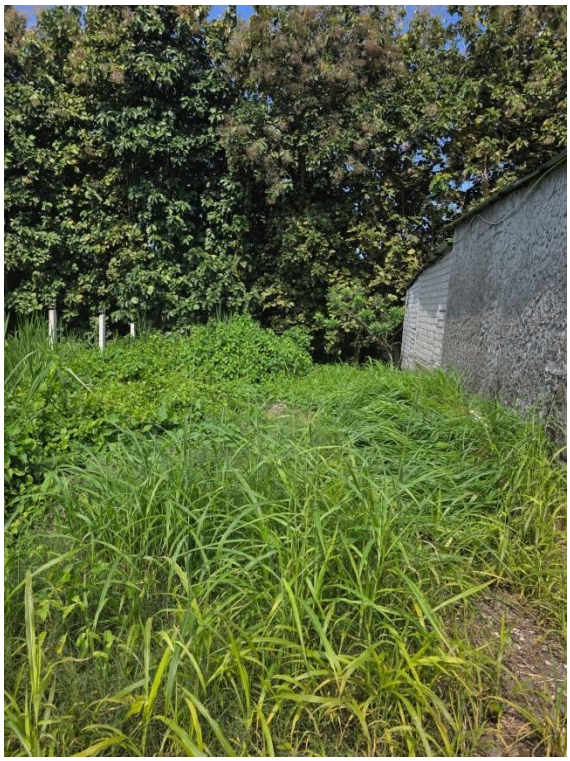
ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

INFORME PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE TIPO TERRENO



DATOS DEL PROCESO

DESCRIPCION	INFORMACION
Proceso Judicial	No. 12331-2018-00018
Judicatura	Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Quevedo, provincia de Los Ríos.
Materia	Ejecutivo – Cobro de pagaré a la orden.
Actor	Cooperativa de Ahorro y Crédito "29 de Octubre" Ltda.
Demandados	Julio Pedro Salazar Cruz y Miriam Esther Zambrano Navarrete.
Objeto del avaluó	Determinar el valor comercial del bien inmueble tipo terreno objeto de la presente diligencia judicial, mediante la aplicación de metodologías de valoración reconocidas, considerando sus características físicas, ubicación, entorno, condiciones del mercado inmobiliario y demás factores que inciden en su valor, para su incorporación al proceso judicial.

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

DESCRIPCION	INFORMACION
Incorporación procesal	Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Quevedo, provincia de Los Ríos.
Demandados	Julio Pedro Salazar Cruz y Miriam Esther Zambrano Navarrete.
Demandante	Cooperativa de Ahorro y Crédito "29 de octubre" Ltda.
Juez del caso	**Dr. Raúl Antonio Goyes Reyes**.
Ubicación del inmueble	
Provincia	Los Rios
Cantón	Quevedo
Parroquia	Guayacán
Clave catastral	----------
Área registral	220m2
Área física verificada	220m2
Área de construcción	No tiene construcción existente

DATOS DEL AVALUADOR

DESCRIPCION	INFORMACION
Nombre completo	Arq. Joyce Carolina Silva Vergara
Profesión	Arquitecta
Especialidad	Arquitectura-avalúo de muebles inmuebles
Registro SENESCYT	1030-2023-2794372
Registro en la función judicial	13353602
Fecha de caducidad de la acreditación.	Abril 2028
Cedula	1205991993
Teléfono	0984600907
Correo	joysvergara13@gmail.com
Dirección	Parroquia Nicolas calle quinta y san juan villa 13
Observación	Profesional habilitada para actuar como perito avaluadora judicial en materia de bienes inmuebles, conforme registro vigente ante el Consejo de la Judicatura y SENESCYT.

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

ANTECENDENTES

El presente informe pericial se emite dentro del Proceso Judicial No. 12331-2018-00018, tramitado en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Quevedo, provincia de Los Ríos, correspondiente a un juicio ejecutivo por cobro de pagaré a la orden, promovido por la Cooperativa de Ahorro y Crédito "29 de Octubre" Ltda., en calidad de parte actora, en contra de los señores Julio Pedro Salazar Cruz y Miriam Esther Zambrano Navarrete, en calidad de demandados.

Como parte de la fase de ejecución del proceso y con el objeto de continuar con las actuaciones judiciales correspondientes, la autoridad competente dispuso la práctica de un avalúo comercial del bien inmueble objeto de la causa, a fin de establecer su valor comercial actualizado, considerando sus características físicas, ubicación, entorno, condiciones urbanísticas y el comportamiento del mercado inmobiliario vigente.

En cumplimiento de la designación conferida, se realizó la inspección técnica del predio, el levantamiento de información en sitio, la recopilación y análisis de antecedentes documentales, así como el estudio de mercado mediante la comparación con inmuebles de características similares, aplicando criterios y metodologías técnicas de valoración reconocidas. El resultado de dicho análisis se presenta en el presente informe pericial para los fines legales pertinentes dentro del proceso judicial.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La determinación del valor comercial del inmueble se realizó mediante el Método Comparativo o de Mercado, sustentado en la inspección técnica del predio, el análisis de sus características físicas y urbanísticas, y el estudio de ofertas de terrenos similares en el sector, aplicando criterios de homogeneización para obtener un valor representativo acorde con las condiciones del mercado inmobiliario.

DATOS GENERALES

DESCRIPCION	INFORMACION
Tipo de informe	**Avalúo Comercial**
Objeto	Determinar el valor comercial del terreno urbano objeto del proceso judicial.
Proceso judicial	No. 12331-2018-00018
Fecha y hora designación	17/06/2026 Hr. 16:45am
Fecha y hora de posesión	24/06/2026 Hr. 12.00 am
Fecha y hora de inspección	29/06/2026 Hr. 10.30 am
Potencial identificado	Desarrollo de vivienda unifamiliar.
Área registral	220.00 m2
Área física verificada	220.00 m2
Área de construcción	Terreno sin edificaciones

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

Inspeccionar	Inspección técnica in situ, con verificación de la ubicación, linderos, dimensiones, topografía, accesibilidad, servicios básicos y características físicas del terreno.
Agentes presentes en la diligencia	Arq. Joyce Silva perito designada
	Ab. Víctor Ponce Cantos – Depositario Judicial.

PREDIO



DESCRIPCION	INFORMACION
Ubicación	
Parroquia	Guayacan
Canton	Quevedo
Provincia	Los Rios
Clave catastral	----------
Tipo de predio	Terreno urbano
Uso actual	Terreno urbano sin uso aparente
Condicion estrategica	Predio ubicado en uno de los últimos lotes de la lotización, con topografía ligeramente accidentada y pendiente descendente hacia la parte posterior. El lindero de 22,00 m con calle pública no se encuentra habilitado físicamente al momento de la inspección.

COORDENADAS UTM-WGS 84		
PUNTO	**NORTE**	**ESTE**
P1	**9884793.8267**	**668082.7968**

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

INFORME DE AVALUO
TERRENO



Coordenadas UTM – WGS 84		
PUNTO	**NORTE**	**ESTE**
P11	9884793.8267	668082.7968
P12	9884775.4869	668070.6457
P13	9884780.6917	668062.1069
P14	9884793.8267	668074.2581

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

DESCRIPCIÓN	INFORMACIÓN		
TIPO DE LOTE	INTERIOR	ESQUINERO X	MEDIANERO
FORMA	REGULAR X	IRREGULAR	
TOPOGRAFÍA	PLANO	PENDIENTE X	ACCIDENTADO
NIVEL DE VÍAS	IGUAL X	MAS ALTO	MAS BAJO
FRENTE	10.00 m		
FONDO	22.00 m		
RIESGOS	INUNDACIÓN	DESLIZAMIENTO	NINGUNO x
CERRAMIENTOS	SI	NO X	

LINDEROS DE ACUERDO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	LONGITUD
NORTE	Calle pública	10.00 m
SUR	Propiedad del señor Marcelino Lavalle	10.00 m
ESTE	Calle pública	22.00 m
OESTE	Solar N.° 2	22.00 m

ACCESIBILIDAD

DESCRIPCION	INFORMACION			
TIPO DE VIA	VIA PRINCIPAL	SECUNDARIA X Lastrada	ADOQUINADA	TIERRA
ESTADO	BUENO	REGULAR x	MALO	
JERARQUIA	PRINCIPAL	SECUNDARIA X		
ACCESOS	1 acceso calle publica lastrada			
TRANSPORTES CERCANOS	SI	NO x		
DESTANCIA DE LA VIA PRINCIPAL	300 m			

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

ENTORNO

DESCRIPCION	INFORMACION			
USO PREDOMINANTE	URBANO	RESIDENCIAL X	COMERCIAL	MIXTO
EQUIPAMIENTO CERCANOS	Escuelas y colegios ubicados aproximadamente a 1 km; acceso a servicios básicos y equipamientos urbanos del sector.			
COMERCIO	Presencia de tiendas de barrio y pequeños comercios de abastecimiento.			
PERCEPCION	Sector tranquilo, con baja densidad de ocupación y desarrollo parcial.			
SEGURIDAD	Media.			
IMAGEN URBANA	Sector con consolidación parcial; el predio se ubica en uno de los últimos solares de la lotización, próximo a una quebrada y con presencia de vegetación			
PLUSVALIA	Media, con potencial de incremento conforme avance la consolidación urbana del sector.			
NIVEL SOCIO ECONOMICO	Medio.			
PROYECCION DE DESARROLLO	Favorable, condicionada a la consolidación de la infraestructura vial, la ocupación de los lotes vacantes y el crecimiento urbano del sector.			

SERVICIOS BASICOS

DESCRIPCION	INFORMACION
AGUA	Red publica de agua potable
ENERGIA ELECTRICA	Red de distribución eléctrica disponible en el sector; el predio no cuenta con medidor ni acometida instalada por tratarse de un terreno sin edificaciones.
ALCANTARILLADO	no
INTERNET	Cobertura de fibra óptica y redes móviles.
BASURA	no
ALUMBRADO	Red de alumbrado público instalada.

RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO

Durante la inspección técnica se verificó que el inmueble corresponde a un **terreno urbano baldío**, con una superficie de **220,00 m²**. El predio presenta una topografía ligeramente accidentada, con pendiente descendente hacia la parte posterior, y se encuentra cubierto por vegetación natural y maleza. Se constató que el terreno se ubica en uno de los últimos solares de la Lotización Chag Luey, colindante con una quebrada, en un sector de consolidación urbana parcial. Asimismo, durante la inspección no fue posible identificar físicamente la calle pública correspondiente al lindero Este, debido a la presencia de vegetación en el área. El levantamiento permitió verificar las condiciones físicas y del entorno necesarias para la determinación del valor comercial del inmueble.

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Con el propósito de determinar el valor comercial del inmueble objeto de la presente pericia, se realizó un estudio del mercado inmobiliario del cantón Quevedo, enfocado en la recopilación y análisis de ofertas de venta de terrenos urbanos con características similares en cuanto a ubicación, superficie, uso de suelo, accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos y condiciones del entorno. Los inmuebles seleccionados corresponden a sectores con comportamiento comercial comparable al predio objeto de estudio, permitiendo aplicar criterios técnicos de homogeneización para obtener un valor unitario representativo del mercado.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

ÍTEM	UBICACIÓN	AREA (m2)	Precio	Valor unitario	OBSERVACIÓN
1	A tres cuadras del predio	200m2	$10.000,00	$50.00	Predio plano, ubicado a tres cuadras del inmueble avaluado.
2	Sobre av. Principal Hacia la 17 de marzo	280m2	$15.000,00	$53.57	Predio ubicado sobre calle/avenida principal, con mejor exposición y accesibilidad.
3	A una cuadra del predio	200 m2	$10.000,00	$50.000	Predio esquinero y plano, ubicado a una cuadra del inmueble avaluado.

CALCULO

C-1 = **50.00 USD/m²**
C-2 = **53.57 USD/m²**
C-3 = **50.00 USD/m²**

Promedio: 51.19 USD/m²

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO MEDIANTE FACTORES DE HOMOGENIZACION

Factores aplicados

De acuerdo con el análisis técnico del predio urbano, se consideraron los factores de incidencia.

- 1,00 = características similares al predio objeto de estudio.

joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

- Menor a 1,00 (0,85–0,99) = condiciones inferiores.
- Mayor a 1,00 (1,01–1,10) = condiciones superiores.

FACTOR	VALOR
Profundidad	1.00
frente	1.00
Forma	1.00
Tamaño	1.00
Ubicación en la manzana	0.85
Zonificación	0.85
Topografía	0.90
Entorno	0.90
Vías de acceso	0.90
Infraestructuras	0.90
Edificaciones	0.95
Seguridad de la zona	0.90

Factor de homogenización: 0.95

Para la homogeneización se tomó como referencia el comportamiento del mercado inmobiliario del sector, aplicando los factores de ajuste al predio objeto de avalúo, conforme a sus condiciones físicas, urbanas, topográficas, accesibilidad, infraestructura y entorno inmediato. De esta manera, el valor unitario referencial obtenido de los comparables se ajusta técnicamente a las características reales del inmueble evaluado.

CALCULO DEL VALOR FINAL DEL TERRENO	
Valor base obtenido de los comparables homogenizados	
Valor obtenido de los comparables	$51.19/m2
Aplicación del factor:	0.95
Valor unitario	$48.63/m2
Área de terreno	220.00m2
Valor total del terreno	**10.698.60**

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

VALOR ADOPTADO DEL TERRENO

De conformidad con el análisis del mercado inmobiliario del sector, la comparación con inmuebles de características similares y la aplicación del factor de homogenización, se determina que el valor comercial adoptado para el bien inmueble objeto del presente peritaje asciende a:
USD 10.700,00

VALOR ADOPTADO DEL TERRENO $10.700,00

joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

CONCLUSIONES

Como resultado de la inspección técnica, la revisión de la documentación disponible y el análisis comparativo del mercado inmobiliario del sector, se determinó que el inmueble objeto del presente peritaje corresponde a un terreno urbano baldío, ubicado en la Lotización Chag Luey, parroquia Guayacán, cantón Quevedo, cuyas características físicas, ubicación y condiciones del entorno fueron consideradas para su valoración.

La determinación del valor comercial se realizó mediante el método comparativo de mercado, utilizando inmuebles con características similares y aplicando el correspondiente factor de homogenización, con el fin de ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el predio objeto del avalúo.

En consecuencia, se establece que el valor comercial adoptado del terreno asciende a USD 10.700,00 (Diez mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América), valor que, a criterio de la suscrita perito, representa razonablemente las condiciones actuales del mercado inmobiliario para este tipo de inmueble y constituye una base técnica objetiva para los fines del presente proceso judicial.

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
PERITO DESIGNADA DE LA FUNCION JUDICIAL
Registro de la Función Judicial: 13353602

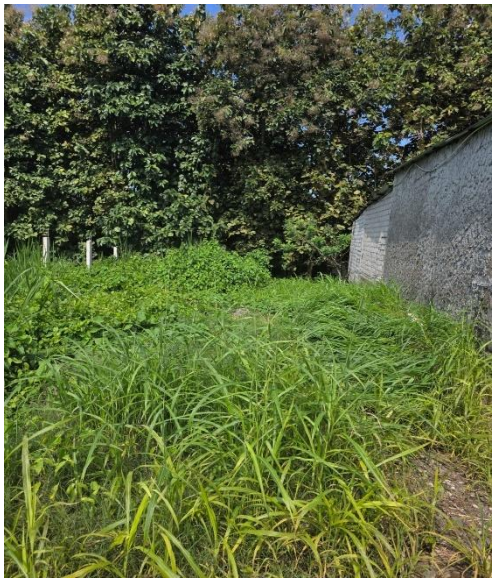
AB. VICTOR PONCE
DEPOSITARIO JUDICIAL

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA

DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS

joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

ANEXOS





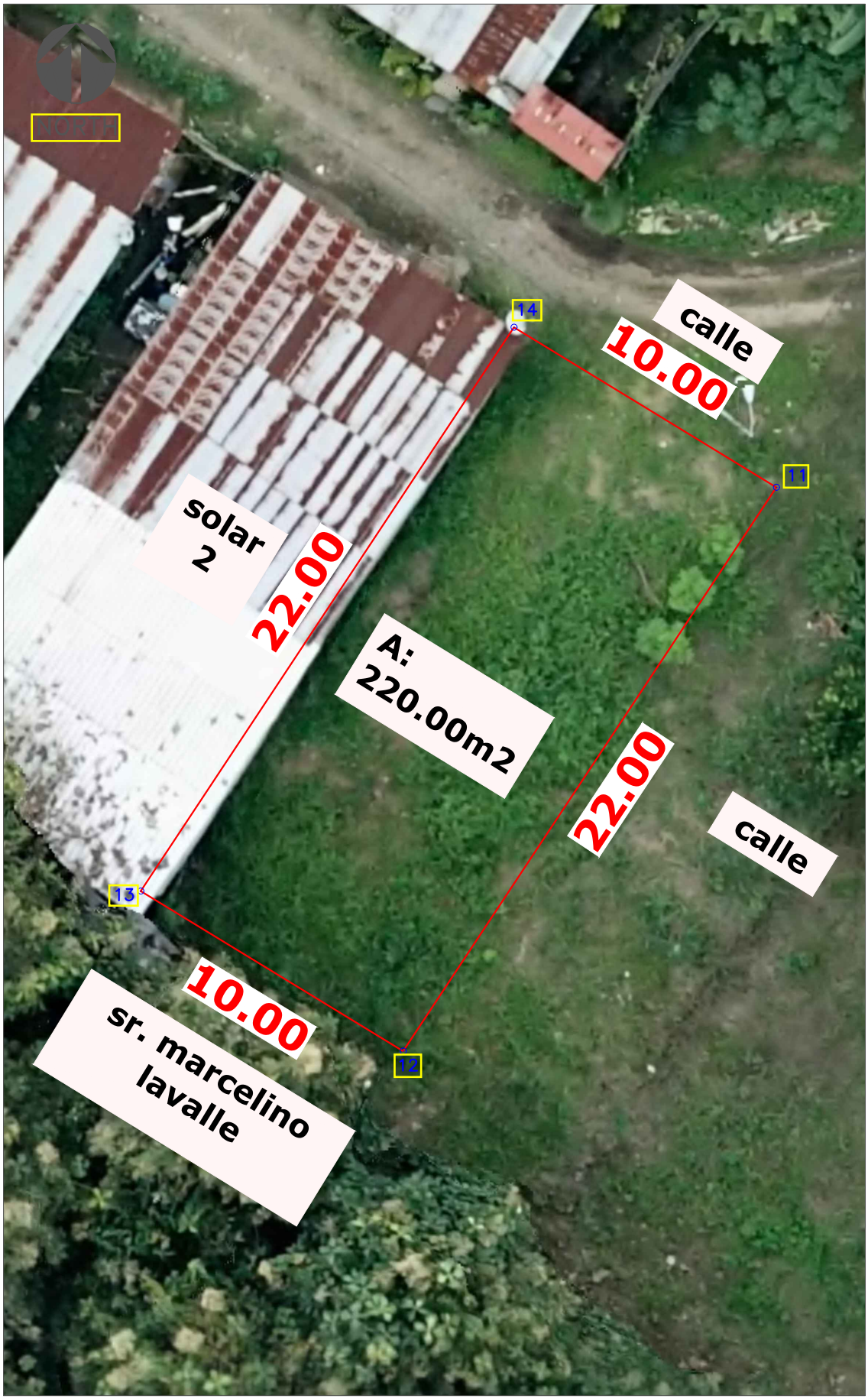


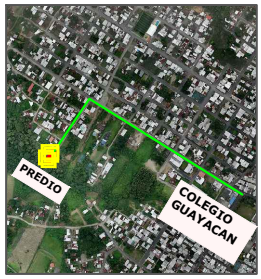
ARQ. JOYCE SILVA VERGARA

DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS

joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

PLANOS ADJUNTOS





PLANO DE UBICACION

PROVINCIA
LOS RIOS

CANTON
QUEVEDO

PARROQUIA
GUAYACAN

SECTOR
LOTIZACION CHANG LUEY

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

CONTIENE
PLANO GLOBAL

PREDIO	URBANO

AREA
220.00 m2

FECHA
JULIO 2026

RESPONSABLE TECNICA

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
1030-2023-2794372

OBSERVACIONES

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				11	9,884,793.8267	668,082.7968
11	12	S 33°31'35.78" W	22.000	12	9,884,775.4869	668,070.6457
12	13	N 58°38'08.62" W	10.000	13	9,884,780.6917	668,062.1069
13	14	N 33°31'36.62" E	22.000	14	9,884,799.0315	668,074.2581
14	11	S 58°38'07.55" E	10.000	11	9,884,793.8267	668,082.7968

SUPERFICIE = 219.843 m2

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 2

UBICACION	LINDERO	LONGITUD
NORTE:	CALLE PUBLICA	10.00
SUR:	SR. MARCELINO LAVALLE	10.00
ESTE:	CALLE PUBLICA	24.00
OESTE:	SOLAR 2	24.00
AREA :	220.00 M2	

SISTEMA:
PROYECCION: UTM
DATUM: WGS-84
SISTEMA: 17S

NOTAS:
1.- EL PLANO PERIMETRICO ESTA GEORREFERENCIADO AL REGGEN.
2.- PUNTO DEL IGN DE ENLACE AL REGGEN.
3.- EL LEVANTAMIENTO PERIMETRICO FUE REALIZADO CON EL METODO DIRECTO A TRAVES DE EQUIPO GEODESICO - RTK .
4.- EL PLANO ESTA ELABORADO SOBRE UNA CARTOGRAFIA BASE
5.- BASE CARTOGRAFICA DE ORTOFOTO.

ARQ. JOYCE SILVA VERGARA
DISEÑO • PLANIFICACIÓN • CONSTRUCCIÓN
AVALÚOS • INFORMES TÉCNICOS
joysvergara13@gmail.com | 098 460 0907 | Quevedo – Los Ríos, Ecuador

DECLARACION DEL AVALUADOR

Yo, JOYCE CAROLINA SILVA VERGARA, en calidad de profesional responsable de la elaboración del presente informe técnico de avalúo, declaro que el mismo ha sido realizado bajo criterios técnicos, objetivos e imparciales, conforme a metodologías de valoración reconocidas y aplicables al tipo de bien evaluado.

Certifico que la información contenida en el presente informe se fundamenta en la inspección directa del inmueble, el análisis de mercado, documentación proporcionada y el uso de herramientas técnicas adecuadas para la determinación del valor.

Asimismo, manifiesto que no mantengo conflicto de interés alguno respecto al bien objeto de avalúo ni con las partes involucradas, garantizando la independencia y transparencia del presente trabajo.

El valor determinado corresponde a las condiciones físicas, legales y de mercado observadas a la fecha de la inspección, por lo que cualquier variación posterior en dichas condiciones podrá modificar los resultados aquí expuestos.

En fe de lo cual, suscribo el presente informe.

JOYCE CAROLINA SILVA VERGARA

Firmado digitalmente por JOYCE CAROLINA SILVA VERGARA
Fecha: 2026.08.31 08:27:23 -05'00'

JOYCE CAROLINA SILVA VERGARA
CEDULA I: 1205991993
ARQUITECTA
PERITO CALIFICADO N° 13353602