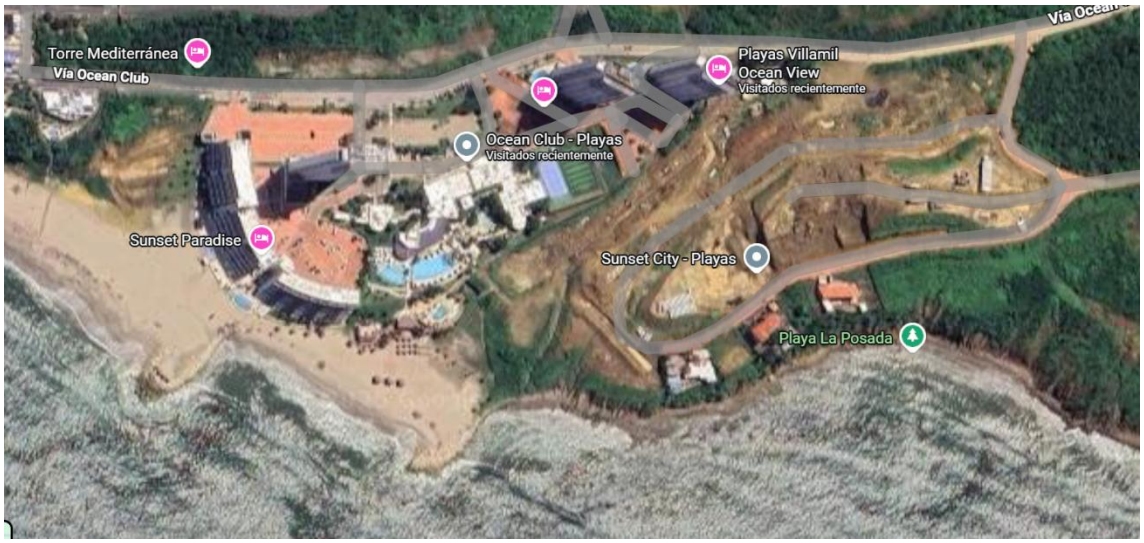
FRANCISCO IBAÑEZ PESANTES
Ingeniero civil

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO DE LA SUITE No. 501, PARQUEO 37 Y BODEGA 4A PERTENECIENTES A ACCOUNTSERVS S. A. UBICADOS EN EL CONDOMINIO OCEAN SUITES, EN EL SECTOR OCEAN BEACH CLUB – HOTEL & RESORT, CANTON PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS.



Coordenadas de referencia: Latitud -2.643665 Longitud: -80.420152

1. ESPECIFICACIONES GENERALES

Solicitante: Gerencia de Coactiva de la Corporación Nacional BP
Proceso coactivo No. 2024-0002-02
Depositario Judicial: Sr. Ronald Acosta Suarez

Propietario: ACCOUNTSERVS S. A.

Perito valuador: Francisco Xavier Ibáñez Pesantes

Título profesional del perito: Ingeniero Civil

Registro del perito en la SBS: PVG-2023-02377

Área autorizada de valoración por la Superintendencia de Bancos: Perito valuador de bienes inmuebles

Fecha de solicitud: 20 de noviembre de 2025

Fecha de inspección: 24 de noviembre de 2025

Fecha de entrega del informe: 26 de noviembre de 2025

Finalidad legal del informe de valoración: Remate

Propósito del informe de valoración: Valoración de bienes inmuebles.

FRANCISCO IBAÑEZ PESANTES
Ingeniero civil

Dirección: Condominio Ocean Suites, en el sector Ocean Beach Club – Hotel & Resort,. Manzana 85 del sector 03 de la zona 03, a 3,5 kilómetros de General Villamil Playas.

Zona: Cantón Playas, Provincia del Guayas.

Régimen de Propiedad: Privada

2.- INFORMACION DE LOS BIENES:

La suite No. 501, el parqueo No. 37 y la bodega 4A se encuentran en el Condominio Ocean Suites en el sector Ocean Beach Club – Hotel & Resort. La vía es lastrada con una capa pobre de asfalto por unos 3,5 km de la ciudad de General Villamil Playas. La suite se encuentra en piso 5 mirando al mar.

- **Clasificación de la zona:**
  Urbana

- **Tipo de propiedades predominante:**
  Edificios de apartamentos y casas vacacionales de construcción media y alta.

- **Vías de acceso al bien inmueble y vías interiores:**
  El acceso desde Guayaquil es por la vía a la Costa E-40 que es de primer orden y luego , continuando por la vía 489 hacia Playas que es también de primer orden y totalmente asfaltada y en buen estado. Desde Playas se toma un camino en mal estado por una distancia de 3,5 km hasta llegar al complejo vacacional.

- **Servicios básicos**: El sector donde están ubicados los terrenos cuenta con los siguientes servicios:

- **Agua potable:** Sí dispone
- **Energía eléctrica:** Sí dispone
- **Servicio telefónico:** Sí dispone
- **Servicio de internet:** Sí dispone
- **Alcantarillado:** No dispone. Uso de pozo séptico.
- **Transporte público**: Sí dispone

- **Configuración del terreno:**

- **Topografía:** Plana.

- **Linderos de la Suite No. 501**

- Norte: Área de acceso a las suites con 5,69 metros
- Sur: Suite 401 con 6,22 metros.
- Este: Espacio hacia el área comunal con 8,83 metros.
- Oeste: Suites 502 y 503 con 8,83 metros.

- **Código catastral**: 092150-03-03-85-013-134

- **Superficie de la Suite No. 501:** 52,65 metros cuadrados de área útil.
  Área común: 47,79 metros cuadrados
  Área total: 100,44 metros cuadrados
  Alícuota: 1,314%

- **Linderos del parqueo No. 37**

- Norte: muro con 2,40 metros
- Sur: Área vehicular con 2,45 metros
- Este: Parqueo No. 36 con 5,06 metros
- Oeste: Lindero No. 38 con 5,04 metros

- **Código catastral**: 092150-03-03-85-013-099

- **Superficie del parqueo No. 37:** 12,24 metros cuadrados de área útil.
- **Área común:** 11,09 metros cuadrados
- **Área total:** 23,33 metros cuadrados
- **Alícuota:** 0,305%

- **Linderos de la bodega No. 4A**

- Norte: muro con 2,00 metros
- Sur: Área de acceso a suites, suites 208-209, con 2,00 metros
- Este: Bodega 5A con 1,32 metros
- Oeste: Bodega 3A con 1,32 metros

- **Código catastral**: 092150-03-03-85-013-022

- **Superficie de la bodega No. 4A:** 2,97 metros cuadrados de área útil.
- **Área común:** 2,69 metros cuadrados
- **Área total:** 5,66 metros cuadrados
- **Alícuota:** 0,074%

3.- ESPECIFICACIONES TECNICAS

- **Condiciones del bien inmueble**

El bien inmueble que comprende la Suite 501, el parqueo 37 y la bodega 4ª se encuentran en buen estado. Sin embargo, tanto la suite como la bodega requerirán arreglos ya que se encuentran abandonadas. El clima salino característico por su cercanía al mar daña rápidamente los elementos metálicos y la pintura. De acuerdo con la administración del edificio, nadie habita la suite que tiene los servicios eléctricos y de agua potable cortados. Es fácil observar los efectos de la salinidad en las cerraduras.

- **Especificaciones de los materiales de construcción**

DESCRIPCION	SUITE No. 501
Nivel	Quinto piso alto
Estructura	Hormigon armado
Pisos	Hormigon armado
Sobrepisos	Porcelanato y cerámica
Mampostería	Bloques de hormigon
Cubierta	Losa de hormigon
Tumbado	Fibrolit empastado y pintado

Paredes exteriores	Enlucidas, empastadas y pintadas
Paredes interiores	Enlucidas, empastadas y pintadas
Puertas exteriores	Madera
Puertas interiores	Madera
Cerraduras	Nacionales
Piezas sanitarias	Nacionales
Grifería	Nacionales
Instalación eléctrica	120-240 voltios
Piezas eléctricas	Nacionales
Instalación sanitaria	Empotrada
Pintura exterior	Caucho
Pintura interior	Caucho

- **Porcentaje de avance de obra:**

La Suite 501, el parqueo 37 y la bodega 4ª se encuentran 100% terminados.

- **Factores tomados en consideración para la valoración del bien inmueble:**

Para determinar el valor del terreno se considera su ubicación, acceso y servicios básicos,\.

Para determinar el valor de las edificaciones se toma en cuenta las especificaciones técnicas, su mantenimiento y la edad.

- **Grado de realización del bien**

Es medio ya que se encuentra en una zona urbana consolidada, con buena accesibilidad, cerca de servicios, comercios y el sector es seguro.

- **Calidad de la garantía**

Es media, considerando la probabilidad de su venta, con buena demanda, sus características físicas y su valor fácilmente verificable.

4.- VALORACION

El estudio de mercado para obtener un valor razonable del terreno de ACCOUNTSERVS S. A. se lo realiza comparándolo con propiedades de características similares. El resumen de estas ofertas de terrenos se lo muestra en el siguiente cuadro:

Lote	Descripción	Ubicación	Área (m2)	Valor de venta	Valor por m2	Contacto
1	Lote de terreno frente al mar	Karibao Resort Town	374.00	$ 175,000.00	$ 467.91	Terreno Playas # 18: Venta en ciudadela cerrada con seguridad ,vía Ocean Club, Terrazas del Mar – Casaplayas
2	Lote de terreno frente al mar	Urbanización Terrazas del Mar	540.00	$ 49,000.00	$ 90.74	https://www.remax.co.ec/listings/vendo-540-mts-de-terreno-urb-terrazas-del-mar
3	Lote de terreno frente al mar	Urbanización Terrazas del Mar	504.00	$ 55,000.00	$ 109.13	https// www.plusvalia.com.venta/terrenos/guayas/playas/q-playas
				VALOR PROMEDIO	**$ 222.59**	

FRANCISCO IBAÑEZ PESANTES
Ingeniero civil

Para lograr obtener el precio actual del terreno es necesario tener en consideración, además, diversos factores como tamaño, acceso, ubicación, formas, topografía, entre otros. Este proceso que toma en cuenta estos factores es la homogenización del precio, el cual se muestra en la tabla siguiente:

Lote	Superficie (m2)	Valor terreno	Fuente	Forma	Tamaño	Acceso	Ubicación	Factor total	Valor homogenizado
1	374.00	$ 467.91	0.9	1	0.85	0.9	1	0.6885	$322.16
2	540.00	$ 90.74	0.9	1	1.05	0.95	1.1	0.987525	$89.61
3	504.00	$ 109.13	0.9	1	1.05	0.95	1.1	0.987525	$107.77
	Valor promedio	$222.59							$173.18

Con este resultado calculo el valor de reposición del terreno.

Área total de la propiedad (m2)	Descripción	Alícuota (%)	Valor unitario	Valor total
2,981.15	Suite 501	1.314	$173.18	$6,783.78
2,981.15	Parqueo 37	0.305	$173.18	$1,574.62
2,981.15	Bodega 4A	0.074	$173.18	$382.04
				$8,740.44

El valor de comercialización seria como sigue:

Valor de reposición	Factor de comercialización	Valor de comercialización
$ 8,740.44	1	$ 8,740.44

Finalmente, dadas las circunstancias económicas actuales y la lentitud del mercado inmobiliario creo oportuno aplicar un castigo de 5% para obtener el valor de realización.

Valor comercial	Factor castigo	Valor de realización
$ 8,740.44	0.95	$ 8,303.41

La valorización de la suite junto con el parqueo y la bodega es como sigue:

Descripción	Área útil (m2)	Valor de reposición por m2	Valor de reposición	Depreciación %	Valor de comercialización
Suite 501	52.65	$ 1,750.00	$ 92,137.50	16.02	$ 77,377.07
Parqueo 37	12.24	$ 1,750.00	$ 21,420.00	16.02	$ 17,988.52
Bodega 4A	2.97	$ 1,750.00	$ 5,197.50	16.02	$ 4,364.86
	67.86		$ 118,755.00		$ 99,730.45

El valor de reposición de la edificación se estableció en $ 1.750,00 por metro cuadrado tomando en consideración la ubicación del inmueble y sus características físicas. La depreciación fue calculada en base a la tabla de Fitto Corvini considerando el inmueble en la clase 2,5 y vida útil remanente de 85%.

El valor total que incluye terreno y edificios quedaría como sigue:

Avenida Tercera No. 109, ciudadela La Puntilla, vía a Samborondón 092301
Tel: 0999400662. email: fxibanez@hotmail.com

Descripción	Valor de reposición de terreno	Valor de reposición de edificación	Valor de reposición total
Suite 501	$6,783.78	$ 92,137.50	$98,921.28
Parqueo 37	$1,574.62	$ 21,420.00	$22,994.62
Bodega 4A	$382.04	$ 5,197.50	$5,579.54
	$8,740.44	$ 115,362.00	$124,102.44

Descripción	Valor de comercialización de terreno	Valor de comercialización de edificación	Valor de comercialización total
Suite 501	$6,783.78	$ 77,377.07	$84,160.85
Parqueo 37	$1,574.62	$ 17,988.52	$19,563.14
Bodega 4A	$382.04	$ 4,364.86	$4,746.90
	$8,740.44	$ 99,730.45	$108,470.88

Finalmente, dadas las circunstancias económicas actuales y la lentitud del mercado inmobiliario creo oportuno aplicar un castigo de 5% para obtener el valor de realización.

Valor de realización total: $108.470,88 x 95%= 103.047,34

5.- CALCULO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD EN BASE A SU RETORNO FINANCIERO

Considerando que la renta mensual de esta suite es $ 15,00 por metro cuadrado, se obtendría una renta mensual de $ 15,00 por 52,65m2 = $ 789,75 mensuales o su equivalente anual de $ 9.477,00.

Con una tasa de retorno razonable de 8% el valor de la propiedad seria $ 118.462,50.

6.- CONCLUSION

Lo siguiente es un resumen de los valores de este inmueble:

Valor de reposición: **$ 124.102,44 (CIENTO VEINTE Y CUATRO MIL CIENTO DOS 44/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**

Valor de comercialización: **$ 108.470,88 (CIENTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA 88/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**

Valor de realización: **$ 103.047,34 (CIENTO TRES MIL CUARENTA Y SIETE 34/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**

Valor de capitalización de rentas: $ 118.462,50 (CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS 50/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Avenida Tercera No. 109, ciudadela La Puntilla, vía a Samborondón 092301
Tel: 0999400662. email: fxibanez@hotmail.com

FRANCISCO IBAÑEZ PESANTES
Ingeniero civil

DECLARACION Y CERTIFICACION DEL AVALUO

Yo, Ing. Francisco Ibáñez Pesantes, por mis propios derechos y por los que represento como perito valuador de obras civiles, dentro del informe entregado el 26 de noviembre de 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables en el inmueble de propiedad de ACCOUNTSERVS S. A. que comprende la suite No. 501, el parqueo No. 37 y la bodega 4A que se encuentran en el Condominio Ocean Suites en el sector Ocean Beach Club – Hotel & Resort. Solar No. 1, ubicado en la manzana 85 del sector 3 de la zona 03 a 3,5 km de Playas, cantón Playas, provincia del Guayas es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

_____
Ing. Francisco Ibáñez Pesantes
C. C. 0903511269
Perito valuador

Avenida Tercera No. 109, ciudadela La Puntilla, vía a Samborondón 092301
Tel: 0999400662. email: fxibanez@hotmail.com