

Código de BICN BD11500
Secuencia 2032

466
doscientos veintiseis

X

	AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021	
	SOLICITADO POR:	ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	20/11/2025	
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO	
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:	PVQ-2021-02168	
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:	SCVS-RNP-782	



BIEN INMUEBLE:	Vivienda de tres niveles, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez"		
DIRECCION EN SITIO:	Inmueble, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez", ubicada en calle La Opinión, entre calles Mariana de Jesús y Patria Libre, de la parroquia Maldonado, cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, República del Ecuador.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	"...Inmueble tipificado con el número 15, de la manzana C, del Programa de Vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez", entre las calles Mariana de Jesús y Patria Libre, ubicado en la parroquia Maldonado del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo..." Según Escritura N° 20180601002P02941		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Chimborazo	6	Chimborazo
CANTÓN:	Riobamba	1	Riobamba
PARROQUIA:	Maldonado	2	Maldonado
CLAVE CATASTRAL:	06-01-02-006-003-021-010-000-000-000	LOTE:	15
PROPIETARIO:	Salan Tite Franklin Gustavo y Valarezo Enriquez Mercy Del Cisne		
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas del Banco Pacifico		
EXPEDIENTE:	BP-000409-II-2021		
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 24 de julio de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	viernes, 25 de julio de 2025		
FECHA DE INFORME:	jueves, 20 de noviembre de 2025		



		AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021	
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1.- Valuador:	Empresa:	Valecuador S.A.	
	Perito:	Arq. José Rene López Cedeño	
	Asistente:	Ing. José R. López Chávez	
1.2.- Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Construcción autónoma	
	Persona presente durante la inspección:	-	
1.3.- Régimen de Propiedad:	Individual - Autónomas / otros		
1.4.- Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de coactivas
1.6.- Documentos Suministrados para el Avalúo:	Acta de Embargo, Expediente Coactivo No. BP-000409-II-2021 (Fecha: 15 de noviembre de 2021). Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, Ficha Registral Bien Inmueble Nro.: 657 (Fecha: 14 de septiembre de 2021). Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, Número de Repertorio: 2021-11946 (Fecha: 11 de diciembre de 2021). Escritura N° 20180601002P02941 de Transferencia de Dominio con Constitución de Hipoteca (Fecha: 02 de abril de 2018).		
2.- TITULACIÓN			
2.1.- Propietarios:	Salan Tite Franklin Gustavo y Valarezo Enríquez Mercy Del Cisne		
2.2.- Título de Adquisición:	Escritura N° 20180601002P02941 de Transferencia de Dominio con Constitución de Hipoteca, otorgada el 02 de abril de 2018 en la ciudad de Riobamba, Capital de la Provincia de Chimborazo, República del Ecuador, ante Notaria Pública Segunda de este Cantón, Dra. Patty Soraya Dillón Romero ... "Inmueble tipificado con el número 15, de la manzana C, del Programa de Vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez", entre las calles Mariana de Jesús y Patria Libre, ubicado en la parroquia Maldonado del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo" ...		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1.- Sector Catastral:	Al norte: Calle La Opinión, al sur: Calle El Mensajero, al este: Calle Mariana de Jesús; y al oeste, Calle Patria Libre.		
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble ubicado aproximadamente a 15 metros de Upc Camilo Ponce, a 60 metros de Farmacia Camilo Ponce, a 70 metros de Centro de Educación Inicial Dr. Alfonso Villagómez, a 215 metros de Avenida Alfonso Chávez, a 240 metros de Gasolinera Terpel, a 350 metros de Parque "Mirada de Esperanza", a 370 metros de Monumento "La Vasiija", a 810 metros de Clínica San José de Riobamba.		
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona en proceso de consolidación		
3.1.4.- Tipo de Construcción Predominante:	Residencial de hormigón armado		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio		
3.1.6.- Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	medio nivel socio económico	
3.1.7.- Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía:	vía vehicular	
	capacidad vial:	vía secundaria	
	condición de la vía:	vía asfaltada	
	calle 1:	Calle La Opinión	
	calle 2:	Calle Mariana de Jesús	
3.1.8.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Sí	
	Energía eléctrica:	Sí	
	Alcantarillado:	Sí	
	Servicio de recolección de basura:	Sí	
	Telefonía:	Sí	
	Seguridad:	Sí	
	Aceras y bordillos:	Sí	
Transporte:	Inmueble cercano de Avenida Alfonso Chávez, vía que permite el acceso mediante transporte público (utilizada por varias rutas de buses urbanos e Inter parroquiales) hacia el centro de Riobamba y otras áreas.		
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	El inmueble cuenta con proximidad a varios servicios públicos y equipamientos urbanos, incluyendo una unidad de policía comunitaria (UPC Camilo Ponce) a 15 metros, una farmacia a 60 metros, un centro de educación inicial a 70 metros, una avenida principal (Alfonso Chávez) a 215 metros, una gasolinera a 240 metros, un parque urbano a 350 metros, un monumento público a 370 metros y una clínica a 810 metros.		
3.1.11.- Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No existe riesgos aparentes en inspección realizada en el inmueble y zona, no se determinan riesgos naturales u otros que afecten el inmueble.		
3.1.12.- Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector, zona con arborización nativa y plantada.		

22+
6cientos
1000

		AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021				
3.2.- Descripción del Terreno:						
3.2.1.- Ubicación Geográfica:		Las coordenadas georreferenciales del inmueble en estudio son:				
		Latitud	-1.663836°	Longitud	-78.637812°	
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Límites y Orientación:						
Calle La Opinión, entre Calles Mariana de Jesús y Patria Libre. Inmueble orientado en sentido Norte-Sur.						
3.2.3.- Línderos, Dimensiones y Área:						
INMUEBLE:		"...inmueble tipificado con el número 15, de la manzana C, del Programa de Vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez", entre las calles Mariana de Jesús y Patria Libre, ubicado en la parroquia Maldonado del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo..." Según Escritura N° 20180601002P02941				
		Línderos Generales			Según Documento	Según Sitio
TE:		lote dieciséis, doce metros;			12,00 m	12,00 m
UR:		lote catorce, doce metros;			12,00 m	12,00 m
ESTE:		la calle B, seis metros; y,			6,00 m	6,00 m
OESTE:		lote diez, en seis metros.			6,00 m	6,00 m
					ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	72,00 m²
					DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:	0,00 m²
					DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:	0,00%
Observaciones:		1.- No existe diferencia entre áreas de escrituras públicas y levantamiento realizado en sitio. 2.- Línderos generales y particulares con base en Escritura N° 20180601002P02941 de Transferencia de Dominio con Constitución de Hipoteca.				
3.2.4.- Configuración y Topografía:				3.2.5.- Características Panorámicas:		
Forma:	Regular			Inmueble ubicado en zona aparentemente tranquila, vista del inmueble es hacia edificaciones colindantes del mismo sector.		
Topografía:	De 1 a 5%					
Ubicación:	Medianero					
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:						
No se determinan servidumbres, afectaciones u otro tipo de riesgos acorde a inspección e información recibida.						
3.2.7.- Uso Actual:						
Residencial						
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:						
Vivienda de tres niveles, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez"						
4.1.- Cuadro de áreas y alicuotas:						
Ítem	Descripción		Área (m²)			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
			Avance de obra			
1	Vivienda - Planta baja		100,00%	50,17	50,17	-
2	Vivienda - Primera planta alta		100,00%	55,20	55,20	-
3	Vivienda - Segunda planta alta		100,00%	56,20	56,20	-
Obras complementarias						
1	Terraza		100,00%	56,20	56,20	-
Total de Avance de Obra			100,00%	161,57	Total Alicuota	-
4.1.1.- Distribución de Ambientes:						
Distribución Funcional Inmueble:						
Vivienda - Planta baja		Local comercial, cocina, baño y patio				
Vivienda - Primera planta alta		Dos dormitorios, baño, sala, comedor y cocina.				
Vivienda - Segunda planta alta		Tres dormitorios, un baño y sala.				
Vivienda - Terraza		Terraza descubierta				



AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021

4.1.2.- Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION:	LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA DE TRES NIVELES
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado
PISOS:	Losa de hormigón armado
SOBREPIOS:	Parquet, azulejo
ESCALERAS:	Hormigón armado
CUBIERTA:	Losa de hormigón armado
TUMBADO:	Losa sólida, alisada y pintada
PAREDES EXTERIORES:	Mampostería
PAREDES INTERIORES:	Mampostería
PUERTAS EXTERIORES:	Hierro forjado
PUERTAS INTERIORES:	Madera panelada lacada
CERRADURAS:	Nacionales, tipo cilíndricas
VENTANAS:	Aluminio y vidrio
MESONES DE COCINA:	Madera con revestimientos de granito
MUEBLES DE COCINA:	MDF
CLOSET:	Madera
PIEZAS SANITARIAS PROCED:	Nacionales
GRIFERIA:	Nacionales
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS:	Empotradas
INSTALACIONES SANITARIAS:	Empotradas PVC
INSTALACIONES AGUA POTABLE:	Tubería de agua fría y agua caliente PVC
INSTALACIONES A/A:	No
INSTALACIONES TV:	Sí
PINTURA EXTERIOR:	Caucho
PINTURA INTERIOR:	Látex
REVESTIMIENTO INTERIOR:	-
INTERNET:	Sí
TV POR CABLE:	Sí
GAS CENTRALIZADO:	No
INSTALACIONES ESPECIALES:	-

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	14	Número de Dormitorio:	6	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	-	Número de Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor:	-	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	3
Altura del Inmueble:	9,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	económica

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2010	Edad del inmueble: (Aproximada)	15	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		no		Avance de obra:	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

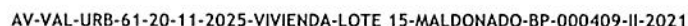
Conservación	regular	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna
--------------	---------	---------------	---------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA		ADOSADA	X	CONTINUA		PAREADA	
---------	--	---------	---	----------	--	---------	--

628
doscientos
ochenta y ocho

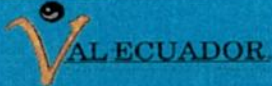
		AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021			
5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS					
5.1.- REGLAMENTACIÓN URBANA:					
Zonificación municipal:	-	Retiro posterior:	-	COS TOTAL:	-
Lote mínimo:	-	Retiro entre bloques:	-	Forma de ocupación:	-
Frente mínimo:	-	Altura de edificación:	-	Uso de suelo:	-
Retiro frontal:	-	Número de pisos:	-	Clasificación de suelo:	-
Retiro lateral:	-	COS:	-	Factibilidad de servicios básicos:	-
5.2.- AFECTACIONES VIALES:					
No se determinan afectaciones viales.					
Otros Aspectos:					
Sector con obras de infraestructura completa.					
6.- CONSIDERACIONES GENERALES:					
<p>Para determinar el valor del terreno, construcciones y mejoras incorporadas al suelo; en su valoración por m²; se ha considerado los siguientes factores:</p> <p>CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona donde se han localizado varios inmuebles en venta de similares o semejantes características. Se aplica el enfoque de mercado usando el método comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con consultas directas en el sector y zona, lo que se a reflejado en el valor establecido u obtenido. Se excluyen muestras que se encuentran fuera de mercado, las cuales no han sido tomadas en el proceso del presente cuadro de cálculo.</p> <p>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :</p> <p>Valoración del suelo: Método Comparativo o de Mercado: Consiste en obtener el valor de mercado del objeto en estudio o investigación de otros bienes inmuebles semejantes y/o comparables y aplicar proceso de homogenización para obtener el precio base a ser aplicado en la valoración del inmueble. Entre los factores aplicados tenemos: f. fuente, f. tamaño, f. ubicación, f. topografía, f. frente-fondo, f. forma, y otros que ameriten acorde a las circunstancias y estudio de valoración.</p>					
7.- ESTUDIO DE MERCADO:					
Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, etc.; además se considera la base de datos personales de estudios de valores unitarios del suelo y para la construcción se considera costos directos, indirectos, referencias de aepe y cámara de construcción.					
8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN:					
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.					
<p>- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se aplica el siguiente método:</p> <p>Comparativo o de mercado, estudio de mercado inmobiliario, homogenización, obtención de precio base, acorde a referencias, consideran valores no especulativos, aplica factor fuente, revisión y análisis de valores de mercado en oferta a fin de considerar sus características que permitan correcta homologación; se definen sus variables cuantitativas y cualitativas; se consideran la normativa o regulación municipal vigente. Para valorar terreno se realizó reconocimiento general de la zona y entorno donde se ubica el bien inmueble valorado.</p>					
<p>8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se considera los costos directos e indirectos de construcción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otra construcción semejante o comparable a nuevo con sus mismas características de tipología, ambientes y acabados. Referencia: costos referenciales para la construcción del DM Quito elaborado por AEPA y Revista "CONSTRUCCION" elaborado por Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON, ajustados a la zona de estudio; además de criterios técnicos de manuales de tasación de autores como Oscar Borrero, considerados los aplicables a nuestro medio y entorno. La valoración actual se realizó sin acceso físico al interior de la edificación, debido a la negativa o ausencia de los ocupantes. No obstante, el análisis se fundamentó en documentación técnica disponible, e "Informe de Inspección y Avalúo" elaborado por el Arq. Andrés Panchi Galarza, con fecha 29 de diciembre de 2022. En caso de habilitarse el acceso en una etapa posterior, podrá efectuarse una verificación complementaria de los elementos constructivos internos.</p>					



Considerando las características físicas del inmueble a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

SON: SETENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA. CON 49/100 DÓLARES AMERICANOS.

205
doscientos
veintinueve



AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021

10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:

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

11.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

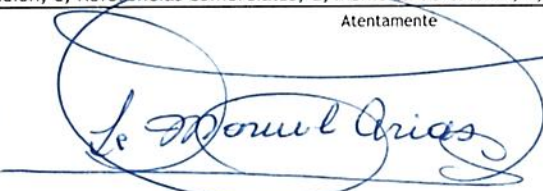
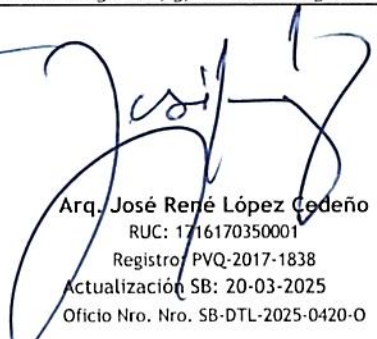
Inmueble, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez", ubicada en calle La Opinión, entre calles Mariana de Jesús y Patria Libre, de la parroquia Maldonado, cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, República del Ecuador.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT. CON FACTOR COMERCIAL o VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	72,00 m2	\$ 133,16	1	\$ 9.587,56	\$ 9.587,56
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 9.587,56
Vivienda - Planta baja	50,17 m2	\$ 340,60	1	\$ 17.087,81	\$ 17.087,81
Vivienda - Primera planta alta	55,20 m2	\$ 340,60	1	\$ 18.801,02	\$ 18.801,02
Vivienda - Segunda planta alta	56,20 m2	\$ 340,60	1	\$ 19.141,61	\$ 19.141,61
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES:				\$ 55.030,44	\$ 55.030,44
Terraza	56,20 m2	\$ 102,18	1	\$ 5.742,48	\$ 5.742,48
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 5.742,48	\$ 5.742,48
.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL:					\$70.360,49
11.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					\$ 70.360,49

SON: SETENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA, CON 49/100 DÓLARES AMERICANOS.

	AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021		
12.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO:			
El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el -15% al valor de mercado, acorde a su mediana facilidad de venta o realización.			
VALOR DE MERCADO AJUSTADO:			
INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda de tres niveles, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez"	\$ 70.360,49	0,85	\$ 59.806,41
SON: CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS, CON 41/100 DÓLARES AMERICANOS.			
13.- AVALÚO CATASTRAL 2025:			
Valor Catastral:			\$ 70.267,00

230
doscientos
treinta

VAL ECUADOR		AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021	
14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:			
ITEM	DETALLE	VALOR	
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 81.161,67	
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FISICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 70.360,49	
11.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 70.360,49	
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	\$ 59.806,41	
13	VALOR CATASTRAL:	\$ 70.267,90	
15.- OBSERVACIONES:			
El valor indica el panorama inmobiliario actual, de acuerdo al estudio de mercado.			
16.- DECLARACIÓN:			
Yo, José René López Cedeño, por mis propios y personales derechos, soy parte de la nómina de peritos evaluadores de la compañía VALECUADOR S.A., declaro bajo juramento, que:			
1. La definición del valor, corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.			
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vinculos 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.			
17.- ANEXOS:			
a) Croquis del terreno; b) Implantación; c) Referencias comerciales; d) Memoria de cálculo; e) Memoria fotográfica; g) Ficha de riesgo ambiental.			
Atentamente			
			
VALECUADOR S.A. RUC: 1793029604001 Registro SBS: PVQ-2021-02168 Actualización SB: 11-04-2025 Oficio Nro. SB-DTL-2025-0570-O		Lic. Manuel Mesías Arias Velastegui Depositario Judicial	
		Arq. José René López Cedeño RUC: 1716170350001 Registro PVQ-2017-1838 Actualización SB: 20-03-2025 Oficio Nro. Nro. SB-DTL-2025-0420-O	



AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021

CUADRO DE RESUMEN:

TIPO DE INMUEBLE		Individual - Autónomas / otros					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	72,00 m²	\$ 133,16	\$9.587,56	-	.	\$ 9.587,56	100,00%
Vivienda - Planta baja	50,17 m²	\$ 454,87	\$17.087,81	-	.	-	
Vivienda - Primera planta alta	55,20 m²	\$ 454,87	\$18.801,02	-	.	-	
Vivienda - Segunda planta alta	56,20 m²	\$ 454,87	\$19.141,61	-	.	-	
Terraza	56,20 m²	\$ 136,46	\$5.742,48	-	.	-	
TOTAL			\$ 70.360,49				
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial al 100%						USD \$	70.360,49
Valor Ajustado al 100%						USD \$	59.806,41
Porcentaje de Ajuste						%	15,00%



AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021

ANEXO # 1 - UBICACIÓN GEOGRAFICA:

Inmueble, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enriquez", ubicada en calle La Opinión, entre calles Mariana de Jesús y Patria Libre, de la parroquia Maldonado, cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, República del Ecuador.

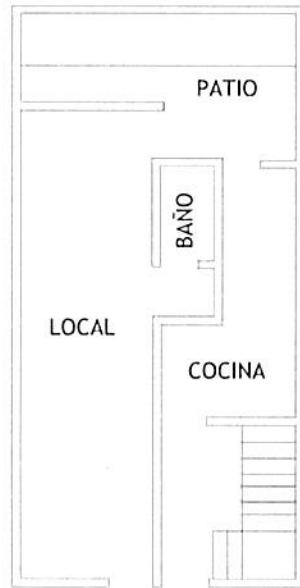


<https://maps.app.goo.gl/G9WQHbL2a9r49Q5b8>



AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-
MALDONADO-BP-000409-II-2021

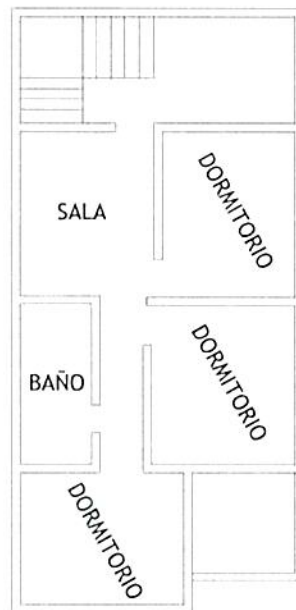
ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL



PLANTA BAJA



PRIMERA PLANTA ALTA



SEGUNDA PLANTA ALTA

ANEXO # 3 - REFERENCIAS COMERCIALES	
CUADRO DEL COMPARABLE 1: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	25/7/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en Internet
Nombre de la Fuente:	Giss Salazar
Fuente:	098 003 1093
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e Inspección física
Negociación:	En oferta (Negotiable)
Parroquia:	Maldonado
Dirección:	Avenida Los Andes y Calle La Providencia
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	516,00 m ²
Área de construcción:	0,00 m ²
Valor de la construcción:	\$0,00
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$96,90
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	No
Bordillos:	No
Fuentes: https://www.facebook.com/share/p/1Cf3X8AJme/	
Importes:	
Valor de la oferta Inmobiliaria:	\$50.000,00
https://maps.app.goo.gl/QUATYFwMMD3Nv3	
CUADRO DEL COMPARABLE 2: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	25/7/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en Internet
Nombre de la Fuente:	Alexa Cosentino
Fuente:	096 977 6080
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e Inspección física
Negociación:	Oferta
Parroquia:	Maldonado
Dirección:	Sector Camilo Ponce Enriquez
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	343,00 m ²
Área de construcción:	0,00 m ²
Valor de la construcción:	\$0,00
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$125,36
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si
Fuentes: https://www.facebook.com/photo/?fbid=1665884154813097&set=pcb.320670906135082	
Importes:	
Valor de la oferta Inmobiliaria:	\$43.000,00
https://maps.app.goo.gl/aR6GwuyfYKmyZf3L8	
CUADRO DEL COMPARABLE 3: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	25/7/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en Internet
Nombre de la Fuente:	Sammy Veloz
Fuente:	099 822 2381
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e Inspección física
Negociación:	Oferta
Parroquia:	Maldonado
Dirección:	Sector Camilo Ponce Enriquez
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinero
Área del terreno o superficie:	157,00 m ²
Área de construcción:	0,00 m ²
Valor de la construcción:	\$0,00
Forma:	Regular
Valor por m ² :	\$235,67
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Pavimentada
Aceras:	Si
Bordillos:	Si
Fuentes: https://www.facebook.com/groups/CasasInmueblesVendaseRentarseenRisambal/posts/2023849284757276/	
Importes:	
Valor de la oferta Inmobiliaria:	\$37.000,00
https://maps.app.goo.gl/Mh1w1sXrmax5r5	

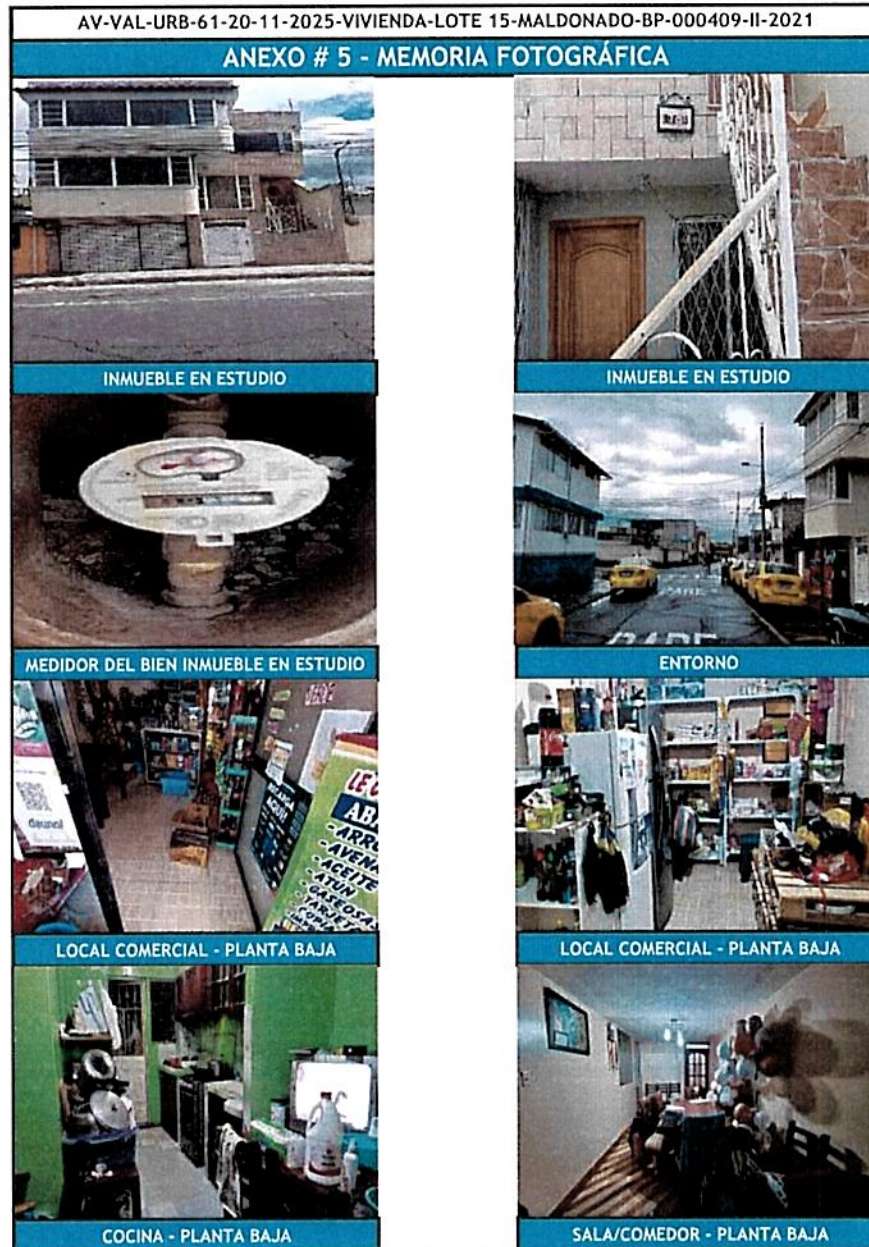
Inmueble, programa de vivienda denominado "Camilo Ponce Enríquez", ubicada en calle La Opinión, entre calles Mariana de Jesús y Patria Libre, de la parroquia Maldonado, cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, República del Ecuador.



27 45

ANEXO #4.2- CALCULO DE LA CONSTRUCCION

OBRA PRINCIPAL					
Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Vivienda - Planta baja	50,17	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	\$ 406,13	US\$	Edad	15	Años
F. Multiplicador	1,12		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	\$ 454,87	US\$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	50,17	m2	Edad en %	23,08%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00		Valor "D"	29,68%	Tabla - Estado
Área construida	50,17	m2	Depreciación	27,31%	% Depreciación
Valor de reposición	\$ 22.820,61	US\$	Valor actual	\$ 17.087,81	US\$
Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Vivienda - Primera planta alta	55,20	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	\$ 406,13	US\$	Edad	15	Años
F. Multiplicador	1,12		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	\$ 454,87	US\$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	55,20	m2	Edad en %	23,08%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00		Valor "D"	29,68%	Tabla - Estado
Área construida	55,20	m2	Depreciación	27,31%	% Depreciación
Valor de reposición	\$ 25.108,58	US\$	Valor actual	\$ 18.801,02	US\$
Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Vivienda - Segunda planta alta	56,20	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	\$ 406,13	US\$	Edad	15	Años
F. Multiplicador	1,12		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	\$ 454,87	US\$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	56,20	m2	Edad en %	23,08%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00		Valor "D"	29,68%	Tabla - Estado
Área construida	56,20	m2	Depreciación	27,31%	% Depreciación
Valor de reposición	\$ 25.563,45	US\$	Valor actual	\$ 19.141,61	US\$
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Terraza	56,20	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	\$ 121,84	US\$	Edad	15	Años
F. Multiplicador	1,12		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	\$ 136,46	US\$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	56,20	m2	Edad en %	23,08%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00		Valor "D"	29,68%	Tabla - Estado
Área construida	56,20	m2	Depreciación	27,31%	% Depreciación
Valor de reposición	\$ 7.669,03	US\$	Valor actual	\$ 5.742,48	US\$
RESUMEN					
	Valor de reposición	Área	Valor actual		
OBRA PRINCIPAL					
Vivienda - Planta baja	\$ 22.820,61	50,17 m ²	\$ 17.087,81		
Vivienda - Primera planta alta	\$ 25.108,58	55,20 m ²	\$ 18.801,02		
Vivienda - Segunda planta alta	\$ 25.563,45	56,20 m ²	\$ 19.141,61		
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Terraza	\$ 7.669,03	56,20 m ²	\$ 5.742,48		
TOTAL	\$ 81.161,67		\$ 60.772,92		

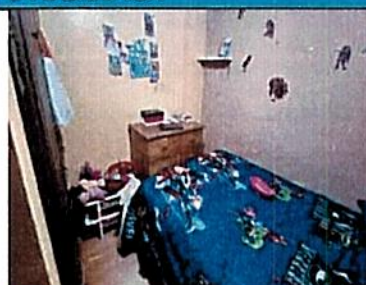


AV-VAL-URB-61-20-11-2025-VIVIENDA-LOTE 15-MALDONADO-BP-000409-II-2021

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



COCINA - PRIMERA PLANTA ALTA



DORMITORIO 1 - PRIMERA PLANTA ALTA



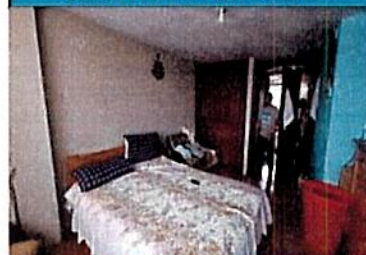
DORMITORIO 2 - PRIMERA PLANTA ALTA



BAÑO - PRIMERA PLANTA ALTA



DORMITORIO 3 - SEGUNDA PLANTA ALTA



DORMITORIO 4 - SEGUNDA PLANTA ALTA



BAÑO - SEGUNDA PLANTA ALTA



TERRAZA

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

**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**