VALECUADOR,
AVALÚOS & CATASTROS CAT VALECUADOR S.A.
Dirección: Calle A N56-18 y Melchor de Valdez, Diagonal Conjunto Cordillera. Quito D.M. – Pichincha.
SERVICIOS PROFESIONALES DE TASACIÓN INMOBILIARIA (Registro Super de Bancos: PVQ-2021-02168)
Correo: valecuador@hotmail.com

Oficio: 02-10-2025-1

Quito, 02 de octubre, 2025

Señores
JUZGADO DE COACTIVAS DEL BANCO DEL PACIFICO
GARCIA GUTIERREZ CRISTINA VERONICA
SECRETARIO
AB. FALCONES CACERES CARLOTA MARÍA
EJECUTOR

Presente. -
De mi consideración:
Asunto: Avalúo Lote de Terreno número 141, situado en la parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Dentro del EXPEDIENTE BP-000081-II-2025 TRANSPORFREDCAR S.A., en cumplimiento a la designación como perito valuador para realizar el informe técnico pericial del lote 141, parroquia Amaguaña.
Lote de propiedad del señor CALLE ENRIQUEZ PABLO ESTEBAN 1704902582, titular de la cédula de ciudadanía N° 1704902582, que se detalla a continuación: Lote de Terreno número 141, situado en la parroquia AMAGUAÑA, de este cantón. Predio 105159. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones; NORTE, en ciento cuarenta y dos metros, con quebrada, SUR, en sesenta metros, lote 143, ESTE, en ciento treinta metros, lotes 139 y 140, OESTE, en 74.93 metros, lote 142 y en cuarenta metros, calle C.- Superficie: Diez mil treinta y cinco metros cuadrados.

A continuación el informe de avalúo solicitado.

Atte.

Firmado electrónicamente por:
JOSE RENE LOPEZ CHAVEZ
Validar únicamente con FirmaEC

José René López Chávez
REPRESENTANTE LEGAL DE VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
SERVICIOS DE TASACIÓN INMOBILIARIA, BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES
Correo: valecuador@hotmail.com
Teléf.: +593 999725689 - +593991352707

Recibido:
JUZGADO DE COACTIVAS
BANCO DEL PACIFICO S.A.

VALECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	2/10/2025
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:	PVQ-2021-02168
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:	SCVS-RNP-782



BIEN INMUEBLE:	Lote de terreno 141 y construcciones.		
UBICACION EN SITIO:	Lote de terreno 141 y construcciónes, situado en Pasaje N27 S/N y Calle ca K, Oe2A Río Cojimíes, sector Miranda, en la parroquia Amaguaña, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURAS:	*"...LOTE de terreno número Ciento cuarenta y uno (141) y construcciones en él existente, situado en la parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, Provincia de Pichincha..."*		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Amaguaña	52	Amaguaña
CLAVE CATASTRAL:	170110520353001000	PREDIO:	105159
PROPIETARIO:	Pablo Esteban Calle Enriquez		
C.C/RUC:	1704902582		
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas del Banco Pacífico		
EXPEDIENTE:	BP-000081-II-2025		
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 18 de septiembre de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 2 de octubre de 2025		
FECHA DE INFORME:	jueves, 2 de octubre de 2025		

VALECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025		
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:	Lote de terreno y construcciones	
	Persona presente durante la inspección:	José Tuquerrez	
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, Certificado de Gravamen del Inmueble, Escritura Pública y Providencia de designación de perito.		
2.- TITULACIÓN			
2.1.- Propietarios:	Pablo Esteban Calle Enriquez		
2.2.- Título de Adquisición:	Hipoteca abierta mediante escritura del 28 de septiembre de 2020, otorgada por María del Carmen Sáenz Fernández y Pablo Esteban Calle Enriquez, ante la Notaría Trigésima Quinta del cantón Quito, actuando como notaria suplente la Dra. Lorena Tatiana Pread o Marcial.		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1.- Sector Catastral:	Al norte: Complejo del Colegio de Médicos de Pichincha, al sur: Parques de Girona 3, al este: Parque Santa Isabel; y al oeste: Granja del Parque Metropolitano del Sur.		
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble ubicado aproximadamente a 760 metros de Parque Santa Isabel, a 480 metros de Laboratorios PRONAVIT, a 510 metros de Cancha los Chavos , a 1.1 kilómetros de Mirador Parque Metropolitano del Sur, a 1.2 kilómetros de omplejo del Colegio de Médicos de Pichincha, cercanía con conjuntos residenciales y comercios.		
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona en desarrollo		
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:	media 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 empedrada	
	calle 1:	Pasaje N27 S/N (empedrada)	
	calle 2:	Calle ca K (empedrada)	
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:	El inmueble se encuentra ubicado cercano a Via Antigua Conocoto y Calle Abdón Calderón que cuenta con varias paradas de buses (acceso a transporte público y privado).	
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Sin uso.		
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Zona en transición rural-urbana con redes cercanas: agua, energía y telecom con alta factibilidad de extensión; alcantarillado sanitario y pluvial disponible en barrios contiguos (conexión viable sujeta a cotas/colectores). Buena accesibilidad por Pa-44 hacia Abdón Calderón y Vía Antigua Conocoto.		
3.1.11.- Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Afectaciones/Protecciones: No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA. En el lindero norte existe una quebrada o accidente geográfico, el mismo que requiere un retiro de borde de quebrada acorde a lo que ordenada la Ordenanza No. 172.		
	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.		

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica: Las coordenadas georreferénciales del inmueble en estudio son:

Latitud	-0.334500°	Longitud	-78.495226°

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

Acceso peatonal y vehicular por Calle Calle ca K y Pasaje N27 S/N. Inmueble en sentido Noreste-Suroeste.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:

INMUEBLE: "...LOTE de terreno número Ciento cuarenta y uno (141) y construcciones en él existente, situado en la parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, Provincia de Pichincha..."

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	En ciento cuarenta y dos metros con quebrada;	142,00 m	142,00 m
SUR:	En sesenta metros con lote ciento cuarenta y tres;	60,00 m	60,00 m
ESTE:	En ciento treinta metros con lotes ciento treinta y nueve y ciento cuarenta;	130,00 m	130,00 m
OESTE:	En setenta y cuatro metros noventa y tres centímetros con lote ciento cuarenta y dos, y en cuarenta metros con calle C.	114,93 m	114,93 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	10035,00 m²	10035,00 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.- Se realiza investigación, verificación e inspección física del inmueble acorde a escrituras públicas, certificado de gravamen e impuesto predial.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma: Irregular
Topografía: Con pendiente variable desde el 2% hasta el 25%
Ubicación: Medianero

3.2.5.- Características Panorámicas:

Inmueble ubicado en zona aparentemente tranquila, vista del inmueble es hacia edificaciones colindantes del mismo sector.

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

Se observa una servidumbre de red de energía eléctrica de baja tensión que pasa por la propiedad.

3.2.7.- Uso Actual:

Sin uso.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Lote de terreno y construcciones.

4.1.- Cuadro de áreas y alícuotas:

Ítem	Descripción		Área (m²) / Metro lineal (m) / Volúmen (m³)			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Casa - Planta Baja	80,00%	211,60		211,60	-
2	Mediagua	80,00%	7,92		7,92	-
Obras complementarias						
1	Cerramiento	100,00%		362,34	362,34	-
2	Pisos de concreto	100,00%		322,96	322,96	-
3	Cisterna	100,00%		106,22	106,22	-
	Total de Avance de Obra	100,00%	219,52	791,52	Total Alícuota	-

Nota: El cerramiento 362,34m; Pisos de concreto 322,96 m² y Cisterna 106,22 m³.

4.1.1.- Distribución de Ambientes:

Distribución Funcional Inmueble:

Casa - Planta Baja: (área de recepción, oficina, bodegas, baño, oficinas), patio, cisterna, etc

VALECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

4.1.2.- Especificaciones Técnicas Básicas	
DESCRIPCION:	CASA PLANTA BAJA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado
PISOS:	Losa de hormigón armado
SOBREPISOS:	Encementado y cerámica
CUBIERTA:	Losa de hormigón armado inaccesible
TUMBADO:	Champeada y pintada
PAREDES EXTERIORES:	Ladrillo
PAREDES INTERIORES:	Ladrillo
PUERTAS EXTERIORES:	Tol doblado, metálica y vidrio claro
PUERTAS INTERIORES:	Tol doblado, metálica
CERRADURAS:	Estándar
VENTANAS:	Hierro y vidrio
MESONES DE COCINA:	Hormigón armado y revestimiento de cerámica
MUEBLES DE COCINA:	No posee
CLÓSET:	No posee
PIEZAS SANITARIAS PROCED:	Nacionales
GRIFERIA:	Nacionales
CERRAMIENTO:	Bloque de ladrillo
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS:	Línea Veto
INSTALACIONES SANITARIAS:	Empotradas
INSTALACIONES AGUA POTABLE:	Empotradas
INSTALACIONES A/A:	No posee
INSTALACIONES TV:	No posee
PINTURA EXTERIOR:	Caucho
PINTURA INTERIOR:	Caucho
INTERNET:	Si
TV POR CABLE:	Si
GAS CENTRALIZADO:	No posee
INSTALACIONES ESPECIALES:	Cisterna

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	7	Número de Dormitorio:	0	Número de Baños/Medio Baños:	1
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	5	Número de Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor:	No	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	1
Altura del Inmueble:	3,00 m	Piscina:	No	Calidad de acabados	-

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	1981	Edad del inmueble: (Aproximada)	44	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		No		Avance de obra:	mediana

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservación	malo	Mantenimiento	sin mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

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

VALECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1.- REGLAMENTACIÓN URBANA:

Zonificación municipal:	A27 (A5002-5(VB))	Retiro posterior:	5 m	COS TOTAL:	10%
Lote mínimo:	5000 m^2	Retiro entre bloques:	10 m	Forma de ocupación:	(A) Aislada
Frente mínimo:	40 m	Altura de pisos:	8 m	Uso de suelo:	(R) Residencial
Retiro frontal:	5 m	Número de pisos:	2	Clasificación de suelo:	(SU) Suelo Urbano
Retiro lateral:	5 m	COS PB:	5%	Subclasificación de suelo:	No consolidado

5.2.- AFECTACIONES VIALES:

No se determinan afectaciones viales.

5.3 Otros Aspectos:

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :

Valoración del suelo: Método Comparativo o de Mercado: Consiste en obtener el valor de mercado del objeto en estudio o investigación de otros bienes inmuebles semejantes y/o comparables y aplicar proceso de homogenización para obtener el precio base a ser aplicado en la valoración del inmueble. Entre los factores aplicados tenemos: f. fuente, f. tamaño, f. ubicación, f. topografía, f. frente-fondo, f. forma, y otros que ameriten acorde a las circunstancias y estudio de valoración.

7.- ESTUDIO DE MERCADO:

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN:

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

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se aplica el siguiente método:
Comparativo o de mercado, estudio de mercado inmobiliario, homogenización, obtención de precio base, acorde a referencias, consideran valores no especulativos, aplica factor fuente, revisión y análisis de valores de mercado en oferta a fin de considerar sus 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.

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.

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

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

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

ÍTEM	INMUEBLES						
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	10035,00 m²	$ 29,75	$ 298.545,67	0,0000%	0,00 m²	$ 298.545,67
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 298.545,67
		Área	Valor unitario	Valor de reposición	% Depreciación	Valor unitario	Valor al estado actual
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	Casa - Planta Baja	211,60 m²	$ 430,62	$ 91.120,12	73,26%	$ 140,39	$ 29.706,22
2	Mediagua	7,92 m²	$ 264,00	$ 2.090,88	73,26%	$ 86,07	$ 681,65
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	219,52 m²					
				COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 93.211,00		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	$ 30.387,88
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
1	Cerramiento	362,34 ml	$77,00	$ 27.900,18	73,26%	$ 25,10	$ 9.095,78
2	Pisos de concreto	322,96 m²	$44,00	$ 14.210,24	73,26%	$ 14,34	$ 4.632,70
3	Cisterna	106,22 m3	$137,50	$ 14.605,25	73,26%	$ 44,83	$ 4.761,48
				COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 56.715,67		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 18.489,97
				9.1 COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 149.926,67		
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							$347.423,51

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES, CON 51/100 DÓLARES AMERICANOS.

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:

El 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:

Lote de terreno 141 y construcciónes, situado en Pasaje N27 S/N y Calle ca K, Oe2A Río Cojimíes, sector Miranda, en la parroquia Amaguaña, cantón Quito, provincia Pichincha, 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	10.035,00 m2	$ 29,75	1	$ 298.545,67	$ 298.545,67
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 298.545,67
Casa - Planta Baja	211,60 m2	$ 140,39	1	$ 29.706,22	$ 29.706,22
Mediagua	7,92 m2	$ 86,07	1	$ 681,65	$ 681,65
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	$ 30.387,88
Cerramiento	362,34 m	$ 25,10	1	$ 9.095,78	$ 9.095,78
Pisos de concreto	322,96 m2	$ 14,34	1	$ 4.632,70	$ 4.632,70
Cisterna	106,22 m3	$ 44,83	1	$ 4.761,48	$ 4.761,48
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 18.489,97
11.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL:					$347.423,51
11.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					$ 347.423,51
SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES, CON 51/100 DÓLARES AMERICANOS.					

VAL ECUADOR.	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

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
Lote de terreno 141 y construcciones.	$ 347.423,51	0,85	$ 295.309,99

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE, CON 99/100 DÓLARES AMERICANOS.

13.- AVALÚO CATASTRAL 2025:

Valor Catastral:	$	143.299,80

VALECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 149.926,67
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 347.423,51
11.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	$ 347.423,51
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	$ 295.309,99
13	VALOR CATASTRAL:	$ 143.299,80

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 avaluadores 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

Firmado electrónicamente por: JOSE RENE LOPEZ CHAVEZ. Validar únicamente con FirmaEC

VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
Registro SBS: PVQ-2021-02168
Actualización SB: 11-04-2025
Oficio Nro. SB-DTL-2025-0570-O

Abg. David Francisco Calderón Imbaquingo
Depositario Judicial

Firmado electrónicamente por: JOSE RENE LOPEZ CEDEÑO. Validar únicamente con FirmaEC

Arq. José René López Cedeño
RUC: 1716170350001
Registro: PVQ-2017-1838
Actualización SB: 20-03-2025
Oficio Nro. Nro. SB-DTL-2025-0420-O

VAL ECUADOR.	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

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	10035,00 m²	$ 29,75	$298.545,67	-	.	-	80% (Casa - Planta Baja y Mediagua)
Casa - Planta Baja	211,60 m²	$ 140,39	$29.706,22	-	.	-	
Mediagua	7,92 m²	$ 86,07	$681,65	-	.	-	
Cerramiento	362,34 m	$ 25,10	$9.095,78	-	.	-	
Pisos de concreto	322,96 m²	$ 14,34	$4.632,70	-	.	-	
Cisterna	106,22 m3	$ 44,83	$4.761,48	-	.	-	
TOTAL			$ 347.423,51				

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	347.423,51
Valor Ajustado al 100%	USD $	295.309,99
Porcentaje de Ajuste	%	15,00%

VAL ECUADOR.	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025
ANEXO # 1 - UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Lote de terreno 141 y construcciónes, situado en Pasaje N27 S/N y Calle ca K, Oe2A Río Cojimíes, sector Miranda, en la parroquia Amaguaña, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.



https://maps.app.goo.gl/vVofmCyanRRp5bnf9

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL



ANEXO # 3 - REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE 1: PARA TERRENO

CARACTERISTICAS INTRINSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Mercedes Mariño
Fuente:	099 830 5662
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	En oferta (Negociable)
Parroquia:	Amaguaña
Dirección:	Calle Rio Coca
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	3000,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular.
Valor por m2:	$60,00
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	No
Bordillos:	No

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta	$180.000,00

https://maps.app.goo.gl/6hDu6koYEYSZipPq5

CUADRO DEL COMPARABLE 2: PARA TERRENO

CARACTERISTICAS INTRINSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Carlos Cuito
Fuente:	097 971 7245
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Amaguaña
Dirección:	Rio coca y camino privado
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	5500,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$70,00
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Vía adoquinada
Aceras:	No
Bordillos:	No

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta inmobiliaria:	$385.000,00

https://maps.app.goo.gl/6crPskcCxN34McRj8

CUADRO DEL COMPARABLE 3: PARA TERRENO

CARACTERISTICAS INTRINSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Viva valle br
Fuente:	096 057 9545
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Amaguaña
Dirección:	Calle Abdon Calderón Garaycoa
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	2120,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$29,72
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	No
Bordillos:	No

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria:	$63.000,00

https://maps.app.goo.gl/TmdSUg1mjppuK2ZF9

FUENTE: https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-amaguana-pichincha-u4135435

CUADRO DEL COMPARABLE 4: PARA TERRENO

CARACTERISTICAS INTRINSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	2/10/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Inmoterrenos
Fuente:	3584 6870
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Amaguaña
Dirección:	Calle Abdon Calderón Garaycoa y José Carrollo
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	4800,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$72,92
Topografía:	De 2% a 5%
Acceso:	Vía empedrada
Aceras:	No
Bordillos:	No

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria:	$350.000,00

https://maps.app.goo.gl/TahRFeKTa4zn5pU7

FUENTE: https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-c44-fd0493a18cca-4d57551e-bf88-3cb0

VAL ECUADOR.	AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025
ANEXO # 3.1 - CROQUIS DE REFERENCIAS:	Lote de terreno 141 y construcciónes, situado en Pasaje N27 S/N y Calle ca K, Oe2A Río Cojimíes, sector Miranda, en la parroquia Amaguaña, cantón Quito, provincia Pichincha, República del Ecuador.



BdP

ANEXO # 4.1 - CÁLCULO DEL TERRENO

Tabla de referencias

Datos del inmueble				Datos de la fuente	
REFERENCIA	Valor	Área terreno m^2	Valor por m^2	Nombre	teléfono
ANEXO # 3 - 1	$ 180.000,00	3000,00	$ 60,00	Mercedes Mariño	099 830 5662
ANEXO # 3 - 2	$ 385.000,00	5500,00	$ 70,00	Carlos Cuito	097 971 7245
ANEXO # 3 - 3	$ 63.000,00	2120,00	$ 29,72	Viva valle br	096 057 9545
ANEXO # 3 - 4	$ 350.000,00	4800,00	$ 72,92	Inmoterrenos	3984 6870

Tabla de homogenelzación

Inmueble	Valor por m^2	Fuente	Factor fuente	Tamaño m^2	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Homog.	TOTAL m^2
ANEXO # 3 - 1	$ 60,00	Oferta	0,8	3000,00	0,8	Bueno	0,7	0,42	$ 25,20
ANEXO # 3 - 2	$ 70,00	Oferta	0,8	5500,00	0,9	Bueno	0,7	0,476	$ 33,32
ANEXO # 3 - 3	$ 29,72	Oferta	0,9	2120,00	0,8	Regular	1,3	0,936	$ 27,82
ANEXO # 3 - 4	$ 72,92	Oferta	0,8	4800,00	0,8	Bueno	0,7	0,448	$ 32,67

Promedio	$ 58,16	$ 29,75
Desviación St	20,98	4,14
Coeficiente variación %	36,1	13,93

BdP

ANEXO #4.2- CALCULO DE LA CONSTRUCCION

OBRAS PRINCIPALES

Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Casa - Planta Baja	211,60	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 468,07	US$		Edad	44	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Malo	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 538,28	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	211,60	m2		Edad en %	67,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00			Valor "D"	79,63%	Tabla - Estado
Área construida	211,60	m2		Depreciación	73,26%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 113.900,15**	**US$**		**Valor actual**	**$ 37.132,78**	**US$**
Valor de reposición Avance 80%	**$ 91.120,12**	**US$**		**Valor actual Avance 80%**	**$ 29.706,22**	**US$**
Valoración construcción reposición				**Valoración construcción depreciada**		
Mediagua	7,92	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 300,00	US$		Edad	44	Años
F. Multiplicador	1,10			E. Conserv.	Malo	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 330,00	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	7,92	m2		Edad en %	67,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00			Valor "D"	79,63%	Tabla - Estado
Área construida	7,92	m2		Depreciación	73,26%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 2.613,60**	**US$**		**Valor actual**	**$ 852,06**	**US$**
Valor de reposición Avance 80%	**$ 2.090,88**	**US$**		**Valor actual Avance 80%**	**$ 681,65**	**US$**

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Cerramiento	362,34	m		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 70,00	US$		Edad	44	Años
F. Multiplicador	1,10			E. Conserv.	Malo	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 77,00	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	362,34	m2		Edad en %	67,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00			Valor "D"	79,63%	Tabla - Estado
Área construida	362,34	m2		Depreciación	73,26%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 27.900,18**	**US$**		**Valor actual**	**$ 9.095,78**	**US$**
Valoración construcción reposición				**Valoración construcción depreciada**		
Pisos de concreto	322,96	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 40,00	US$		Edad	44	Años
F. Multiplicador	1,10			E. Conserv.	Malo	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 44,00	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	322,96	m2		Edad en %	67,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00			Valor "D"	79,63%	Tabla - Estado
Área construida	322,96	m2		Depreciación	73,26%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 14.210,24**	**US$**		**Valor actual**	**$ 4.632,70**	**US$**
Valoración construcción reposición				**Valoración construcción depreciada**		
Cisterna	106,22	m3		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 125,00	US$		Edad	44	Años
F. Multiplicador	1,10			E. Conserv.	Malo	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 137,50	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	106,22	m2		Edad en %	67,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	1,00			Valor "D"	79,63%	Tabla - Estado
Área construida	106,22	m2		Depreciación	73,26%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 14.605,25**	**US$**		**Valor actual**	**$ 4.761,48**	**US$**

RESUMEN

OBRAS PRINCIPALES				
Casa - Planta Baja	$ 91.120,12	211,60 m²	$	29.706,22
Mediagua	$ 2.090,88	7,92 m²	$	681,65
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Cerramiento	$ 27.900,18	362,34 m	$	9.095,78
Pisos de concreto	$ 14.210,24	322,96 m²	$	4.632,70
Cisterna	$ 14.605,25	106,22 m3	$	4.761,48
TOTAL	**$ 149.926,67**		**$**	**48.877,85**

AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



INMUEBLE EN ESTUDIO-ACCESO DESDE PJE



INMUEBLE EN ESTUDIO



CASA - PLANTA BAJA



CASA - PLANTA BAJA



CASA - PLANTA BAJA



CASA - PLANTA BAJA



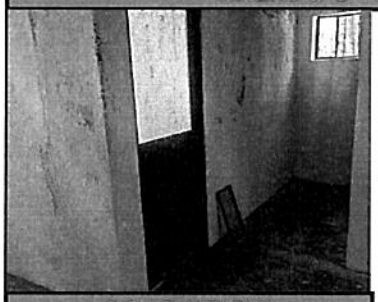
CASA - PLANTA BAJA



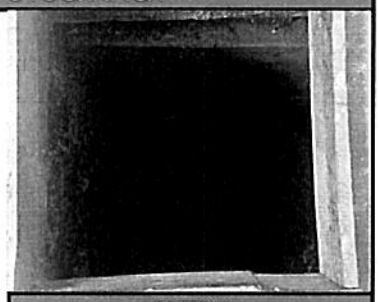
CASA - PLANTA BAJA

AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

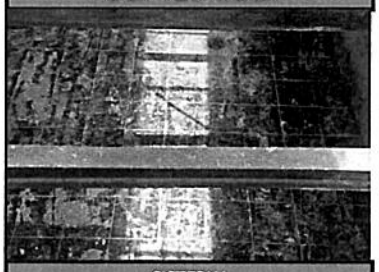
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



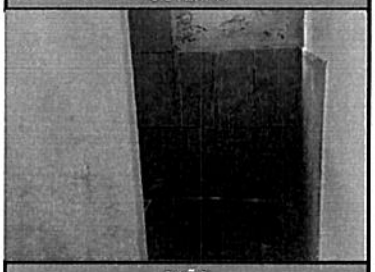
CASA - PLANTA BAJA



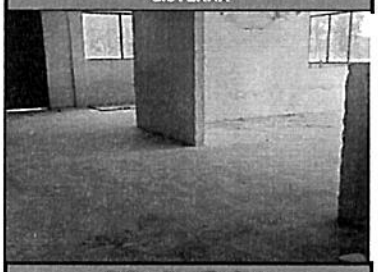
CISTERNA



CISTERNA



BAÑO



CASA - PLANTA BAJA



MEDIAGUA



CERRAMIENTO



CERRAMIENTO

AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



PORTÓN INTERNO



CASA - PLANTA BAJA



USO DE SUELO



SERVIDUMBRE ELÉCTRICA



USO DE SUELO



USO DE SUELO



USO DE SUELO



USO DE SUELO

AV-VAL-URB-63-02-10-2025-TERRENO-PREDIO 105159-AMAGUAÑA-BP-000081-II-2025

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



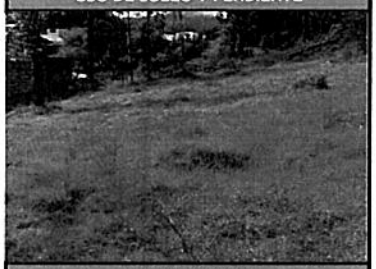
QUEBRADA



USO DE SUELO Y PENDIENTE



QUEBRADA



USO DE SUELO



BORDE DE QUEBRADA



BORDE DE QUEBRADA



USO DE SUELO



USO DE SUELO

BdP

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

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

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

VALECUADOR.
AVALÚOS & CATASTROS CAT VALECUADOR S.A.
Dirección: Calle A N56-18 y Melchor de Valdez, Diagonal Conjunto Cordillera. Quito D.M. – Pichincha.
SERVICIOS PROFESIONALES DE TASACIÓN INMOBILIARIA (Registro Super de Bancos: PVQ-2021-02168)
Correo: valecuador@hotmail.com

Oficio: 02-10-2025-1

Quito, 02 de octubre, 2025

Señores
JUZGADO DE COACTIVAS DEL BANCO DEL PACIFICO
GARCIA GUTIERREZ CRISTINA VERONICA
SECRETARIO
AB. FALCONES CACERES CARLOTA MARÍA
EJECUTOR

Presente. -
De mi consideración:
Asunto: Avalúo Lote de Terreno número 141, situado en la parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Dentro del EXPEDIENTE BP-000081-II-2025 TRANSPORFREDCAR S.A., en cumplimiento a la designación como perito valuador para realizar el informe técnico pericial del lote 141, parroquia Amaguaña.
Lote de propiedad del señor CALLE ENRIQUEZ PABLO ESTEBAN 1704902582, titular de la cédula de ciudadanía N° 1704902582, que se detalla a continuación: Lote de Terreno número 141, situado en la parroquia AMAGUAÑA, de este cantón. Predio 105159. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones; NORTE, en ciento cuarenta y dos metros, con quebrada, SUR, en sesenta metros, lote 143, ESTE, en ciento treinta metros, lotes 139 y 140, OESTE, en 74.93 metros, lote 142 y en cuarenta metros, calle C.- Superficie: Diez mil treinta y cinco metros cuadrados.

A continuación el informe de avalúo solicitado.

Atte.

José René López Chávez
REPRESENTANTE LEGAL DE VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
SERVICIOS DE TASACIÓN INMOBILIARIA, BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES
Correo: valecuador@hotmail.com
Teléf.: +593 999725689 - +593991352707

Recibido:
JUZGADO DE COACTIVAS
BANCO DEL PACIFICO S.A.

VALECUADOR.
AVALÚOS & CATASTROS CAT VALECUADOR S.A.
Dirección: Calle A N56-18 y Melchor de Valdez, Diagonal Conjunto Cordillera. Quito D.M. – Pichincha.
SERVICIOS PROFESIONALES DE TASACIÓN INMOBILIARIA (Registro Super de Bancos: PVQ-2021-02168)
Correo: valecuador@hotmail.com

Oficio: 02-10-2025-1

Quito, 02 de octubre, 2025

Señores
JUZGADO DE COACTIVAS DEL BANCO DEL PACIFICO
GARCIA GUTIERREZ CRISTINA VERONICA
SECRETARIO
AB. FALCONES CACERES CARLOTA MARÍA
EJECUTOR

Presente. -
De mi consideración:
Asunto: Avalúo Lote de Terreno número 141, situado en la parroquia AMAGUAÑA, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Dentro del EXPEDIENTE BP-000081-II-2025 TRANSPORFREDCAR S.A., en cumplimiento a la designación como perito valuador para realizar el informe técnico pericial del lote 141, parroquia Amaguaña.
Lote de propiedad del señor CALLE ENRIQUEZ PABLO ESTEBAN 1704902582, titular de la cédula de ciudadanía N° 1704902582, que se detalla a continuación: Lote de Terreno número 141, situado en la parroquia AMAGUAÑA, de este cantón. Predio 105159. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones; NORTE, en ciento cuarenta y dos metros, con quebrada, SUR, en sesenta metros, lote 143, ESTE, en ciento treinta metros, lotes 139 y 140, OESTE, en 74.93 metros, lote 142 y en cuarenta metros, calle C.- Superficie: Diez mil treinta y cinco metros cuadrados.

A continuación el informe de avalúo solicitado.

Atte.

José René López Chávez
REPRESENTANTE LEGAL DE VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
SERVICIOS DE TASACIÓN INMOBILIARIA, BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES
Correo: valecuador@hotmail.com
Teléf.: +593 999725689 - +593991352707

Recibido:
JUZGADO DE COACTIVAS
BANCO DEL PACIFICO S.A.

Quito, 06 de octubre de 2025

Señor Abogado

Ab. Falcones Cáceres Carlota María

Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico

Ciudad. -

De mi consideración:

Dentro de los procesos coactivos Nro. **BP-000081-II-2025** solicito se sirva ordenar el pago de gastos de movilización y alimentación ocasionados por concepto de notificación de REQUERIMIENTO DE PAGO, en base al detalle siguiente:

MOVILIZACIÓN			
Movilización	**Fecha**	**Monto**	**Comentario**
Quito – Amaguaña	02-10-2025	3,04	De Quito a Amaguaña hay 38 km; De Amaguaña a Quito hay 38 km dando un total de 76 kilómetros a USD. 0.08 el kilómetro da un total de **USD. 6,08**
Amaguaña – Quito	02-10-2022	3,04	
TOTAL: 6,08			

El valor total de la movilización que le corresponde al coactivado Calle Enríquez Pablo Esteban, por movilización en notificación del REQUERIMIENTO DE PAGO es de USD. 6,08 dólares; valor al que debe incluirse el IVA correspondiente.

ALIMENTACIÓN	
Alimentación Factura 003-001-000002394	USD. 21,73
TOTAL	USD. 21,73

El valor total de la alimentación que le corresponde al coactivado Calle Enríquez Pablo Esteban, por alimentación en notificación del REQUERIMIENTO DE PAGO es de USD. 21,73 dólares; valor al que debe incluirse el IVA correspondiente.

Atentamente,

AB. GARCIA GUTIERREZ CRISTINA VERONICA

SECRETARIA DE COACTIVA