TERCERA CORRECCIÓN AL INFORME AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO

CAUSA Nº: 0630320130068

PARTE ACTORA: Cevallos Rivera Monica Beatriz, Arevalo Estrada Luis Vinicio Ing. Gerente De La Clinica Metropolinata, Bucheli Endara Monica Gabriela

PERITO AVALUADOR: Ing. Alonso Wilfrido Mayancela Sánchez

FECHA DEL INFORME: 10 de junio del 2026

Tabla de contenido

1. DATOS GENERALES 3
2. ANTECEDENTES 3
3. CONTESTACIÓN A LAS OBSERVACIONES REALIZADAS AL INFORME PERICIAL 3
4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLÓGICAS 5
5. CONCLUSIONES 6
6. ANEXOS 6
7. DECLARACION JURAMENTADA 7

1. DATOS GENERALES

OBJETO DE LA PERICIA:	AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO
CAUSA Nº:	0630320130068
JUEZ:	Dr. Francis Eduardo Buñay Yuquilema
NOMBRE DEL ACTOR:	Cevallos Rivera Monica Beatriz, Arevalo Estrada Luis Vinicio Ing. Gerente De La Clinica Metropolinata, Buchell Endara Monica Gabriela
DEMANDADO:	Lic. Ligia Susana Saavedra Salazar
UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Provincia de Chimborazo, Cantón Riobamba, Parroquia Veloz, Calles: Guayaquil y Tarqui
DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Calles: Guayaquil y Tarqui
NOMBRE DEL PERITO:	Ing. Alonso Wilfrido Mayancela Sánchez
CEDULA DE IDENTIDAD DEL PERITO:	0602764193
NUMERO DE ACREDITACION DEL PERITO:	7310882
Correo electrónico:	alonsomayasanchezw@gmail.com

2. ANTECEDENTES

Con fecha 02 de septiembre del 2025 a las 12H31 pm fui notificado a través de mi correo electrónico para realizar la pericia técnica de avalúo del bien inmueble embargado, del juicio No. 0630320130068, se otorga 10 días termino para presentar el informe pericial luego de ser posesionado, el 09 de septiembre del 2025 se realiza la posesión del perito, el 10 de septiembre de 2025 a las 10H30 am se procedió con la diligencia solicitada, pero no se prestaron las facilidades para realizar el objeto de la pericia, el 15 de septiembre del 2025 se ordena se proceda el descerrajamiento y se cumpla la pericia solicitada, el 12 de enero del 2026 a las 09H00 am se procedió con la diligencia en compañía del depositario judicial Sr Francisco Campos, Abogada de la parte actora, la policía nacional, y el perito.

Con fecha 02 de junio del 2026, a las 14H08 am, se me comunica a mi correo electrónico respecto al Juicio No. 0630320130068 los siguiente:

1) Con las observaciones que realiza c la compareciente al informe pericial de avalúo, córrase traslado al señor perito, con el fin de que se pronuncie en el término de seis días, la parte interesada brinde las facilidades que el caso amerita

3. CONTESTACIÓN A LAS OBSERVACIONES REALIZADAS AL INFORME PERICIAL

En atención a las observaciones realizadas me permito indicar lo siguiente:

Observación 1
El perito hace el cálculo del estudio de mercado de tres inmuebles y saca el valor promedio sin hacer relación con predio esquinero en estudio.

Respuesta:
Se presenta el Anexo 3; 3.1; 3.2 en donde se realiza el cálculo del estudio de mercado de los tres terrenos, relacionando el predio esquinero objeto de la pericia.

Observación: 2
En la página 5 del informe determina que el área del terreno tiene 375,22 m2 (adjunta planimetría), señala que da un valor total de 270.745,48 dólares; en el anexo 3 indica que el área del terreno es de 377,40 m2, multiplicado por 703,33 USD el m2 del terreno, indica que da un valor de 265.436,74 dólares.

Respuesta:
En la página 5 del informe pericial se presenta el avalúo del terreno y de la edificación.

Observación: 3
El valor de los costos directos (reposición) que pone el Perito en el informe de $ 457,52 el m2 de construcción, dato tomado de la Cámara de la construcción de Quito, como el mismo lo afirma, precio que es diferente al mercado de Riobamba.

Respuesta:
En la ciudad de Riobamba no se dispone de un documento técnico que respalde el costo de metro cuadrado de construcción, la CAMICON al ser la Cámara de la Industria de la Construcción de Quito, quienes cada tres meses van actualizando los costos de metro cuadrado de construcción, es un referente válido y técnico, el cual se toma como referencia para realizar el avalúo, al estar en un tramite judicial es necesario contar con un documento técnico valido que respalde la información presentada, además se ha consideras los costos indirectos para la valoración de la obra civil.

Observación: 4
El perito no considera el informe la DETERMINACIÓN EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, donde se considera aspectos importantes como: calificación del sector, afinidad del inmueble vs, el sector, presencia cercana de elementos de plus valor o minusvalor, localización especifica en el barrio o sector, tipo y calidad de vías, factibilidad y calidad de transporte, diseño arquitectónico y confort, calidad constructiva, estado general del inmueble, seguridad, respeto a la normativa, disponibilidad de servicios y equipamiento comunitario, entre otros.

Respuesta:
Se realiza el informe para determinación del factor de comercialización ver Anexo No 5.

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLÓGICAS

a. MÉTODO PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

- Del recorrido de campo se establecen 3 referencias de terrenos que se encuentren a la venta, para ello se toma en consideración que sean predios cercanos al terreno de avalúo y que presenten las condiciones morfológicas, urbanas y económicas similares.

- A los predios en referencia se aplica factores de homogenización tales como: forma, fondo, frente, uso de suelo, infraestructura, ubicación, topografía, estado de comercialización y a través de las fórmulas de factores frente y fondo, así como la aplicación de índices se llega a determinar el costo por metro cuadrado. Ver anexo.

b. MÉTODO PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

- Se parte de las referencias de viviendas nuevas, a estas se les aplica el porcentaje de descuento por: costos indirectos, utilidad, y un referente de porcentaje del terreno.
- Se aplica el método de reposición que implica la aplicación de factores de conservación y edad de la construcción y a través de las tablas de depreciación de Fitto y Corvini se establece el valor ajustado del metro cuadrado de construcción en el predio objeto de la pericia.
  Ver anexo.

3.1. ÁREAS DE CONSTRUCIÓN Y DEL TERRENO

CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y TERRRENO			
No.	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL 1	m2	191,97
2	PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL 2	m2	133,30
3	PLANTA BAJA GARAJE	m2	49,95
4	SEGUNDA PLANTA: MEZANINE	m2	219,60
5	TERCERA PLANTA: UN DEPARTAMENTO	m2	194,13
6	TERCERA PLANTA: BODEGA	m2	213,39
	AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m2)=		**1.002,34**
No.	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	TERRENO	m2	375,22
	AREA TOTAL DE TERRENO (m2)=		**375,22**

3.2. AVALÚO DEL INMUEBLE (TERRENO MÁS CONSTRUCCION)

DETALLE	VALOR ($)
AVALÚO TOTAL DEL TERRENO	$358.176,91
AVALÚO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	$ 372.584,90
TOTAL	$ 730.761,81

Son: Setecientos treinta mil setecientos sesenta y uno, con 81/100 dólares americanos.

5. CONCLUSIONES

a. Para realizar el presente avalúo se ha tomado en consideración los Métodos de Costo, Residual y Comparativo. La información de los costos referenciales del terreno y de las construcciones han sido obtenidos del mercado inmobiliario y de los predios a la venta del sector.

b. El inmueble (Terreno y construcción) avaluado, en la actualidad es utilizado la planta baja como local comercial, bodega, y garaje, la segunda planta mezanine es utilizado como bodega, y la tercera planta cuenta con un área de bodega y un departamento que actualmente está habitado.

c. El bien inmueble cuenta con servicios básicos como: Agua potable. Alcantarillado Energía eléctrica. Internet.

d. El bien inmueble objeto de la pericia está ubicado en la Provincia de Chimborazo, Cantón Riobamba, Parroquia Veloz, Calles: Guayaquil y Tarqui.

e. De la inspección realizada se puede indicar que el bien inmueble es una construcción de hormigón armado, consta de los siguientes ambientes en la planta baja: Dos locales comerciales, el uno está siendo utilizado para venta de electrodomésticos, el segundo local comercial es utilizado como bodega, y un garaje, en la segunda planta se tiene un mezanine el cual es utilizado para bodega, en la tercera planta se tiene dos áreas de construcción la una es utilizada para bodegas, y la segunda tiene un departamento el cual tiene una sala, un comedor, una cocina, tres dormitorios, y un baño completo, finalmente se tiene una terraza donde se ubica un tanque para lavar ropa, se tienen acabados de calidad media.

f. El avalúo recomendado del terreno es: **$358.176,91** (Trecientos cincuenta y ocho mil ciento setenta y seis, con 91/100 dólares americanos).

g. El avalúo recomendado de la construcción es: **$ 372.584,90** (Trecientos setenta y dos mil quinientos ochenta y cuatro, con 90/100 dólares americanos).

El valor recomendado del avalúo del bien inmueble (terreno más construcción) es de **$ 730.761,81** (Setecientos treinta mil setecientos sesenta y uno, con 81/100 dólares americanos).

6. ANEXOS

- ANEXO. Investigación de Mercado e Imágenes
- ANEXO. Fotografía
- ANEXO. Planimetría
- ANEXO. Ficha técnica de avalúo
- ANEXO. Costo directo del metro cuadrado de construcción referencial de la Camara de Construcción de Quito CAMICON.

7. DECLARACION JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que el presente informe es independiente, toda la información proporcionada es verdadera, basada en documentos que forman parte del Expediente Judicial y de la información obtenida en campo. El informe emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde a mi convicción como profesional. La presente valoración se limita a la inspección visual en la visita de la edificación y todos sus bienes inmuebles dentro de ella; no se puede determinar posibles inconvenientes por los elementos ocultos o no especificados por las personas propietarias del bien inmueble.

Riobamba, 10 de junio del 2026

ING. ALONSO WILFRIDO MAYANCELA SÁNCHEZ
PERITO AVALUADOR
ACREDITACION Nº 7310882

Sr. Francisco Campos
Depositario Judicial

ANEXO
INVESTIGACIÓN DE MERCADO

REFERENCIA	PREDIO DE REFERENCIA Nº1
CIUDAD	RIOBAMBA
PARROQUIA	VELOZ
DIRECCIÓN	CALLES: GUAYAQUIL Y TARQUI (ESQUINERO)
ÁREA TERRENO	261,70 m²
ÁREA DE COSTRUCCIÓN	0,00 m²
PRECIO SOLICITADO	$ 270.000,00
FECHA DE LA INFORMACIÓN	04 de febrero del 2026
PROPIETARIA	Sra. Lida Piedad Allauca
TELEFONO DE INFORMACIÓN	0981841051





REFERENCIA	PREDIO DE REFERENCIA Nº2
CIUDAD	RIOBAMBA
PARROQUIA	LIZARZABURU
DIRECCIÓN	CALLES: JUAN LARREA Y GASPAR DE VILLAROEL (ESQUINERO)
ÁREA DE TERRENO	390,00 m^2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0,00 m2
PRECIO SOLICITADO	$ 245.000,00
FECHA DE LA INFORMACIÓN	04 de febrero del 2026
PROPIETARIA	Sr. Leonor Alicia Tene Venavides
TELEFONO DE INFORMACIÓN	0992202516



TERRENO DE REFERENCIA No.02



AVALÚO DE INMUEBLE

REFERENCIA	PREDIO DE REFERENCIA Nº 3
CIUDAD	RIOBAMBA
PARROQUIA	LIZARZABURU
DIRECCIÓN	CALLES: CRISTOBAL COLON Y CHILE (ESQUINERO)
ÁREA DE TERRENO	943,00 m2
PRECIO SOLICITADO	$ 380,000.00
FECHA DE LA INFORMACIÓN	04 de febrero del 2026
PROPIETARIO	BAVENIX Y COMPANIA
TELEFONOS	0998037529





ANEXO FOTOGRÁFICO





CUMPLIMIENTO DE LA DILIGENCIA



VERIFICACIÓN MEDIDAS DEL INMUEBLE





ALMACEN DE ELECTRODOMÉSTICOS, GARAJE Y BODEGA, PLANTA BAJA




MEZANINE SEGUNDA PLANTA



GRADAS



BODEGA TERCER PISO





SALA, COMEDOR, COCINA TERCERA PLANTA




DORMITORIOS TERCERA PLANTA




BAÑO TERCERA PLANTA



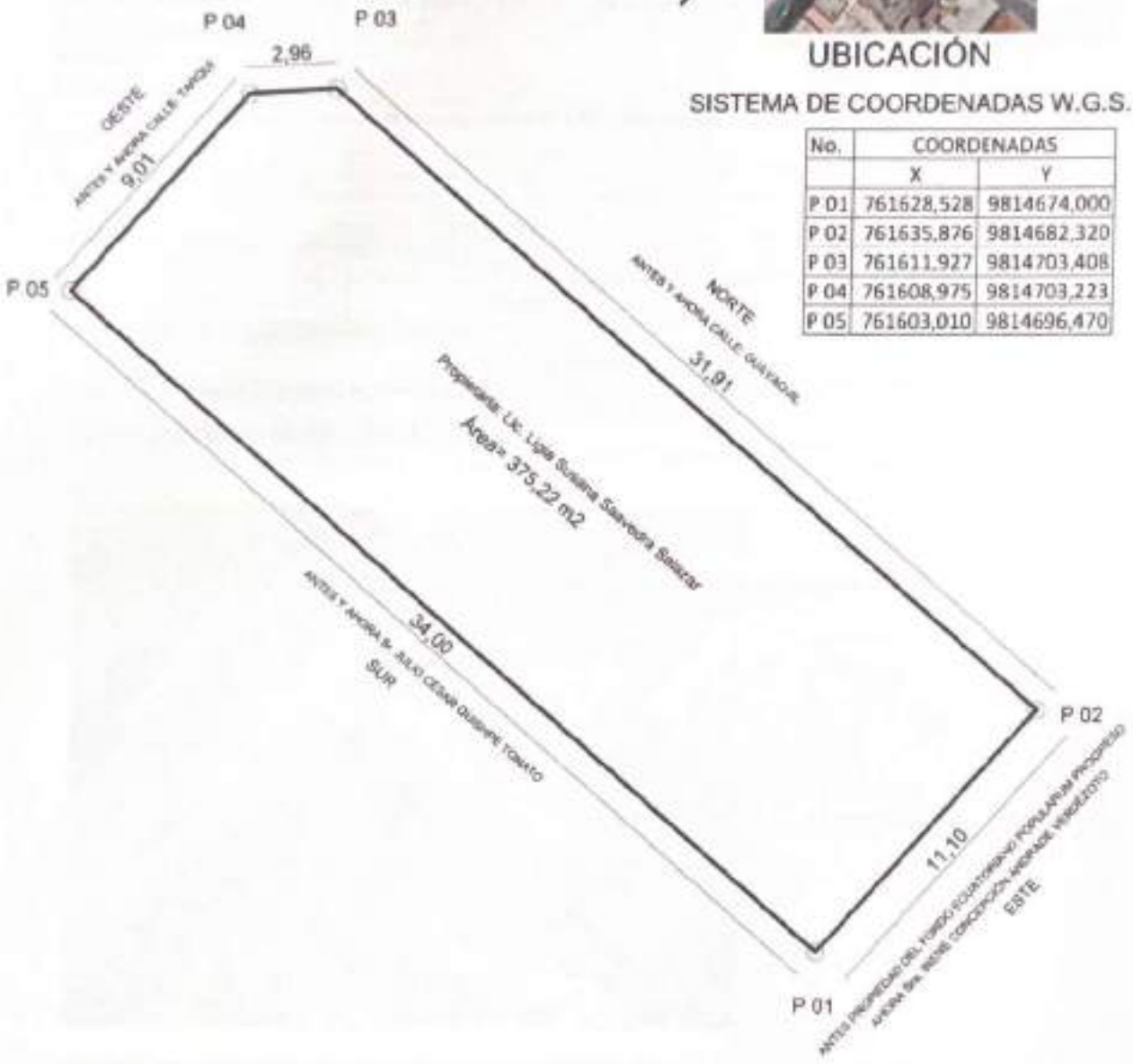
LAVANDERIA



UBICACIÓN

SISTEMA DE COORDENADAS W.G.S. 84

No.	COORDENADAS	
	X	Y
P 01	761628,528	9814674,000
P 02	761635,876	9814682,320
P 03	761611,927	9814703,408
P 04	761608,975	9814703,223
P 05	761603,010	9814696,470



PLANIMETRÍA	REALIZADO POR: ING. ALONSO WILFRIDO MAYANCELA SANCHEZ
PROPIETARIA:	REGISTRO MUNICIPAL: 905
Lic. LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALAZAR	SENESCYT: 1001-02-323768
UBICACIÓN: Provincia de Chimborazo, Cantón Riobamba, Parroquia Veloz, Calles: Guayaquil y Tarqui	FECHA: 23 DE MARZO DEL 2026
DIRECCIÓN: Calles: Guayaquil y Tarqui	ESCALA: 1:225
PARROQUIA: VELOZ CANTÓN: RIOBAMBA	
CIUDAD: RIOBAMBA PROVINCIA: CHIMBORAZO	
Clave Catastral: 0601040010010420010000000000	Ing. Alonso Wilfrido Mayancela Sánchez

ANEXO 2. AVALUO

1. DATOS DEL TRABAJO SOLICITADO:

TRABAJO SOLICITADO

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO JUICIO Nº. 06303201300068 Juez: Dr. Francis Eduardo Buñay Yuquilema

DIRECCION DEL SOLICITANTE ACTOR:

Calles: Junín entre García Moreno y España

NOMBRE DEL ACTOR:	TELEFONO
Cevallos Rivera Monica Beatriz, Arevalo Estrada Luis Vinicio Ing. Gerente De La Clínica Metropolitana, Buchell Endara Monica Gabriela	0995120078

PROPOSITO DEL AVALÚO: AVALUO

PROPIETARIO DEL TERRENO AVALUADO:	TELEFONO
Lic. Ligia Susana Saavedra Salazar	0984593452

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN OBJETO DEL AVALÚO

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	BARRIO
Chimborazo	Riobamba	Velez	

CALLE, TRAMO DE LA CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES

Calles: Guayaquil y Tarqui. Esquina

UBICACIÓN REFERENCIAL: hitos referenciales de la zona que sirven para localizar el inmueble.

Calles: Guayaquil y Tarqui. Esquina

SISTEMAS DE COORDENADAS W.G.S 84 : X=761620.42; Y=9814688.91

MAPA (IMAGEN SATELITAL):



PREDIO AVALUADO

No.	COORDENADAS	
	X	Y
P 01	761628.528	9814674.000
P 02	761635.876	9814682.320
P 03	761610.359	9814704.789
P 04	761603.010	9814696.470

ANTECEDENTES LEGALES DEL BIEN QUE RESPALDEN SU PROPIEDAD, GRAVÁMENES QUE PESEN

FORMA DE ADQUISICIÓN:	AÑO:	CERTIFICADO DE GRAVAMEN Nº 8601
1.- COMPRA VENTA: FECHA 29 DE AGOSTO 1995. VENDEDORES: ERAZO MARTHA, RAUL GONZALO RUIZ PORTALANZA. COMPRADOR: LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALAZAR. 2.- EMBARGOS: FECHA 14 SEPTIEMBRE DEL 2010. LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALZAR. 3.- BIEN PATRIMONIAL: FECHA 14 DE JULIO 2020 PROPIETARIO: LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALZAR. 4.- CANCELACION DE EMBARGO: FECHA: 11 DE OCTUBRE DE 2021. AUTORIDAD COMPETENTE: TRIBUNAL DE GARANTIAS PENALES DE CHIMBORAZO CANTON RIOBAMBA. DEMANDADO PROPIETARIO: LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALZAR.	13-feb-25	Ficha registral: 34181

Otros (Especificar)		Clave Catastral	0601040010010420010000000000
DATOS REGISTRO DE PROPIEDAD		Avalúo catastral municipal	$ 193,951.15

OBSERVACIONES

TIPO DE BIEN/CLASIFICACIÓN			DOCUMENTOS DE VALIDACIÓN	
Según el PUGS del Cantón Riobamba, el predio objeto de la litis suelo urbano	1 RESIDENCIAL		ESCRITURA	PRIVADA
			CERTIFICADO DE GRAVAMEN	SI
			PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	SI
			LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	NO
	OTROS:		OTROS (especificar)	

TERRENO CARACTERISTICAS URBANAS								
% DE SATURACIÓN EN LA ZONA			ESTRATO SOCIO ECONÓMICO		EQUIPAMIENTO URBANO			
POBLACIÓN	MUY ALTA		ALTO	X	CENTROS EDUCATIVOS	X	IGLESIA	X
	ESCASA		MEDIO		HOSPITAL	X	PARQUE DE DIVERSION	X
	NORMAL	X	BAJO		TRANSPORTE PUBLICO	X	CENTRO COMERCIAL	X
	MEDIA		POPULAR		AREAS VERDES	X	UPC	X

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE		VIAS DE ACCESO		INTENSIDAD DE FLUJO VEHICULAR	
HORMIGON ARMADO	X	ASFALTADA		ALTA	X
MIXTA		ADOQUINADA	X	MEDIA	
MADERA		LASTRADA		BAJA	
OTROS		OTROS		NINGUNA	

CARACTERISTICAS PANORAMICAS				REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES	
BASUREROS	SI	CEMENTERIOS	SI	COS PB=80 Y COSTO TOTAL: 240	
VISTA PAISAJE AGRADABLE	SI	ASENTAMIENTOS IRREGUL.	NO		
ZONAS AJARDINADAS	NO	PLANTAS INDUSTRIALES	NO	USOS PROHIBIDOS	industrial y agroindustrial alto y peligroso impacto y todos los usos no detallados.
PAISAJE URBANO	SI	ZONAS DE TOLERANCIA	NO	USO DE SUELO PRINCIPAL	COMERCIAL

3.1 AVALUO DEL TERRENO

USO ACTUAL	RELIEVE	TIPO DE SUELO (TEXTURA)	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
2	PLANO		375.22	M2	$ 776.08	$ 291,200.74	$ 262,080.67
						$ -	$ -
		TOTAL:	375.22	M2	SUB TOTAL	$ 291,200.74	$ 262,080.67
OBSERVACIONES							

3.2 AVALUO DE LA VIVIENDA

DESCRIPCIÓN/TIPO/ AUXILIOTA	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/ml)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL 1	HORMIGON ARMADO	191.97	M2	BUENO	100%	$ 385.28	$ 73,962.30	$ 66,565.98
PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL 2	HORMIGON ARMADO	133.30	M2	BUENO	100%	$ 385.28	$ 51,357.82	$ 46,222.04
PLANTA BAJA GARAJE	HORMIGON ARMADO	49.95	M2	BUENO	100%	$ 385.28	$ 19,244.74	$ 17,320.26
SEGUNDA PLANTA: MEZANINE	HORMIGON ARMADO	219.60	M2	BUENO	100%	$ 385.28	$ 84,607.49	$ 76,146.74
TERCERA PLANTA: UN DEPARTAMENTO	HORMIGON ARMADO	194.13	M2	ÓPTIMO	103%	$ 395.21	$ 76,722.12	$ 69,049.91
TERCERA PLANTA: BODEGA	HORMIGON ARMADO	213.39	M2	BUENO	100%	$ 385.28	$ 82,214.90	$ 73,993.41
	TOTAL	1,007.34	M2			SUB TOTAL	$ 388,109.27	$ 330,108.39

5.3 AVALÚO DE INSTALACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	TIPO DE MATERIAL	AREA	CANTIDAD (m2/ml/und/ha)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
TOTAL:						TOTAL	$ -	$ -
TOTAL GENERAL (terreno, edificación + construcción)								
							DEPRECIACION	10%

5.3.1 CÁLCULO DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

AVALÚO DEL TERRENO=	$ 291,200.74	
AVALÚO EDIFICACIÓN=	$ 588,109.27	
Fct=	1.230	Factor de Comercialización del Terreno (Fct)
Fce=	0.960	Factor de Comercialización de la Edificación (Fce)
VALOR COMECIAL TERRENO =	$ 358,176.91	
VALOR COMECIAL EDIFICACIÓN =	$ 972,584.90	
VALOR COMECIAL TERRENO Y EDIFICACIÓN=	$ 930,761.81	

5.3.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

CONSTRUCCIONES	AREAS DE CONSTRUCCIÓN (m2)	ÁREA TOTAL TERRENO (m2)		TIPO DE CONSTRUCCION		NIVEL DE ACABADOS		VIDA UTIL APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN
PLANTA BAJA: USO: COMERCIAL 1	181.87	375.22	X	H.A.		(1) LUJO		50 años
PLANTA BAJA: USO: COMERCIAL 2	131.30			ALTOS		(2) ALTO		
PLANTA BAJA GARAJE	49.95			MIXTA	X	(3) MEDIO		VIDA DE LA CONSTRUCCION
SEGUNDA PLANTA: MEZANINE	218.69			MADERA		(4) BAJO		70
TERCERA PLANTA: DEPARTAMENTO	194.13			ESTRUCTURA METALICA				
TERCERA PLANTA: BODEGA	213.39			CAÑA				
TOTAL=	1,002.34		X	LADRILLO BLOQUE		(5) MINIMO		
TERRENO DEL TERRENO	REGULAR		UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA		ESQUINERO			

SERVICIOS		ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN/ESPECIFICACIONES TECNICAS			
AGUA	SI	DESCRIPCION	EDIFICACION	DESCRIPCION	EDIFICACIÓN
LUZ	SI	ESTRUCTURA	Hormigón Armado	PAREDES INTERIORES	Ladrillo
INTERNET	SI	CIMENTACIÓN	Hormigón Armado	PUERTAS EXTERIORES	METALICAS
ALCANTARIL.	SI	PISOS	MADERA, PORCELANATO, PISO FLOTANTE	PUERTAS INTERIORES	MADERA/MDF
ASFALTADO	NO	EMPEDRADO		CERRADURAS	Medias
TRANS. PUBLIC.	SI	TUMBADO	Si tiene	VENTANAS	Aluminio y Vidrio
TELÉFONO	SI	TECHO	Si tiene	MUEBLES DE COCINA	Si tiene
RECOL. BASURA	SI	ESCALERAS	Si tiene	MESON DE COCINA	Si tiene
DISPENSARIO	SI	PAREDES EXTERIORES	Ladrillo mambrón	CLOSET	Si tiene
U.P.C.	SI	MUEBLES DE BAÑO	Si tiene	PINTURA EXTERIOR	Caucho
DISPONIBILIDAD		MESON DE BAÑO	Si tiene	PINTURA INTERIOR	Caucho

ASCENSOR	NO	PIEZAS SANITARIAS	Edesa, Fv	CERRAMIENTO	NO
PISCINA	NO	GRIFERIA	TUBERIA ROSABLE AGUA FRIA Y CALIENTE	INSTALACIONES ESPEC.	SI
		INSTALACIONES ELECTRICAS	Manguera	N° DE OFICINAS	1
		INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	N° DE BAÑOS	4

3.4 RESUMEN DE AVALÚO

VALOR COMERCIAL
$730,761.81

3.5 CROQUIS DE IMPLANTACIÓN DEL BIEN



UBICACIÓN

SISTEMA DE COORDENADAS W.G.S. 84

No.	COORDENADAS	
	X	Y
P 01	761628,528	9814674,000
P 02	761635,870	9814682,320
P 03	761611,927	9814703,408
P 04	761608,975	9814703,223
P 05	761603,010	9814696,470

Área total del terreno: 375,22 m2

PLANIMETRÍA

3.6 LINDEROS

A. SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN		B. LINDEROS INSITU	
NORTE:	Por el un lado: o un costado la calle Tarqui	NORTE:	CALLE GUAYAQUIL L= 11,91 m ; L=2,96 M
SUR:	Por el fondo: propiedad del Fondo Ecuatoriano Populorum Progreso	SUR:	Sr. JULIO CESAR QUISHPE TONATO L=34,00 m
ESTE:	Por el frente: la calle Guayaquil, número diecinueve sesenta y uno	ESTE:	Sra. IRENE CONCEPCIÓN ANDRADE VERDEZOTO L=11,10 m
OESTE:	Por el otro lado: u otro costado, predio de César Quishpi	OESTE:	CALLE TARQUI L= 9,01 m

OBSERVACIONES CON RELACION AL LINDERO:

AREA TOTAL TERRENO SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMENES FICHA REGISTRAL: 384 Metros Cuadrados

AREA TOTAL DEL TERRENO IN SITU= 375,22 m2

4. ANÁLISIS DETALLADO DE LA VALORACIÓN Y EL PRECIO DEL AVALÚO TOTAL DEL BIEN.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LA TIERRA (obligatorio)

a. Del recorrido de campo se establecen 3 referencias de terrenos que se encuentren a la venta, para ello se toma en consideración que sean predios cercanos al terreno de avalúo que presenten las condiciones morfológicas, urbanas y económicas similares.

b. A los predios en referencia se aplica factores de homogenización tales como: forma, fondo, frente, uso de suelo, infraestructura, ubicación, topografía, estado de comercialización y a través de las fórmulas de factores frente y fondo así como la aplicación de índices se llega a determinar el costo por metro cuadrado.

c. El valor del avalúo del terreno establecido por el Municipio de Riobamba.

METODOLOGIA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES(obligatorio)

a. Se aplica el método de reposición que implica la aplicación de factores de conservación y edad de la construcción y a través de las tablas de depreciación de Fitto y Conesi se establece el valor ajustado del metro cuadrado de construcción en el predio objeto de la pericia. Cabe mencionar que no se aplica costos indirectos a la construcción avaluada.

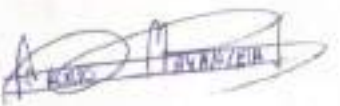
5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO.

UBICACIÓN	AREA (m2)	VALOR HOMOGENIZADO	OBSERVACIÓN
CALLES GUAYAQUIL Y TARQUI	261.70	$ 1,127.01	Referencia consultada como REF. IN SITU, tiene una superficie de 261,7M2, predio de forma REGULAR, con uso de suelo 2 RESIDENCIAL de ubicación ESQUINERO, se constata que UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO, predio 1 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
CALLES JUAN LARREA Y GASPAR DE VILLARDEL	350.00	$ 703.13	Referencia consultada como REF. IN SITU, tiene una superficie de 350M2, predio de forma REGULAR, con uso de suelo 2 RESIDENCIAL, de ubicación ESQUINERO se constata que CLIENTE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA, predio 1 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
CALLES CHILE Y CRISTOBAL COLON	643.00	$ 279.84	Referencia consultada como REF. IN SITU, tiene una superficie de 643M2, predio de forma REGULAR, con uso de suelo 2 RESIDENCIAL, de ubicación ESQUINERO, se constata que CLIENTE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA, predio 1 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO SIN CONSTRUCCION			$ 703.33

7. INSPECCIÓN Y AVALUO

Para la inspeccion se realizó visitas técnicas al predio para verificar el estado de conservacion y el tipo de acabados de la construcción. Para el avaluo se realizó la investigación en el sector de estudio así como en paginas de internet de inmobiliarias de la localidad.

NOMBRE DEL PERITO:	ALONSO WILFRIDO MAYANCELA SANCHEZ
FIRMA:	



CODIGO SBS	7310882		
TELÉFONO CELULAR	0997954462	calif. SBS	0
TELEFONO CONVENCIONAL	0	CORREOS	alonsomayasanchezw@gmail.com

ANEXO 3. CALCULO DE ESTUDIO DE MERCADO DE LOS TERRENOS REFERIDOS

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL m2	VALOR VENTA $/m2	FUENTE (Estado de comercializa ción) multipl	FRENTE Divide	FONDO Divide	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TOPOGRAFIA multipl	USO DEL SUELO multipl	UBICAC divide	Infraestructura multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEC	CARACTERISTICAS DE LAS REFERENCIAS	
1	CALLES GUAYAQUIL Y TARQUI	251.70	$ 1,031.72	0.90	1.07	0.77	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	$1,127.01	FUENTE	[illegible]
															FORMA	[illegible]
															USO DEL SUELO	2 RESIDENCIAL
															[illegible]	[illegible]
															UBICAC	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO
															Infraestructura	3 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
2	CALLES JUAN LARREA Y GASPAR DE VILLAROEL	390.00	$ 828.21	0.90	1.12	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	$831.01	FUENTE	[illegible]
															FORMA	[illegible]
															USO DEL SUELO	2 RESIDENCIAL
															[illegible]	[illegible]
															UBICAC	CLIENTE TIENE MEJOR UBICACION QUE LA REFERENCIA
															Infraestructura	3 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
3	CALLES CHILE Y CRISTOBAL COLON	943.00	$ 402.97	0.90	1.20	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.89	$279.84	FUENTE	[illegible]
															FORMA	[illegible]
															USO DEL SUELO	2 RESIDENCIAL
															[illegible]	[illegible]
															UBICAC	CLIENTE TIENE MEJOR UBICACION QUE LA [illegible]
															Infraestructura	3 TODOS LOS SERVICIOS BASICOS

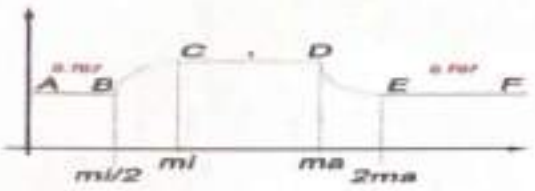
ANEXO 3.1 CALCULO DE ESTUDIO DE MERCADO DE LOS TERRENOS REFERIDOS

CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE TIPO TABLA DE BAREMO

CONCEPTO	CALF.	PESO	PUNTUACIÓN				SUBTOTALES			
			Calificación sobre 10				Peso x calificación			
Entorno urbanístico	nto	%	1	2	3	Predio a Avaluar	1	2	3	Predio a Avaluar
Categoría socio-económica del sector	8	4.42%	8	8	8	8	0.35	0.35	0.35	0.35
Polución ambiental *	5	2.76%	5	5	5	5	0.14	0.14	0.14	0.14
Polución acústica *	7	3.87%	7	8	7	7	0.27	0.31	0.27	0.27
Anchura de calles	7	3.87%	7	7	8	8	0.27	0.27	0.31	0.31
Circulación vehicular	7	3.87%	7	7	7	8	0.27	0.27	0.27	0.31
Circulación peatonal	7	3.87%	7	7	7	8	0.27	0.27	0.27	0.31
Áreas verdes y parques	5	2.76%	7	7	8	8	0.19	0.19	0.22	0.22
Parqueo temporal en vías aledañas	5	2.76%	7	7	7	8	0.19	0.19	0.19	0.22
Seguridad	8	4.42%	8	9	9	9	0.35	0.40	0.40	0.40
Caracteristicas del lote										
Frente	8	4.42%	8	7	8	8	0.35	0.31	0.35	0.35
Fondo	8	4.42%	8	7	7	8	0.35	0.31	0.31	0.35
Forma	8	4.42%	8	8	8	8	0.35	0.35	0.35	0.35
Topografía	8	4.42%	8	8	8	8	0.35	0.35	0.35	0.35
Ubicación	8	4.42%	8	8	8	9	0.35	0.35	0.35	0.40
Orientación	7	3.87%	8	8	8	8	0.31	0.31	0.31	0.31
Vista	8	4.42%	8	8	8	9	0.35	0.35	0.35	0.40
Distancias y comunicaciones										
Distancias a Instituciones Financieras	8	4.42%	8	8	8	8	0.35	0.35	0.35	0.35
Distancias a centros de salud	7	3.87%	7	7	7	7	0.27	0.27	0.27	0.27
Distancias a centros religiosos	7	3.87%	8	8	8	8	0.31	0.31	0.31	0.31
Distancias a unidades educativas	7	3.87%	8	8	8	8	0.31	0.31	0.31	0.31
Distancias a retenes policiales	7	3.87%	8	8	8	8	0.31	0.31	0.31	0.31
Distancias a mercados, C. C. y afines	7	3.87%	8	8	8	8	0.31	0.31	0.31	0.31
Distancias a líneas de transporte	8	4.42%	9	9	9	9	0.40	0.40	0.40	0.40
Normativa Municipal										
Altura de edificación	8	4.42%	7	7	7	7	0.31	0.31	0.31	0.31
COS-PB y COS-TOTAL	8	4.42%	8	8	8	8	0.35	0.35	0.35	0.35
RESULTADOS FINALES	181	100%					7.87	7.66	7.73	7.97
PRECIOS CONOCIDOS POR M2			**$ 1,127.01**	**$ 531.01**	**$ 279.84**		**$ 1,171.67**	**$ 556.49**	**$ 288.44**	**$ 705.53**

ANEXO 3.2 CALCULO DE ESTUDIO DE MERCADO DE LOS TERRENOS REFERIDOS

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LOS LOTES REFERENCIALES					
N°	Referencia	costo /m2	FRENTE(F)	FONDO(f)	
1	261.70 m2	1031.72	14.30	18.30	mi FONDO MIN
2	390.00 m2	628.21	17.50	20.00	
3	943.00 m2	402.97	23.00	41.00	ma FONDO MAX
5					
TIPO	331.57 m2	667.43 m2	18.27	26.43	
lote a evaluar	375.22 m2		11.10	34.00	



Mi= 18.3
Ma= 41

FT= 11.10

P/m2= $ 795.53

Lote Tipo		Lote Avaluar	
Fi	fi	Fx	fx
18.27	26.43 m	11.10 m	34.00

1. FONDO (f) AT= 375.22 m2

$$fe = \frac{AT}{FT} \qquad fe = \frac{375.22}{11.10} \qquad fe = 33.80 \quad fx$$

$$f = \left(\frac{Ma}{fx}\right)^{0.5} \qquad fe = \frac{41.00}{34.00} \qquad fe = 1.10 \quad fx$$

$$fi = \left(\frac{fx}{Mi}\right)^{0.5} \qquad fi = \frac{33.80}{18.30} \qquad fi = 1.36$$

2. FRENTE 0.84 < F < 1.19

$$F = \left(\frac{Fx}{Fi}\right)^{0.25} \qquad F = \frac{11.10}{18.27} \qquad F = 0.88 \quad ok$$

3. PROPORCION (P)

fx/Fx =2	3.06
Fx/fx = 0.5	0.33

4. Factor tamaño (t)

t = 1.00

4. Factor ubicación (E)

E = 1.00

5. Factor Topografia (T)

T = 1.00

F TOTAL

FTotal= (fXF) FTotal= 1.10

P/m2= FTxVAT P/m2= $ 776.08

Precio por metro cuadrado P/m2= $ 776.08

V TOTAL= P/m2 x Area de Terreno

V TOTAL= $ 291,200.74

Anexo No. 4 VALORACIÓN OBRA CIVIL

ANALISIS DE VALORACION CIVIL (TABLA DE FITTO Y CORVINI)

DETALLES	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	[illegible]	COSTO DIRECTO CONSTRUCCIÓN REAJUSTADO	valor repetidor	VIDA TECNICA	EDAD	% EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO INICIAL	% AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO FINAL	VALOR COMERCIAL	VALOR REALIZACIÓN
CONSTRUCCIONES																	
PLANTA BAJA LOCAL COMERCIAL 1	M2	191.67	BUENO	$457.42	$91.48	$548.90	$105,273.10	50	20	40.00	2	29.81	$385.28	100%	$385.28	$73,862.20	$68,585.86
PLANTA BAJA LOCAL COMERCIAL 2	M2	153.30	BUENO	$457.42	$91.48	$548.90	$73,168.90	50	20	40.00	2	29.81	$385.28	100%	$385.28	$51,287.62	$48,222.54
PLANTA BAJA GARAJE	M2	40.95	BUENO	$457.42	$91.48	$548.90	$27,417.75	50	20	40.00	2	29.81	$385.28	100%	$385.28	$19,244.74	$17,320.26
SEGUNDA PLANTA SEGUNDA	M2	218.60	BUENO	$457.42	$91.48	$548.90	$120,539.32	50	20	40.00	2	29.81	$385.28	100%	$385.28	$84,607.40	$76,146.74
TERCERA PLANTA DE DEPARTAMENTO	M2	184.13	OPTIMO	$457.42	$91.48	$548.90	$108,559.72	50	20	40.00	1	20.06	$395.21	100%	$395.21	$78,722.12	$59,049.81
SUCURSAL PLANTA SEGUNDA	M2	213.35	BUENO	$457.42	$91.48	$548.90	$117,130.02	50	20	40.00	2	29.81	$385.28	100%	$385.28	$82,214.90	$73,993.41
						SUB TOTAL=	$550,188.43								SUB TOTAL=	$388,199.27	$349,298.34
						TOTAL=	$550,188.43								TOTAL=	$388,199.27	

TABLA DE REFERENCIAS

CALIFICACIÓN	CONDICIONES FISICAS	CLASIFICACIÓN
1 - 1.5	Reparaciones de pequeña importancia	Optimo
		Muy Bueno
2 - 2.5	Reparaciones de poca importancia	Bueno
		Intermedio
3 - 3.5	Reparaciones sencillas	Regular
		Deficiente
4 - 4.5	Importantes reparaciones	Malo
		Muy Malo
5	Para demolición	Sin valor

ANEXO No 5

INFORME PARA DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE COMERCIALIZACION (Fc)

Para determinar el Factor de Comercialización (FC), se utiliza un método de ponderación de variables cualitativas y cuantitativas. Este factor es un coeficiente multiplicador (generalmente entre 0.80 y 1.20) que ajusta el valor físico o catastral de un inmueble para reflejar la realidad del mercado inmobiliario local (oferta, demanda y deseabilidad).

Dado que el inmueble se encuentra en una zona céntrica consolidada de Riobamba (Guayaquil y Tarqui), es una propiedad esquinera y cuenta con un edificio de uso mixto (comercial en planta baja como "Almacenes Saavedra" y residencial/oficinas en plantas altas), se realiza el cálculo de FC.

METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Se utiliza el Método de Calificación por Puntos o Matriz de Factores del Entorno e Internos. A cada variable se le asigna un peso (importancia) y una calificación del 1 al 10 (donde 5 o 6 es el estándar de mercado, menos es un castigo y más es una bonificación).

1.- MATRIZ DE CALIFICACIÓN DEL TERRENO (FACTORES EXTERNOS Y DE UBICACIÓN)

Evaluamos las variables que afectan directamente al suelo urbano en esa localización específica.

Variable de Análisis	Peso (%)	Calificación (1-10)	Ponderación	Justificación Técnica
Calificación del Sector	15%	8 / 10	1.20	Sector centro-comercial consolidado, alta densidad y alta demanda.
Localización Específica (Esquina)	15%	9 / 10	1.35	Propiedad esquinera que duplica el frente comercial y la exposición visual.
Tipo y Calidad de Vías	10%	8 / 10	0.80	Calles asfaltadas/adoquinadas en buen estado, aceras peatonales completas.
Transporte y Conectividad	15%	9 / 10	1.35	Acceso inmediato a múltiples líneas de buses urbanos y taxis. Alta fluidez peatonal.
Servicios y Equipamiento	15%	9 / 10	1.35	Cobertura total de servicios básicos (agua, luz, alcantarillado, fibra óptica) y cercanía a bancos y comercios.

Variable de Análisis	Peso (%)	Calificación (1-10)	Ponderación	Justificación Técnica
Plusvalía / Minusvalía	15%	8 / 10	1.20	Zona de alta plusvalía comercial histórica. No se registran focos de minusvalía severos.
Afinidad del Inmueble vs. Sector	15%	9 / 10	1.35	**Afinidad óptima:** El sector demanda comercio en planta baja, que es exactamente el uso actual.
TOTALES	**100%**		**8.60**	**Calificación Final del Terreno: 8.60 / 10**

2.- MATRIZ DE CALIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (FACTORES INTERNOS Y CONSTRUCTIVOS)

Evaluamos las variables físicas y arquitectónicas observadas en la fachada y tipología.

Variable de Análisis	Peso (%)	Calificación (1-10)	Ponderación	Justificación Técnica
Diseño Arquitectónico y Confort	20%	7 / 10	1.40	Diseño funcional para la época (estilo moderno de mediados/finales del siglo XX). Buena iluminación por ventanales continuos.
Calidad Constructiva	25%	7 / 10	1.75	Estructura de hormigón armado, mampostería sólida. Estándar de calidad medio-alto para su época de construcción.
Estado General de Conservación	25%	6 / 10	1.50	Estado Regular-Bueno. Requiere mantenimiento cosmético menor en fachada (pintura, cables expuestos, limpieza).
Seguridad Física y Estructural	15%	7 / 10	1.05	Estructura estable a la vista, sin fallas geomecánicas evidentes en fachada.
Respeto a la Normativa	15%	7 / 10	1.05	Cumple con la línea de fábrica y retiros del centro histórico o áreas consolidadas de Riobamba.

Variable de Análisis	Peso (%)	Calificación (1-10)	Ponderación	Justificación Técnica
TOTALES	100%		6.75	Calificación Final de la Edificación: 6.75 / 10

3.- CÁLCULO MATEMÁTICO DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (Fc)

Para transformar la calificación de la escala 1-10 a un factor comercial simétrico (donde 1.00 es el valor de mercado base), aplicamos la fórmula estándar de normalización:

$$F_c = \frac{\text{Calificación Ponderada}}{\text{Calificación Base Estándar } (7.00)}$$

- **Factor de Comercialización del Terreno (Fct):**

$$F_{ct} = \frac{8.60}{7.00} = 1.2285 \rightarrow \mathbf{1.23}$$

(Un factor de 1.23 indica que las condiciones de la esquina y del entorno comercial elevan el valor del suelo un 23% por encima del lote promedio de la zona).

- **Factor de Comercialización de la Edificación (Fce):**

$$F_{ce} = \frac{6.75}{7.00} = 0.9642 \rightarrow \mathbf{0.96}$$

(Un factor de 0.96 castiga levemente la edificación en un 4% debido a la edad del inmueble, obsolescencia estética y la necesidad de mantenimiento en fachada/cableado aéreo).

4.- APLICACIÓN AL VALOR COMERCIAL REAL DE MERCADO

Multiplicamos los avalúos físicos iniciales por sus respectivos Factores de Comercialización para obtener el **Valor Comercial de Mercado Definitivo**.

- **Terreno Comercial Ajustado:**

$$\$291,200.74 \times 1.23 = \mathbf{\$358,176.91}$$

- **Edificación Comercial Ajustada:**

$$\$388,109.27 \times 0.96 = \mathbf{\$372,584.90}$$

4. CONCLUSIÓN Y RESUMEN ECONÓMICO

A través de la metodología ponderada de mercado, el resumen de valores comerciales finales queda estructurado de la siguiente manera:

Componente	Avalúo Base Original	Factor Comercial (Fc)	Avalúo Comercial Final
Terreno	$291,200.74	1.23	**$358,176.91**
Edificación	$388,109.27	0.96	**$372,584.90**
VALOR TOTAL	**$679,310.01**		**$730,761.81**

El valor de mercado final de la propiedad es de **$730,761.81** (Setecientos treinta mil setecientos sesenta y uno con 81/100 dólares de los Estados Unidos de América). El dinamismo y la excelente ubicación del suelo compensan significativamente el desgaste natural de la edificación.

COSTO DIRECTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN REFERENCIAL
ENERO - MARZO 2026

ÁREA CONSTRUIDA (m²)	COSTO USD/m²
150.00	497.42

VIVIENDA TIPO CON ACABADOS MEDIOS - ECONÓMICOS

Estos valores han sido analizados sin considerar los Costos Indirectos (utilidades, gastos administrativos e imprevistos), tampoco el valor del terreno. La mano de obra se ha calculado con los costos horarios mínimos establecidos por el Ministerio de Trabajo.
Todos los valores aquí expuestos son únicamente referenciales.

PRESUPUESTO REFERENCIAL

COD. RUBRO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	TOTAL
A	OBRA PRELIMINARES				$ 1,306.21
2.05	CERRAMIENTO PROVIS. H=2.4 M CON TABLA DE MONTE Y PINGOS	m	47.70	$ 27.79	$ 1,374.17
2.03	BODEGAS Y OFICINAS PROVIS. ESTRUCTURA Y PAREDES DE MADERA, CUBIERTA GALVALUME INC. PUNTO DE ILUMINACIÓN	m2	10.00	$ 59.66	$ 1,789.80
2.07	LIMPIEZA MANUAL DEL TERRENO	m2	117.95	$ 1.63	$ 192.26
B	MOVIMIENTOS DE TIERRAS				$ 855.17
2.09	REPLANTEO Y NIVELACIÓN CON EQUIPO TOPOGRÁFICO	m2	117.95	$ 2.40	$ 283.08
4.0108	EXCAVACIÓN MANUAL EN CIMIENTOS Y PLINTOS	m3	16.83	$ 17.52	$ 297.18
4.0202	RELLENO COMPACTADO CON SUELO NATURAL	m3	9.49	$ 7.89	$ 74.84
5.0603	DESALOJO DE MATERIAL CON VOLQUETA (TRANSPORTE 10 KM) CARGADA MANUAL	m3	15.95	$ 13.23	$ 209.06
C	ESTRUCTURA				$ 18,166.29
5.0131	HORMIGÓN SIMPLE REPLANTILLO F'C= 180 KG/CM2 EQUIPO CONCRETERA 1 SACO	m3	1.30	$ 125.70	$ 162.51
5.0101	HORMIGÓN CICLÓPEO 60% H.S Y 40% PIEDRA FC = 210 KG/CM2	m3	3.45	$ 101.00	$ 355.50
5.0127	HORMIGÓN SIMPLE PLINTOS FC = 210 KG/CM2, NO INC. ENCOFRADO	m3	3.69	$ 133.12	$ 517.57
5.0140	HORMIGÓN SIMPLE CADENAS FC = 210 KG/CM2, NO INC. ENCOFRADO	m3	1.53	$ 133.12	$ 204.21
5.0135	HORMIGÓN SIMPLE VIGAS, FC = 210 KG/CM2	m3	3.45	$ 140.39	$ 484.36
5.0130	HORMIGÓN SIMPLE LOSAS ALTERAS, F'C = 210 KG/CM2, NO INC. ENCOFRADO	m3	0.96	$ 139.17	$ 133.60
5.0107	HORMIGÓN SIMPLE COLUMNAS FC = 210 KG/CM2, NO INC. ENCOFRADO	m3	7.06	$ 142.58	$ 1,006.04
5.0117	HORMIGÓN SIMPLE LOSA MACIZA E= 15 CM, F'C = 210 KG/CM2, NO INCLUYE ENCOFRADO	m3	16.79	$ 135.37	$ 2,346.83
5.0201	ACERO DE REFUERZO FY= 4200 KG/CM2 CON ALAMBRE GALV. N°18	m3	2618.02	$ 1.87	$ 3,196.99
6.0107	ENCOFRADO TABLA DE MONTE - LOSA (NA 20x20 CM (1 USO)	m2	15.34	$ 20.83	$ 319.53
6.0108	ENCOFRADO TABLA DE MONTE - COLUMNA 30X30 CM (1 USO)	m2	74.34	$ 23.63	$ 1,756.85
6.0109	ENCOFRADO TABLA DE MONTE - LOSA, INC. VIGAS DE MADERA (1 USO)	m2	129.90	$ 36.04	$ 4,681.60
6.0110	ENCOFRADO TABLA DE MONTE - VIGA 30X70 CM (1 USO)	m2	34.52	$ 22.90	$ 790.39
D	ALBAÑILERÍA				$ 12,491.84
7.0103	BOCHILLO DE TINETA DE BAÑO 10X15 CM	m	3.74	$ 12.51	$ 46.78
7.0302	CONTRAPISO H.S F'C=180 KG/CM2 E= 8CM (INC. PIEDRA BOLA E=10 CM, POLIETILENO)	m2	67.00	$ 20.14	$ 1,268.82
7.0201	ENLUCIDO DE FAJAS (15+2.40)X E=2CM	m	109.16	$ 8.48	$ 916.94
7.0205	ENLUCIDO VERTICAL EXTERIOR, MORTERO 1:4 CON IMPERMEABILIZANTE	m2	157.28	$ 10.01	$ 1,574.37
7.0204	ENLUCIDO VERTICAL INTERIOR, PALETEADO FINO, MORTERO 1:4, E= 1.50 CM	m2	354.24	$ 7.46	$ 2,642.60
7.0107	LAVANDERIA PREFABRICADA 80X50 CM (INC. INSTALACIÓN)	u	1.00	$ 85.89	$ 85.89
7.0112	MAMPOSTERÍA DE BLOQUE PRENSADO PESADO 40X20X15 CM MORTERO 1:6, E= 2.0 CM	m2	135.62	$ 13.55	$ 2,108.90
7.0113	MAMPOSTERÍA DE BLOQUE PRENSADO PESADO 40X20X20 CM MORTERO 1:6, E= 2.0 CM	m2	91.43	$ 18.32	$ 1,674.96
7.0306	MASILLADO ALISADO DE PISOS, MORTERO 1:3, E= 1 CM	m2	79.50	$ 6.04	$ 478.37
7.0307	MASILLADO EN LOSA + IMPERMEABILIZANTE, E= 3 CM, MORTERO 1:3	m2	62.51	$ 10.84	$ 677.61
7.0117	MESON DE COCINA HORMIGÓN ARMADO F'C = 180 KG/CM2, 150X60X0.9 M, INC. CERÁMICA 30X30CM	m	7.50	$ 135.38	$ 1,010.63
E	ACABADOS				$ 15,715.31
16.05	JUEGO ACCESORIOS DE BAÑO INTERMEDIA BLANCO (INSTALACIÓN)	jgo	3.00	$ 16.33	$ 48.99
8.0101	ALFOMBRA TIPO RESIDENCIAL	m2	8.21	$ 30.91	$ 253.93
8.0103	BALDOSA DE GRES 30X30CM	m2	8.40	$ 29.42	$ 247.13
8.0105	BARREDERA DE SEIKE LACADA (E= 6CM	m	34.60	$ 9.53	$ 308.33
8.0201	CENEFA DECORATIVA	m	8.40	$ 18.27	$ 153.47
8.0202	CERÁMICA EN PARED 20X30 CM	m2	44.39	$ 17.79	$ 789.76
8.0107	CERÁMICA NACIONAL PARA PISOS 30X30CM	m2	15.86	$ 17.35	$ 275.17
9.0204	CERRADURA LLAVE LLAVE CROMADA	u	2.00	$ 11.17	$ 22.34
9.0203	CERRADURA PASILLO CROMADA	u	4.00	$ 16.28	$ 65.12
9.0207	CLOSET MDF LAMINADO	m2	4.86	$ 323.97	$ 1,570.12
9.0203	EMPASTE EXTERIOR	m2	144.78	$ 3.90	$ 564.56
9.0204	EMPASTE INTERIOR	m2	354.24	$ 3.29	$ 1,165.43
19.07	ENCESPADO COLOCACIÓN DE CHAMBA EN TERRENO PREPARADO	m2	46.35	$ 4.40	$ 204.02
9.0211	MESON CON TABLERO POSFORMADO (FORMICA) A= 60 CM	m	7.50	$ 9.84	$ 73.80
9.0210	MUEBLE ALTO DE COCINA EN AGLOMERADO MELAMINICO E=15MM	m	1.60	$ 63.31	$ 113.96
9.0211	MUEBLE BAJO COCINA AGLOMERADO MELAMINICO E=15MM (NO INC. MESÓN)	m	4.50	$ 97.53	$ 438.89
9.0158	PASAMANO DE HIERRO (C/MANGÓN MADERA)	m	3.55	$ 65.73	$ 233.34
8.0212	PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR, LÁTEX VINILO ACRÍLICO	m2	144.76	$ 3.37	$ 487.84
8.0213	PINTURA DE CAUCHO INTERIOR, LÁTEX VINILO ACRÍLICO	m2	333.06	$ 2.90	$ 965.88
8.0108	DUELA DE EUCALIPTO A=10CM Y E=2CM, PULIDO LACADO	m2	66.63	$ 45.94	$ 3,061.20
8.0113	PORCELANATO NACIONAL EN PISO DE 58X58CM	m2	9.60	$ 23.56	$ 230.91
9.0113	PUERTA DE ALUMINIO Y VIDRIO 6 MM (INCL. CERRADURA)	m2	1.94	$ 269.34	$ 1,330.14
9.0212	PUERTAS PRINCIPALES LACADAS, INC. MARCO Y TAPA MARCO	u	1.00	$ 476.86	$ 150.89
9.0218	PUERTA TAMBORADA BLANCA 0.80 M, INC. MARCO Y TAPA MARCO	u	5.00	$ 210.70	$ 1,053.50
9.0118	VENTANA DE ALUMINIO NATURAL CON VIDRIO FLOTADO DE 6 MM	m2	13.26	$ 90.01	$ 1,193.53
9.0101	COLOCACIÓN DE BARRAS DE APOYOS EN BAÑOS	u	1.00	$ 205.76	$ 205.76
F	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				$ 2,108.98
18.0101	ACOMETIDA ELÉCTRICA PRINCIPAL	m	7.00	$ 10.05	$ 70.35
18.0604	ACOMETIDA TELEFÓNICA CABLE MULTIPAR	m	7.00	$ 2.17	$ 15.19
18.0401	BREAKER 1 POLO 10 AMP	u	6.00	$ 12.74	$ 76.44
18.0402	BREAKER 1 POLO 40 AMP	u	4.00	$ 12.75	$ 51.00
18.0408	CAJA DE DISTRIBUCIÓN CENTRO DE CARGA 8 PUNTOS	u	2.00	$ 67.64	$ 135.28
18.0608	SALIDAS ANTENAS TV	pto	17.00	$ 20.66	$ 351.22
18.0505	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE (APAGUE-E)	pto	2.00	$ 8.48	$ 16.96
18.0201	PUNTO DE ILUMINACIÓN THHN 2X12 AWG MANGUERA DE POLIETILENO 1/2"	pto	21.00	$ 15.87	$ 333.27
18.0301	PUNTO DE TOMACORRIENTE THHN 2X12 + 1X14 AWG MANGUERA DE POLIETILENO 1/2"	pto	23.00	$ 22.73	$ 522.79
18.0605	SALIDA PARA TELÉFONO (S. ALAMBRE TELEFÓNICO, ALTA) 2 X 20	pto	3.00	$ 28.08	$ 84.24
18.0304	PUNTO DE TOMACORRIENTE ESPECIAL 220V L=12 M. THHN 2X12 + 1X14 AWG MANGUERA DE POLICTILENO 1/2"	pto	2.00	$ 68.81	$ 137.62
18.0305	PUNTO DE TOMACORRIENTE ESPECIAL 220V L=12 M. THHN 2X10 + 1X12 AWG MANGUERA DE POLICTILENO 1/2"	pto	4.00	$ 83.42	$ 333.68
18.0506	VARILLA COPPERWELD INC. CONECTOR	u	1.00	$ 31.08	$ 31.08
G	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				$ 4,527.60
14.0603	CAJA DE REVISIÓN DE LADRILLO MAMPOSTON (0.60X0.60X0.60 M) CON TAPA - INSTALACIÓN	u	4.00	$ 82.80	$ 331.20
13.0601	CALEFÓN A GAS 26 LITROS INSTALADO	u	1.00	$ 459.91	$ 459.91
16.01	DUCHAS CON MEZCLADORA (INSTALACIÓN)	u	2.00	$ 82.02	$ 164.04
16.03	INODORO BLANCO TANQUE ELEVADO (INSTALACIÓN)	u	3.00	$ 108.85	$ 326.55
16.07	LAVAMANOS CON PEDESTAL NO INC. GRIFERÍA (INSTALACIÓN)	u	3.00	$ 75.44	$ 226.32
16.05	JUEGO ACCESORIOS DE BAÑO INTERMEDIA BLANCO (INSTALACIÓN)	jgo	3.00	$ 16.33	$ 48.99
16.09	LAVAPLATOS 1 POZO GRIFERÍA TIPO CUELLO DE GANSO (INSTALACIÓN)	u	1.00	$ 157.00	$ 157.00
13.0603	LLAVE DE PASO 1/2"	u	3.00	$ 13.28	$ 39.84
16.13	MEZCLADORA PARA LAVAMANOS (INSTALACIÓN)	u	2.00	$ 66.87	$ 133.74
13.0203	PUNTO DE AGUA COBRE TIPO M 1/2"	pto	14.00	$ 37.87	$ 530.18
14.0307	PUNTO DE DESAGÜE DE PVC 110 MM, INC. ACCESORIOS	pto	4.00	$ 51.62	$ 206.48
14.0305	PUNTO DE DESAGÜE DE PVC 50 MM, INC. ACCESORIOS	pto	20.00	$ 30.49	$ 609.80
14.0607	REJILLA DE PISO 50 MM - 3 RUBASAS	u	15.00	$ 5.64	$ 84.60
13.0607	VALVULA COMB. K 1/2" TIPO RW	u	3.00	$ 28.09	$ 84.27
13.0206	TUBERÍA DE COBRE TIPO M DE 3/4", INC. ACCESORIOS	m	35.91	$ 10.76	$ 386.47
14.0302	CANALIZACIÓN TUBERÍA PVC 75 MM	m	40.43	$ 7.12	$ 287.88
14.0301	CANALIZACIÓN TUBERÍA PVC 110 MM	m	29.56	$ 9.43	$ 278.75
H	OBRAS FINALES				$ 1,308.19
19.04	LIMPIEZA FINAL DE LA OBRA	m2	180.95	$ 2.25	$ 407.14
19.05	PLACA - IDENTIFICA	u	3.00	$ 15.68	$ 47.04
19.02	CERRAMIENTO CON MALLA ELECTROSOLDADA Y COLUMNAS DE HORMIGÓN	m	7.00	$ 122.00	$ 854.00
				TOTAL	$ 58,549.78

ELABORADO POR: DEPARTAMENTO TÉCNICO CAMICON

NO TIENE LOGO

R.U.C.: 0602764193001

FACTURA

No. 001-099-000000026

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN

1301202601060276419300120010990000000266228678411

FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN: 13/01/2026 15:41:30

AMBIENTE: PRODUCCIÓN

EMISIÓN: NORMAL

CLAVE DE ACCESO

1301202601060276419300120010990000000266228678413

MAYANCELA SANCHEZ ALONSO WILFRIDO

Dirección Matriz: Calle: ELOY ALFARO Interseccion: ABDON CALDERON

Dirección Sucursal: Calle: ELOY ALFARO Interseccion: ABDON CALDERON

OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD SI

Razón Social / Nombres y Apellidos: METRISA METROPOLITANA RIOBAMBA CLINICA DE SERVICIOS MEDICOS ESPECIALIZADOS S.A.

Identificación 0690074141001

Fecha 13/01/2026 Placa / Matrícula: Guía

Direccion:

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cantidad	Descripción	Detalle Adicional	Precio Unitario	Subsidio	Precio sin Subsidio	Descuento	Precio Total
014		1.00	AVALUO BIEN EMBARGADO SRA. LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALAZAR JUICIO 0630320130068		235.00	0.00	0.00	0.00	235.00

Información Adicional	
Telefono:	0995120078
Email:	secretariametrisa@hotmail.com
OBSERVACION:	AVALUO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO SRA. LIGIA SUSANA SAAVEDRA SALAZAR

Forma de pago	Valor
20 - OTROS CON UTILIZACION DEL SISTEMA FINANCIERO	270.25

SUBTOTAL 15%	235.00
SUBTOTAL NO OBJETO DE IVA	0.00
SUBTOTAL EXENTO DE IVA	0.00
SUBTOTAL SIN IMPUESTOS	235.00
TOTAL DESCUENTO	0.00
ICE	0.00
IVA 15%	35.25
IRBPNR	0.00
PROPINA	0.00
VALOR TOTAL	270.25

VALOR TOTAL SIN SUBSIDIO	0.00
AHORRO POR SUBSIDIO: (Incluye IVA cuando corresponda)	0.00

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ALONSO WILFRIDO
MAYANCELA SANCHEZ