



Quito, 17 de Septiembre de 2025

**EXPEDIENTE COACTIVO No. BP-001067-II-2024**

**DUCHI DUCHI ANTONIO NELSON - PATARON CHILUIZA VILMA YOLANDA**

Señores:

Juzgado de Coactivas Banco del Pacífico S.A.

Presente.-

Dentro del Proceso No. BP-001067-II-2024 seguido por BANCO DEL PACIFICO S.A. en contra de DUCHI DUCHI ANTONIO NELSON, con cédula de ciudadanía 0602145682 y la codeudora PATARON CHILUIZA VILMA YOLANDA, con cédula de ciudadanía 0602385981, y en cumplimiento según sorteo realizado el 21-03-2025 en el que se designa a la empresa PRETIUM EC. CIA. LTDA., como perito valuador para la realización del informe pericial de un bien inmueble ubicado en CIUDAD DE RIOBAMBA, PARROQUIA LIZARZABURU, TERRENO Y CASA N° 11 DEL CONJUNTO HABITACIONAL "JUAN CARRILLO GUEVARA", Código catastral 060101004007020001001001011, se entrega el Informe de avalúo solicitado.

Atentamente,

MONSERRATH  
LETICIA SARAGURO  
OROZCO

Firmado digitalmente por  
MONSERRATH LETICIA  
SARAGURO OROZCO  
Fecha: 2025.09.17 16:40:37  
-05'00'

**Ing. Monserrath Saraguro Orozco**  
**PERITO VALUADOR SPB PVQ- 2018-1938**  
**PRETIUM EC. CIA. LTDA.**

**Recibido**  
**JUZGADO DE COACTIVAS**  
**BANCO DEL PACÍFICO S.A.**

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                           |         |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
|    | Código avalúo: N° 051-2025                                                                                                                                                                |         |             |
|                                                                                    | SOLICITADO POR: JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACÍFICO S.A.                                                                                                                                  |         |             |
|                                                                                    | 17/9/2025                                                                                                                                                                                 |         |             |
| INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO                                                     |                                                                                                                                                                                           |         |             |
| SUP.BANCOS-PA-2008-1043                                                            |                                                                                                                                                                                           |         |             |
| SUP.CIA-SC-RNP-388-31-10-2008                                                      |                                                                                                                                                                                           |         |             |
|  |                                                                                                                                                                                           |         |             |
| BIEN INMUEBLE:                                                                     | TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE TRES PLANTAS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL                                                                                                                 |         |             |
| DIRECCION EN SITIO                                                                 | SECTOR INGRESO A RICPAMBA, AVDA. ECUADOR Y CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ, CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA, CASAS 11                                                                |         |             |
| DIRECCION SEGÚN ESCRITURA                                                          | CASA 11 DEL "CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA", UBICADO EN LAS CALLES AV. ECUADOR Y CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ, PARROQUIA LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO. |         |             |
| PAIS                                                                               | 593                                                                                                                                                                                       | Ecuador |             |
|                                                                                    | ANTERIOR                                                                                                                                                                                  | ACTUAL  |             |
| PROVINCIA:                                                                         | CHIMBORAZO                                                                                                                                                                                | 6       | CHIMBORAZO  |
| CANTÓN:                                                                            | RIOBAMBA                                                                                                                                                                                  | 1       | RIOBAMBA    |
| PARROQUIA:                                                                         | Licán                                                                                                                                                                                     | 1       | LIZARZABURU |
| CLAVE CATASTRAL:                                                                   | 060101004007020001001001011                                                                                                                                                               | PREDIO: | -           |
| PROPIETARIO                                                                        | DUCHI DUCHI ANTONIO NELSON - PATARON CHILUIZA VILMA YOLANDA                                                                                                                               |         |             |
| REPRESENTANTE LEGAL:                                                               | -                                                                                                                                                                                         |         |             |
| SOLICITANTE:                                                                       | JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACÍFICO S.A.                                                                                                                                                  |         |             |
| DEPOSITARIO JUDICIAL:                                                              | ERICK CUEVA                                                                                                                                                                               |         |             |
| FECHA DE SOLICITUD                                                                 | martes, 15 de abril de 2025                                                                                                                                                               |         |             |
| FECHA DE INSPECCION:                                                               | miércoles, 16 de abril de 2025                                                                                                                                                            |         |             |
| FECHA DE INFORME                                                                   | miércoles, 17 de septiembre de 2025                                                                                                                                                       |         |             |

|  |                                                                                                          | Código avalúo: N° 051-2025                                                               |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1.- DATOS DEL AVALÚO</b>                                                      |                                                                                                          |                                                                                          |                               |
| 1.1 Valuador:                                                                    | Empresa:                                                                                                 | Pretium Ec. Cía. Ltda.                                                                   |                               |
|                                                                                  | Perito:                                                                                                  | Monserath Saraguro Orozco                                                                |                               |
|                                                                                  | Asistente:                                                                                               | -                                                                                        |                               |
| 1.2 Inmueble que se Valua:                                                       | Tipo de bien:                                                                                            | INMUEBLE                                                                                 |                               |
|                                                                                  | Subtipo de bien:                                                                                         | TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE TRES PLANTAS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL                |                               |
|                                                                                  | Persona presente durante la inspeccion                                                                   | Erick Cueva Vaca (Depositario Judicial)<br>Antonio Duchi Duchi (Propietario- deudor)     |                               |
| 1.3 Régimen de Propiedad:                                                        | Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar                                                  |                                                                                          |                               |
| 1.4 Objeto del Avalúo:                                                           | Estimar el justo valor de mercado.                                                                       | 1.5 Propósito del avalúo:                                                                | COACTIVA                      |
| 1.6 Destino del Credito                                                          | COACTIVA                                                                                                 |                                                                                          |                               |
| 1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:                                     | Expendiente Coactiva Sorteo Perito                                                                       | Fecha                                                                                    | viernes, 21 de marzo de 2025  |
|                                                                                  | Acta de posesión perito avaluador                                                                        | Fecha                                                                                    | jueves, 10 de abril de 2025   |
|                                                                                  | Ficha registral 23686                                                                                    | Fecha                                                                                    | lunes, 2 de diciembre de 2024 |
|                                                                                  | Providencia Expediente BP-001067-II-2024                                                                 | Fecha                                                                                    | miércoles, 2 de abril de 2025 |
|                                                                                  | Escritura Compra Venta-Constitución de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticresis | Fecha                                                                                    | miércoles, 17 de mayo de 2017 |
|                                                                                  | Voluntaria de Enajenar y Anticresis                                                                      |                                                                                          |                               |
| <b>2.- TITULACIÓN</b>                                                            |                                                                                                          |                                                                                          |                               |
| 2.1 Propietario:                                                                 | DUCHI DUCHI ANTONIO NELSON - PATARON CHILUIZA VILMA YOLANDA                                              |                                                                                          |                               |
| 2.2. Título de Adquisición:                                                      | Documento :                                                                                              | <u>Compraventa</u>                                                                       |                               |
|                                                                                  | Otorgado por:                                                                                            | Carrillo Guevara Juan Manuel                                                             |                               |
|                                                                                  | A favor de:                                                                                              | Duchi Duchi Antonio Nelson, Pataron Chiluiza Vilma Yolanda                               |                               |
|                                                                                  | Documento :                                                                                              | <u>Constitución de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticresis</u> |                               |
|                                                                                  | Otorgado por:                                                                                            | Duchi Duchi Antonio Nelson, Pataron Chiluiza Vilma Yolanda                               |                               |
|                                                                                  | A favor de:                                                                                              | Banco del Pacifico S.A.                                                                  |                               |
|                                                                                  | Fecha:                                                                                                   | 17 de mayo de 2017                                                                       |                               |
|                                                                                  | Notaria:                                                                                                 | Tercera                                                                                  | Cantón: Riobamba              |
|                                                                                  | Registro de Propiedad:                                                                                   |                                                                                          | lunes, 5 de junio de 2017     |
|                                                                                  | Observaciones:                                                                                           | -                                                                                        |                               |
| <b>3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR</b>                                  |                                                                                                          |                                                                                          |                               |
| 3.1.- Características urbanas:                                                   |                                                                                                          |                                                                                          |                               |
| 3.1.1 Sector Catastral:                                                          | Sector Ingreso a Ricpamba                                                                                |                                                                                          |                               |
| 3.1.2 Sectores Próximos:                                                         | Escuela Superior Politécnica de Chimborazo, Parque Ricpamba, Urbanización Las Manolas                    |                                                                                          |                               |
| 3.1.3 Clasificación de la Zona                                                   | zona en proceso de consolidacion                                                                         |                                                                                          |                               |
| 3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:                                         | Construcciones de 2 - 3 pisos                                                                            |                                                                                          |                               |
| 3.1.5 Grado o nivel de consolidacion 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 via                                                                                              | via vehicular-peatonal                                                                   |                               |
|                                                                                  | capacidad vial                                                                                           | via principal                                                                            |                               |
|                                                                                  | condicion de la via                                                                                      | via adoquinada                                                                           |                               |
|                                                                                  | calle 1                                                                                                  | Avda. Ecuador                                                                            |                               |
| 3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:                                  | calle 2                                                                                                  | Calle Diego de Rodríguez                                                                 |                               |
|                                                                                  | Agua potable:                                                                                            | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Energía eléctrica:                                                                                       | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Alcantarillado:                                                                                          | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Servicio de recolección de basura:                                                                       | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Telefonia:                                                                                               | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Seguridad:                                                                                               | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Aceras y bordillos:                                                                                      | Si                                                                                       |                               |
|                                                                                  | Transporte:                                                                                              | Avda. Pedro Vicente Maldonado                                                            |                               |
|                                                                                  | Equipamiento Urbano:                                                                                     | Escuela Superior Politécnica de Chimborazo, Parque Ricpamba, Urbanización Las Manolas    |                               |
| 3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:                                          | Vivienda unifamiliar.                                                                                    |                                                                                          |                               |
| 3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:                 | Cuenta con todos los servicio básicos, sector en proceso de desarrollo y consolidación                   |                                                                                          |                               |
| 3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia                             | Ninguna Aparente                                                                                         |                                                                                          |                               |
| 3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:                                            | Parques del sector                                                                                       |                                                                                          |                               |

### 3.2.- Descripción del Terreno:

|                                    |                                                                    |           |          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC): | Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son: |           |          |
|                                    | Latitud                                                            | -1.664807 | Longitud |

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

El Conjunto Habitacional Juan Carrillo Guevara, es un predio esquinero, cuyas calles circundantes son la Avda. Ecuador y la Calle Diego de Rodríguez, calle de doble vía, adoquinadas.

### 3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                 |             |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------|
| INMUEBLE:                                  | CASA 11 DEL "CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA", UBICADO EN LAS CALLES AV. ECUADOR Y CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ, PARROQUIA LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.                                                                                                                                                        |                                |                 |             |
| Linderos Generales del Lote N° 2           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CONJUNTO JUAN CARRILLO GUEVARA | Según Documento | En sitio    |
| NORTE:                                     | Calle Diego de Rodríguez                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | Sin dato        | 79.91 m     |
| SUR:                                       | Línea férrea. Sitio Avda Ecuador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                | Sin dato        | 79.71 m     |
| ESTE:                                      | Propiedad de los Herederos Chávez Merino. Sitio Calle Diego de Rodríguez                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | Sin dato        | 64.16 m     |
| OESTE:                                     | Vértice, Sitio propiedad Particular                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                | Sin dato        | 22.00 m     |
| ÁREA DEL TERRENO:                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                | 3.098,00 m²     | 2.930,00 m² |
| ÁREA TERRENO PROPORCIONAL SEGÚN ALÍCUOTAS: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                 | 155,27 m²   |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                 | -168,00 m²  |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                 | -5          |
| Observaciones:                             | No se cuenta con dimensiones del macrolote declarado en régimen de propiedad horizontal, en sitio se toma puntos UTM en los linderos consolidados con mampostería de cerramiento, así como Google Earth, para calcular el área aproximada de la propiedad horizontal. De acuerdo a escritura de compraventa se indica una superficie de 3098 m2. |                                |                 |             |
| Linderos Generales Casa N° 11              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                | Según Documento | En sitio    |
| NORTE:                                     | Casa N°8 y Casa N°20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                | 0.50m<br>6.20m  | 6.84 m      |
| SUR:                                       | Avenida Ecuador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                | 7.07m           | 7.06 m      |
| ESTE:                                      | Casa N°8 y Casa N°10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                | 5.54m<br>18.49m | 24.38 m     |
| OESTE:                                     | Casa N°12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                | 21.77m          | 22.64 m     |
| ARRIBA:                                    | Cielo Abierto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                | -               |             |
| ABAJO:                                     | Suelo firme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                | -               |             |
| ÁREA DEL TERRENO:                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                | 155,27 m²       | 160,83 m²   |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                 | 5,56 m²     |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                 | 0,97        |

## OBSERVACIONES:

La escritura señala los linderos del área edificada, no del terreno exclusivo. Según alicuota el área proporcional sería de 155,27m2 mientras que según medición in situ es de 160,83m2. De acuerdo a políticas del Banco, se valora según dato menor.

En la ficha registral se detallan las áreas de cada componente de la Casa 11, lo que permite establecer la comparación con lo que fue verificado en sitio , encontrándose diferencias. La valoración se realiza según lo legalizado que consta en la escritura.

| CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS  |                       |                       |                      |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| DESCRIPCIÓN                  | SITIO                 | ESCRITURA             | DIFERENCIA           |
| Planta baja                  | 62.59 m <sup>2</sup>  | 55.38 m <sup>2</sup>  | 7.21 m <sup>2</sup>  |
| Planta alta 1                | 72.77 m <sup>2</sup>  | 64.73 m <sup>2</sup>  | 8.04 m <sup>2</sup>  |
| PA2: Tapagrada               | 16.37 m <sup>2</sup>  | 64.73 m <sup>2</sup>  | 8.04 m <sup>2</sup>  |
| Terraza                      | 56.40 m <sup>2</sup>  |                       |                      |
| Patio posterior              | 50.07 m <sup>2</sup>  | 51.11 m <sup>2</sup>  | -1.04 m <sup>2</sup> |
| Garaje                       | 33.17 m <sup>2</sup>  | 25.92 m <sup>2</sup>  | 7.25 m <sup>2</sup>  |
| Área verde                   | 15.00 m <sup>2</sup>  | 15.00 m <sup>2</sup>  | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Uso exclusivo terreno        | 160.83 m <sup>2</sup> | 147.41 m <sup>2</sup> | 13.42 m <sup>2</sup> |
| Proporcional áreas comunales |                       | 7.86 m <sup>2</sup>   |                      |

### 3.2.4.- Configuración y Topografía:

|             |           |    |
|-------------|-----------|----|
| Forma:      | Irregular |    |
| Topografía: | Plana     | No |
| Ubicación:  | Esquinero |    |

### 3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No aplica para servidumbres y no tiene restricciones

### 3.2.7.- Uso Actual:

Vivienda individual, residencial

#### 4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Terreno medianero, irregular, plano, sobre el que se implanta una vivienda de tres plantas unifamiliar, en regimen de propiedad horizontal

#### 4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

| Ítem                  | Descripción                   | Área           |         |                    | Alicuota              |
|-----------------------|-------------------------------|----------------|---------|--------------------|-----------------------|
|                       |                               | Cubierta       | Abierta | sin detallar/total |                       |
| Obras principales     |                               |                |         |                    |                       |
|                       |                               | Avance de obra |         |                    |                       |
| 1                     | Planta baja (según escritura) | 100.00%        | 55.38   | 55.38              | 0.0000%               |
| 2                     | Planta alta (según escritura) | 100.00%        | 64.73   | 64.73              | 0.0000%               |
| 3                     | Tapagrada en terraza          | 100.00%        | 16.37   | 16.37              | 0.0000%               |
| obras complementarias |                               |                |         |                    |                       |
| 1                     | Casa 11. Garage               | 100.00%        | 25.92   | 25.92              | 0.0000%               |
| 2                     | Casa 11. Patio                | 100.00%        | 51.11   | 51.11              | 0.0000%               |
| 3                     | Casa 11. Área verde           | 100.00%        | 15.00   | 15.00              | 0.0000%               |
|                       | Avance de Obra Total          | 100.00%        | 136.48  | 92.03              | Total Alicuota 5.012% |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Observaciones: | En la ficha registral se detallan las áreas de cada componente de la Casa 11, lo que permite establecer la comparación con lo que fue verificado en sitio . encontrándose diferencias. La valoración se realiza según lo legalizado que consta en la escritura. |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.1.1.- Distribución de Ambientes

**Distribución Funcional Inmueble Original:**

| Distribución Funcional Inmueble Original: |                                                                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planta baja                               | Sala, comedor, cocina, baño social, cajón de gradas                                                        |
| Primera planta                            | Corredor, 1 estudio, 1 dormitorio principal con 1 baño completo, 2 dormitorios, 1 baño compartido completo |
| Segunda planta                            | 1 baño completo, 1 dormitorio                                                                              |
| Exteriores                                | Patio delantero (ingreso peatonal y vehicular), patio posterior                                            |



## 4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

| DESCRIPCION                        | CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL                   |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| ESTRUCTURA / Tipo de Construcción: | Hormigón armado                          |
| PISOS                              | Losa de hormigón armado                  |
| SOBREPISOS                         | Porcelanato, Ceramica, Piso flotante     |
| ESCALERAS                          | Hormigón armado                          |
| CUBIERTA                           | Losa de hormigón armado                  |
| TUMBADO                            | Losa enlucida y pintada                  |
| PAREDES EXT.                       | Mampostería enlucido y pintado           |
| PAREDES INT.                       | Mampostería enlucido, pasteado y pintado |
| PUERTAS EXT.                       | Metalica                                 |
| PUERTAS INT.                       | Madera                                   |
| CERRADURAS                         | Pomo                                     |
| VENTANAS                           | Aluminio y vidrio                        |
| MESONES DE COCINA                  | Hormigón revestido de cerámica           |
| MUEBLES DE COCINA                  | Melamínico                               |
| CLÓSET                             | Melamínico                               |
| MESONES DE BAÑOS                   | No Posee                                 |
| PIEZAS SANIT. PROCED.              | Nacionales                               |
| GRIFERIA                           | Cromada                                  |
| INST. ELECTRICAS                   | Empotradas                               |
| PIEZAS ELECTRICAS                  | PVC                                      |
| INST. SANITARIAS                   | Empotradas                               |
| INST. AGUA POTABLE                 | Empotradas                               |
| INST. A/A                          | Empotradas                               |
| INST. TV.                          | -                                        |
| PINTURA EXT.                       | Caucho                                   |
| PINTURA INT.                       | Caucho                                   |
| REVESTIMIENTO INT.                 | -                                        |
| CERRAMIENTO                        | Total predio                             |
| INTERNET                           | -                                        |
| TV POR CABLE                       | -                                        |
| GAS CENTRALIZADO                   | -                                        |
| INST. ESPECIALES                   | -                                        |

## 4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

|                                         |    |                             |    |                                            |       |
|-----------------------------------------|----|-----------------------------|----|--------------------------------------------|-------|
| Número de Ambientes:                    | 12 | Número de Dormitorios:      | 4  | Número de Baños/Medio Baños:               | 3     |
| Número de Niveles De La Unidad Vendida: | 3  | Número de Estacionamientos: | 2  | Número De Líneas Telefónicas del Inmueble: | 1     |
| Ascensor                                | no | Vivienda Multifamiliar:     | No | Número de Pisos:                           | 3     |
| Altura del Inmueble:                    | 8  | Piscina:                    | no | Calidad de acabados                        | buena |

## 4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

|                                  |       |                                 |   |                           |         |
|----------------------------------|-------|---------------------------------|---|---------------------------|---------|
| Año de Construcción:             | 2.017 | Edad del inmueble: (Aproximada) | 8 | Vida Útil (Años):         | 60      |
| vivienda pertenece al primer uso |       | no                              |   | Se encuentra edificada al | 100.00% |

## 4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

|              |       |               |               |                         |         |
|--------------|-------|---------------|---------------|-------------------------|---------|
| Conservacion | Bueno | Mantenimiento | mantenimiento | Deficiencias Relevantes | Humedad |
|--------------|-------|---------------|---------------|-------------------------|---------|

## 4.5.- Características de Implantación de la Construcción

|         |                          |         |                          |          |                                     |         |                          |
|---------|--------------------------|---------|--------------------------|----------|-------------------------------------|---------|--------------------------|
| AISSADA | <input type="checkbox"/> | ADOSADA | <input type="checkbox"/> | CONTINUA | <input checked="" type="checkbox"/> | PAREADA | <input type="checkbox"/> |
|---------|--------------------------|---------|--------------------------|----------|-------------------------------------|---------|--------------------------|

**5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS****5.1 Normas Específicas:**

|                        |          |                       |        |                 |         |                                   |                                 |
|------------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------|---------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Zonificación Municipal | Z14. III | Retiro Frontal        | 0.00 m | Numero de Pisos | 3       | Forma de Ocupacion                | Continuo sobre línea de fábrica |
| Lote Minimo            | 200.00 m | Retiro Lateral        | 0.00 m | COS             | 70.00%  | Uso de Suelo                      | Residencial R2                  |
| Frente Minimo          |          | Retiro entre Bloques  | 6.00 m | CUS / COS TOTAL | 210.00% | Clasificación del Suelo           | Urbano                          |
| Retiro Posterior       | 3.00 m   | Altura de Edificación | 9.00 m |                 | -       | Factibilidad de Servicios Basicos | Si                              |

**5.2 Afectaciones Viales:**

Ninguna evidente. Sector con ejes viales aprobados, calles adoquinadas cuenta con todos los servicios básicos

**5.3 Otros Aspectos**

**EL PREDIO DONDE SE IMPLANTA EL CONJUNTO HABITACIONAL, ES ESQUINERO, EL ACCESO A LA VIVIENDA TANTO PEATONAL COMO VEHICULAR ES POR LA AVENIDA ECUADOR, LAS MISMAS QUE SON DE BAJO FLUJO VEHICULAR. ZONA RESIDENCIAL.**

**6.- CONSIDERACIONES GENERALES**

Para determinar el valor por m<sup>2</sup> de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

- \* Características del sector.
- \* El tamaño de la propiedad.
- \* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- \* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.
- \* Estado actual de la edificación
- \* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

**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 dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

- 1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
- 2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

**8.2.- CONSTRUCCIONES:** El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.

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

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

| ÍTEM                                                                                                    | INMUEBLES                     |             |           |                         |                  |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|-----------|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| AVALÚO DEL TERRENO:                                                                                     |                               |             |           |                         |                  |                   |                         |
|                                                                                                         |                               | Área total  | Valor m²  | valor total del terreno | alícuota         | Área proporcional | Valor Total del terreno |
| 0                                                                                                       | TERRENO ( según alícuota)     | 3.098.00 m2 | \$ 207.00 | \$ 641.286.00           | 5.012%           | 155.27 m2         | \$ 32.141.25            |
| VALOR FÍSICO DEL TERRENO:                                                                               |                               |             |           |                         |                  |                   | \$ 32.141.25            |
|                                                                                                         |                               | ÁREA        | VALOR M²  | VALOR A NUEVO           | % AVANCE DE OBRA | VALOR M²          | VALOR AL ESTADO ACTUAL  |
| AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES                                                                         |                               |             |           |                         |                  |                   |                         |
| 1                                                                                                       | Planta baja (según escritura) | 55.38 m²    | \$ 490.00 | \$ 27.136.20            | 100.00%          | \$ 490.00         | \$ 27.136.20            |
| 2                                                                                                       | Planta alta (según escritura) | 64.73 m²    | \$ 490.00 | \$ 31.717.70            | 100.00%          | \$ 490.00         | \$ 31.717.70            |
| 3                                                                                                       | Tapagrada en terraza          | 16.37 m²    | \$ 245.00 | \$ 4.010.65             | 100.00%          | \$ 245.00         | \$ 4.010.65             |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN                                                                                    |                               | 136.48 m²   |           |                         |                  |                   |                         |
| COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:                                                                    |                               |             |           | \$ 62.864.55            |                  |                   |                         |
| COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES                                                                       |                               |             |           |                         |                  |                   | \$ 62.864.55            |
| AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS                                                                     |                               |             |           |                         |                  |                   |                         |
| 1                                                                                                       | Casa 11. Garage               | 25.92       | \$ 50.00  | \$ 1.296.00             | 100.00%          | \$ 50.00          | \$ 1.296.00             |
| 2                                                                                                       | Casa 11. Patio                | 51.11       | \$ 50.00  | \$ 2.555.50             | 100.00%          | \$ 50.00          | \$ 2.555.50             |
| 3                                                                                                       | Casa 11. Área verde           | 15.00       | \$ 10.00  | \$ 150.00               | 100.00%          | \$ 10.00          | \$ 150.00               |
| COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:                                                       |                               |             |           | \$ 4.001.50             |                  |                   |                         |
| VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS                                                               |                               |             |           |                         |                  |                   | \$ 4.001.50             |
| 9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:                                 |                               |             |           | \$ 66.866.05            |                  |                   |                         |
| 9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS |                               |             |           |                         |                  |                   | \$ 99.007.30            |
| SON : NOVENTA Y NUEVE MIL SIETE DÓLARES, 30/100                                                         |                               |             |           |                         |                  |                   |                         |

**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 tipología constructiva, sería a Mediano plazo.

**11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA**

NO APLICA

**12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO**

El valor de mercado es el precio mas probable y razonable que tiene un inmueble en el mercado y en el cual se llegaría a ejecutar libremente una transacción de compra-venta entre un comprador y un vendedor, en pleno conocimiento de las condiciones físicas y legales que puedan afectar al bien.

Se sustenta en un estudio de mercado actualizado a la fecha del avalúo, en la misma zona u otras similares a donde se encuentra el bien en estudio

**13.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:**

SECTOR INGRESO A RICPAMBA, AYDA. ECUADOR Y CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ, CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA, CASAS 11

| DESCRIPCIÓN                                                         | ÁREA      | DEPRECIACIÓN | F. COMERCIAL | FACTOR COMERCIAL+DE PRECIACION | VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL | AVANCE DE OBRA | VALOR AL ESTADO ACTUAL | VALOR DE MERCADO |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------|------------------|
| TERRENO ( según alicuota)                                           | 155.27 m2 | 0.00 m2      | 0.00 m2      | 1.00                           | \$ 207.00                           | 100.00%        | \$ 32.141.25           | \$ 32.141.25     |
| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:                                        |           |              |              |                                |                                     |                |                        | \$ 32.141.25     |
| Planta baja (según escritura)                                       | 55.38 m²  | 0.903        | 0.88         | 0.79                           | \$ 389.46                           | 100.00%        | \$ 21.568.29           | \$ 21.568.29     |
| Planta alta (según escritura)                                       | 64.73 m²  | 0.903        | 0.88         | 0.79                           | \$ 389.46                           | 100.00%        | \$ 25.209.74           | \$ 25.209.74     |
| Tapagrada en terraza                                                | 16.37 m²  | 0.903        | 0.88         | 0.79                           | \$ 194.73                           | 100.00%        | \$ 3.187.73            | \$ 3.187.73      |
| VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:                               |           |              |              |                                |                                     |                | \$ 49.965.76           | \$ 49.965.76     |
| Casa 11. Garage                                                     | 25.92 m²  | 0.903        | 0.88         | 0.79                           | \$ 39.74                            | 100.00%        | \$ 1.030.08            | \$ 1.030.08      |
| Casa 11. Patio                                                      | 51.11 m²  | 0.903        | 0.88         | 0.79                           | \$ 39.74                            | 100.00%        | \$ 2.031.15            | \$ 2.031.15      |
| Casa 11. Área verde                                                 | 15.00 m²  | 0.903        | 0.88         | 0.79                           | \$ 7.95                             | 100.00%        | \$ 119.22              | \$ 119.22        |
| VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:                       |           |              |              |                                |                                     |                | \$ 3.180.45            | \$ 3.180.45      |
| 13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE                                |           |              |              |                                |                                     |                |                        | \$ 85.287.46     |
| SON: OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES, 46/100 |           |              |              |                                |                                     |                |                        |                  |



#### 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 11% al valor de mercado.

#### VALOR DE MERCADO AJUSTADO ACTUAL.

| INMUEBLE                                                                  | VALOR DE MERCADO | FACTOR DE AJUSTE | VALOR DE MERCADO AJUSTADO |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE TRES PLANTAS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL | \$ 85.287.46     | 0.89             | \$ 75.905.84              |

SON: SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCO DÓLARES, 84/100

#### 15.- AVALÚO CATASTRAL

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Terreno                | SIN DATO |
| Construcción           | SIN DATO |
| Valor catastral total: | SIN DATO |

#### 16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

|                                |                          |                  |                              |                            |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------|
| (C) Valor del Avalúo Comercial |                          | \$ 85.287.46     |                              |                            |
|                                | A                        | B                | D=B/C                        | E=D*A                      |
| Concepto                       | Área de mts <sup>2</sup> | Valor Total      | Peso Ponderado               | mts <sup>2</sup> Ponderado |
| Terreno                        | 155.27 m <sup>2</sup>    | \$ 32.141.25     | 37.69%                       | 58.52                      |
| Construcción                   | 186.22 m <sup>2</sup>    | \$ 53.146.21     | 62.31%                       | 116.04                     |
|                                |                          | porcentaje total | 100.00%                      |                            |
|                                |                          |                  | Mts <sup>2</sup> (F=)        | 174.56                     |
|                                |                          |                  | Valor mts <sup>2</sup> G=C/F | \$ 488.59                  |



Código avalúo: N° 051-2025

**17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA**

| ITEM   | DETALLE                                                                                          | VALOR        |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9.1    | COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:                                | \$ 66.866.05 |
| 9.1.1  | ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS. | \$ 99.007.30 |
| 13.1.2 | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE                                                                     | \$ 85.287.46 |
| 14     | VALOR DE MERCADO AJUSTADO                                                                        | \$ 75.905.84 |
| 15     | VALOR CATASTRAL                                                                                  | SIN DATO     |

DECLARACION JURAMENTADA: Yo, GERMANIA MYREYA DEL SALTO SILVA, EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL Y GERENTE GENERAL, por mis propios y personales derechos, en representación a la nómina de peritos valuadores de la compañía PRETIUM EC CIA. LTDA. 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(imos) civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

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

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

**18.- OBSERVACIONES:**

El inmueble se encuentra habitado a la fecha de inspección; su estado de conservación es Bueno.

**19.- ANEXOS:**

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| a.-) Croquis de ubicación del inmueble. | 1 Página  |
| b.-) Plano de implantación.             | 2 Páginas |
| c.-) Referencia comercial.              | 3 Páginas |
| d.-) Memoria de cálculo.                | 1 Página  |
| e.-) Memoria Fotográfica.               | 5 Páginas |
| f.-) Anexo - Ficha de Riesgo Ambiental  | 1 Página  |

MONSERRATH  
LETICIA  
SARAGURO  
OROZCO

Firmado digitalmente  
por MONSERRATH  
LETICIA SARAGURO  
OROZCO  
Fecha: 2025.09.17  
16:41:26 -05'00'

Ing. Monserrath Saraguro Orozco

Perito Asignado

Registro Prof. SPB PVQ- 2018-1938



CUADRO DE RESUMEN

| TIPO DE INMUEBLE              | CA            | TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE TRES PLANTAS EN<br>REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL |              |            |                      |                           |                       |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| DESCRIPCIÓN                   | METRAJE TOTAL | VALOR POR M <sup>2</sup>                                                     | VALOR TOTAL  | ALÍCUOTA   | METRAJE PROPORCIONAL | VALOR PROPORCIONAL        | AVANCE DE OBRA ACTUAL |
| TERRENO                       | 3098.00 m2    | \$ 207.00                                                                    | 32.141.25    | 5.01%      | 155.27 m2            | \$ 32.141.25              | -                     |
| Planta baja (según escritura) | 55.38 m2      | \$ 389.46                                                                    |              |            |                      | \$ 21.568.29              | 100.00%               |
| Planta alta (según escritura) | 64.73 m2      | \$ 389.46                                                                    |              |            |                      | \$ 25.209.74              |                       |
| Tapagrada en terraza          | 16.37 m2      | \$ 194.73                                                                    |              |            |                      | \$ 3.187.73               |                       |
| Casa 11. Garage               | 25.92 m2      | \$ 39.74                                                                     |              |            |                      | \$ 1.030.08               |                       |
| Casa 11. Patio                | 51.11 m2      | \$ 39.74                                                                     |              |            |                      | \$ 2.031.15               |                       |
| Casa 11. Área verde           | 15.00 m2      | \$ 7.95                                                                      |              |            |                      | \$ 119.22                 |                       |
|                               |               | TOTAL                                                                        |              |            | TOTAL                | \$ 85.287.46              |                       |
| VIDA ÚTIL                     | 60 Años       |                                                                              |              |            |                      | Parroquia                 | LIZARZABURU           |
| EDAD DEL BIEN                 | 8 Años        |                                                                              | Zonificación | Z14. III   |                      |                           |                       |
| REMANENTE                     | 52 Años       |                                                                              | Plusvalía.   | Media alta |                      | Propiedad Horizontal      | SI                    |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN           | 2017          |                                                                              |              |            | Tipo de construcción | H                         |                       |
| ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN   | Bueno         |                                                                              |              |            |                      | Números de baños          | 3                     |
| NUMERO DE HABITACIONES        | 4             |                                                                              |              |            |                      | Numero de niveles.        | 3                     |
| NUMERO DE PISOS               | 3             |                                                                              |              |            |                      | Disponibilidad de piscina | no                    |
| DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR    | no            | -1.664807                                                                    |              |            | -78.676672           |                           |                       |
| COORDENADAS GEOREFERENCIALES  | Latitud       |                                                                              |              | Longitud   |                      |                           |                       |

RESUMEN DE VALORACIÓN

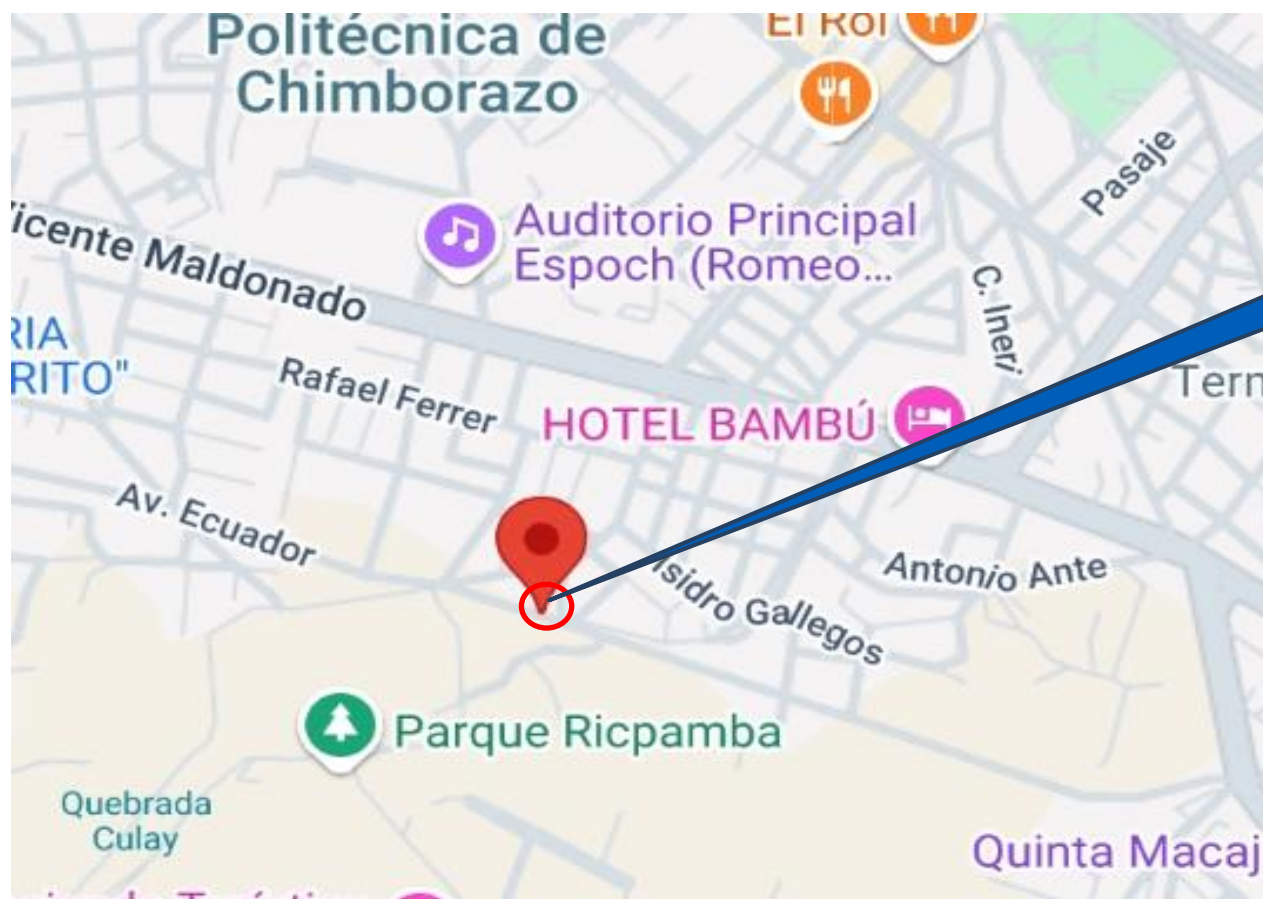
|                              |        |           |
|------------------------------|--------|-----------|
| Valor Comercial del Inmueble | USD \$ | 85.287.46 |
| Valor de Mercado Ajustado    | USD \$ | 75.052.96 |
| Porcentaje de Ajuste         | %      | 11.00%    |

| TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 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 INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL                                                      |
| EM                                     | EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA. |
|                                        |                                                                                                            |

**UBICACIÓN  
GEOGRAFICA:**

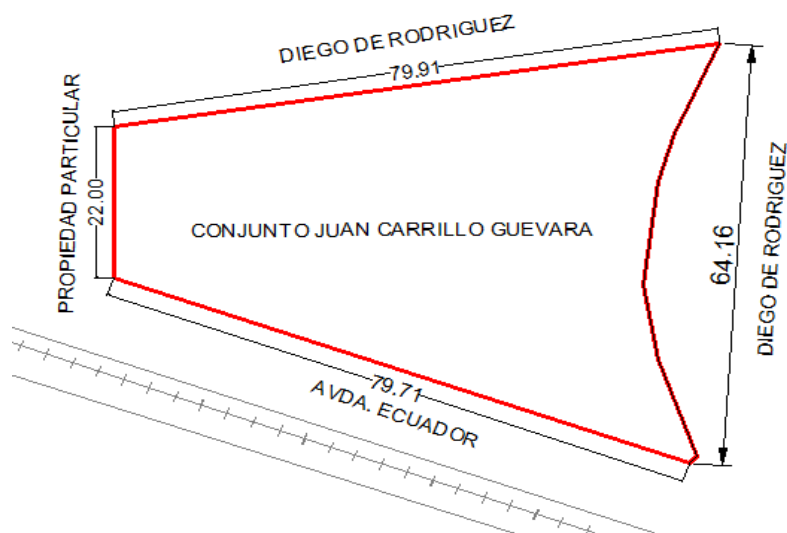
CASA 11 DEL "CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA", UBICADO EN LAS CALLES AV. ECUADOR Y CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ, PARROQUIA LIZARZABURU, CANTÓN RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.

**INMUEBLE EN  
ESTUDIO**

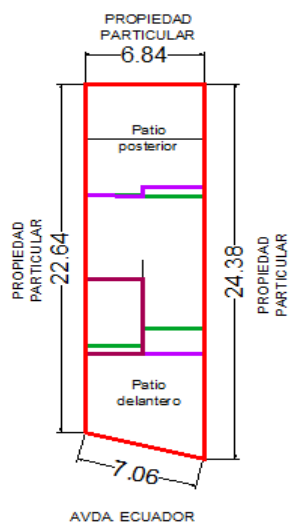
<https://www.google.com/maps/place/1%C2%B039'53.8%22S+78%C2%B040'35.9%22W/@-1.6649665,-78.6772652,15z/data=!4m4!3m3!8m2!3d-1.6649379!4d-78.6766357?force=pwa&source=mlapk>

## Implantación general -

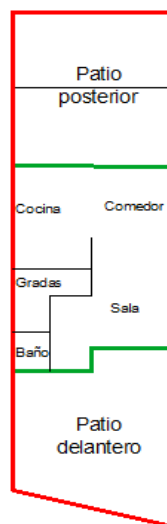
### MACROLOTE



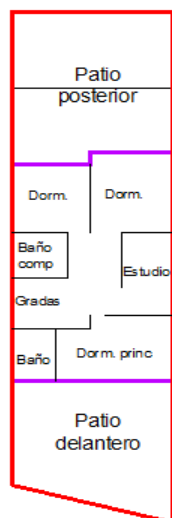
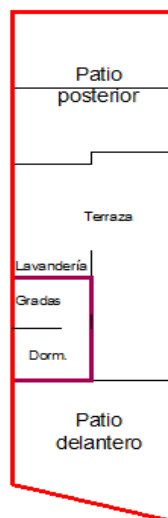
### IMPLANTACION



### PLANTA BAJA



### PRIMERA PLANTA





| AREAS CASA 11         |                       |                       |                      |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| DESCRIPCIÓN           | SITIO                 | ESCRITURA             | DIFERENCIA           |
| Planta baja           | 62.59 m <sup>2</sup>  | 55.38 m <sup>2</sup>  | 7.21 m <sup>2</sup>  |
| Planta alta 1         | 72.77 m <sup>2</sup>  | 64.73 m <sup>2</sup>  | 8.04 m <sup>2</sup>  |
| PA2: Tapagrada        | 16.37 m <sup>2</sup>  | 64.73 m <sup>2</sup>  | 8.04 m <sup>2</sup>  |
| Terraza               | 56.40 m <sup>2</sup>  |                       |                      |
| Patio posterior       | 50.07 m <sup>2</sup>  | 51.11 m <sup>2</sup>  | -1.04 m <sup>2</sup> |
| Garaje                | 33.17 m <sup>2</sup>  | 25.92 m <sup>2</sup>  | 7.25 m <sup>2</sup>  |
| Área verde            | 15.00 m <sup>2</sup>  | 15.00 m <sup>2</sup>  | 0.00 m <sup>2</sup>  |
| Uso exclusivo terreno | 160.83 m <sup>2</sup> | 147.41 m <sup>2</sup> | 13.42 m <sup>2</sup> |

## ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

## REFERENCIAS COMERCIALES

## CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1:

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE |                                          | FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                          |                                        |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Fecha de información:                              | 16/4/2025                                |   |                                        |
| Tipo de fuente:                                    | Sitio                                    |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Nombre de la Fuente:                               | Century 21.<br>Alejandro Delgado         |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Fuente:                                            | Agente inmobiliario                      |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Nivel de comprobación:                             | Telefónica<br>0998330225                 |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Negociación:                                       | Si                                       |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Zona:                                              | Sector ESPOCH                            |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Calle:                                             | Calle Rafael Ferrer<br>(758528, 9816078) |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Ubicación con respecto a la manzana:               | Medianero                                |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Frente:                                            |                                          |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Fondo:                                             |                                          |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Área del terreno o superficie:                     | 834.00 m <sup>2</sup>                    |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Forma:                                             | Rectangular                              |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Área de construcción:                              |                                          |                                                                                                                                                                        |                                        |
| Tipo de acabados:                                  |                                          | Importes:                                                                                                                                                              |                                        |
| Edad:                                              |                                          | Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 240.000.00                                                                                                                         |                                        |
| Topografía:                                        | Plano                                    | Factor fuente:: 0.91                                                                                                                                                   | Valor ajustado: \$218.400.00           |
| Estado de conservación y mantenimiento:            |                                          | Tipo inmueble: Terreno medianero                                                                                                                                       |                                        |
| Número de habitaciones:                            | --                                       | Area construcciones                                                                                                                                                    | Valor construcciones: \$0.00           |
| Número de baños:                                   | --                                       | Obras adicionales: Si                                                                                                                                                  | Valor obras adicionales: \$10.000.00   |
| Número de parqueos:                                | --                                       | Relación area lote en estudio:                                                                                                                                         | Valor neto total terreno: \$208.400.00 |
|                                                    |                                          | Area Terreno 834.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                     | V.Uni. Terreno: \$249.88               |



## ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

## REFERENCIAS COMERCIALES

## CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2:

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE |                                                                                                              | FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                              |                                             |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Fecha de información:                               | 25/9/2024                                                                                                    | <br> |                                             |
| Tipo de fuente:                                     | Sitio                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Nombre de la Fuente:                                | Inmobiliaria                                                                                                 |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Fuente:                                             | Bienes Raíces                                                                                                |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Nivel de comprobación:                              | 0992617795<br>0982988542                                                                                     |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Negociación:                                        | Si                                                                                                           |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Zona:                                               | Sector ESPOCH                                                                                                |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Calle:                                              | Calle Dionicio Mejía<br>entre Pasaje sin nombre<br>y Calle Juan Romualdo<br>Navarro (UTM 758078,<br>9816127) |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Ubicación con respecto<br>a la manzana:             | Medianero                                                                                                    |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Frente:                                             |                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Fondo:                                              |                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Área del terreno o<br>superficie:                   | 294.00 m <sup>2</sup>                                                                                        |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Forma:                                              | rectangular                                                                                                  |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Área de construcción:                               |                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Tipo de acabados:                                   |                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |                                             |
| Edad:                                               |                                                                                                              | Importes:                                                                                                                                                                  |                                             |
| Topografía:                                         |                                                                                                              | Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 115.000.00                                                                                                                             |                                             |
| Estado de conservación<br>y mantenimiento:          |                                                                                                              | Factor fuente: 0.85                                                                                                                                                        | Valor<br>ajustado: \$97.750.00              |
|                                                     |                                                                                                              | Tipo inmueble: Terreno medianero                                                                                                                                           |                                             |
|                                                     |                                                                                                              | Area<br>construcciones                                                                                                                                                     | Valor<br>construcciones:                    |
| Número de habitaciones:                             | ---                                                                                                          | Obras adicionales: Si                                                                                                                                                      | Valor obras<br>adicionales: \$9.456.00      |
| Número de baños:                                    | ---                                                                                                          | Relación area lote en<br>estudio: --                                                                                                                                       | Valor neto<br>total<br>terreno: \$88.294.00 |
| Número de parqueos:                                 | ---                                                                                                          | Area Terreno 294.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                         | V.Uni.<br>Terreno: \$300.32                 |



## ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

## REFERENCIAS COMERCIALES

## CUADRO DEL COMPARABLE N° 3:

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                              |                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Fecha de información:                               | 25/9/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <br> |                                       |
| Tipo de fuente:                                     | Internet<br><a href="https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid02jTMYyg2B4JE6SbU97NxZkYHcuBUUpGSHZwudmiyM95GVojdRn4EKTvagthhvdg4Uxl&amp;iid=100084128203462">https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid02jTMYyg2B4JE6SbU97NxZkYHcuBUUpGSHZwudmiyM95GVojdRn4EKTvagthhvdg4Uxl&amp;iid=100084128203462</a> |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Nombre de la Fuente:                                | Home Nac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Fuente:                                             | 0995815891<br>0962937065                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Nivel de comprobación:                              | Internet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Negociación:                                        | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Zona:                                               | Sector ESPOCH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Calle:                                              | Calle José Manuel Espinoza y Calle José Antonio de Rocha (757851, 9816208)                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Ubicación con respecto a la manzana:                | Medianero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Frente:                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Fondo:                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Área del terreno o superficie:                      | 231.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Forma:                                              | Rectangular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Área de construcción:                               | 137.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                            |                                       |
| Tipo de acabados:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Importes:                                                                                                                                                                  |                                       |
| Edad:                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 149.990.00                                                                                                                             |                                       |
| Topografía:                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Factor fuente:: 0.85                                                                                                                                                       | Valor ajustado: \$127.491.50          |
| Estado de conservación y mantenimiento:             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tipo inmueble: Terreno medianero                                                                                                                                           |                                       |
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Area construcciones 137.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                  | Valor construcciones: \$38.360.00     |
| Número de habitaciones:                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Obras adicionales: No                                                                                                                                                      | Valor obras adicionales: \$20.000.00  |
| Número de baños:                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Relación area lote en estudio: --                                                                                                                                          | Valor neto total terreno: \$69.131.50 |
| Número de parqueos:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Area Terreno 231.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                         | V.Uni. Terreno: \$299.27              |



ESTUDIO DE MERCADO

|                   | AREA        | FORMA   | TOPOGRAFIA | SERVICIOS BÁSICOS | UBICACIÓN  | APROVECHAMIENTO | OTRO                           |
|-------------------|-------------|---------|------------|-------------------|------------|-----------------|--------------------------------|
| PREDIO EN ESTUDIO | 3.098.00 m² | REGULAR | PLANA      | SI                | INTERMEDIA |                 | CONDominio CON OBRAS COMUNALES |

FACTORES HOMOLOGACIÓN - REFERENCIA 1

| FRENTE | TIPO DE VÍA | FORMA | TAMAÑO | TOPOGRAFIA | SERVICIOS BÁSICOS | SERVICIOS COMUNALES | UBICACIÓN VÍA | ENTORNO | FINAL | VALOR m² HOMOLOGADO |
|--------|-------------|-------|--------|------------|-------------------|---------------------|---------------|---------|-------|---------------------|
| 1.00   | 0.95        | 0.96  | 0.98   | 1.00       | 1.00              | 1.00                | 0.95          | 0.95    | 0.81  | 201.56              |

ENLACE / FUENTE: Sitio  
FUENTE / CONTACTO Century 21. Aejandro Delgado  
DIRECCION: Calle Rafael Ferrer (758528, 9816078)  
TIPO INMUEBLE: Medianero  
AREA TERRENO: 834.00 m² RELACION LOTE ESTUDIO: 4 veces  
VALOR TOTAL: \$240.000.00 FUENTE: 0.91  
VALOR TERRENO: \$208.400.00 OBRAS ADICIONALES: \$10.000.00  
VALOR UNIT. TERRENO: \$249.88

|                   | AREA        | FORMA | TOPOGRAFIA | SERVICIOS BÁSICOS | UBICACIÓN | APROVECHAMIENTO | OTRO |
|-------------------|-------------|-------|------------|-------------------|-----------|-----------------|------|
| PREDIO EN ESTUDIO | 3.098.00 m² |       |            |                   |           |                 |      |

FACTORES HOMOLOGACIÓN - REFERENCIA 2

| FRENTE | TIPO DE VÍA | FORMA | TAMAÑO | TOPOGRAFIA | SERVICIOS BÁSICOS | SERVICIOS COMUNALES | UBICACIÓN VÍA | ENTORNO | FINAL | VALOR m² HOMOLOGADO |
|--------|-------------|-------|--------|------------|-------------------|---------------------|---------------|---------|-------|---------------------|
| 1.00   | 0.95        | 0.96  | 0.85   | 1.00       | 1.00              | 1.00                | 0.95          | 0.95    | 0.70  | 210.11              |

ENLACE / FUENTE: Sitio  
FUENTE / CONTACTO Inmobiliaria  
DIRECCION: Calle Dionicio Mejia entre Pasaje sin nombre y Calle Juan Romualdo Navarro (UTM 758078, 9816127)  
TIPO INMUEBLE: Medianero  
AREA TERRENO: 294.00 m² RELACION LOTE ESTUDIO: 11 veces  
VALOR TOTAL: \$115.000.00 FUENTE: 0.85  
VALOR TERRENO: \$88.294.00 OBRAS ADICIONALES: \$9.456.00  
VALOR UNIT. TERRENO: \$300.32

|                   | AREA        | FORMA | TOPOGRAFIA | SERVICIOS BÁSICOS | UBICACIÓN | APROVECHAMIENTO | OTRO |
|-------------------|-------------|-------|------------|-------------------|-----------|-----------------|------|
| PREDIO EN ESTUDIO | 3.098.00 m² |       |            |                   |           |                 |      |

FACTORES HOMOLOGACIÓN - REFERENCIA 3

| FRENTE | TIPO DE VÍA | FORMA | TAMAÑO | TOPOGRAFIA | SERVICIOS BÁSICOS | SERVICIOS COMUNALES | UBICACIÓN VÍA | ENTORNO | FINAL | VALOR m² HOMOLOGADO |
|--------|-------------|-------|--------|------------|-------------------|---------------------|---------------|---------|-------|---------------------|
| 1.00   | 0.95        | 0.96  | 0.85   | 1.00       | 1.00              | 1.00                | 0.95          | 0.95    | 0.70  | 209.38              |

ENLACE / FUENTE: Internet[https://www.facebook.com/permalink.php?story\\_fbid=pfbid02jTMYyg2B4JE6sbU97NxZkYHcu8UpGSHZwudm](https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid02jTMYyg2B4JE6sbU97NxZkYHcu8UpGSHZwudm)  
FUENTE / CONTACTO Home Nac  
DIRECCION: Calle José Manuel Espinoza y Calle José Antonio de Rocha(757851, 9816208)  
TIPO INMUEBLE: Medianero  
AREA TERRENO: 231.00 m² RELACION LOTE ESTUDIO: 0 veces  
VALOR TOTAL: \$149.990.00 FUENTE: 0.85  
VALOR TERRENO: \$69.131.50 OBRAS ADICIONALES: \$20.000.00  
VALOR UNIT. TERRENO: \$299.27

RESUMEN CALCULO

| REFERENCIA                 | AREA      | VALOR INICIAL | FACTOR | VALOR UNITARIO HOMOLOGADO |
|----------------------------|-----------|---------------|--------|---------------------------|
| Referencia 1               | 834.00 m² | \$249.88      | 0.81   | \$201.56                  |
| Referencia 2               | 294.00 m² | \$300.32      | 0.70   | \$210.11                  |
| Referencia 3               | 231.00 m² | \$299.27      | 0.70   | \$209.38                  |
| PROMEDIO HOMOLOGADO c/m² : |           |               |        | \$207.00                  |

## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



ENTORNO. CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ



ENTORNO. CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ



ACCESO PRINCIPAL. AVDA. ECUADOR



CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA



CASA 11. FACHADA PRINCIPAL



CASA 11. FACHADA INTERNA PRINCIPAL



CASA 11. FACHADA POSTERIOR



CASA 11. INGRESO PEATONAL

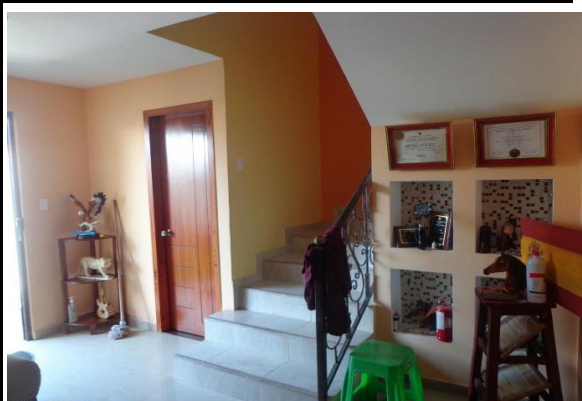
## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CASA 11. ESTACIONAMIENTO



CASA 11. PATIO POSTERIOR



CASA 11. PLANTA BAJA. INGRESO A VIVIENDA



CASA 11. PLANTA BAJA. BAÑO SOCIAL



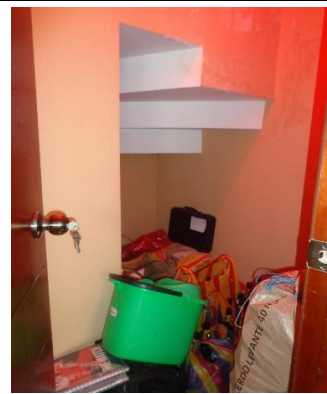
CASA 11. PLANTA BAJA. SALA



CASA 11. PLANTA BAJA. COCINA



CASA 11. PLANTA BAJA. COCINA



CASA 11. PLANTA BAJA. COCINA. BODEGA (DEBAJO DE GRADAS)

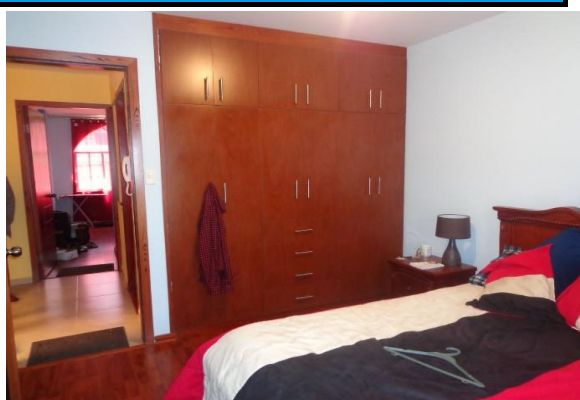
## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CASA 11. PRIMERA PLANTA. CORREDOR



CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO PRINCIPAL



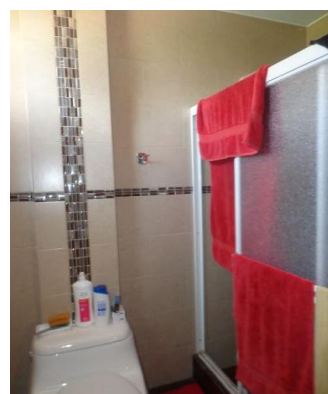
CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO PRINCIPAL



CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO PRINCIPAL. HALL



CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO PRINCIPAL. BAÑO



CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO PRINCIPAL. BAÑO



CASA 11. PRIMERA PLANTA. ESTUDIO



CASA 11. PRIMERA PLANTA. BAÑO COMPARTIDO

## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CASA 11. PRIMERA PLANTA. BAÑO COMPARTIDO



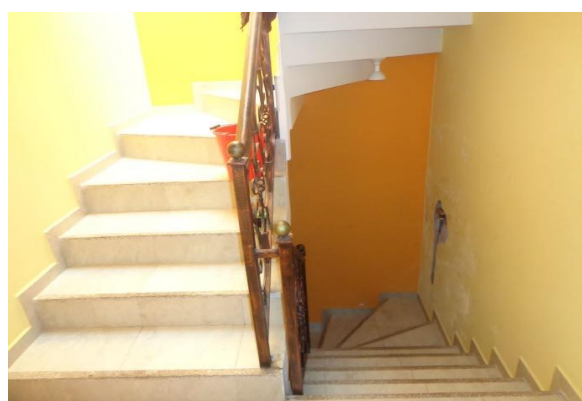
CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO 1



CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO 2



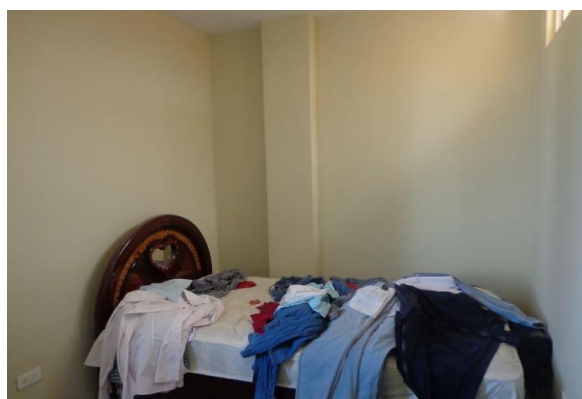
CASA 11. PRIMERA PLANTA. DORMITORIO 2



CASA 11. PRIMERA PLANTA. GRADAS DE ACCESO A TERRAZA



CASA 11. TERRAZA. DORMITORIO



CASA 11. TERRAZA. DORMITORIO



CASA 11. TERRAZA. TAPAGRADA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CASA 11. TERRAZA. LAVANDERIA



CASA 11. TERRAZA



## ANEXO - FICHA DE RIESGO AMBIENTAL

## CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

**SECTOR INGRESO A RICPAMBA, AVDA. ECUADOR Y CALLE DIEGO DE RODRIGUEZ, CONJUNTO HABITACIONAL JUAN CARRILLO GUEVARA, CASAS 11**

## 1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- ☐ ☐ ☒ Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
- ☐ ☒ ☐ Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- ☐ ☒ ☐ Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?\*

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

## 2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- ☐ ☒ ☐ Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- ☐ ☒ ☐ Son vertidos 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

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- ☐ ☒ ☐ Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- ☐ ☒ ☐ El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? 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

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ 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

si no Desconozco

- ☐ ☐ ☒ 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?

FECHA: 17/9/2025

MONSERRATH  
LETICIA SARAGURO  
OROZCO

Firmado digitalmente por  
MONSERRATH LETICIA SARAGURO  
OROZCO  
Fecha: 2025.09.17 16:40:24 -05'00'

Ing. Monserrath Saraguro Orozco

Perito Asignado

Registro Profesional: SPB PVQ- 2018-1938

FIRMA DE RESPONSABILIDAD

GERMANIA  
MYREYA DEL  
SALTO SILVA

Firmado digitalmente por  
GERMANIA MYREYA DEL  
SALTO SILVA  
Fecha: 2025.09.17  
16:41:05 -05'00'

PRETIUM EC CIA LTDA

SBS: PA-2008-1043

SC-RNP-388-31-10-2008