

1694 -
no
se
pueden
ver
los
datos

	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002		
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.		
	15/4/2026		
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:	PVQ-2021-02168		
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:	SCVS-RNP-782		
			
BIEN INMUEBLE:	Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas (74.000,00 m2)		
DIRECCION EN SITIO:	Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas, ubicado en el Barrio Perú, vía antigua antigua a San Mateo, Parroquia Simon Plata Torres, Cantón y Provincia Esmeraldas, República del Ecuador.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURAS:	Escritura de Constitución de Hipoteca Abierta N°20161701035P03302: "...Lote de Terreno ubicado en la Parroquia Vuelta Larga, hoy Simón Plata Torres dd el cantón y Provincia de Esmeraldas..."		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	8	ACTUAL
PROVINCIA:	Esmeraldas	8	Esmeraldas
CANTÓN:	Esmeraldas	1	Esmeraldas
PARROQUIA:	Vuelta Larga	5	Simón Plata Torres
CLAVE CATASTRAL:	0901082003	PREDIO:	S/N
PROPIETARIOS:	ECUEMPIRE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES ECUATORIANAS CIA. LTDA.		
REPRESENTANTE LEGAL:	Silva Varela Galo Vinicio		
C.C/RUC:	1792002028001		
SOLICITANTE:	Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico S.A.		
EXPEDIENTE:	BP-000490-II-2020		
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 27 de marzo de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	lunes, 6 de abril de 2026		
FECHA DE INFORME:	miércoles, 15 de abril de 2026		

DR. PABLO CARRILLO GALLARZA
SECRETARIO DE COACTIVA
BANCO DEL PACÍFICO



BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1.- Valuador:	Empresa:	Valecuador S.A.		
	Perito:	Arq. José Rene López Cedeño		
	Asistente:	Ing. José R. López Chávez		
1.2.- Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Lote de terreno		
	Subtipo de bien:	Lote de terreno con vegetación natuiva		
1.3.- Régimen de Propiedad:	Individual - Autónomas / otros			
1.4.- Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de coactivas	
1.6.- Documentos Suministrados para el Avalúo:	Avalúo realizado por AMBROMAYOR ASESORES & ASOCIADOS (Fecha: 9 de noviembre del 2017). Escritura de Constitución de Hipoteca Abierta N° 20161701035P03302 (Fecha: 25 de agosto del 2016). Informe de Linderos y Mensuras del Predio "Lote Simón Plata Torres " (Fecha: 26 de septiembre del 2025). Levantamiento planimétrico (Fecha: 26 de septiembre del 2025), elaborado por el Ing. Luis Flores (Registro Senescyt 1006-03-418377).			

2.- TITULACIÓN

2.1.- Propietarios:	ECUEMPIRE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES ECUATORIANAS CIA. LTDA.		
2.2.- Título de Adquisición:	Escritura de Constitución de Hipoteca Abierta N° 20161701035P03302, 25 de agosto del 2016, otorgado por "ECUEMPIRE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES ECUATORIANAS CIA. LTDA., Silva Varela Galo Yinicio, Medina Hernandez Paulina Verónica a favor de Banco del Pacífico S.A., en el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, ante Doctor Santiago Federico Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito: "...Lote de Terreno ubicado en la Parroquia Vuelta Larga, hoy Simón Plata Torres del cantón y Provincia de Esmeraldas..."		

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características:		
3.1.1.- Sector Catastral:	Norte: Camino Virgen del Camino; Sur: Ruta del Spondylus; Este: Camino Virgen del Camino; Oeste: E15 Ruta del Spondylus.	
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble ubicado aproximadamente a 300 metros de Santuario Nuestra Señora de Loreto, a 200 metros de Río Esmeraldas, a 280 metros de Río Taone, a 500 metros de Parque Forestal, a 900 metros de Barrio La Concordio, a un kilómetro del centro de la parroquia Simón Plata Torres. Lindero Este: Barrio Perú.	
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona en proceso de consolidación	
3.1.4.- Tipo de Construcción	No existe construcción dentro de lote de terreno	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	en proceso inicial	
3.1.6.- Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	bajo nivel socio económico
3.1.7.- Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía:	vía vehicular
	capacidad vial:	vía secundaria
	condición de la vía:	vía asfaltada
	calle 1:	Camino Virgen del Camino
3.1.8.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Red de Agua potable:	No
	Red Energía eléctrica:	No
	Red de Alcantarillado Pluvial y Sanitario:	No
	Servicio de recolección de desechos sólidos:	Sí
	Telefonía móvil:	Sí
	Seguridad:	No
	Aceras y bordillos:	No
Transporte:	Lote de terreno ubicado frente a camino Virgen del Camino, en lindero Este, se conecta con la Vía E15 denominada Ruta del Spondylus, en donde existe transporte público y privado.	
Equipamiento urbano: El inmueble se encuentra a 800 metros al Sur de zona urbana consolidada y a 50 metros al Oeste del barrio Perú. En su parte posterior se encuentran las Villas de "Cepe" hoy "Petroecuador" sin conexión directa a esta urbanización. El centro urbano de la ciudad de Esmeraldas se ubica a 1 kilómetro, aproximadamente hacia el Sur del barrio La Propicia.		
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Lote de terreno sin uso o destino económico, existe vegetación nativa, entorno tenemos el barrio Perú al Este (camino en medio).	
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Lote de terreno con vegetación nativa, sin proyección de servicios públicos por cuanto el lote en estudio y valoración, es inclinado (active desde el lindero Este) y las redes de servicios públicos (agua potable y alcantarillado pluvial - sanitario), su disponibilidad cercana o en su entorno inmediato no existe su infraestructura. La cota más alta del terreno se ubica en su parte media con pendientes hacia el rumbo geografico Este y Oeste. Equipamiento urbano en su entorno inmediato o colindante no existe.	
3.1.11.- Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No se observa inseguridad en la propiedad, no existen riesgos aparentes en inspección realizada en el inmueble y zona, no se determinan conflictos de convivencia con vecindario colindante ubicado en su parte baja (barrio Perú).	
3.1.12.- Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes nativas existen en el interior de la propiedad y entorno, corresponden a bosque humedo tropical.	

1695
me
jule
sus
jap

		BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002	
3.2.- Descripción del Terreno:			
3.2.1.- Ubicación			
Las coordenadas georreferenciales del inmueble en estudio son (centroide):			
Geográfica:		Latitud	0.917359°
		Longitud	-79.661081°
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:			
No existe tramo de calle, no existen calles transversales limitrofes, existe camino con acceso vehicular denominado "Camino Virgen del Camino", que conecta con el barrio La Concordia y La Propicia, hacia el Norte; hacia el Sur, camino conecta con "San Mateo" y la Gasolinera Petroleos y Servicios "San Mateo" en la vía E15			
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:			
INMUEBLE:	Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas, ubicado en el Barrio Perú, vía antigua antigua a San Mateo, Parroquia Simón Plata Torres, Cantón y Provincia Esmeraldas, República del Ecuador.		
	Linderos Generales	Según Documento	Según Sitio
POR EL NORTE:	Con Hermanos Echeverría Dorado, en 350 mts, rumbo N 39° O; con 286 mts, rumbo N 52° O; rumbo N 41° E.	636,00 m	636,00 m
POR EL SUR:	Con Eduardo Gutiérrez Echeverría, en 320 mts, rumbo 40° O; con 278 mts, rumbo S 64° O; con 584 mts, rumbo S 37° O.	1182,00 m	1182,00 m
POR EL ESTE:	Con carretera antigua Esmeraldas - San Mateo, en 68,00 mts.	68,00 m	68,00 m
POR EL OESTE:	Con Hermanos Echeverría, en 132 mts.	132,00 m	132,00 m
Consta en Acta de Embargo: Datos tomados del Certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad de Esmeraldas Certificado No. 500335, a las 8h30, se dejó la notificación en la Empresa CEVALLOS HIDALGO (GEINCO) representado por el Ing. Ramiro Mejía que está hecho cargo al momento, en el lote de terreno está maquinaria destinada para trituradora plantas de asfalto y una planta de concreto, el inmueble está ubicado en el lote de terreno urbano, ubicado en el Barrio La Concordia, de la parroquia Simón Torres Plata, del cantón y provincia de Esmeraldas, lote No. 003, Manzana 082 (sector más conocido como Perú). Una vez realizado la diligencia de EMBARGO DEL CIENTO POR CIENTO, éste queda en custodia del Lic. Manuel M. Arias Velastegui, Depositario Judicial, firmando con el Sgto. Darwin Bastidas, Policía Nacional, lo que le comunico a Usted señor Juez, para los fines de ley, en Quito a diez y seis de noviembre del dos mil veinte y uno.			
ÁREA TOTAL DEL TERRENO EN HECTÁREAS:		7,40 Has	7,40 Has
ÁREA TOTAL DEL TERRENO EN METROS CUADRADOS:		74000,00 m²	74000,00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%	
Observaciones:	1.- Linderos generales: No existe diferencia entre áreas de Escrituras Públicas y levantamiento realizado en sitio.		
	2.- Se realiza investigación, verificación e inspección física del inmueble acorde a escrituras públicas y documentación suministrada.		
	3.- Se considera el plano topográfico realizado por el Ing. Luis Flores. Registro SENESCYT: 1006-03-418377		
	4.- Superficie Catastral 61.148,86 m² (6,11 hectáreas)		
	5.- Linderos según CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA, otorgada ante el Dr. Santiago Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del cantón Quito, con fecha 25 de agosto de 2016.: Por el NORTE: con Hermanos Echeverría Dorado en 350 m. Rumbo N 39° O; con 286 m. Rumbo N 52° O. Rumbo N 41° E; Por el SUR: con Eduardo Gutiérrez Echeverría, en 320 m. Rumbo 40° O; con 278 m. Rumbo S 64° O; con 584 m. Rumbo S 37° O; Por el ESTE: con carretera antigua Esmeraldas - San Mateo, en 68,00 m.; y, Por el OESTE: con Hermanos Echeverría, en 132 m., con una superficie de 7.4 Has."		
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:	
Forma:	Alargado e irregular	Lote con vegetación nativa y relictos en partes con árboles de teca, ubicado en zona aparentemente tranquila, vista del inmueble es hacia Río Esmeraldas y Río Taone.	
Topografía:	Pendiente 6 - 7%		
Ubicación:	Medianera		
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:			
No se determinan servidumbres, afectaciones u otro tipo de riesgos acorde a inspección e información recibida. En su parte frontal, hacia camino público: retiro de 25 metros. No se identifican servidumbres expresas en la escritura de hipoteca, no consta y no se identifican: servidumbre de paso, servidumbre de tránsito, servidumbre de acueducto, servidumbre eléctrica formal			
3.2.7.- Uso Actual:			
Lote de terreno sin uso, con vegetación nativa en estado natural de bosque húmedo tropical (arbustos, pastos naturales, árboles pioneros "guarumo, balsa, etc")			
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:			
El inmueble objeto del presente análisis corresponde a un lote de terreno de naturaleza urbana, ubicado en el sector Barrio Perú, parroquia Simón Plata Torres (antes Vuelta Larga), cantón y provincia de Esmeraldas.			



BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

4.1.- Especificaciones Técnicas Básicas:

El inmueble se encuentra dentro del ámbito regulado por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Esmeraldas, correspondiendo a suelo urbano o de expansión urbana, lo que permite el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales e industriales de mediana escala, sujeto al cumplimiento de parámetros urbanísticos y dotación de servicios.

DESCRIPCION:

LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Lote de terreno urbano (zona en proceso de transición) de 7,40 hectáreas, ubicado en el sector Barrio Perú de la parroquia Simón Plata Torres, cantón Esmeraldas, con configuración irregular y topografía moderada ($\approx 6,5\%$ de pendiente), acceso por vía carrozable y entorno de uso mixto. Presenta cobertura vegetal secundaria propia de bosque húmedo tropical intervenido.

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble:

No posee construcciones, mejoras u obras civiles incorporadas al suelo natural que amerite ser consideradas y/o valoradas.

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	Sin conservación	Mantenimiento	Sin mantenimiento	Deficiencias Relevantes	No se observan linderos
--------------	------------------	---------------	-------------------	-------------------------	----------------------------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

No existen construcciones en interior del lote de terreno

164
nu
du
nu
guy



BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Información no proporcionada.

5.2.- AFECTACIONES VIALES:

No se determinan afectaciones viales, se considera retiro frontal de 25 metros, camino público, linderos Este.

5.3 Otros Aspectos:

Lote de terreno se considera en zona de expansión urbana, destinado a crecimiento de la ciudad, requiere: planificación técnica previa, dotación de servicios básicos e infraestructura y aprobación municipal

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN Y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona donde se han localizado varios inmuebles en venta de similares o semejantes características. Se aplica el enfoque de mercado usando el método comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con consultas directas en el sector y zona, lo que se refleja en el valor establecido u obtenido. Se excluyen muestras que se encuentran fuera de mercado, las cuales no han sido tomadas en el proceso del presente cuadro de cálculo.

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

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

7.- ESTUDIO DE MERCADO:

Para determinar el valor del terreno se realiza estudio de mercado en su zona, entorno y otras zonas semejantes y/o comparables dentro del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, forma, ubicación, infraestructura, etc.; además se considera la base de datos personales de estudios de valores unitarios del suelo.

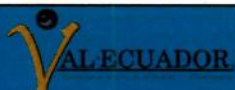
8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN:

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 del suelo, acorde a sus condiciones naturales actuales, sin uso y condiciones físicas; se consideran su entorno de desarrollo y crecimiento, además sus aspectos políticos, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se aplica el siguiente método:

Comparativo o de mercado, estudio de mercado inmobiliario, homogenización, obtención de precio base, acorde a referencias, consideran valores no especulativos, aplica factor fuente o negociación, se realiza revisión y análisis de valores de mercado en oferta a fin de considerar sus características que permitan correcta homologación; se definen sus variables cuantitativas y cualitativas; se consideran la normativa o regulación municipal vigente. Para valorar terreno se realizó reconocimiento general de la zona y entorno donde se ubica el bien inmueble valorado.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se considera los costos directos e indirectos de construcción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otra construcción semejante o comparable a nuevo con sus mismas características de tipología, ambientes y acabados. Referencia: costos referenciales para la construcción del DM Quito elaborado por AEPA y Revista "CONSTRUCCION" elaborado por Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON 2026, ajustados a la zona de estudio; además de criterios técnicos de manuales de tasación de autores como Oscar Borrero, considerados los aplicables a nuestro medio y entorno. No se aplica en el presente avalúo, por no existir construcciones, obras civiles ni mejoras incorporadas al suelo natural que ameriten ser consideradas o valoradas.



BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

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

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

ÍTEM	INMUEBLES	AVALÚO DEL TERRENO:				
		Área total	Valor m ²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional
1	Terreno	74000,00 m ²	\$ 17,59	\$ 1.301.342,39	N/A	74000,00 m ²

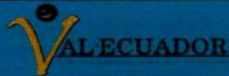
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:

9.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO:

\$1.301.342,39

SON: UN MILLON TRESCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS, CON 39/100 DÓLARES AMERICANOS.

1697 -
de
para
para

		BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002			
10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:					
El valor de mercado se refiere al precio que un comprador estaría dispuesto a pagar por un activo en un mercado determinado en un momento dado. En términos generales, se puede definir como la estimación del precio justo de un bien o servicio en un mercado libre y competitivo en condiciones normales de la economía de nuestro país.					
11.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					
Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas, ubicado en el Barrio Perú, vía antigua antigua a San Mateo, Parroquia Simon Plata Torres, Cantón y Provincia Esmeraldas, República del Ecuador.					
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT. CON FACTOR COMERCIAL o VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	74000,00 m²	\$ 17,59	1	\$ 1.301.342,39	\$ 1.301.342,39
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 1.301.342,39
11.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					\$ 1.301.342,39
SON: UN MILLON TRESCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS, CON 39/100 DOLARES AMERICANOS.					



BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

12.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el -20% al valor de mercado, acorde a su mediana realización de venta.

SUSTENTO TÉCNICO Y JURÍDICO DEL FACTOR 0,80: 1. NATURALEZA DE LA VALORACIÓN.- El valor determinado corresponde a un escenario de venta forzosa / remate (proceso coactivo); implica: No existe negociación libre, existe presión de tiempo, menor exposición al mercado y se restringe el universo de compradores. Teoría de valoración, en avalúos inmobiliarios se reconoce que: El valor de mercado $\neq$ valor de realización, el valor de realización $<$ valor comercial. Factores del bien que justifican el 0,80 el lote presenta condiciones que refuerzan el castigo: superficie grande (7,40 Ha) implica menor liquidez, relación frente/fondo, baja eficiencia comercial, forma irregular $\rightarrow$ menor aprovechamiento inmediato y pendiente moderada $\rightarrow$ requiere inversión, afectación físicas (retiro frontal, infraestructura), mercado local limitado para grandes extensiones, demanda reducida esto es absorción lenta. Rango técnico aceptado, para ventas forzosas: 0,90 $\rightarrow$ venta rápida; 0,85 $\rightarrow$ oportunidad; 0,80 $\rightarrow$ remate técnico valor de oportunidad; 0,75 $\rightarrow$ liquidación agresiva; Factor: 0,80 está en el rango correcto, no es extremo. SUSTENTO JURÍDICO: El bien se encuentra dentro de: Proceso coactivo / embargo, implica jurídicamente: ejecución de obligación. Enajenación obligatoria; Venta no voluntaria. Principio jurídico aplicable: No se busca el precio óptimo, sino: efectividad de la venta y recuperación de la obligación mediante la

realización del bien. "Los bienes en procesos de ejecución o remate se transan por debajo del valor de mercado, debido a condiciones no típicas de comercialización."

JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA: Aplicar 0,80 implica: 20% de reducción, refleja: menor liquidez, mayor riesgo, menor tiempo de exposición. Es un castigo: $\checkmark$ realista; $\checkmark$ proporcional y $\checkmark$ sustentable. Considerando que la presente valoración se enmarca en un proceso de ejecución coactiva, caracterizado por una venta no típica de mercado, con presión de tiempo, menor exposición comercial y restricción en la libre concurrencia de compradores, se adopta un factor de realización de 0,80 sobre el valor comercial determinado. Este coeficiente se sustenta en criterios técnicos de valoración inmobiliaria, que reconocen la diferencia entre valor de mercado y valor de realización, así como en la práctica judicial de enajenación de bienes en procesos de remate, en los cuales los precios tienden a situarse por debajo del valor comercial. En consecuencia, el valor resultante refleja adecuadamente las condiciones reales de comercialización del inmueble.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas (74.000,00 m2)	\$ 1.301.342,39	0,80	\$ 1.041.073,91

SON: UN MILLÓN CUARENTA Y UN MIL SETENTA Y TRES, CON 91/100 DÓLARES AMERICANOS.

13.- AVALÚO CATASTRAL (2026):

Valor Catastral: \$ 1.890.043,26

Fuente: <https://consulta.esmeraldas.gob.ec/informacionpredial.jsp?radio=1&txtid=1792002028001>

1698 -
nu
peto
nu
jou

V ALECUADOR		BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002
14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:		
ITEM	DETALLE	VALOR
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO:	\$ 1.301.342,39
11.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 1.301.342,39
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	\$ 1.041.073,91
13	VALOR CATASTRAL:	\$ 1.890.043,26
15.- OBSERVACIONES:		
<p>Se establece que, si bien el inmueble constituye física y legalmente un solo cuerpo, su configuración geométrica marcadamente alargada implica ajustarlo a su forma y relación frente-fondo. Para reflejar la realidad del mercado inmobiliario, el área total del predio (7.40 Ha). Fortalezas dominantes: Ubicación dentro de zona urbana, tamaño macro, acceso lindero Este por camino público. Debilidades: Topografía con pendiente, afectación en lindero Este por retiro de camino y regularización técnica para proyecto inmobiliario.</p>		
16.- DECLARACIÓN:		
<p>Yo, José René López Cedeño, por mis propios y personales derechos, soy parte de la nómina de peritos evaluadores de la compañía VALECUADOR S.A., declaro bajo juramento, que:</p> <p>1. La definición del valor, corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.</p> <p>2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.</p> <p>3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.</p>		
17.- ANEXOS:		
a) Croquis del terreno; b) Implantación; c) Referencias comerciales; d) Memoria de cálculo; e) Memoria fotográfica; g) Ficha de riesgo ambiental.		
<p>Atentamente</p> <div></div> <div><p>VALECUADOR S.A. RUC: 1793029604001 Registro SBS: PVQ-2021-02168 Actualización SB: 11-04-2025 Oficio Nro. SB-DTL-2025-0570-O</p><p>Lic. Manuel M. Arias Velastegui Depositario Judicial</p><p>Arq. José René López Cedeño RUC: 1716170350001 Registro: PVQ-2017-1838 Actualización SB: 20-03-2025 Oficio Nro. Nro. SB-DTL-2025-0420-O</p></div>		



BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

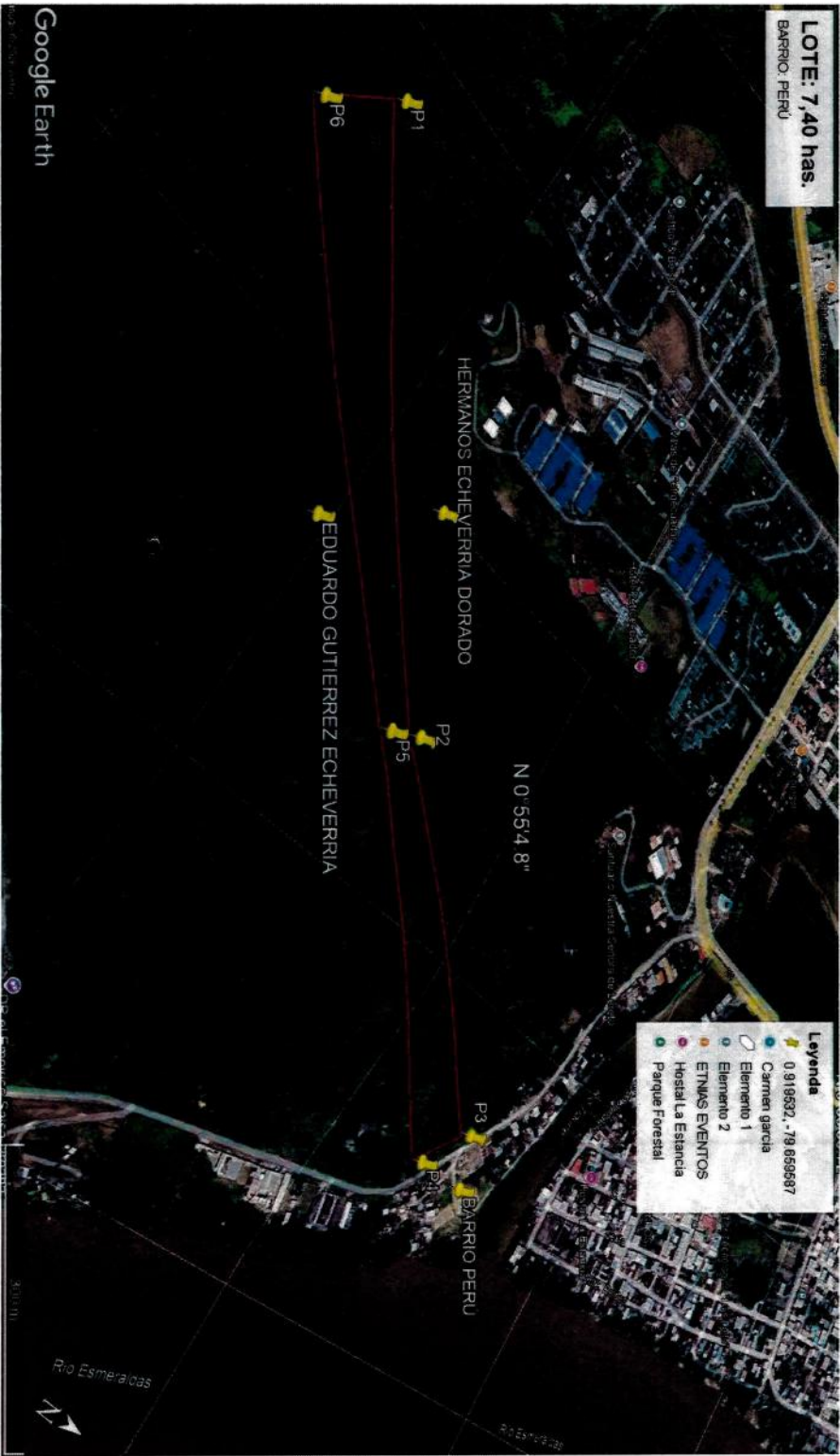
CUADRO DE RESUMEN:

TIPO DE INMUEBLE	Individual - Autónomas / otros						
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	74000,00 m ²	\$ 17,59	\$1.301.342,39	N/A	74000,00 m ²	\$1.301.342,39	N/A
TOTAL							

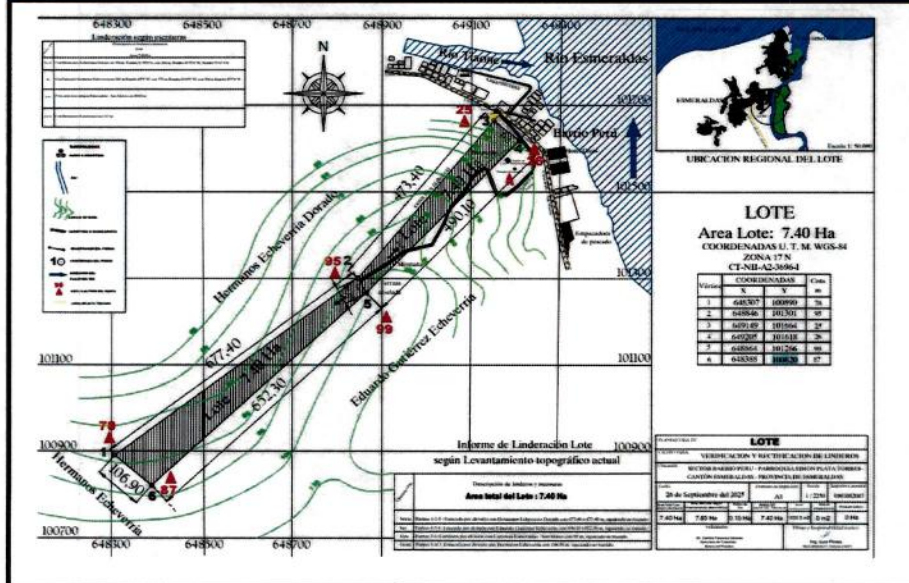
RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD \$	1.301.342,39
Valor Ajustado al 100%	USD \$	1.041.073,91
Porcentaje de Ajuste	%	20,00%

6691
m
m
m
m
m

		BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002	
ANEXO # 1 - UBICACIÓN GEOGRÁFICA:		Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas, ubicado en el Barrio Perú, vía antigua antigua a San Mateo, Parroquia Simon Plata Torres, Cantón y Provincia Esmeraldas, República del Ecuador.	
<div><div><div>LOTE: 7,40 has. BARRIO: PERU</div></div></div>		https://maps.app.goo.gl/UeqZiVIGH9iMAU8	

ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL

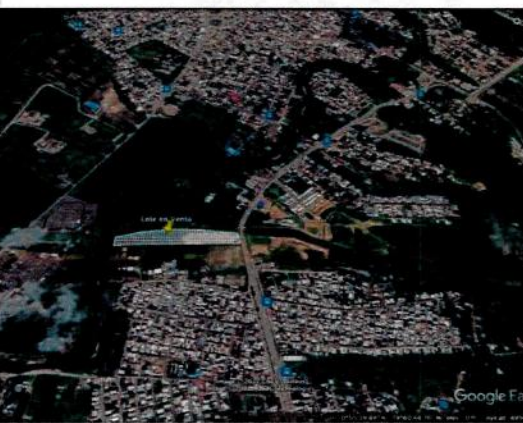


ANEXO # 3 - REFERENCIAS COMERCIALES
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2026		
Tipo de fuente:	Anuncio en internet		
Nombre de la Fuente:	Graciela Estupiñán		
Fuente:	099 454 6822		
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física		
Negociación:	Oferta (Negociable)		
Parroquia:	Simón Plata Torres		
Dirección:	Calle S/N		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Área del terreno o superficie:	32300,34 m²		
Valor por m2:	\$52,00	Importes:	
Forma:	Irregular	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$1.679.620,00
Topografía:	Topografía 2% -5%	https://maps.app.goo.gl/cUn1k7R2CDJ68C5u5	
Acceso:	Vía de tierra		
Aceras y bordillos:	No		

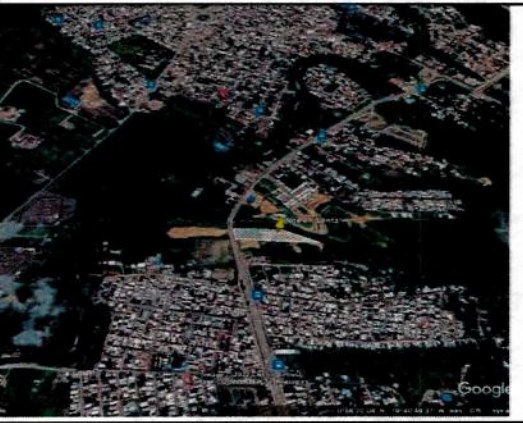
FUENTE: <https://www.remax.com.ec/listings/venta-de-terreno-para-urbanizar>

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2026		
Tipo de fuente:	Anuncio en internet		
Nombre de la Fuente:	RemaxCapital2		
Fuente:	023880180		
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física		
Negociación:	Oferta (Negociable)		
Parroquia:	Simón Plata Torres		
Dirección:	Troncal del Pacífico		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Área del terreno o superficie:	23243,00 m²		
Valor por m2:	\$64,54	Importes:	
Forma:	Irregular	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$1.500.000,00
Topografía:	Topografía 2% - 5%	https://maps.app.goo.gl/g5hCNGFKT5EX1bVf8	
Acceso:	Vía asfaltada		
Aceras y bordillos:	Sí		

FUENTE: <https://arriendayvende.com/propiedades/terreno-de-venta-en-bonaterra-esmeraldas-ecuador/>

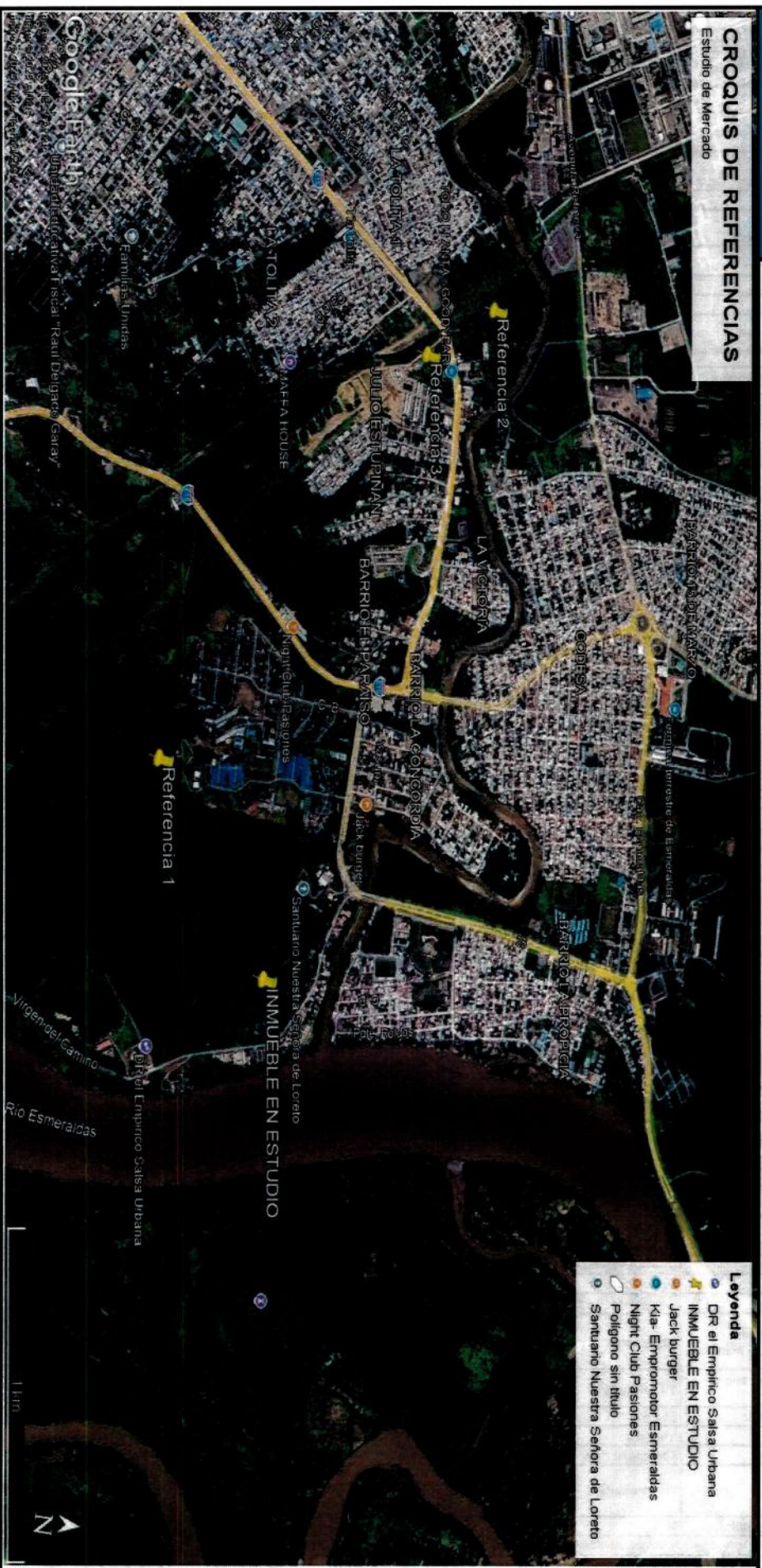
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	30/3/2026		
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio		
Nombre de la Fuente:	RemaxCapital2		
Fuente:	023880180		
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física		
Negociación:	Oferta (Negociable)		
Parroquia:	Simón Plata Torres		
Dirección:	Troncal del Pacífico		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Área del terreno o superficie:	10020,00 m²		
Valor por m2:	\$64,87	Importes:	
Forma:	Irregular	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$650.000,00
Topografía:	Topografía 10% - 15%	https://maps.app.goo.gl/dW1KACHHaCU9aVVM8	
Acceso:	Vía asfaltada		
Aceras y bordillos:	Sí		

FUENTE: <https://arriendayvende.com/propiedades/terreno-en-venta-sector-bonaterra-esmeraldas-ecuador-2/>

ANEXO # 3.1 - CROQUIS DE REFERENCIAS:

Lote de Terreno de 7,40 Hectáreas, ubicado en el Barrio Perú, vía antigua antigua a San Mateo, Parroquia Simon Plata Torres, Cantón y Provincia Esmeraldas, República del Ecuador.



ANEXO # 4 - CÁLCULO DE TERRENO										
TABLA DE REFERENCIAS										
Datos del inmueble					Datos de la fuente					
REFERENCIA	Valor ofertado	Área terreno m2	Valor m2	Nombre	teléfono					
ANEXO # 1	\$ 1.679.620,00	32300,34	\$ 52,00	Graciela Estupiñan	099 454 6822					
ANEXO # 2	\$ 1.500.000,00	23243	\$ 64,54	RemaxCapital2	023880180					
ANEXO # 3	\$ 650.000,00	10020	\$ 64,87	RemaxCapital2	023880180					
TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN										
Inmueble	Valor m2	Fuente	Factor fuente	Tamaño m2	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Topografía	Homog.	TOTAL M2
ANEXO # 1	\$ 52,00	Oferta	0,76	32300,34	1,0	Mejor	0,8	0,8	0,4864	\$ 25,29
ANEXO # 2	\$ 64,54	Oferta	0,80	23243	0,6	Bueno	0,7	0,85	0,2856	\$ 18,43
ANEXO # 3	\$ 64,87	Oferta	0,80	10020	0,6	Bueno	0,7	0,85	0,2856	\$ 18,53
Promedio										
No homogenizado	\$ 60,47									\$ 20,75
Desviación St	7,34									3,93
Coefficiente variación %	12,13									19,0
		COEFICIENTE IRREGULARIDAD (FORMA TERRENO)	0,94	COEFICIENTE: RELACIÓN FRENTE/FONDO	0,92	COEFICIENTE: RETIRO FRONTAL	0,98			
			\$19,51		\$17,94		\$17,59			
						VALOR FINAL:	\$17,59			

BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



INMUEBLE EN ESTUDIO-CALLE ACCESO



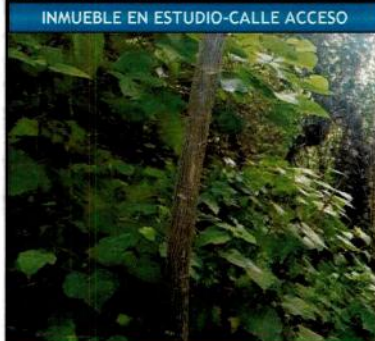
INMUEBLE EN ESTUDIO-CALLE ACCESO



INMUEBLE EN ESTUDIO-CALLE ACCESO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



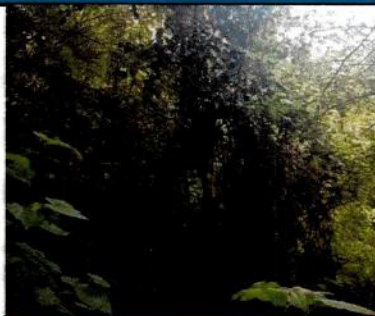
INMUEBLE EN ESTUDIO

BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-000490-II-2020-0002

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



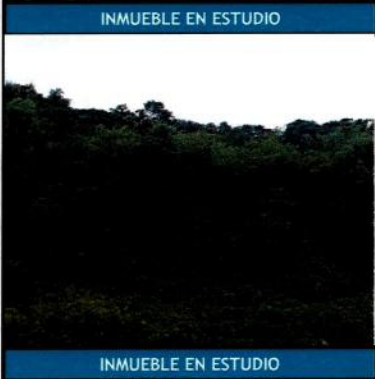
INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL			
	SI	NO	SD
1. Actividades realizadas en la propiedad			
* 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: incluyen estaciones de servicio de combustible, mecánicas, depósitos chatarra, relleno sanitario, complejo ambiental, etc.			
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	☐	☒	☐
* Son vertidos descargas o 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			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o sucios 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			
* 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			
* 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?	☐	☒	☐
Resultado obtenido en base observaciones y consultas realizadas a vecinos zona:		ALTO	
Nota: no corresponde a un estudio técnico-científico.		MEDIO	
Conclusión: Bajo Riesgo Ambiental		BAJO	