

	Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019	
	SOLICITADO POR: JAIME GONZALO CHICAIZA CHANGO	
		jueves, 11 de junio de 2026
REGISTROS	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO	
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS: PA-2010-1207		
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA: SC-RNP-623	Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	



FACHADA FRONTAL DEL INMUEBLE QUE SE AVALÚA

BIEN INMUEBLE:	CASA medianera de 2 plantas, identificada como Vivienda "D" del condominio sometido a régimen de propiedad horizontal, denominado "Magroviejo"		
DIRECCIÓN EN SITIO	Calle José Ortega y Gasset y Av. Doce de Octubre, Manzana 069, Predio No. 109, Vivienda "D", código catastral#: 09-04-069-109-004		
DIRECCIÓN SEGÚN ESCRITURA	Bien inmueble consistente en la casa de habitación signada como "D" perteneciente al condominio "Magroviejo" ubicado en la calle José Ortega y Gasset entre avenida Doce de Octubre y Río Tarqui, del sector urbano de la parroquia Yanuncay, de la ciudad y cantón Cuenca de la provincia del Azuay.		
PAÍS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	AZUAY	1	AZUAY
CANTÓN:	CUENCA	1	CUENCA
PARROQUIA:	YANUNCAY	14	YANUNCAY
CLAVE CATASTRAL / MATRÍCULA INMOBILIARIA / FICHA REGISTRAL:	---	09-04-069-109-004 / - / 106540	
PROPIETARIO:	Sr. Jaime Gonzalo Chicaiza Chango		
REPRESENTANTE LEGAL:	No Aplica		
SOLICITANTE:	JAIME GONZALO CHICAIZA CHANGO		
DEPOSITARIO JUDICIAL:	Abogado Pablo Domínguez Torres		
FECHA DE SOLICITUD:	lunes, 13 de abril de 2026		
FECHA DE INSPECCIÓN:	martes, 28 de abril de 2026		
FECHA DE ENTREGA DEL ÚLTIMO DOCUMENTO:	lunes, 13 de abril de 2026		
FECHA DE INFORME:	jueves, 11 de junio de 2026		

		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019	
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	Compañía Grupo S.A	
	Representante Legal:	Arq. Luis Oras Plaza	
	Perito:	Arq. Wendell Mario Polí Mercado	
	Asistente:	Arq. Cindy Moncada Cortez	
1.2 Inmueble que se Valúa:	Tipo de bien:	CASA	
	Subtipo de bien:	CASA medianera de 2 plantas, identificada como Vivienda "D" del condominio sometido a régimen de propiedad horizontal, denominado "Magroviejo"	
	Persona presente durante la inspección	Abogado Pablo Domínguez	
1.3 Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / otros		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Otros (proceso coactivo)
1.6 Destino del Crédito	No aplica		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	<p>* Notificación de providencia - Proceso Coactivo BP-000201-I-2019, emitido via correo por el Banco Del Pacífico, con fecha 13 de abril de 2026.</p> <p>* Copia de escritura pública de compraventa otorgada por Edgar de Jesús Mogrovejo Maura y Gladys Osmara Azuero Torres a favor de Jaime Gonzalo Chicaiza Chango constitución de Hipoteca abierta, anticrisis y prohibición de enajenar a favor de: Banco del Pacífico S.A., en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, república del Ecuador, con fecha 26 de Noviembre del 2013, ante el Doctor Patricio Vallejo Moscoso, notario pública primero (Encargado) del cantón Cuenca.</p> <p>* Copia de Registro de la propiedad del cantón Cuenca Ficha No. 106540, inscrito el 8 de Enero de 2008.</p>		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Sr. Jaime Gonzalo Chicaiza Chango		
2.2. Título de Adquisición:	Escritura pública de compraventa		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Parroquia - Yanuncay		
3.1.2 Sectores Próximos:	Entre estos podemos mencionar: Gonet, Plaza Carmen, Edificio Vasco, Cristal Palace, Marcelito Pastelería, Satvana Holística, Fedec Azuay, Vivero el Bambu, El Petrolero Marisco, Distribuidora Alejandra Cuenca, Radio Impacto 2, Casa Comunal 19 de Junio, Campus Yanuncay Universidad de Cuenca, Urbanización La Recolecta, Comunidad de Fe cuenca, entre otros.		
3.1.3 Clasificación de la Zona	Zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Residencial		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	Medio		
3.1.6 Densidad Poblacional:	Media densidad poblacional	Medio nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	Vía vehicular	
	capacidad vial	Vía principal	
	condición de la vía	Vía asfaltada	
	calle 1	Identificada como Av. Doce de Octubre, asfaltada, de 4 carriles, doble vía, con parterre central arborizado.	
	calle 2	Calle José Ortega y Gasset, hormigonada, 2 carriles, doble vía, con aceras y bordillos de hormigón en buen estado.	
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:	Por la Av. Doce de Octubre ubicada a 140m del inmueble, circulan las líneas de transporte urbanos como línea L7, L13, o por la Av. Don Boscoubicada a 275m las líneas L5, L22, L25 entre otros; así como particulares.	
	Equipamiento urbano:	Completo	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	El sector donde se ubica el inmueble que se avalúa, cuenta con toda la infraestructura de servicios públicos. Al momento, no se aprecian proyecciones futuras.		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Por el momento ninguno que se visualice		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Entorno natural privilegiado debido a su localización frente al Río Tarqui, incorporando vegetación ribereña y áreas verdes consolidadas. Además, su proximidad al Parque Lineal Tarqui-Guzho, un corredor ecológico de aproximadamente 11 hectáreas con espacios recreativos y paisajísticos al igual que cercanía al Parque Iberia.		

		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019	
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	
3.2.- Descripción del Terreno:			
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georreferenciales de la edificación en estudio son:	
		Latitud	2° 55'03.8"S (-2.917722)
		Longitud	79° 01'20.7"W (-79.022417)
Link de ubicación:	https://www.google.com/maps/place/2%C2%B055'03.8%22S+79%C2%B001'20.7%22W/@-2.9177005,-79.0327168,3598m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-2.917722!4d-79.022417?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDYwMy4xKXMDSoASAFQAw%3D%3D		
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:			
El terreno sobre el que se implanta la edificación en estudio, es medianero, situado frente la Calle José Ortega y Gasset y Río Tarquí a unos 140m de la Av. 12 de Octubre.			
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.			
INMUEBLE:	Bien inmueble consistente en la casa de habitación signada como "D" perteneciente al condominio "Magroviejo" ubicado en la calle José Ortega y Gasset entre avenida Doce de Octubre y Río Tarquí, del sector urbano de la parroquia Yanuncay, de la ciudad y cantón Cuenca de la provincia del Azuay.		
Linderos Generales		TERRENO: Vivienda "D", código catastral #: 09-04-069-109-004	Según Documento
NOROESTE:	Vivienda tipo B, con		6,80 m
SURESTE:	Calle José Ortega y Gasset, con		10,00 m
NORESTE:	Lote No. 9, con		18,50 m
SUOESTE:	Vivienda tipo C, con		15,55 m
		ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	142,38 m ²
		DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:	se desconoce
		DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:	se desconoce
PLANTA BAJA	79,43 m ²		
PLANTA ALTA	75,22 m ²		
BUHARDILLA	36,42 m ²		
ÁREA TOTAL	191,07 m ²		
GARAJE	28,94 m ²		
JARDÍN	24,78 m ²		
LAVANDERÍA	9,23 m ²		
SUBTOTAL	62,95 m ²		
ÁREA TOTAL	254,02 m ²		
ÁLICUOTA COMUNAL Y GENERAL	26,57%		
Observaciones:	En el certificado de avalúo, se evidencia una discrepancia en el área del terreno, registrándose 162,07 m ² , valor que difiere respecto al área indicada en las escrituras; sin embargo como no se tuvo acceso al bien inmueble, no fue posible realizar la verificación y corroboración de las medidas in situ. Por lo tanto, para el presente análisis, se tomará la superficie menor		
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:	
Forma:	Irregular	El inmueble que se avalúa, se ubica en el sector de Yanuncay, en la ciudad de Cuenca, caracterizado por ser una zona residencial consolidada con presencia de áreas verdes y cercanía al río Tarquí, lo que le otorga un entorno ambiental favorable. Además, cuenta con buena accesibilidad a vías principales, servicios básicos y equipamientos urbanos, siendo un sector con demanda habitacional dentro de la ciudad.	
Topografía:	Plana		
Ubicación:	Medianero		
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:			
Ninguna			
3.2.7.- Uso Actual:			
Se desconoce			
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE			
CASA medianera de 2 plantas, identificada como Vivienda "D" del condominio sometido a régimen de propiedad horizontal, denominado "Magroviejo"			

		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019				
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009				
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:						
Ítem	Descripción		Área			Alicuota
			Cubierta	Abierta	Sin detallar/Total	
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)						
		AVANCE DE OBRA %				
	Planta baja	50,00%	79,43		79,43	
	Planta alta	50,00%	75,22		75,22	
	Buhardilla	50,00%	36,42		36,42	
	Total construcción áreas útiles cubiertas		191,07		191,07	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
1	Garaje	50,00%	28,94		28,94	
2	Jardín	50,00%		24,78	24,78	
3	Lavandería	50,00%		9,23	9,23	
	Total obras complementarias cubiertas		0,00		0,00	
TOTAL: Avance de Obra / Área de construcción		50,00%	191,07		Total Alicuota	26,57%
Observaciones:	<u>Las áreas de construcción se han tomado de las escrituras proporcionadas</u>					
	La depreciación y factor de depreciación del inmueble por los años de servicio, teniendo en consideración el estado de conservación y mantenimiento, es de:	Depreciación	17,93%	Factor de depreciación	82,07%	
4.1.1.- Características Generales del Inmueble en Estudio						
<p>Bien inmueble consistente en una casa de habitación signada como "D", perteneciente al condominio "Magroviejo", ubicada en la calle José Ortega y Gasset entre la avenida Doce de Octubre y Río Tarqui, en el sector urbano de la parroquia Yanuncay, ciudad y cantón Cuenca, provincia del Azuay; identificada con código catastral N.° 09-04-069-109-004.</p> <p>El inmueble en estudio según la documentación proporcionada (escrituras y otros), se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal, con una alícuota de 26,57%, es de estructura de hormigón armado, contrapiso de hormigón, entre piso de hormigón armado, envigado de madera en buhardilla, sobre pisos de cerámica, porcelanato, piso flotante y duela, cubierta transmisible, conformado por planta baja, planta alta, buhardilla, garaje, jardín y área de lavandería, además dispone de clósets, mesón de cocina de granito, instalaciones eléctricas empotradas, cerramiento de mampostería enlucida, entre otros acabados.</p> <p><u>Se recalca, que no se tuvo acceso al interior del inmueble, por lo tanto, no se pudo verificar distribución, ni acabados, ni estado de conservación, entre otros</u></p>						
4.1.2.- Distribución de Ambientes						
Distribución Funcional Inmueble Original:						
<u>SE DESCONOCE DISTRIBUCIÓN INTERNA, AL IGUAL QUE LOS ACABADOS</u>						

4.1.2. Especificaciones Técnicas Básicas:

DESCRIPCIÓN	OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	SE DESCONOCE DISTRIBUCIÓN INTERNA, AL IGUAL QUE LOS ACABADOS
PISOS	
SOBREPISOS	
ESCALERAS	
CUBIERTA	
TUMBADO	
PAREDES EXT.	
PAREDES INT.	
PUERTAS EXT.	
PUERTAS INT.	
CERRADURAS	
VENTANAS	
MESONES DE COCINA	
MUEBLES DE COCINA	
CLÓSET	
MESONES DE BAÑOS	
PIEZAS SANIT. PROCED.	
GRIFERÍA	
INST. ELÉCTRICAS	
PIEZAS ELÉCTRICAS	
INST. SANITARIAS	
INST. AGUA POTABLE	
INST. A/A	
INST. TV.	
PINTURA EXT.	
PINTURA INT.	
REVESTIMIENTO INT.	
CERRAMIENTO	
INTERNET - WIFI	
TV POR CABLE	
TELEFONÍA	
GAS CENTRALIZADO	
INST. ESPECIALES	
OTROS	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	---	Número de Dormitorios:	---	Número de Baños/Medio Baños:	----
Número de nivel en el que se ubica la unidad avaluada	No aplica	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	8,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2013	Edad del inmueble: (Aproximada)	13 años	Vida Útil (Años):	65 años
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	50,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservación		Mantenimiento		Deficiencias Relevantes	

4.5.- Características de Implantación de la Construcción							
AISLADA		ADOSADA	X	CONTINUA		PAREADA	

		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019					
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009					
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas Específicas: Lo que determine el departamento correspondiente del GAD de Cuenca.							
Zonificación Municipal	Urbano	Retiro Frontal (min)	----	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupación	Adosada
Lote Mínimo	142,38 m ²	Retiro Lateral	---	COS	----	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	6,80 m ²	Retiro entre Bloques	---	CUS	----	Clasificación del Suelo	Construido
Retiro Posterior (min)	----	Altura de Edificación	8,00 m	CUS / COS TOTAL	----	Factibilidad de Servicios Básicos	Si
5.2 Afectaciones Viales:							
Ninguna							
5.3 Otros Aspectos							
Ninguno							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
Para determinar el valor por m ² de terreno y construcción, se ha considerado, entre otros los siguientes factores:							
<ul style="list-style-type: none"> * Características del sector * Características constructivas de la edificación * Edad, estado de conservación y mantenimiento de la construcción (se desconoce, solo se observó parte frontal exterior) * Distribución arquitectónica y acabados utilizados (no se verificó) * Tamaño de la vivienda (se tomo de las escrituras) * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado. * Situación económica e inmobiliaria actual del país. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
Para determinar el valor del inmueble mediante éste método, normalmente se toman como referencia, propiedades cercanas al inmueble materia del presente informe, para luego afectarlos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, tipología constructiva, etc.							
8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN							
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados, tanto por la normativa nacional, como 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 las casas unifamiliares 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.							
3. Criterio de la incidencia del valor del terreno en una vivienda unifamiliar.							
8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.							

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

Considerando las características físicas y constructivas de las obras principales y complementarias (tomadas de la documentación legal), podemos establecer a nuevo y al estado actual (según lo solicitado se realiza el análisis en obra gris), el siguiente valor:

ITEM	INMUEBLES							
AVALÚO DEL TERRENO:								
		ÁREA TOTAL	VALOR m²	VALOR TOTAL DEL TERRENO	ALÍCUOTA		ÁREA PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL DEL TERRENO
0	TERRENO: Vivienda "D", código catastral #: 09-04-069-109-004	142,38 m2	\$ 350,00	\$ 49.833,00	26,570%		142,38 m2	\$ 49.833,00
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:								\$ 49.833,00
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN:								
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	AVANCE DE OBRA %	Factor de depreciación	V/m² A LA FECHA	VALOR AL ESTADO ACTUAL
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)								
	Planta baja	79,43 m²	\$ 580,00	\$ 46.069,40	50,00%	82,07%	\$ 238,00	\$ 18.904,34
	Planta alta	75,22 m²	\$ 530,00	\$ 39.866,60	50,00%	82,07%	\$ 217,49	\$ 16.359,60
	Buhardilla	36,42 m²	\$ 530,00	\$ 19.302,60	50,00%	82,07%	\$ 217,49	\$ 7.920,99
	Total construcción áreas útiles cubiertas	191,07 m²	\$ 550,79					
COSTO DE REPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL 2P:				\$ 105.238,60				
COSTO FÍSICO / VALOR AL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL 2P:								\$ 43.184,93
OBRAS COMPLEMENTARIAS								
1	Garaje	28,94 m²	\$ 40,00	\$ 1.157,60	50,00%	82,07%	\$ 16,41	\$ 474,91
2	Jardín	24,78 m²	\$ 25,00	\$ 619,50	50,00%	82,07%	\$ 10,26	\$ 254,24
3	Lavandería	9,23 m²	\$ 120,00	\$ 1.107,60	50,00%	82,07%	\$ 49,24	\$ 454,49
	Total obras complementarias cubiertas	0,00 m²						
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 2.884,70				
COSTO FÍSICO / VALOR AL ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA FECHA:								\$ 1.183,64
9.1.- COSTO DE REPOSICIÓN Y VALOR ACTUAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS:				\$ 108.123,30				\$ 44.368,57
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS								\$ 94.201,57
SON: NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS UNO CON 57/100 DÓLARES AMERICANOS								

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, en la que se ubica el inmueble que se avalúa, cuenta con servicios de infraestructura completos. La comercialización de éste inmueble, debido a su tamaño y características, se estimaría a mediano plazo, siempre y cuando se apliquen costos reales de mercado de acuerdo al sector y a las características propias del inmueble que se avalúa.

11.- 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; sin embargo para este caso se debe considerar que el bien inmueble embargado es producto de la sustanciación del juicio coactivo BP-000201-I-2019

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor comercial o de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su ubicación, tamaño y años de servicio, su valor comercial, debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto, para este caso, el factor de comercialización, se considera igual a la unidad.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Calle José Ortega y Gasset y Av. Doce de Octubre, Manzana 069, Predio No. 109, Vivienda "D", código catastral#: 09-04-069-109-004

AVALÚO DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	V/FÍSICO/m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL	FC	V/m², INCLUIDO FC	VALOR COMERCIAL O DE MERCADO A LA FECHA
TERRENO: Vivienda "D", código catastral #: 09-04-069-109-004	142,38 m²	\$ 350,00	\$ 49.833,00	1,00	\$ 350,00	\$ 49.833,00
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:						\$ 49.833,00

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN:

OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)

Planta baja	79,43 m²	\$ 238,00	\$ 18.904,34	1,00	\$ 238,00	\$ 18.904,34
Planta alta	75,22 m²	\$ 217,49	\$ 16.359,60	1,00	\$ 217,49	\$ 16.359,60
Buhardilla	36,42 m²	\$ 217,49	\$ 7.920,99	1,00	\$ 217,49	\$ 7.920,99
Total construcción áreas útiles cubiertas	191,07 m²					

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL A LA FECHA: \$ 43.184,92

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Garaje	28,94 m²	\$ 16,41	\$ 474,91	1,00	\$ 16,41	\$ 474,91
Jardín	24,78 m²	\$ 10,26	\$ 254,24	1,00	\$ 10,26	\$ 254,24
Lavandería	9,23 m²	\$ 49,24	\$ 454,49	1,00	\$ 49,24	\$ 454,49
Total obras complementarias cubiertas	0,00 m²					

VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA FECHA: \$ 1.183,63

13.1-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

50,00% \$ 94.201,56

ON: NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS UNO CON 57/100 DOLARES 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; para éste caso considerando que se trata de una vivienda con falta de mantenimiento y con problemas legales, además de la situación actual del país, se sugiere aplicar un 18% al valor comercial o de mercado.

14.1. VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
CASA medianera de 2 plantas, identificada como Vivienda "D" del condominio sometido a régimen de propiedad horizontal, denominado "Magroviejo"	\$ 94.201,56	0,82	\$ 77.245,28

SON: SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 28/100 DÓLARES AMERICANOS

15.- AVALÚO CATASTRAL (AÑO 2026)

Avalúo de la tierra:	No proporcionado
Avalúo de construcción:	No proporcionado
Valor catastral de la propiedad:	No proporcionado

Observación: Con relación al valor catastral del inmueble, debemos indicar que Según la normativa vigente de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, éste no tiene influencia en el valor comercial o de mercado del inmueble, sino simplemente se colocará con un dato informativo.

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 94.201,56		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	142,38 m ²	\$ 49.833,00	52,90%	75,32
Construcción	191,07 m ²	\$ 44.368,56	47,10%	89,99
		Porcentaje total	100,00%	
			Mts ² (F=)	165,31
			Valor mts ² G=C/F	\$ 569,84
Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es				52,90%

	Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019 Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	
17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA		
ÍTEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS:	\$ 108.123,30
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS.	\$ 94.201,57
13.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 94.201,56
14.1	VALOR DE MERCADO AJUSTADO	\$ 77.245,28
15.0	VALOR CATASTRAL	No proporcionado
17.1- DECLARACIÓN JURAMENTADA		
<p>Yo, Arq. Wendell Mario Polit Mercado, por mis propios y personales derechos, parte de la nomina de peritos valuadores de la compañía GRUMAPO S.A., Declaro bajo juramento que:</p> <p>1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo (imos) civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.</p> <p>2. No tengo(emos) parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el (los) cliente (s) para quien (es) se hace el avalúo. Que no mantenga vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva valoración; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.</p> <p>3. La remuneración que recibo (imos) no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he(emos) ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.</p>		
18.- OBSERVACIONES		
<p>*El inmueble objeto del avalúo, según lo observado externamente y documentos proporcionados, corresponde a una edificación residencial de dos plantas más buhardilla, sometida a régimen de propiedad horizontal.</p> <p>* No se evidenció mantenimiento exterior reciente</p> <p>*Al momento de realizar la inspección, no se contó con la presencia de ocupantes que permitan el acceso al interior del inmueble; por lo tanto, el análisis se ha basado en el área y la distribución general conforme a lo establecido en la escritura.</p> <p>* En virtud de lo expuesto, no es posible emitir un criterio técnico respecto al estado de acabados ni verificar las áreas construidas.</p> <p>*Conforme a lo indicado mediante comunicación por correo electrónico, se procedió a la elaboración del informe en base a la documentación proporcionada y adicionalmente se considera el inmueble en obra gris (50% de avance de obra).</p>		
19.- ANEXOS:		
a.-) Cuadro de Resumen b.-) Ficha de Riesgo Ambiental c.-) Ubicación Geográfica del Inmueble d.-) Cuadro de Áreas e.-) memoria fotográfica f.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Terreno g.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Construcción h.-) Documentación Legal Proporcionada		1 Página 1 Página 1 Página 1 Página 1 Página 2 Páginas 6 Páginas 3 Páginas
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>Atentamente,</p>  <p>PERITO VALUADOR GRUMAPO S.A. RUC: 0992635177001 Reg. Sup. Bancos PA-2010-1207 Arq. Luis Eduardo Orús Plaza - Representante Legal</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;">  <p>Abg. Pablo Domínguez Torres Depositario Judicial</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: right;">  <p>Arq. Wendell Mario Polit Mercado Perito Avaluador Reg. Prof. No. G-247 Ruc: 0900178831001 Reg. Sup. Bancos PA-2002-074</p> </div> </div>		

19.- ANEXO: a.- CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA medianera de 2 plantas, identificada como Vivienda "D" del condominio sometido a régimen de propiedad horizontal, denominado "Magroviejo"					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO: Vivienda "D", código catastral #: 09-04-069-109-004	142,38 m2	\$ 350,00	49.833,00	26,57%	142,38 m2	\$ 49.833,00	
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)							50,00%
Planta baja	79,43 m2	\$ 238,00	18.904,34				
Planta alta	75,22 m2	\$ 217,49	16.359,60				
Buhardilla	36,42 m2	\$ 217,49	7.920,99				
Total construcción áreas útiles cubiertas	191,07 m2		43.184,92				
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Garaje	28,94 m2	\$ 16,41	474,91				
Jardín	24,78 m2	\$ 10,26	254,24				
Lavandería	9,23 m2	\$ 49,24	454,49				
Total obras complementarias cubiertas	0,00 m2		1.183,63				
TOTAL TERRENO + CONSTRUCCIÓN	TOTAL		94.201,56				
VIDA ÚTIL	65 Años						
EDAD DEL BIEN	13 Años		ZONIFICACIÓN	Urbano	PARROQUIA		YANUNCAY
REMANENTE	52 Años		PLUSVALÍA	Media	PROPIEDAD HORIZONTAL		SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2013				TIPO DE CONSTRUCCIÓN	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	0 Años				Número de Baños/Medio Baños:		----
Número de Dormitorios:	---				Número de nivel en el que se ubica la unidad avaluada		No aplica
Número de Pisos:	2				Piscina:		no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	2°55'03.8"S (-2.917722)		Longitud	79°01'20.7"W (-79.022417)		
RESUMEN DE VALORACIÓN							
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE						USD \$	94.201,56
VALOR DE MERCADO AJUSTADO						USD \$	77.245,28
Porcentaje de Ajuste						%	18,00%
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN				TABLA 253-TIPO DE GARANTÍA HIPOTECARIA			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN			CÓDIGO	DESCRIPCIÓN		
H	HORMIGÓN ARMADO			CA	CASA Y TERRENO		
T	METÁLICO			TE	TERRENO		
L	LADRILLO/BLOQUE			DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
D	MADERA			LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL		
A	ADOBE /TAPIAL			LJ	GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL		
M	MIXTO			EM	EMBARCACIONES, AERONAVES (NAVES MARÍTIMAS, FLUVIALES O AÉREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA		
O	OTROS						

19.- ANEXO: b.- FICHA DE RIESGO AMBIENTAL

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble:

Bien inmueble consistente en la casa de habitación signada como "D" perteneciente al condominio "Magroviejo" ubicado en la calle José Ortega y Gasset entre avenida Doce de Octubre y Río Tarquí, del sector urbano de la parroquia Yanuncay, de la ciudad y cantón Cuenca de la provincia del Azuay.

A.- 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.

B.- Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

SI	NO	DESCONOZCO	
☐	☒	☐	Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?

C.- 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? Si es así, existe algún indicio de que el agua este contaminada?
☐	☐	☒	La propiedad está 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?
☐	☒	☐	Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continuo)?
☐	☒	☐	Se evidencia riesgo de incendio?

D.- Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

SI	NO	DESCONOZCO	
☐	☐	☒	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☒	Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☐	☒	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?
☐	☒	☐	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 actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?

E.- Tomas de agua

SI	NO	DESCONOZCO	
☐	☒	☐	Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?
☐	☒	☐	Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?
☐	☒	☐	Utiliza agua entubada sin permiso oficial?

PERITO VALUADOR
GRUMAPO S.A.
RUC: 0992635177001
Reg. Sup. Bancos PA-2010-1207
Arq. Luis Eduardo Orús Plaza - Representante Legal

ADG. PABLO DOMÍNGUEZ TORRES
Depositario Judicial

Arq. Wendell Mario Polit Mercado
Perito Avaluador
Reg. Prof. No. G-287
Ruc: 0900178831001

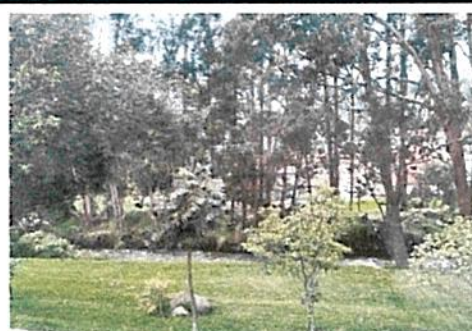
		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019	
19.- ANEXO: d.- CUADRO DE ÁREAS		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	
TERRENO: Vivienda "D", código catastral #: 09-04-069-109-004			142,38 m²
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN ESCRITURAS			
Ítems	OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)		
	Planta baja		79,43 m²
	Planta alta		75,22 m²
	Buhardilla		36,42 m²
	Total construcción áreas útiles cubiertas		191,07 m²
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
1	Garaje		28,94 m²
2	Jardín		24,78 m²
3	Lavandería		9,23 m²
	Total obras complementarias cubiertas		0,00 m²

19.- ANEXO: e.- MEMORIA FOTOGRÁFICA

ENTORNO Y VÍAS DE ACCESO



AV. DOCE DE OCTUBRE (140M)



RÍO TARQUI (10M)



CALLE JOSÉ ORTEGA Y GASSET



RADIO 2 IMPACTO (230M)



CENTRO ESTETIDO NOI (30M)



MINI MERCADO MAFER (120M)

INMUEBLE QUE SE AVALÚA: EDIFICACIÓN 2 PLANTAS (VIVIENDA D)



FACHADA FRONTAL



VISTA PROPIEDADES COLINDANTES

19.- ANEXO: f.- REFERENCIAS COMERCIALES - TERRENO

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	10/6/2026				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Plusvalia.com				
FUENTE:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclein-vendo-terreno-en-cuenca-sector-isabela-				
DIRECCIÓN:	Avenida Isabel La Católica, Yanuncay				
DISTANCIA:	1,40km				
ZONA:	Residencial				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianero				
FRENTE:	20	IMPORTES:			
FONDO:	20	Valor de la oferta inmobiliaria.	260.000,00	V/m2 de Terreno	650,00
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	400,00 m²	Contacto: HABITAR ECUADOR INMOBILIARIA - 099 994 4247			
FORMA:	Irregular	Terreno con espectacular ubicación en la Isabela Católica, vía principal, a pocas cuadras de la avenida Loja, 400m² de terreno, 20m de frente x 20m de fondo Ubicación estratégica ideal para cualquier desarrollo inmobiliario en especial para edificio, cercano al centro de la ciudad, sector de alta plusvalía. Perfecta para: Casa residencial, Edificio, Comercio			
TOPOGRAFÍA:	Plana				

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	11/3/2026				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Facebook.com				
FUENTE:	https://www.facebook.com/groups/231453027214949/posts/2887381128288779/				
DIRECCIÓN:	Jose Ortega y Gasset y Fernando de Aragón				
DISTANCIA:	430m				
ZONA:	Residencial				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianero				
FRENTE:	- - -	IMPORTES:			
FONDO:	- - -	Valor de la oferta inmobiliaria.	160.000,00	V/m2 de Terreno	555,94
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	287,80 m²	Contacto: Cuenca Expats Book Club / 0959819747			
FORMA:	Irregular	Se vende aplio terreno ideal para construcción, ubicado en una zona estrategica y de alta plusvalía, ubicado en Jose Ortega y Gasset y Fernando de Aragón, area de 287,80m2, precio 160.000,00			
TOPOGRAFÍA:	Plana				

19.- ANEXO: f.- REFERENCIAS COMERCIALES - TERRENO

CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	10/6/2026				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Multicasainmobiliaria.com				
FUENTE:	https://www.multicasainmobiliaria.com/inmuebles/terrenos-lotes-venta-azuay-cuenca-av-12-de-				
DIRECCIÓN:	Sector del parque del Circo Social				
DISTANCIA:	1,4km				
ZONA:	Residencial				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianero				
FRENTE:	- - -	IMPORTES:			
FONDO:	- - -	Valor de la oferta inmobiliaria.	135.000,00	V/m2 de Terreno	459,18
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	294,00 m ²	Contacto: Multicasas inmobiliaria / 0995589750.			
FORMA:	Regular	Excelente Oportunidad compra este fabuloso terreno muy bien ubicado en el sector del parque del Circo Social a tan solo minutos de la Av. Doce de Octubre Cuenca Ideal para la construcción de tu vivienda. Agenda ya una cita para que conozcas esta increíble propiedad. Llámanos al 0995589750. El terreno cuenta con un área de terreno de 294m2.dad para personas con discapacidad. Cableado soterrado			
TOPOGRAFÍA:	Plana				

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Predio Ref.: Sr. Jaime Gonzalo Chicaiza Chango

Ubicación: Calle José Ortega y Gasset y Av. Doce de Octubre, Manzana 069, Predio No. 109, Vivienda "D", código catastral#: 09-04-069-109-004

Área terreno: 142,38 m²

Ítems	ÁREA	LOCALIZACIÓN	V/m²	F. OFERTA	UBIC.	TAMAÑO	TOPOGRAFÍA	FORMA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR RESULTANTE	V/m2
				mult.	divide	mult.	mult.	mult.	mult.		mult.
1	400,00 m²	Calle José Ortega y Gasset y Av. Doce de Octubre, Manzana 069, Predio No. 109, Vivienda "D", código catastral#: 09-04-069-109-004	650,00	0,90	1,30	1,02	1,00	1,00	0,90	0,64	\$413,10
2	287,80 m²		555,94	0,90	1,30	1,01	1,00	1,00	0,90	0,63	\$349,86
3	294,00 m²		459,18	0,90	1,30	1,01	1,00	1,00	0,90	0,63	\$288,97
	327,27 m²	PROMEDIO DE VALORES	555,04								\$350,64
Valor por m² de terreno a considerar en el avalúo:											\$350,00
VALOR DEL TERRENO, OBTENIDO MEDIANTE ÉSTE MÉTODO:											49.833,00

		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019	
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	
19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN			
CUADRO DEL COMPARABLE N° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
FECHA DE INFORMACIÓN:	10/6/2026		
TIPO DE FUENTE:	Internet		
NOMBRE DE LA FUENTE:	Plusvalia.com		
FUENTE:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclain-hermosa-casa-en-venta-sector-10-de-agosto-146249784.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6		
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos		
NEGOCIACIÓN:	Oferta		
ZONA:	Residencial		
CALLE:	Julio Moreno Sector 10 DE Agosto, Yanuncay		
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera		
FRENTE:	-		
FONDO:	-		
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	225,00 m²		
FORMA:	Regular		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	184,00 m²		
TIPO DE ACABADOS:	Bueno		
EDAD:	21		
TOPOGRAFÍA:	Plana		
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	IMPORTES:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	230.000,00
		V/m2 de Construcción	1.250,00
NÚMERO DE HABITACIONES:	4	Contacto: Houser Asesores Inmobiliarios - 0987240580	
NÚMERO DE BAÑOS:	2	Aprovecha esta excelente oportunidad de vivir en un sector residencial y tranquilo, cerca de parques y con fácil acceso a vías principales. Dimensiones 184 m² de terreno 255 m² de construcción	
NÚMERO DE PARQUEOS:	3		

19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN

CUADRO DEL COMPARABLE N° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	10/6/2026				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Plusvalia.com				
FUENTE:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/ver/casin-casa-de-venta-en-cuenca-sector-av-loja-con-amplia-148729399.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5				
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos				
NEGOCIACIÓN:	Oferta				
ZONA:	Residencial				
CALLE:	Cristóbal Colón, Yanuncay, Cuenca				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Esquinera				
FRENTE:	-				
FONDO:	-				
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	445,00 m²				
FORMA:	Regular				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	300,00 m²				
TIPO DE ACABADOS:	Bueno				
EDAD:	30				
TOPOGRAFÍA:	Plana				
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	IMPORTES:			
		Valor de la oferta inmobiliaria.	274.500,00	V/m2 de Construcción	915,00
NÚMERO DE HABITACIONES:	4	Contacto: Forxa Inmobiliaria - 0939087030			
NÚMERO DE BAÑOS:	2	Casa de ensueño en Yanuncay, Cuenca ¡Tu próxima casa te está esperando! Tipo de propiedad: Casas Ubicada en: Azuay, Cuenca, Yanuncay Precio: 278,000 USD Área: 300 m² Cuartos: 4 Baños: 2 Niveles: 2 Garaje: 7 Antigüedad: 30 años			
NÚMERO DE PARQUEOS:	7				

		Juicio coactivo #: BP-000201-I-2019	
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009	
19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN			
CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
FECHA DE INFORMACIÓN:	10/6/2026		
TIPO DE FUENTE:	Internet		
NOMBRE DE LA FUENTE:	Solbicon.ec		
FUENTE:	https://solbicon.ec/propiedad/casa-de-venta-en-la-av-12-de-octubre-cuenca/		
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos		
NEGOCIACIÓN:	Oferta		
ZONA:	Residencial		
CALLE:	Av. 12 de octubre		
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera		
FRENTE:	---		
FONDO:	---		
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	207,00 m²		
FORMA:	Regular		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	310,00 m²		
TIPO DE ACABADOS:	Buenos		
EDAD:	13		
TOPOGRAFÍA:	Plana		
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	IMPORTES:	
		Valor de la oferta inmobiliaria,	255.000,00
		V/m2 de Construcción	822,58
NÚMERO DE HABITACIONES:	4	Contacto: Eduardo Reinozo-Agente Inmobiliario(CBR) - 0996633308	
NÚMERO DE BAÑOS:	3	Casa de venta en la Av. 12 de octubre - CuencaLa casa que tanto buscabas espera por ti! Casa con amplios espacios y de 4 habitaciones a la venta en la Av 12 de octubre. Con un estilo semi rustico y moderno, lleno de acabados de piedra, madera y muchos detalles por toda la casa.	
NÚMERO DE PARQUEOS:	3		

19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN

CUADRO DEL COMPARABLE N° 4: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE					
FECHA DE INFORMACIÓN:	10/6/2026						
TIPO DE FUENTE:	Internet						
NOMBRE DE LA FUENTE:	Plusvalia.com						
FUENTE:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclain-casa-en-venta-sector-control-sur-cuenca-149479384.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2						
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos						
NEGOCIACIÓN:	Oferta						
ZONA:	Residencial						
CALLE:	calle el Calvario, Yanuncay, Cuenca						
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera						
FRENTE:	- - -						
FONDO:	- - -						
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	224,00 m²						
FORMA:	Regular						
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	126,00 m²						
TIPO DE ACABADOS:	Semi - Moderno						
EDAD:	14						
TOPOGRAFÍA:	Plana						
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	IMPORTE:					
NÚMERO DE HABITACIONES:	3	<table border="1"> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>115.000,00</td> <td>V/m2 de Construcción</td> <td>912,70</td> </tr> </table>	Valor de la oferta inmobiliaria.	115.000,00	V/m2 de Construcción	912,70	
Valor de la oferta inmobiliaria.	115.000,00	V/m2 de Construcción	912,70				
NÚMERO DE BAÑOS:	2	Contacto: Forxa Inmobiliaria - 0939087030					
NÚMERO DE PARQUES:	1	<p>Casa ubicada dentro de condominio, ubicada en el sector sur de la ciudad, ideal para quienes buscan seguridad, tranquilidad y comodidad. La propiedad, destaca por sus amplios y cómodos dormitorios, distribuidos en 3 habitaciones que brindan el espacio perfecto para toda la familia. Cuenta con una cocina remodelada. Además, la vivienda ha sido cuidadosamente mantenida, encontrándose en excelente estado de conservación.</p>					

19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Predio Ref.: Sr. Jaime Gonzalo Chicaiza Chango
Ubicación: Calle José Ortega y Gasset y Av. Doce de Octubre, Manzana 069, Predio No. 109, Vivienda "D", código catastral#: 09-04-069-109-004
Área terreno: 142,38 m²
Área de Const. Total 191,07 m²

Ítems	ÁREA	LOCALIZACIÓN	V/m ²	F. OFERTA	UBIC.	TAMAÑO	ACABADOS	EDAD	# AMB	FACTOR RESULTANTE	V/m ² Homg.
				mult.	divide	mult.	mult.	mult.	mult.		
1	184,00 m ²	Calle José Ortega y Gasset y Av. Doce de Octubre, Manzana 069, Predio No. 109, Vivienda "D", código catastral#: 09-04-069-109-004	1.250,00	0,87	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	0,44	543,75
2	300,00 m ²		915,00	0,90	1,00	1,05	0,60	1,00	0,97	0,55	503,24
3	310,00 m ²		822,58	0,90	1,00	1,05	0,60	1,00	0,97	0,55	452,41
4	126,00 m ²		912,70	0,90	1,00	0,95	0,60	1,00	1,02	0,52	477,58
	230,00 m ²	PROMEDIO DE VALORES	975,07								494,25
VALOR DEL INMUEBLE, OBTENIDO MEDIANTE ÉSTE MÉTODO:											94.435,42

Método del Costo: CONSTRUCCIÓN - VALOR DE REPOSICIÓN

INMUEBLE	ÁREA (m ²)	V/m ²	VALOR A NUEVO	AVANCE DE OBRA %	V/m ²	VALOR AL ESTADO ACTUAL	FC	V/m ² , incluido FC	VALOR COMERCIAL O DE MERCADO A LA FECHA
Obras principales: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)									
Planta baja	79,43	\$ 580,00	\$ 46.069,40	50,00%	\$ 238,00	\$ 18.904,34	1,00	\$ 238,00	\$ 18.904,34
Planta alta	75,22	\$ 530,00	\$ 39.866,60	50,00%	\$ 217,49	\$ 16.359,60	1,00	\$ 217,49	\$ 16.359,60
Buhardilla	36,42	\$ 530,00	\$ 19.302,60	50,00%	\$ 217,49	\$ 7.920,99	1,00	\$ 217,49	\$ 7.920,99
Total construcción áreas útiles cubiertas	191,07		\$ 105.238,60			\$ 43.184,92			\$ 43.184,92
Obras Complementarias									
Garaje	28,94	\$ 40,00	\$ 1.157,60	50,00%	\$ 16,41	\$ 474,91	1,00	\$ 16,41	\$ 474,91
Jardín	24,78	\$ 25,00	\$ 619,50	50,00%	\$ 10,26	\$ 254,24	1,00	\$ 10,26	\$ 254,24
Lavandería	9,23	\$ 120,00	\$ 1.107,60	50,00%	\$ 49,24	\$ 454,49	1,00	\$ 49,24	\$ 454,49
Total obras complementarias	0,00		\$ 2.884,70			\$ 1.183,63			\$ 1.183,63
TOTAL CONSTRUCCIÓN	191,07	\$565,88	\$108.123,30			\$44.368,56			\$44.368,56
								VALOR DEL TERRENO	\$ 49.833,00
								TOTAL	\$ 94.201,56

EQUIVALENCIAS

I		ÓPTIMO	NUEVO, SIN REPARACIONES SIN RASTROS DE USO
	TIPO 1,5	MUY BUENO	NUEVO, SIN REPARACIONES CON RASTROS DE USO
TIPO 2		BUENO	USADO CON ELEMENTOS CON SIGNOS DE DETERIORO
	TIPO 2,5	MEDIO	USADO CON ELEMENTOS DETERIORADOS
TIPO 3		REGULAR	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES ELEMENTALES - DEL 10%
	TIPO 3,5	DEFICIENTE	USADO CON REQUERIMIENTO DE REPARACIONES ENTRE EL 10% Y EL 50%
TIPO 4		MALO	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES DE + DEL 50%
	TIPO 4,5	MUY MALO	USADO REQUIERE INTERVENCIÓN TOTAL
TIPO 5		SIN VALOR	INMINENTE DERROCAMIENTO

19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN

CUADRO SIMPLIFICADO DE APLICACIÓN DE DEPRECIACIÓN							
DATOS	EDAD:	13	\$565,88	0,60	82,07%	\$278,65	
			\$565,88	0,40	82,07%	\$185,77	
	VIDA ÚTIL:	65	Factor a considerar			82,07%	\$464,42
			Depreciación			17,93%	
	ESTADO:	3					
RESULTADOS	EDAD / VIDA ÚTIL:	20,00					
	FACTOR (%)	27,93	100,00%		82,07%		
			17,93%				

PORCENTAJE PARA PROCESO CONSTRUCTIVO					
MO	1	MOVIMIENTO PRELIMINARES	TIERRAS Y OBRAS	\$ 2.027,16	5,41%
S	2	ESTRUCTURA		\$ 10.792,78	28,80%
AL	3	ALBAÑILERÍA		\$ 7.917,50	21,13%
H	4	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$ 3.049,25	8,14%
E	5	INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$ 2.045,46	5,46%
A	6	ACABADOS		\$ 11.646,87	31,08%
			TOTAL USD	\$ 37.479,02	100,00%

COSTOS REFERENCIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (ESTUDIO AEPA)							Índice para El Azuay
PROTOTIPO	RANGO ÁREAS (m²)	COSTO DIRECTO (\$)	Porcentaje-Costos Indirectos	COSTOS INDIRECTOS (\$)	COSTO TOTAL (Bajo y Alto de cada rango) (\$)	VARIACIÓN COSTOS INDIRECTOS	
Bajo	50 - 70	267,60	6%	16,06	283,66	Del 6 al 8%	\$283,33
		303,12	8%	24,25	327,37		\$326,99
Medio bajo	70 - 80	347,12	10%	34,71	381,83	Del 10 al 12%	\$381,39
		399,58	12%	47,95	447,53		\$447,02
Medio	100 - 120	460,52	15%	69,08	529,60	Del 15 al 18%	\$528,99
		529,92	20%	105,98	635,90		\$635,17
Medio alto	150	607,82	20%	121,56	729,38	Del 20 al 25%	\$728,54
		694,15	25%	173,54	867,69		\$866,69
Alto	200	788,97	25%	197,24	986,21	Del 25 al 30%	\$985,08
		892,27	30%	267,68	1159,95		\$1.158,62
Lujo	300 - 400 o m	1.004,03	30%	301,21	1.305,24	Del 30 al 35%	\$1.303,74
		1.124,27	35%	393,49	1.517,76		\$1.516,01

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURA DE COMPRAVENTA, FICHA REGISTRAL, CERTIFICADO DE AVALUO, ETC.)

ESCRITURA NRO.
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA
OTORGADA POR:
EDGAR DE JESÚS MOGROVEJO MAURA Y
GLADYS OSMARA AZUERO TORRES
A FAVOR DE:
JAIME GONZALO CHICAIZA CHANGO
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA,
ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR
A FAVOR DE: BANCO DEL PACÍFICO S.A.
CUANTÍAS:
COMPRAVENTA: USD \$ 63,936,93
HIPOTECA: INDETERMINADA
CLAVE CATASTRAL: 09-04-069-109-004
*****DT*****

En la Ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a los VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE, ante mí, DOCTOR PATRICIO VALLEJO MOSCOSO, NOTARIO PÚBLICO PRIMERO (ENCARGADO) DEL CANTÓN CUENCA, en forma libre y voluntaria comparecen, por una parte y como vendedores los cónyuges señor EDGAR DE JESUS MOGROVEJO MAURA y señora GLADYS OSMARA AZUERO TORRES; por otra, como compradores y deudores hipotecarios, el señor JAIME GONZALO CHICAIZA

CHANGO, respecto del bien inmueble singularizado en la cláusula precedente, el mismo que no obstante haberse determinado sus dimensiones, áreas o cabida, se lo transfiere de dominio como cuerpo cierto, con todas sus servidumbres activas, pasivas y demás anexas que le pertenecen y sin reserva de ninguna clase, obligándose la parte vendedora al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con la Ley. CUARTA.- PRECIO: El precio convenido por esta compraventa es la suma de SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS 93/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 63,936.93), valor total que la parte compradora ha cancelado en su integridad a la vendedora, en dinero en efectivo y de contado, a entera satisfacción de esta última, el que manifiesta su completa conformidad al respecto, renunciando a cualquier reclamo sobre el particular en el futuro. QUINTA.- GASTOS.- Los gastos que se generen por la instrumentación y celebración del presente contrato como honorarios profesionales, derechos y aranceles Notariales y Registrales, impuestos y tasas, son de cuenta y cargo exclusivo de los compradores, a excepción de

mil doce. TRES.- Que formando parte de referido edificio de Propiedad Horizontal del Condominio denominado Mogrovejo, se encuentra la casa D, compuesta de planta baja de setenta y nueve metros cuadrados cuarenta y tres decímetros cuadrados; planta alta de setenta y cinco metros cuadrados veintidós decímetros cuadrados; buhardilla de treinta y seis metros cuadrados cuarenta y dos decímetros cuadrados; con un área total de ciento noventa y un metro cuadrados siete decímetros cuadrados; garaje de veintiocho metros cuadrados noventa y cuatro decímetros cuadrados; jardín de veinticuatro metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados; lavandería de nueve metros cuadrados veintitrés decímetros cuadrados; lo que da un sub total de sesenta y dos metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados; lo que da un área total de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados dos decímetros cuadrados; a la que le corresponde una alícuota comunal y general de veintiséis coma cincuenta y siete del Condominio Mogrovejo. La casa es de estructura de hormigón armado, contrapisón de hormigón, entre piso de hormigón armado y envigado de madera en buhardilla, sobre pisos de cerámica, porcelanato, piso flotante y duela, cubierta

Acreeador Banco del Pacífico S.A. sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria y sin restricción de ninguna clase, bien sean estas obligaciones vencidas o por vencerse, pasadas, presentes o futuras, préstamos, novaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones, refinanciaciones, por negociaciones directas o indirectas, con Banco del Pacífico S.A. acreedor original o resulta acreedor por subrogación, y además en garantía y para seguridad real del pago de las obligaciones que individual y/o conjunta o solidariamente, ya sea como deudor principal o garante o codeudor solidario, haya contraído o contraiga en el futuro la parte deudora a la orden o a favor del Banco del Pacífico S.A., incluyéndose gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, la parte deudora constituye a favor del acreedor, esto es, a favor del Banco del Pacífico S.A. primera y señalada hipoteca con el carácter de abierta sobre el bien inmueble consistente en la casa de habitación signada como "D", perteneciente al condominio "Mogrovejo" ubicado en la calle José Ortega y Gasset entre avenida Doce de Octubre y Río Tarqui, del sector urbano de la parroquia Yanuncay, de la ciudad y cantón Cuenca, de la provincia del Azuay; bien raíz

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURA DE COMPRAVENTA, FICHA REGISTRAL, CERTIFICADO DE AVALUO, ETC.)

closets, mesón de cocina de granito, instalaciones eléctricas empotradas, cerramiento mampostería enlucida, etc. y se encuentra circunscrita dentro de los siguientes linderos: **POR EL NOROESTE**, en seis metros ochenta centímetros, Vivienda tipo B; **POR EL SURESTE**, en diez metros, con la calle José Ortega y Gasset; **POR EL NORESTE**, en dieciocho metros cinco centímetros, con el lote número Nueve; **POR EL SUROESTE**, en quince metros cincuenta y cinco centímetros, la Vivienda tipo C; **POR ARRIBA**, cielo; y, **POR ABAJO**, suelo. La parte deudora declara que los linderos y mensuras antes determinados, son los generales que corresponden al inmueble que se hipoteca a favor del Acreedor, Banco del Pacífico S.A., pero que si alguna parte de él no estuviere comprendida en ellos, también quedará incluida en el gravamen hipotecario con el carácter de abierto aquí constituido, pues es su ánimo que el mismo alcance a todo lo que actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. Asimismo, la presente hipoteca comprende también todos los muebles que por accesión o destino se reputen inmueble de acuerdo al Código Civil, aunque por su naturaleza

Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Certificado No. 984277 - 21567 - 2025 - Fecha No. 106540



CERTIFICADO

Ficha No. 106540

- Parroquia: El Sagrado
- Tipo de Predio: Urbano
- Código Catastral: 09-04-069-109-004

Linderos Registrales

LA CASA D. PERTENECIENTE AL CONDOMINIO MOGROVEJO, UBICADO EN LA CALLE JOSE ORTEGA Y GASSET ENTRE AVENIDA DOCE DE OCTUBRE Y RIO TARCUI DEL SECTOR URBANO DE LA PARROQUIA YANUNCAY, DE ESTE CANTON, EN UN BALZ COMPLETO DE PLANTA BAJA DE SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, PLANTA ALTA DE SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS VENTIDOS DECIMETROS CUADRADOS; BUIARDILLA DE TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS CON UN AREA TOTAL DE CIENTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS SIETE DECIMETROS CUADRADOS, GARAJE DE VENTICHO METROS CUADRADOS NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, JARDIN DE VENTICUATRO METROS CUADRADOS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, LAVANDERIA DE NUEVE METROS CUADRADOS VENTITRES DECIMETROS CUADRADOS LO QUE DA UN SUBTOTAL DE SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, LO QUE DA UN AREA TOTAL DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS DOS DECIMETROS CUADRADOS, A LA QUE LE CORRESPONDE UNA ALICOTA COMUNAL Y GENERAL DE VEINTISEIS COMA CINCUENTA Y SIETE DEL CONDOMINIO MOGROVEJO, LINDERADO:

POR EL NOROESTE, EN 6 METROS 80 CENTIMETROS VIVIENDA TIPO B.
POR EL SURESTE, EN 10 METROS CON LA CALLE JOSE ORTEGA Y GASSET.
POR EL NORESTE, EN 18 METROS 5 CENTIMETROS CON EL LOTE NUMERO 9.
POR EL SUROESTE, EN 15 METROS 55 CENTIMETROS LA VIVIENDA TIPO C.
POR ARRIBA, CIELO.
POR ABAJO, SUELO.

Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Certificado No. 984277 - 21567 - 2025 - Fecha No. 106540

sigue el Banco del Pacífico S. A., en contra del coactivo SR. CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO, según la escritura pública suscrita por el coactivo, por sus propios y personales derechos, por lo que procedo a tratar en legal y debida forma el embargo del bien inmueble identificado con código catastral N° 09-04-069-109-004, ubicado en la calle José Ortega y Gasset y Av. 12 de Octubre zona 09 sector 04, manzana 069, unidad de vivienda número casa "D" del cantón Cuenca provincia de la Azuay, con los siguientes linderos: Noroeste: vivienda tipo B, con 6,80 metros; Sureste: calle José Ortega y Gasset, con 10,00 metros; Noreste: lote número 9, con 18,05 metros; Suroeste: vivienda tipo C con 15,55 metros; Arriba: Cielo; Abajo: Suelo; Área 142,38 metros cuadrados. El inmueble consta con una casa habitación de cemento armado de dos pisos, con un área anterior que sirve como garaje. Trabado como está en legal y debida forma el embargo de inmediato recibo este bien bajo mi custodia y responsabilidad, firmado para constancia al pie de la presente en unión de la Policía Nacional Rodolfo Naula.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Part.	C.R.B.C.	Apellidos, Nombres y Cita	Estado	Parent.
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Ext. Ins.	Ext. Fin.
Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca	984277	21/05/2025	106540	106540

[2.11] Cancelaciones - Cancelación de Embargo

- Inscrito el: 01 de febrero de 2023
- Tomo: 2, Folio Inicial: 839, Folio Final: 838
- Número de Inscripción: 818
- Número de Repertorio: 207 del año 2023
- Oficina donde se guarda el original: Juzgado de Coactiva Banco del Pacífico
- Cantón: Guayaquil
- Fecha de Juicio: 14 de diciembre de 2022
- Número de Juicio: coactivo No. 000201-2019

Observaciones

En virtud de la providencia dispuesta por la Unidad Judicial de lo Civil Cuenca, de fecha 14 de diciembre de 2022, dentro del juicio coactivo BP-000201-I-2019, seguido por el Banco del Pacífico S.A. en contra de Jaime Gonzalo Chicaza Chango, se procede a cancelar el embargo inscrito con el número 168 de fecha 28 de Agosto del 2019.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Certificado No. 984277 - 21567 - 2025 - Fecha No. 106540

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Part.	C.R.B.C.	Apellidos, Nombres y Cita	Estado	Parent.
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Ext. Ins.	Ext. Fin.
Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca	984277	21/05/2025	106540	106540

[7.11] Tomos Separados - Planos

- Inscrito el: 20 de septiembre de 2012
- Tomo: 17, Folio Inicial: 10497, Folio Final: 10506
- Número de Inscripción: 597
- Número de Repertorio: 21402 del año 2012
- Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta
- Cantón: Cuenca
- Fecha de Otorgamiento: 13 de septiembre de 2012

Observaciones

PLANO APROBADO POR EL MUNICIPIO EL 24 DE AGOSTO DEL 2012, DECLARADO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EL CONDOMINIO DENOMINADO MOGROVEJO, CON CLAVE CATASTRAL 0901069109000, DE PROPIEDAD DE EDGAR DE JESUS MOGROVEJO MAURA, UBICADO EN LA CALLE JOSE ORTEGA Y GASSET PARROQUIA YANUNCAY DE ESTE CANTON Y PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA SEXTA EL 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2012.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Part.	C.R.B.C.	Apellidos, Nombres y Cita	Estado	Parent.
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido
N.	09-04-069-109-004	CHICAZA CHANGO JAIME GONZALO	NI	Requerido

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Ext. Ins.	Ext. Fin.
Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca	984277	21/05/2025	106540	106540

Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0009

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (ESCRITURA DE COMPRAVENTA, FICHA REGISTRAL, CERTIFICADO DE AVALUO, ETC.)



ACTA DE POSESIÓN DE PERITO

De conformidad con lo establecido en el artículo 49 del Reglamento para el Ejercicio de la potestad de Ejecución Coactiva del Banco del Pacífico, y en virtud de lo ordenado en la providencia de fecha 18 de marzo de 2026, se realiza la presente Acta de Posesión de Puesto a favor de la compañía **GRU MAFPO S.A.**, identificada con RUC número 0992662517001, representada legalmente por el **Arg. Oros Plaza Luis Eduardo**, con cédula de ciudadanía número 09608474937, compañía desvirtuada dentro del proceso concusivo No. **BP-008201-1-2019**, que se sigue en contra de la parte conculvada **CHICAIZA CHIANGO JAIME GONZALO**, en calidad de **DEUDOR PRINCIPAL**, para la realización del avalúo del bien inmueble consistente en:

[illegible]

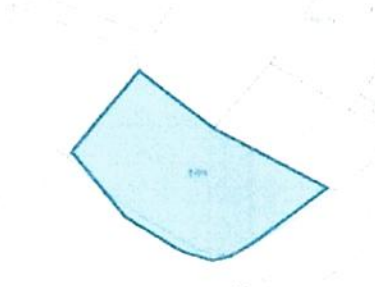
Para constancia de su aceptación firma la presente Acta de Posesión, el Arq. Ordo Plaza Luis Eduardo, con cédula de ciudadanía número 0908473437, por los derechos que representa de la compañía GRUMAPO S.A., en su calidad de Gerente General, junto con el Abogado Secretario del decurso.

Guayaquil, a los 08 días del mes de abril del 2026.

PAUL
GILBERTO
CERNA TORRES

ABG. PAÚL CERNA TORRES
SECRETARIO DE COACTIVA

0908473937
LUIS
EDUARDO
ORUS PLAZA
Firmado digitalmente
por 0908473937 LUIS
EDUARDO ORUS
PLAZA
Fecha: 2026.04.10
14:28:55 -05'00'

 GOBIERNO REGIONAL DE SUCRE MUNICIPALIDAD DE YAUYUNCAY		GOBIERNO AUTÓNOMO DE SUCCESORÍA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE YAU DIRECCIÓN GENERAL DE AVALUOS Y CATASTROS INFORME PREDIAL	
Fecha de impresión: 20/03/2023 10:54			
Datos del Predio y del Contribuyente			
Clave Catastral: 0904069109004		Cédula/RUC Contrib: 072076332	
Clave Anterior: No ha tenido cambios		Contribuyente: JAIMÉ CHICALZA CHANDO	
Ubicación Geográfica: Urbano		Dirección: JOSÉ ORTEGA Y GASSET 1, 123 CASA D	
Datos de Ubicación			
Parroquia YAUYUNCAY	Zona 01	Sector 04	Manzana 060
			Predio 129
			Prop. Horiz. 004
			
Áreas y Avalúos			
Área del terreno: 162.07 m ²		Avalúo del terreno: \$ 60095.62	
Área de la construcción: 191.07 m ²		Avalúo de la construcción: \$ 37722.94	
Servicios Básicos			
Abastecimiento de Agua: Red pública en el predio			
Alcantarillado: Sí/No			
Agua Potable Domiciliar: Instalada con medidor			
Consideraciones			
<ul style="list-style-type: none"> Que el presente Informe se actualiza a la información y funcionamiento de propiedades. Que el registro catastral no determina ningún tipo de intervención ni autorización para uso alguno. Que las planchas de coordenadas censales en el asentamiento no determinan fijación del interés únicamente ubicado. Que la información presentada por el administrado es de su exclusiva responsabilidad en virtud de lo establecido en el artículo 3, numeral 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. 			