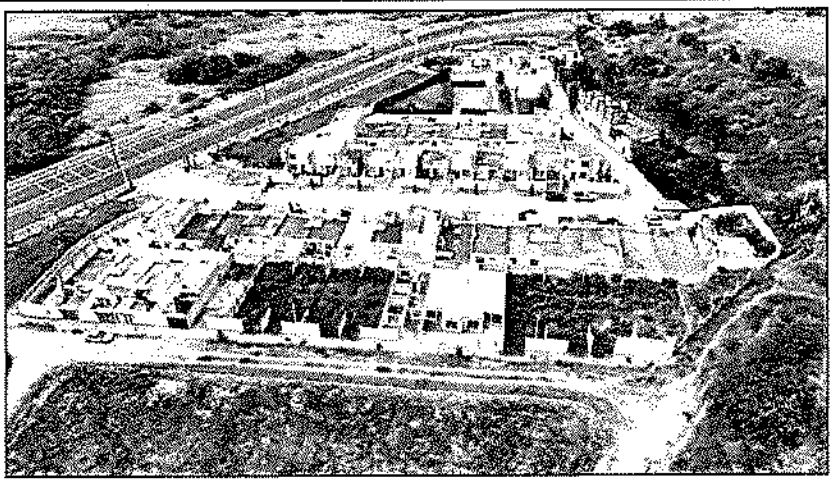
+133-
mul
cuadro
mesma
y m

andrés denaseñas ARQUITECTO AVALUADOR	Código alavúo: N° BP-001908-II-2024
SOLICITADO POR:	ORGANO EJECUTOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	22/04/2026
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP.BANCOS SBS-INJ-2005-068	
SUP.CIAS. SC-RNP-399	



BIEN INMUEBLE:	22 Casas y 20 lotes de la Urbanización de Crecimiento Progresivo Campo Alegre.		
DIRECCION EN SITIO	Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre,42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Lote de terreno signado con el número DOS fraccionado de uno de mayor superficie, ubicado en el punto denominado Milagro, sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Imbabura	10	Imbabura
CANTÓN:	Ibarra	1	Ibarra
PARROQUIA:	El Sagrario	3	Sagrario

CLAVES CATASTRALES:
10010312161003 10010312161002 10010312161001 10010312161036 10010312161035 10010312161034 10010312161009
10010312161010 10010312161013 10010312161015 10010312161017 10010312161020 10010312161021 10010312161022
10010312161023 10010312161024 10010312161025 10010312161026 10010312161029 10010312161031 10010312161032
10010312161033 10010312161011 10010312160042 10010312162001 10010312162003 10010312162006 10010312162007
10010312162008 10010312162011 10010312162015 10010312162018 10010312162019 10010312162020 10010312162021
10010312162024 10010312162025 10010312162026 10010312162027 10010312162028 10010312162029 10010312162031

PROPIETARIO	CABEZAS BORJA LUNA DIEGO FABIAN
REPRESENTANTE LEGAL:	Según Solicitud: N/A
	Según SRI: N/A
SOLICITANTE:	ORGANO EJECUTOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
FUNCIONARIO:	AB. CARLOTA MARIA FALCONES CACERES
FECHA DE SOLICITUD:	miércoles, 15 de abril de 2026
FECHA DE INSPECCIÓN:	sábado, 18 de abril de 2026
FECHA DE INFORME:	miércoles, 22 de abril de 2026

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	N/A		
	Perito:	Arq. Andrés Cárdenas Oleas		
	Asistente:	Eliana Vinueza		
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble		
	Subtipo de bien:	Vivienda y terreno dentro de urbanización		
	Persona presente durante la inspección:	-		
1.3 Régimen de propiedad:	Individual - Autónomas / Vivienda unifamiliar			
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Coactiva	
1.6 Destino del crédito	-			
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Escritura de Compraventa, hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar (otorgada el 28 de octubre de 2016) Actas de embargo emitidas el 27 de enero de 2025 Certificados de gravamen N° 823846 - 823868 - 823848 - 823849 - 823850 - 823851 - 823852 - 823854 - 823856 - 823878 - 823858 - 823859 - 823860 - 823864 - 823876 - 823877 - 823857 - 823879 - 823881 - 823884 - 823893 - 823894 - 823896 - 823882 - 823883 - 823885 - 823887 - 823888 - 823855 - 823891 - 823889 - 823890 - 823895 - 823862 - 823863 - 823865 -823867 - 823847 - 823870 - 823875 - 823892 -823845 (emitidos el 07 de noviembre de 2016) Providencia emitida el 13 de abril de 2026 Revisión y Aprobación de los planos arquitectónicos definitivos (emitida el 20 de septiembre de 2019)			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	CABEZAS BORJA LUNA DIEGO FABIAN
2.2. Título de Adquisición:	Mediante escritura pública de Compraventa, hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, otorgada el 28 de octubre de 2016 ante la Notaría Cuarta del cantón Ibarra, y legalmente inscrita en Registro de la Propiedad del cantón Ibarra.

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Barrio El Milagro;
	Sur	Barrio Pugacho Bajo;
	Este	Parque Ciudad Blanca;
	Oeste	San José de Chaltura.
3.1.2 Sectores próximos:	Centro de Salud de Pugacho, La Plaza Shopping, barrio El Milagro, Colinas del sur.	
3.1.3 Clasificación de la zona	Zona en proceso de consolidación	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Construcciones de uso residencial y conjuntos privados principalmente. Construcción en hormigón armado y mampostería.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	Medio	
3.1.6 Densidad poblacional:	Media densidad poblacional	Medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	Tipo de vía	Vía vehicular-peatonal
	Capacidad vial	Vía principal
	Condición de la vía	Vía asfaltada
	Calle 1	Vía asfaltada de alto tráfico vehicular, con obras de infraestructura completas y buen estado de mantenimiento.
	Calle 2	Vía lastrada de baja intensidad vehicular.
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Por la avenida Monseñor Leonidas Proaño, líneas de transporte urbano. Ubicada frente a la urbanización.
	Equipamiento urbano: Centro de salud de Pugacho, centro comercial La Plaza Shopping, Unidad Educativa Internacional Pensionado Atahualpa, Polideportivo El Milagro, Junta Administradora de Agua Potable de El Milagro; Parque e Iglesia de El Milagro; Escuela Luis Zuleta Vinueza; Hostería Cananvalle; Cementerio Jardín de Paz, Canchas sintéticas La Bombonera, Parque Industrial de Ibarra, Gasolinera 28 de Septiembre.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	El barrio El Milagro de Ibarra, está ubicado en el sector occidental de la ciudad, es una zona residencial en proceso de consolidación, cercana a sectores como Caranqui y otras urbanizaciones. Está poblado por estratos socioeconómicos medios y cuenta con obras de infraestructura y equipamientos como el Polideportivo El Milagro que funciona como un punto de encuentro comunitario.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No se detectan riesgos naturales o afectsciones evidentes que pongan en riesgo a los inmuebles.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Parque Cuidad Blanca, parque Simón Bolívar, parque de Chorlavi.	

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	LA 0.347699 PCS	Longitud	LO 78.147466 PCO

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

Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre,42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE: Lote de terreno signado con el número DOS fraccionado de uno de mayor superficie, ubicado en el punto denominado Milagro, sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO.

Linderos generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Con propiedad de Martha Guerrero Torres / con propiedad de Fausto Jaramillo;	48.34 m / 2.50 m	-
SUR:	Con B - Área afectada por la Calle Publica / Con callejón;	112.73 m / 4.74 m / 20.75 m	-
ESTE:	Con propiedad de Fausto Jaramillo / Con propiedad de José Benavides;	61.62 m / 36.89 m / 8.85 m / 30.23 m	-
OESTE:	Con A - Área afectada con Avenida Monseñor Leonidas Proaño / Con propiedad de Blanca Alomia (Área remanente) / con propiedad de Fausto Jaramillo.	147.00 m / 11.34 m / 5.74 m	-
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		13,035.09 m²	-
ÁREA DE 42 LOTES: N.° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 43, 44, 45, 48, 52, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66 y 68.			6,020.97 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN m²:			NO APLICA
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			NO APLICA

Observaciones: *La superficie de terreno constante en escrituras es diferente a la constante en la verificación realizada en sitio, debido a que se trata de 44 lotes que suman 6020.97 m², dato que es el valorado. Se adjuntan el cuadro de áreas y linderos particulares de los inmuebles en estudio.*

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Regular.
Topografía:	Plana.
Ubicación:	Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Los inmuebles se ubican al interior de la Urbanización de Crecimiento Progresivo Campo Alegre. La vista de los mismos son las vías internas y áreas comunales de la misma urbanización.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

De acuerdo con las actas de embargo (con fecha 27 de enero de 2025), los 42 inmuebles contenidos en el presente informe han sido embargados por el Juzgado de Coactivas del Banco del Pacífico S.A.

3.2.7.- Uso actual:

Viviendas y terrenos sin construcciones.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Area			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Lote N°5 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
2	Lote N°6 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
3	Lote N°14 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
4	Lote N°16 (casa 1 piso - ampl., habitada)	100.00%	60.50	-	60.50	100.00%
5	Lote N°18 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
6	Lote N°21 (casa 2 pisos, habitada)	100.00%	116.40	-	116.40	100.00%
7	Lote N°22 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.00%	100.25	-	100.25	100.00%
8	Lote N°23 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
9	Lote N°24 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
10	Lote N°25 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%

11	Lote N°26 (casa 2 pisos, habitada)	100.00%	92.55	-	92.55	100.00%
12	Lote N°27 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
13	Lote N°30 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
14	Lote N°32 (casa 2 pisos, terminada)	100.00%	92.55	-	92.55	100.00%
15	Lote N°36 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.00%	63.00	-	63.00	100.00%
16	Lote N°40 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
17	Lote N°43 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
18	Lote N°44 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
19	Lote N°45 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
20	Lote N°48 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
21	Lote N°52 (casa 1 piso - ampl., habitada)	100.00%	69.75	-	69.75	100.00%
22	Lote N°61 (casa 1 piso, en proceso construc.)	100.00%	57.00	-	57.00	100.00%
23	Lote N°66 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
24	Lote N°68 (casa 1 piso, habitada)	100.00%	45.05	-	45.05	100.00%
			Obras complementarias			
25	Lote N°5, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
26	Lote N°5, pisos duros (cerámica)	100.00%	-	45.00	45.00	100.00%
27	Lote N°6, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
28	Lote N°6, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
29	Lote N°14, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	34.70	34.70	100.00%
30	Lote N°14, pisos pavimentados	100.00%	-	41.60	41.60	100.00%
31	Lote N°16, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	34.70	34.70	100.00%
32	Lote N°16, pisos duros (cerámica)	100.00%	-	38.10	38.10	100.00%
33	Lote N°18, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	34.70	34.70	100.00%
34	Lote N°18, pisos pavimentados	100.00%	-	41.60	41.60	100.00%
35	Lote N°21, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	65.39	65.39	100.00%
36	Lote N°21, pisos pavimentados	100.00%	-	41.60	41.60	100.00%
37	Lote N°22, cerramientos, incluye puertas	85.00%	-	54.07	54.07	100.00%
38	Lote N°22, pisos pavimentados	85.00%	-	41.60	41.60	100.00%
39	Lote N°23, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
40	Lote N°23, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
41	Lote N°24, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
42	Lote N°24, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
43	Lote N°25, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
44	Lote N°25, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
45	Lote N°26, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
46	Lote N° 26 , pisos duros (cerámica)	100.00%	-	45.00	45.00	100.00%
47	Lote N°27, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
48	Lote N° 27, pisos duros (cerámica)	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
49	Lote N°30, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
50	Lote N° 30 pisos duros (cerámica)	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
51	Lote N°32, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
52	Lote N° 32 pisos duros (cerámica)	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
53	Lote N°36, cerramientos, incluye puertas	85.00%	-	32.70	32.70	100.00%
54	Lote N°36, pisos pavimentados	85.00%	-	35.10	35.10	100.00%
55	Lote N°40, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
56	Lote N°40, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
57	Lote N°43, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
58	Lote N°43, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
59	Lote N°44, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
60	Lote N°44, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%

61	Lote N°45, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
62	Lote N°45, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
63	Lote N°48, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
64	Lote N°48, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
65	Lote N°52, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
66	Lote N°52, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
67	Lote N°55, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
68	Lote N°56, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
69	Lote N°57, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
70	Lote N°58, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
71	Lote N°61, cerramientos, en proceso	85.00%	-	26.70	26.70	100.00%
72	Lote N°62, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
73	Lote N°63, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
74	Lote N°64, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
75	Lote N°65, cerramientos, en proceso	65.00%	-	26.70	26.70	100.00%
76	Lote N°66, cerramientos, incluye puertas	65.00%	-	32.70	32.70	100.00%
77	Lote N°66, pisos pavimentados	65.00%	-	35.10	35.10	100.00%
78	Lote N°68, cerramientos, incluye puertas	100.00%	-	32.70	32.70	100.00%
79	Lote N°68, pisos pavimentados	100.00%	-	35.10	35.10	100.00%
	Avance de obra total	95.98%			Total Alícuota	100.00%

Observaciones:

4.1.1. Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:	
CASAS N° 23-24-25-27-30-43-44-45-68	Planta ÚNICA: Sala-comedor, cocina, 2 Dormitorios y 1 Baño completo de uso compartido. EXTERIOR: Patio posterior, retiro frontal de accesos y estacionamiento descubierto.
CASAS N° 5-6-16-18-21-48-52-61	PLANTA ÚNICA: Sala-comedor, cocina, 3 Dormitorios y 1 Baño completo de uso compartido. EXTERIOR: Patio posterior, retiro frontal de accesos y estacionamiento descubierto.
CASAS N° 22-26-32-36	PLANTA BAJA: Sala-comedor, cocina, estudio, baño social. PLANTA ALTA: 3 dormitorios, baño completo. EXTERIOR: Patio posterior, retiro frontal de accesos y estacionamiento descubierto.
CASA N° 21	PLANTA BAJA: Sala-comedor, cocina, estudio, baño social. PLANTA ALTA: dormitorio 1, dormitorio 2, baño completo 1, dormitorio principal con baño completo 2. EXTERIOR: Patio posterior, retiro frontal de accesos y estacionamiento descubierto.

ARQUITECTO AVALUADOR

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	VIVIENDAS DE 1 Y 2 PLANTAS	
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado y bloque de cemento vibroprensado	
PISOS	Contrapiso de hormigón, losa de entrepiso	
SOBREPISOS	Cerámica sala - comedo, cocina, baños, estudio y dormitorios	
ESCALERAS	Hormigón armado, escalones con revestimiento de cerámica	
CUBIERTA	Losa de hormigón armado	
TUMBADO	Losas enlucida y pintada	
PAREDES EXT.	Bloque de cemento vibroprensado	
PAREDES INT.	Bloque de cemento vibroprensado	
PUERTAS EXT.	MDF moldurado, laca automotriz / reja metálica exterior / aluminio natural, vidrio claro	
PUERTAS INT.	MDF con revestimiento melaminico	
CERRADURAS	Nacionales de calidad estándar	
VENTANAS	Aluminio anodizado natural y vidrio claro	
MESONES DE COCINA	Hormigón armado, revestimiento de granito	
MUEBLES DE COCINA	Altos y bajos en MDF recubrimiento melamínico	
CLÓSET	MDF recubrimiento melamínico	
MESONES DE BAÑOS	MDF recubrimiento melamínico 7 Mesón de granito	
PIEZAS SANIT. PROCED.	Nacionales	
GRIFERIA	Nacionales	
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales piezas de plástico	
INST. SANITARIAS	Empotradas.	
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	
INST. A/A	-	
INST. TV.	-	
PINTURA EXT.	Caucho.	
PINTURA INT.	Caucho.	
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica en paredes de baños y cocina.	
CERRAMIENTO	Bloque de cemento vibroprensado	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	-	
INST. ESPECIALES	NO	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	133	Número de Dormitorios:	57	Número de Baños/Medio Baños:	28
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	22	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	22
Ascensor	no	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	8.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	buena

4.3.- Caracteristicas de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2020	Edad del Inmueble: (Aproximada)	6	Vida Útil (Años):	70
Vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	95.98%

4.4.- Caracteristicas Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias relevantes	ninguna

4.5.- Caracteristicas de Implantación de la Construcción:

○ AISLADA	○ ADOSADA	◉ CONTINUA	○ PAREADA

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

Zonificación municipal	R-B405-70	Retiro frontal	5.00 m	Número de pisos	5.00	Forma de ocupación	(B) pareada
Lote mínimo	400.00 m²	Retiro lateral	3.00 m	COS	70%	Uso de suelo	Residencial
Frente mínimo	15.00 m	Retiro entre bloques	6.00 m	COS TOTAL	350%	Clasificación del suelo	Urbano
Retiro posterior	3.00 m	Altura de edificación	15.00 m			Factibilidad de servicios básicos	SI

5.2 Afectaciones viales:

La urbanización respeta las afectaciones de la avenida.

5.3 Otros Aspectos:

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO
Para el presente estudio, se ha recibido información documentada legal tales como Escrituras de Propiedad y pago de impuestos prediales, y se ha Visado la documentación para poder asistir a la inspección física del inmueble de una manera informada. En sitio se ha realizado una constatación objetiva del inmueble, tomando las medidas en sitio del bien, registro fotográfico digital de todos los ambientes físicos, interiores, exteriores, del entorno y de sus áreas comunales si fuera el caso, tomando las coordenadas georeferenciales. Una vez terminada la inspección, se realiza trabajo de oficina, tabulando la información recogida en campo, realizando el cálculo correspondiente de medidas, superficies y volúmenes de obra, para fijar el justo valor que tendrá el inmueble en estudio según las metodologías valuatorias ya explicadas.
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :
Para la estudio se han aplicado los Métodos Comparativo o de Mercado para obtener el valor real de terreno. Para las construcciones se ha utilizado el Método de Costo de Reposición a nuevo, tomando en cuenta tipología constructiva, estrato socioeconómico, calidad de acabados, prototipo de las edificaciones y a estos valores se los ha depreciado de acuerdo a la edad de la edificación, estado de mantenimiento, vida útil remanente, en conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

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

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se ha aplicado el siguiente método:

Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis, 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. 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 de mercado inmobiliario. El primer paso consiste en definir el VALOR de la OFERTA NEGOCIADA (aplicación del factor fuente en las circunstancias actuales, a la disminución de una proporción de precio de acuerdo al tiempo de permanencia en el portal investigado: si es más de un año el 25%, entre 180 días y un año el 20%, entre 90 días y 180 días el 15% y si es menos de 90 días el 10%). El segundo paso radica en la definición de las características variables que otorgan VALOR DE MERCADO a los TERRENOS de OFERTA y al LOTE VALORADO, las mismas que se agrupan en VARIABLES CUANTITATIVAS: a) superficie y b) edificabilidad y uso; y, VARIABLES CUALITATIVAS: c) potencialidad comercial del inmueble, d) calidad del entorno inmediato, e) calidad de vías colindantes y f) características internas del lote. El tercer paso consiste en expresar el VALOR NEGOCIADO de cada oferta con la SUPERFICIE del VALORADO; y, su RESULTADO expresar con la EDIFICABILIDAD / USO DE SUELO del VALORADO.

8.2.- CONSTRUCCIONES: Para la sustentación de los costos utilizados en la valoración, se han empleado fuentes actualizadas y reconocidas en el ámbito técnico nacional, tales como la Revista de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), edición octubre-noviembre de 2025, que presenta los costos referenciales y tendencias más recientes del sector de la construcción en Ecuador; el Boletín IPCO Nº 282 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), correspondiente a septiembre de 2023, complementado con los indicadores actualizados del IPCO 2025 publicados en julio de 2025, los cuales reflejan la variación de precios en materiales y servicios de construcción a nivel nacional; el Análisis de Costos de la Construcción elaborado por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores (AEPA), actualizado a junio de 20255, según su módulo técnico "Costos de Construcción por Tipología Constructiva"; además de investigaciones de mercado recientes aplicadas a inmuebles de similares características en el área de influencia del bien estudiado, y el Manual de Tasación "Método Comparativo Avalúo" de Óscar Borrero (2000), utilizado como referencia metodológica complementaria. Todas estas fuentes han sido interpretadas conforme a los lineamientos y metodologías aceptadas a nivel nacional e internacional para estudios de valoración inmobiliaria.

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:

ITEM	INMUEBLES

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area total	Valor m²	Valor total del terreno	Alicuota	% DEPRECIACIÓN	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Lote N° 5	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 6	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 7 (urbanizado sin edificar)	254.51 m²	$ 178.00	$ 45,302.78	100.00%	0.00%	254.51 m²	$ 45,302.78
0	Lote N° 8 (urbanizado sin edificar)	90.00 m²	$ 178.00	$ 16,020.00	100.00%	0.00%	90.00 m²	$ 16,020.00
0	Lote N° 9 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	$ 24,030.00	100.00%	0.00%	135.00 m²	$ 24,030.00
0	Lote N° 10 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	$ 24,030.00	100.00%	0.00%	135.00 m²	$ 24,030.00
0	Lote N° 11 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	$ 24,030.00	100.00%	0.00%	135.00 m²	$ 24,030.00
0	Lote N° 12 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	$ 24,030.00	100.00%	0.00%	135.00 m²	$ 24,030.00
0	Lote N° 14	108.00 m²	$ 155.00	$ 16,740.00	100.00%	0.00%	108.00 m²	$ 16,740.00
0	Lote N° 16	108.00 m²	$ 155.00	$ 16,740.00	100.00%	0.00%	108.00 m²	$ 16,740.00
0	Lote N° 18	108.00 m²	$ 155.00	$ 16,740.00	100.00%	0.00%	108.00 m²	$ 16,740.00
0	Lote N° 21	197.30 m²	$ 155.00	$ 30,581.50	100.00%	0.00%	197.30 m²	$ 30,581.50
0	Lote N° 22	160.35 m²	$ 155.00	$ 24,854.25	100.00%	0.00%	160.35 m²	$ 24,854.25
0	Lote N° 23	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 24	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 25	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 26	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 27	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 30	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 32	96.00 m²	$ 155.00	$ 14,880.00	100.00%	0.00%	96.00 m²	$ 14,880.00
0	Lote N° 33 (urbanizado sin edificar)	480.29 m²	$ 178.00	$ 85,491.62	100.00%	0.00%	480.29 m²	$ 85,491.62
0	Lote N° 34 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	$ 24,030.00	100.00%	0.00%	135.00 m²	$ 24,030.00
0	Lote N° 35 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	$ 24,030.00	100.00%	0.00%	135.00 m²	$ 24,030.00
0	Lote N° 36	140.00 m²	$ 155.00	$ 21,700.00	100.00%	0.00%	140.00 m²	$ 21,700.00
0	Lote N° 38 (urbanizado sin edificar)	849.11 m²	$ 178.00	$ 151,141.58	100.00%	0.00%	849.11 m²	$ 151,141.58
0	Lote N° 40	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 43	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 44	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 45	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 48	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 52	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 55 (urbanizado sin edificar)	207.41 m²	$ 155.00	$ 32,148.55	100.00%	0.00%	207.41 m²	$ 32,148.55
0	Lote N° 56 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 57 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 58 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 61	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 62 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 63 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 64 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 65 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 66	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
0	Lote N° 68	102.00 m²	$ 155.00	$ 15,810.00	100.00%	0.00%	102.00 m²	$ 15,810.00
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:		$ 990,380.28

	ÁREA	VALOR m²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN	VALOR m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL

AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES

1	Lote N°5 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	100.00%	83.64%	$ 320.26	$ 18,254.82
2	Lote N°6 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	100.00%	83.64%	$ 320.26	$ 18,254.82
3	Lote N°14 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 20,283.45
4	Lote N°16 (casa 1 piso - ampl., habitada)	60.50 m²	$ 382.91	$ 23,166.06	100.00%	94.79%	$ 362.97	$ 21,959.69
5	Lote N°18 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 20,283.45
6	Lote N°21 (casa 2 pisos, habitada)	116.40 m²	$ 382.91	$ 44,570.72	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 41,420.94
7	Lote N°22 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.25 m²	$ 382.91	$ 38,386.73	72.74%	83.64%	$ 232.96	$ 23,354.24
8	Lote N°23 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
9	Lote N°24 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	84.35%	$ 322.97	$ 14,549.80
10	Lote N°25 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
11	Lote N°26 (casa 2 pisos, habitada)	92.55 m²	$ 382.91	$ 35,438.32	100.00%	94.79%	$ 362.97	$ 33,592.87
12	Lote N°27 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
13	Lote N°30 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
14	Lote N°32 (casa 2 pisos, terminada)	92.55 m²	$ 382.91	$ 35,438.32	100.00%	94.79%	$ 362.97	$ 33,592.87
15	Lote N°36 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	63.00 m²	$ 382.91	$ 24,123.33	31.97%	83.64%	$ 102.39	$ 6,450.57
16	Lote N°40 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 20,283.45
17	Lote N°43 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	94.79%	$ 362.97	$ 16,351.80
18	Lote N°44 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
19	Lote N°45 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
20	Lote N°48 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 20,283.45
21	Lote N°52 (casa 1 piso - ampl., habitada)	69.75 m²	$ 382.91	$ 26,707.97	100.00%	94.79%	$ 362.97	$ 25,317.16
22	Lote N°61 (casa 1 piso, en proceso construc.)	57.00 m²	$ 382.91	$ 21,825.87	31.97%	83.64%	$ 102.39	$ 5,836.23
23	Lote N°66 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	6.16%	83.64%	$ 19.73	$ 888.84
24	Lote N°68 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 382.91	$ 17,250.10	100.00%	92.93%	$ 355.85	$ 16,031.04
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	1444.50 m²						
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 553,113.54						
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES		$ 453,175.73
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
25	Lote N°5, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	85.28%	$ 69.07	$ 2,258.59
26	Lote N°5, pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 40.50	$ 1,822.50	100.00%	85.28%	$ 34.54	$ 1,554.30
27	Lote N°6, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	85.28%	$ 69.07	$ 2,258.59
28	Lote N°6, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	85.28%	$ 23.02	$ 808.00
29	Lote N°14, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 81.00	$ 2,810.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,612.22
30	Lote N°14, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.00	$ 1,123.20	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 1,043.74
31	Lote N°16, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 81.00	$ 2,810.70	100.00%	96.69%	$ 78.32	$ 2,717.70
32	Lote N°16, pisos duros (cerámica)	38.10 m²	$ 40.50	$ 1,543.05	100.00%	96.69%	$ 39.16	$ 1,492.00
33	Lote N°18, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 90.00	$ 3,123.00	100.00%	92.93%	$ 83.64	$ 2,902.31
34	Lote N°18, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.00	$ 1,123.20	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 1,043.74
35	Lote N°21, cerramientos, incluye puertas	65.39 m²	$ 90.00	$ 5,885.10	100.00%	92.93%	$ 83.64	$ 5,469.22
36	Lote N°21, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.00	$ 1,123.20	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 1,043.74
37	Lote N°22, cerramientos, incluye puertas	54.07 m²	$ 81.00	$ 4,379.67	85.00%	85.28%	$ 58.71	$ 3,174.45
38	Lote N°22, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.00	$ 1,123.20	85.00%	85.28%	$ 19.57	$ 814.11
39	Lote N°23, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 90.00	$ 2,943.00	100.00%	92.93%	$ 83.64	$ 2,735.03
40	Lote N°23, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
41	Lote N°24, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	85.28%	$ 69.07	$ 2,258.59
42	Lote N°24, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	85.28%	$ 23.02	$ 808.00
43	Lote N°25, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 90.00	$ 2,943.00	100.00%	92.93%	$ 83.64	$ 2,735.03
44	Lote N°25, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
45	Lote N°26, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66

46	Lote Nº 26 , pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 40.50	$ 1,822.50	100.00%	92.93%	$ 37.64	$ 1,693.80
47	Lote N°27, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
48	Lote Nº 27, pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 40.50	$ 1,421.55	100.00%	92.93%	$ 37.64	$ 1,321.16
49	Lote N°30, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
50	Lote Nº 30 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 40.50	$ 1,421.55	100.00%	92.93%	$ 37.64	$ 1,321.16
51	Lote N°32, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	96.69%	$ 78.32	$ 2,561.06
52	Lote Nº 32 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 40.50	$ 1,421.55	100.00%	96.69%	$ 39.16	$ 1,374.52
53	Lote N°36, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	85.00%	85.28%	$ 58.71	$ 1,919.82
54	Lote N°36, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	85.00%	85.28%	$ 19.57	$ 686.91
55	Lote N°40, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
56	Lote N°40, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
57	Lote N°43, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	96.69%	$ 78.32	$ 2,561.06
58	Lote N°43, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	96.69%	$ 26.11	$ 916.46
59	Lote N°44, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
60	Lote N°44, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
61	Lote N°45, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
62	Lote N°45, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
63	Lote N°48, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
64	Lote N°48, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
65	Lote N°52, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	96.69%	$ 78.32	$ 2,561.06
66	Lote N°52, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	96.69%	$ 26.11	$ 916.46
67	Lote N°55, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
68	Lote N°56, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
69	Lote N°57, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
70	Lote N°58, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
71	Lote N°61, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	85.00%	85.28%	$ 58.71	$ 1,567.56
72	Lote N°62, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
73	Lote N°63, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
74	Lote N°64, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
75	Lote N°65, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 81.00	$ 2,162.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,198.83
76	Lote N°66, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	65.00%	85.28%	$ 44.90	$ 1,468.23
77	Lote N°66, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 40.50	$ 1,421.55	65.00%	85.28%	$ 22.45	$ 788.00
78	Lote N°68, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 81.00	$ 2,648.70	100.00%	92.93%	$ 75.28	$ 2,461.66
79	Lote N°68, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.00	$ 947.70	100.00%	92.93%	$ 25.09	$ 880.66
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 113,478.12				
	VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							$ 94,835.16
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 666,591.66				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS								$ 1,538,391.17
SON: UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON 17/100.								

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado. La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipologia constructiva, sería a largo plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

Estado Actual.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALUO DE MERCADO

El valor de mercado corresponde al precio más probable de transacción del bien inmueble en el mercado inmobiliario, bajo condiciones normales de oferta y demanda. Considerando que el inmueble es de **uso residencial y variable condición de mantenimiento**, se tomó como base el valor físico de reposición, al cual se le aplicó el factor comercial obtenido del análisis comparativo de mercado, equivalente a **1.10**, reflejando las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el sector.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre,42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Lote N° 5	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 6	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 7 (urbanizado sin edificar)	254.51 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 45,302.78	$ 45,302.78
Lote N° 8 (urbanizado sin edificar)	90.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 16,020.00	$ 16,020.00
Lote N° 9 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00
Lote N° 10 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00
Lote N° 11 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00
Lote N° 12 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00
Lote N° 14	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00
Lote N° 16	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00
Lote N° 18	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00
Lote N° 21	197.30 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 30,581.50	$ 30,581.50
Lote N° 22	160.35 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 24,854.25	$ 24,854.25
Lote N° 23	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 24	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 25	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 26	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 27	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 30	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 32	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00
Lote N° 33 (urbanizado sin edificar)	480.29 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 85,491.62	$ 85,491.62
Lote N° 34 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00
Lote N° 35 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00
Lote N° 36	140.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 21,700.00	$ 21,700.00
Lote N° 38 (urbanizado sin edificar)	849.11 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 151,141.58	$ 151,141.58
Lote N° 40	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 43	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00

Lote N° 44	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 45	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 48	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 52	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 55 (urbanizado sin edificar)	207.41 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 32,148.55	$ 32,148.55
Lote N° 56 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 57 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 58 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 61	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 62 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 63 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 64 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 65 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 66	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
Lote N° 68	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00
					VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:		$ 990,380.28
Lote N°5 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 320.26	1.10	$ 352.29	100.00%	$ 20,080.30	$ 20,080.30
Lote N°6 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 320.26	1.10	$ 352.29	100.00%	$ 20,080.30	$ 20,080.30
Lote N°14 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80
Lote N°16 (casa 1 piso - ampl., habitada)	60.50 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 24,155.65	$ 24,155.65
Lote N°18 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80
Lote N°21 (casa 2 pisos, habitada)	116.40 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 45,563.03	$ 45,563.03
Lote N°22 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.25 m²	$ 232.96	1.10	$ 256.26	68.00%	$ 17,468.97	$ 25,689.66
Lote N°23 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
Lote N°24 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 322.97	1.10	$ 355.27	100.00%	$ 16,004.78	$ 16,004.78
Lote N°25 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
Lote N°26 (casa 2 pisos, habitada)	92.55 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 36,952.16	$ 36,952.16
Lote N°27 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
Lote N°30 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
Lote N°32 (casa 2 pisos, terminada)	92.55 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 36,952.16	$ 36,952.16
Lote N°36 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	63.00 m²	$ 102.39	1.10	$ 112.63	32.00%	$ 2,270.60	$ 7,095.63
Lote N°40 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80
Lote N°43 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 17,986.98	$ 17,986.98
Lote N°44 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
Lote N°45 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
Lote N°48 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80
Lote N°52 (casa 1 piso - ampl., habitada)	69.75 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 27,848.87	$ 27,848.87
Lote N°61 (casa 1 piso, en proceso construc.)	57.00 m²	$ 102.39	1.10	$ 112.63	30.80%	$ 1,977.31	$ 6,419.85
Lote N°66 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 19.73	1.10	$ 21.70	16.50%	$ 161.32	$ 977.72
Lote N°68 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15
					VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 480,188.68	$ 498,493.34
Lote N°5, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45
Lote N°5, pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 34.54	1.10	$ 37.99	100.00%	$ 1,709.73	$ 1,709.73
Lote N°6, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45
Lote N°6, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 23.02	1.10	$ 25.32	100.00%	$ 888.80	$ 888.80

Lote N°14, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,873.44	$ 2,873.44
Lote N°14, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12
Lote N°16, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,989.47	$ 2,989.47
Lote N°16, pisos duros (cerámica)	38.10 m²	$ 39.16	1.10	$ 43.08	100.00%	$ 1,641.20	$ 1,641.20
Lote N°18, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,192.54	$ 3,192.54
Lote N°18, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12
Lote N°21, cerramientos, incluye puertas	65.39 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 6,016.14	$ 6,016.14
Lote N°21, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12
Lote N°22, cerramientos, incluye puertas	54.07 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 2,968.11	$ 3,491.89
Lote N°22, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 19.57	1.10	$ 21.53	85.00%	$ 761.19	$ 895.52
Lote N°23, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,008.53	$ 3,008.53
Lote N°23, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
Lote N°24, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45
Lote N°24, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 23.02	1.10	$ 25.32	100.00%	$ 888.80	$ 888.80
Lote N°25, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,008.53	$ 3,008.53
Lote N°25, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
Lote N°26, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote Nº 26 , pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,863.18	$ 1,863.18
Lote N°27, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote Nº 27, pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,453.28	$ 1,453.28
Lote N°30, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote Nº 30 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,453.28	$ 1,453.28
Lote N°32, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,817.17	$ 2,817.17
Lote Nº 32 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 39.16	1.10	$ 43.08	100.00%	$ 1,511.97	$ 1,511.97
Lote N°36, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 1,795.03	$ 2,111.80
Lote N°36, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 19.57	1.10	$ 21.53	85.00%	$ 642.26	$ 755.60
Lote N°40, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote N°40, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
Lote N°43, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,817.17	$ 2,817.17
Lote N°43, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 26.11	1.10	$ 28.72	100.00%	$ 1,008.11	$ 1,008.11
Lote N°44, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote N°44, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
Lote N°45, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote N°45, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
Lote N°48, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote N°48, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
Lote N°52, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,817.17	$ 2,817.17
Lote N°52, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 26.11	1.10	$ 28.72	100.00%	$ 1,008.11	$ 1,008.11
Lote N°55, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°56, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°57, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°58, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°61, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 1,465.67	$ 1,724.31
Lote N°62, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°63, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°64, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71
Lote N°65, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71

Lote N°66, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 1,049.78	$ 1,615.05
Lote N°66, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 22.45	1.10	$ 24.70	65.00%	$ 563.42	$ 866.79
Lote N°68, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82
Lote N°68, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:						$ 98,410.67	$ 104,318.57

13.1.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 1,568,979.63
13.1.2.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 1,593,192.19

SON: UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES CON 63/100.

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	PORCENTAJE DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
22 Casas y 20 lotes de la Urbanización de Crecimiento Progresivo Campo Alegre.	$ 1,568,979.63	20.00%	$ 1,255,183.70

SON: UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DÓLARES CON 70/100.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	Datos no proporcionados
Avalúo de construcción:	Datos no proporcionados
Valor catastral de la propiedad:	Datos no proporcionados

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 1,568,979.63		
A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	6,020.97 m²	$ 990,380.28	63.12%	3800.59
Construcción	3,353.06 m²	$ 578,599.35	36.88%	1236.52
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	5037.11
			Valor mts² G=C/F	$ 311.48

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 666,591.66
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 1,538,391.17
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 1,568,979.63
13.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100%	$ 1,593,192.19
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO AL 100%	$ 1,274,553.75
14.1	VALOR DE MERCADO AJUSTADO AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 1,255,183.70
15	VALOR CATASTRAL	Datos no proporcionados

Yo, Arq. Andrés Cárdenas Oleas Declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

La Urbanización de Crecimiento Progresivo Campo Alegre se encuentra ubicada en el barrio El Milagro, perteneciente a la parroquia El Sagrario, en la ciudad de Ibarra. El conjunto está implantado sobre un macro lote de 13.035,09 m², con acceso desde la avenida Monseñor Leonidas Proaño.
La urbanización dispone de vías internas adoquinadas, áreas verdes y obras de infraestructura completas. En el presente informe se valoran un total de 42 inmuebles, correspondientes a 22 viviendas de una y dos plantas y 20 lotes.
Para la valoración, se ha tomado como referencia el último avalúo disponible, debido a la imposibilidad de realizar inspecciones individuales de cada propiedad, al no contar con acceso proporcionado por los propietarios. No obstante, se efectuó una inspección externa del conjunto, la cual se sustenta mediante fotografías aéreas obtenidas con dron.

19.- ANEXOS:

a.-) Referencias comerciales.	3 Páginas
b.-) Memoria de cálculo.	2 Páginas
c.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
d.-) Plano de implantación.	1 Página
e.-) Anexos	3 Páginas
f.-) Memoria Fotográfica.	7 Páginas

Atentamente,

Arq. Andrés CÁRDENAS OLEAS
Perito Avaluador
SBS-INJ-2005-068 / AEPA 071 / CAE-P 5671/SC-RNP-399

Abg. Calderon Imbaquingo David Francisco
Depositario Judicial

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Lote N° 5	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 6	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 7 (urbanizado sin edificar)	254.51 m²	$ 178.00	45,302.78	100.00%	254.51 m²	$ 45,302.78	
Lote N° 8 (urbanizado sin edificar)	90.00 m²	$ 178.00	16,020.00	100.00%	90.00 m²	$ 16,020.00	
Lote N° 9 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	24,030.00	100.00%	135.00 m²	$ 24,030.00	
Lote N° 10 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	24,030.00	100.00%	135.00 m²	$ 24,030.00	
Lote N° 11 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	24,030.00	100.00%	135.00 m²	$ 24,030.00	
Lote N° 12 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	24,030.00	100.00%	135.00 m²	$ 24,030.00	
Lote N° 14	108.00 m²	$ 155.00	16,740.00	100.00%	108.00 m²	$ 16,740.00	
Lote N° 16	108.00 m²	$ 155.00	16,740.00	100.00%	108.00 m²	$ 16,740.00	
Lote N° 18	108.00 m²	$ 155.00	16,740.00	100.00%	108.00 m²	$ 16,740.00	
Lote N° 21	197.30 m²	$ 155.00	30,581.50	100.00%	197.30 m²	$ 30,581.50	
Lote N° 22	160.35 m²	$ 155.00	24,854.25	100.00%	160.35 m²	$ 24,854.25	
Lote N° 23	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 24	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 25	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 26	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 27	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 30	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 32	96.00 m²	$ 155.00	14,880.00	100.00%	96.00 m²	$ 14,880.00	
Lote N° 33 (urbanizado sin edificar)	480.29 m²	$ 178.00	85,491.62	100.00%	480.29 m²	$ 85,491.62	
Lote N° 34 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	24,030.00	100.00%	135.00 m²	$ 24,030.00	
Lote N° 35 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	24,030.00	100.00%	135.00 m²	$ 24,030.00	
Lote N° 36	140.00 m²	$ 155.00	21,700.00	100.00%	140.00 m²	$ 21,700.00	
Lote N° 38 (urbanizado sin edificar)	849.11 m²	$ 178.00	151,141.58	0.00%	849.11 m²	$ 151,141.58	
Lote N° 40	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 43	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 44	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 45	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 48	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 52	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Lote N° 55 (urbanizado sin edificar)	207.41 m²	$ 155.00	32,148.55	100.00%	207.41 m²	$ 32,148.55	
Lote N° 56 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 57 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 58 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 61	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 62 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 63 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 64 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 65 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 66	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N° 68	102.00 m²	$ 155.00	15,810.00	100.00%	102.00 m²	$ 15,810.00	
Lote N°5 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 352.29		100.00%		20,080.30	95.98%
Lote N°6 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 352.29		100.00%		20,080.30	
Lote N°14 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 391.44		100.00%		22,311.80	
Lote N°16 (casa 1 piso - ampl., habitada)	60.50 m²	$ 399.27		100.00%		24,155.65	
Lote N°18 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 391.44		100.00%		22,311.80	
Lote N°21 (casa 2 pisos, habitada)	116.40 m²	$ 391.44		100.00%		45,563.03	
Lote N°22 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.25 m²	$ 256.26		100.00%		17,468.97	
Lote N°23 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	
Lote N°24 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.27		100.00%		16,004.78	
Lote N°25 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Lote N°26 (casa 2 pisos, habitada)	92.55 m²	$ 399.27		100.00%		36,952.16	95.98%
Lote N°27 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	
Lote N°30 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	
Lote N°32 (casa 2 pisos, terminada)	92.55 m²	$ 399.27		100.00%		36,952.16	
Lote N°36 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	63.00 m²	$ 112.63		100.00%		2,270.60	
Lote N°40 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 391.44		100.00%		22,311.80	
Lote N°43 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 399.27		100.00%		17,986.98	
Lote N°44 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	
Lote N°45 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	
Lote N°48 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 391.44		100.00%		22,311.80	
Lote N°52 (casa 1 piso - ampl., habitada)	69.75 m²	$ 399.27		100.00%		27,848.87	
Lote N°61 (casa 1 piso, en proceso construc.)	57.00 m²	$ 112.63		100.00%		1,977.31	
Lote N°66 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 21.70		100.00%		161.32	
Lote N°68 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 391.44		100.00%		17,634.15	
Lote N°5, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.98		100.00%		2,484.45	
Lote N°5, pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 37.99		100.00%		1,709.73	
Lote N°6, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.98		100.00%		2,484.45	
Lote N°6, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.32		100.00%		888.80	
Lote N°14, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 82.81		100.00%		2,873.44	
Lote N°14, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.60		100.00%		1,148.12	

andrés denaseleos
ARQUITECTO AVALUADOR

Código alavúo: N° BP-001908-II-2024

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Lote N°16, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 86.15		100.00%		2,989.47	95.98%
Lote N°16, pisos duros (cerámica)	38.10 m²	$ 43.08		100.00%		1,641.20	
Lote N°18, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 92.00		100.00%		3,192.54	
Lote N°18, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.60		100.00%		1,148.12	
Lote N°21, cerramientos, incluye puertas	65.39 m²	$ 92.00		100.00%		6,016.14	
Lote N°21, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 27.60		100.00%		1,148.12	
Lote N°22, cerramientos, incluye puertas	54.07 m²	$ 64.58		100.00%		2,968.11	
Lote N°22, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 21.53		100.00%		761.19	
Lote N°23, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 92.00		100.00%		3,008.53	
Lote N°23, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
Lote N°24, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.98		0.00%		2,484.45	
Lote N°24, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.32		0.00%		888.80	
Lote N°25, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 92.00		0.00%		3,008.53	
Lote N°25, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
Lote N°26, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N° 26 , pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 41.40		0.00%		1,863.18	
Lote N°27, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N° 27, pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 41.40		0.00%		1,453.28	
Lote N°30, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N° 30 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 41.40		0.00%		1,453.28	

Código avalúo: N° BP-001908-II-2024

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Lote N°32, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 86.15		0.00%		2,817.17	95.98%
Lote N° 32 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 43.08		0.00%		1,511.97	
Lote N°36, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 64.58		0.00%		1,795.03	
Lote N°36, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 21.53		0.00%		642.26	
Lote N°40, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N°40, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
Lote N°43, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 86.15		0.00%		2,817.17	
Lote N°43, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 28.72		0.00%		1,008.11	
Lote N°44, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N°44, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
Lote N°45, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N°45, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
Lote N°48, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N°48, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
Lote N°52, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 86.15		0.00%		2,817.17	
Lote N°52, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 28.72		0.00%		1,008.11	
Lote N°55, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	
Lote N°56, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	
Lote N°57, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Lote N°58, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	95.98%
Lote N°61, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 64.58		0.00%		1,465.67	
Lote N°62, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	
Lote N°63, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	
Lote N°64, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	
Lote N°65, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 49.39		0.00%		857.16	
Lote N°66, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 49.39		0.00%		1,049.78	
Lote N°66, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 24.70		0.00%		563.42	
Lote N°68, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 82.81		0.00%		2,707.82	
Lote N°68, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 27.60		0.00%		968.72	
	TOTAL					$ 1,568,979.63	

IDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	Sagrario
EDAD DEL BIEN	6 Años		Zonificación	R-B405-70			
REMANENTE	64 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2020		Tipo de construcción	H		Tipo de Garantía Inmobiliaria	CA
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	buena					Números de baños	28
NUMERO DE HABITACIONES	57					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	no						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	LA 0.347699 PCS		Longitud	LO 78.147466 PCO		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial del Inmueble al Avance de Obra Actual	USD $	1,568,979.63
Valor comercial Ajustado actual	USD $	1,255,183.70
Valor Comercial al 100%	USD $	1,593,192.19
Valor Ajustado al 100%	USD $	1,274,553.75
Porcentaje de ajuste	%	20.00%

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Vivienda y terreno dentro de urbanización					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCION

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES HIPOTECABLES.

andrés cárdenas oleas

ARQUITECTO AVALUADOR

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

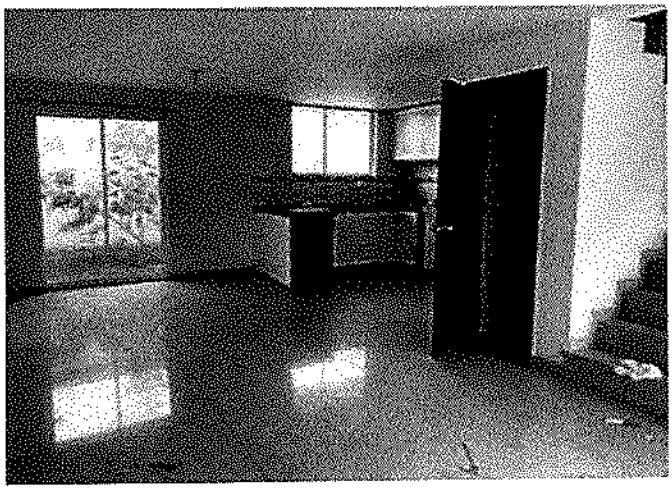
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA CASA EN CONJUNTO - SECTOR PUGACHO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/4/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	PROPERIS 0995266919
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Av. Eugenio Espejo
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	100.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	7 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$67,940.00
Obras adicionales - 1 parqueadero.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del conjunto.	

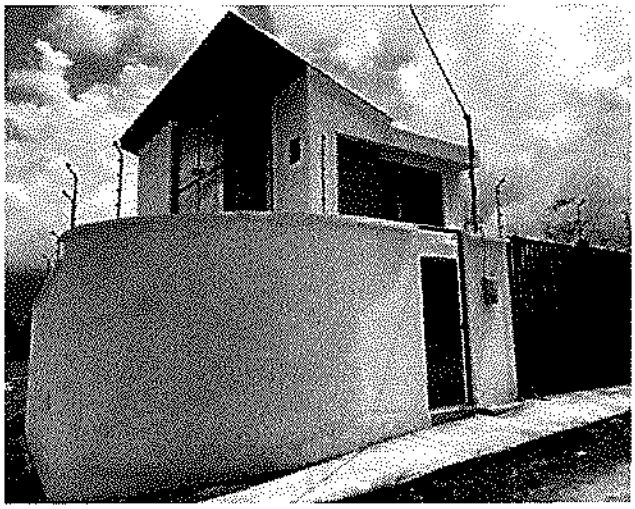
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA CASA INDEPENDIENTE - SECTOR CHORLAVI

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	17/4/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	eXp Realty Ecuador 0987830463
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Av. Cristóbal de Troya
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	220.00 m²
Tipo de acabados:	Buenos
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$93,000.00
Obras adicionales - 2 parqueaderos.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.	

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA CASA EN LA URBANIZACION CAMPO ALEGRE	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	7/5/2026
Tipo de fuente:	Llamada telefónica
Nombre de la Fuente:	Corredor inmobiliario
Fuente:	José Ricardo Haro 0983505469
Nivel de comprobación:	Fotografía en sitio
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	48.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	6 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	1
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$43,500.00
Obras adicionales - 1 Parqueadero y patio posterior.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de la urbanización.	

ARQUITECTO AVALUADOR

Memoria de Cálculo.-

COSTO REFERENCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

PROTOTIPO	AREAS (m²)	COSTO DIRECTO $ USD.	VARIACIÓN COSTOS INDIRECTOS Rango	Porcentaje	COSTOS INDIRECTOS	TOTAL $ USD.
UNIFAMILIAR						
Bajo	50 - 70	274.45	Del 6% al 8%	6.00%	16.47	290.92
		310.88		8.00%	24.87	335.75
Medio bajo	70 - 80	356.01	Del 10% al 12%	10.00%	35.60	391.61
		409.81		12.00%	49.18	458.99
Medio	100 - 120	472.31	Del 15% al 18%	15.00%	70.85	543.16
		543.49		20.00%	108.70	652.19
Medio alto	150	623.38	Del 20% al 25%	20.00%	124.68	748.06
		711.92		25.00%	177.98	889.90
Alto	200	809.17	Del 25% al 30%	25.00%	202.29	1,011.46
		915.12		30.00%	274.54	1,189.66
Lujo - inteligente	200 - 400 o +	1,029.74	Del 30% al 35%	30.00%	308.92	1,338.66
		1,153.05		35.00%	403.57	1,556.62
MULTIFAMILIAR						
Económico	50	345.93	Del 7% al 10%	7.00%	24.22	370.15
	Casas - Masivo	379.73		10.00%	37.97	417.70
Medio bajo	70	424.52	Del 10% al 15%	10.00%	42.45	466.97
	Casas - Edificios	479.15		15.00%	71.87	551.02
Medio	100	543.62	Del 15% al 25%	15.00%	81.54	625.16
	Casas - Edificios	617.91		25.00%	154.48	772.39
Medio alto	160	702.05	Del 25% al 32%	25.00%	175.51	877.56
	Edificios	796.02		32.00%	254.73	1,050.75
Alto	200	899.83	Del 32% al 35 %	32.00%	287.95	1,187.78
	Edificios	1013.46		35.00%	354.71	1,368.17
Lujo (inteligentes)	200 - 400	1136.94	Del 35% al 40%	35.00%	397.93	1,534.87
	Edificios	1,270.25		40.00%	508.10	1,778.35
EDIFICIO DE OFICINAS						
Medio	40 - 50	521.35	Del 20% al 25%	20.00%	104.27	625.62
	50 - 75	571.62		25.00%	142.91	714.53
Medio Alto	40 - 50	678.16	Del 25% al 30%	25.00%	169.54	847.70
	50 - 75	770.62		30.00%	231.19	1,001.81
Alto	75 - 100	872.47	Del 30% al 35%	30.00%	261.74	1,134.21
	100 - 150	983.68		35.00%	344.29	1,327.97
Lujo (inteligentes)	150 - 200	1104.27	Del 35% al 40%	35.00%	386.49	1,490.76
	200 <	1234.23		40.00%	493.69	1,727.92
BODEGAS - GALPONES						
H=3m., Luz=8m.	± 100	157.94	Del 5% al 10%	5.00%	7.90	165.84
H=6m., Luz=20m. 8 Kilos/m2.	± 200	170.73		8.00%	13.66	184.39
	± 500	213.39		10.00%	21.34	234.73
Industrial 10 Kilos/m2.	± 1.000	240.73	Del 12 al 15%	10.00%	24.07	264.80
	± 1.500	327.36		15.00%	49.10	376.46
h=14,00m. Luces=35m. a 40 m.	± 2.000	436.21	Del 15 al 20%	15.00%	65.43	501.64
	2.500 o +	457.10		20.00%	91.42	548.52
INVERNADEROS (Vida útil plástico 2 años)						
Madera		7.00				
Mixtos		8.27				
Metálicos		9.84				
URBANISMO (por m² del total del terreno)						
Redes aereas						32.78
Redes Subterráneas						43.67
El área neta (vendible) urbanizada constituye una proporción del orden del 65% al 70% con relación al área bruta (total del terreno)						
CERRAMIENTOS DE BLOQUE (USD/ml.)						
REVOCADO	cimentación de piedra, columnas 20cm x 20 cm, c/4,00m., cadena de amarre 20cm x 20cm, h=2,00m.					100.16
ENLUCIDO						122.35

ACTUALIZADO: junio 2025

Memoria de Cálculos

TABLAS DE FITTO Y CORVINI

TIPOLOGÍA	% EDAD	0.00% 1.00 OPTIMO	0.002% 1.50 MUY BUENO	2.00% 2.00 BUENO	6.00% 2.50 REGULAR	15.10% 3.00	32.90% 3.50 DEFICIENTE	62.90% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
TIPO 1	0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	61.80	75.10	100.00
TIPO 2	1	0.50	0.53	3.01	8.55	18.61	33.54	62.64	75.32	100.00
TIPO 3	2	1.00	1.05	3.51	9.03	18.94	33.62	63.09	75.45	100.00
TIPO 4	3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.33	63.34	75.56	100.00
TIPO 5	4	2.06	2.11	4.55	10.00	19.60	34.59	63.59	75.71	100.00
	5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	63.94	75.85	100.00
	6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.73	35.37	64.11	75.93	100.00
	7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	64.38	76.13	100.00
	8	4.32	4.35	6.73	12.08	21.64	36.09	64.66	76.27	100.00
	9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	64.93	76.41	100.00
	10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	65.21	76.58	100.00
	11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	65.49	76.71	100.00
	12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	65.78	76.88	100.00
	13	7.34	7.37	9.68	14.84	24.12	38.10	66.06	77.02	100.00
	14	7.96	8.00	10.30	15.42	24.63	38.52	66.36	77.16	100.00
	15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.18	38.95	66.69	77.34	100.00
	16	9.28	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	67.00	77.50	100.00
	17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	67.31	77.66	100.00
	18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	67.63	77.83	100.00
	19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	67.98	78.00	100.00
	20	12.00	12.01	14.22	19.12	27.93	41.22	68.30	78.17	100.00
	21	12.69	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	68.62	78.35	100.00
	22	13.42	13.44	15.60	20.42	21.09	42.16	68.96	78.53	100.00
	23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.65	69.30	78.71	100.00
	24	14.82	14.89	17.03	21.77	30.26	43.14	69.65	78.89	100.00
	25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.69	43.64	80.00	79.07	100.00
	26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	80.36	79.26	100.00
	27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	80.72	79.45	100.00
	28	17.93	17.95	19.98	24.56	32.78	45.17	81.09	79.64	100.00
	29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.68	81.45	79.84	100.00
	30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	81.84	80.04	100.00
	31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	82.22	80.24	100.00
	32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	82.61	80.44	100.00
	33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	83.00	80.64	100.00
	34	22.78	22.80	24.75	29.03	36.76	48.42	83.40	80.85	100.00
	35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.99	83.80	81.06	100.00
	36	24.48	24.50	26.36	30.59	38.15	49.55	84.20	81.27	100.00
	37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	84.61	81.48	100.00
	38	26.22	26.24	28.08	32.18	39.57	50.71	85.03	81.70	100.00
	39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	85.45	81.92	100.00
	40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	85.87	82.14	100.00
	41	28.86	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	86.30	82.37	100.00
	42	29.87	29.84	31.58	35.50	42.52	53.12	86.73	82.60	100.00
	43	30.74	30.76	32.48	36.35	43.28	53.74	87.17	82.83	100.00
	44	31.66	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	87.61	83.06	100.00
	45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	88.06	83.29	100.00
	46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	88.51	83.53	100.00
	47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.38	56.23	88.97	83.77	100.00
	48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	99.43	84.01	100.00
	49	36.50	36.51	38.10	41.64	48.00	57.59	99.90	84.25	100.00
	50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
	51	38.50	38.53	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
	52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
	53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
	54	41.58	41.58	43.05	46.30	52.19	60.97	72.31	85.51	100.00
	55	42.62	42.64	44.07	47.28	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
	56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
	57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
	58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
	59	46.90	46.97	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

TABLAS DE ROSS E. HEIDECKE

% EDAD	ALFA	OPTIMO	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	MUY MALO	SIN VALOR
		0.00% 1.00	0.002% 1.50	2.00% 2.00	6.00% 2.50	15.10% 3.00	32.90% 3.50	62.90% 4.00	72.20% 4.50	100.00% 5.00
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051
2	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102
3	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153	0.0153
4	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205	0.0205
5	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263
6	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318
7	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
8	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432
9	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491
10	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550
11	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611
12	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672
13	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735
14	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798
15	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863
16	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928
17	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995
18	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062
19	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131
20	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200
21	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271
22	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342
23	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415
24	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488
25	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563
26	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638
27	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715
28	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792
29	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871
30	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950
31	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031
32	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112
33	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195
34	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278
35	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363
36	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448
37	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535
38	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622
39	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711
40	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800
41	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891
42	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982
43	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075
44	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168
45	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263
46	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358
47	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455
48	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552
49	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651
50	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750
51	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851
52	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952
53	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055
54	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158
55	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263
56	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368
57	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475
58	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583	0.4583
59	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

EQUIVALENCIAS

TIPO 1		OPTIMO	NUEVO, SIN REPARACIONES NI RASTROS DE USO
	TIPO 1.5	MUY BUENO	NUEVO, SIN REPARACIONES CON RASTROS DE USO
TIPO 2		BUENO	USADO CON ELEMENTOS CON SIGNOS DE INTEMPERISMO
TIPO 3	TIPO 2.5	REGULAR	USADO CON ELEMENTOS INTEMPERADOS
TIPO 4		DEFICIENTE	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES ELEMENTALES (MENOR)
TIPO 5	TIPO 4.5	MALO	USADO REQUIERE INTERVENCION TOTAL
TIPO 6		MUY MALO	USADO REQUIERE INTERVENCION TOTAL
TIPO 7		SIN VALOR	IMPORTE DE DEMOLICION

cuadro sintesis de aplicación

DATOS	EDAD :	6
	VIDA UTIL :	70
	ESTADO :	2
	EDAD / VIDA UTIL :	8.57
	FACTOR (%)	7.0673

Memoria de Cálculo.-

HOMOLOGACIÓN

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

ÁREA DE LOTE		UBICACIÓN		TOPOGRAFÍA (Descendiente o Ascendiente)			RELACIÓN FRENTE - FONDO		FORMA	
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción		Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación
Igual	1.0	Esquinero	1.2	Plano	0% a 3%	1.0	Proporción 1:2	1.0	Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3	1.0
2 veces más o doble	0.9	Igual	1.0	Ligeramente Inclinada	4% a 25%	0.9	Proporción 1:4	0.9	Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8	0.9
4 veces más	0.8	Secundaria	0.8	Moderadamente Inclinada	26% a 50%	0.8	Proporción 1:8	0.8	Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20	0.7
5 veces a 9 veces	0.7	Medianero	0.6	Empinado	75% a 99%	0.7	Proporción 1:10	0.7	Lote Trapezoidal	0.8
10 veces a 19 veces	0.6	Pasaje	0.4	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0.6	Proporción 1:20	0.6	Lote Romboidal	0.7
20 veces o más	0.5								Lote Triangular	0.6

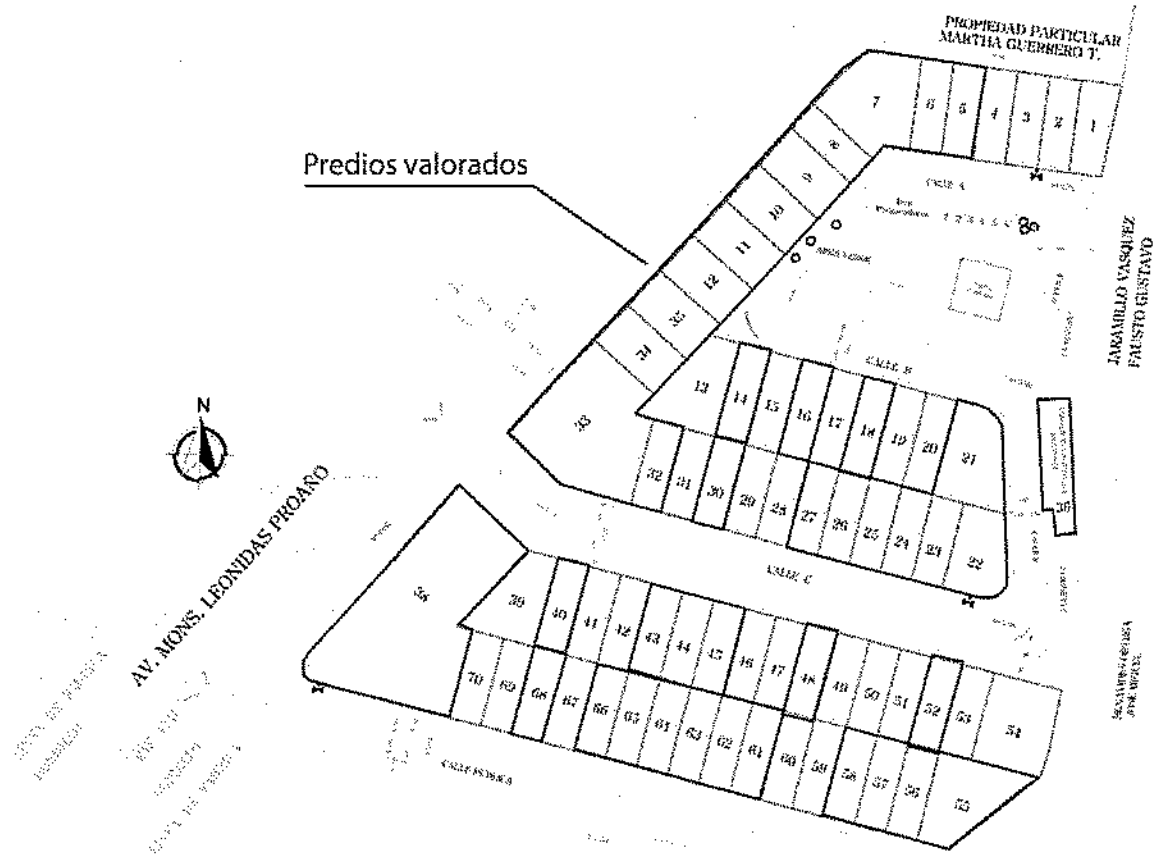
TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1.0					
LOTE EN ANALISIS	6,020.97 m²	Valor Comercial	usd/m² Referencias	Factor Fuente	usd/m² Valor Razonado	Calificación del Lote en Relación a 1,0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Lotes de Terreno Comparables	Área (m²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relacion Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	965.00 m²	180,000.00 m²	186.53 USD/m²	0.9	179.34 USD/m²	0	0.7	1.2	0.9	1.0	0.9
LOTE 2	200.00 m²	$ 45,000.00	225.00 USD/m²	0.9	211.50 USD/m²	0	0.5	1.2	0.9	0.9	1.0
LOTE 3	309.00 m²	$ 60,000.00	194.17 USD/m²	0.9	182.52 USD/m²	0	0.6	1.0	0.9	1.0	0.8
LOTE 4	1,100.00 m²	$ 129,000.00	117.27 USD/m²	0.9	110.24 USD/m²	0	0.6	1.2	1.0	1.0	1.0

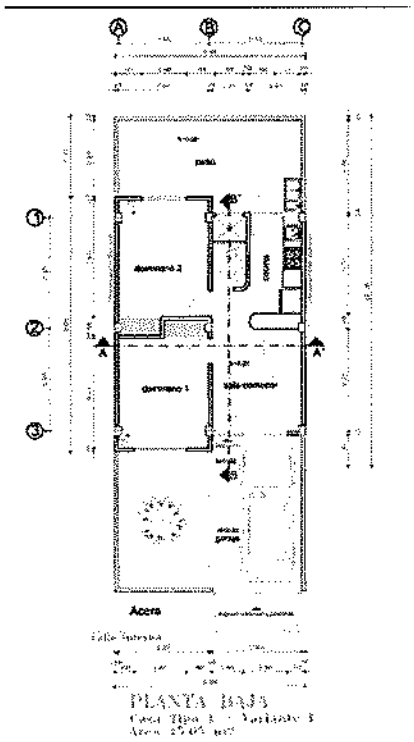
4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION		6. FACTOR COMERCIAL
0.210	0.225	0.185	0.170	0.210	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Lotes interiores		Lotes con frente a frente a Av. Monseñor Leonidas Proaño
Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado			
0.147	0.270	0.167	0.170	0.189	0.943	165.25 USD/m²	154.66 USD/m²	177.86 USD/m²
0.105	0.270	0.167	0.153	0.210	0.905	191.30 USD/m²		
0.126	0.225	0.167	0.170	0.168	0.856	156.13 USD/m²		
0.126	0.270	0.185	0.170	0.210	0.961	105.94 USD/m²		

#	TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	AREA	Valor Total	Valor Unitario	FUENTE	FOTOGRAFIA
LOTE 1	Terreno	Av. El Retorno, Ibarra	965.00m²	$180,000.00	186.53 usd/m²	CENTURY 21 ELITE 0987705229 / https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitain-venta-de-terreno-ibarra-via-al-retorno-147729265.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3	
LOTE 2	Terreno	Sector Fecomi, Ibarra	200.00m²	$45,000.00	225.00 usd/m²	eXp Realty Ecuador 0987680463 / https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitain-terreno-en-centro-de-ibarra-148165330.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1	
LOTE 3	Terreno	El Sagrario, Ibarra	309.00m²	$60,000.00	194.17 usd/m²	Geovanna Viscarra 0995621470 / https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-7af4-45f03bfb6438-bb16-19af3be-d587?pages2&pos=0&t_sec=1&t_pvid=7853164-f5e1-4099-973a-	
LOTE 4	Terreno	Sector Odila, sur de Ibarra	1,100.00m²	$129,000.00	117.27 usd/m²	BIENES RAICES ECUADOR 0998565693 / https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitain-terreno-de-venta-sector-odilas-149356888.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11	

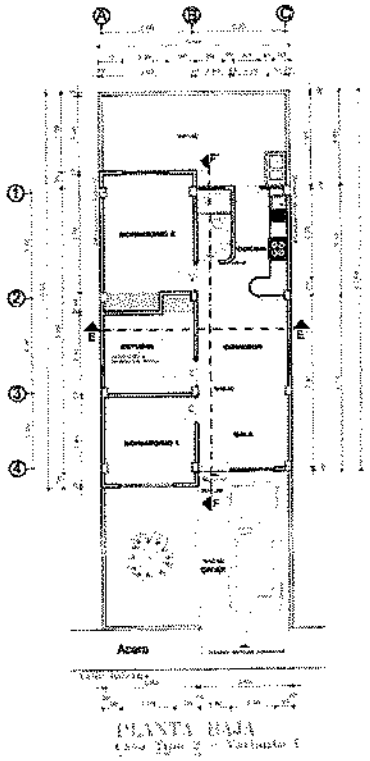
Implantación general -



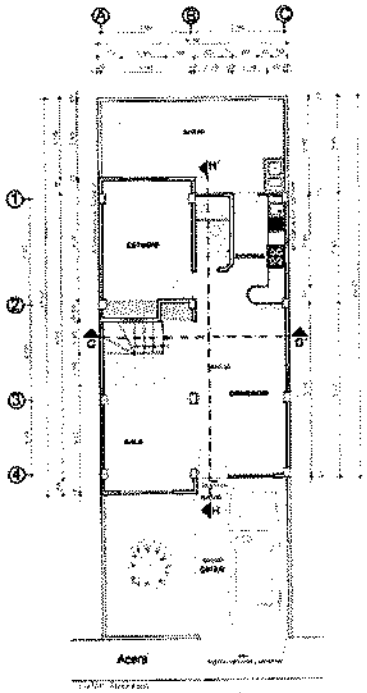
Tipologías constructivas -



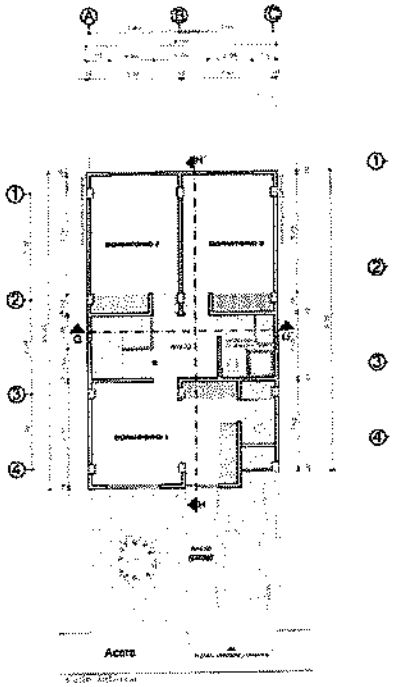
PLANTA BAJA



PLANTA BAJA



PLANTA BAJA



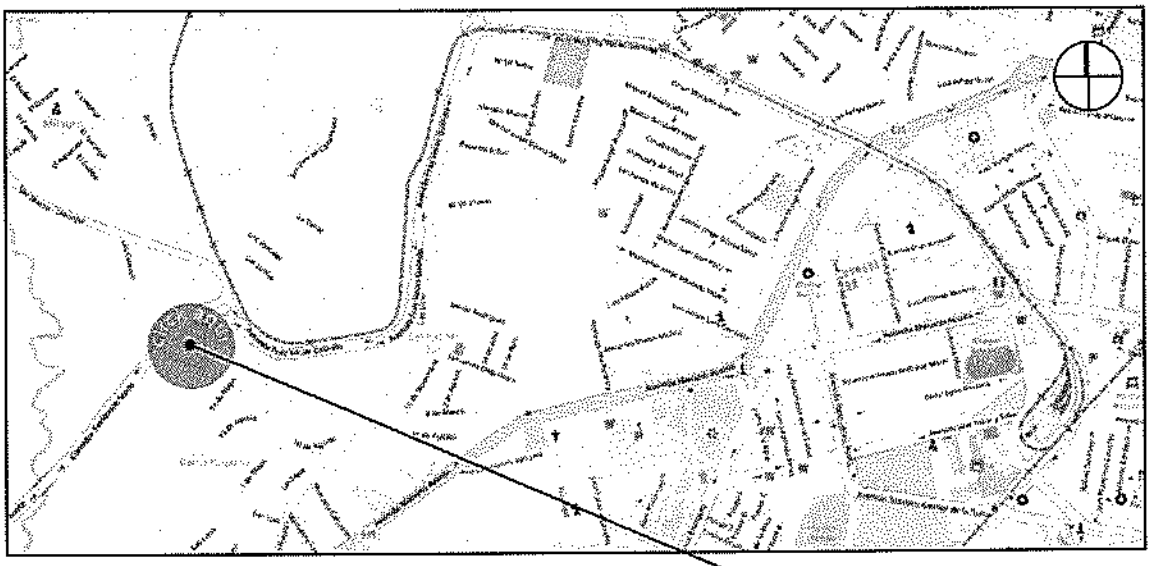
PLANTA ALTA

Hoy
mil cuatro
seis de mayo

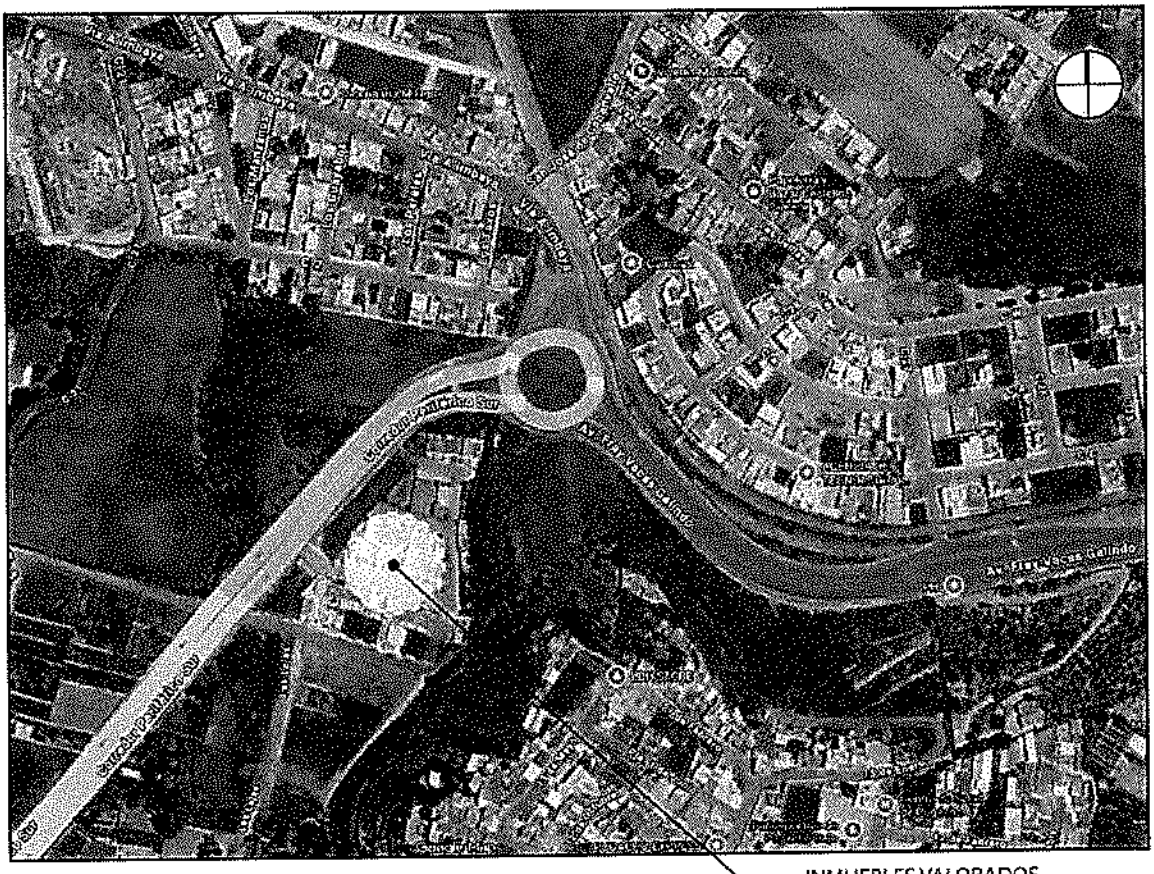
andrés ... denasoleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Codigo avaluo: N° BP-001908-II-2024

Ubicación Geográfica:	Lote de terreno signado con el número DOS fraccionado de uno de mayor superficie, ubicado en el punto denominado Milagro, sector urbano de la parroquia EL SAGRARIO.



URBANIZACION DE CRECIMIENTO PROGESIVO CAMPO ALEGRE



INMUEBLES VALORADOS

ANEXOS TOMADOS DE LAS ESCRITURAS PROPORCIONADAS

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

OTORGA:

UNIÓN DE COOPERATIVAS AGROPECUARIAS DEL NORTE "UCAN,

EN FAVOR DE:

ARQ. CABEZAS BORJA LUNA DIEGO FABIAN

CUANTIA:$259.307.05

HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA

DE ENAJENAR Y GRAVAR

OTORGA:

ARQ. CABEZAS BORJA LUNA DIEGO FABIAN

EN FAVOR DE:

BANCO DEL PACIFICO S.A.

CUANTÍA: INDETERMINADA

TITULO DE PROPIEDAD Y NOMBRE DEL PROPIETARIO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA

abierta sobre el lote asignado con el número DOS, fraccionado del inmueble descrito anteriormente, de una superficie de Trece mil treinta y cinco metros cuadrados con nueve decímetros cuadrados, situado en el punto denominado Milagro, sector urbano de la ciudad parroquia El Sagrario, Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: en cuarenta ocho metros treinta y cuatro centímetros con propiedad de Martha Guerrero Torres y dos metros cincuenta centímetros con propiedad de Fausto Jaramillo; SUR: en ciento doce metros setenta y tres centímetros con B-Área Afectada por la Calle Publica; cuatro metros sesenta y cuatro centímetros; veinte metros setenta y cinco centímetros con callejón; ESTE: en sesenta y un metros sesenta y dos centímetros; treinta y seis metros ochenta y nueve centímetros; ocho metros ochenta y cinco centímetros con propiedad de Fausto Jaramillo y treinta metros con veintitrés centímetros con propiedad de José Benavides; OESTE: en ciento cuarenta y siete metros con A-Área afectada por Avenida Monseñor Leónidas Proaño once metros treinta y cuatro centímetros con propiedad de Blanca Alomía (Área remanente) y cinco metros setenta y cuatro centímetros con propiedad de Fausto Jaramillo. AREA: Trece mil treinta y cinco metros cuadrados con nueve decímetros cuadrados. La parte deudora declara que los linderos y mensuras antes

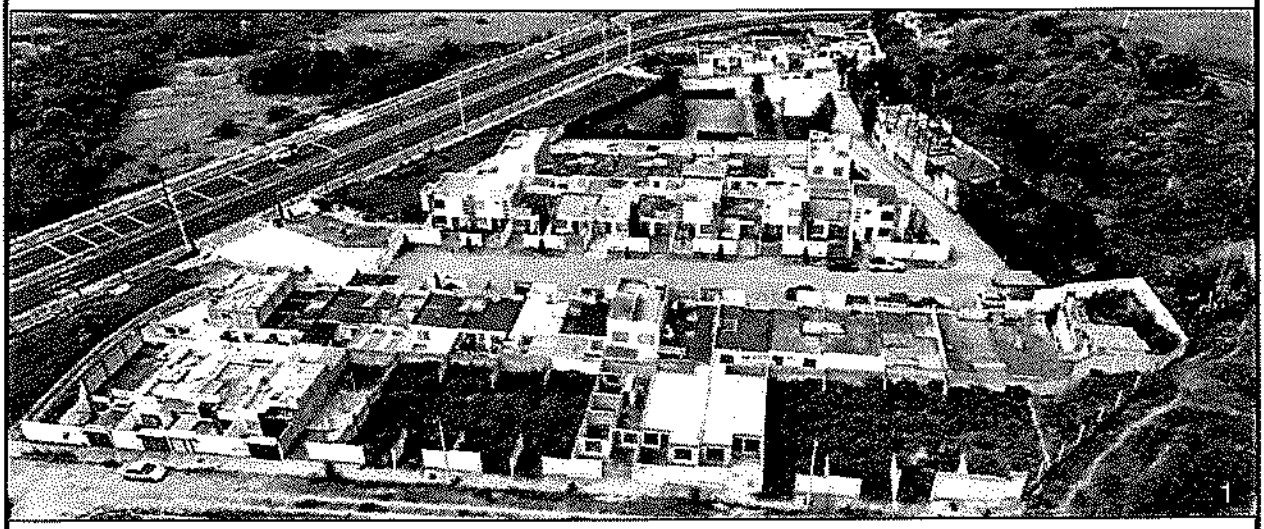
LINDEROS Y SUPERFICIES DE LA URBANIZACION

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA

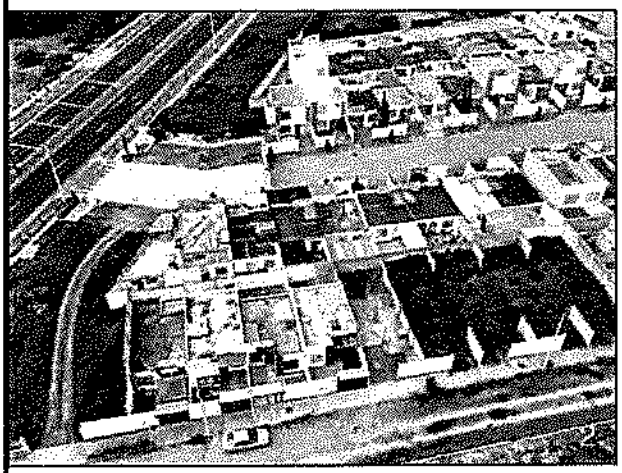
LOTE	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	115,42	7,58 m Propiedad Particular	3,00 m Calle A y 3,00 m Jardinera 1	17,08 m Propiedad Particular	17,00 m Lote 2
2	102,00	6,00 m Propiedad Particular	6,00 m Calle A	17,00 m Lote 1	17,00 m Lote 3
3	102,00	6,00 m Propiedad Particular	6,00 m Calle A	17,00 m Lote 2	17,00 m Lote 4
4	102,00	6,00 m Propiedad Particular	6,00 m Calle A	17,00 m Lote 3	17,00 m Lote 5
5	102,00	6,00 m Propiedad Particular	6,00 m Calle A	17,00 m Lote 4	17,00 m Lote 6
6	102,00	6,00 m Propiedad Particular	6,00 m Calle A	17,00 m Lote 5	17,00 m Lote 7
7	214,53	9,65 m Propiedad Particular	15,00 m Lote 8 y 4,71 m Calle A	3,04 Calle A y 17,00 m Lote 6	14,08 m Avenida Monseñor Leonidas
8	90,00	15,00 m Lote 7	15,00 m Lote 9	7,82 m Calle A y A 18 Area Verde	6,00 m Avenida Monseñor Leonidas
9	135,00	15,00 m Lote 8	15,00 m Lote 10	9,00 m Area Verde	9,00 m Avenida Monseñor Leonidas
10	135,00	15,00 m Lote 9	15,00 m Lote 11	9,00 m Area Verde	9,00 m Avenida Monseñor Leonidas
11	135,00	15,00 m Lote 10	15,00 m Lote 12	4,45 m Area Verde y 4,55 m Calle B	9,00 m Avenida Monseñor Leonidas
12	115,00	15,00 m Lote 11	15,00 m Lote 35	8,00 m Calle B	9,00 m Avenida Monseñor Leonidas
13	153,22	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 31, 6,00 m con Lote 32 y 5,47 m Lote 33	18,20 m Lote 14	5,18 m lote 31; 9,00 m Lote 34 y 6,16 m Lote 35
14	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 30	18,00 m Lote 13	18,00 m Lote 15
15	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 29	18,00 m Lote 14	18,00 m Lote 16
16	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 28	18,00 m Lote 15	18,00 m Lote 17
17	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 27	18,00 m Lote 16	18,00 m Lote 18
18	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 26	18,00 m Lote 17	18,00 m Lote 19
19	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 25	18,00 m Lote 18	18,00 m Lote 20
20	108,00	6,00 m Calle B	6,00 m Lote 24	18,00 m Lote 19	18,00 m Lote 21
21	197,30	10,98 m Calle B	6,00 m Lote 23 y 7,93 con Lote 22	15,20 Calle D	18,00 m Lote 20
22	160,35	7,93 con Lote 21	15,17 con Calle C	11,32 con Calle D	16,00 m Lote 23
23	96,00	6,00 m Lote 22	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 22	16,00 m Lote 24
24	96,00	6,00 m Lote 20	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 23	16,00 m Lote 25
25	96,00	6,00 m Lote 19	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 24	16,00 m Lote 26
26	96,00	6,00 m Lote 18	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 25	16,00 m Lote 27
27	96,00	6,00 m Lote 17	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 26	16,00 m Lote 28
28	96,00	6,00 m Lote 16	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 27	16,00 m Lote 29
29	96,00	6,00 m Lote 15	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 28	16,00 m Lote 30
30	96,00	6,00 m Lote 14	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 29	16,00 m Lote 31
31	96,00	6,00 m Lote 13	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 30	16,00 m Lote 32
32	96,00	6,00 m Lote 13	6,00 con Calle C	16,00 m Lote 31	16,00 m Lote 33
33	480,79	15,00 m Lote 34; 9,47 m Lote 13	27,01 m Calle C	6,16 m Lote 13 y 18,00 m Lote 32	23,89 m Avenida Monseñor Leonidas
34	135,00	15,00 m Lote 35	15,00 m Lote 33	9,00 m Lote 13	9,00 m Avenida Monseñor Leonidas
35	135,00	15,00 m Lote 12	15,00 m Lote 34	6,16 m Lote 13 y 3,84 Calle B	9,00 m Avenida Monseñor Leonidas
36	146,00	6,00 m Jardinera 1	4,00 y 2,00 m Jardinera 2, en partes	25,00 m Propiedad Particular	20,00 Calle D y 5,00 m Jardinera 2
38	369,11	17,00 m Calle C y 2,97 m Lote 39	12,30 m Calle Publica	17,00 m Lote 70 y 19,22 m Lote 39	42,39 m Av. Monseñor Leonidas
39	178,22	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 69, 6,00 m con Lote 70 y 2,31 m Lote 38	17,00 m Lote 40	19,22 m lote 38
40	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 68	17,00 m Lote 41	17,00 m Lote 39
41	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 67	17,00 m Lote 42	17,00 m Lote 40
42	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 66	17,00 m Lote 43	17,00 m Lote 41
43	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 65	17,00 m Lote 44	17,00 m Lote 42
44	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 64	17,00 m Lote 45	17,00 m Lote 43
45	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 63	17,00 m Lote 46	17,00 m Lote 44
46	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 62	17,00 m Lote 47	17,00 m Lote 45
47	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 61	17,00 m Lote 48	17,00 m Lote 46
48	101,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 60	17,00 m Lote 49	17,00 m Lote 47
49	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 59	17,00 m Lote 50	17,00 m Lote 48
50	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 58	17,00 m Lote 51	17,00 m Lote 49
51	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 57	17,00 m Lote 52	17,00 m Lote 50
52	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 56	17,00 m Lote 53	17,00 m Lote 51
53	102,00	6,00 m Calle C	6,00 m Lote 55	17,00 m Lote 54	17,00 m Lote 52
54	227,15	7,85 m Calle C, 5,00 m Jardinera 2	12,83 m lote 35	17,19 m Propiedad Particular	17,00 m Lote 53
55	207,41	12,83 m Lote 54 y 6,00 m Lote 53	6,00 m Calle Publica	21,32 m Propiedad Particular	17,00 m Lote 56
56	102,00	6,00 m Lote 52	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 55	17,00 m Lote 57
57	102,00	6,00 m Lote 51	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 56	17,00 m Lote 58
58	102,00	6,00 m Lote 50	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 57	17,00 m Lote 59
59	102,00	6,00 m Lote 49	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 58	17,00 m Lote 60
60	102,00	6,00 m Lote 48	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 59	17,00 m Lote 61
61	102,00	6,00 m Lote 47	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 60	17,00 m Lote 62
62	102,00	6,00 m Lote 46	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 61	17,00 m Lote 63
63	102,00	6,00 m Lote 45	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 62	17,00 m Lote 64
64	102,00	6,00 m Lote 44	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 63	17,00 m Lote 65
65	102,00	6,00 m Lote 43	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 64	17,00 m Lote 66
66	102,00	6,00 m Lote 42	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 65	17,00 m Lote 67
67	102,00	6,00 m Lote 41	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 66	17,00 m Lote 68
68	102,00	6,00 m Lote 40	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 67	17,00 m Lote 69
69	102,00	6,00 m Lote 39	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 68	17,00 m Lote 70
70	102,00	6,00 m Lote 39	6,00 m Calle Publica	17,00 m Lote 69	17,00 m Lote 38
AREA VERDE	1001,33	44,58 m Calle A	51,17 m Calle B	20,32 m Calle D y 1,00 m con Calle A	4,18 m Lote 8; 3,00 m Lote 9; 9,00 m Lote 10; 4,45 m Lote 11 y 5,00 m Calle A
JARDINERA 1	120,19	3,00 m Lote 1	6,00 m Lote 36	42,25 m Propiedad Particular	35,27 m Calle D; 8,94 m Calle A
JARDINERA 2	162,00	6,00 m Lote 36	5,06 m Lote 54	28,56 m Propiedad Particular	13,67 m Calle D y 13,17 m Calle C
CALLE A	424,70	4,71 m Lote 7; 6,00 m Lote 6; 6,00 m Lote 5; 6,00 m Lote 4; 6,00 m Lote 3; 6,00 m Lote 2; 3,00 m Lote 1;	64,39 m Area Verde y 9,91 m Calle D	8,96 m Jardinera 1 y 5,00 m Area Verde	3,04 m Lote 7; 1,82 m lote 8; 5,00 m Area Verde
CALLE B	480,00	51,17 m Area Verde	6,03 m Lote 13; 6,00 m Lote 14; 6,00 m Lote 15; 6,00 m Lote 16; 6,00 m Lote 17; 6,00 m Lote 18; 6,00 m Lote 19; 6,00 m Lote 20; 10,95 m Lote 21;	13,43 Calle D	2,84 m Lote 35; 9,00 m Lote 12; 4,55 m Lote 11
CALLE C	1230,66	27,01 m Lote 33; 6,00 m Lote 32; 6,00 m Lote 31; 6,00 m Lote 30; 6,00 m Lote 29; 6,00 m Lote 28; 6,00 m Lote 27; 6,00 m Lote 26; 6,00 m Lote 25; 6,00 m Lote 24; 6,00 m Lote 23; 7,87 m Lote 22; 13,79 m Calle D	17,00 m Lote 38; 6,00 m Lote 39; 6,00 m Lote 40; 6,00 m Lote 41; 6,00 m Lote 42; 6,00 m Lote 43; 6,00 m Lote 44; 6,00 m Lote 45; 6,00 m Lote 46; 6,00 m Lote 47; 6,00 m Lote 48; 6,00 m Lote 49; 6,00 m Lote 50; 6,00 m Lote 51; 6,00 m Lote 52; 6,00 m Lote 53; 7,85 m Lote 54;	15,17 m Jardinera 2	13,00 Av. Monseñor Leonidas
CALLE D	470,24	9,91 m Calle A	13,79 m Calle C	21,27 m Jardinera 1; 30,00 m Lote 36; 13,07 Jardinera 2	30,32 m Area Verde; 13,40 m Calle B; 15,20 m Lote 21; 14,83 m Lote 22
TOTAL	13.035,09				

LINDEROS PARTICULARES DE LOS LOTES DE LA URBANIZACION

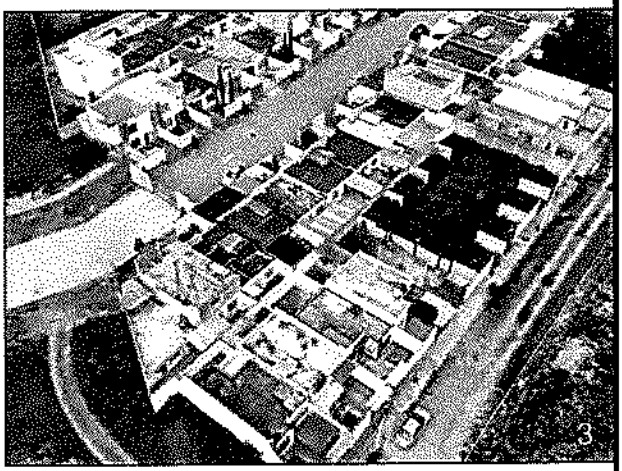
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



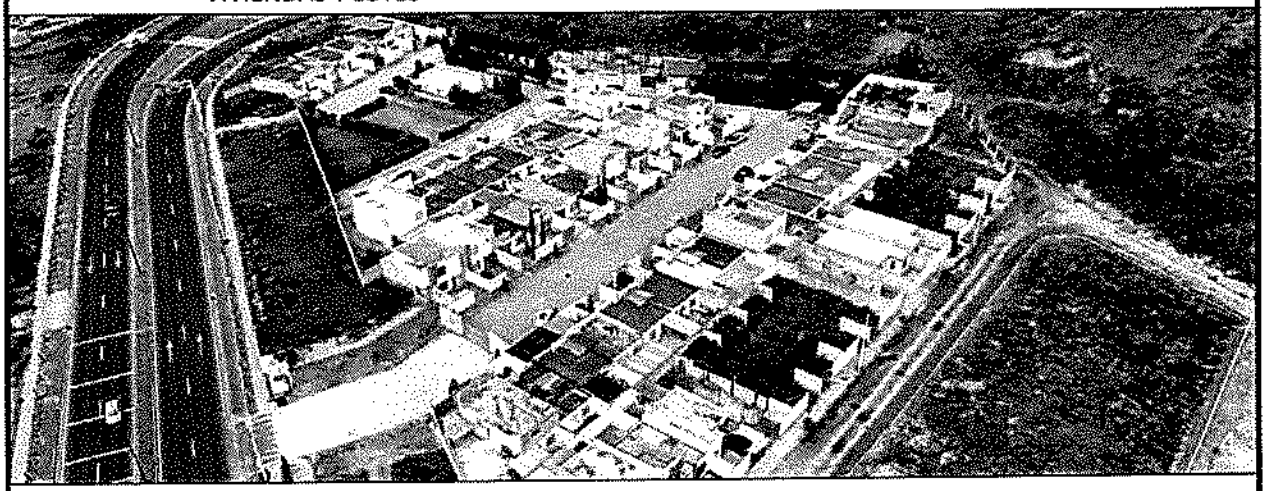
VISTA GENERAL DE LA URBANIZACION



VIVIENDAS Y LOTES

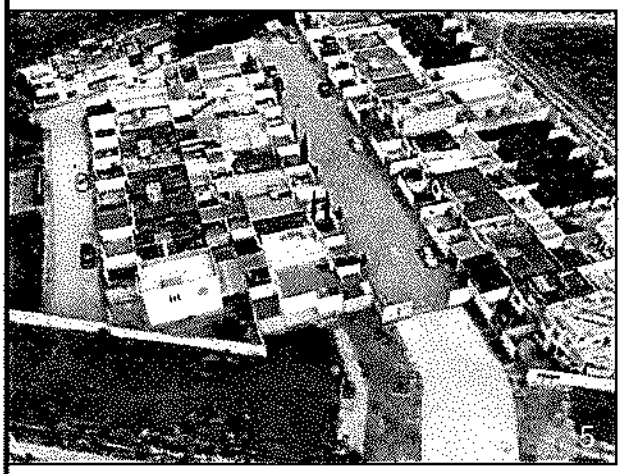


VIVIENDAS Y LOTES



VISTA GENERAL DE LA URBANIZACION

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



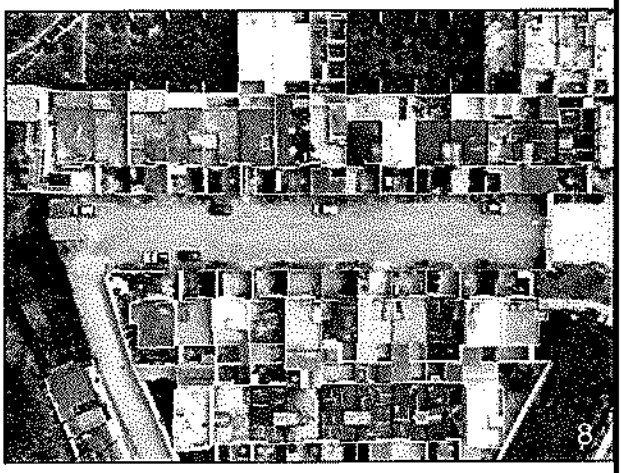
VISTA DESDE EL INGRESO - FRENTE A LA AVENIDA MONSEÑOR LEONIDAS PROAÑO



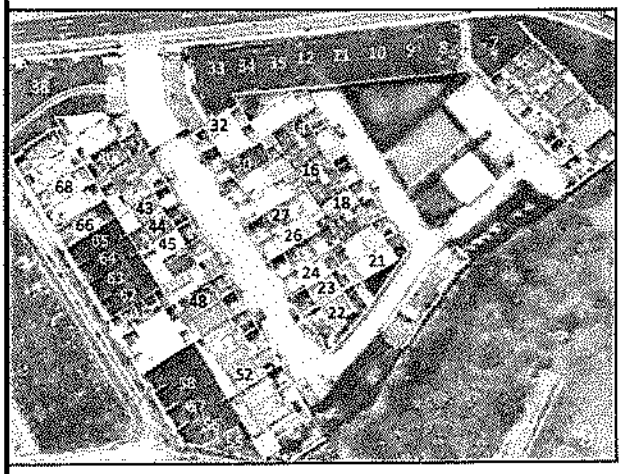
VIVIENDAS CONSTRUIDAS



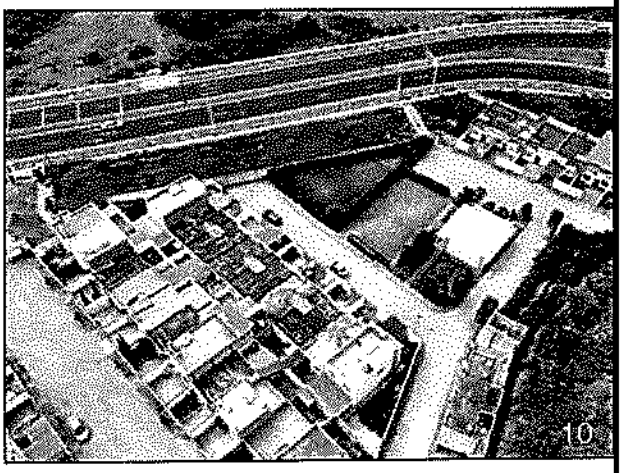
VIVIENDAS CONSTRUIDAS



VIVIENDAS Y LOTES

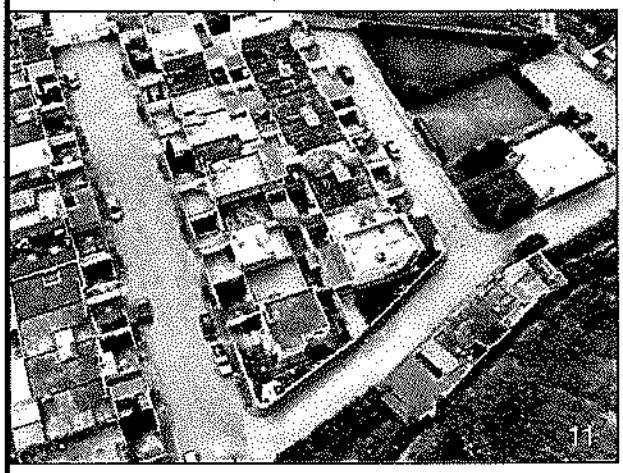


VISTA GENERAL DE LA URBANIZACION

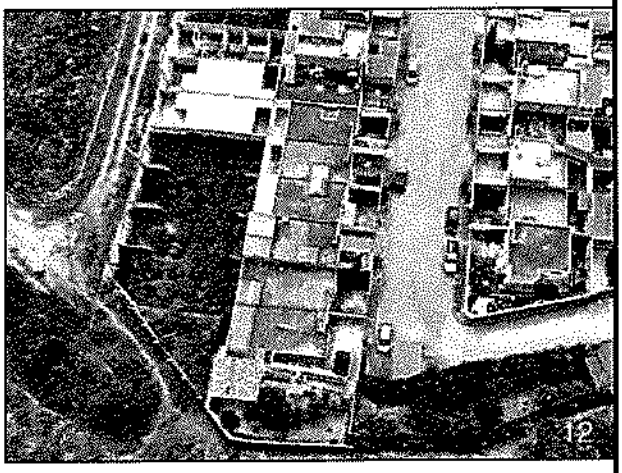


VIVIENDAS Y LOTES

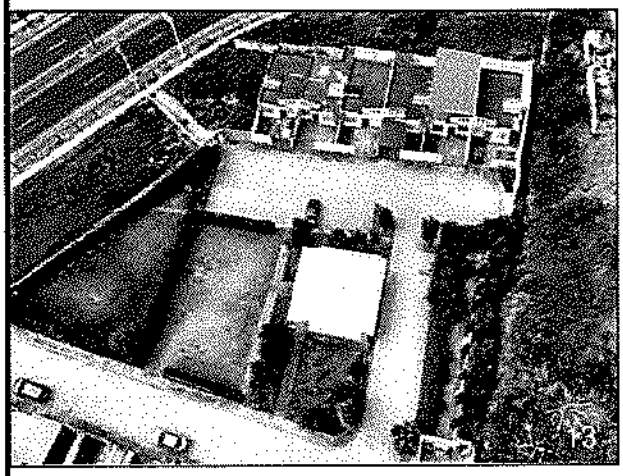
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



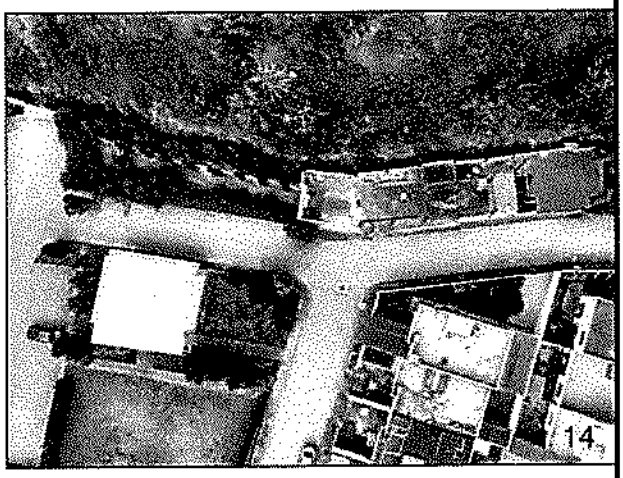
VIVIENDAS Y LOTES



VIVIENDAS Y LOTES



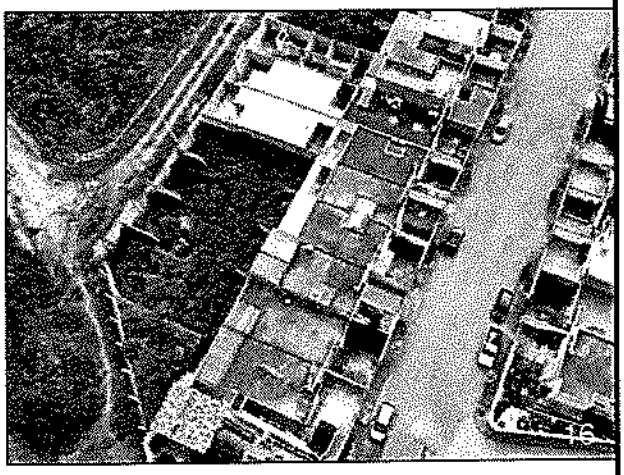
VIVIENDAS Y LOTES



VIAS INTERNAS DE LA URBANIZACION

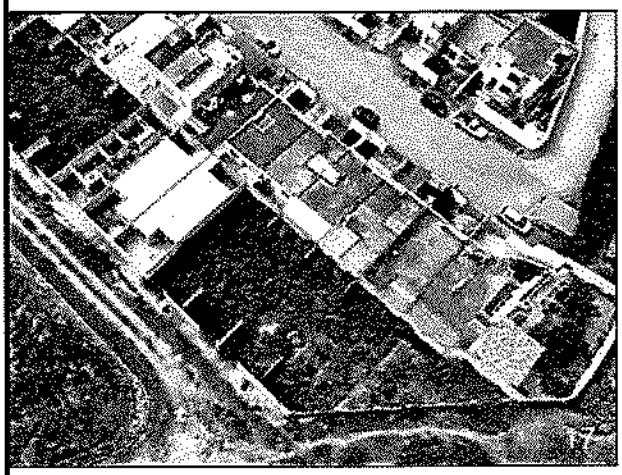


VIAS INTERNAS DE LA URBANIZACION

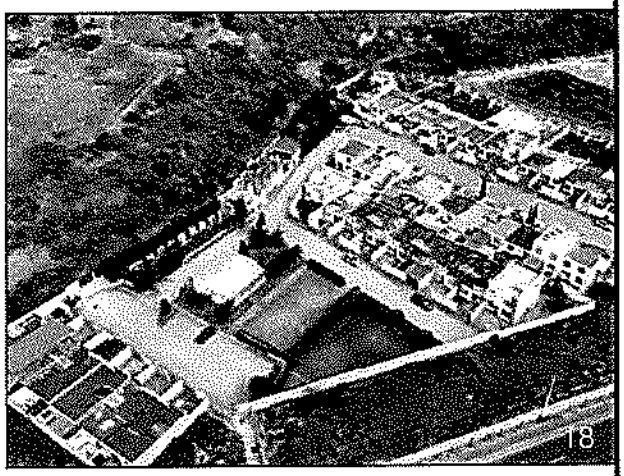


VIVIENDAS Y LOTES

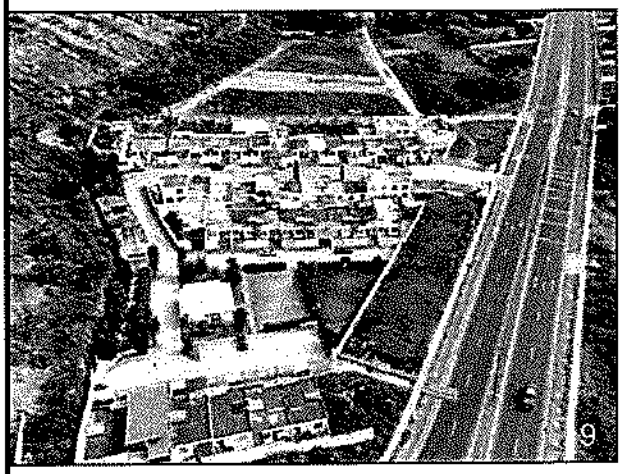
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



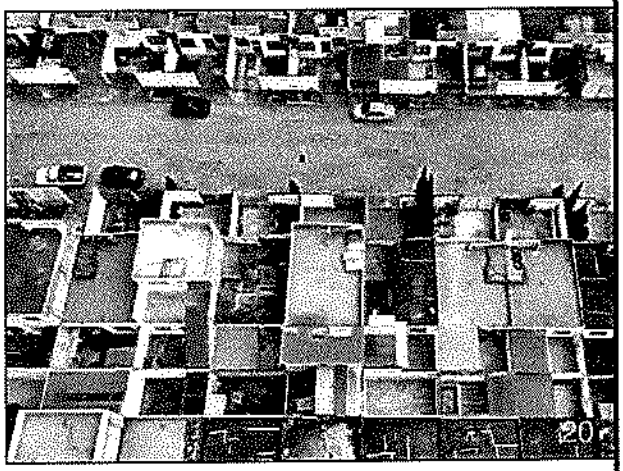
VIVIENDAS Y LOTES



VISTA GENERAL DE LA URBANIZACION



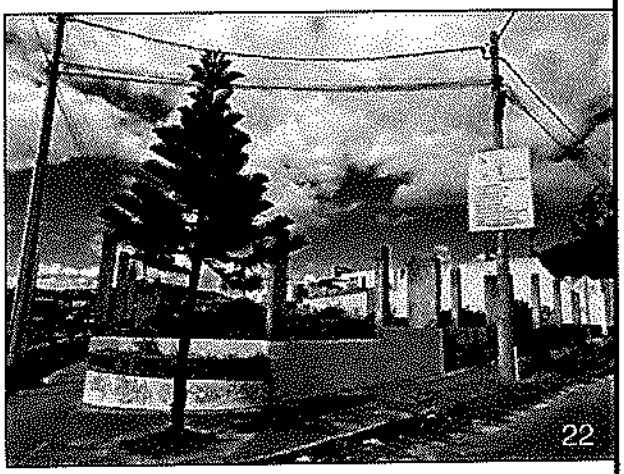
VISTA GENERAL DE LA URBANIZACION Y VIA DE ACCESO



VIVIENDAS CONSTRUIDAS

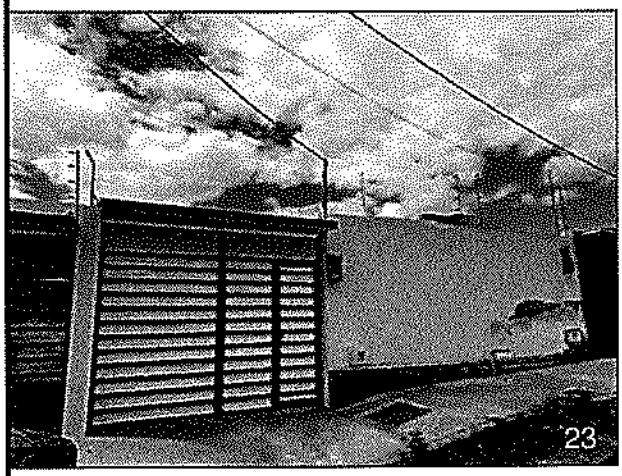


VISTA DE LA URBANIZACION DESDE LA VIA DE ACCESO



VISTA EXTERIOR DEL LOTE 38

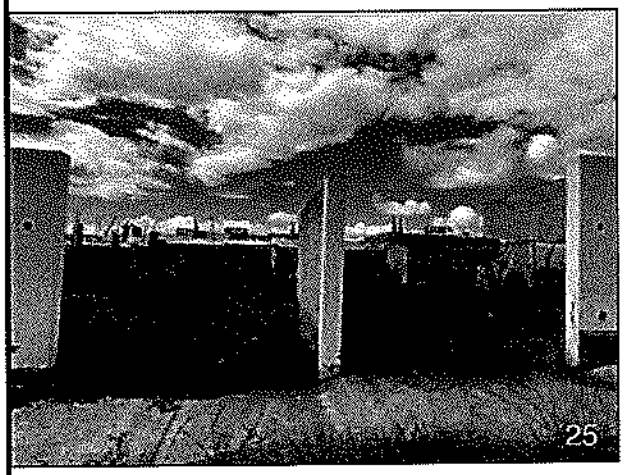
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



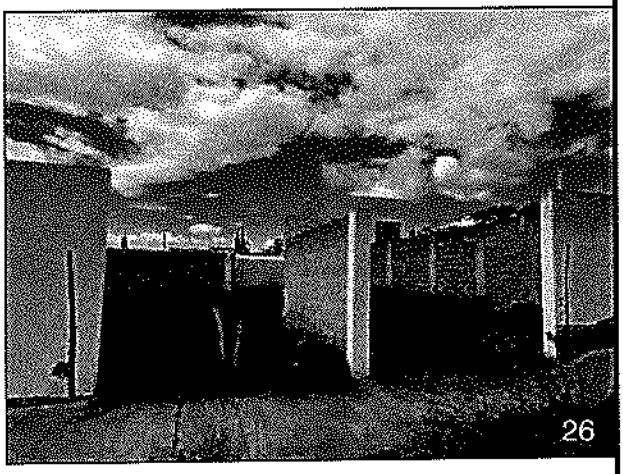
INGRESO A VIVIENDA DESDE LA VIA PUBLICA



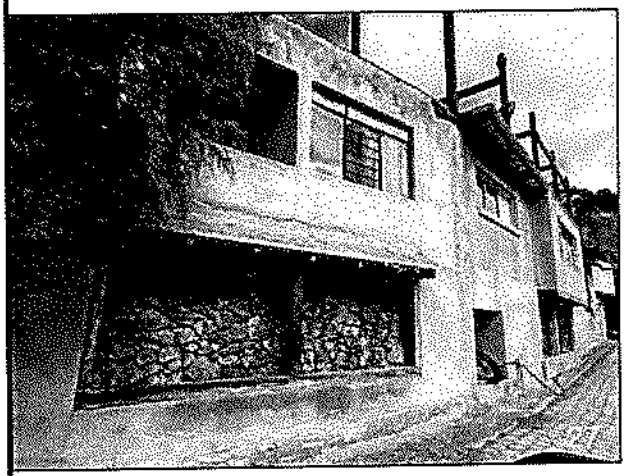
INGRESO A VIVIENDA DESDE LA VIA PUBLICA



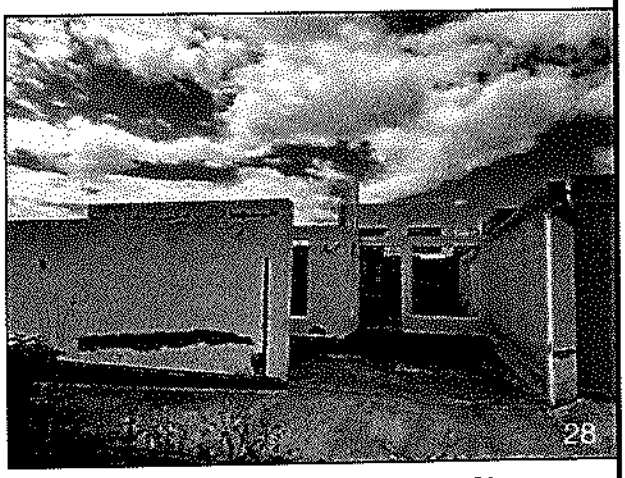
INGRESO A TERRENOS



INGRESO A TERRENOS

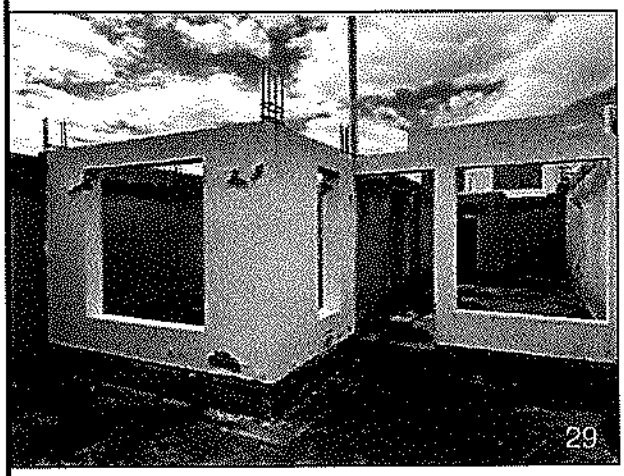


ESTADO ACTUAL VIVIENDA 36

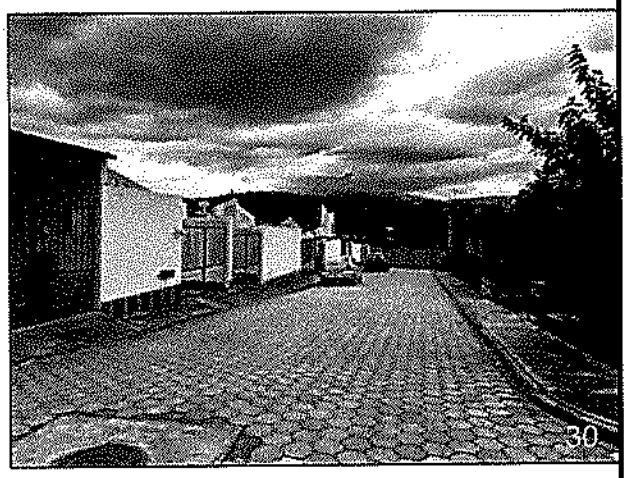


ESTADO ACTUAL DE VIVIENDA 61

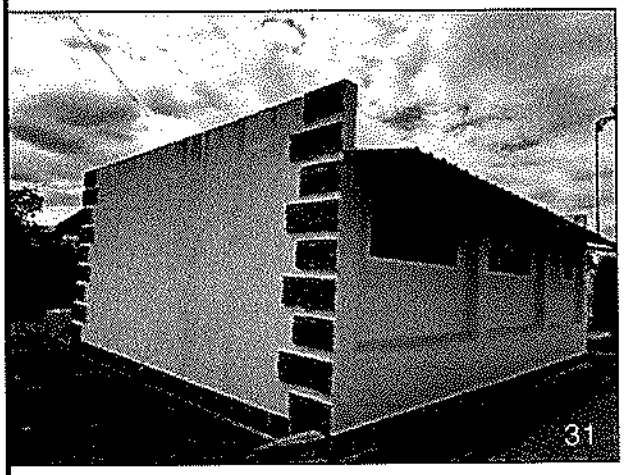
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



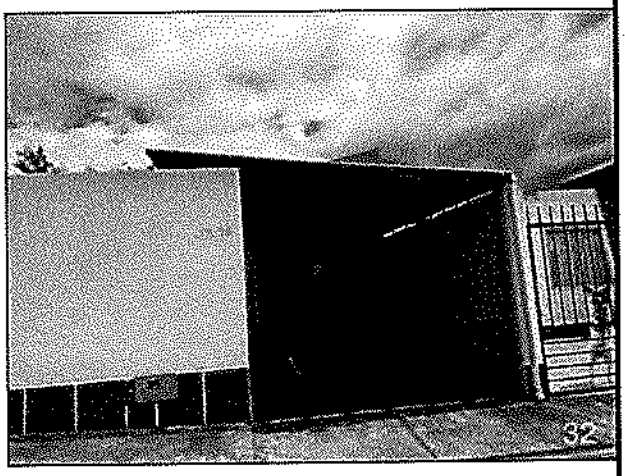
ESTADO ACTUAL DE VIVIENDA 61



VIA ADOQUINADA DE LA URBANIZACION



SALON COMUNAL



VIVIENDA CONSTRUIDA

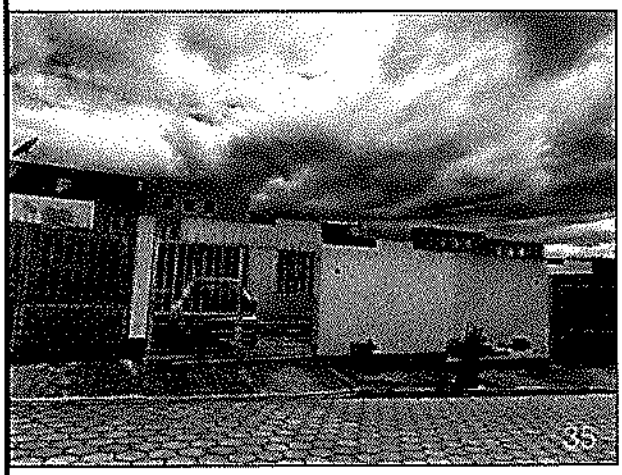


VIVIENDA CONSTRUIDA



VIVIENDA CONSTRUIDA

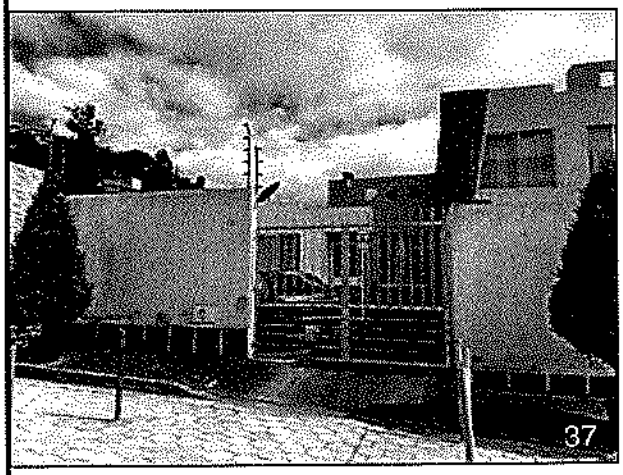
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



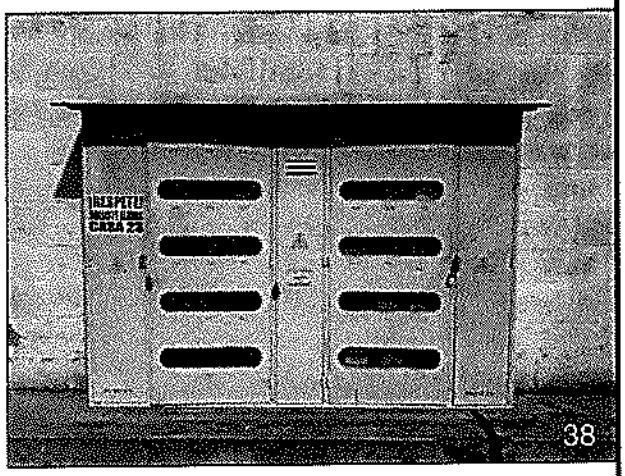
VIVIENDA CONSTRUIDA



VIVIENDA CONSTRUIDA



VIVIENDA CONSTRUIDA



TABLERO DE MEDIDORES



INGRESO A LA URBANIZACION



VIA DE ACCESO - CORREDOR PERIFERICO SUR

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:	Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre,42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).

1. Actividades realizadas en la propiedad

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

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

3. Otros posibles problemas ambientales

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

4. Seguridad en caso de incendios

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

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
o	●	o	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
o	o	●	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
o	●	o	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?
o	●	o	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

Fecha: miércoles, 22 de abril de 2026

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

Av. Manuelon Leonidas Plaza sin y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre, 32 propiedades clasificadas en 22 casas N° (5-6-7A-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-57-61) y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-32-34-35-38-39-46-47-50-52-53-54-58-60)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AJUSTADO ACTUAL	VALOR COMERCIAL VEZ (MAXIMO)	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote N° 5	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°5 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 320.26	1.10	$ 352.29	100.00%	$ 20,080.30	$ 20,080.30	$ 32,067.58
Lote N°5, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45	
Lote N°5, pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 34.54	1.10	$ 37.99	100.00%	$ 1,709.73	$ 1,709.73	
Lote N° 6	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°6, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45	$ 31,410.84
Lote N°6, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 23.02	1.10	$ 25.32	100.00%	$ 888.80	$ 888.80	
Lote N°6 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 320.26	1.10	$ 352.29	100.00%	$ 20,080.30	$ 20,080.30	
Lote N° 7 (urbanizado sin edificar)	254.51 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 45,302.78	$ 45,302.78	$ 36,242.22
Lote N° 8 (urbanizado sin edificar)	90.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 16,020.00	$ 16,020.00	$ 12,816.00
Lote N° 9 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 10 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 11 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 12 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 14	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00	
Lote N°14 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80	$ 34,458.69
Lote N°14, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,873.44	$ 2,873.44	
Lote N°14, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12	
Lote N° 16	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00	
Lote N°16 (casa 1 piso - ampl., habitada)	60.50 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 24,155.65	$ 24,155.65	$ 36,421.06
Lote N°16, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,989.47	$ 2,989.47	
Lote N°16, pisos duros (cerámica)	38.10 m²	$ 39.16	1.10	$ 43.08	100.00%	$ 1,641.20	$ 1,641.20	
Lote N° 18	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00	
Lote N°18 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80	$ 34,713.97
Lote N°18, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,192.54	$ 3,192.54	
Lote N°18, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12	
Lote N° 21	197.30 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 30,581.50	$ 30,581.50	
Lote N°21 (casa 2 pisos, habitada)	116.40 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 45,563.03	$ 45,563.03	$ 66,647.03
Lote N°21, cerramientos, incluye puertas	65.39 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 6,016.14	$ 6,016.14	
Lote N°21, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12	
Lote N° 22	160.35 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 24,854.25	$ 24,854.25	
Lote N°22 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.25 m²	$ 232.96	1.10	$ 256.26	68.00%	$ 17,468.97	$ 25,689.66	$ 36,842.02
Lote N°22, cerramientos, incluye puertas	54.07 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 2,968.11	$ 3,491.89	
Lote N°22, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 19.57	1.10	$ 21.53	85.00%	$ 761.19	$ 895.52	
Lote N° 23	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°23 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,193.12
Lote N°23, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,008.53	$ 3,008.53	
Lote N°23, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 24	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°24 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 322.97	1.10	$ 355.27	100.00%	$ 16,004.78	$ 16,004.78	$ 27,406.42
Lote N°24, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45	
Lote N°24, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 23.02	1.10	$ 25.32	100.00%	$ 888.80	$ 888.80	
Lote N° 25	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°25 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,193.12
Lote N°25, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,008.53	$ 3,008.53	
Lote N°25, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 26	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°26 (casa 2 pisos, habitada)	92.55 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 36,952.16	$ 36,952.16	$ 45,122.53
Lote N°26, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N° 26 , pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,863.18	$ 1,863.18	
Lote N° 27	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°27 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,340.20
Lote N°27, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N° 27, pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,453.28	$ 1,453.28	

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre, 42 propiedades clasificadas en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-56-57-58-62-63-64-65-66-68)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote N° 63 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°63, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 64 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°64, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 65 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°65, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 66	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 14,067.62
Lote N°66 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 19.73	1.10	$ 21.70	16.50%	$ 161.32	$ 977.72	
Lote N°66, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 1,049.78	$ 1,615.05	
Lote N°66, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 22.45	1.10	$ 24.70	65.00%	$ 563.42	$ 866.79	
Lote N° 68	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 29,696.55
Lote N°68 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	
Lote N°68, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N°68, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
						$ 1,568,979.63	$ 1,593,192.19	$ 1,255,183.70

Firmado digitalmente por ANDRES FIDEL CARDENAS OLEAS
Fecha: 2026.07.20 14:23:52 -05'00'

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre, 42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote N° 5	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°5 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 320.26	1.10	$ 352.29	100.00%	$ 20,080.30	$ 20,080.30	$ 32,067.58
Lote N°5, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45	
Lote N°5, pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 34.54	1.10	$ 37.99	100.00%	$ 1,709.73	$ 1,709.73	
Lote N° 6	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°6, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45	$ 31,410.84
Lote N°6, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 23.02	1.10	$ 25.32	100.00%	$ 888.80	$ 888.80	
Lote N°6 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 320.26	1.10	$ 352.29	100.00%	$ 20,080.30	$ 20,080.30	
Lote N° 7 (urbanizado sin edificar)	254.51 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 45,302.78	$ 45,302.78	$ 36,242.22
Lote N° 8 (urbanizado sin edificar)	90.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 16,020.00	$ 16,020.00	$ 12,816.00
Lote N° 9 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 10 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 11 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 12 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 14	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00	
Lote N°14 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80	$ 34,458.69
Lote N°14, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,873.44	$ 2,873.44	
Lote N°14, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12	
Lote N° 16	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00	
Lote N°16 (casa 1 piso - ampl., habitada)	60.50 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 24,155.65	$ 24,155.65	$ 36,421.06
Lote N°16, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,989.47	$ 2,989.47	
Lote N°16, pisos duros (cerámica)	38.10 m²	$ 39.16	1.10	$ 43.08	100.00%	$ 1,641.20	$ 1,641.20	
Lote N° 18	108.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 16,740.00	$ 16,740.00	
Lote N°18 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80	$ 34,713.97
Lote N°18, cerramientos, incluye puertas	34.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,192.54	$ 3,192.54	
Lote N°18, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12	
Lote N° 21	197.30 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 30,581.50	$ 30,581.50	
Lote N°21 (casa 2 pisos, habitada)	116.40 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 45,563.03	$ 45,563.03	$ 66,647.03
Lote N°21, cerramientos, incluye puertas	65.39 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 6,016.14	$ 6,016.14	
Lote N°21, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 1,148.12	$ 1,148.12	
Lote N° 22	160.35 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 24,854.25	$ 24,854.25	
Lote N°22 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	100.25 m²	$ 232.96	1.10	$ 256.26	68.00%	$ 17,468.97	$ 25,689.66	$ 36,842.02
Lote N°22, cerramientos, incluye puertas	54.07 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 2,968.11	$ 3,491.89	
Lote N°22, pisos pavimentados	41.60 m²	$ 19.57	1.10	$ 21.53	85.00%	$ 761.19	$ 895.52	
Lote N° 23	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°23 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,193.12
Lote N°23, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,008.53	$ 3,008.53	
Lote N°23, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 24	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°24 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 322.97	1.10	$ 355.27	100.00%	$ 16,004.78	$ 16,004.78	$ 27,406.42
Lote N°24, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 69.07	1.10	$ 75.98	100.00%	$ 2,484.45	$ 2,484.45	
Lote N°24, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 23.02	1.10	$ 25.32	100.00%	$ 888.80	$ 888.80	
Lote N° 25	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°25 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,193.12
Lote N°25, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 83.64	1.10	$ 92.00	100.00%	$ 3,008.53	$ 3,008.53	
Lote N°25, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 26	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°26 (casa 2 pisos, habitada)	92.55 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 36,952.16	$ 36,952.16	$ 45,122.53
Lote N°26, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N° 26 , pisos duros (cerámica)	45.00 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,863.18	$ 1,863.18	
Lote N° 27	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°27 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,340.20
Lote N°27, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N° 27, pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,453.28	$ 1,453.28	

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre, 42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote N° 30	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°30 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,340.20
Lote N°30, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N° 30 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 37.64	1.10	$ 41.40	100.00%	$ 1,453.28	$ 1,453.28	
Lote N° 32	96.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 14,880.00	$ 14,880.00	
Lote N°32 (casa 2 pisos, terminada)	92.55 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 36,952.16	$ 36,952.16	$ 44,929.04
Lote N°32, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,817.17	$ 2,817.17	
Lote N° 32 pisos duros (cerámica)	35.10 m²	$ 39.16	1.10	$ 43.08	100.00%	$ 1,511.97	$ 1,511.97	
Lote N° 33 (urbanizado sin edificar)	480.29 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 85,491.62	$ 85,491.62	$ 68,393.30
Lote N° 34 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 35 (urbanizado sin edificar)	135.00 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 24,030.00	$ 24,030.00	$ 19,224.00
Lote N° 36	140.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 21,700.00	$ 21,700.00	
Lote N°36 (casa 2 pisos, en proceso construc.)	63.00 m²	$ 102.39	1.10	$ 112.63	32.00%	$ 2,270.60	$ 7,095.63	$ 21,126.31
Lote N°36, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 19.57	1.10	$ 21.53	85.00%	$ 642.26	$ 755.60	
Lote N°36, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 1,795.03	$ 2,111.80	
Lote N° 38 (urbanizado sin edificar)	849.11 m²	$ 178.00	1.00	$ 178.00	100.00%	$ 151,141.58	$ 151,141.58	$ 120,913.26
Lote N° 40	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°40 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80	$ 33,438.67
Lote N°40, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N°40, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 43	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°43 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 17,986.98	$ 17,986.98	$ 30,097.81
Lote N°43, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,817.17	$ 2,817.17	
Lote N°43, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 26.11	1.10	$ 28.72	100.00%	$ 1,008.11	$ 1,008.11	
Lote N° 44	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°44 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,696.55
Lote N°44, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N°44, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 45	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°45 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	$ 29,696.55
Lote N°45, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N°45, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 48	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°48 (casa 1 piso, habitada)	57.00 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 22,311.80	$ 22,311.80	$ 33,438.67
Lote N°48, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N°48, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
Lote N° 52	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°52 (casa 1 piso - ampl., habitada)	69.75 m²	$ 362.97	1.10	$ 399.27	100.00%	$ 27,848.87	$ 27,848.87	$ 37,987.32
Lote N°52, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 78.32	1.10	$ 86.15	100.00%	$ 2,817.17	$ 2,817.17	
Lote N°52, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 26.11	1.10	$ 28.72	100.00%	$ 1,008.11	$ 1,008.11	
Lote N°55, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	$ 26,404.57
Lote N° 55 (urbanizado sin edificar)	207.41 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 32,148.55	$ 32,148.55	
Lote N° 56 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°56, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 57 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°57, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 58 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°58, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 61	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	
Lote N°61 (casa 1 piso, en proceso construc.)	57.00 m²	$ 102.39	1.10	$ 112.63	30.80%	$ 1,977.31	$ 6,419.85	$ 15,402.38
Lote N°61, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 58.71	1.10	$ 64.58	85.00%	$ 1,465.67	$ 1,724.31	
Lote N° 62 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°62, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

Av. Monseñor Leonidas Proaño s/n y calle Sin Nombre, Urbanización de Crecimiento Progresivo, Campo Alegre, 42 propiedades clasificados en 22 Casas N° (5-6-14-16-18-21-22-23-24-25-26-27-30-32-36-40-43-44-45-48-52-61), y 20 Lotes N° (7-8-9-10-11-12-33-34-35-38-55-56-57-58-62-63-64-65-66-68).

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m²	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote N° 63 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°63, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 64 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°64, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 65 (urbanizado sin edificar)	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 13,333.73
Lote N°65, cerramientos, en proceso	26.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 857.16	$ 1,318.71	
Lote N° 66	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 14,067.62
Lote N°66 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 19.73	1.10	$ 21.70	16.50%	$ 161.32	$ 977.72	
Lote N°66, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 44.90	1.10	$ 49.39	65.00%	$ 1,049.78	$ 1,615.05	
Lote N°66, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 22.45	1.10	$ 24.70	65.00%	$ 563.42	$ 866.79	
Lote N° 68	102.00 m²	$ 155.00	1.00	$ 155.00	100.00%	$ 15,810.00	$ 15,810.00	$ 29,696.55
Lote N°68 (casa 1 piso, habitada)	45.05 m²	$ 355.85	1.10	$ 391.44	100.00%	$ 17,634.15	$ 17,634.15	
Lote N°68, cerramientos, incluye puertas	32.70 m²	$ 75.28	1.10	$ 82.81	100.00%	$ 2,707.82	$ 2,707.82	
Lote N°68, pisos pavimentados	35.10 m²	$ 25.09	1.10	$ 27.60	100.00%	$ 968.72	$ 968.72	
						$ 1,568,979.63	**$ 1,593,192.19**	**$ 1,255,183.70**

Firmado digitalmente por ANDRES FIDEL CARDENAS OLEAS
Fecha: 2026.07.20 14:23:52 -05'00'