VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	30/9/2025
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:	PVQ-2021-02168
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:	SCVS-RNP-782





BIEN INMUEBLE:	Departamento 1, Patio Exclusivo Departamento 1 y Estacionamiento 1 del Edificio San Pedro II		
DIRECCION EN SITIO:	Departamento 1, Patio Exclusivo departamento 1 y Estacionamiento 1 ubicados en Calle S46E (calle K) No. Oe3-361 y Oe3K (Transversal 6) Sector conocido como El Ejército Segunda Etapa , Edificio San Pedro II, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURAS:	Escritura de Compraventa N°: 2019-17-01-26-P01876: *"…DEPARTAMENTO UNO, alícuota parcial nueve punto cinco cuatro siete nueve por ciento, PATIO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO UNO, alícuota parcial uno punto cero uno nueve cuatro por ciento; ALÍCUOTA TOTAL diez punto cinco seis siete tres por ciento; inmueble identificado con número de predio municipal tres seis ocho tres tres siete cero; y, EL ESTACIONAMIENTO UNO, alícuota parcial y total uno punto tres cero ocho ocho por ciento, inmueble identificado con número de predio municipal tres seis ocho tres tres cinco ocho; situados en el terreno y bienes comunes que forman parte del EDIFICIO SAN PEDRO II construido sobre el lote de terreno número quinientos sesenta y seis, de la Segunda Etapa, ubicado en la PARROQUIA CHILLOGALLO, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha…"*		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Chillogallo	11	Chillogallo
CLAVE CATASTRAL:	32509140010010010 01 32509140010011010 01	PREDIO:	3683370 3683358
PROPIETARIO:	Torres Jacome Gustavo y Aguilar Verdezoto Mayra Alexandra		
C.C/RUC:	1705899019 - 0201790201		
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas del Banco del Pacífico		
EXPEDIENTE:	BP-008692-II-2022		
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 18 de septiembre de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 25 de septiembre de 2025		
FECHA DE INFORME:	martes, 30 de septiembre de 2025		

VALECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022			
1.- DATOS DEL AVALÚO				
1.1.- Valuador:	Empresa:	Valecuador S.A.		
	Perito:	Arq. José Rene López Cedeño		
	Asistente:	Ing. José R. López Chávez		
1.2.- Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Inmueble		
	Subtipo de bien:	Construccion bajo régimen de propiedad horizontal		
	Persona presente durante la inspección:	Lic. Manuel Mesias Arias Velastegui		
1.3.- Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Departamento			
1.4.- Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Juicio de coactivas	
1.6.- Documentos Suministrados para el Avalúo:	Acta de Embargo, Certificado de Gravamen del Inmueble, Escritura Pública y Providencia de designación de perito.			
2.- TITULACIÓN				
2.1.- Propietarios:	Torres Jacome Gustavo y Aguilar Verdezoto Mayra Alexandra			
2.2.- Título de Adquisición:	Escritura de Compraventa N°: 2019-17-01-26-P01876, otorgada el 08 de Agosto del 2019, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, ante Doctor Homero López Obando, Notario Público Vigésimo Sexto del Cantón Quito: "...DEPARTAMENTO UNO, alícuota parcial nueve punto cinco cuatro siete nueve por ciento, PATIO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO UNO, alícuota parcial uno punto cero uno nueve cuatro por ciento; ALÍCUOTA TOTAL diez punto cinco seis siete tres por ciento; inmueble identificado con número de predio municipal tres seis ocho tres tres siete cero; y, EL ESTACIONAMIENTO UNO, alícuota parcial y total uno punto tres cero ocho ocho por ciento, inmueble identificado con número de predio municipal tres seis ocho tres tres cinco ocho; situados en el terreno y bienes comunes que forman parte del EDIFICIO SAN PEDRO II construido sobre el lote de terreno número quinientos sesenta y seis, de la Segunda Etapa, ubicado en la PARROQUIA CHILLOGALLO, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha..."			
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR				
3.1.- Características urbanas:				
3.1.1.- Sector Catastral:	Al norte: Calle S46D, al sur: Calle S46G, al este: Calle Oe3E; y al oeste: Calle Oe3K.			
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble ubicado aproximadamente a 285 metros de Avenida Mariscal Sucre, a 195 metros de Fraternidad Cristiana El Ejército, a 360 metros de Av. Quitumbe, a 500 metros de Unidad Educativa Isabel Robalino, a 340 metros de Centros Médicos Cruz Roja - Nueva Aurora, a 515 metros de Parque Calicanto, cercanía con edificaciones de hormigón armado, viviendas residenciales y comercios.			
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona consolidada			
3.1.4.- Tipo de Construcción Predominante:	Residencial de hormigón armado			
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio			
3.1.6.- Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico		
3.1.7.- Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía: capacidad vial: condición de la vía: calle 1: calle 2:	vía vehicular vía secundaria vía asfaltada Calle S46e No. Oe3-361 Calle Oe3K		
3.1.8.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Sí Sí Sí Sí Sí Sí Sí El inmueble se encuentra ubicado cercano de Avenida Mariscal Sucre que cuenta con varias paradas de buses (acceso a transporte público y privado).		
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Residencial			
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	El inmueble cuenta con acceso a infraestructura de servicios públicos básicos y equipamiento urbano, incluyendo unidades educativas (Unidad Educativa Isabel Robalino), espacios recreativos y áreas verdes (Parque Calicanto), centros médicos (Centros Médicos Cruz Roja - Nueva Aurora), además de conectividad peatonal y vehicular, y edificaciones bajo régimen de propiedad horizontal en su entorno inmediato.			
3.1.11.- Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No existe riesgos aparentes en inspección realizada en el inmueble y zona, no se determinan riesgos naturales u otros que afecten el inmueble.			
3.1.12.- Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector, zona con arborización nativa y plantada.			

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica: Las coordenadas georreferénciales del inmueble en estudio son:

Latitud	-0.311391°	Longitud	-78.556006°

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limítrofes y Orientación:

Acceso peatonal y vehicular por Calle S46E No. Oe3-361 Y Oe3K. Inmueble en sentido Norte-Sur.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:

INMUEBLE: Escritura de Compraventa N°: 2019-17-01-26-P01876: "...DEPARTAMENTO UNO, alícuota parcial nueve punto cinco cuatro siete nueve por ciento, PATIO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO UNO, alícuota parcial uno punto cero uno nueve cuatro por ciento; ALÍCUOTA TOTAL diez punto cinco seis siete tres por ciento; inmueble identificado con número de predio municipal tres seis ocho tres tres siete cero; y, EL ESTACIONAMIENTO UNO, alícuota parcial y total uno punto tres cero ocho ocho por ciento, inmueble identificado con número de predio municipal tres seis ocho tres tres cinco ocho; situados en el terreno y bienes comunes que forman parte del EDIFICIO SAN PEDRO II construido sobre el lote de terreno número quinientos sesenta y seis, de la Segunda Etapa, ubicado en la PARROQUIA CHILLOGALLO, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha..."

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Calle K, en una longitud de veinticuatro metros setenta centímetros,	24,70 m	24,70 m
SUR:	Lote número quinientos sesenta y siete en una longitud de veinte y un metros ochenta y cinco centímetros,	21,85 m	21,85 m
ESTE:	Lote número quinientos sesenta y cinco, en una longitud de veinte metros,	20,00 m	20,00 m
OESTE:	Transversal cinco, en una longitud de catorce metros treinta y siete centímetros.	14,37 m	14,37 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	323,20 m²	323,20 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Departamento 1 - Nivel +-0.00 - Alícuota 9.5479%		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	10,95: 9,55 con acera de calle k y 1,40 con circulación peatonal	10,95 m	10,95 m
SUR:	10,95: 3,00 con patio exclusivo departamento 1 y 7,95 con propiedad particular	10,95 m	10,95 m
ESTE:	14,00 con propiedad particular	14,00 m	14,00 m
OESTE:	14,00: 5,63 con gymnasio; 1,66 con circulación peatonal N-1,08 a +0,00 y 3,,4 con grada N-0,00 y 3,27 con vacio a talud y rampa	14,00 m	14,00 m
SUPERIOR:	126,64 con departamento 3, con departamento 5 y losa inaccesible N+3,24	126,64 m²	126,64 m²
INFERIOR:	126,64 con circulación vehicular y con estacionamiento 2;3;5;6;10;11;13	126,64 m²	126,64 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	**126,64 m²**	126,64 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Patio exclusivo departamento 1 - Nivel +-0.00 - Alícuota 1.0194%		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	3,00 con departamento 1	3,00 m	3,00 m
SUR:	3,00 con propiedad particular	3,00 m	3,00 m
ESTE:	5,48 con departamento 1	5,48 m	5,48 m
OESTE:	5,48 con departamento 1	5,48 m	5,48 m
SUPERIOR:	13,52 con cielo	13,52 m²	13,52 m²
INFERIOR:	13,52 con circulación vehicular; con estacionamiento 2 y con estacionamiento 10	13,52 m²	13,52 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	**13,52 m²**	13,52 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Estacionamiento 1 - Nivel -2.50 - Alícuota 1.3088%		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	6,35 con estacionamiento 4	6,35 m	6,35 m
SUR:	5,79 con estacionamiento 9	5,79 m	5,79 m
ESTE:	2,85 con circulacion vehicular	2,85 m	2,85 m
OESTE:	2,91 con muro de acero de calle OE3K	2,91 m	2,91 m
SUPERIOR:	17,36 con departamento 2	17,36 m²	17,36 m²
INFERIOR:	17,36 con suelo	17,36 m²	17,36 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	**17,36 m²**	17,36 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Observaciones:
1.- No existe diferencia entre áreas de escrituras públicas y levantamiento realizado en sitio. El Coactivado no permitio ingreso al inmueble, por lo que se realiza el avalúo desde exterior del edificio y con información obtenida en el entorno inmediato.
2.- Se realiza investigación, verificación e inspección física del inmueble acorde a escrituras públicas, certificado de gravamen e impuesto predial.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma: Irregular
Topografía: 2%-5%
Ubicación: Medianero

3.2.5.- Características Panorámicas:

Inmueble ubicado en zona aparentemente tranquila, vista del inmueble es hacia edificaciones colindantes del mismo sector.

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se observan servidumbres

3.2.7.- Uso Actual:

En renta según información de vecindario y acta de embargo consta señora Deysi Mejía.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Departamento 1, planta baja, Patio Exclusivo departamento 1 y Estacionamiento 1 en subsuelo, ubicados en Calle S46E No. Oe3-361 Y Oe3K, barrio El Ejército Segunda Etapa, Edificio San Pedro II, esquinero, localizado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.

4.1.- Cuadro de áreas y alícuotas:

Ítem	Descripción	Avance de obra	Área (m^2) / Metro lineal (m) / Volúmen (m^3)			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
	Obras principales					
1	Departamento 1	100,00%	126,64		126,64	9,5479%
	Obras complementarias					
1	Patio Exclusivo Departamento 1	100,00%		13,52	13,52	1,0194%
2	Estacionamiento 1	100,00%		17,36	17,36	1,3088%
	Total de Avance de Obra	**100,00%**	**126,64**	**30,88**	**Total Alícuota**	11,8761%

4.1.1.- Distribución de Ambientes:

Distribución Funcional Inmueble:

Departamento 1: Sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio 1, dormitorio 2, baño compartido, dormitorio máster con baño máster y dormitorio 3. **Exteriores:** Patio de uso excluso del Departamento 1

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

4.1.2.- Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION:	DEPARTAMENTO 1 DEL EDIFICIO SAN PEDRO II
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado
PISOS:	Losa de hormigón armado
SOBREPISOS:	Piso flotante y cerámica
CUBIERTA:	Losa de hormigón armado inaccesible
TUMBADO:	Gypsum
PAREDES EXTERIORES:	Mampostería enlucida y pintada
PAREDES INTERIORES:	Mampostería enlucida y pintada
PUERTAS EXTERIORES:	MDF
PUERTAS INTERIORES:	MDF
CERRADURAS:	Marca Nova
VENTANAS:	Aluminio y vidrio
MESONES DE COCINA:	Granito
MUEBLES DE COCINA:	Melamínico
CLÓSET:	Melamínico
PIEZAS SANITARIAS PROCED:	Edesa
GRIFERIA:	fv
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS:	Línea Veto
INSTALACIONES SANITARIAS:	Empotradas
INSTALACIONES AGUA POTABLE:	Empotradas
INSTALACIONES A/A:	No posee
INSTALACIONES TV:	No posee
PINTURA EXTERIOR:	Caucho
PINTURA INTERIOR:	Caucho
INTERNET:	Sí
TV POR CABLE:	Sí
GAS CENTRALIZADO:	No posee
INSTALACIONES ESPECIALES:	Camaras de seguridad edificio

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	8	Número de Dormitorio:	4	Número de Baños/Medio Baños:	2,5
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	1	Número de Líneas Telefónicas del Inmueble:	No
Ascensor:	No	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	1
Altura del Inmueble:	3,00 m	Piscina:	No	Calidad de acabados	Buena

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2018	Edad del inmueble: (Aproximada)	7	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		No		Avance de obra:	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	Bueno	Mantenimiento	Mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA		ADOSADA	X	CONTINUA		PAREADA	

5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1.- REGLAMENTACIÓN URBANA:

Zonificación municipal:	D5 (D304-80)	**Retiro posterior:**	3 m	**COS TOTAL:**	320%
Lote mínimo:	300 m^2	**Retiro entre bloques:**	6 m	**Forma de ocupación:**	(D) Sobre Línea de Fábrica
Frente mínimo:	10 m	**Altura de pisos:**	16 m	**Uso de suelo:**	(R) Residencial Urbano 3
Retiro frontal:	0 m	**Número de pisos:**	4	**Clasificación de suelo:**	(SU) Suelo Urbano
Retiro lateral:	0 m	**COS PB:**	80%	**Factibilidad de servicios básicos:**	Sí

5.2.- AFECTACIONES VIALES:

No se determinan afectaciones viales.

5.3 Otros Aspectos:

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Para determinar el valor del terreno, construcciones y mejoras incorporadas al suelo; en su valoración por m²; se ha considerado los siguientes factores:

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona donde se han localizado varios inmuebles en venta de similares o semejantes características. Se aplica el enfoque de mercado usando el método comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con consultas directas en el sector y zona, lo que se a reflejado en el valor establecido u obtenido. Se excluyen muestras que se encuentran fuera de mercado, las cuales no han sido tomadas en el proceso del presente cuadro de cálculo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :

Valoración del suelo: Método Comparativo o de Mercado: Consiste en obtener el valor de mercado del objeto en estudio o investigación de otros bienes inmuebles semejantes y/o comparables y aplicar proceso de homogenización para obtener el precio base a ser aplicado en la valoración del inmueble. Entre los factores aplicados tenemos: f. fuente, f. tamaño, f. ubicación, f. topografía, f. frente-fondo, f. forma, y otros que ameriten acorde a las circunstancias y estudio de valoración.

7.- ESTUDIO DE MERCADO:

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, etc.; además se considera la base de datos personales de estudios de valores unitarios del suelo y para la construcción se considera costos directos, indirectos, referencias de aepa y cámara de construcción.

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 aplica el siguiente método:
Comparativo o de mercado, estudio de mercado inmobiliario, homogenización, obtención de precio base, acorde a referencias, consideran valores no especulativos, aplica factor fuente, revisión y análisis de valores de mercado en oferta a fin de considerar sus características que permitan correcta homologación; se definen sus variables cuantitativas y cualitativas; se consideran la normativa o regulación municipal vigente. Para valorar terreno se realizó reconocimiento general de la zona y entorno donde se ubica el bien inmueble valorado.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se considera los costos directos e indirectos de construcción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento “Método del costo”, se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otra construcción semejante o comparable a nuevo con sus mismas características de tipología, ambientes y acabados. Referencia: costos referenciales para la construcción del DM Quito elaborado por AEPA y Revista "CONSTRUCCION" elaborado por Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON, ajustados a la zona de estudio; además de criterios técnicos de manuales de tasación de autores como Oscar Borrero, considerados los aplicables a nuestro medio y entorno.

VAL ECUADOR		AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022					
9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS:							
Considerando las características físicas del inmueble 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**
1	Terreno	323,20 m²	$ 245,85	$ 79.458,72	11,8761%	38,38 m²	$ 9.436,60
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 9.436,60
		Área	**Valor unitario**	**Valor de reposición**	**% Depreciación**	**Valor unitario**	**Valor al estado actual**
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	Departamento 1	126,64 m²	$ 756,66	$ 95.823,08	7,79%	$ 702,41	$ 88.953,52
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	**126,64 m²**					
				COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 95.823,08		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	$ 88.953,52
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
1	Patio Exclusivo Departamento 1	13,52 ml	$37,83	$ 511,50	7,79%	$ 35,12	$ 474,83
2	Estacionamiento 1	17,36 m²	$302,66	$ 5.254,23	7,79%	$ 280,96	$ 4.877,55
				COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 5.765,73		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 5.352,38**
				9.1 COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 101.588,81		
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							**$103.742,50**
SON: CIENTO TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS, CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS.							

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:

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

11.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Departamento 1, Patio Exclusivo departamento 1 y Estacionamiento 1 ubicados en Calle S46E (calle K) No. Oe3-361 y Oe3K (Transversal 6) Sector conocido como El Ejército Segunda Etapa , Edificio San Pedro II, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT. CON FACTOR COMERCIAL o VALOR UNIT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNIT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	323,20 m2	$ 245,85	1	$ 9.436,60	$ 9.436,60
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 9.436,60**
Departamento 1	126,64 m2	$ 702,41	1	$ 88.953,52	$ 88.953,52
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	**$ 88.953,52**
Patio Exclusivo Departamento 1	13,52 m	$ 35,12	1	$ 474,83	$ 474,83
Estacionamiento 1	17,36 m2	$ 280,96	1	$ 4.877,55	$ 4.877,55
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 5.352,38**
11.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL:					**$103.742,50**
11.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					**$ 103.742,50**

SON: CIENTO TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS, CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS.

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

12.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el -20% al valor de mercado, acorde a su mediana facilidad de venta o realización.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Departamento 1, Patio Exclusivo Departamento 1 y Estacionamiento 1 del Edificio San Pedro II	$ 103.742,50	0,8	$ 82.994,00

SON: OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

13.- AVALÚO CATASTRAL 2025:

Valor Catastral - Departamento 1 / Patio Exclusivo Departamento 1:	$	84.655,71
Valor Catastral - Estacionamiento 1:	$	9.084,25
Valor Catastral:	$	93.739,96

VALECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 101.588,81
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 103.742,50
11.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	$ 103.742,50
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	$ 82.994,00
13	VALOR CATASTRAL:	$ 93.739,96

15.- OBSERVACIONES:

El valor comercial indica el estado actual del estudio inmobiliario actual, de acuerdo a la oferta y demanda, además de transacciones efectivas.

16.- DECLARACIÓN:

Yo, José René López Cedeño, por mis propios y personales derechos, soy parte de la nómina de peritos avaluadores de la compañía VALECUADOR S.A., declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor, corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

17.- ANEXOS:

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

Atentamente

Firmado electrónicamente por:
JOSE RENE LOPEZ CHAVEZ
Validar únicamente con FirmaEC

VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
Registro SBS: PVQ-2021-02168
Actualización SB: 11-04-2025
Oficio Nro. SB-DTL-2025-0570-O

Firmado electrónicamente por:
MANUEL MESIAS ARIAS VELASTEGUI
Validar únicamente con FirmaEC

Lic. Manuel Mesías Arias Velastegui
Depositario Judicial

Firmado electrónicamente por:
JOSE RENE LOPEZ CEDEÑO
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. José René López Cedeño
RUC: 1716170350001
Registro: PVQ-2017-1838
Actualización SB: 20-03-2025
Oficio Nro. Nro. SB-DTL-2025-0420-O

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

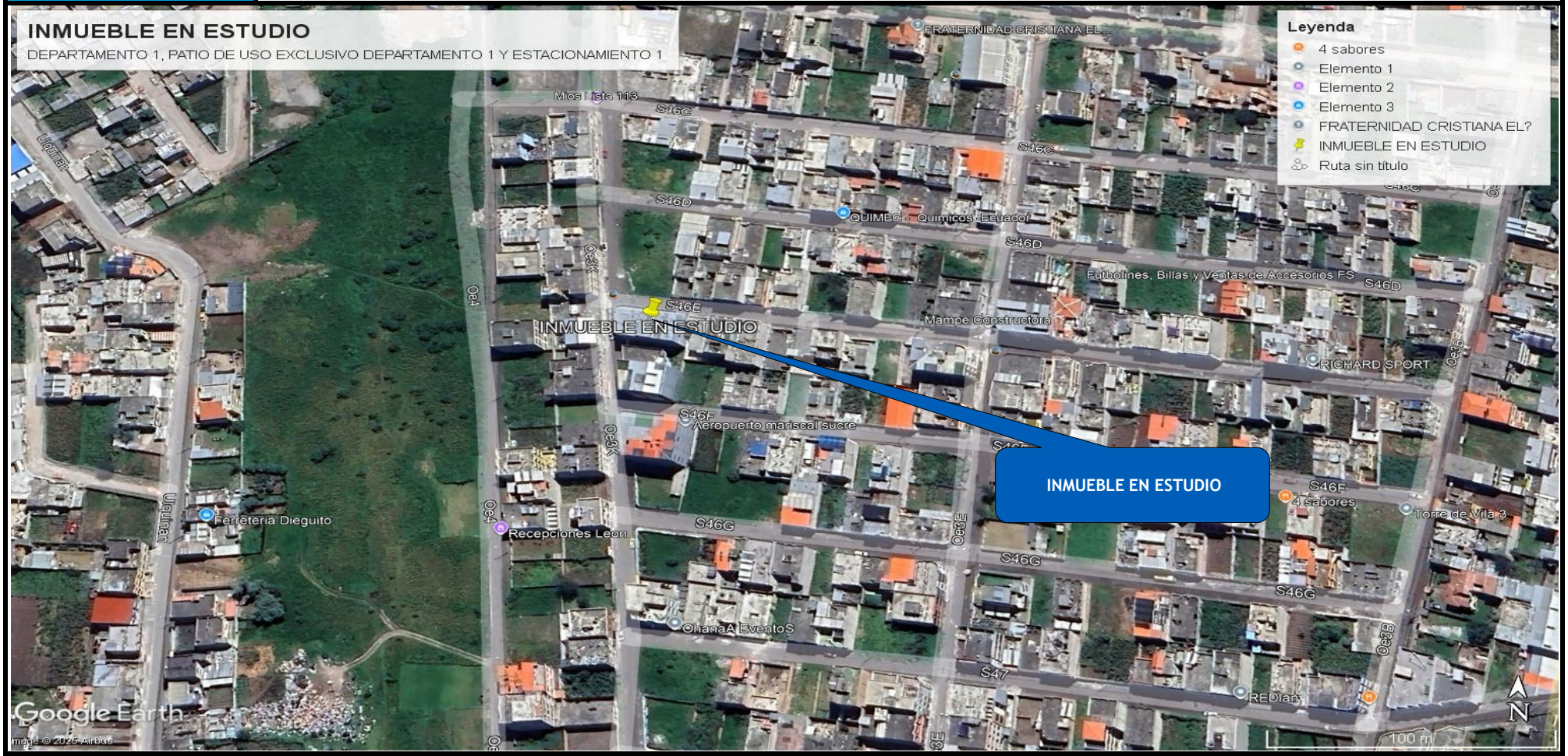
CUADRO DE RESUMEN:

TIPO DE INMUEBLE	Colectiva - Propiedad horizontal / Departamento						
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	323,20 m²	$ 245,85	$9.436,60	11,8761%	.	-	80% (Casa - Planta Baja y Mediagua)
Departamento 1	126,64 m²	$ 702,41	$88.953,52	11,8761%	.	-	
Patio Exclusivo Departamento 1	13,52 m	$ 35,12	$474,83	11,8761%	.	-	
Estacionamiento 1	17,36 m²	$ 280,96	$4.877,55	11,8761%	.	-	
TOTAL			$ 103.742,50				

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	103.742,50
Valor Ajustado al 100%	USD $	82.994,00
Porcentaje de Ajuste	%	20,00%

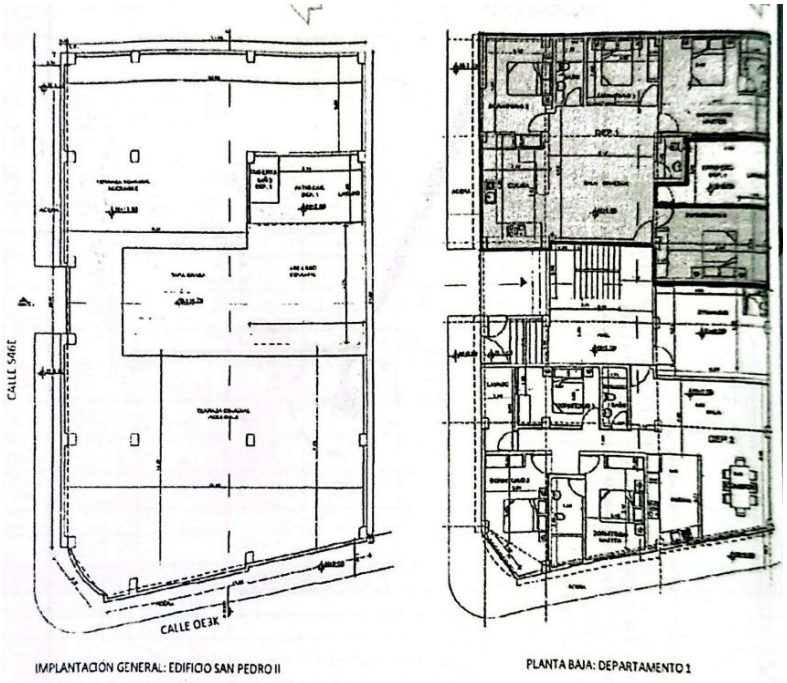
VAL ECUADOR	**AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022**
ANEXO # 1 - UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Departamento 1, Patio Exclusivo departamento 1 y Estacionamiento 1 ubicados en Calle S46E (calle K) No. Oe3-361 y Oe3K (Transversal 6) Sector conocido como El Ejército Segunda Etapa , Edificio San Pedro II, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.



https://maps.app.goo.gl/1jgPcb2yg8MRTNX69

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL



ANEXO # 3 - REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Luis Gutierrez
Fuente:	099 540 0680
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	En oferta (Negociable)
Parroquia:	Chillogallo
Dirección:	Calle S46
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	200,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular.
Valor por m2:	$265,00
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Via Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria:	$53.000,00

https://maps.app.goo.gl/2DuaaKmMu95TW6RQ9

CUADRO DEL COMPARABLE 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Propietario
Fuente:	097 979 6343
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Chillogallo
Dirección:	Calle S46
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	360,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$250,00
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Via adoquinada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta inmobiliaria:	$90.000,00

https://maps.app.goo.gl/z4sCDYVfG9SShf8U7

CUADRO DEL COMPARABLE 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Ana Mera
Fuente:	098 430 7615
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Chillogallo
Dirección:	Calle S46
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	300,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$230,00
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Via Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

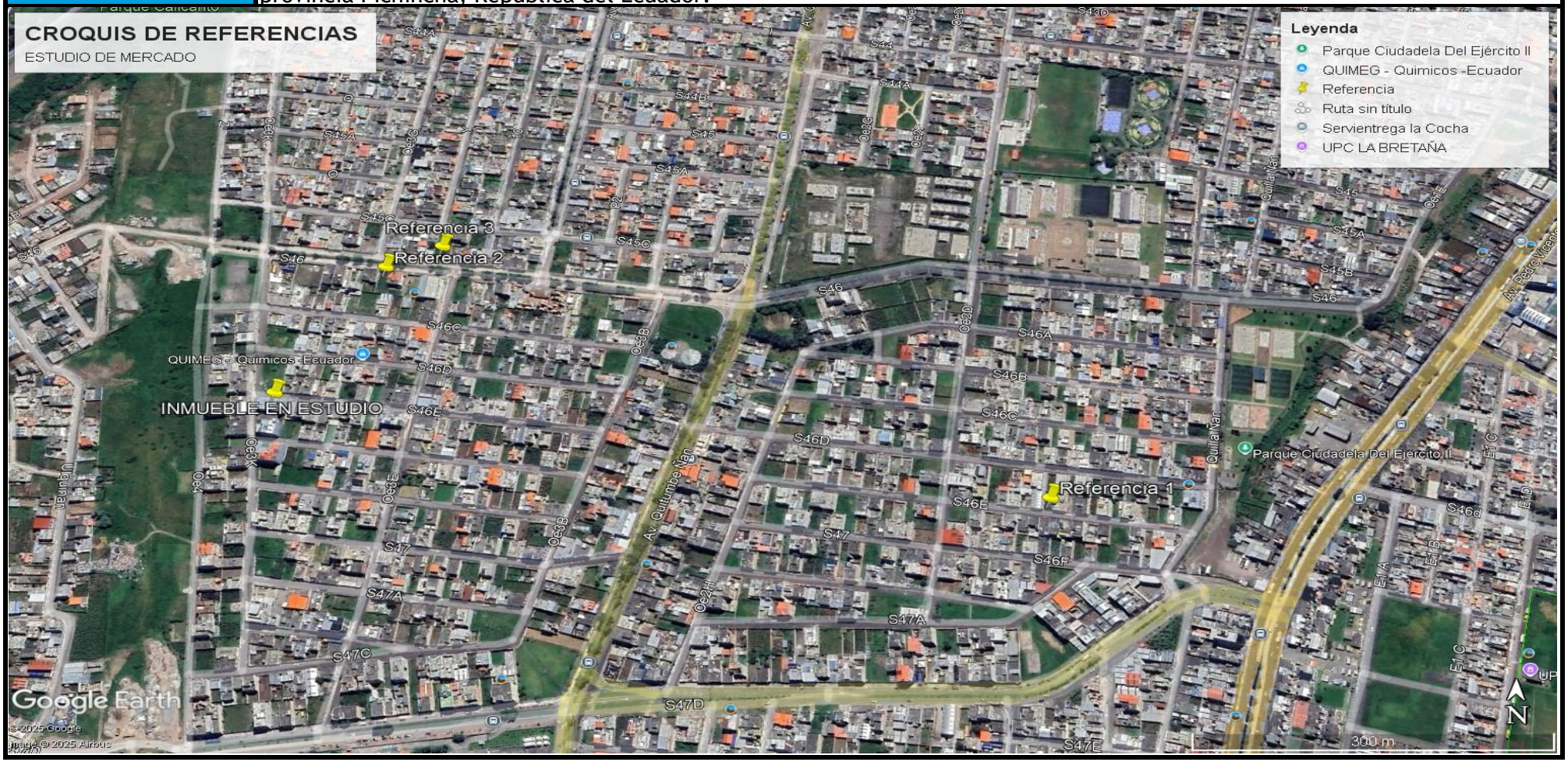
FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta inmobiliaria:	$69.000,00

https://maps.app.goo.gl/Aw7oKtxuPF1KUWkQ9

VAL ECUADOR	**AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022**
ANEXO # 3.1 - CROQUIS DE REFERENCIAS:	Departamento 1, Patio Exclusivo departamento 1 y Estacionamiento 1 ubicados en Calle S46E (calle K) No. Oe3-361 y Oe3K (Transversal 6) Sector conocido como El Ejército Segunda Etapa , Edificio San Pedro II, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.



ANEXO # 4.1 - CÁLCULO DEL TERRENO

Tabla de referencias

Datos del inmueble				Datos de la fuente	
REFERENCIA	**Valor**	**Área terreno m²**	**Valor por m²**	**Nombre**	**teléfono**
ANEXO # 3 - 1	$ 53.000,00	200,00	$ 265,00	Luis Gutierrez	099 540 0680
ANEXO # 3 - 2	$ 90.000,00	360,00	$ 250,00	Propietario	097 979 6343
ANEXO # 3 - 3	$ 69.000,00	300,00	$ 230,00	Ana Mera	098 430 7615

Tabla de homogeneización

Inmueble	Valor por m²	Fuente	Factor fuente	Tamaño m²	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Homog.	TOTAL m²
ANEXO # 3 - 1	$ 265,00	Oferta	0,9	200,00	1,0	Medio	1,10	0,99	$ 262,35
ANEXO # 3 - 2	$ 250,00	Oferta	0,9	360,00	1,0	Medio	1,10	0,99	$ 247,50
ANEXO # 3 - 3	$ 230,00	Oferta	0,9	300,00	1,0	Medio	1,10	0,99	$ 227,70

Promedio	**$ 248,33**	**$ 245,85**
Desviación St	17,56	17,38
Coeficiente variación %	7,1	**7,07**

ANEXO #4.2- CALCULO DE LA CONSTRUCCION

OBRAS PRINCIPALES

Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Departamento 1	126,64	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 538,74	US$		Edad	7	Años
F. Multiplicador	1,25			E. Conserv.	Bueno	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 673,43	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	126,64	m2		Edad en %	10,77%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	8,47%	Tabla - Estado
Área construida	142,29	m2		Depreciación	7,79%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 95.823,08**	**US$**		**Valor actual**	**$ 88.953,52**	**US$**

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Patio Exclusivo Departamento 1	13,52	m		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 26,94	US$		Edad	7	Años
F. Multiplicador	1,25			E. Conserv.	Bueno	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 33,67	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	13,52	m2		Edad en %	10,77%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	8,47%	Tabla - Estado
Área construida	15,19	m2		Depreciación	7,79%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 511,50**	**US$**		**Valor actual**	**$ 474,83**	**US$**
Valoración construcción reposición				**Valoración construcción depreciada**		
Estacionamiento 1	17,36	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 215,50	US$		Edad	7	Años
F. Multiplicador	1,25			E. Conserv.	Bueno	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 269,37	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	17,36	m2		Edad en %	10,77%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	8,47%	Tabla - Estado
Área construida	19,51	m2		Depreciación	7,79%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 5.254,23**	**US$**		**Valor actual**	**$ 4.877,55**	**US$**

RESUMEN

OBRAS PRINCIPALES			
Departamento 1	$ 95.823,08	126,64 m²	$ 88.953,52
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Patio Exclusivo Departamento 1	$ 511,50	13,52 m	$ 474,83
Estacionamiento 1	$ 5.254,23	17,36 m²	$ 4.877,55
TOTAL	**$ 101.588,81**		**$ 94.305,90**

AV-VAL-URB-64-13-10-2025-DEPTO 1-EDIFICIO SAN PEDRO II-CHILLOGALLO-BP-008692-II-2022

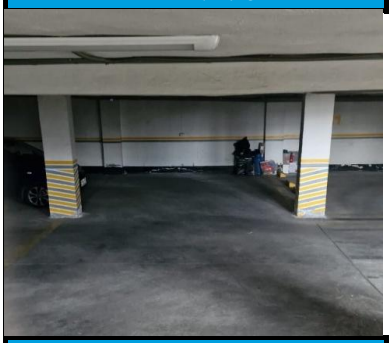
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



DEPARTAMENTO 1



DEPARTAMENTO 1



ACCESO ESTACIONAMIENTO



EDIFICIO SAN PEDRO II



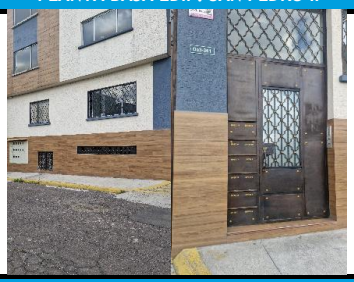
PLANTA BAJA EDIF. SAN PEDRO II



PLANTA BAJA EDIF. SAN PEDRO II



ACCESO ESTACIONAMIENTO



EDIF. SAN PEDRO II Y ACCESO

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

		SI	NO	SD
1.	**Actividades realizadas en la propiedad**			
*	Se realizan actividades industriales en la propiedad?		X	
*	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?		X	
*	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?		X	
*	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?		X	
	Aspectos relevantes: incluyen estaciones de servicio de combustible, mecánicas, depósitos chatarra, relleno sanitario, complejo ambiental, etc.			
2.	**Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes**			
*	Descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?		X	
*	Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		X	
*	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?		X	
3.	**Otros posibles problemas ambientales**			
*	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o sucios exteriores?		X	
*	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		X	
*	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?		X	
*	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?		X	
4.	**Seguridad en caso de incendios**			
*	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?		X	
*	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?		X	
*	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?		X	
5.	**Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad**			
*	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?		X	
*	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?		X	
*	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?		X	
*	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?		X	

Resultado obtenido en base observaciones y consultas realizadas a vecinos zona:	**ALTO**
Nota: no corresponde a un estudio tecnico-cientifico.	**MEDIO**
Conclusión: Bajo Riesgo Ambiental	**BAJO**