

RESUMEN DE LA TASACIÓN

Fachada principal



Tipo de inmueble:	Casa				
Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR				
Propietario:	Ruiz Vidal Olger Vitaliano				
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS				
RUC:	1768168480001				
Dirección:	Calle Cueva de los Tayos - y Calle sin nombre				
Dirección segun escrituras:	Cuerpo de terreno conocido como Segundo, ubicado en el sector La Compañía del sector rústico antes, hoy urbano de la parroquia Sinincay de este cantón.				
Manzana:	S/D	Lote:	S/D	Número de predio:	S/D
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado				
Propósito del avalúo:	Avalúo				
Fecha de inspección:	12-06-2026				
Edad del inmueble:	26 Años				
Material de construcción:	Hormigón armado				
Estado de conservación:	Regular				

Coordenadas UTM

Este:	723035.17 m	Norte:	9683927.19 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

RESÚMEN DE VALORACIÓN

Área de terreno	4.928,46 m²	Área construida	214,60 m²	
MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN		ÁREA	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
Terreno		4.928,46 m²	\$37,29	\$183.763,04
Edificaciones		214,60 m²	\$243,60	\$52.276,56
Obras complementarias		229,00 m²	\$48,80	\$11.175,75
Valor de COSTOS (o Reposición)				\$247.215,35
Valor / m² construccion				\$1.151,98
Valor catastral				\$287.003,76

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$247.215,35

DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS QUINCE DÓLARES CON 35/100.

El VALOR DE REALIZACIÓN para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$197.772,28

CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON 28/100.

Documento firmado por

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
23/06/2026 08:07:55

Arq. Tatiana Mireya Paez Iturralde
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVC-2018-1920
Cédula: 0103873998
23/06/2026 08:19:36

Arq. Denisse Amelia Pinanjota Pacheco
Visador
Cédula: 1724551070
22/06/2026 18:37:10

1) MEMORIA DESCRIPTIVA

Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS
RUC:	1768168480001
Teléfono:	0992432939
Tipo persona:	Jurídica
Representante legal:	Mosquera Alcocer Hector Vinicio
Propietario:	Ruiz Vidal Olger Vitaliano
Fecha de asignación:	12-05-2026
Fecha de inspección:	12-06-2026
Fecha de entrega del informe:	22-06-2026
Fecha de avalúo anterior:	N/A
Tipo de inmueble:	Casa
Propósito del avalúo:	Avalúo
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado
Tipo de crédito:	Credito hipotecario /
Tipo de propiedad:	Privada
Número de solicitud:	S/D

2) LOCALIZACIÓN

País:	ECUADOR
Dirección:	Calle Cueva de los Tayos - y Calle sin nombre
# de inmueble / Nomenclatura:	-
Manzana:	S/D
Lote:	S/D
Número de predio:	S/D
Provincia:	Azuay
Cantón:	Cuenca
Ciudad:	CUENCA
Ciudadela:	S/D
Parroquia:	Hermano Miguel
Sector:	Mayancela
Barrio:	S/D
Zona municipal:	S/D
Metodología empleada:	Método de Costos (Reposición)

2.1 Coordenadas UTM

Este:	723035.17 m	Norte:	9683927.19 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

1.1 Descripción general del inmueble

Se trata de lote de terreno de forma irregular, topografía plana y ubicación esquinera en donde se implantan tres edificaciones que se encuentran abandonadas con un estado de conservación regular, la primera es una vivienda de más de cien años de antigüedad. La segunda se trata de una edificación destinada a vivienda de dos niveles con una antigüedad de 26 años y una tercera en avance de obra. El terreno se encuentra dividido por la calle Cueva de los Tayos.

3) DOCUMENTACIÓN LEGAL

3.1 Escritura

Escritura:	Embargo JC-CONAFIPS-002-14-FP
Fecha escritura:	25-02-2019
Notaría:	Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS)

Fecha de inscripción:	21-03-2019
Número de registro de la propiedad:	Nº 50 del Registro de Embargos
Número de clave catastral:	1410028014000

3.2 Situación legal

Otorgante: Olger Vitaliano Ruiz

A favor de: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS)

1. Titularidad y Adquisición: El bien pertenece a los cónyuges Olger Vitaliano Ruiz Vidal y Adriana del Rocío Prado Ochoa, quienes lo adquirieron por compraventa el 18 de octubre de 2010 a la señora Olga Azucena Vidal Cedillo. 2. Gravámenes y Limitaciones al Dominio: El inmueble presenta restricciones que impiden cualquier transferencia o uso como garantía: - Hipotecas y Prohibiciones: Existe una hipoteca abierta a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Coopera Ltda. (actualmente con derechos cedidos a CONAFIPS) desde el año 2011. Se registran prohibiciones de enajenar ratificadas en 2014 y 2015 vinculadas a procesos coactivos. - Embargo Vigente: Es la restricción más grave. El 21 de marzo de 2019 se inscribió un embargo decretado por el Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS) dentro del proceso coactivo No. JC-CONAFIPS-002-14-FP. 3. Litigios Judiciales Activos: El predio se encuentra en disputa legal mediante dos demandas inscritas: - Nulidad de Contrato: Juicio No. 852-12 interpuesto por Blanca Rosario Bernal Campoverde en 2012, que busca anular el título de propiedad de los actuales dueños. - Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio: Juicio No. 443-2014 interpuesto por Etelvina Cedillo Aucapiña. Esto implica que un tercero reclama la propiedad total o parcial del bien alegando posesión prolongada.

3.3 Documentación proporcionada

Pago predial, Solicitud de Avalúo, Informe Anterior, Certificado registro de la propiedad, Escritura

4) REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

Zona:	PIT: E-3
Zonificación:	S/D
Cos:	S/D
Cos Pb:	S/D
Altura:	6,00 m
Uso de suelo:	Vivienda
Número de pisos:	1

Lote mínimo:	30,00 m²
Frente mínimo:	12,00 m
Retiro frontal:	5,00 m
Retiro lateral:	3,00 m
Retiro posterior:	3,00 m
Actividad económica:	Habitacional

5) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y EL ENTORNO

5.1 Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular)

El terreno se ubica al noreste de la ciudad de Cuenca, en el sector La Compañía de la parroquia Sinincay. El acceso al bien se realiza por la calle Cueva de los Tayos, la cual es de tierra (estado regular de conservación). Por otro lado, el transporte público transita por la vía principal del sector La Compañía, que se encuentra asfaltada y en buen estado de mantenimiento. En este sector, el uso del suelo se divide entre la actividad agrícola y la residencial, orientada a un estrato socioeconómico medio-bajo.

5.2 Calidad de las construcciones

Se pueden observar viviendas de hasta dos niveles, siendo el material predominante el hormigón, con acabos de gama media.

5.3 Características del sector y el entorno

Uso predominante:	Vivienda
Desarrollo:	Baja
Nivel socioeconómico:	Baja
Calificación de la plusvalía:	Baja
Seguridad del sector:	Baja
Densidad poblacional:	Baja
Demanda interés:	Baja
Tipo de construcción predominante:	Vivienda unifamiliar

Nivel de consolidación:	30%
Altura edificación:	6 m
Velocidad de cambio:	Nula
Estado de conservación:	Regular
Población:	Media
Intensidad de Cons. Per:	Baja
Tipo de zona:	Rural
Número de niveles en la zona:	2

5.4 Riesgos naturales

Existencia de riesgo en el ambiente:	No
Existencia de riesgo en la vía colindante:	No

Existencia de riesgo en el terreno:	No
Existencia de riesgo en el inmueble:	No

5.5 Notas de riesgos naturales

Ninguno aparente

5.6 Equipamiento del entorno

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Comercial	Existe	800 m
Entidades bancarias	No existe	S/D
Cuerpo de bomberos	No existe	S/D
Estacionamiento	Existe	0 m
Áres verdes	Existe	100 m

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Transporte Público	Existe	700 m
Zonas recreativas	No existe	S/D
Centros educativos	No existe	S/D
Centros medicos	No existe	S/D
	S/D	S/D

5.7 Descripción de los servicios básicos del entorno

En el sector existen todos los servicios básicos tales como: agua potable, alcantarillado, red telefónica y electricidad.

5.8 Ventajas del inmueble

El terreno se encuentra ubicado en un sector en proceso de consolidación.

5.9 Vulnerabilidades del inmueble

No existe la presencia de equipamiento importante urbano cercano al inmueble.

5.10 Vías principales de comunicación

NOMBRE	MATERIAL
Calle Cueva de los Tayos	Tierra
Vía a La Compañía	Asfaltada

5.11 Infraestructura de servicio urbano del entorno

INFRAESTRUCTURA	DISTANCIA	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ALUMBRADO PÚBLICO	0 m	Buena	Bueno
RECOLECCIÓN DE BASURA	0 m	Buena	Bueno
TV CABLE	0 m	S/D	N/A
GAS CENTRALIZADO	0 m	S/D	N/A
Transporte Público	0 m	Buena	Bueno
REDES TELEFÓNICAS	0 m	Buena	Bueno
ACERAS	0 m	S/D	No tiene
BORDILLOS	0 m	S/D	No tiene
ALCANTARILLADO	0 m	Buena	Bueno
AGUA POTABLE	0 m	Buena	Bueno
VÍAS PÚBLICAS	0 m	Buena	Bueno
ENERGÍA ELÉCTRICA	0 m	Buena	Bueno

5.12 Características urbanas del entorno

El sector de carácter rural que se caracteriza por la presencia de construcciones de hormigón armado con acabados de gama media.

6) CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1 Terreno

Forma:	Irregular	Estado de terreno:	Construido
Topografía:	Inclinada	Proporción terreno:	1 a 13
Ubicación:	Esquinero		

6.2 Características panorámicas

Vista al paisaje rural.

6.3 Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas)

En el IPRUS informativo se señalan restricciones por margen de protección de río, áreas sensibles por pendientes sin aptitud física y protección por susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas FMR. Se recomienda solicitar IPRUS actualizado.

6.4 Edificación

Tipo de construcción:	Hormigón	Estado de mantenimiento:	Regular
Tipo de implantación:	Aislada	Estado de conservación:	Regular
Características de la propiedad:	En construcción	¿Corresponde al primer uso?:	No
Uso actual:	Vivienda	Número de pisos:	2
Material de construcción:	Hormigón armado	Bien declarado como patrimonio cultural:	No
Año de construcción:	2000	Servidumbres:	No
Vida útil:	60 Años	Edad del inmueble:	26 Años
Vida útil remanente:	34 Años	Unidades susceptibles de renta:	1
Unidad de vivienda:	Unifamiliar		

6.5 Características del bien

Propiedad Horizontal:	No	Planos aprobados:	Sin datos
Permisos de construcción:	Sin datos	Condición legal de la construcción:	S/D
Brinda condiciones de habitabilidad:	No	Porcentaje de avance de obra:	100%
Porcentaje de vivienda:	100%	Porcentaje de comercio:	0%

7) LINDEROS

7.1 Linderos - Área edificable de terreno sin restricciones

TOMADA EN SITIO			SEGÚN DOCUMENTACIÓN	
ORIENTACIÓN	REFERENCIA	MEDIDA	REFERENCIA	MEDIDA
Norte	Con Río Compañía	27,92 m	Con el río La Compañía en 31,37 metros rumbo N73 grados 11° E	31.37 m
Sur	Con propiedad privada, clave catastral: 1410032022000	20.47 m	Antes con Andrés Aucapiña hoy herederos, canal de riego al medio en 20 metros rumbo N71 grados 33° W	20 m
Este	Con propiedad privada, clave catastral: 1410028035000	32,59 m; 26.55 m; 16.36 m; 24.23 m; 26.67 m; 29,51m; 20,56m; 61,12m m	Con terrenos de Aurelio Bernal Campos en 43,32 metros rumbo S35 grados 51° W, con calle S/N en 11,36 metros rumbo S35 grados 51° W; con Aurelio Bernal Campos en 25,68 metros rumbo S35 grados 51° W, en 16 metros rumbo S71 grados 33° E, en 23,70 metros rumbo S21 grados 58° W, en 25,80 metros rumbo N79 grados 16° W, en 36,94 metros rumbo S42 grados 55° W, con calle S/N en 20,01 metros rumbo S42 grados 55° W, con Aurelio Bernal Campos en 49,81 metros rumbo S42 grados 55° W	43.32 m; 11.36 m; 25.68 m; 16 m; 23.70 m; 25.80 m; 36.94 m; 20.01 m; 49.81 m m
Oeste	Con propiedad privada, clave catastral: 1410028110000, y calle sin nombre	25,88m; 72,69m; 19,90m; 69,96m m	Con propiedades de Balnca Rosa Cedillo Aucapiña, hoy canal de riego al medio en 58,87 metros rumbo N40 grados 55° N, canal de riego con calle S/N en 20,05 metros rumbo N40 grados 55° E, con calle S/N en 77,28 metros rumbo N40 grados 55° E; con calle S/N en 17,78 metros rumbo N39 grados 26° E; con Blanca Rosa Cedillo Aucapiña en 29,21 metros rumbo N37 grados 54° E	58.87 m; 20.05 m; 77.28 m; 17.78 m; 29.21 m m
Área		4928.46 m²		4741.46 m²
Área	Área margen de protección de Río de la Compañía	592,47		
Área	Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física y Protección por susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas FMR	614,44		
Área	Área edificable de terreno sin restricciones	3721,55		
Área	Área útil (área con restricciones+área edificable)	4928.46		

7.2 Nota sobre linderos y áreas

-Ubicación de la Parroquia: Los títulos y el registro sitúan el inmueble en la parroquia Sinincay, pero el catastro municipal actual lo ubica en la parroquia Hermano Miguel. -Superficie del Terreno: El Registro de la Propiedad certifica 4.741,46 m², mientras que el Informe Predial municipal (noviembre del 2025) registra 4.928,45 m², similar a lo observado en sitio. -El inmueble presenta dos restricciones municipales que limitan su área útil: en el lindero norte, un área de margen de protección para el Río La Compañía de 592.47 m2.; y en el lindero sur, un área de \$614.44m2 afectada por alt...

[Ver anexo >](#)

8) TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN
Área edificable de terreno sin restricciones	3.721,55 m²	3.721,55 m²	Sin datos
Área por margen de protección de Río La Compañía	592,47 m²	592,47 m²	Sin datos
Área de Restricciones: Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física y Protección por susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas FMR	614,44 m²	614,44 m²	Sin datos
TOTAL	4.928,46 m²	4.928,46 m²	0,00 m²

9) EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN	ALICUOTA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Vivienda de dos niveles	214,60 m²	214,60 m²	Sin datos	N/A	Hormigón armado	26	Regular
TOTAL	214,60 m²	214,60 m²	0,00 m²				

10) OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ALICUOTA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Patio con piso de cerámica	156,00 m²	Otros	26	Sin datos	Regular	En sitio
Patio con piso de hormigón	73,00 m²	Otros	26	Sin datos	Regular	En sitio
TOTAL	229,00 m²					

11) OBRAS FIJAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Cerramiento h=3.00 m	28,00	MI	Hormigón armado	26	Regular	En sitio
Cerramiento Tubo y malla	170,00	MI	Hormigón armado	26	Regular	En sitio

12) OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES:

-Vivienda de dos niveles en estado de abandono, regular estado de conservación y mantenimiento. -Vivienda de adobe, según información proporcionada en

sitio, cuenta con más de 100 años de antigüedad y con evidencia de incendio. -Construcción en avance de obra, estructura de hormigón y mampostería de ladrillo en condiciones de abandono. -Se realizará la descripción de características constructivas y acabados solamente de la vivienda de dos niveles, ya que las otras dos viviendas no se encuentran en un estado bueno para tomarlas en cuenta.

13) DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

13.1 Vivienda de dos niveles

Planta baja: área social (sala), cocina - comedor, un dormitorio y un baño social.. Planta alta: sala de estar, tres dormitorios y baño completo (no se pudo acceder por el estado de abandono).

14) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

14.1 Estructura

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Bueno
CIMENTACIÓN	Hormigón armado	Bueno
MAMPOSTERÍA / MUROS / PAREDES	Ladrillo	Bueno
PISOS / ENTREPISOS	Hormigón armado	Regular
CUBIERTA / TECHOS	Est. madera, metálica y eternit	Regular
ESCALERAS	Hormigón armado	Regular
CERRAMIENTOS	Muro de piedra, perfil metálico, tubo y malla	Regular
AZOTEAS	N/A	N/A

14.3 Revestimientos, Acabados e Interiores

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PISOS	Hormigón, cerámica y madera	Regular
APLANADOS	Enlucido	Regular
ESCALERAS	Hormigón, madera	Regular
PINTURA	Caucho	Regular
PAREDES INTERIORES	Ladrillo, enlucido, pintura y cerámica	Regular
PAREDES EXTERIORES	Ladrillo, enlucido, pintura	Regular
TUMBADO	Estuco	Regular
PASAMANOS	Aluminio	Regular
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	N/A	N/A

14.5 Carpintería

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PUERTA PRINCIPAL / INGRESO	Metálica	Regular
PUERTAS INTERIORES	Madera	Regular
PUERTAS EXTERIORES	Madera	Regular
CLOSETS / GUARDAROPA	Madera	Regular
MUEBLES COCINA	Madera	Regular
MUEBLES BAÑO	No tiene	N/A
MESONES COCINA	Hormigón y cerámica	Regular
MESONES BAÑO	No tiene	Bueno
CERRAJERÍA	N/A	N/A
VENTANAS	Aluminio y vidrio	Regular
PUERTA PARQUEADERO	Est. metálica	Regular
OTROS	N/A	N/A
PLAFONES	N/A	N/A

14.2 Instalaciones Eléctricas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACION	Empotradas	Bueno
PIEZAS ELECTRICAS	Empotradas	Bueno
CANALIZACIÓN	Politubo	Bueno
LUMINARIAS	Incandescentes	Regular
ACCESORIOS	Plástica	Bueno

14.4 Instalaciones Sanitarias e Hidráulicas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACIÓN	Empotradas	Bueno
TUBERÍA	Empotradas	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	PVC	Regular
SANITARIOS	EDESA	Regular
GRIFERÍAS	EDESA	Regular
INSTALACIÓN PARA LAVADORA	No	Regular
LAVADEROS	SI	Bueno
AGUA POTABLE	PVC	Bueno

14.6 Otros

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PINTURA INTERIOR	Caucho	Regular
PINTURA EXTERIOR	Caucho	Regular
REVESTIMIENTOS	N/A	N/A
TELEFONICAS / CABLE	N/A	N/A
GAS	Empotradas	Regular
REJAS / HERRERÍA	Perfil metálico	Regular
REVESTIMIENTOS EXTERIORES	N/A	N/A
INSTALACIONES ESPECIALES	N/A	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS	N/A	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS	N/A	N/A
OTROS	N/A	N/A

15) MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valora.

Nota: ** Se ha considerado los respectivos porcentajes ubicados en el informe; puesto que los mismos han sido verificados al momento de la elaboración del informe; por tanto su periodo de exposición es a la fecha de la actual.

15.1 Investigación de terrenos

#	DIRECCIÓN	RELACIÓN	EDAD	PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TELÉFONO	FECHA DE INGRESO	FUENTE INFORMACIÓN
1	Sector Playitas Mayancela Hermano Miguel, Cuenca, Azuay	Similar	0	S/D	N/A	S/D	17-06-2026	https://www.icasas.ec/propiedad/c333-9e60-1995378-1f955e14531b-7c2b
2	Sector barrio La Alborada Llaico, Cuenca, Azuay	Similar	0	S/D	N/A	S/D	17-06-2026	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-lnmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-llaico-azuay-u4105175
3	Sector Praderas Bemani Hermano Miguel, Cuenca, Azuay	Similar	0	S/D	N/A	S/D	18-06-2026	https://www.icasas.ec/propiedad/3275-838f-1985c4a-b1fabe274ffd-7c8b

15.2 Método Residual

#	PRECIO DE INMUEBLE	TERRENO M²	CONSTRUCCIÓN M²	VALOR UNIT. REP. NUEVO (\$/M²)	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR DE TERRENO
1	\$78.000,00	1.567,00	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$78.000,00
2	\$168.000,00	4.700,00	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$168.000,00
3	\$380.000,00	10.000,00	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$380.000,00

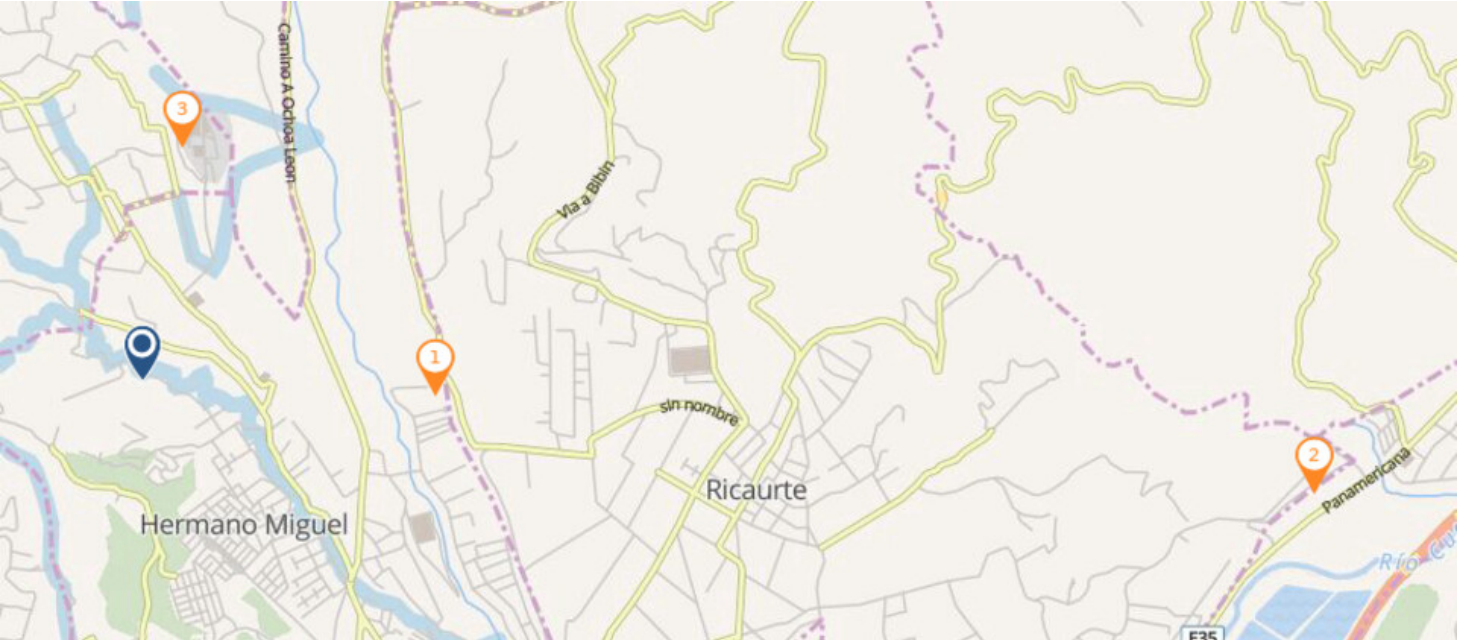
15.3 Homologación de los valores

Los factores usados son: Factor frente (FFr), Factor forma (FFo), Factor área (FAR), Factor topografía (FTo), Factor servicios básicos (FSe), Factor infraestructura (Fin), Factor ubicación (FUb), Negociación (Neg.) y Factor resultante (FRE).

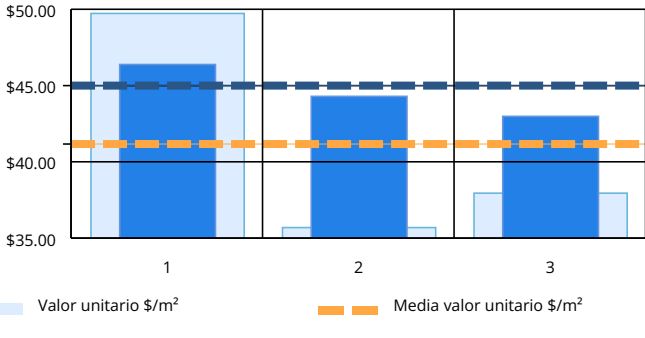
#	PRECIO DE TERRENO	ÁREA M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FRE	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
			FFR	FFO	FAR	FTO	FSE	FIN	FUB	NEG.			
1	\$78.000,00	1.567,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,05	1,05	90%	0,93	\$49,78	\$46,43
2	\$168.000,00	4.700,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,05	93%	1,24	\$35,74	\$44,35
3	\$380.000,00	10.000,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,10	1,10	90%	1,13	\$38,00	\$43,04

SUJETO	4.928,46 m²	PROMEDIO	\$41,17	\$45,00
--------	-------------	----------	---------	---------

15.4 Plano de ubicación y comparables



15.5 Estadística



	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
MÍNIMO	\$35,74	\$43,04
MEDIA	\$41,17	\$44,61
MÁXIMO	\$49,78	\$46,43
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$6,16	\$1,40
DISPERCIÓN	\$14,95	\$3,13

15.6 Cálculo del valor del terreno (VT)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR DE AJUSTE	MOTIVO DE FACTOR	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR TERRENO
Área edificable de terreno sin restricciones	3.721,55 m²	\$45,00	1,00	Sin afecciones	\$45,00	\$167.469,75
Área por margen de protección de Río La Compañía	592,47 m²	\$45,00	0,30	Margen de protección	\$13,50	\$7.998,35
Área de Restricciones: Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física y Protección por susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas FMR	614,44 m²	\$45,00	0,30	afectación por pendientes	\$13,50	\$8.294,94
SUBTOTAL	4.928,46 m²				\$37,29	\$183.763,04

15.7 Cálculo del valor de las edificaciones (VE)

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Vivienda de dos niveles	214,60 m²	\$580,00	\$124.468,00	0,42	\$52.276,56
SUBTOTAL	214,60 m²	\$243,60			\$52.276,56

15.8 Obras complementarias (VOC)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Patio con piso de cerámica	156,00 m²	\$45,00	\$7.020,00	0,45	\$3.159,00
Patio con piso de hormigón	73,00 m²	\$35,00	\$2.555,00	0,45	\$1.149,75
SUBTOTAL	229,00 m²		\$9.575,00		\$4.308,75

15.9 Obras fijas adicionales (VOA)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Cerramiento h=3.00 m	28,00	MI	\$120,00	\$3.360,00	0,45	\$1.512,00
Cerramiento Tubo y malla	170,00	MI	\$70,00	\$11.900,00	0,45	\$5.355,00
SUBTOTAL				\$6.867,00		\$6.867,00

15.10 Valor total

VALOR SIMILAR A NUEVO DEL INMUEBLE TASADO (VSN)	\$333.066,04
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) MEDIANTE EL MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN	\$247.215,35

15.11 Nota

Referencia 2 ubicadas en sector con similares características y tamaños de terreno similar al lote en estudio

16) RESUMEN GENERAL TASACIÓN

Mediante los Métodos aplicados en el Capítulo de la presente Tasación, encontramos los siguientes resultados

16.1 Resultados de los métodos

MÉTODO	PORCENTAJE PARA PROMEDIO	VALOR TOTAL PREDIO [\$ USD]	VALOR UNITARIO
A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS			
A1. Valor de costos (o Reposición)	100%	\$247.215,35	\$557,29
A2. Valor de comparación (o de Mercado)	N/A	N/A	N/A
B. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS INDIRECTOS			
B1. Ingresos o capitalización (Indirecto)	N/A	N/A	N/A

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble motivo de la presente tasación, consideramos las siguientes observaciones:
Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante: **Método de Costos (Reposición)**.

16.2 Valor catastral municipal

Avalúo municipal 2025:	\$287.003,76	Año:	2025
------------------------	--------------	------	------

16.3 Desglose del valor comercial

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	ÁREA	PRECIO TOTAL	VALOR UNITARIO
Terreno	74%	4.928,46 m²	\$183.763,04	\$37,29
Edificación	26%	443,60 m²	\$63.452,31	\$143,04
Vivienda de Interés Público o Social	100%	3.777,34 m²	\$247.215,35	\$65,45

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:	\$247.215,35
DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS QUINCE DÓLARES CON 35/100.	

17) VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE

NIVEL DE COMERCIALIZACIÓN	% DE LA DEDUCCIÓN	IMPORTE	VALOR DE REALIZACIÓN
Bajo	20%	\$49.443,07	\$197.772,28

18) CONCLUSIONES

La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posible inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona a cargo de indicar el inmueble

Esta Tasación fue ejecutada y certificada por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. y el Profesional Responsable:

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
23/06/2026 08:07:55

Arq. Tatiana Mireya Paez Iturralde
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVC-2018-1920
Cédula: 0103873998
23/06/2026 08:19:36

Arq. Denisse Amelia Pinanjota Pacheco
Visador
Cédula: 1724551070
22/06/2026 18:37:10

Notas: El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al **Propósito del avalúo: Avalúo y Objeto del avalúo: Valor Justo de Mercado**

■ 19) OPINIÓN INTEGRAL DE TINSA Y EL TASADOR

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación del Código Orgánico Monetario y Financiero; y normas pertinentes de la Ley de Compañías y de más normas que regulan el sector.

Tanto Tinsa como el Tasador NO asumen responsabilidad por la veracidad de la información y de los documentos proporcionados por el cliente, ni por los vicios ocultos que pueda tener el predio materia de la tasación.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números prediales o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, avalúos y catastros, u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente como: Permisos de construcción, Escritura de propiedad, Certificado del Registro de la propiedad, Comprobante del impuesto predial, IRM (Informe de Regulación Metropolitana), etc. y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

Vigencia del avalúo: El valor comercial indicado en este Estudio de Tasación es el valor razonable de mercado, siempre y cuando las condiciones del mercado y uso de la propiedad sean similares a las establecidas en este informe de tasación. Este certificado tiene una validez de 180 días a partir de la fecha de realización del estudio de tasación.

Nota:

■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Fachada - Exteriores, patio



Entorno - Acceso - Calle Cueva de los Tayos



Entorno - Acceso - Calle Cueva de los Tayos



Entorno - Acceso - Calle Cueva de los Tayos



Entorno - Acceso - Calle Cueva de los Tayos



Entorno - Acceso - Vista desde Calle Cueva de los Tayos



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Entorno - Acceso - Calle Cueva de los Tayos y Calle S/N



Entorno - Acceso - Calle Cueva de los Tayos



Otro - Vivienda dos pisos



Otro - Vivienda dos pisos



Otro - Vivienda - P.B



Otro - Vivienda - P.B



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Cocina - P.B - Vivienda de dos pisos



Cocina - P.B - Vivienda de dos pisos



Sala - P.B - Vivienda de dos pisos



Dormitorio simple - 1 - P.B - Vivienda de dos pisos



Baño social - P.B - Vivienda de dos pisos



Sala - P.A - Vivienda de dos pisos - sala de estar

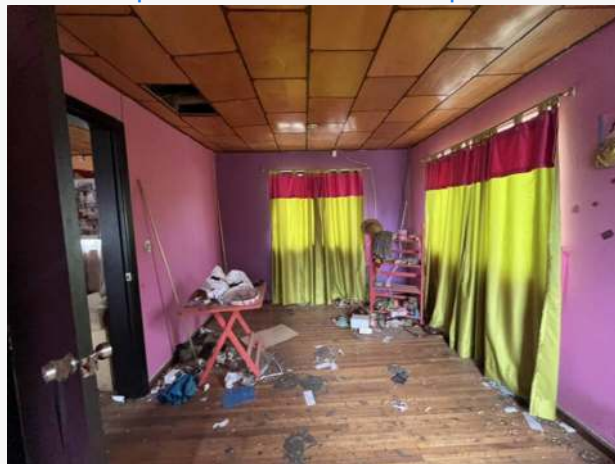


■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

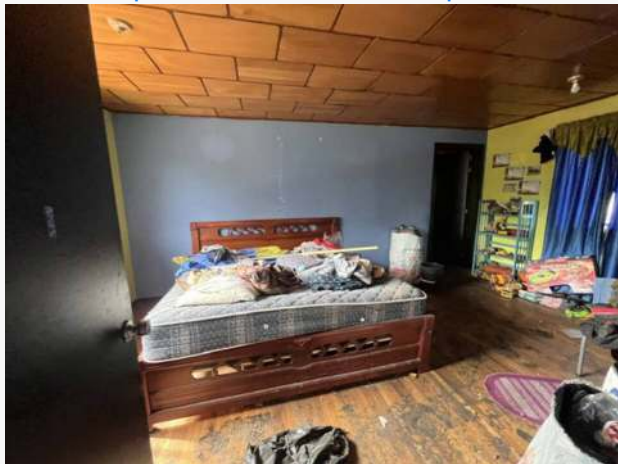
Dormitorio simple - 1 - P.A - Vivienda de dos pisos



Dormitorio simple - 2 - P.A - Vivienda de dos pisos



Dormitorio simple - 3 - P.A - Vivienda de dos pisos



Dormitorio simple - 3 - P.A - Vivienda de dos pisos



Dormitorio simple - 3 - P.A - Vivienda de dos pisos



Otro - Exteriores - patio de cerámica



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Exteriores - patio de cerámica



Otro - Exteriores - patios de cerámica y hormigón



Otro - Vista desde parte posterior de vivienda de dos pisos



Otro - Acceso área Exteriores - área verde



Otro - Casa de adobe abandonado - No se valora



Otro - Casa de adobe abandonado - No se valora



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)



Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)



Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)



Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)



Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)

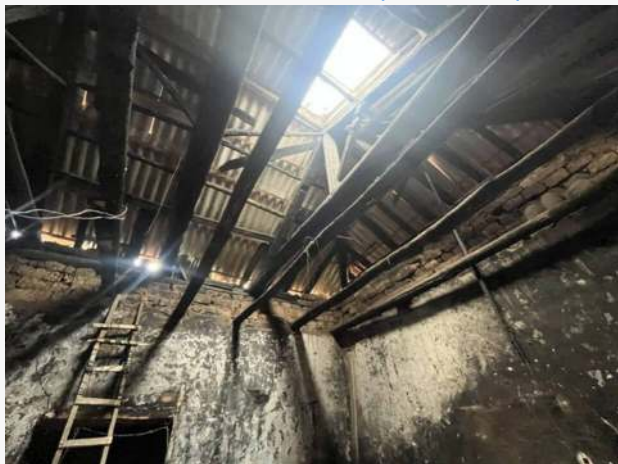


Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Casa de adobe abandonado PB (no se valora)



Otro - Exteriores - área verde



Otro - Exteriores - área verde



Otro - Construcción en avance de obra (Abandonado - No se valo



Otro - Construcción en avance de obra (Abandonado - No se valo



Otro - Construcción en avance de obra (Abandonado - No se valo



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Construcción en avance de obra (Abandonado - No se valo



Otro - Construcción en avance de obra (Abandonado - No se valo



Otro - Vista desde lindero sur



Otro - Lindero sur



Otro - Lindero sur



Otro - Vista desde lindero sur



■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Vista hacia lindero sur



Otro - Vista hacia lindero sur



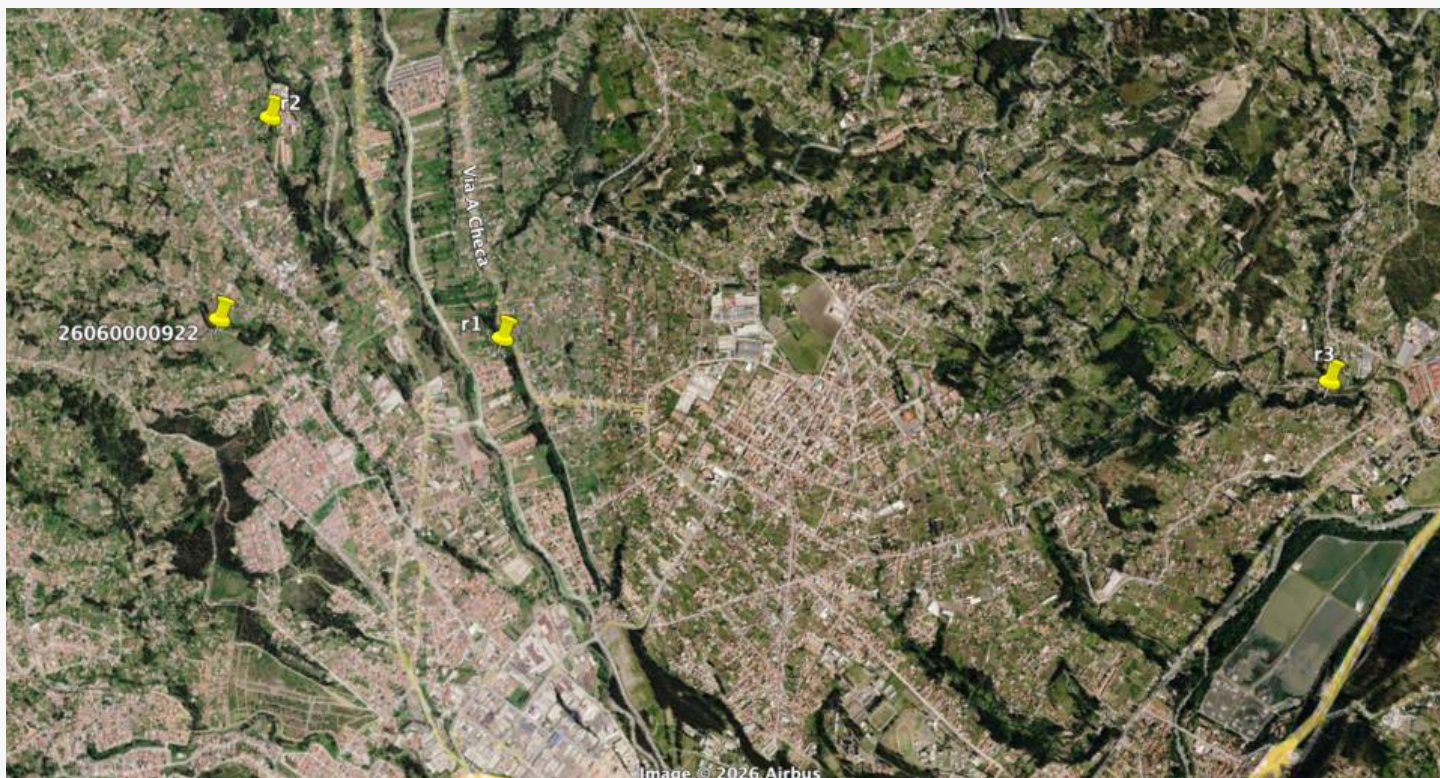
Otro - Vista hacia lindero sur



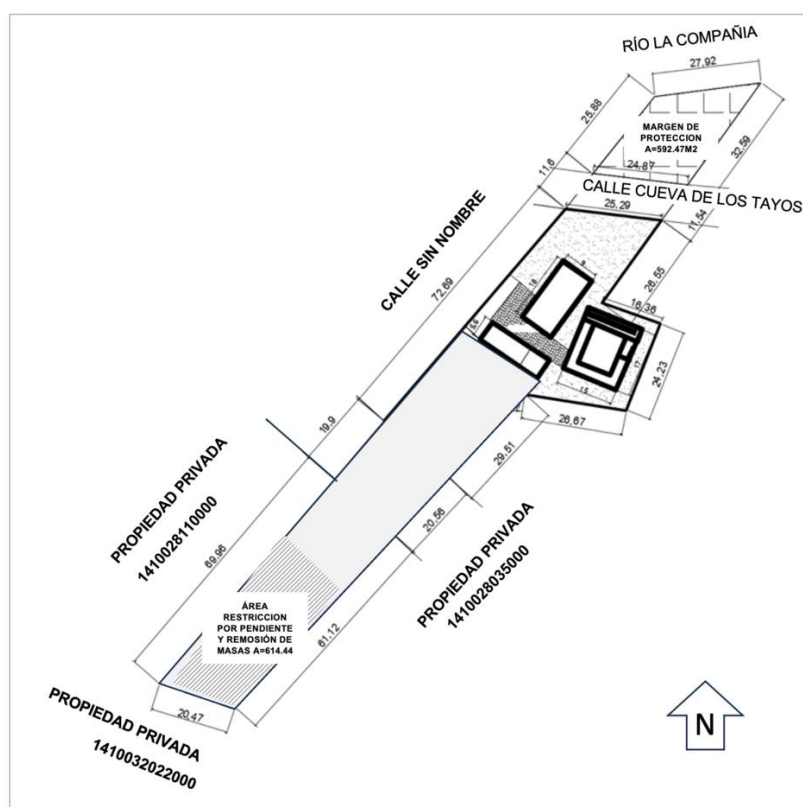
21) PLANO DE UBICACIÓN



22) UBICACIÓN DE REFERENCIAS



23) PLANO DEL INMUEBLE



24) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Escritura

Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Certificado No. 746206

Aurelio Bernal Campos.

Que, con el número 5506 del Registro de Prohibiciones, el diez de septiembre de dos mil catorce, se encuentra inscrita la Prohibición dispuesta mediante Oficio N° JC-FPT-024-14, de fecha doce de agosto de dos mil catorce, suscrito por el Abogado Fernando Palma Secretario-Abogado del Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias, Juzgado Especial de Coactivas CONAFIPS, que impida al señor OLGIER VITALIANO RUIZ VIDAL con cédula de ciudadanía número 0103785150; y, su cónyuge ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, con cédula de ciudadanía número 0104274923, gravar o enajenar los bienes inmuebles que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad de Cuenca. La prohibición se dispone dentro del Proceso Coactivo No. JC-CONAFIPS-002-14FP.

Que, con el número 1379 del Registro de Demandas, el diez y nueve de diciembre de dos mil catorce, se encuentra inscrita la Demanda tramitada ante la Unidad Judicial Civil de Cuenca, mediante providencia de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio número 443-2014; propuesto por Etelvina Cedillo Aucapiña en contra de los señores ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, OLGIER VITALIANO RUIZ VIDAL y Olga Azucena Vidal Cedillo, sobre un bien inmueble, ubicado en el sector denominado La Compañía de la parroquia Sinincay de este Cantón, adquirido por OLGIER VITALIANO RUIZ VIDAL casado con ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, por el título escriturario antes descrito.

Que, con el número 4018 del Registro de Prohibiciones, el treinta y uno de julio de dos mil quince, se encuentra inscrita la Prohibición dispuesta mediante Oficio N° JC-FPT-0385-2015, de fecha veinte y dos de junio de dos mil quince, del Juzgado de Gestión de Coactivas de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias, Juzgado Especial de Coactiva, que impida a la señora ADRIANA DEL ROCIO

Escritura

VITALIANO RUIZ VIDAL, con cédula de ciudadanía 0103785150, gravar o enajenar los bienes inmuebles que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad de Cuenca. La prohibición se dispone dentro del Proceso Coactivo N° JC-CONAFIPS-051.

Que, con el número 50 del Registro de Embargos, el veinte y uno de marzo de dos mil diez y nueve, se encuentra inscrito el Embargo decretado por el Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias CONAFIPS, mediante providencia de fecha veinte y cinco de febrero de dos mil diez y nueve, dentro del proceso coactivo N° JC-CONAFIPS-002-14-FP, en contra del señor OLGIER VITALIANO RUIZ VIDAL y su cónyuge ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA; gravamen recaído sobre el inmueble adquirido por el título escriturario antes descrito.

Que, revisados los índices de esta dependencia, son los antes descritos los únicos actos registrados a nombre del señor OLGIER VITALIANO RUIZ VIDAL casado con la señora ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, vinculados con el TÍTULO DE ADQUISICIÓN, del predio antes descrito que motiva esta certificación. Cualquier enmendadura o alteración invalida este documento.

Fecha y Hora de Certificación: Asientos registrales verificados a fecha Cuenca, 18 de julio del 2022 11:07:26

Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo
Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca (E)

Ruta de Certificación:

1. Dig. Ingreso: Ejecutor Montoya Clara Teón
2. Ingreso de Información: Ruvira Paredes Arlen Velastegui Ingrid
3. Búsquedas Certificaciones: Arlen Velastegui Ruvira Paredes
4. Certificador: Carlos Eduardo Celi Bravo
5. Firma: Abg. Carlos Eduardo Celi Bravo

■ 24) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Escritura

 Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Certificado No. 746206

en cuarenta y nueve coma ochenta y un metros rumbo s 42°55'W. Teniendo una superficie de cuatro mil setecientos cuarenta y uno coma cuarenta y seis metros cuadrados; y, las edificaciones allí existentes.

Que, con el número 4004 del Registro de Hipotecas, el veinte de octubre de dos mil once, se encuentra inscrito el título escriturario autorizado en la Notaría Novena de este Cantón, el catorce de octubre de dos mil once; por el cual los cónyuges señores OLGER VITALIANO RUIZ VIDAL y ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, constituyen a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Coopera Ltda., por la concesión de una línea de crédito, Primera Hipoteca Abierta sobre el inmueble de su propiedad adquirido por el título escriturario antes descrito. En consecuencia se ha inscrito la prohibición número 4516 del Registro de Prohibiciones, el veinte de octubre de dos mil once, que impida gravar o enajenar el inmueble hipotecado a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Coopera Ltda. Hipoteca y Prohibición que se encuentran cedidos sus derechos de Acreedor a favor de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias CONAFIPS, según consta de las inscripciones número 374 y 476 de los Registros de Hipotecas y Prohibiciones respectivamente, el veinte y cinco de enero de dos mil diez y seis.

Que, con el número 1443 del Registro de Demandas, el veinte y cinco de septiembre de dos mil doce, se encuentra inscrita la Demanda tramitada ante el Señor Juez Quinto de lo Civil de Cuenca, mediante providencia de fecha seis de septiembre de dos mil doce, dentro del Juicio Ordinario de Nulidad de Contrato No. 852-12, propuesto por la señora Blanca Rosario Bernal Campoverde, en contra de los señores OLGER VITALIANO RUIZ VIDAL, ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, y otra, sobre el cuerpo de terreno ubicado en la parroquia Sinincay de este Cantón, adquirido por el título escriturario antes descrito. Demanda que se encuentra reformada, según consta de la inscripción número 1841, del Registro de Demandas, el veinte y siete de noviembre de dos mil doce, en el sentido de que por un lapsus calamis, se omitió hacer constar al cónyuge de la parte actora siendo éste Jesús

Escritura

 Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Certificado No. 746206



CERTIFICADO

Conforme a la solicitud presentada y de acuerdo a la revisión de los asientos registrales, a nombre del señor OLGER VITALIANO RUIZ VIDAL casado con la señora ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca certifica lo siguiente:

Que, con el número 14346 del Registro de Propiedades, el veinte y nueve de octubre de dos mil diez, se encuentra inscrito el título escriturario autorizado en la Notaría Décima de este Cantón, el diez y ocho de octubre de dos mil diez; por el cual el señor OLGER VITALIANO RUIZ VIDAL casado con la señora ADRIANA DEL ROCIO PRADO OCHOA, compran a la señora Olga Azucena Vidal Cedillo, un cuerpo de terreno conocido como Segundo, ubicado en el sector La Compañía del sector rustico antes, hoy urbano de la parroquia Sinincay de este Cantón, linderado: por la Cabecera o Sur, antes propiedades de Andrés Aucapiña, hoy herederos, canal de riego al medio en veinte metros rumbo N 71°33'W; por el Pie o Norte, con el río de la Compañía en treinta y uno coma treinta y siete metros rumbo N 73°11'E; por el Costado u Oeste, con propiedades de Blanca Rosa Cedillo Aucapiña, hoy canal de riego al medio en cincuenta y ocho coma ochenta y siete metros rumbo N 40°55'N, canal de riego con calle s/n en veinte coma cero cinco metros rumbo N 40°55'E, con calle s/n en setenta y siete punto veinte y ocho metros rumbo N 40°55'E, con calle s/n en diez y siete coma setenta y ocho metros rumbo N 39°26'E, con Blanca Rosa Cedillo Aucapiña en veinte y nueve coma veinte y un metros rumbo N 37°54'E; y, por el otro Costado o Este, con terrenos de Aurelio Bernal Campos en cuarenta y tres coma treinta y dos metros rumbo S 35°51'W, con calle s/n en once coma treinta y seis metros rumbo S 35°51'W, con Aurelio Bernal Campos en veinte y cinco coma sesenta y ocho metros rumbo S 35°51'W, en diez y seis metros rumbo S 71°33'E, en veinte y tres coma setenta metros rumbo S 21°58'W, en veinte y cinco coma ochenta metros rumbo N

ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Actividades realizadas en la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Actividades industriales o comerciales:		X	
Actividades industriales o comerciales en el pasado:		X	
Actividades industriales o comerciales cercanas ahora, o en el pasado:		X	
Actividades cercanas que puedan causar contaminación:		X	

Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Descargas o flujos residuales sin contar flujos sanitarios de las viviendas:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos directamente al suelo:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos en aguas superficiales:		X	
Tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos:		X	

Otros posibles problemas ambientales

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Contaminación potencial como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores:		X	
Indicación de asbesto o pintura con plomo:		X	
Indicación de agua contaminada:		X	
Cuenta con códigos y reglamentos para prevenir desastres naturales:		X	
Altos niveles de ruido intermitente o continuo:		X	
Se evidencia riesgo de incendio:		X	

Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales:		X	
Existen estudios que indican la presencia de contaminación:		X	
Existen cerca tierras contaminadas:		X	
Existen cerca áreas protegidas:		X	
La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar:		X	

Tomas de agua

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Usa agua de pozo sin permiso oficial:		X	
Usa agua de vertiente sin permiso oficial:		X	
Usa agua entubada sin permiso oficial:		X	

Riesgo ambiental

DESCRIPCIÓN	ALTO	MEDIO	BAJO
Nivel de riesgo ambiental:			X

■ ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Seguridad en caso de incendios

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe en la propiedad hidrante, siamesa, boca de fuego, etc:		X	
Cuenta con detectores de humo:		X	
En edificios, existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización, o en conjuntos habitacionales, existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización:		X	
Cuenta con aprobaciones del Cuerpo de Bomberos:		X	

■ ANEXO - DOCUMENTACIÓN LEGAL

Situación legal

Otorgante: Olger Vitaliano Ruiz

A favor de: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS)

1. Titularidad y Adquisición: El bien pertenece a los cónyuges Olger Vitaliano Ruiz Vidal y Adriana del Rocío Prado Ochoa, quienes lo adquirieron por compraventa el 18 de octubre de 2010 a la señora Olga Azucena Vidal Cedillo. 2. Gravámenes y Limitaciones al Dominio: El inmueble presenta restricciones que impiden cualquier transferencia o uso como garantía: - Hipotecas y Prohibiciones: Existe una hipoteca abierta a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Coopera Ltda. (actualmente con derechos cedidos a CONAFIPS) desde el año 2011. Se registran prohibiciones de enajenar ratificadas en 2014 y 2015 vinculadas a procesos coactivos. - Embargo Vigente: Es la restricción más grave. El 21 de marzo de 2019 se inscribió un embargo decretado por el Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS) dentro del proceso coactivo No. JC-CONAFIPS-002-14-FP. 3. Litigios Judiciales Activos: El predio se encuentra en disputa legal mediante dos demandas inscritas: - Nulidad de Contrato: Juicio No. 852-12 interpuesto por Blanca Rosario Bernal Campoverde en 2012, que busca anular el título de propiedad de los actuales dueños. - Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio: Juicio No. 443-2014 interpuesto por Etelvina Cedillo Aucapiña. Esto implica que un tercero reclama la propiedad total o parcial del bien alegando posesión prolongada.

■ ANEXO - LINDEROS Y ÁREAS

Nota sobre linderos y áreas

-Ubicación de la Parroquia: Los títulos y el registro sitúan el inmueble en la parroquia Sinincay, pero el catastro municipal actual lo ubica en la parroquia Hermano Miguel. -Superficie del Terreno: El Registro de la Propiedad certifica 4.741,46 m², mientras que el Informe Predial municipal (noviembre del 2025) registra 4.928,45 m², similar a lo observado en sitio. -El inmueble presenta dos restricciones municipales que limitan su área útil: en el lindero norte, un área de margen de protección para el Río La Compañía de 592.47 m²; y en el lindero sur, un área de \$614.44m² afectada por alta pendiente y riesgo de remoción de masas. -Se recomienda solicitar IPRUS actualizado, pues la información de áreas de restricciones se han obtenido del IPRUS informativo. -Por condiciones de abandono, mal mantenimiento y conservación la casa de adobe y la construcción en avance de obra no serán valoradas en el presente informe. -Para la Valoración del terreno: Se aplicó un factor de demérito del 70% a las superficies afectadas por restricciones municipales, debido a su limitada edificabilidad y condiciones de riesgo. -Al realizar el levantamiento en sitio se obtuvo una diferencia en sus linderos y en el caso de su área se obtuvo una diferencia de 457 m² lo que corresponde a un aumento en su área del 10.22%.

■ ANEXO - MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN

Investigación de terrenos

1



SE VENDE AMPLIO TERRENO EN MAYANCELA SECTOR PLAYITAS **\$ 78.000**

Cuenca, Azuay
Tipo de vivienda: Terreno
Área de terreno: 1.597 m²
Tipo de operación: Compra
17 sept 2025 - Publicado por Max

2

Propiedad en Venta

Llacao, Cuenca, Azuay
Referencia: U4105175



< Volver al buscador Ecuador > Azuay > Cuenca > Llacao > U4105175

Terreno (Parcela) de en venta en

Esta propiedad es una parcela de 4,700 m² que está disponible para en venta... Puede comprar esta propiedad a partir de \$168,000 (\$36/m²).

3



Non
☐
Etnu
☐
Telé
☐
Tú r
☐
Hol
refe
par
☐
Al hi
Drivi

■ GLOSARIO

Alícuota: Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde al área de uso exclusivo.

Avalúo: Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Bien mueble / inmueble: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Principales características de un inmueble: inmovilidad y su tangibilidad.

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Conservación: Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

COS.: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS PB.: Coeficiente de Ocupación de Suelo Planta Baja)

Depreciación: Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Equipamiento: Bien público o privado, de utilidad pública, destinado a la prestación de servicios necesarios para la ciudad.

Habitabilidad: Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y legales.

Homologación: Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.

Infraestructura urbana: Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.

Metodología: Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.

Notario: Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a la ley.

Obras complementarias: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios adicionales al inmueble, jardines, balcones, terrazas, etc.

Ordenanza: Conjunto de normas para el sector urbano.

Bien Patrimonial: Corresponde a un tipo específico dentro de los llamados bienes culturales. Este se caracterizan por estar compuestos tanto por un valor simbólico como por un valor funcional o utilitario.

Plusvalía: Incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas.

Predio: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

Uso Predominante: Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.

Primer uso: Vivienda nueva o que no ha sido habitada por más de un propietario.

Propiedad Horizontal: Derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común.

Proporción del terreno: Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.

Retiro: Distancia establecida de acuerdo a la zonificación; puede ser frontal, lateral o posterior.

Riesgo: Contingencia o proximidad de un daño.

Rural: Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.

Servidumbres de paso: Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

Socioeconómico: Capacidad económica y social del sector en el que se encuentra emplazado el bien.

Tasación de inmuebles: Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.

Topografía: La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir.

Unidad susceptible de renta: Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos

Urbano: Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos / infraestructura urbana, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar.

Valor Comercial: Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición.

Valor de Capitalización de Renta: Monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo.

Valor de Mercado: El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.

Valor de Realización: Es el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien de manera inmediata; es decir de manera rápida en plazo no mayor de 6 meses

Valor de Reposición: Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.

Vida útil: Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

Zonificación: Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar obligatoriamente en un terreno al momento de edificar sobre él.