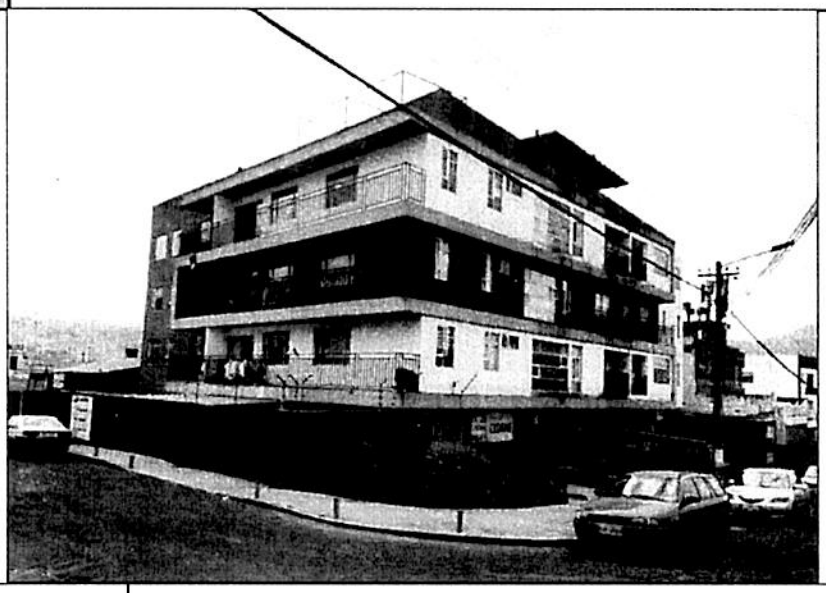
Secuencia 2046.

ciento cuarenta y siete

	Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0113
	SOLICITADO POR: Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico
	17/8/2026
	INFORME DE INSPECCION Y AVALUO
SUP. BANCOS P1 2004-382	Arq. Darwin Villavicencio Daza — VALU
SUP. CIA. SC.RNP.298	



BIEN INMUEBLE:	Departamento D3.1, Balcón 8 (departamento D 3.1) parqueadero P11, bodega B 13 / Edificio "Marina".		
DIRECCION EN SITIO	Av. John F. Kennedy N70-21 y calle Isidro Loza, esquina. San José del Condado Parroquia Ponceano, Distrito Metropolitano de Quito.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Lote de terreno número seis y construcciones en él existentes, situado en la parroquia Cotocollao (actualmente Ponceano), cantón Quito, provincia de Pichincha.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Cotocollao	24	Ponceano
CLAVE CATASTRAL:	13004 03 004 001 003 001	PREDIO:	3694023
PROPIETARIO	Sra. Lolimar Antonia Alcantara Ferrer		
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A		
SOLICITANTE:	Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico		
FUNCIONARIO:	Ab. Carlota Falcones Canceres - Ejecutor de la potestad Coactiva del Banco del Pacífico		
FECHA DE SOLICITUD	martes, 11 de agosto de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 13 de agosto de 2026		
FECHA DE INFORME	lunes, 17 de agosto de 2026		

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0113

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	N/A		
	Perito:	Arq. Darwin Villavicencio Daza		
	Asistente:	Ing. Tatiana Macias		
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:		Departamento	
	Subtipo de bien:		Departamento, con áreas complementarias	
	Persona presente durante la inspección		Encargado del Edificio (no se permite el acceso)	
1.3 Régimen de propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Departamento			
1.4 Objeto del avaluo:	Estimar el justo valor de mercado.		1.5 Propósito del avalúo:	Coactiva
1.6 Destino del crédito	N/A			
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Cancelación de Hipoteca Abierta y Levantamiento de Prohibición de Enajenar; Compra Venta; Hipoteca Determinada, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticrisis otorgada por la Notaria Septuagésima Septima del cantón Quito, el 2 de agosto del 2019, inscrita el 15 de agosto de 2019. Certificado de Gravamen, otorgado el 27 de marzo del 2025. Acta de Embargo de Bien Inmueble. Certificado de Registro Propiedad de inscripción del embargo. Acta de Posesión de Perito Avaluador			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Sra. Lotimar Antonia Alcantara Ferrer
2.2. Titulo de Adquisición:	Cancelación de Hipoteca Abierta y Levantamiento de Prohibición de Enajenar; Compra Venta; Hipoteca Determinada, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticrisis otorgada por la Notaria Septuagésima Septima del cantón Quito, el 2 de agosto del 2019, inscrita el 15 de agosto de 2019.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Pomasqui
	Sur	El Inca
	Este	Comité del Pueblo
	Oeste	Nono
3.1.2 Sectores próximos:	Mena del Hierro, La Ofelia, Cotocollao	
3.1.3 Clasificación de la zona	zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Edificios de departamentos, viviendas en lotes de mediana superficie	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona	consolidado	
3.1.6 Densidad poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vias de acceso/accesibilidad y movilidad:	tipo de via	vía vehicular-peatonal
	capacidad vial	vía secundaria
	condicion de la via	vía asfaltada
	calle 1	Calle secundaria, asfaltada, de baja circulacion vehicular
	calle 2	Avenida principal, asfaltada, de alta circulación vehicular
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energia eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonia:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Lineas de transporte urbano, en las avenidas principales, ubicada a poca distancia del inmueble.
	Equipamiento urbano: Parque de Cotocollao, Centro Comercial Condado Shopping, Estadio Rodrigo Paz Delgado	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios publicos y equipamiento urbano:	Se cuenta con servicios de todas las topologias urbanas, como iglesia, colegios, parque.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Policia.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Existe poca distancia hasta el parque Central de Cotocollao. La zona cuenta con una importante carga de tráfico (principalmente sobre la Av. Occidental), lo cual produce altos niveles de contaminación por ruido y gases.	

148
ciento
cuarenta
y ocho

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son: (-0,108802,-78,4916169 https://www.google.com/maps/place/EDIFICIO+MARINA/[illegible] 78.4916839,80m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x91d5850d1c5b571f:0xb[illegible] 78.4916972!16s%2Fg%2F11wbsnstlf?entry=tt&g_ep=Cgoy[illegible]

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

Terreno esquinero, ubicado con frente a la Av. John F. Kennedy, y a la calle Isidro Loza

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área:

INMUEBLE:	Av. John F. Kennedy N70-21 y calle Isidro Loza, esquina.		
	Linderos generales	Según Documento	En sitio
NORTE:	Con lote número cinco, de propiedad de la socia María Esther Baquero Rodríguez	29,10 m	29,10 m
SUR:	Calle D	29,10 m	29,10 m
ESTE:	Calle A	34,50 m	34,50 m
OESTE:	Lote número siete, de propiedad de los copropietarios	34,00 m	34,00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		875,75 m²	875,75 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0,00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0,00
Observaciones:	El dato de área total del proyecto es verificado en el Mapa Predial DMQ, no se registra una diferencia con relación a los datos de la escritura.		

3.2.4.- Configuración y topografía:		3.2.5.- Características Generales:
Forma:	Regular	Zona residencial, consolidada.
Topografía:	Plana	
Ubicación:	Esquinero	

3.2.6.- Servidumbres y restricciones:

Ninguna.

3.2.7.- Uso actual:

Departamento usado, (no se permite el acceso para la inspección, y determinación del estado de mantenimiento).

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alícuota
			Cubierta (doc)	Abierta (doc)	total (en sitio)	
	Obras principales					
		Avance de obra				
1	Departamento D3.1	100,00%	87,07		87,07	3,4503%
					0,00	
					0,00	
	obras complementarias					
2	Balcón 8 (departamento D 3.1	100,00%	6,16		6,16	0,2441%
3	Parqueadero P 11	100,00%	12,36		12,36	0,4898%
4	Bodega B 13	100,00%	3,67		3,67	0,1454%
					0,00	
					0,00	
					0,00	
	Avance de obra total	100,00%			total alícuota	4,3296%

Observaciones:

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:	
Exteriores	Edificio "Marina", se compone de planta baja de locales comerciales y accesos, con atrio frontal, un nivel de subsuelo de estacionamientos y bodegas, 3 pisos altos de departamentos, y terraza comunal. El edificio conjunto cuenta con garita de control de accesos, sala comunal, terraza con parilla de asados y circulaciones.
Departamento D 3.1	La propiedad se ubica en la segunda planta alta, lado noreste (vista a la Av. John F. Kennedy); La inspeccion se realizó unicamente desde el exterior del edificio (no se permite el acceso a la propiedad). Se revisa el anexo fotográfico del informe anterior (según este documento: sala - comedor, cocina integrada, balcón frontal, baño social, dos dormitorios, un baño completo compartido, dormitorio master con baño completo; a nivel de subsuelo del edificio se cuenta con un espacio de estacionamiento y una bodega).

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	Generales del Edificio	Departamento D 3,1
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Metálica	Metálica
PISOS	Hormigon / losetas de entrepiso, con estructura metálica	Loseta de entrepiso, con estructura metalica
SOBREPISOS	Cerámica / encementado en garajes	
ESCALERAS		
CUBIERTA	Loseta de hormigón armado, accesible	Loseta de entrepiso, con estructura metalica
TUMBADO		
PAREDES EXT.	Bloque de cemento, muros de contención	Bloque de cemento
PAREDES INT.	Bloque de cemento	
PUERTAS EXT.	Tol doblado, madera decorativa lacada, estructura metálica	
PUERTAS INT.		
CERRADURAS		
VENTANAS	Aluminio natural, vidrio claro	Aluminio natural, vidrio claro
MESONES DE COCINA		
MUEBLES DE COCINA		
CLOSET		
MESONES DE BAÑOS		
PIEZAS SANIT. PROCED.		
GRIFERIA		
INST. ELECTRICAS		
PIEZAS ELECTRICAS		
INST. SANITARIAS		
INST. AGUA POTABLE		
INST. A/A		
INST. TV.		
PINTURA EXT.	Caucho	Caucho
PINTURA INT.	Caucho	
REVESTIMIENTO INT.	Enlucido pintado, grafeado en exteriores	
CERRAMIENTO	Atrio frontal con jardineras decorativas / laterales de mamposteria enlucida, pintada /	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	No.	
INST. ESPECIALES	Circuito cerrado de TV / puertas de tol doblado, estructura metálica, control eléctrico	

Numero de Ambientes:	7	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Numero de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	1	Número De Lineas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Numero de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	3,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	buena

Año de Construcción:	2018	Edad del inmueble:	8	Vida Util (Años):	80
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00 %

Conservacion	Regular	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias relevantes	ninguna

AISLADA		ADOSADA	X	CONTINUA		PAREADA	

Departamento ubicado en edificio con implantación aislada

ciento cuarenta y nueve

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0113

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALU

6.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

6.1 Normas específicas

zonificación municipal	B9 (B304-50)	retiro frontal	5 m	numero de pisos	4	forma de ocupación	Pareada
Lote mínimo	300 m2	retiro lateral	3 m	COS	50%	uso de suelo	Múltiple
Frente mínimo	10 m	retiro entre bloques	6 m	COS TOTAL	200%	clasificación del suelo	Urbano
retiro posterior	3 m	Altura de edificación	16 m			factibilidad de servicios básicos	Si

6.2 Especificaciones Viales

Ninguna.

6.3 Departamentos

Ninguna.

8.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² del área de terreno resultante de la alícuota total del departamento D 3.1, se ha considerado los siguientes factores:

* Características urbanas y de consolidación del sector

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

* Actividad edificadora creciente en el sector San José del Condado, principalmente con departamentos en edificio especializados

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

8.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:
1.- Residual, de los departamentos en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características. Si bien no fue posible el acceso a la propiedad, se realizó la visita exterior del edificio, se identifica la ubicación particular de la propiedad y se cuenta con el detalle fotográfico del informe de avalúo del mes de junio del año 2019.

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

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

AVALÚO DEL TERRENO:

		Área total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	875,75 m2	$ 284,25	$ 248.931,94	4,3296%	37,92 m2	$ 10.778,76
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 10.778,76

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
1	Departamento D3.1	87,07 m²	$ 840,00	$ 73.138,80	100,00%	$ 840,00	$ 73.138,80
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	87,07 m²					
				COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:		$ 73.138,80	
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES:	$ 73.138,80

VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

2	Balcón 8 (departamento D 3.1	6,16 m²	$ 480,00	$ 2.956,80	100,00%	$ 480,00	$ 2.956,80
3	Parqueadero P 11	12,36 m²	$ 660,00	$ 8.157,60	100,00%	$ 660,00	$ 8.157,60
4	Bodega B 13	3,67 m²	$ 720,00	$ 2.642,40	100,00%	$ 720,00	$ 2.642,40
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 1,00	$ 0,00	100,00%	$ 1,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
				COSTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:		$ 13.756,80	
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 13.756,80

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 86.895,60
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 97.674,36

130
ciento
cincuenta

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0113

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALU

APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.
La comercialización de este inmueble, se proyecta a mediano plazo.

CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.

VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario; se considera que el bien inmueble valorado se deben aplicar factores correspondientes a la edad (8 años), y al mantenimiento (detalle exterior del conjunto, dato referencial para el departamento).

13.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Av. John F. Kennedy N70-21 y calle Isidro Loza, esquina.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO A NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	AVALÚO DE OBRA		
Terreno	37,92 m2	$ 284,25	1,00	100,00%	$ 10.778,76	$ 10.778,76
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:						
Departamento D3.1	87,07 m²	$ 840,00	0,88	100,00%	$ 739,20	$ 64.362,14
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00			$ 0,00	$ 0,00
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:						
Balcón 8 (departamento D 3.1	6,16 m²	$ 480,00	0,88	100,00%	$ 422,40	$ 2.601,98
Parqueadero P 11	12,36 m²	$ 660,00	0,88	100,00%	$ 580,80	$ 7.178,69
Bodega B 13	3,67 m²	$ 720,00	0,88	100,00%	$ 633,60	$ 2.325,31
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
					$ 0,00	$ 0,00
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:						
13.1.3.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE						**$ 87.246,89**

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 15% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Departamento D3.1, Balcón 8 (departamento D 3.1) parqueadero P11, bodega B 13 / Edificio "Marina".	$ 87.246,89	0,85	$ 74.159,85

Son: setenta y cuatro mil ciento cincuenta y nueve dólares con ochenta y cinco centavos

15. AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 9.668,70
Avalúo de construcción:	$ 58.618,04
Valor catastral de la propiedad:	$ 68.286,74

16. CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		$ 87.246,89		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts²	Valor Total	Peso Ponderado	mts² Ponderado
Terreno	37,92 m²	$ 10.778,76	12,35%	4,68
Construcción	109,26 m²	$ 76.468,13	87,65%	95,76
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	100,45
			Valor mts² G=C/F	$ 868,59

ciento cincuenta y uno

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0113

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALU

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 86.895,60
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 97.674,36
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 87.246,89
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 74.159,85
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 68.286,74

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Darwin Villavicencio Daza, Declaro bajo juramento, que:
1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión(es) o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

Al momento de la inspección la propiedad se encuentra sin uso, no se permite realizar la inspección detallada de la propiedad, ni de las áreas generales del edificio.
Los insumos con los que se han contado para el presente informe (avalúo original de hipoteca, fotos y características del proyecto), permiten emitir informe de mercado de la propiedad.
El departamento se complementa con un espacio de estacionamiento y una bodega.
En la visita se aprecia la falta de trabajos de mantenimiento, en fachadas y áreas de circulaciones comunales.

19.- CONCLUSIONES:

Al momento de la inspección la propiedad se encuentra sin uso, no se permite realizar la inspección detallada del departamento, ni de las áreas comunales.

20.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	3 Páginas
d.-) Memoria de cálculo.	1 Página
e.-) Memoria Fotográfica.	1 Página
f.-) Anexo de linderos.	0 Páginas
g.-) Riesgo	1 Página

Atentamente,

Firmado electrónicamente por: DARWIN AGUSTIN VILLAVICENCIO DAZA

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

Ab. David Calderón
Depositario Judicial

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0113

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALU

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	875,75 m2	$ 284,25	248.931,94	4,3296%	37,92 m2	$ 10.778,76	
Departamento D3.1	87,07 m2	$ 739,20	64.362,14	3,4503%			100,00%
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
Balcón 8 (departamento D 3.1	6,16 m2	$ 422,40	2.601,98	0,2441%			
Parqueadero P 11	12,36 m2	$ 580,80	7.178,69	0,4898%			
Bodega B 13	3,67 m2	$ 633,60	2.325,31	0,1454%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
	TOTAL		87.246,89				
VIDA ÚTIL	80 Años					Parroquia	Ponceano
EDAD DEL BIEN	8		Zonificación	B9 (B304 50)		Ubicación	Lote de terreno numero sein y Construcciones en el existentes, situado en la parroquia Cotocollao (actualmente Ponceano), cantón Quito, provincia de Pichincha
REMANENTE	72 Años		Plusvalia.	Media - Baja		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Muy Buenos					Números de baños	1
NÚMERO DE HABITACIONES	1					Numero de niveles.	1
NÚMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	87.246,89
Valor Ajustado	USD $	74.159,85
Porcentaje de ajuste	%	15,00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

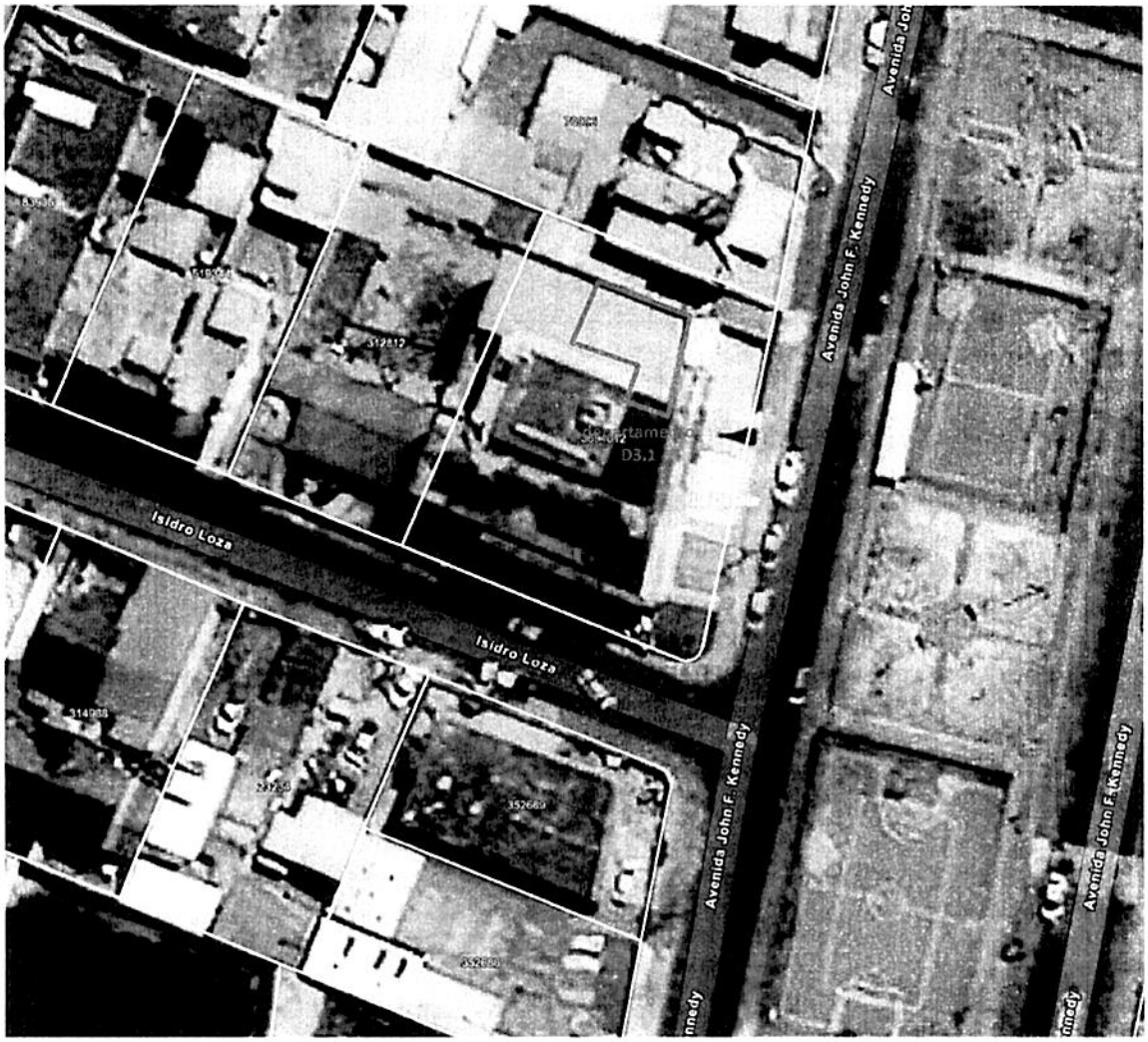
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVESINAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREASY OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

ciento cincuenta y dos

Implantación general -



Edificio "MARINA"

Información:
Google Earth Pro y ArcGIS Web

NORTE

Arq. Darwin Villavicencio Daza

Lote de terreno número seis y construcciones en él existentes, situado en la parroquia Cotocollao (actualmente Ponceano), cantón Quito, provincia de Pichincha.



LINK DE UBICACIÓN: https://www.google.com/maps/place/EDIFICIO+MARINA/@-0.1088325,-78.4916829,60m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x91d586001c5b571f:0xfc07f3214e0b1b42!8m2!3d-0.1087751!4d-78.4916977!16s%2Fg%2F11wbsnstlf?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIyNC4wIPyMDSoASAFQAw%3D%3D

ciento cincuenta y tres

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

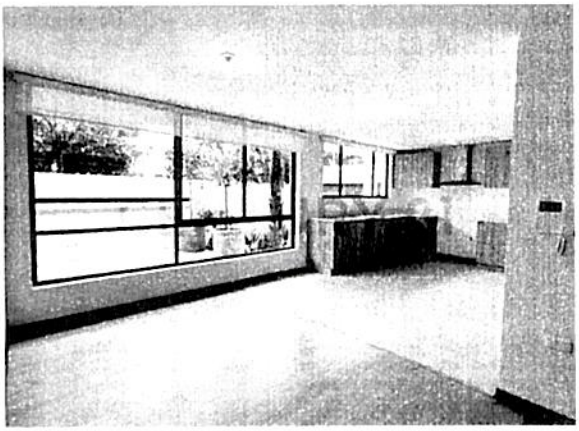
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA DEPARTAMENTO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/8/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-amplio-departamento-de-3-habitaciones-en-venta-147027431.html
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Cotocollao
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	
Forma:	
Área de construcción:	98,00 m²
Tipo de acabados:	Buena Calidad
Edad:	2 años
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy Bueno
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	1
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Valor de la oferta inmobiliaria.	103.000,00
Factor de negociación	0

Departamento usado

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

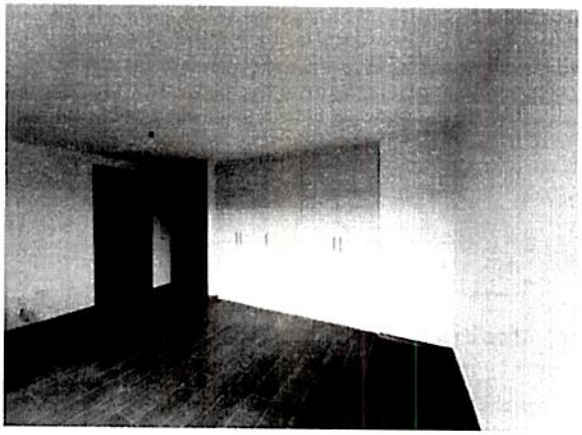
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N.° 2: PARA DEPARTAMENTO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/8/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-hermoso-departamento-en-venta-sector-ponceano-63413292.html
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Sector Estadio de Liga
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	
Forma:	
Área de construcción:	112,00 m²
Tipo de acabados:	Buena Calidad
Edad:	0 años
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	A estrenar
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	1
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Valor de la oferta inmobiliaria.	108.000,00
Factor de negociación	0

Departamento nuevo, por estrenar

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.

ciento cincuenta cuatro

ANEXO # 3 - C. - Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA DEPARTAMENTO

CARACTERISTICAS INTRINSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/8/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-en-venta-departamento-3d-sector-la-delicia-147085307.html
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Sector Cotocollao
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Area del terreno o superficie:	
Forma:	
Área de construcción:	108,00 m²
Tipo de acabados:	Estándar
Edad:	13 años
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	1
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Valor de la oferta inmobiliaria.	75.000,00
Factor de negociación	0

Departamento usado

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.

MEMORIA DE CÁLCULO

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

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

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0					
LOTE EN ANALISIS	875,75 m²	Valor Comercial	usd/m² Referencias	Factor Fuente	usd/m² Valor Razonado	*Calificación del Lote en Relación a 1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
Lotes de Terreno Comparables	Área (m²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	400,00 m²	$ 125.000,00	**312,50usd/m²**	*0,9*	**281,25usd/m²**	0	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,9*
LOTE 2	1.105,00 m²	$ 330.000,00	**298,64usd/m²**	*0,9*	**268,78usd/m²**	1	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
LOTE 3	1.550,00 m²	$ 620.000,00	**400,00usd/m²**	*0,8*	**320,00usd/m²**	2	*0,9*	*1,2*	*0,9*	*1,0*	*0,9*
LOTE 4	406,00 m²	$ 127.500,00	**314,04usd/m²**	*0,9*	**282,64usd/m²**	0	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,9*	*1,0*

4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION	
0,210	*0,225*	*0,165*	*0,170*	*0,210*	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante	
Area Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado		
0,210	0,225	0,165	0,170	0,189	*0,979*	**275,34usd/m²**	**284,25usd/m²**
0,210	0,225	0,165	0,170	0,210	*1,000*	**268,78usd/m²**	
0,189	0,270	0,167	0,170	0,189	*0,985*	**315,04usd/m²**	
0,210	0,225	0,165	0,153	0,210	*0,983*	**277,83usd/m²**	

ciento cincuenta y cinco

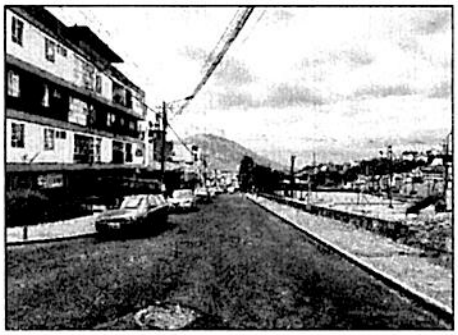
ANEXO #5 MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista exterior del edificio Marina.



Vista exterior del edificio Marina.



Vista frontal Av. John F. Kennedy.



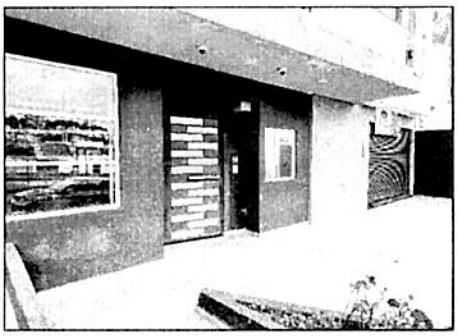
Vista exterior del edificio Marina.



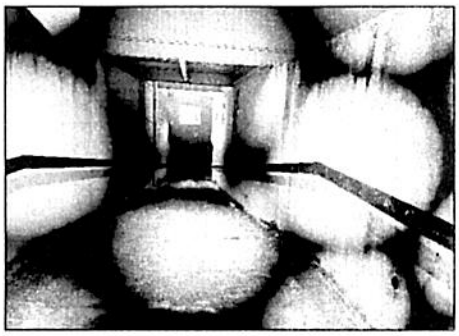
Vista exterior del edificio Marina.



Vista exterior del edificio Marina.



Vista del acceso peatonal del edificio.



Vista del acceso peatonal del edificio.

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALU

#	NIVEL	DENOMINACION	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
DEPARTAMENTO 3 1										
12	6.28	Departamento D3 1	34503	43.296	7.76 con vacio hacia patio Departamento D1 1 0.54m con vacio hacia patio Local 3 0.53m con Balcón 8 (Departamento D3 1)	0.42m con vacio hacia Patio Local 3 5.03m con Departamento D3 6 1.85m con Circulacion Peatonal PA2 1.67m con Ducto 1.56m con Circulacion Peatonal PA2	0.25m con vacio hacia Patio Local 3 4.21m con vacio hacia Patio Local 3 0.46m con vacio hacia Patio Local 3 0.15m con Balcon 8 (Departamento D3 1) 5.39m con Balcón 8 (Departamento D3 1) 0.15m con Balcon 7 (Departamento D3 6) 0.31m con Ducto	1.65m con Circulación Peatonal PA2 9.08m con Departamento D3 2.	87.07m2 con Departamento D4 1 y Balcon 12 (Departamento D4 1)	87.07m2 con Departamento D2 1 y Balcon 4 (Departamento D2 1)
	6.28	Balcon 8 (departamento D3 1)	0.2441		1.57m con vacio hacia Patio Local 3	0.53m con Departamento D3 1 0.62m con Balcón 7 (Departamento D3 6)	1.97m con vacio haca Patio Local 3 3.47 con vacio hacia Circulación Peatonal Exterior en PB	5.39m con Departamento D3 1 0.15m con Departamento D3 1	6.16m2 con Departamento D4 1. Balcón 12 (Departamento D4 1) y losa Inaccesible PA3	6.16m2 con Departamento D2 1. Balcón 4(Departamento D2 1) y Losa Inaccesible PA1
	-2.89	Parqueadero P11	0.4898		2.50m con Circulación Vehicular en Subsuelo	2.30m con Parqueadero P14. 0.20m con Parqueadero P13	4.92m con Ducto de Gradas	4.92m con Parqueadero P12.	12.36m2 con Circulación Peatonal Interior en PB y Departamento D1 2	12.36m2 con Suelo Natural
	-2.89	Bodega B13	0.1454		2.15m con Circulación Vehicular en Subsuelo	2.15m con Bodega B14	1.72m con parqueadero P12	1.72m con Circulacion Vehicular en PB	3.67m2 con Departamento D1 2	3.67m2 con Suelo Natural.

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

1. Actividades realizadas en la propiedad

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

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

3. Otros posibles problemas ambientales

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

4. Seguridad en caso de incendios

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

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

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

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito

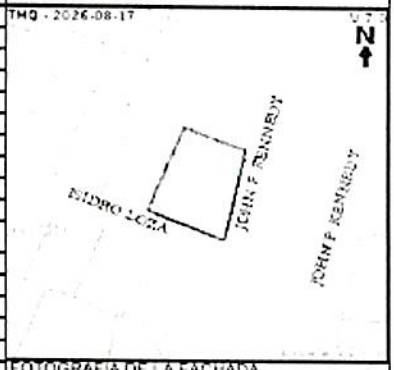
CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04

2026/08/17 09:56

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1757470842
Nombre o razón social	ALCANTARA FERRER LOLIMAR ANTONIA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	3694023
Estado	ACTIVO
Geo clave	17010624016400B133
Clave catastral anterior	13004030044001003001
Alícuota declarada	4.3296
Unidad de relación % declarada	100
Alícuota al 100%	4.3296
Denominación de la unidad	DEPARTAMENTO D3.1, BALCÓN 8, PARQUEADERO P11, BODEGA B13
Año de construcción	2018
En derechos y acciones	NO
Destino económico	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	109.26 m2
Área de construcción abierta	0.00 m2
Área bruta total de construcción	109.26 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno	$ 9 668.70
Avalúo de construcciones	$ 46 647.24
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 9 175.80
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional a	$ 954.03
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a	$ 1 840.95
Avalúo comuna especial	$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble	$ 68 286.74
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado	ACTIVO
Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura	875.76 m2
Área según plano (lev.	875.76 m2
Área gráfica (Sistema catastral)	875.76 m2
Área regularizada	SI
Frente total	03.63 m
Máximo E.T.A.M. permitido	10.00 % = 87.58 m2 [SU]
Área excedente (+)	0.00 m2
Área diferencia (-)	0.00 m2
Valoración especial	NO
Dirección	N70E ISIDRO LOZA
Parroquia	PONCEANO
Barrio/Sector	S/N, NOMBRE 80
Dependencia administrativa	Administración Zonal la Delicia

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	ALCANTARA FERRER LOLIMAR ANTONIA	1757470842	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, linderos, así como tampoco no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles en tal virtud no es procedente que esta Cédula Catastral por sí sola sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos ni autoriza pabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de copropiedad y derechos y acciones la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Certificada la información de este documento y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tendrá la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral de predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de rectificación de superficies de terreno que se encuentren dentro del Error Técnico Aceptable de Medición E.T.A.M. si