VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	31/1/2025
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP.BANCOS-PVQ-2021-0216	
SUP.CIA- SCVS-RNP-782	



BIEN INMUEBLE:	Vivienda unifamiliar bajo régimen de propiedad horizontal, que forma parte del proyecto "Nicole", Bien Exclusivo N°9 (Casa Nueve), conformado por planta baja, jardín, planta alta, atillo y terraza. Alicuota total 7,12%,superficie total 139,17m^2.		
DIRECCION EN SITIO:	Conjunto Habitacional Nicole, Calle Quisquis No.2-105 y Capitán Espinosa de los Monteros, parroquia Caranqui, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	*... bien exclusivo número nueve (Casa nueve) que tiene una superficie total de construcción de ciento treinta y nueve metros cuadrados diecisiete decimetros cuadrados, a la que le corresponde una alicuota equivalente a siete coma doce por ciento, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole, ubicado en la calle Quisquis s/n y Capitán Espinosa de los Monteros, parroquia Caranqui, cantón Ibarra, provincia de Imbabura ...*		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Imbabura	10	Imbabura
CANTÓN:	Ibarra	1	Ibarra
PARROQUIA:	Caranqui	1	Caranqui
CLAVE CATASTRAL:	10010113008025009000000	PREDIO:	Casa9
PROPIETARIOS:	Diego Fernando Gines Rodriguez y Gloria Patricia León Lascano.		
SOLICITANTE:	Juzgado de coactivas del Banco Pacifico		
EXPEDIENTE:	BP-003270-II-2023		
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 24 de enero de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	miércoles, 29 de enero de 2025		
FECHA DE INFORME:	viernes, 31 de enero de 2025		

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023		
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	Valecuador S.A.	
	Perito:	Arq. José Rene López Cedeño	
	Asistente:	Ing. José R. López Chávez	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Construcción bajo régimen de propiedad horizontal	
	Persona presente durante la inspección	Diego Fernando Gines Rodriguez y Gloria Patricia León Lascano.	
1.3 Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de coactivas
1.5 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Informe de avalúo, de fecha 1 de septiembre de 2015, realizado por el Ing. Germán Vacas; Escritura Pública No. 20151001004P05735, corrrespondiente a la compraventa e hipóteca determinada; Certificación del Registro de la Propiedad del cantón Ibarra; Acta de embargo de bien inmueble; y Certificado de propiedades catrastadas.		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietarios:	Diego Fernando Gines Rodriguez y Gloria Patricia León Lascano.		
2.2. Titulo de Adquisición:	Escritura pública No.: 20151001004P05735, otorgada el 22 de septiembre de 2015, ante el Notario Público Cuarto del Cantón Ibarra, Dr. Diego Gustavo Andrade Armas. Comprende la compraventa de los cónyuges Manuel Arturo Fuentes Ruales y Mónica Guadalupe Flores Bosmediano a favor de Diego Fernando Gines Rodriguez y Gloria Patricia León Lascano por un monto de USD $69,764.40. Incluye hipóteca determinada otorgada por los nuevos propietarios a favor del Banco del Pacifico S.A. por un monto de USD $66,276.18.		
3.1.- Caracteristicas urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Al norte, la calle C. Hernán Gonzáles de Saa; al sur, la calle Cap. José Espinosa de los Monteros; al este, la calle Av. Atahualpa; y al oeste, la calle Juana Atabalipa.		
3.1.2 Sectores Próximos:	Entre los sectores cercanos destacan el Conjunto Habitacional Los Almendro, ubicado en el Ejido de Caranqui a 1.5 km, compuesto por viviendas unifamiliares; EL Parque de Caranqui, situado a 750 metros y que ofrece áreas recreativas; la Unidad Educativa Madre Teresa Bacq, localizada a 1.6 km, que brinda acceso a servicios educativos, el Conjunto Habitacional Altamira, situada en el sector Huertos Familiares a 2 km, con casa de reciente construcción y áreas recreativas; el Conjunto Habitacional Salinas, ubicado en el centro de Ibarra frente a Correos del Ecuador a 3.5 km, que cuenta con departamentos de fácil acceso a servicios urbanos; y el Conjunto Habitacional Laforet, localizado junto al nuevo paso lateral de Ibarra a 4 km, en un sector residencial.		
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona en desarrollo		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Tipología de construcción es tradicional, viviendas unifamiliares; cimientos-estructura y entrepiso de hormigón armado de hasta 3 pisos de altura; existen lotes sin construcción en la zona bajo investigación, estudio y valoración.		
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 Vias de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via	vía vehicular-peatonal	
	capacidad vial	vía secundaria	
	condición de la via	vía asfaltada	
	calle 1	Quis Quis	
	calle 2	Cap. José Espinosa de los Monteros	
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:	Si.	
	Transporte:	La parada de transporte público más cerca se encuentra en la calle Capitán Espinosa de los Monteros, a aproximadamente 200 metros del conjunto.	
	Equipamiento urbano: posee equipamiento en la zona, áreas verdes, vegetación nativa.		
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	En desarrollo		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Equipamiento urbano: posee equipamiento en la zona, áreas verdes, vegetación nativa.		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No existe riesgos aparentes en inspección realizada en el inmueble y zona, no se determinan riesgos naturales u otros que afecten el inmueble.		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector, zona con arborización nativa y plantada.		

	AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georreferenciales del inmueble en estudio son:			
	Latitud	0.327845°	Longitud	-78.123640°

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

Acceso al Conjunto habitacional por lindero este:

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:

INMUEBLE:	... bien exclusivo número nueve (Casa nueve) que tiene una superficie total de construcción de ciento treinta y nueve metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados, a la que le corresponde una alicuota equivalente a siete coma doce por ciento, asi como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole, ubicado en la calle Quisquis s/n y Capitán Espinosa de los Monteros, parroquia Caranqui, cantón Ibarra, provincia de Imbabura...

Linderos Generales:		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	En ciento veinte metros sesenta y dos centímetros, con propiedad de Luis Franco Torres;	120,62 m	120,62 m
SUR:	En ciento veinte metros sesenta y dos centímetros, con propiedad de Fanny Báez;	120,62 m	120,62 m
ESTE:	En veintitrés metros con calle Quisquis;	23,00 m	23,00 m
OESTE:	En veintitrés metros, con propiedad de Julia Merlo.	23,00 m	23,00 m
SUPERFICIE:	Dos mil setecientos setenta y cuatro metros cuadrados veintiséis decímetros cuadrados.	23,00 m	23,00 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	2.774,26 m²	2774,26 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en 7,10 metros, con BUC dos pasaje privado;	7,10 m	7,10 m
SUR:	en 3,60 metros. y 3,50 metros, con BUP nueve PATIO nueve;	7,10 m	7,10 m
ESTE:	en 7,80 metros, con BE OCHO casa ocho y en 0,40 metros con BUP nueve PATIO nueve;	8,20 m	8,20 m
OESTE:	en 8,00 metros, con BE DIEZ casa diez y en 0,20 metros, con BUP DIEZ Patio diez;	8,20 m	8,20 m
ABAJO:	piso;	56,78 m	56,78 m
ARRIBA:	Nivel +2,80 BE nueve casa nueve.	56,78 m	56,78 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	56,78 m²	56,78 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en 3,40 metros, 0,60 metros, 1,40 metros, 1,50 metros, y 0,20 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado;	7,10 m	7,10 m
SUR:	en 3,60 metros, y 3,50 metros, con vacío sobre BUP nueve PATIO nueve;	7,10 m	7,10 m
ESTE:	en 9,00 metros, con BE OCHO casa ocho, en 0,20 metros, y 0,20 metros, con vacío sobre BUP DOS pasaje privado y en 0,40 metros, con vacío sobre BUP nueve PATIO nueve;	9,80 m	9,80 m
OESTE:	en 0,40 metros, 0,20 metros, y 0,40 metros, con vacío sobre BUP dos pasaje privado y en 8,80 metros, con BE DIEZ casa diez;	9,80 m	9,80 m
ABAJO:	Nivel +0,20 BE nueva casa nueve;	64,50 m	64,50 m
ARRIBA:	Nivel +5,40 BE nueva casa nueve y Nivel +5,40 BUP nueve terraza nueve.	64,50 m	64,50 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	64,50 m²	64,50 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en 0,40 metros, con BUP nueve terraza nueve y en 2,90 metros, y 0,20 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado;	3,50 m	3,50 m
SUR:	en 3,50 metros, con BUP nueve terraza nueve;	3,50 m	3,50 m
ESTE:	en 5,10 metros, con BUP nueve terraza nueve y en 0,20 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado;	5,30 m	5,30 m
OESTE:	en 0,40 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado y en 4,90 metros, con BE DIEZ casa diez;	5,30 m	5,30 m
ABAJO:	Nivel Mas dos coma ochenta BE nueve casa nueve;	17,89 m	17,89 m
ARRIBA:	Nivel +8,00 Tapagradas.	17,89 m	17,89 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	17,89 m²	17,89 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en 3,60 metros; y 3,50 metros, con BE nueva CASA nueve;	7,10 m	7,10 m
SUR:	en 7,10 metros, con propiedad particular;	7,10 m	7,10 m
ESTE:	en 3,80 metros, con BUP OCHO patio ocho;	3,80 m	3,80 m
OESTE:	en 0,40 metros, con BE nueve CASA nueve y en 3,40 metros, con BUP DIEZ patio diez;	3,80 m	3,80 m
ABAJO:	Piso;	25,58 m	25,58 m
ARRIBA:	espacio abierto.	25,58 m	25,58 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	25,58 m²	25,58 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en 3,50 metros, con BE nueve CASA nueve, en 0,20 metros, y 3,80 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado.	7,50 m	7,50 m
SUR:	en 3,60 metros; y 3,50 metros, con vacío sobre BUP nueve PATIO nueve y en 0,40 metros, con BE nueve casa nueve;	7,50 m	7,50 m
ESTE:	en 9,00 metros, con BUP OCHO Terraza ocho, en 9,00 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado y en 0,40 metros, con vacío sobre BUP nueve PATIO nueve;	18,40 m	18,40 m
OESTE:	en 0,60 metros, con vacío sobre BUC dos pasaje privado, en 5,10 metros, con BE nueve casa nueve y en 3,90 metros, con BUP DIEZ Terraza diez;	9,60 m	9,60 m
ABAJO:	Nivel Mas dos coma ochenta BE nueve casa nueve;	46,97 m	46,97 m
ARRIBA:	espacio abierto.	46,97 m	46,97 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	46,97 m²	46,97 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en 6,00 metros, con propiedad particular;	6,00 m	6,00 m
SUR:	en 6,00 metros, con BUC dos pasaje privado;	6,00 m	6,00 m
ESTE:	en 5,20 metros, con BUP OCHO parqueadero ocho;	5,20 m	5,20 m
OESTE:	en 5,20 metros, con BUP DIEZ parqueadero diez;	5,20 m	5,20 m
ABAJO:	Piso:	31,20 m	31,20 m
ARRIBA:	espacio abierto.	31,20 m	31,20 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	31,20 m².	31,20 m².
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Observaciones:	1.-No existe diferencia entre área escrituras públicas y levantamiento realizado en sitio.
	2.- Linderos generales y particulares en base a información recibida.
	3.- BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE NIVEL -0,15 se obtiene de Escritura N°: 20151001004P05737
	4.- Cuadro de Alicuotas es ilegible.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:	Irregular.
Topografía:	Pendiente de 10% a 15% aproximadamente
Ubicación:	Medianero

3.2.5.- Características Panorámicas:

Inmueble se ubica en zona tranquila, vista del inmueble es hacia casas que forman parte del conjunto habitacional Nicole.

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se determinan servidumbres, afectaciones u otro tipo de riesgos acorde a inspección e información recibida.

3.2.7.- Uso Actual:

Vivienda

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripcion		Área (m2)			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
	Obras principales					
		Avance de obra				
1	BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	100,00%	56,78	0,00	0,00	
2	BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	100,00%	64,50	0,00	0,00	-
	AVALÚO OBRAS COMPLEMENTARIAS:					
1	BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	100,00%	0,00	17,89	0,00	-
2	BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	100,00%	0,00	25,58	0,00	-
3	BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	100,00%	46,97	0,00	0,00	-
4	BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	100,00%	0,00	31,20	0,00	-
	CUADRO DESCRIPTIVO DE AREAS:					
TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS: CUBIERTA 46,97 m2. (1) + ABIERTA 74.67 m2. (3)			121,64			
TOTAL CONST. ABIERTA 74,67 m2 + CUBIERTA 168,25 m2.			242,92			
CONST. CUBIERTA (121,28 m2 + 46,97 m2)			168,25			
Sumatoria planta baja + planta alta (121,28m2) + Terraza (17,89 m2)			139,17			
	Avance de Obra Total	100,00%			Total Alicuota	7,1200%

Observaciones:	No se cuenta con la información de desglose de alicuota parcial, existe alicuota total: 7,12%
	Según Escritura No. 20151001004P05735 el bien exclusivo número nueve (Casa nueve), que tiene una superficie total de construcción de 139,17 m2 la que le corresponde una alicuota a 7,12 %, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole.
	Según Escritura No. 20151001004P05735: La superficie total de construcción es de 139,17 m2 la que le corresponde una alicuota a 7,12 % (se considera vendible).

4.1.1.- Distribución de Ambientes:

Distribución Funcional Inmueble:

Planta Baja y BUP Patio Nueve:	Ingreso al conjunto, acceso a la vivienda, sala-comedor, patio posterior, baño social y cocina.
Planta Alta	Dormitorio 1, dormitorio 2 y baño completo 2, según la memoria fotográfica presentada.
BUP Nueve Terraza y Terraza	Gym-terraza, oficina-terraza, jacuzzi-terraza, TV-terraza y terraza
Estacionamiento	Estacionamiento en exterior

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION:	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	TERRAZA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado
PISOS:	Contrapiso de hormigón armado	Contrapiso de hormigón armado, entrepiso losa de hormigón armado	Contrapiso de hormigón armado, entrepiso losa de hormigón armado
SOBREPISOS:	Porcelanato y cerámica nacional	cerámica nacional y piso flotante.	Porcelanato
ESCALERAS:	Hormigón armado, cerámica nacional y pasamos metálico	Hormigón armado, cerámica nacional y pasamos metálico	Hormigón armado, cerámica nacional y pasamos metálico
CUBIERTA:	Losa de hormigón armado	Losa de hormigón armado.	Cubierta metalica.
TUMBADO:	Losa solida enlucida, alisada y pintada.	Losa solida enlucida, alisada y pintada.	Gypsum con estructura metalica.
PAREDES EXT.:	Bloque prefabricado de cemento.	Bloque prefabricado de cemento.	Bloque prefabricado de cemento.
PAREDES INT.:	Bloque prefabricado de cemento.	Bloque prefabricado de cemento.	Bloque prefabricado de cemento.
PUERTAS EXT.:	Madera tamboreada y aluminio natural.	-	Aluminio natural y vidrio claro.
PUERTAS INT.:	Madera tamboreada	Madera tamboreada	Madera tamboreada
CERRADURAS:	Tipo pomo	Tipo pomo	Tipo pomo
VENTANAS:	Aluminio natural y vidrio claro.	Aluminio natural y vidrio claro.	Aluminio natural y vidrio claro.
PIEZAS SANIT. PROCED.:	Edesa	Edesa.	Edesa.
GRIFERIA:	Teka	-	-
INST. ELECTRICAS:	Accesorios eléctricos de línea Veto.	Accesorios eléctricos de línea Veto.	Accesorios eléctricos de línea Veto.
PIEZAS ELECTRICAS:	Empotradas tubería de PVC reforzada.	Empotradas tubería de PVC reforzada.	Empotradas tubería de PVC reforzada.
INST. SANITARIAS:	Empotradas, tubería de PVC	Empotradas, tubería de PVC	Empotradas, tubería de PVC
INST. AGUA POTABLE:	Tubería agua fría y caliente PVC	Tubería agua fría y caliente PVC	Tubería agua fría y caliente PVC
INST. A/A:	No	No	No
INST. TV.:	Si	Si	Si
PINTURA EXT.:	Caucho	Caucho	Caucho
PINTURA INT.:	Caucho	Caucho	Caucho
REVESTIMIENTO INT.:	Porcelanato en paredes de cocina y baños.	Ceramica en paredes y baños.	Ceramica en paredes y baños.
CERRAMIENTO:	Mampostería bloque cemento y hierro.	-	-
INTERNET:	Si	Si	Si
TV POR CABLE:	Si	Si	Si
GAS CENTRALIZADO:	No	No	No
INST. ESPECIALES:	No	No	No

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	17	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	2,5
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	1	Número De Lineas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	3
Altura del Inmueble:	9,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

Nota: existen dos medios baños y un baño completo.

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2015	Edad del inmueble: (Aproximada)	10	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		si		Avance de obra:	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA		ADOSADA	x	CONTINUA		PAREADA	

BANCO DEL PACIFICO JUZGADO DE COACTIVA

5.- REGLAMENTACION URBANA

El Certificado de Propiedades Catastradas emitido por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ibarra, certifica que el predio identificado como Casa 9 está registrado a nombre de Diego Fernando Gines Rodriguez, portador del número de Cédula/RUC/PASP 1001653094. El inmueble, ubicado en el sector urbano de la parroquia Caranqui, dirección Quis Quis #2-105, cuenta con una clave catastral actual 1001011300825009000000 y clave catastral anterior 1001010120080109000000. La propiedad es de tipo horizontal y posee una alícuota del 7,12%. El avalúo del terreno asciende a $16,752.20, el avalúo de la construcción es de $70,273.29, y el valor total de la propiedad alcanza los $87,025.49. La construcción tiene un área de 139,23 m², sin ampliaciones adicionales, y representa el 100% de acciones sobre el predio.

5.2 Afectaciones Viales:

No se determinan afectaciones viales.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se a realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona donde se han localizado varios inmuebles en venta de similares o semejantes caracteristicas. Se aplica el enfoque de mercado usando el método comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con consultas directas en el sector y zona, lo que se a reflejado en el valor establecido u obtenido. Se excluyen muestras que se encuentran fuera de mercado, las cuales no han sido tomadas en el proceso del presente cuadro de cálculo.
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :
Valoración del suelo: Método Comparativo o de Mercado: Consiste en obtener el valor de mercado del objeto en estudio o investigación de otros bienes inmuebles semejantes y/o comparables y aplicar proceso de homogenización para obtener el precio base a ser aplicado en la valoración del inmueble. Entre los factores aplicados tenemos: f. fuente, f. tamaño, f. ubicación, f. topografía, f. frente-fondo, f. forma, y otros que ameriten acorde a las circunstancias y estudio de valoración.

7.- ESTUDIO DE MERCADO:

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN:

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

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

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se considera los costos directos e indirectos de construcción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otra construcción semejante o comparable a nuevo con sus mismas caracteristicas de tipologia, ambientes y acabados.. Referencia: costos referenciales para la construcción del DM Quito elaborado por AEPA, fecha: Junio de 2024 y Revista "CONSTRUCCION" elaborado por Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON publicado en 2024 Además de criterios técnicos de manuales de tasación de autores como Oscar Borrero, considerados los aplicables a nuestro medio y entorno.

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 total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	2.774,26 m2	$ 102,64	$ 284.760,18	7,1200%	197,53 m2	$ 20.274,92
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 20.274,92
		ÁREA	VALOR M²	Valor a nuevo	% DEPRECIACIÓN	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	56,78 m²	$ 662,50	$ 37.616,75	16,02%	$ 576,53	$ 32.735,53
2	BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	64,50 m²	$ 662,50	$ 42.731,25	16,02%	$ 576,53	$ 37.186,36
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	121,28 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 80.348,00			
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	$ 69.921,88
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
3	BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	17,89 m²	$ 200,00	$ 3.578,00	16,02%	$ 174,05	$ 3.113,71
Escritura No. 20151001004P05735: TERCERA.- COMPRAVENTA: ... el bien exclusivo número nueve (Casa nueve), que tiene una superficie total de construcción de 139,17 m2 la que le corresponde una alícuota a 7,12 %, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole. Detalle de áreas: 121,28 m2 (Planta Alta y Planta Baja) + 17,89 m2 (Terraza Nivel +5.40) = 139,17 m2.							
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS CON DERECHO A USO:							
4	BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	25,58 m²	$ 200,00	$ 5.116,00	16,02%	$ 174,05	$ 4.452,14
5	BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	46,97 m²	$ 250,00	$ 11.742,50	16,02%	$ 225,58	$ 10.595,42
6	BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	31,20 m²	$ 75,00	$ 2.340,00	16,02%	$ 65,27	$ 2.036,36
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 22.776,50			
Escritura No. 20151001004P05735: CUARTA- LINDEROS Y DIMENSIONES.- Los linderos particulares del bien exclusivo nueve. Casa nueve objeto del presente contrato son los siguientes: BE nueve CASA nueve -PLANTA BAJA (56,78 m2); BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA (64,50 m2); BE NUEVE CASA NUEVE.- TERRAZA- NIVEL +5.40 (17,89 m2). Los linderos y dimensiones del bien de uso privativo son los siguientes: BUP NUEVE PATIO NUEVE (25,58 m2); BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE (31,20 m2); BUP NUEVE TERRAZA NUEVE (46,97 m2).							
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 20.197,63
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 103.124,50			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							$ 110.394,44
SON: CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.							

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL:

El sector, posee todos los servicios públicos, obras básicas de infraestructura y vias de acceso importantes en buen y regular estado.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipologia constructiva, seria a mediano plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA:

A la fecha la propiedad en estudio no se encuentra operativa y su estado en general es bueno por falta de mantenimiento técnico los últimos años, avance de obra se considera para sus respectivos rubros de valoración.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:

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

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Conjunto Habitacional Nicole, Calle Quisquis No.2-105 y Capitán Espinosa de los Monteros, parroquia Caranqui, cantón Ibarra, provincia de Imbabura.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT. CON FACTOR COMERCIAL o VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	197,53 m2	$ 102,64	1	$ 20.274,92	$ 20.274,92
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 20.274,92
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	56,78 m²	$ 576,53	1	$ 32.735,53	$ 32.735,53
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	64,50 m²	$ 576,53	1	$ 37.186,36	$ 37.186,36
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:				**$ 69.921,88**	**$ 69.921,88**
BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	17,89 m²	$ 174,05	1	$ 3.113,71	$ 3.113,71
Nota explicativa.- Escritura No. 20151001004P05735: TERCERA.- COMPRAVENTA: ... el bien exclusivo número nueve (Casa nueve), que tiene una superficie total de construcción de 139,17 m2 la que le corresponde una alícuota a 7,12 %, asi como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole. Detalle de áreas: 121,28 m2 (Planta Alta y Planta Baja) + 17,89 m2 (Terraza Nivel +5.40) = 139,17 m2.					
BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	25,58 m²	$ 174,05	1	$ 4.452,14	$ 4.452,14
BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	46,97 m²	$ 225,58	1	$ 10.595,42	$ 10.595,42
BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	31,20 m²	$ 65,27	1	$ 2.036,36	$ 2.036,36
Nota explicativa: Escritura No. 20151001004P05735: CUARTA- LINDEROS Y DIMENSIONES.- Los linderos particulares del bien exclusivo nueve. Casa nueve objeto del presente contrato son los siguientes: BE nueve CASA nueve -PLANTA BAJA (56,78 m2): BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA (64,50 m2); BE NUEVE CASA NUEVE.- TERRAZA- NIVEL +5.40 (17,89 m2). Los linderos y dimensiones del bien de uso privativo son los siguientes: BUP NUEVE PATIO NUEVE (25,58 m2); BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE (31,20 m2); BUP NUEVE TERRAZA NUEVE (46,97 m2).					
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 20.197,63	$ 20.197,63
13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					$ 110.394,44
SON: CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.					

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, acorde a su mediana facilidad de venta o realización.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda unifamiliar bajo régimen de propiedad horizontal, que forma parte del proyecto "Nicole", Bien Exclusivo N°9 (Casa Nueve), conformado por planta baja, jardín, planta alta, atillo y terraza. Alicuota total 7,12%,superficie total 139,17m2.	$ 110.394,44	0,85	$ 93.835,27

SON: NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 27/100 DÓLARES AMERICANOS.

15.- AVALÚO CATASTRAL (2024):

Valor Catastral:	$ 87.025,49

NOTA.- CERTIFICADO DE PROPIEDADES CATASTRADAS: La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con su Unidad de Avalúos y Catastros del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON IBARRA, CERTIFICA: Que, en el Sistema Informático del Catastro Predial, El Nombre de GINES RODRIGUEZ DIEGO FERNANDO con el número de CED/RUC/PASP: 1001653094 registra los siguientes predios: Sector URBANO; CLAVE CATASTRAL 10010113008250090000000; Clave Catastral Ant. 1001010120080109000000; Nombre del Predio CASA9; Lote: CASA9; Descripción: PROPIEDAD HORIZONTAL; Parroquia CARANQUI Dirección QUIS QUIS # 2-105; Alícuota 7.1200 % Área Construcción 139,23 m2
Avalúo Terreno $ 16.752,20 Area Ampl. Const: 0,00 m2. Avalúo Obras $0,00 Avalúo Construcción $ 70.273,29
Valor Propiedad : $ 87.025,49 % Acciones: 100%

BANCO DEL PACIFICO JUZGADO DE COACTIVA

VALECUADOR	AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 103.124,50
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 110.394,44
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	$ 110.394,44
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	$ 93.835,27
12.3	VALOR CATASTRAL:	$ 87.025,49

18.- OBSERVACIONES:

ACLARACIÓN: Escritura No. 20151001004P05735: TERCERA.- COMPRAVENTA: ... el bien exclusivo número nueve (Casa nueve), que tiene una superficie total de construcción de 139,17 m2 la que le corresponde una alícuota a 7,12 %, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole. Detalle de áreas: 121,28 m2 (Planta Alta y Planta Baja) + 17,89 m2 (Terraza Nivel +5.40) = 139,17 m2. Escritura No. 20151001004P05735: CUARTA- LINDEROS Y DIMENSIONES.- Los linderos particulares del bien exclusivo nueve. Casa nueve objeto del presente contrato son los siguientes: BE nueve CASA nueve -PLANTA BAJA (56,78 m2); BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA (64,50 m2); BE NUEVE CASA NUEVE.- TERRAZA- NIVEL +5.40 (17,89 m2). Los linderos y dimensiones del bien de uso privativo son los siguientes: BUP NUEVE PATIO NUEVE (25,58 m2); BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE (31,20 m2); BUP NUEVE TERRAZA NUEVE (46,97 m2).

19.- DECLARACIÓN:

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

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

20.- ANEXOS:

a) Referencias comerciales; b) Memoria de calculo; c) Croquis ubicación; d) Plano implantación; e) Memoria fotográfica; f) Cuadro resumen; g) Ficha riesgo ambiental.

Atentamente

JOSE RENE LOPEZ CHAVEZ

VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
Registro SBS: PVQ-2021-02168
Actualización SB: 23-03-2023
Oficio Nro. SB-DTL-2023-0482-O

LINDA JOHANN COFFRE DIAZ

Ab. Linda Coffre Diaz
Depositaria Judicial

JOSE RENE LOPEZ CEDEÑO

Arq. José René López Cedeño
RUC: 1716170350001
Registro: PVQ-2017-1838
Oficio Nro. Nro. SB-DTL-2023-0387-O

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

CUADRO DE RESUMEN:

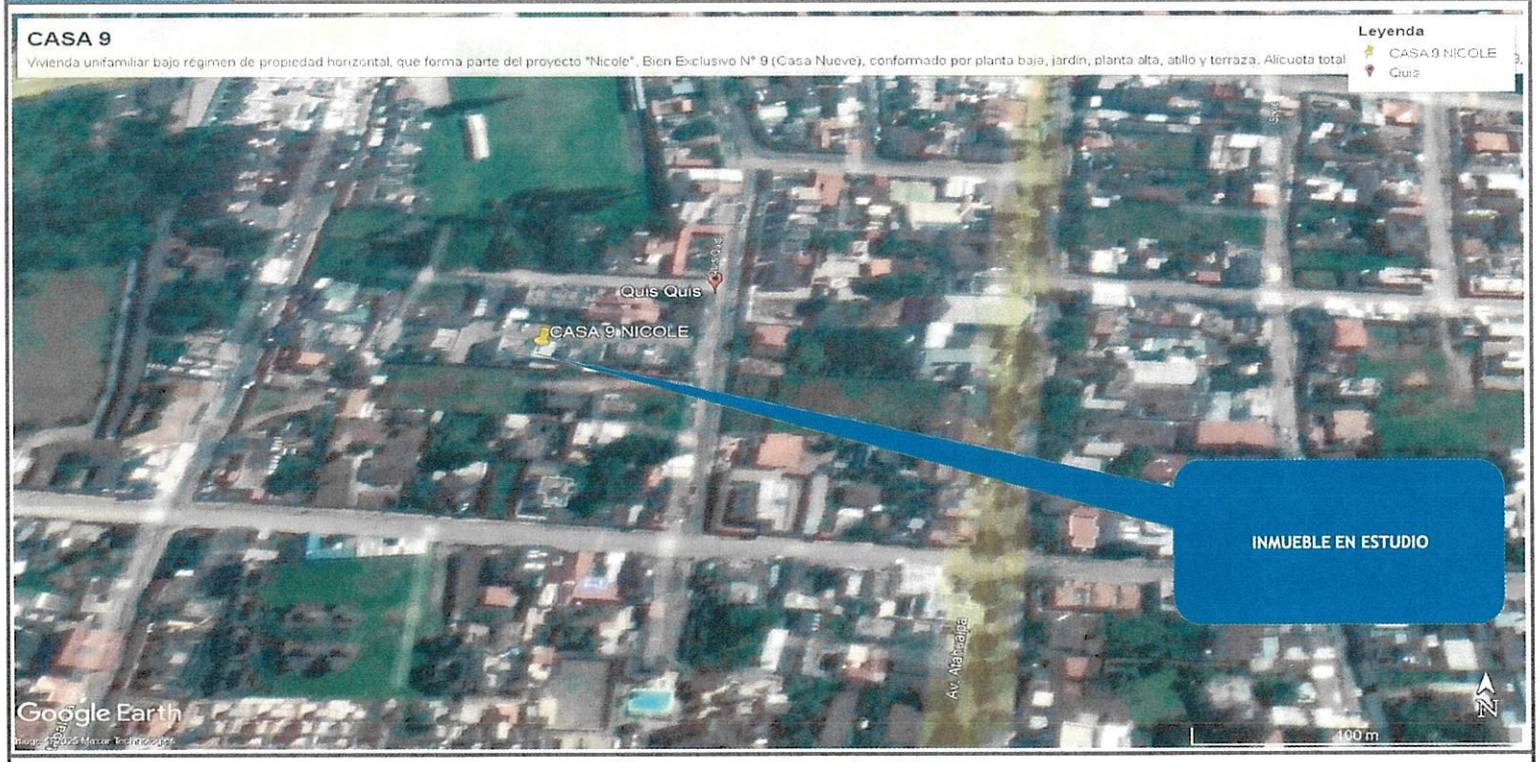
TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	2774,26 m2	$ 102,64	284.760,18	7,1200%	197,53 m2	$ 20.274,92	100,00%
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	56,78 m2	$ 576,53	32.735,53	0,0000%	NO APLICA	NO APLICA	
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	64,50 m2	$ 576,53	37.186,36	-	NO APLICA	NO APLICA	
	121,28 m2	$ 1.153,07	0,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	17,89 m2	$ 174,05	3.113,71	-	NO APLICA	NO APLICA	
Área de construcción (planta baja, planta alta y terraza Nivel +5.40)	139,17 m2						
Se incluyen otras obras complementarias que constan en Escritura No. 20151001004P05735							
BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	25.58 m2	$ 174,05	4.452,14	-	NO APLICA	NO APLICA	
BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	46,97 m2	$ 225,58	10.595,42	-	NO APLICA	NO APLICA	
BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	31,20 m2	$ 65,27	2.036,36	-	NO APLICA	NO APLICA	
TOTAL		$ 110.394,44					

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	110.394,44
Valor Ajustado al 100%	USD $	93.835,27
Porcentaje de Ajuste	%	15,00%

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

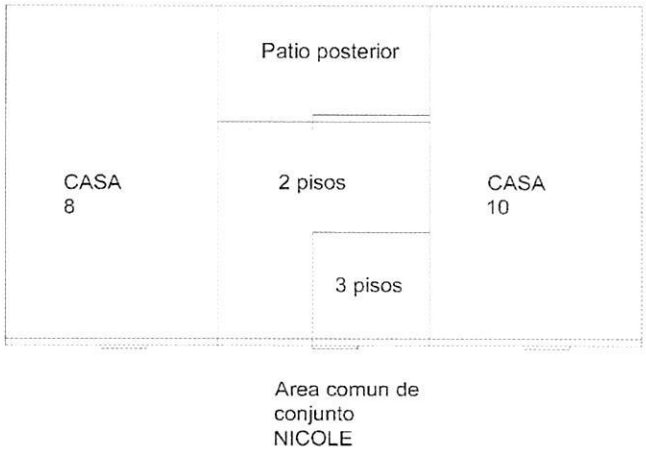
VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	... bien exclusivo número nueve (Casa nueve) que tiene una superficie total de construcción de ciento treinta y nueve metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados, a la que le corresponde una alícuota equivalente a siete coma doce por ciento, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole, ubicado en la calle Quisquis s/n y Capitán Espinosa de los Monteros, parroquia Caranqui, cantón Ibarra, provincia de Imbabura...



https://maps.app.goo.gl/GbiRs1koqQokVJ1W9

AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

Implantación general -



BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES:

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	19/1/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Lenin Armijos
Fuente:	telf. 0982598267
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección fisica
Negociación:	Terreno ya vendido
Parroquia:	Caranqui
Calle:	Armando Hidrovo y Daniel Reyes, a 300m de C. Hernan Gonzales de Saa 19-56
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	400,00 m²
Forma:	Regular.
Valor por m2:	125,00 m²
Topografia:	Topografia 15% - 20%
Acceso:	Via asfaltada
Aceras y bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Precio del terreno.	$50.000,00

Zona urbana: cuenta con factibilidad para servicios básicos; Valor Negociable

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES:

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	23/1/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Propietario del inmueble
Fuente:	telf. 099 969 2104.
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección fisica
Negociación:	En oferta
Parroquia:	Caranqui
Calle:	Quis quis (cercano a inmueble en estudio)
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	2500,00 m²
Forma:	Regular.
Valor por m2:	120,00 m²
Topografia:	Topografia 15% - 20%
Acceso:	Via asfaltada
Aceras y bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$300.000,00

Zona urbana: cuenta con factibilidad para servicios básicos; Valor Negociable

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES:

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	23/1/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Santiago Estevez
Fuente:	0981764318.
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Zona:	Caranqui
Calle:	Sobre la Av. Atahualpa
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	1450,00 m²
Valor por m2:	$ 161,38
Topografía:	Topografía 15% - 20%
Acceso:	Via pavimentada
Aceras y bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$234.000,00

Zona urbana: cuenta con factibilidad para servicios básicos; Valor Negociable

ANEXO # 3 - D.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES:

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 4: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	19/1/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Elya Hidalgo
Fuente:	0962646754.
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Terreno ya vendido
Zona:	Yuyucocha
Calle:	Av. Luis Alberto Tafur y Armando Hidrovo
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	173,00 m²
Forma:	Regular.
Valor por m2:	184,97 m²
Topografía:	Topografía 15% - 20%
Acceso:	Via asfaltada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Precio del terreno.	$32.000,00

Zona urbana: cuenta con factibilidad para servicios básicos; Valor Negociable

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

Tabla de referencias							
Datos del inmueble						Datos de la fuente	
REFERENCIA	Valor ofertado	Área de construcción	Valor Construcción	Área terreno	Valor m2	Nombre	teléfono
ANEXO # 3 - A	$ 50.000,00	0	0	400	$ 125,00	Lenin Armijos	telf. 0982598267
ANEXO # 3 - B	$ 300.000,00	0	0	2500	$ 120,00	Propietario del inmueble	telf. 099 969 2104.
ANEXO # 3 - C	$ 234.000,00	0	0	1450	$ 161,38	Santiago Estevez	0981764318.
ANEXO # 3 - D	$32.000,00	0	0	173	$ 184,97	Elya Hidalgo	0962646754.

Tabla de homogeneización									
Inmueble	Valor m2	Fuente	Factor fuente	Tamaño m2	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Homog.	TOTAL M2
ANEXO # 3 - A	$ 125,00	Oferta	0,8	400	1	Medio	0,8	0,64	$ 80,00
ANEXO # 3 - B	$ 120,00	Oferta	0,8	2500	1	Medio	1	0,8	$ 96,00
ANEXO # 3 - C	$ 161,38	Oferta	0,8	2500	1	Medio	0,9	0,72	$ 116,19
ANEXO # 3 - D	$ 184,97	Oferta	0,8	1450	1	Medio	0,8	0,64	$ 118,38
No homogenizado	$ 147,84								
Promedio									$ 102,64
Desviación St	85,84								$ 11,31
Coeficiente variación %	32,01								11,0

BdP

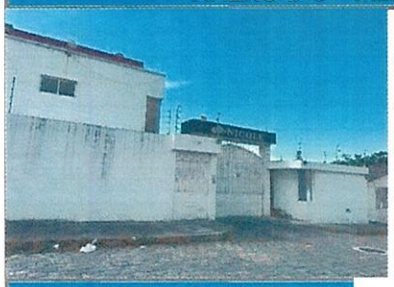
OBRA PRINCIPAL					
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada		
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	**56,78**	m2	Vida útil	65	m2
Costo directo	530,00	US$	Edad	10	US$
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Intermedio	
Costo Constuc.	609,50	US$	Valor Residual	10%	US$
Área útil	56,78	m2	Edad en %	15,38%	m2
Factor "K"	0,92		Valor "D"	16,02%	
Área construida	61,72	m2	Depreciación	14,42%	m2
Valor a nuevo	37.616,75	US$	Valor actual	32.736	US$
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada		
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	64,50	m2	Vida útil	65	m2
Costo directo	530,00	US$	Edad	10	US$
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Intermedio	
Costo Constuc.	609,50	US$	Valor Residual	10%	US$
Área útil	64,50	m2	Edad en %	15,38%	m2
Factor "K"	0,92		Valor "D"	16,02%	
Área construida	70,11	m2	Depreciación	14,42%	m2
Valor a nuevo	42.731,25	US$	Valor actual	37.186	US$
OBRAS SECUNDARIAS					
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada		
BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	17,89	m2	Vida útil	65	m2
Costo directo	160,00	US$	Edad	10	US$
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Intermedio	
Costo Constuc.	184,00	US$	Valor Residual	10%	US$
Área útil	17,89	m2	Edad en %	15,38%	m2
Factor "K"	0,92		Valor "D"	16,02%	
Área construida	19,45	m2	Depreciación	14,42%	m2
Valor a nuevo	3.578,00	US$	Valor actual	3.114	US$
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada		
BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	25,58	m2	Vida útil	65	m2
Costo directo	160,00	US$	Edad	10	US$
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Intermedio	
Costo Constuc.	184,00	US$	Valor Residual	10%	US$
Área útil	25,58	m2	Edad en %	15,38%	m2
Factor "K"	0,92		Valor "D"	16,02%	
Área construida	27,80	m2	Depreciación	14,42%	m2
Valor de nueva	5.116,00	US$	Valor actual	4.452	US$
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada		
BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	46,97	m2	Vida útil	65	m2
Costo directo	200,00	US$	Edad	5	US$
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Intermedio	
Costo Constuc.	230,00	US$	Valor Residual	10%	US$
Área útil	46,97	m2	Edad en %	7,69%	m2
Factor "K"	0,92		Valor "D"	12,06%	
Área construida	51,05	m2	Depreciación	10,85%	m2
Valor a nuevo	11.742,50	US$	Valor actual	10.595	US$
Valoración construcción nueva			Valoración construcción depreciada		
BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	31,20	m2	Vida útil	65	m2
Costo directo	60,00	US$	Edad	10	US$
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Intermedio	
Costo Constuc.	69,00	US$	Valor Residual	10%	US$
Área útil	31,20	m2	Edad en %	15,38%	m2
Factor "K"	0,92		Valor "D"	16,02%	
Área construida	33,91	m2	Depreciación	14,42%	m2
Valor a nuevo	2.340,00	US$	Valor actual	2.036	US$

RESUMEN				
ITEM	Valor de reposición	Área (m2)	Valor actual	Avance de obra
OBRA PRINCIPAL				
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	$ 37.616,75	56,78	$ 32.735,53	100,00%
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	$ 42.731,25	64,50	$ 37.186,36	100,00%
PLANTA BAJA + PLANTA ALTA		**121,28**		
BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	$ 3.578,00	**17,89**	$ 3.113,71	100,00%
TOTAL:		**139,17**		
A CONTINUACIÓN OBRAS SEGÚN ESCRITURAS DE USO PRIVATIVO:				
BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	$ 5.116,00	25,58	$ 4.452,14	100,00%
BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	$ 11.742,50	46,97	$ 10.595,42	100,00%
BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	$ 2.340,00	31,20	$ 2.036,36	100,00%
TOTAL	$ 103.124,50	**103,75**	$ 90.119,51	100,00%

BANCO DEL PACÍFICO
JUZGADO DE COACTIVA

AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



INGRESO A CONJUNTO



ACCESO VIVIENDA



ACCESO VIVIENDA



SALA - COMEDOR



PATIO POSTERIOR



PATIOS POSTERIOR



BAÑO SOCIAL



COCINA

AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



ESCALERAS



DORMITORIO MASTER



WALKING CLOSETH



BAÑO COMPLETO 1



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



BAÑO COMPLETO 2



BAÑO COMPLETO 2

BANCO DEL PACÍFICO
JUZGADO DE COACTIVA

AV-VAL-URB-2-31-1-2025-Casa9-Ibarra-BP-003270-II-2023

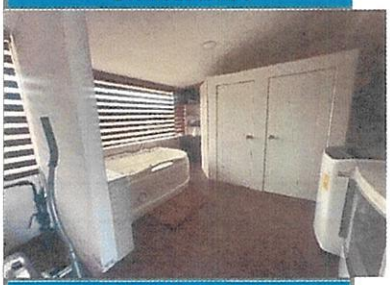
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



GYM-TERRAZA



OFICINA-TERRAZA



JACUZZI-TERRAZA



JACUZZI-TERRAZA



TV-TERRAZA



TERRAZA



PARQUEADERO



PARQUEADERO

BdP

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

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

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

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

OFICIO: 16-09-2025

Quito, 16 de septiembre, 2025

AB. FALCONES CACERES CARLOTA MARÍA
EJECUTOR
AB. RUIZ PARREÑO FELIPE VALERIO
SECRETARIO
BANCO DEL PACIFICO S.A.
Ciudad.

AB. FELIPE V. RUIZ PARREÑO
SECRETARIO DE COACTIVA
Banco del Pacífico S.A.
16/09/2025
12:21

De mi consideración: En atención a Providencia de fecha 05 de septiembre de 2025, a las 12h51

....SE ORDENA: PRIMERO: Que con del oficio No. ADM-AV-2025-021, se notifique a la compañía AVALUOS Y CATASTROS CAT VALECUADOR S.A., a fin de que emita su pronunciamiento.

En atención a dicha Providencia y Oficio No. COI-0153-2025; suscrito por Alex Javier Montalván Pilozo.

Detallo observaciones a continuación: ***Se solicita realizar una aclaración respecto al área total de construcción, ya que, según las escrituras, el área total de construcción es de 139.17m². Sin embargo, se observa que existe una ampliación en la terraza, pero no está claro cuánto corresponde al área ampliada y cuánto corresponde al área abierta.***

RESPUESTA: El informe de avalúo se incluye en la valoración las áreas vendibles que constan en Escrituras Públicas:

AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	56,78 m²	$ 662,50	$ 37.616,75	16,02%	$ 576,53	$ 32.735,53
2	BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	64,50 m²	$ 662,50	$ 42.731,25	16,02%	$ 576,53	$ 37.186,36
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	121,28 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 80.348,00			
	COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES						$ 69.921,88
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
3	BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	17,89 m²	$ 200,00	$ 3.578,00	16,02%	$ 174,05	$ 3.113,71
Escritura No. 20151001004P05735: TERCERA.- COMPRAVENTA: ... el bien exclusivo número nueve (Casa nueve), que tiene una superficie total de construcción de 139,17 m2 la que le corresponde una alícuota a 7,12 %, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole. Detalle de áreas: 121,28 m2 (Planta Alta y Planta Baja) + 17,89 m2 (Terraza Nivel +5.40) = 139,17 m2.							
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS CON DERECHO A USO:							
4	BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	25,58 m²	$ 200,00	$ 5.116,00	16,02%	$ 174,05	$ 4.452,14
5	BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	46,97 m²	$ 250,00	$ 11.742,50	16,02%	$ 225,58	$ 10.595,42
6	BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	31,20 m²	$ 75,00	$ 2.340,00	16,02%	$ 65,27	$ 2.036,36
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 22.776,50			
Escritura No. 20151001004P05735: CUARTA- LINDEROS Y DIMENSIONES.- Los linderos particulares del bien exclusivo nueve. Casa nueve objeto del presente contrato son los siguientes: BE nueve CASA nueve -PLANTA BAJA (56,78 m2); BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA (64,50 m2); BE NUEVE CASA NUEVE.- TERRAZA- NIVEL +5.40 (17,89 m2). Los linderos y dimensiones del bien de uso privativo son los siguientes: BUP NUEVE PATIO NUEVE (25,58 m2); BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE (31,20 m2); BUP NUEVE TERRAZA NUEVE (46,97 m2).							
	VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:						$ 20.197,63
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 103.124,50			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							$ 110.394,44
SON: CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.							

El área total de construcción de 139.17m2 según las Escritura Pública.

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA

ACLARACIÓN: La sumatoria de la planta baja + planta alta (121,28m2) + Terraza (17,89 m2): 139,17 m2. Además se incluyen obras complementarias que constan en Escrituras y su detalle de áreas vendibles según la Ley de Propiedad Horizontal.

Es importante indicar lo siguiente: Los predios bajo régimen de propiedad horizontal, poseen alícuota **especifica** (no modificable por aumento o aumentos), al momento de realizar la venta o negociación de un inmueble se lo realiza conforme a lo que indica el área escriturada (no se incluye los aumentos).

SUSTENTO JURIDICO: REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Decreto No. 1229). **Art. 9.- Relación porcentual sobre los bienes comunes**. Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que **irrevocablemente** se ha dado carácter de **definitivo e invariable** que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales **no altera las alícuotas** para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente. **Art. 16.- Requisitos para modificar los bienes exclusivos**. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, **cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios** en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,

b) **Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad**, si ello fuere necesario.

Art. 18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos. - Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:
a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.
b) **Construir nuevos pisos**, departamentos o locales comerciales, **o hacer construcciones de cualquier índole**, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. **Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto**.

¿Qué está prohibido en la Ley de Propiedad Horizontal?
- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está **prohibido** hacer obras **que** perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etcétera.

La actual Ley de Propiedad Horizontal de Ecuador, establece que se requiere el consentimiento **unánime** de todos los copropietarios de una Propiedad Horizontal, para efectuar modificaciones o mejoras en los edificios, por lo cual, el tiempo de coordinación es extenso. Además, según lo estipulado, bastaría con que uno de los copropietarios se oponga, para que ninguna de las obras que se plantee realizar en el inmueble se ejecute. Nota: Ver Anexo 01, consta el detalle del avalúo de construcciones y obras complementarias que constan en escrituras públicas.

Atentamente,



José René López Chávez
REPRESENTANTE LEGAL DE VALECUADOR S.A.

ANEXO 01: AVALÚO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

AVALÚO CONSTRUCCIONES					
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA BAJA - NIVEL +0.20.	56,78 m²	$ 576,53	1	$ 32.735,53	$ 32.735,53
BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA - NIVEL +2.80.	64,50 m²	$ 576,53	1	$ 37.186,36	$ 37.186,36
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:				$ 69.921,88	$ 69.921,88
BE NUEVE CASA NUEVE: TERRAZA: NIVEL +5.40	17,89 m²	$ 174,05	1	$ 3.113,71	$ 3.113,71
Nota explicativa.- Escritura No. 20151001004P05735: TERCERA.- COMPRAVENTA: ... el bien exclusivo número nueve (Casa nueve), que tiene una superficie total de construcción de 139,17 m2 la que le corresponde una alícuota a 7,12 %, así como el uso del BUP nueve patio, BUP nueve parqueadero y BUP nueve terraza, los mismos que forman parte del Conjunto Habitacional denominado Nicole. Detalle de áreas: 121,28 m2 (Planta Alta y Planta Baja) + 17,89 m2 (Terraza Nivel +5.40) = 139,17 m2.					
BUP NUEVE PATIO NUEVE - NIVEL 0.00	25,58 m²	$ 174,05	1	$ 4.452,14	$ 4.452,14
BUP NUEVE TERRAZA NUEVE: NIVEL +5.40	46,97 m²	$ 225,58	1	$ 10.595,42	$ 10.595,42
BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE - NIVEL -0,15	31,20 m²	$ 65,27	1	$ 2.036,36	$ 2.036,36
Nota explicativa: Escritura No. 20151001004P05735: CUARTA- LINDEROS Y DIMENSIONES.- Los linderos particulares del bien exclusivo nueve. Casa nueve objeto del presente contrato son los siguientes: BE nueve CASA nueve -PLANTA BAJA (56,78 m2); BE NUEVE CASA NUEVE - PLANTA ALTA (64,50 m2); BE NUEVE CASA NUEVE.- TERRAZA- NIVEL +5.40 (17,89 m2). Los linderos y dimensiones del bien de uso privativo son los siguientes: BUP NUEVE PATIO NUEVE (25,58 m2); BUP NUEVE PARQUEADERO NUEVE (31,20 m2); BUP NUEVE TERRAZA NUEVE (46,97 m2).					
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 20.197,63	$ 20.197,63
13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					$ 110.394,44
SON: CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.					

BANCO DEL PACIFICO
JUZGADO DE COACTIVA


ESPACIO EN
BLANCO