

dentonavento yorho

	Código avalúo: N° 055-2025		
	SOLICITADO POR: JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACÍFICO S.A.		
	23/4/2025		
INFORME DE INSPECCION Y AVALUO			
SUP.BANCOS-PA-2008-1043			
SUP.CIA-SC-RNP-388-31-10-2008			
BIEN INMUEBLE:	VIVIENDA UNIFAMILIAR (CASA N°23) BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
DIRECCION EN SITIO	LATACUNGA, PARROQUIA IGNACIO FLORES, CALLES MILTON JÁCOME Y CUEVA DE LOS TAYOS, CONJUNTO HABITACIONAL "BOLONIA", CASA Y PARQUEADERO 23		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	CASA, PATIO, JARDÍN Y PARQUEADERO ASIGNADOS CON EL NÚMERO VEINTE Y TRES (23), QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO HABITACIONAL "BOLONIA", UBICADO EN LA PARROQUIA IGNACIO FLORES DEL CANTÓN LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	COTOPAXI	5	COTOPAXI
CANTÓN:	LATACUNGA	1	LATACUNGA
PARROQUIA:	IGNACIO FLORES	2	IGNACIO FLORES
CLAVE CATASTRAL:	SIN DATO	PREDIO:	-
PROPIETARIO	JOSE LUIS PRADO GONZALES Y JENNY PAULINA GARZON RIVERA		
REPRESENTANTE LEGAL:	-		
SOLICITANTE:	JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACÍFICO S.A.		
DEPOSITARIO JUDICIAL:	DR. MANUEL ARIAS VELASTEGUÍ		
FECHA DE SOLICITUD	miércoles, 9 de abril de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	sábado, 19 de abril de 2025		
FECHA DE INFORME	miércoles, 23 de abril de 2025		

		Código avalúo: N° 055-2025	
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	Pretium Ec. Cía. Lda.	
	Perito:	Ing. Washington Orlando López Escobar	
	Asistente:		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	INMUEBLE	
	Subtipo de bien:	VIVIENDA UNIFAMILIAR (CASA N° 23) BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
	Persona presente durante la inspección	Jenny Paulina Garzón rivera (Representante Propietario-Codeudora)	
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:	COACTIVA
1.6 Destino del Crédito	COACTIVA		
Documentos:	Acta de Embargo	Fecha	lunes, 23 de septiembre de 2024
	Acta de Sorteo	Fecha	viernes, 4 de abril de 2025
	Certificado de gravámen # 00046315-2024-76296	Fecha	jueves, 8 de agosto de 2024
	Informe Avalúo Anterior	Fecha	viernes, 31 de enero de 2025
	Providencia Designación de Perito	Fecha	viernes, 4 de abril de 2025
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	JOSE LUIS PRADO GONZALES Y JENNY PAULINA GARZON RIVERA		
2.2. Título de Adquisición:	Documento :	<u>Compraventa</u>	
	Otorgado por:	Carlos Alberto Naranjo Santander y Elsy Francisca Cega Jaramillo	
	A favor de:	José Luis Prado Gonzáles y Jenny Paulina Garzón Rivera	
	Documento :	<u>Constitución de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticresis</u>	
	Otorgado por:	José Luis Prado Gonzáles y Jenny Paulina Garzón Rivera	
	A favor de:	Banco del Pacifico Sociedad Anónima	
	Fecha:	2 de mayo de 2011	
	Notaria:	Primera	Cantón: Latacunga
	Registro de Propiedad:	miércoles, 11 de mayo de 2011	
	LA INFORMACIÓN SE OBTIENE DEL CERTIFICADO DE GRAVAMEN		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Parroquia Ignacio Flores		
3.1.2 Sectores Próximos:	Niagara, Salache		
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Construcciones de 2 - 3 pisos		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio		
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular-peatonal	
	capacidad vial	vía secundaria	
	condición de la vía	vía adoquinada	
	calle 1	Calle Tiwintza	
	calle 2	Calle Milton Jácome	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si	
	Energía eléctrica:	Si	
	Alcantarillado:	Si	
	Servicio de recolección de basura:	Si	
	Telefonía:	Si	
	Seguridad:	Si	
	Aceras y bordillos:	Hormigón	
	Transporte:	Av. Miguel Iturralde de Jaram	
	Equipamiento Urbano:	Unidad Educativa Ramón Barba Naranjo, Monasterio de la Visitación	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Vivienda unifamiliar.		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Equipamiento Urbano completo		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguna Aparente		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Parques y calles arboladas		

149
 acentonventaynover
 J

Código avalúo: N° 055-2025													
2.2.- Descripción del Terreno:													
Las coordenadas geográficas de la Edificación en estudio son:													
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	<table border="1"> <tr> <td>Latitud</td> <td>0.969101 PCS</td> <td>Longitud</td> <td>78.610727 PCO</td> </tr> </table>	Latitud	0.969101 PCS	Longitud	78.610727 PCO								
Latitud	0.969101 PCS	Longitud	78.610727 PCO										
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:													
Terreno esquinero, Calle Milton Jácome sentido este - oeste; calle Tiwintza, sentido norte - sur.													
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:													
INMUEBLE:	CASA, PATIO, JARDÍN Y PARQUEADERO ASIGNADOS CON EL NÚMERO VEINTE Y TRES (23), QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO HABITACIONAL "BOLENA", UBICADO EN LA PARROQUIA IGNACIO FLORES DEL CANTÓN LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI.												
Linderos Generales del Lote													
NORTE:	Calle Milton Jácome												
SUR:	Propiedad particular												
ORIENTE:	Propiedad particular												
OCCIDENTE:	Calle Tiwintza												
<table border="1"> <tr> <td>ÁREA DEL TERRENO:</td> <td>51n dato</td> <td>17.448,46 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TERRENO PROPORCIONAL SEGÚN ALICUOTAS:</td> <td>154.12 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:</td> <td>No aplica</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:</td> <td>No aplica</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DEL TERRENO:	51n dato	17.448,46 m ²	ÁREA TERRENO PROPORCIONAL SEGÚN ALICUOTAS:	154.12 m ²		DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:	No aplica		DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:	No aplica	
ÁREA DEL TERRENO:	51n dato	17.448,46 m ²											
ÁREA TERRENO PROPORCIONAL SEGÚN ALICUOTAS:	154.12 m ²												
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:	No aplica												
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:	No aplica												
Observaciones:	En el documento legal entregado no se especifica los linderos ni el área del lote madre, por tal motivo se realiza una verificación aproximada, se utiliza herramientas Google Earth e información municipal. El área utilizada en el presente informe es la que consta actualmente el Geoportal del Municipio de Latacunga.												
Linderos Particulares: Casa 23 M+0,18													
NORTE:	PATIO DE SERVICIO CASA NÚMERO 23												
SUR:	PARQUEADERO Y JARDÍN FRONTAL CASA NÚMERO 23												
ESTE:	CASA 22												
OESTE:	CASA NÚMERO 24												
ARRIBA:	LOSA ENTREPISO												
ABAJO:	SUELO FÍSICO FIRME												
ÁREA TOTAL:	42.63 m ²												
<table border="1"> <tr> <td>DIFERENCIA EN M2:</td> <td>3.57 m²</td> </tr> <tr> <td>DIFERENCIA EN PORCENTAJE:</td> <td>-9.14%</td> </tr> </table>		DIFERENCIA EN M2:	3.57 m ²	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	-9.14%								
DIFERENCIA EN M2:	3.57 m ²												
DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	-9.14%												
Linderos Particulares: Casa 23 M+2,52													
NORTE:	PATIO DE SERVICIO CASA NÚMERO 23												
SUR:	JARDÍN FRONTAL CASA NÚMERO 23												
ESTE:	JARDÍN FRONTAL CASA NÚMERO 22 EN OTRA CON CASA 22												
OESTE:	CASA NÚMERO 24 Y EN OTRA CON PATIO DE SERVICIO CASA NÚMERO 24												
ARRIBA:	LOSA DE CUBIERTA												
ABAJO:	LOSA DE ENTREPISO												
ÁREA TOTAL:	44.78 m ²												
<table border="1"> <tr> <td>DIFERENCIA EN M2:</td> <td>0.00 m²</td> </tr> <tr> <td>DIFERENCIA EN PORCENTAJE:</td> <td>0.00%</td> </tr> </table>		DIFERENCIA EN M2:	0.00 m ²	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	0.00%								
DIFERENCIA EN M2:	0.00 m ²												
DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	0.00%												
Linderos Particulares: Terreno exclusivo													
NORTE:	TERRENO CASA 11												
SUR:	CALLE A DEL CONJUNTO												
ESTE:	TERRENO CASA NÚMERO 22												
OESTE:	TERRENO CASA NÚMERO 24												
ÁREA TOTAL:	94.24 m ²												
<table border="1"> <tr> <td>DIFERENCIA EN M2:</td> <td>3.29 m²</td> </tr> <tr> <td>DIFERENCIA EN PORCENTAJE:</td> <td>-3.62%</td> </tr> </table>		DIFERENCIA EN M2:	3.29 m ²	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	-3.62%								
DIFERENCIA EN M2:	3.29 m ²												
DIFERENCIA EN PORCENTAJE:	-3.62%												
Observaciones:	Las dimensiones y áreas verificadas en sitio difieren en mínimo, para el presente informe se considera el dato menor												
3.2.4.- Configuración y Topografía:													
Forma:	Regular												
Topografía:	Plana												
Ubicación:	Esquinero												
3.2.5.- Características Panorámicas:													
No relevantes													
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:													
No aplica para servidumbres y no tiene restricciones													
3.2.7.- Uso Actual:													
Vivienda unifamiliar													
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE													
Terreno esquinero, regular, plano, sobre el que se implanta un vivienda unifamiliar de dos plantas signada con el N° 23, en régimen de propiedad horizontal													
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:													
Item	Descripción	Área			Alicuota								
		Cubierta	Abierta	sin detallar/total									
Obras principales													
Avance de obra													
1	PLANTA BAJA	100.00%	39.06	39.06	0.883311%								
2	PLANTA ALTA	100.00%	44.78	44.78									
Obras complementarias													
1	Garaje	100.00%	16.12	16.12									
2	Ingreso peatonal	100.00%	6.04	6.04									
3	Patio	100.00%	21.70	21.70									
4	Cubierta	100.00%	8.77	8.77									
Avance de Obra Total		100.00%	83.84	52.63	Total Alicuota 0.883311%								
Observaciones:	Para el presente informe se considera las áreas verificadas en sitio												
4.1.1.- Distribución de Ambientes													
Distribución Funcional Inmueble Original:													
Exteriores	Garaje, ingreso peatonal, jardín, patio posterior, cubierta metálica.												
Planta baja	Sala - comedor, cocina, baño social, bodega bajo escalera.												
Planta alta	Tres dormitorios, un baño completo compartido.												

		Código avalúo: N° 055-2025			
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas					
DESCRIPCION	DEPARTAMENTO				
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado				
PISOS	Contrapiso de hormigón / Losa de hormigón armado				
SOBREPISOS	Cerámica, parquet				
ESCALERAS	Hormigón armado, recubierto de parquet, pasamano metálico				
CUBIERTA	Losa de hormigón armado				
TUMBADO	Losa enlucida y pintada				
PAREDES EXT.	Mampostería de bloque				
PAREDES INT.	Mampostería de bloque				
PUERTAS EXT.	Madera				
PUERTAS INT.	Madera				
CERRADURAS	Pomo				
VENTANAS	Aluminio y vidrio				
MESONES DE COCINA	Granito				
MUEBLES DE COCINA	Melamínico / Mdf				
CLÓSET	Melamínico / Mdf				
MESONES DE BAÑOS	-				
PIEZAS SANIT. PROCED.	Marca Fv				
GRIFERIA	Marca Fv				
INST. ELECTRICAS	Empotradas				
PIEZAS ELECTRICAS	Plásticas				
INST. SANITARIAS	Empotradas				
INST. AGUA POTABLE	Empotradas				
INST. A/A	-				
INST. TV.	-				
PINTURA EXT.	Caucho				
PINTURA INT.	Caucho				
REVESTIMIENTO INT.	Enlucido y pintado				
CERRAMIENTO	Parcial de bloque				
INTERNET	Si				
TV POR CABLE	-				
GAS CENTRALIZADO	Si				
INST. ESPECIALES	Sistema de seguridad del conjunto				
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	7	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	2
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	No
Ascensor	no	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	6	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2.010	Edad del inmueble: (Aproximada)	15	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservacion	Bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	Humedad
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					
AISLADA		ADOSADA	☐	CONTINUA	☒
				PAREADA	☐

200
 Doscientos



Código avalúo: N° 055-2025

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificación Municipal	Ignacio Flores	Retiro Frontal	0.00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	Continua en línea de fábrica
Lote Mínimo	450.00 m	Retiro Lateral	0.00 m	COS	60.00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	12.00 m	Retiro entre Bloques	-	CUS / COS TOTAL	120.00%	Clasificación del Suelo	Urbano
Retiro Posterior	3.00 m	Altura de Edificación	6.00 m		-	Factibilidad de Servicios Basicos	SI

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna evidente. Sector con ejes viales aprobados, calles adoquinadas cuenta con todos los servicios básicos

5.3 Otros Aspectos

Cabe indicar que el inmueble de estudio se encuentra dentro de la zona de riesgo por Lahares Volcánicos, sin embargo al ser un proyecto aprobado por el Municipio se desconoce si se analizó este particular.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

- * Características del sector.
- * El tamaño de la propiedad.
- * Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.
- * Estado actual de la edificación
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.

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 dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

1.- Residual, de los departamentos en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.

2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.

**9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.**

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES						
AVALÚO DEL TERRENO:							
		ÁREA	VALOR M²	VALOR TOTAL DE TERRENO	ALÍCUOTA	ÁREA PROPORCIONAL	VALOR TOTAL DE TERRENO
0	TERRENO	17.448.46 m2	\$ 82.62	\$ 1.441.508.14	0.883%	154.12 m2	\$ 12.733.00
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 12.733.00
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	PLANTA BAJA	39.06 m²	\$ 620.00	\$ 24.217.20	100.00%	\$ 620.00	\$ 24.217.20
2	PLANTA ALTA	44.78 m²	\$ 620.00	\$ 27.763.60	100.00%	\$ 620.00	\$ 27.763.60
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		83.84 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 51.980.80			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 51.980.80
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Garaje	16.12	\$ 140.00	\$ 2.256.80	100.00%	\$ 140.00	\$ 2.256.80
2	Ingreso peatonal	6.04	\$ 40.00	\$ 241.60	100.00%	\$ 40.00	\$ 241.60
3	Patio	21.70	\$ 45.00	\$ 976.50	100.00%	\$ 45.00	\$ 976.50
4	Cubierta	8.77	\$ 120.00	\$ 1.052.40	100.00%	\$ 120.00	\$ 1.052.40
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 4.527.30			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 4.527.30
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 56.508.10			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 69.241.10
SON : SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES, 10/100							

201
 doscientos uno

		Código avalúo: N° 055-2025					
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 estado legal, sería a LARGO O INCIERTO plazo.							
11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA							
NO APLICA							
12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO							
El valor de mercado es el precio más probable y razonable que tiene un inmueble en el mercado y en el cual se llegaría a ejecutar libremente una transacción de compra-venta entre un comprador y un vendedor, en pleno conocimiento de las condiciones físicas y legales que puedan afectar al bien. Se sustenta en un estudio de mercado actualizado a la fecha del avalúo, en la misma zona u otras similares a donde se encuentra el bien en estudio <u>Cabe indicar que el factor comercial utilizado (0,90) corresponde a la condición legal actual que tiene del inmueble lo que provoca que el valor disminuya con relación al mercado</u>							
13.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:							
LATACUNGA, PARROQUIA IGNACIO FLORES, CALLES MILTON JÁCOME Y CUEVA DE LOS TAYOS, CONJUNTO HABITACIONAL "BOLONIA", CASA Y PARQUEADERO 23							
DESCRIPCIÓN	ÁREA	DEPRECIACIÓN	F. COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
TERRENO	154.12 m2			\$ 82.62	100.00%	\$ 12.733.00	\$ 12.733.00
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:							\$ 12.733.00
PLANTA BAJA	39.06 m²	0.88	0.90	\$ 491.04	100.00%	\$ 19.180.02	\$ 19.180.02
PLANTA ALTA	44.78 m²	0.88	0.90	\$ 491.04	100.00%	\$ 21.988.77	\$ 21.988.77
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:							\$ 41.168.79
Garaje	16.12 m²	0.88	0.90	\$ 110.88	100.00%	\$ 1.787.39	\$ 1.787.39
Ingreso peatonal	6.04 m²	0.88	0.90	\$ 31.68	100.00%	\$ 191.35	\$ 191.35
Patio	21.70 m²	0.88	0.90	\$ 35.64	100.00%	\$ 773.39	\$ 773.39
Cubierta	8.77 m²	0.88	0.90	\$ 95.04	100.00%	\$ 833.50	\$ 833.50
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							\$ 3.585.63
13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE							\$ 57.487.42
SON: CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES, 42/100							

**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 ACTUAL.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
VIVIENDA UNIFAMILIAR (CASA N° 23) BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	\$ 57.487.42	0.8	\$ 45.989.94

SON: CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES, 94/100

15.- AVALÚO CATASTRAL

Terreno	-
Construcción	-
Valor catastral total:	Sin dato

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 57.487.42		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	154.12 m ²	\$ 12.733.00	22.15%	34.14
Construcción	136.47 m ²	\$ 44.754.42	77.85%	106.24
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	140.38
			Valor mts ² G=C/F	\$ 409.51

202
descientos dos
g

PRETIUM		Código avalúo: N° 055-2025
17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA		
ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 56.508.10
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 69.241.10
13.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 57.487.42
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO	\$ 45.989.94
15	VALOR CATASTRAL	Sin dato
<p>DECLARACION JURAMENTADA: Yo, GERMANIA MYREYA DEL SALTO SILVA, EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL Y GERENTE GENERAL, por mis propios y personales derechos, en representación a la nómina de peritos valuadores de la compañía PRETIUM EC CIA. LITDA. Declaro bajo juramento, que:</p> <p>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(imos) civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.</p> <p>2. No tengo(emos) 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(emos) vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi(nuestra) decisión(es) o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo(emos) intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.</p> <p>3. La remuneración que recibo(imos) no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he(mos) ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.</p>		
18.- OBSERVACIONES:		
El inmueble se no se encuentra habitado a la fecha de inspección; su estado de conservación es Bueno.		
19.- ANEXOS:		
a.-) Croquis de ubicación del inmueble. b.-) Plano de implantación. c.-) Referencia comercial. d.-) Memoria de cálculo. e.-) Memoria Fotográfica. f.-) Anexo DPH g.-) Anexo - Ficha de Riesgo Ambiental		1 Página 1 Página 5 Páginas 2 Páginas 3 Páginas 2 Páginas 1 Página
WASHINGTON ORLANDO LOPEZ ESCOBAR Firmado digitalmente por WASHINGTON ORLANDO LOPEZ ESCOBAR Fecha: 2025.04.23 10:18:11 -05'00'		 Firmado digitalmente por: MANUEL MESIAS ARIAS VELASTEGUI
Ing. Washington Orlando López Escobar Perito Asignado Registro Prof. SBS: PBQ-2021-02230		DR. MANUEL ARIAS VELASTEGUI Depositario Judicial



Código avalúo: N° 055-2025

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	VIVIENDA UNIFAMILIAR (CASA N°23) BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	17448.46 m2	\$ 82.62	1.441.508.14	0.88%	154.12 m2	\$ 12.733.00	-
PLANTA BAJA	39.06 m2	\$ 491.04				\$ 19.180.02	100.00%
PLANTA ALTA	44.78 m2	\$ 491.04				\$ 21.988.77	
Garaje	16.12 m2	\$ 110.88				\$ 1.787.39	
Ingreso peatonal	6.04 m2	\$ 31.68				\$ 191.35	
Patio	21.70 m2	\$ 35.64				\$ 773.39	
Cubierta	8.77 m2	\$ 95.04				\$ 833.50	
					TOTAL	\$ 57.487.42	
VIDA ÚTIL	65 Años					Parroquia	IGNACIO FLORES
EDAD DEL BIEN	15 Años		Zonificación	Ignacio Flores			
REMANENTE	50 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2010				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Mediana					Números de baños	2
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	no						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	0.969101 PCS		Longitud	78.610727 PCO		
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial del Inmueble						USD \$	57.487.42
Valor de Mercado Ajustado						USD \$	45.989.94
Porcentaje de Ajuste						%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

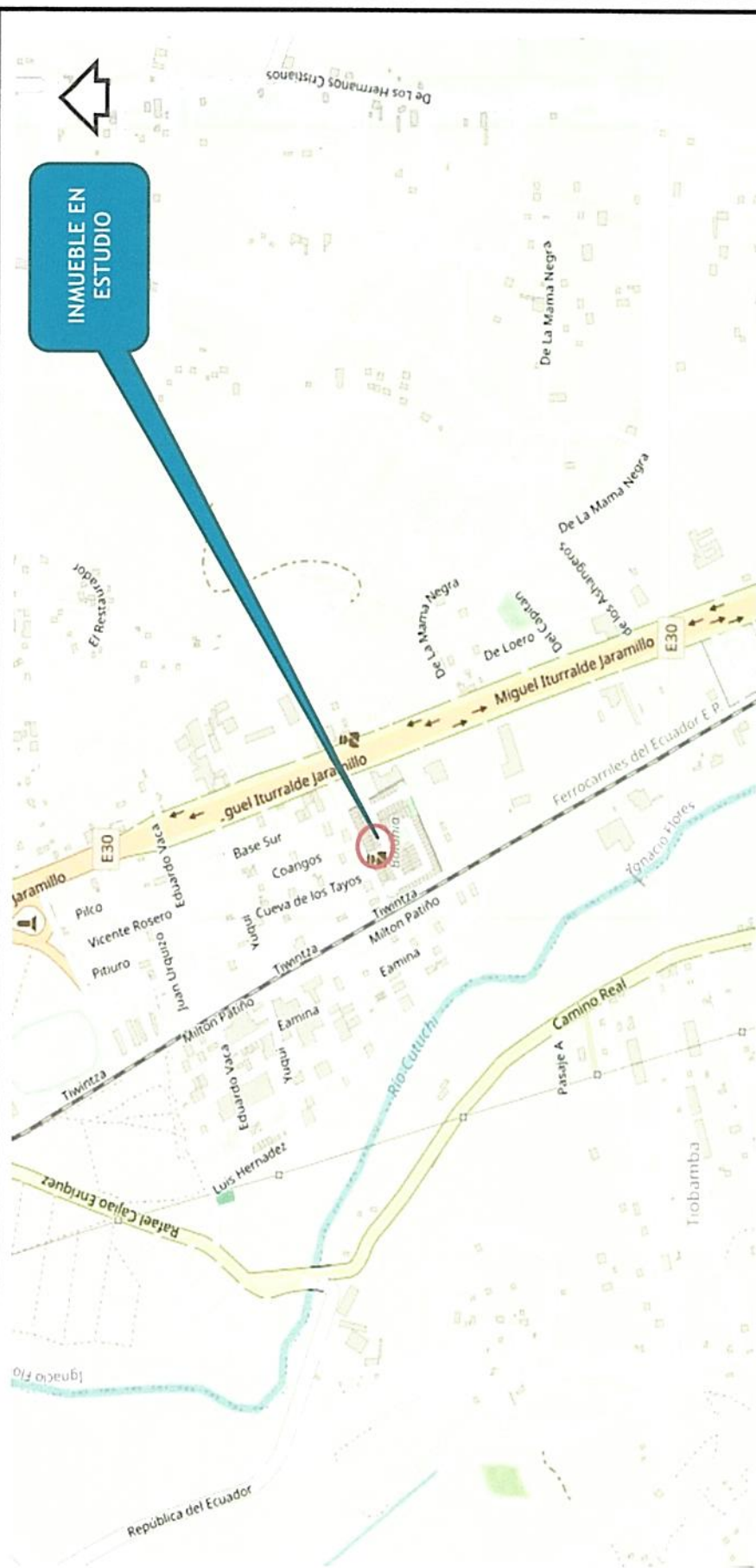
TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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 INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES, NAVES MARITIMAS, FLUVIALES O AEREAS Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA



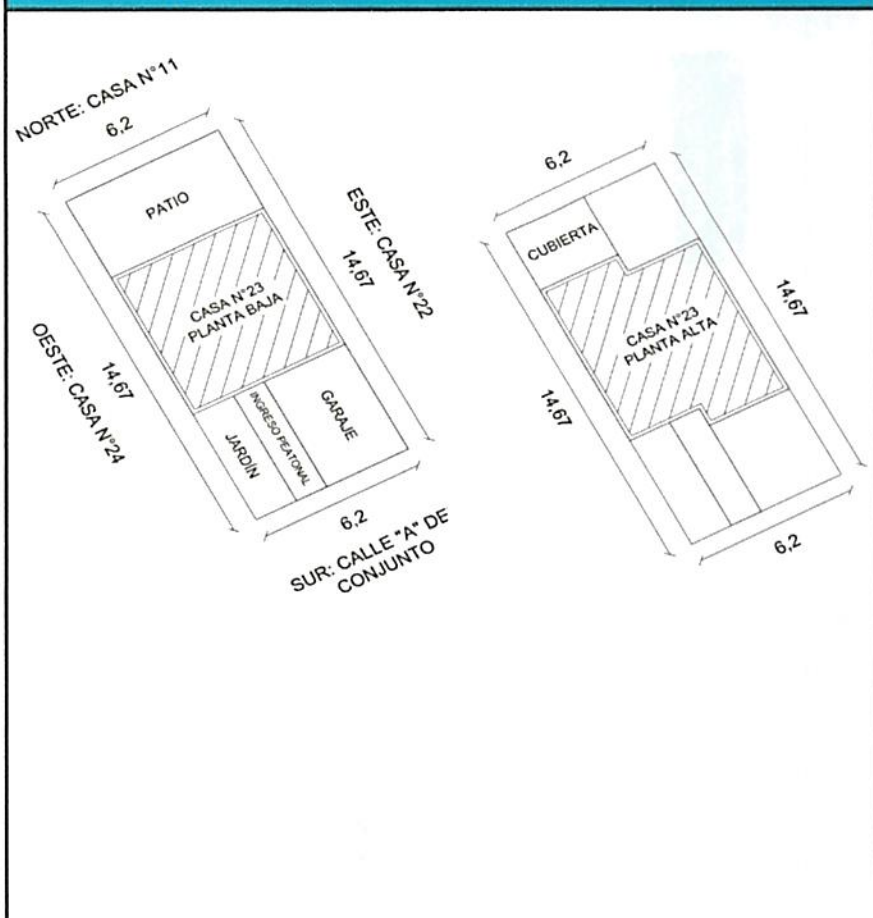
UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

CASA, PATIO, JARDÍN Y PARQUEADERO ASIGNADOS CON EL NÚMERO VEINTE Y TRES (23), QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO HABITACIONAL "BOLEA", UBICADO EN LA PARROQUIA IGNACIO FLORES DEL CANTÓN LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI.





Implantación general -



204
 doscientoscuatro
 Código avalúo: N° 055-2025



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE																					
Fecha de información: 19/4/2025	 																					
Tipo de fuente: Letrero en sitio																						
Nombre de la Fuente: Propietario																						
Fuente: 0991443672 - 0987871304																						
Nivel de comprobación: Alta																						
Negociación: Si																						
Zona: Urbana																						
Calle: Calle Germán Pitiur																						
Ubicación con respecto a la manzana: Medianero																						
Frente:																						
Fondo:	<div style="text-align: center;"> Importes: </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td style="text-align: right;">\$ 23.000.00</td> </tr> <tr> <td>Factor fuente:: 0.95</td> <td>Valor ajustado:</td> <td style="text-align: right;">\$21.850.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Tipo inmueble: Terreno medianero</td> </tr> <tr> <td>Area construcciones</td> <td>Valor construcciones:</td> <td style="text-align: right;">\$0.00</td> </tr> <tr> <td>Obras adicionales: No</td> <td>Valor obras adicionales:</td> <td style="text-align: right;">\$4.800.00</td> </tr> <tr> <td>Relación area lote en estudio:</td> <td>Valor neto total terreno:</td> <td style="text-align: right;">\$17.050.00</td> </tr> <tr> <td>Area Terreno 200.00 m²</td> <td>V.Uni. Terreno:</td> <td style="text-align: right;">\$85.25</td> </tr> </table>	Valor de la oferta inmobiliaria.		\$ 23.000.00	Factor fuente:: 0.95	Valor ajustado:	\$21.850.00	Tipo inmueble: Terreno medianero			Area construcciones	Valor construcciones:	\$0.00	Obras adicionales: No	Valor obras adicionales:	\$4.800.00	Relación area lote en estudio:	Valor neto total terreno:	\$17.050.00	Area Terreno 200.00 m²	V.Uni. Terreno:	\$85.25
Valor de la oferta inmobiliaria.		\$ 23.000.00																				
Factor fuente:: 0.95		Valor ajustado:	\$21.850.00																			
Tipo inmueble: Terreno medianero																						
Area construcciones		Valor construcciones:	\$0.00																			
Obras adicionales: No		Valor obras adicionales:	\$4.800.00																			
Relación area lote en estudio:		Valor neto total terreno:	\$17.050.00																			
Area Terreno 200.00 m²		V.Uni. Terreno:	\$85.25																			
Área del terreno o superficie: 200.00 m²																						
Forma: Rectangular																						
Área de construcción:																						
Tipo de acabados:																						
Edad:																						
Topografía: Plano																						
Estado de conservación y mantenimiento:																						
Número de habitaciones: --																						
Número de baños: --																						
Número de parquesos: --																						



ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 2:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	19/4/2025	 	
Tipo de fuente:	Letrero en sitio		
Nombre de la Fuente:	Propietario		
Fuente:	0979006088 - 0992765470		
Nivel de comprobación:	Alta		
Negociación:	Si		
Zona:	Urbana		
Calle:	Cueva de los Tayos		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Frente:			
Fondo:			
Área del terreno o superficie:	270.00 m²		
Forma:	rectangular		
Área de construcción:	150.00 m²		
Tipo de acabados:			
Edad:			
Topografía:			
Estado de conservación y mantenimiento:			
Número de habitaciones:	---		
Número de baños:	---		
Número de parqueos:	---		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$ 95.000.00
		Factor fuente: 0.95	Valor ajustado: \$90.250.00
		Tipo inmueble:	Terreno medianero
		Area construcciones 150.00 m²	Valor construcciones: \$67.500.00
		Obras adicionales: No	Valor obras adicionales:
		Relación area lote en estudio: --	Valor neto total terreno: \$22.750.00
		Area Terreno 270.00 m²	V.Uni. Terreno: \$84.26



ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	19/4/2025	 	
Tipo de fuente:	Letrero en sitio		
Nombre de la Fuente:	Propietario		
Fuente:	0992526844 - 0987840232		
Nivel de comprobación:	Alta		
Negociación:	Si		
Zona:	Urbana		
Calle:	Calle Ángela Rivera		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Frente:			
Fondo:			
Área del terreno o superficie:	200.00 m²		
Forma:	Rectangular		
Área de construcción:	120.00 m²		
Tipo de acabados:	Medianos		
Edad:	25 Años		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:			
Número de habitaciones:	3		
Número de baños:	2		
Número de parquesos:	1		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 64.500.00	
		Factor fuente:: 0.98	Valor ajustado: \$63.210.00
		Tipo inmueble: Terreno esquinero	
		Area construcciones 120.00 m²	Valor construccion es: \$46.800.00
		Obras adicionales: No	Valor obras adicionales:
		Relación area lote en estudio: --	Valor neto total terreno: \$16.410.00
		Area Terreno 200.00 m²	V.Uni. Terreno: \$82.05



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 1:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	19/4/2025	 <p>Casa - 126m² - 3 Habitaciones - 2 estacionamientos</p> <p>Venta USD 80.000</p> <p>Alicuota USD 14</p> 
Tipo de fuente:	Internet	
Nombre de la Fuente:	InmoMemories	
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-sur-de-latacunga-65191345.html	
Nivel de comprobación:	Alta	
Negociación:	Si	
Zona:	Urbana	
Calle:	Calle Tiwintza - Conjunto Palermo	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Frente:		
Fondo:		
Área del terreno o superficie:		
Forma:		
Área de construcción:	125.00 m ²	
Tipo de acabados:	Medios	
Edad:	13 Años	
Topografía:		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno	
Número de habitaciones:	3	
Número de baños:	3	
Número de parqueos:	1	
		Importes:
		Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 80.000.00
		Factor fuente:: 0.98 Valor ajustado: \$78.400.00
		Tipo inmueble: Casa en Conjunto Habitacional
		Area construcciones 125.00 m ² Valor construccion es: \$627.20
		Obras adicionales: No Valor obras adicionales:
		Relación area lote en estudio: Valor neto total terreno:
		Area Terreno V.Uni. Terreno:

201
 doscientos sesenta y tres



Código avalúo: N° 055-2025

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

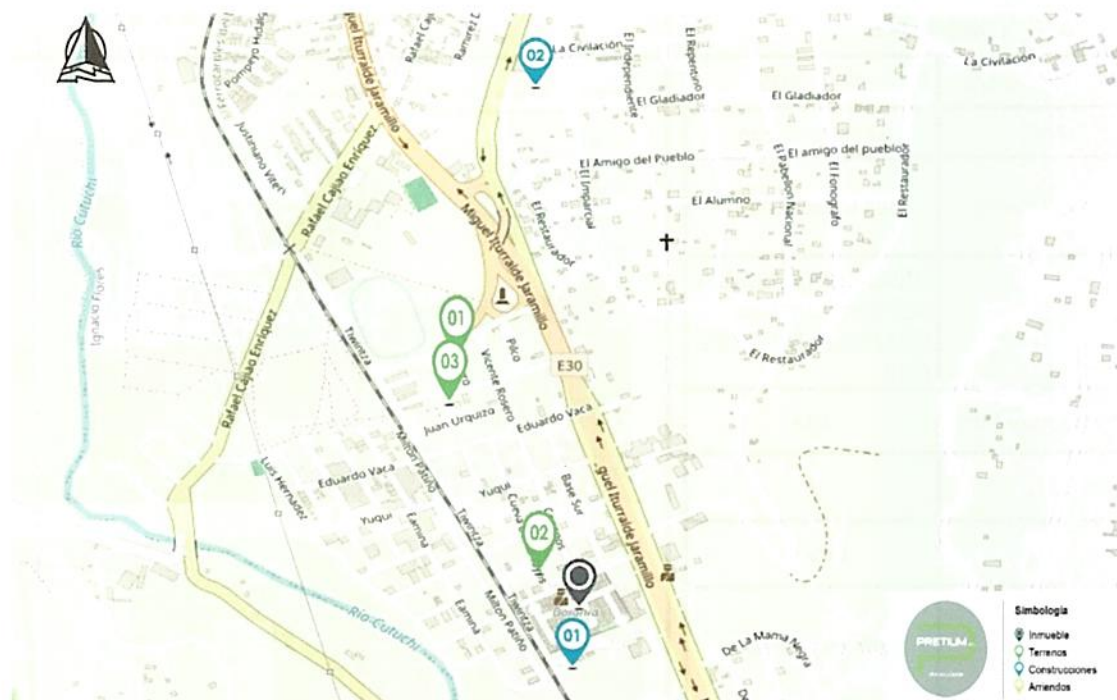
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información: 19/4/2025	<div style="text-align: center; font-size: small;"> Casa en venta La Civilización Y Betlehemitas, Ecuador Casa de Venta en Lotastunga </div>  
Tipo de fuente: Letrero en sitio	
Nombre de la Fuente: 593 Inmobiliaria -	
Fuente: https://www.icasas.ec/propiedad/f817-9cff-1933392-e43f8d70036f-72ad	
Nivel de comprobación: Alta	
Negociación: Si	
Zona: Urbana	
Calle: Calle La Civilización	
Ubicación con respecto a la manzana: Medianero	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	
Forma:	
Área de construcción: 87.25 m²	
Tipo de acabados: Medios	
Edad: 11 Años	Importes: Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 67.000.00
Topografía:	Factor fuente: 0.95 Valor ajustado: \$63.650.00
Estado de conservación y mantenimiento: Bueno	Tipo inmueble: Departamento
Número de habitaciones: 3	Área construcciones 87.25 m² Valor construcciónes: \$729.51
Número de baños: 2	Obras adicionales: No Valor obras adicionales:
Número de parques: 1	Relación área lote en estudio: -- Valor neto total terreno:
	Área Terreno V.Uni. Terreno:



ANEXO - REFERENCIAS COMERCIALES

UBICACIÓN APROXIMADA DE REFERENCIAS



IMÁGENES DE LAS REFERENCIAS ANALIZADAS

Terrenos



Referencia 01



Referencia 02



Referencia 03



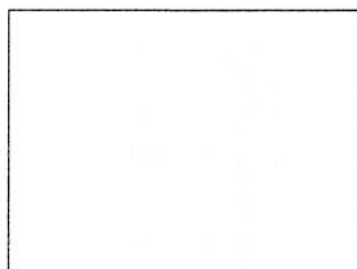
Terreno + Construcciones



Referencia 01



Referencia 02



Referencia 03

ANEXO - HOMOGENIZACION DE REFERENCIAS TERRENOS + CONSTRUCCIONES



Dirección
LATACUNGA, PARROQUIA IGNACIO FLORES, CALLES MILTON JÁCOME Y CUEVA DE LOS TAYOS, CONJUNTO HABITACIONAL "BOLOGNA", CASA Y PARQUEADERO 23

Descripción
Terreno esquinero, regular, plano, sobre el que se implanta un vivienda unifamiliar de dos plantas signada con el N° 23, en régimen de propiedad horizontal

	AREA 154.12 m ²	FRENTE 6.20 m	FONDO 14.67 m	PROPORCION 1:2	FORMA REGULAR	TOPOGRAFIA PLANA
	INFRAEST. Completa	S. BASICOS Completo	USO SUELO Residencial	COS. PB 60%	ALT. EDIF. 2 pisos	ACCESO Optimo
	ENTORNO Todos equipamiento	TIPO DE VIA CALLE SECUNDARIA	UBIC. EN VIA MEDIANERO	D. TRANSPORT. 0m a 200m	D. COMERCIO 0m a 200m	OTROS -

REFERENCIA 1

ENLACE / FUENTE INTERNET:

Letrero en sitio

0991443672 - 0987871304

CONTACTO:

Propietario

TIPO INMUEBLE:

Terreno medianero

DIRECCION:

Calle Germán Pittur

VALOR TOTAL:

\$23.000.00

F. FUENTE:

0.95

FECHA:

19/4/2025

VALOR DE CONSTRUCCIONES:

\$0.00

AREA TOTAL CONSTRUCCIONES

0.00 m²

VALOR OBRAS ADICIONALES:

\$4.800.00

AREA TERRENO:

200.00 m²

VALOR NETO TERRENO:

\$17.050.00

OBRAS ADICIONALES :

VALOR UNITARIO TERRENO:

\$85.25

RELACION AREA LOTE ESTUDIO:

1 veces

FACTORES HOMOLOGACIÓN

AREA	FRENTE	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR FINAL	VALOR m2 HOMOLOGADO
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.65	\$140.66
SERV. BASICOS	USO DE SUELO	COS. PB.	ALT. EDIFICACION	ACCESO	ENTORNO		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10		
TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS:	Obras Urb.		
1.00	1.00	1.00	1.00		1.25		

REFERENCIA 2

ENLACE / FUENTE INTERNET:

Letrero en sitio

0979006088 - 0992765470

CONTACTO:

Propietario

TIPO INMUEBLE:

Terreno medianero

DIRECCION:

Urbana

VALOR TOTAL:

\$95.000.00

F. FUENTE:

0.96

FECHA:

19/4/2025

VALOR DE CONSTRUCCIONES:

\$67.500.00

450.00 c/m²

AREA TOTAL CONSTRUCCIONES

150.00 m²

VALOR OBRAS ADICIONALES:

AREA TERRENO:

270.00 m²

VALOR NETO TERRENO:

\$23.700.00

OBRAS ADICIONALES :

VALOR UNITARIO TERRENO:

\$87.78

RELACION AREA LOTE ESTUDIO:

0.6 veces

FACTORES HOMOLOGACIÓN

AREA	FRENTE	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR FINAL	VALOR m2 HOMOLOGADO
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.65	\$144.83
SERV. BASICOS	USO DE SUELO	COS. PB.	ALT. EDIFICACION	ACCESO	ENTORNO		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10		
TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS:	Obras Urb.		
1.00	1.00	1.00	1.00		1.25		

REFERENCIA 3

ENLACE / FUENTE INTERNET:

Letrero en sitio

0992526844 - 0987840232

CONTACTO:

Propietario

TIPO INMUEBLE:

Medianero

DIRECCION:

Calle Ángela Rivera

VALOR TOTAL:

\$64.500.00

F. FUENTE:

0.98

FECHA:

19/4/2025

VALOR DE CONSTRUCCIONES:

\$46.800.00

390.00 c/m²

AREA TOTAL CONSTRUCCIONES

120.00 m²

VALOR OBRAS ADICIONALES:

AREA TERRENO:

200.00 m²

VALOR NETO TERRENO:

\$16.410.00

OBRAS ADICIONALES :

VALOR UNITARIO TERRENO:

\$82.05

RELACION AREA LOTE ESTUDIO:

1 veces

FACTORES HOMOLOGACIÓN

AREA	FRENTE	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR FINAL	VALOR m2 HOMOLOGADO
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.65	\$135.38
SERV. BASICOS	USO DE SUELO	COS. PB.	ALT. EDIFICACION	ACCESO	ENTORNO		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10		
TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS:	Obras Urb.		
1.00	1.00	1.00	1.00		1.25		

RESULTADO DE ANALISIS DE REFERENCIAS

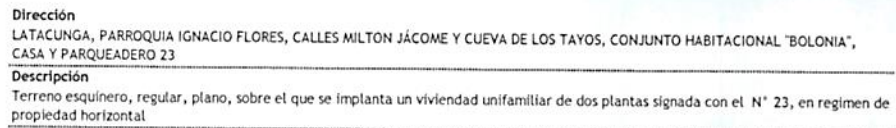
VALORES HOMOLOGADOS	\$140.66	\$144.83	\$135.38		\$140.00
REFERENCIA 1	REFERENCIA 2	REFERENCIA 3			

Valor unitario de terreno de uso exclusivo:

\$140.00

Valor unitario de terreno proporcional:

\$82.62



REFERENCIA 1				
ENLACE / FUENTE INTERNET:	Internet		CONTACTO:	InmoMemories
	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecicain-casa-sur-de-latacunga-65191345.html		TIPO INMUEBLE:	Casa en conjunto
DIRECCION:	Calle Tiwintza - Conjunto Palermo			
VALOR TOTAL:	\$80.000.00	F. FUENTE:	0.98	FECHA:
VALOR AJUSTADO:	\$78.400.00	EDAD DE LA EDIFICACION:		19/4/2025
VALOR OBRAS ADICIONALES:		ÁREA ÚTIL EXCLUSIVA:		125.00 m²
VALOR NETO (SIN ADICIONALES)	\$78.400.00	ÁREA OBRAS ADICIONALES:		
VALOR NETO m² ÁREA HABITABLE:		OBRAS ADICIONALES :		1 parqueadero
VALOR m² INTEGRAL:	\$627.20	RELACION TAMAÑO BIEN ESTUDIO:		1 veces

REFERENCIA 2				
ENLACE / FUENTE INTERNET:	Internet		CONTACTO:	593 Inmobiliaria -
	https://www.lcasas.ec/propiedad/fb17-9cff-1933392-e43fd70036f-72ad		TIPO INMUEBLE:	casa en conjunto
DIRECCION:	Calle La Civilización		F. FUENTE:	0.96
VALOR TOTAL:	\$67.000.00		EDAD DE LA EDIFICACION:	FECHA:
VALOR AJUSTADO:	\$64.320.00		ÁREA ÚTIL EXCLUSIVA:	19/4/2025
VALOR OBRAS ADICIONALES:			ÁREA OBRAS ADICIONALES:	87.25 m²
VALOR NETO (SIN ADICIONALES)	\$64.320.00		OBRAS ADICIONALES :	
VALOR NETO m² ÁREA HABITABLE:			RELACION TAMAÑO BIEN ESTUDIO:	1 veces
VALOR m² INTEGRAL:	\$737.19			

RESULTADO DE ANALISIS DE REFERENCIAS						
VALORES HOMOLOGADOS	\$668.53	\$700.33				\$684.00
	REFERENCIA 1	REFERENCIA 2				



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CALLE MILTON JÁCOME



INGRESO AL CONJUNTO "BOLONIA"



CALLE INTERNA DEL CONJUNTO



FACHADA CASA 23



SALA - PLANTA BAJA



COMEDOR - PLANTA BAJA



COCINA - PLANTA BAJA



BAÑO SOCIAL - PLANTA BAJA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BODEGA - PLANTA BAJA



ESCALERAS A PLANTA ALTA



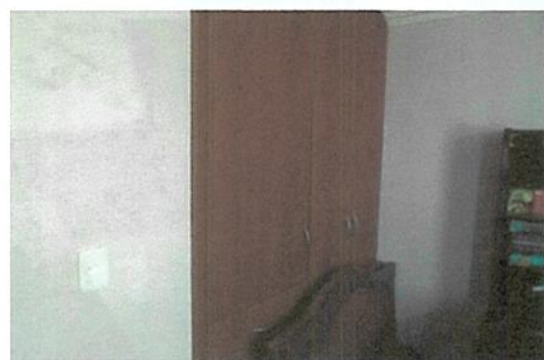
DORMITORIO 1 - PLANTA ALTA



CLOSET - PLANTA ALTA



DORMITORIO 2 - PLANTA ALTA



CLOSET - PLANTA ALTA



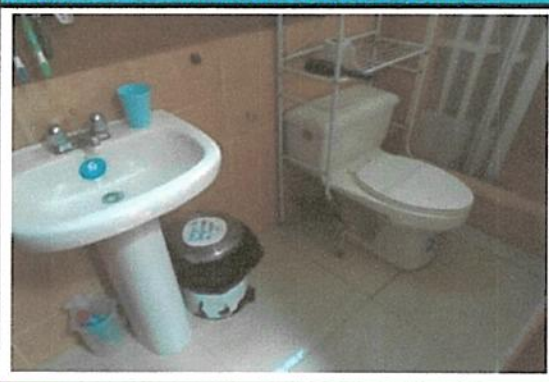
DORMITORIO 3 - PLANTA ALTA



CLOSET - PLANTA ALTA



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



BAÑO COMPLETO COMPARTIDO - PLANTA ALTA



BAÑO COMPLETO COMPARTIDO - PLANTA ALTA



GARAJE - INGRESO PEATONAL - JARDÍN



PATIO - CUBIERTA



CASA COMUNAL



ÁREA VERDE - JUEGOS INFANTILES



ANEXO CUADRO DE LINDEROS (EN PROPIEDAD HORIZONTAL)



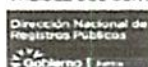
N° de Certificado: 00046315-2024-76296
Fecha de Emisión: 08 agosto 2024 17:58

CERTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE GRAVAMEN

El Suscrito Registrador de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantil del G.A.D. del Cantón Latacunga (E), conforme Acción de Personal número AP-DTH-0060-2024, de fecha quince de mayo del dos mil veinticuatro, certifica que, revisados los índices de los registros de hipotecas y gravámenes de la oficina a su cargo, por el tiempo de quince años, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a la **CASA, PATIO, JARDÍN y PARQUEADERO asignados con el número VEINTE Y TRES (23)**, área de terreno **NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, VEINTE Y CIATRO CENTIMETROS CUADRADOS (94.24M2)**; área construida **OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, CUARENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (87.41M2)**, área cubierta **CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS SESENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (51.61M2)**, que forman parte del **Conjunto Habitacional "Bolonia"**, constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, y, a la alícuota que les corresponde sobre la totalidad del terreno, sobre la construcción y bienes comunales equivalentes al: **cero punto ocho ocho tres tres uno por ciento (0.883311%)**, ubicado en la **parroquia IGNACIO FLORES** del Cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi, de propiedad de los cónyuges **JOSE LUIS PRADO GONZALES y JENNY PAULINA GARZON RIVERA** adquirido por compra a Carlos Alberto Naranjo Santander y Elsy Francisca Vega Jaramillo, según consta de la escritura otorgada el dos de mayo del dos mil once, ante el Notario Primero del Cantón Latacunga, e inscrita el once de mayo del dos mil once, bajo la **partida No1657/2011**; La Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Bolonia", mediante resolución aprobada por el señor Alcalde del G.A.D Municipal del Cantón Latacunga, se encuentra protocolizada conjuntamente con los cuadros de áreas y alícuotas, linderos, planos generales y reglamento interno de copropiedad, con fecha veintisiete de julio del dos mil diez, ante el Notario Primero de este Cantón, e inscrita el ocho de septiembre del dos mil diez, bajo la **partida No12/2010** del Registro de Propiedad Horizontal; **ENCUENTRA QUE, SE HALLA HIPOTECADO, PROHIBIDO DE ENAJENAR Y CON ANTICRÉSIS**, a favor del Banco del Pacífico S.A., para garantizar cada una de las obligaciones con la acreedora, según consta de la escritura pública otorgada el dos de mayo del dos mil once, ante el Notario Primero del Cantón Latacunga, e inscrita el once de mayo del dos mil once, bajo la **partida No418** del Registro de Hipotecas; y, **PROHIBIDO DE ENAJENAR**: a) Por disposición del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), por cinco años.- (Ref: 1657/2011 y RH: 418/2011); b) Mediante auto dictada el catorce de noviembre del dos mil doce, dentro del Juicio Ejecutivo No.1030/2012; propuesto por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Panamericana Ltda. en contra de JOSE LUIS PRADO GONZALES y JENNY PAULINA GARZON RIVERA, e inscrita el veintiséis de noviembre del dos mil doce, bajo la **partida No78/2012** del Registro de Prohibiciones; y, c) Mediante auto dictada el tres de febrero del dos mil veintidós, dentro del Juicio Coactivo No.GADMCL-COAC 28-2376; propuesto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Latacunga, en contra de PRADO GONZALES JOSE LUIS, e inscrita el quince de febrero del dos mil veintidós, bajo la **partida No380/2022** del Registro de Prohibiciones.- **ADEMÁS, SE HALLA LIBRE DE EMBARGO**.- Los linderos de la casa, patio, jardín y parqueadero asignados con el número veinte y tres, constantes en la Declaratoria de Propiedad Horizontal son los siguientes: Nivel mas cero punto dieciocho (+0.18).- **NORTE**: con una extensión de seis metros veinte centímetros, patio de servicio casa número veinte y tres; **SUR**: con una extensión de seis metros, veinte centímetros, parqueadero y jardín frontal casa numero veinte y tres; **ESTE**: con una extensión de seis metros, treinta centímetros casa veinte y dos; **OESTE**: con una extensión de seis metros, treinta centímetros, casa numero veinte y cuatro; **ARRIBA**: con un área de cuarenta y dos metros cuadrados, sesenta y tres centímetros cuadrados losa de entepiso; y, **ABAJO**: con un área de cuarenta y dos metros cuadrados, sesenta y tres centímetros cuadrados,

VALIDEZ DEL CERTIFICADO PLAZO DE 30 DIAS A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN



Certificador: JENRRIQUEZ
Fecha de Emisión: 08/08/2024 17:58
Fecha impresión: 22/08/2024 09:05

N° Trámite: 2024-76296
N° Factura: 12421213

Página 1 de 2

descuentos d 227



Código avalúo: N° 055-2025

ANEXO CUADRO DE LINDEROS (EN PROPIEDAD HORIZONTAL)



suelo físico firme.- Nivel mas dos punto cincuenta y dos (+2.52).- NORTE: en parte, con una extensión de tres metros, cuarenta centímetros, y en otra, con una extensión de dos metros, ochenta centímetros, y en otra, con una extensión de dos metros, ochenta centímetros, patio de servicio casa numero veinte y tres; SUR: en parte, con una extensión de tres metros, y, en otra, con una extensión de tres metros, veinte centímetros, jardín frontal casa numero veinte y tres; ESTE: en parte, con una extensión de cero metros, ochenta centímetros, jardín frontal casa numero veinte y dos; y, en otra, con una extensión de seis metros, cincuenta centímetros casa numero veinte y dos; OESTE: en parte, con una extensión de seis metros, ochenta centímetros, casa numero veinte y cuatro; y, en otra con una extensión de cero metros, cincuenta centímetros, patio de servicio casa numero veinte y cuatro; ARRIBA: con un área de cuarenta y cuatro metros cuadrados, setenta y ocho centímetros cuadrados, losa de cubierta; y, ABAJO: con área de cuarenta y cuatro metros cuadrados, setenta y ocho centímetros cuadrados, losa de entre piso. Terreno exclusivo: NORTE: con una extensión de seis metros, veinte centímetros, terreno casa numero once; SUR: con una extensión de seis metros veinte centímetros, calle "A" del Conjunto; ESTE: con una extensión de quince metros veinte centímetros, terreno casa numero veinte y dos; y, OESTE: con una extensión de quince metros, veinte centímetros, terreno casa numero veinte y cuatro.- OBSERVACIONES: a) Se aclara que los índices, libros, registros y base de datos entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Latacunga-Registro de la Propiedad. b) Esta administración no se responsabiliza de los

MOTIVO: El presente certificado se lo extiende para los fines solicitados por **JOSE LUIS PRADO GONZALES** el mismo que servirá para **TRAMITE JUDICIAL** de acuerdo a la solicitud presentada por el usuario.

NOTAS ACLARATORIAS
DE LA VIGENCIA: La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantil del Cantón Latacunga, válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de un mes contado a partir de la fecha de emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.
DE LA VALIDACIÓN: Para validar la vigencia de la información favor ingresar el código de verificación del documento en la página web del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantil del Cantón Latacunga o leyendo el código QR desde la aplicación móvil oficial.
DE LA NORMATIVA LEGAL: Esta certificación ha sido emitida con sujeción a los artículos 2, 6, 7, 13 y 31 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.
DE LA RECTIFICACIÓN: En el caso de detectarse una información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la rectificación en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantil del Cantón Latacunga.

Código de Verificación
a4sjux0nrz



EDWIN FABRICIO VACA BARRIONUEVO



AB. EDWIN FABRICIO VACA BARRIONUEVO
Registrador de la Propiedad y Mercantil (e)

VALIDEZ DEL CERTIFICADO PLAZO DE 30 DÍAS A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN				Página 2 de 2	
	Certificador	JENRIQUEZ	N° Trámite:	2024-00294	
	Fecha de Emisión	09/08/2024 17:58	N° Radura:	12421213	
	Fecha Impresión	22/08/2024 09:05			



Código avalúo: N° 055-2025

ANEXO - FICHA DE RIESGO AMBIENTAL

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

LATACUNGA, PARROQUIA IGNACIO FLORES, CALLES MILTON JÁCOME Y CUEVA DE LOS TAYOS, CONJUNTO HABITACIONAL "BOLONIA", CASA Y PARQUEADERO 23

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- ☐ ☒ ☐ Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
- ☐ ☒ ☐ Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- ☐ ☒ ☐ Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- ☐ ☒ ☐ Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- ☐ ☒ ☐ Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- ☐ ☐ ☒ Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- ☐ ☒ ☐ Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- ☐ ☒ ☐ El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- ☐ ☒ ☐ En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- ☐ ☒ ☐ En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☐ ☒ En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- ☐ ☐ ☒ Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- ☐ ☐ ☒ Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad en si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

FECHA:
WASHINGTON
ORLANDO LOPEZ
ESCOBAR

23/4/2025
Firmado digitalmente por
WASHINGTON ORLANDO LOPEZ
ESCOBAR
Fecha: 2025.04.23 10:16:48 -05'00'

FIRMA DE RESPONSABILIDAD
GERMANIA
MYREYA DEL
SALTO SILVA
Firmado digitalmente por
GERMANIA MYREYA DEL
SALTO SILVA
Fecha: 2025.04.23 10:18:40
-05'00'

Ing. Washington Orlando López Escobar
Perito Asignado

Registro Profesional: SBS: PBQ-2021-02230

PRETIUM EC CIA LTDA

SBS: PA-2008-1043

SC-RNP-388-31-10-2008

Quito, 26 de mayo de 2025

Señores:

BANCO DEL PACIFICO S.A.

UNIDAD DE COACTIVAS

Presente.-

Referencia: BP-001392-II-2024 - PRADO GONZALES JOSE LUIS

Dentro del Proceso No. BP-001392-II-2024 seguido por BANCO DEL PACIFICO S.A. en contra de PRADO GONZALES JOSE LUIS, y en atención a la observación presentada sobre el informe de avalúo realizado al bien inmueble ubicado en CIUDAD DE LATAUNGA, PARROQUIA IGNACIO FLORES, CASA N° 23 CONJUNTO HABITACIONAL "BOLOGIA", ubicado en la calle Milton Jácome y Cueva de los Tayos, observación que requiere: *"Se debe incluir información sobre los límites catastrales del sector y la valoración catastral"*, a continuación nuestra respuesta:

No se proporcionó al Perito información catastral del inmueble; el valor catastral de la propiedad no se pudo obtener ya que es necesario pagar la deuda pendiente de aproximadamente S 800 dólares, lo cual no es responsabilidad del Perito.

Con respecto a las áreas, tampoco se contó con la Declaratoria de Propiedad Horizontal completa, ni planos aprobados del conjunto, por lo que únicamente se valora las áreas exclusivas verificadas en sitio.

De acuerdo a lo indicado se reitera que el Perito realizó el informe en base a la documentación proporcionada y lo que se pudo obtener, habiendo existido limitantes en información y documentación que no le fue debidamente proporcionada oportunamente por la entidad solicitante.

Arq. Ana María Vera S.

ANA MARIA
VERA SANCHEZ

Firmado digitalmente por
ANA MARIA VERA SANCHEZ
Fecha: 2025.05.26 09:26:24
-05'00'

GERENCIA TECNICA
PRETIUM EC. CIA. LTDA.

Germania del Salto

GERMANIA
MYREYA DEL
SALTO SILVA

Firmado digitalmente
por GERMANIA MYREYA
DEL SALTO SILVA
Fecha: 2025.05.26
09:26:44 -05'00'

Gerente General

