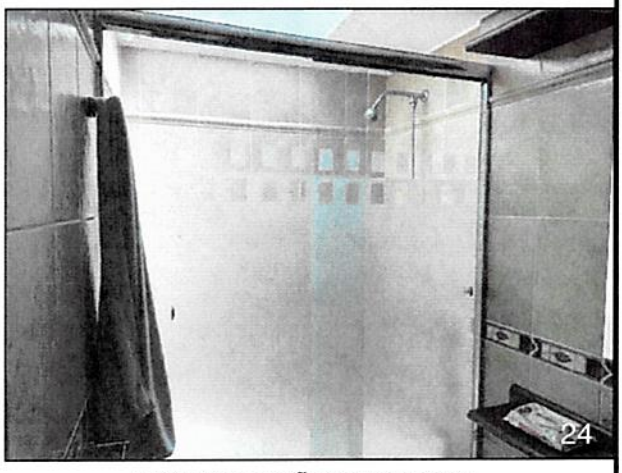
DORMITORIO 1



CLOSET DE DORMITORIO 1



BAÑO COMPLETO 1



DUCHA DE BAÑO COMPLETO 1

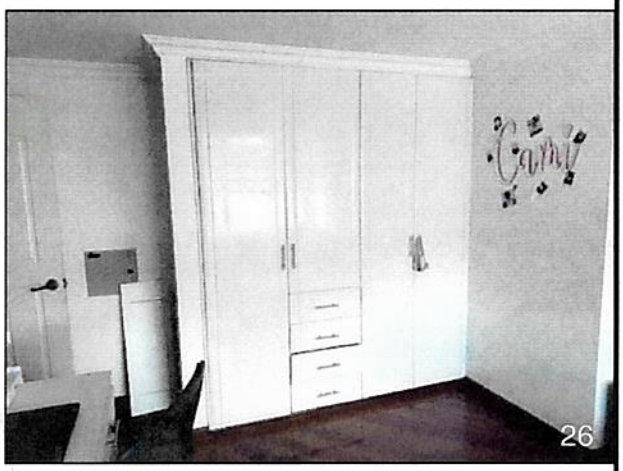


ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



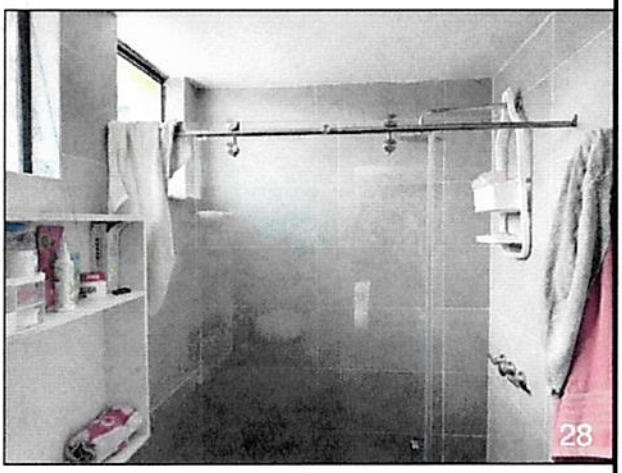
DORMTORIO 2



CLOSET DE DORMITORIO 2



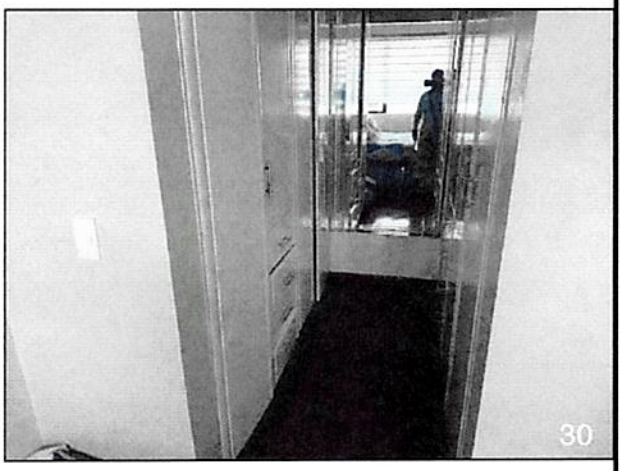
BAÑO COMPLETO 2



DUCHA DE BAÑO COMPLETO 2

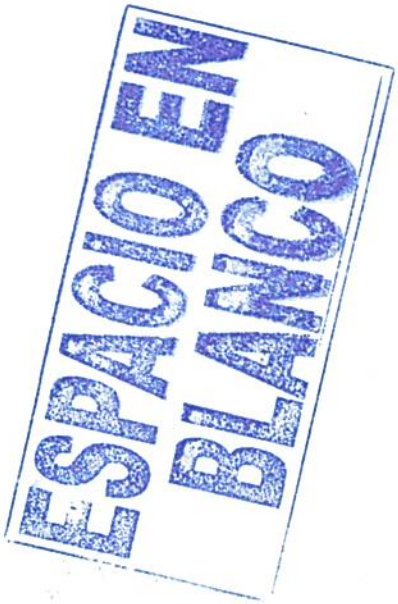


DORMITORIO PRINCIPAL



WALKING CLOSET




ESPACIO EN
BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BAÑO COMPLETO 3



ESCALERA HACIA TERRAZA



GIMNASIO



TERRAZA



TAPAGRADAS

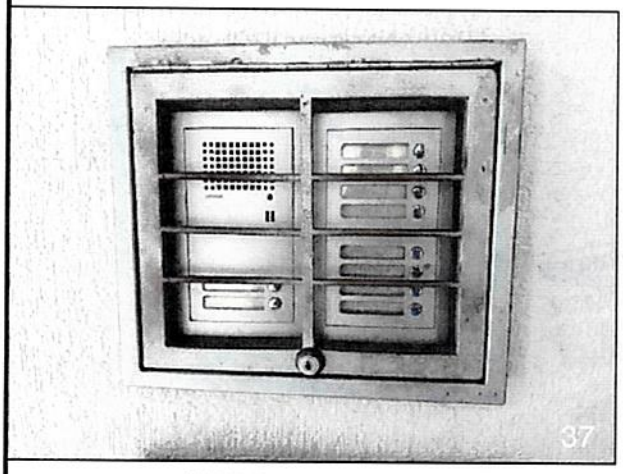


DETALLE DE LUMINARIA-LOSA



ESPACIO EN BLANCO

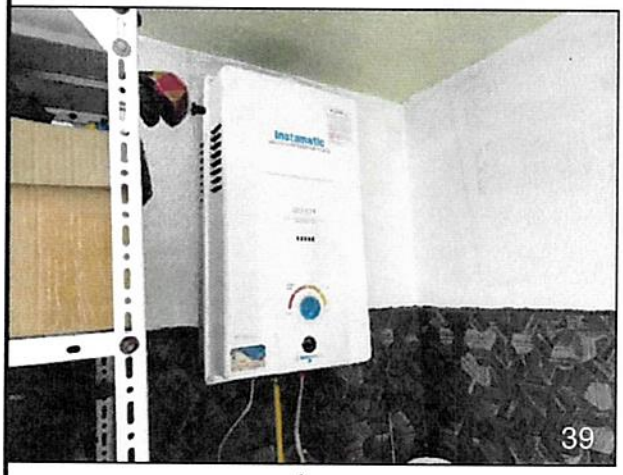
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



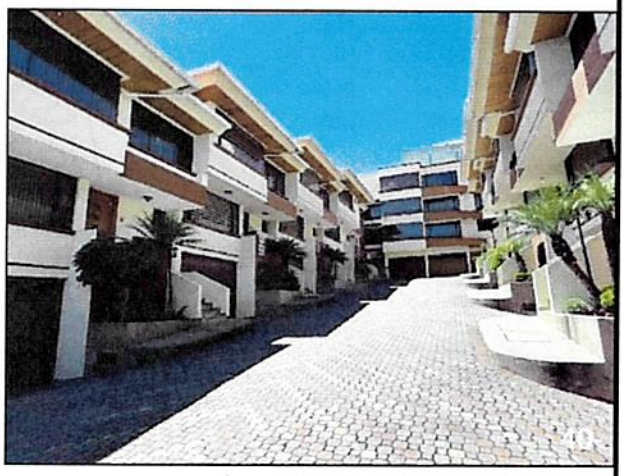
INTERCOMUNICADOR



MEDIDOR DE AGUA POTABLE



CALEFÓN A GAS



CIRCULACIÓN DENTRO DE CONJUNTO



ESPACIO PARA GUARDIANÍA



VÍA DE ACCESO


ESPACIO EN
BLANCO