- PLANIFICACIÓN
- DISEÑO
- CÁLCULO
- PRESUPUESTO
- CONSTRUCCIÓN
- AVALÚOS

ING. FRANKLIN QUEZADA
VALORACIONES Y CONSTRUCCIONES

Dirección Oficina: Fco. de Orellana - Av. Alejandro Labaka y Padre Miguel de Huarte.
Teléfono Oficina: 062300276
Teléfono Celular: 0988374155
Teléfono Celular: 0999594549
E-mail: ing_frankquezada @hotmail.com
E-mail: ingfrankquezada @gmail.com

INFORME DE AVALÚO No. FEQ-IABANEC-0463-26

BanEcuador

INFORME DE AVALUÓ PARA BIENES URBANOS

NOMBRE DEL CLIENTE:	LEON MORA FULVIO LORENZO
REPRESENTANTE LEGAL:	BANCO BANECUADOR B.P. - SUCUMBÍOS
NÚMERO DE TRÁMITE / PROCESO COACTIVO / CAUSA No.:	003-2019-00032
OFICINA DEL BANECUADOR B.P:	SUCURSAL LAGO AGRIO
DIRECCIÓN DOMICILIARIA DEL SOLICITANTE:	UBICADO EN EL BARRIO PLAN VICTORIA, MZ No.86, LOTE No.008, EN LA CALLE CHIMBORAZO ENTRE LAS CALLES LLANGANATES Y S/N, PARROQUIA NUEVA LOJA, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS
DIRECCIÓN DEL PREDIO AVALUADO:	UBICADO EN EL BARRIO PLAN VICTORIA, MZ No.86, LOTE No.008, EN LA CALLE CHIMBORAZO ENTRE LAS CALLES LLANGANATES Y S/N, PARROQUIA NUEVA LOJA, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS
ANTECEDENTES:	EL PRESENTE TRABAJO DE PERITAJE SE LLEVÓ A CABO PREVIA SOLICITUD POR BANECUADOR, CON EL PROPÓSITO DE REALIZAR LA DILIGENCIA DE PERITAJE A BIENES INMUEBLES EN RAZÓN A LO DISPUESTO POR LA INSTITUCIÓN.
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	PROCESO COACTIVO

IMAGEN



VALOR DE MERCADO/COMERCIAL:	VALOR DE REALIZACIÓN:	VALOR DE REPOSICIÓN:
$ 28,842.60	$ 27,400.47	$ 28,842.60

NOMBRE DEL PERITO:	FRANKLIN QUEZADA D.	CÓDIGO SBS:	PA-2007-898
PROFESIÓN:	INGENIERO CIVIL		
TELÉFONO CELULAR:	0988374155 / 0999594549	CALIFICACIÓN SBS:	PERITO EN BIENES INMUEBLES, AGROPECUARIOS, VEHÍCULOS, EQUIPOS Y MAQUINARIA.
TELÉFONO CONVENCIONAL:	062300276	CORREO:	ing_frankquezada@hotmail.com ingfrankquezada@gmail.com
DIRECCIÓN DEL PERITO:	Av. Alejandro Labaka y Padre Miguel de Huarte - El Coca - Francisco de Orellana - Ecuador		

FECHA ASIGNACIÓN:			FECHA INSPECCIÓN:			FECHA ENTREGA:		
23	FEBRERO	2026	2	MARZO	2026	9	MARZO	2026

Recibido 9/03/2026 15:56

- PLANIFICACIÓN
- DISEÑO
- CÁLCULO
- PRESUPUESTO
- CONSTRUCCIÓN
- AVALÚOS

ING. FRANKLIN QUEZADA

Dirección Oficina: Pdte. Isa Orellana - Av. Alejandro Labaka y Padre Miguel de Huerta
Teléfono Oficina: 062600070
Teléfono Celular: 0980074155
Teléfono Celular: 0980694542
E-mail: ing_franquezada @hotmail.com
E-mail: ingfranquezada @gmail.com

INFORME DE AVALÚO No. FEQ-IABANEC-0469-20

BanEcuador

INFORME DE AVALUÓ PARA BIENES URBANOS

1. DATOS DEL TRABAJO SOLICITADO:

TRABAJO SOLICITADO:	
AVALÚO HIPOTECARIO	
DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE:	
UBICADO EN EL BARRIO PLAN VICTORIA, MZ No.08, LOTE No.008, EN LA CALLE CHIMBORAZO ENTRE LAS CALLES LLANGANATES Y S/N, PARROQUIA NUEVA LOJA, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS	
PROPIETARIO DEL BIEN AVALUADO:	TELÉFONO:
LEÓN MORA FULVIO LORENZO	----------
PROPÓSITO DEL AVALUO:	PROCESO COACTIVO

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN OBJETO DEL AVALÚO

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	BARRIO
SUCUMBÍOS	LAGO AGRIO	NUEVA LOJA	PLAN VICTORIA

CALLE, TRAMO DE LA CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES

UBICADO EN EL BARRIO PLAN VICTORIA, MZ No.08, LOTE No.008, EN LA CALLE CHIMBORAZO ENTRE LAS CALLES LLANGANATES Y S/N, PARROQUIA NUEVA LOJA, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS

UBICACIÓN REFERENCIAL: Hitos referenciales de la zona que sirven para localizar el inmueble.

A 0+230 KM DEL CENTRO DEL ADULTO MAYOR "7MIL AÑOS DORADOS" Y A 0+600 KM DE LA UNIDAD EDUCATIVA NACIONAL NAPO. REF 1. Lat: Lon: 0°0'51.08"N 76°54'13.28"W; REF 2. Lat: 0°0'22.44"N Lon: 76°53'51.89"W; REF 3. Lat: 0°0'54.8"N Lon: 76°54'16.3"W

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Lat: 0° 5'22.68"N Lon: 76°53'54.44"W

MAPA (IMAGEN SATELITAL):



ANTECEDENTES LEGALES DEL BIEN QUE RESPALDEN SU PROPIEDAD, GRAVÁMENES QUE PESEN

FORMA DE ADQUISICIÓN:		AÑO:	GRAVAMENES (S/N)	
COMPRAVENTA		2015	SI	
Otros (Especificar)	HIPOTECA ABIERTA / EMBARGO	2017 / 2019	Clave catastral	----------
NOMBRE COMPLETO DEL VENDEDOR:			Avalúo catastral	----------
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO				

OBSERVACIONES (INDICAR GRAVAMEN, SERVIDUMBRE, CONSTRUCCIONES, ÁREAS NO RECONOCIDAS, ÁREAS DE AFECTACIÓN, ETC.):

TIPO DE BIEN/CLASIFICACIÓN			DOCUMENTOS DE VALIDACIÓN	
URBANO	2 RESIDENCIAL		ESCRITURA	PÚBLICA
			CERTIFICADO DE GRAVAMEN	X
			PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	
			LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	
	OTROS:		OTROS (especificar) LÍNEA DE FÁBRICA	

OBSERVACIÓN: Terreno Medianero.

TERRENO CARACTERÍSTICAS URBANAS

% PROCESO DE SATURACIÓN EN LA ZONA:		45.00 %	ESTRATO SOCIO ECONÓMICO		EQUIPAMIENTO URBANO			
POBLACIÓN	NULA		ALTO		CENTROS EDUCATIVOS		IGLESIA	
	ESCASA		MEDIO	X	SEMINARIO MEDICO HOSPITAL	X	PARQUE DE DIVERSIÓN	X
	NORMAL	X	BAJO		TRANSPORTE PÚBLICO		CENTRO COMERCIAL	
	MEDIA		POPULAR		AREAS VERDES	X	UPC	

TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE		VÍAS DE ACCESO		INTENSIDAD DE FLUJO VEHICULAR	
HORMIGON ARMADO	X	ASFALTADA	X	ALTA	
MIXTA	X	ADOQUINADA		MEDIA	X
MADERA		LASTRADA	X	BAJA	
OTROS		OTROS		NINGUNA	

OBSERVACIONES: COS=COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, CUS=COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

COS = --- * ---% CUS = --- * ---%

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS				REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES	
MALECÓN		CEMENTERIOS		POBLACIÓN	NORMAL
COLONIA		ASENTAMIENTOS IRREGUL.			
ZONAS JARDINADAS		PLANTAS INDUSTRIALES		Densidad habitacional permitida	-------
PAISAJE URBANO	X	ZONAS DE TOLERANCIA		Intensidad de Construcción permitida	-------

3. VALOR ACTUAL DEL BIEN EN EL MERCADO, CONSIDERANDO SU VENTA INMEDIATA.

3.1 AVALÚO DE LA TIERRA

USO ACTUAL	TOPOGRAFÍA	TIPO DE SUELO (TEXTURA)	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	VALOR REALIZACIÓN
2 RESIDENCIAL	PLANA	ARCILLA (ÁREA TOTAL)	400.8700	m^2	$ 71.95	$ 28,842.60	$ 27,400.47
			-	m^2			
		ÁREA TOTAL:	400.8700	m^2	SUB TOTAL	$ 28,842.60	$ 27,400.47
OBSERVACIONES	[illegible]						

3.2 AVALÚO DE LA VIVIENDA

DESCRIPCIÓN/TIPO/ALÍCUOTA	TIPO DE MATERIAL	ÁREA	UNIDAD (m2/ml)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	VALOR REALIZACIÓN
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
	TOTAL	-------				SUB TOTAL	$ -	$ -

3.3 AVALÚO DE INSTALACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	TIPO DE MATERIAL	ÁREA	UNIDAD (m2/ml/m3/u)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	VALOR REALIZACIÓN
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
-------	----	-------	-------	Óptimo / Muy Bueno	100.00%	$ -	$ -	$ -
TOTAL:						TOTAL	$ -	$ -
TOTAL GENERAL (Total de los avalúos de las tierras, cultivos, instalaciones, edificación o construcción)							$ 28,842.60	$ 27,400.47
SON: (VALOR COMERCIAL EN LETRAS)	VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS CON 60/100 DÓLARES AMERICANOS						PORCENTAJE CASTIGO	5%

3.3.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

No. DE PISOS/NIVELES	----	ÁREA POR PISO	ÁREA TOTAL (m2)		TIPO DE CONSTRUCCIÓN		NIVEL DE ACABADOS	VIDA ÚTIL REMANENTE DE LA CONSTRUCCIÓN
-------		-------	-------		H.A.		(5) LUJO	----
-------		-------			BLOQUE		(4) ALTO	
-------		-------			MIXTA		(3) MEDIO	
-------		-------			MADERA		(2) BAJO	
-------		-------			LADRILLO - BLOQUE		(1) NINGUNO	USO DE LA CONSTRUCCIÓN
-------		-------						----
-------		-------						
-------		-------						
FORMA DEL TERRENO		REGULAR			UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA		MEDIANERO	

SERVICIOS BASICOS		ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN / ESPECIFICACIONES TECNICAS			
AGUA	SI	DESCRIPCIÓN	EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	EDIFICACIÓN
LUZ	SI	ESTRUCTURA	———	PAREDES INTERIORES	———
INTERNET	SI	CIMENTACIÓN	———	PUERTAS EXTERIORES	———
ALCANTARIL.	SI	PISOS	———	PUERTAS INTERIORES	———
LASTRADO	SI	SOBREPISOS	———	CERRADURAS Puertas / Ventanas	——— / ———
TRANS. PÚBLIC.	SI	TECHOS	———	VENTANAS	———
TELÉFONO	SI	TUMBADO	———	MUEBLES DE COCINA	———
RECOL. BASURA	SI	ESCALERAS	———	MESÓN DE COCINA	———
DISPENSARIO	NO	PAREDES EXTERIORES	———	CLOSET	———
U.P.C.	NO	MUEBLES DE BAÑO	———	PINTURA EXTERIOR	———
DISPONIBILIDAD		MESÓN DE BAÑO	———	PINTURA INTERIOR	———
ASCENSOR	NO	PIEZAS SANITARIAS: Sanitarios / Duchas	——— / ———	CERRAMIENTO	———
PISCINA	NO	GRIFERÍA: Lavabos / Duchas	——— / ———	INSTALACIONES ESPEC.	———
		INSTALACIONES ELÉCTRICAS	———	N° DE HABITACIONES	———
		INSTALACIONES SANITARIAS	———	N° DE BAÑOS	———

3.4 RESUMEN DE AVALUO

VALOR COMERCIAL	VALOR DE REALIZACION	VALOR DE REPOSICION
$ 28,842.60	$ 27,400.47	$ 28,842.60

3.5 CROQUIS DE IMPLANTACIÓN DEL BIEN OFRECIDO EN GARANTÍA CON DIMENSIONES

NORTE



OESTE

ESTE

SUR

3.6 LINDEROS

4. SEGÚN ESCRITURA (Aclaratoria o la Compra/venta, escritura madre).		5. LINDEROS ACTUALES (Aclaratoria o rectificatoria a escritura de hipoteca, CRP, levantamiento planimétrico).	
NORTE:	Con el Predio No. 06 en 15.00 m.	NORTE:	Con el Predio No. 06 en 15.00 m.
SUR:	Con la Calle Chimborazo en 15.16 m.	SUR:	Con la Calle Chimborazo en 15.16 m.
ESTE:	Con el Predio No. 07 en 27.70 m.	ESTE:	Con el Predio No. 07 en 27.75 m.
OESTE:	Con el Predio No. 09 en 25.75 m.	OESTE:	Con el Predio No. 09 en 25.75 m.

OBSERVACIONES:

LOS DATOS DE LINDEROS SEGÚN ESCRITURA Y LINDEROS ACTUALES SE DESCRIBIERON SEGÚN CERTIFICADO No. 89394 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LAGO AGRIO DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019, OTORGADO POR EL DR. SANTIAMA TORRES SAYRON REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LAGO AGRIO, Y LA NOTIFICACIÓN JUICIO COACTIVO 003-2019-00062 DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2020, OTORGADO POR LA ABG. MARTHA VIVIANA CALVA PRADO SECRETARIA DE COACTIVAS ZONAL SUBGERENCIA DE COACTIVAS.

4. ESTADO ACTUAL DEL BIEN INCLUYENDO LA ESTIMACION DE LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES QUE DEBAN REALIZARSE PARA POSIBILITAR SU VENTA

Terreno Mediano.

Al momento de la inspección se observó una construcción mixta de hormigón armado y estructura metálica.

Con la inspección técnica, se determina que la edificación presenta un estado de vida técnica total derivado de un abandono prolongado y falta de mantenimiento. Debido a la degradación antes de la cuenta la ausencia de puertas y ventanas, el deterioro avanzado de los elementos estructurales y acabados, la construcción carece de valor comercial y funcionalidad. En consecuencia, se ha excluido su aporte económico del valor final del predio, considerándose únicamente el valor del terreno. En conclusión, la extensión de esta construcción no está debidamente documentada en la inspección, sin embargo se realiza del cálculo del valor final del inmueble, ya que su actual estado de obsolescencia física total, abandono y falta de mantenimiento no permiten considerarla como una mejora que aporte valor real a Significativo al bien dentro del análisis del valor de mercado del predio.

5. EL MEJOR USO DEL BIEN, INCLUYENDO LAS PROYECCIONES MUNICIPALES EN LA ZONA. (BIENES INMUEBLES)

USO DEL BIEN	PROYECCIÓN MUNICIPAL
2 RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

El predio posee buenas características constructivas, e infraestructura como: Ubicación, Proporción, Tamaño, Forma, etc.

6. EL VALOR ACTUAL, CULTURAL O CIENTÍFICO (DE TENERLO)

VALOR ACTUAL	28,842.60
VALOR CULTURAL	———
VALOR CIENTIFICO	———

7. EL ENTORNO ECOLÓGICO, LA CONTAMINACIÓN Y POSIBLES RIESGOS NATURALES O FÍSICOS. EN ESTE ITEM INDICAR LA ALTURA SOBER EL NIVEL DEL MAR DEL PREDIO (m.s.n.m)

ENTORNO ECOLÓGICO: URBANO. CONTAMINACIÓN: NO EXISTEN POSIBLES RIESGOS DE CONTAMINACIÓN. POSIBLES RIESGOS: NO ES UNA ZONA ESPECIALMENTE INSEGURA, COMO RIESGO SE ENCUENTRA LA ESTACIÓN DE SERVIGO P&G A 565 M. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA A UNA ALTURA DE 5004 M.S.N.M.

8. ANÁLISIS DETALLADO DE LA VALORACIÓN Y EL PRECIO DEL AVALÚO TOTAL DEL BIEN.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALÚO DE LA TIERRA (obligatorio)

Para determinar el Valor de Mercado del Terreno, objeto de este informe utilizaremos el Método Comparativo. Por este método de tasación se trata un avalúo de mercado, es decir, se tomará en cuenta la oferta y demanda inmobiliaria existente, consultando con personas que tienen a cargo bienes en el sector, en relación con propiedades tasadas con anterioridad, de que fuentes homogeneizadas por sus diferentes características. Para la determinación del valor del bien, también se considerará: Ubicación, Vías de acceso, Tamaño, Forma, Adecuación, considerando las siguientes condiciones: Características Socioeconómicas zonales en encuentra el inmueble, Oferta y Demanda, Topografía y Localización del inmueble.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN UTILIZADA PARA EL AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES (obligatorio)

Para determinar el Valor de Mercado de la construcción, objeto de este informe se aplicará el Avalúo de Construcciones Nuevas que se refiere a parte del Valor de Reposición o de Sustitución y aplica un factor de Depreciación de acuerdo al Manual de INFONAVIT, de tal manera que el valor actual sea igual a la construcción determinada más un valor residual esperado, con la siguiente relación: Vr=(Vn-C)(1-i)^n. También se han considerado todos los rubros involucrados en la construcción, tomando en cuenta los costos directos, indirectos e imprevistos, con lo que se obtiene un valor con casa m² de edificación principal y los costos para las edificaciones menores ya depreciado de acuerdo a la vida técnica, edad, mantenimiento, etc. señalados en Tabla de Fitto y Corvini, según lo que consta en el cuadro general de la tasación, de acuerdo a los rangos de valores proyectos de costo directos y otros rubros que se manejan en el Manual de valuación es la tabla de valores referenciales de Cód.: MAN-ETN-CO-09-01 | VOL.01 | ABRIL 2024, Fuentes: Costo de la Construcción - Norma Técnica de valuación - Enero 2024-2025 / Cód.: MAN-ETN-CO-09-01 | VOL.02 | DICIEMBRE 2024, fuentes: actualización de APU´S propiciados por la Unidad de Valuación Inmobiliaria considerando los precios unitarios de la Cámara de la Construcción 2022 y 2023 - 24VO. ORDENANZA METROPOLITANA No.0455-2023 - CAPITULO I VALORACIÓN INMOBILIARIA.

9. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO.

UBICACIÓN	AREA	VALOR HOMOGENIZADO	OBSERVACIÓN
BARRIO PLAN VICTORIA	571.25	$ 62.82	REFERENCIA CONSULTADA COMO REF. INTERNET, CONTACTARSE CON EL SR. EDWIN CALERO POR MESSENGER PIDE 20000.00 USD. NEGOCIABLES. TERRENO UNI https://www.facebook.com/share/1BdgRQmUML/ TIENE UNA SUPERFICIE DE 571.25 m², PREDIO DE FORMA REGULAR, CON USO DEL SUELO 2 RESIDENCIAL, DE UBICACIÓN MEDIANERO, SE CONSTATA QUE EL CUENTE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA E INFRAESTRUCTURA. 2 FALTA ALGUN (OS) SERVICIOS BASICOS.
BARRIO PLAN VICTORIA	490.00	$ 74.28	REFERENCIA CONSULTADA COMO REF. IN SITU. CONTACTARSE CON EL SR. ANDRES SUAREZ AL CEL 0987281540 PIDE 70000.00 USD. NEGOCIABLES. TIENE UNA CASA MIXTA DE HORMIGON Y MADERA DE 180.00 M2. TIENE UNA SUPERFICIE DE 490 m², PREDIO DE FORMA REGULAR, CON USO DEL SUELO 2 RESIDENCIAL, DE UBICACIÓN ESQUINERO, SE CONSTATA QUE EL MEJOR UBICACIÓN QUE PREDIO VALORADO E INFRAESTRUCTURA. 2 FALTA ALGUN (OS) SERVICIOS BASICOS.
BARRIO LAS GARZAS	350.00	$ 78.77	REFERENCIA CONSULTADA COMO REF. INTERNET, CONTACTARSE CON EL SR.VLADIMIR GALEAS AL CEL: 0991082628 PIDE 40000.00 USD. NEGOCIABLES. TERRENO UNI https://www.facebook.com/share/1EkHBerUG/ TIENE UNA SUPERFICIE DE 350 m², PREDIO DE FORMA REGULAR, CON USO DEL SUELO 2 RESIDENCIAL, DE UBICACIÓN MEDIANERO, SE CONSTATA QUE TIENE MEJOR UBICACIÓN QUE PREDIO VALORADO E INFRAESTRUCTURA. 2 FALTA ALGUN (OS) SERVICIOS BASICOS.
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR M² DE TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		$	71.95

10. RECOMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA (FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN DEL BIEN)

FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN	ALTA		MEDIA	X	BAJA	
GRADO DE REALIZACIÓN	BUENO		REGULAR	X	MALO	

OBSERVACIONES:

La propiedad motivo del presente avalúo, por su ubicación, es una propiedad de venta a mediano tiempo. Esta consideración se ha tomado por las condiciones de ubicación, dotación de servicios de infraestructura, características constructivas, al momento de la visita técnica. Los servicios existentes en el sector son los factores que nos permiten señalar los costos reales de este inmueble, tomando en cuenta que estos van acorde a la localización, tipo de usuarios y condiciones de este sector. Por lo que esta propiedad tendría una Facilidad de Liquidación Media. Para determinar el Valor de Realización, de acuerdo al CAPITULO XXI. "CATEGORIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS GARANTÍAS ADECUADAS" en la Resolución No. 402-2017-F, de 5 de septiembre de 2017 de la JUNTA DE LA POLITICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA, sección III, de los ajustes, Artículo 3. A fin de obtener el valor comercial de las garantías, las partes les aplicarán un descuento, como protección por los siguientes conceptos: 1.- Depreciación observada y obsolescencia, como producto de su deterioro a través del tiempo o por normas, obsoleto ya sea por avances tecnológicos, cambios en las preferencias u otros motivos; 2.- Riesgo por fluctuación en los precios, para cubrir la exposición que tiene el bien en su precio de mercado; y, 3.- Gastos de ejecución y venta de comercialización, en donde se considerarán los gastos por concepto de honorarios profesionales y otros que resulten de la ejecución de la garantía. Además se contemplará la eventual disminución en el precio de venta y los gastos en que se podría incurrir por el hecho de que sea la entidad financiera y no el deudor, la que deba enajenar las garantías. Sobre las bases de estas consideraciones se sugiere un descuento del 5% del Valor estimado del mercado actual con la finalidad de mejorar las posibilidades de venta.

11. USO Y PROYECCIÓN DEL SUELO

RESIDENCIAL

12. FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS (8 mínimo)



VISTA DEL TERRENO CON LA CALLE ENAMORADO



VISTA DEL TERRENO CON LA CALLE ENAMORADO



VISTA TOTAL DEL TERRENO

12.1. FOTOGRAFIAS REPRESENTATIVAS (8 mínimo)



VISTA DEL TERRENO CON EL LINDERO SUR



VISTA DEL TERRENO CON EL LINDERO ESTE



VISTA DEL TERRENO CON EL LINDERO NORTE



VISTA INTERIOR DEL TERRENO



CONSTRUCCIÓN NO CONSIDERADA



CONSTRUCCIÓN NO CONSIDERADA



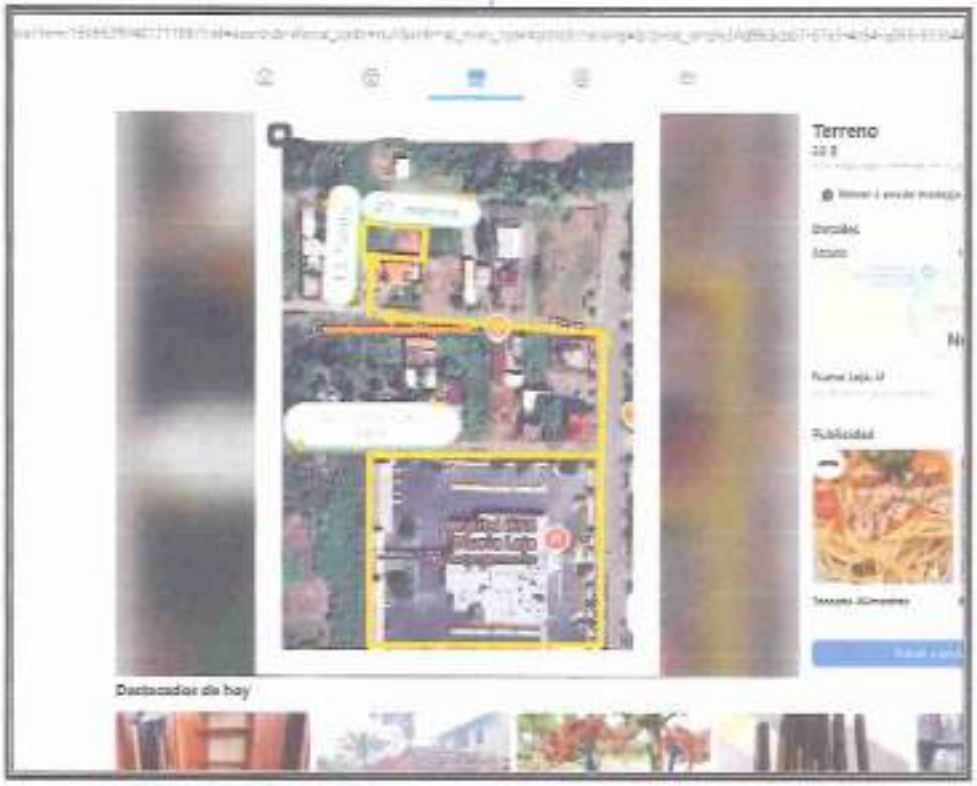
CONSTRUCCIÓN NO CONSIDERADA



CONSTRUCCIÓN NO CONSIDERADA

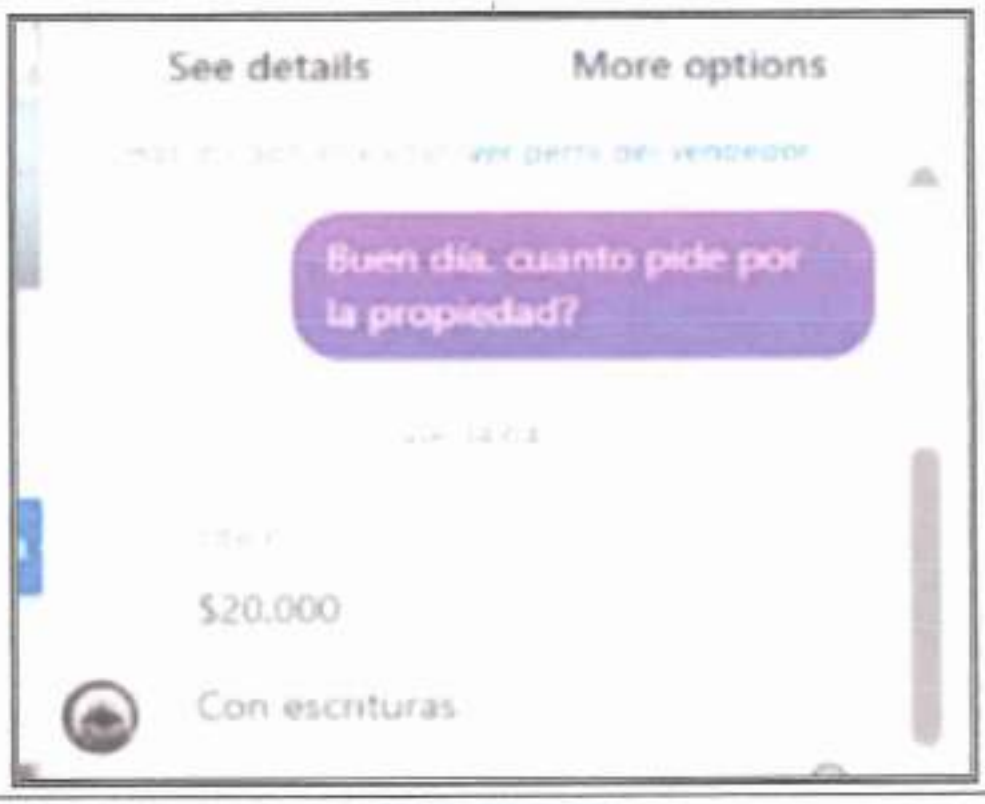


CONSTRUCCIÓN NO CONSIDERADA



LETRERO REFERENCIA 1 - EN LA CALLE S/N ENTRE LAS CALLES EL ALTAR Y EL MADRE, COORDENADAS (

12.2. FOTOGRAFIAS REPRESENTATIVAS (8 mínimo)

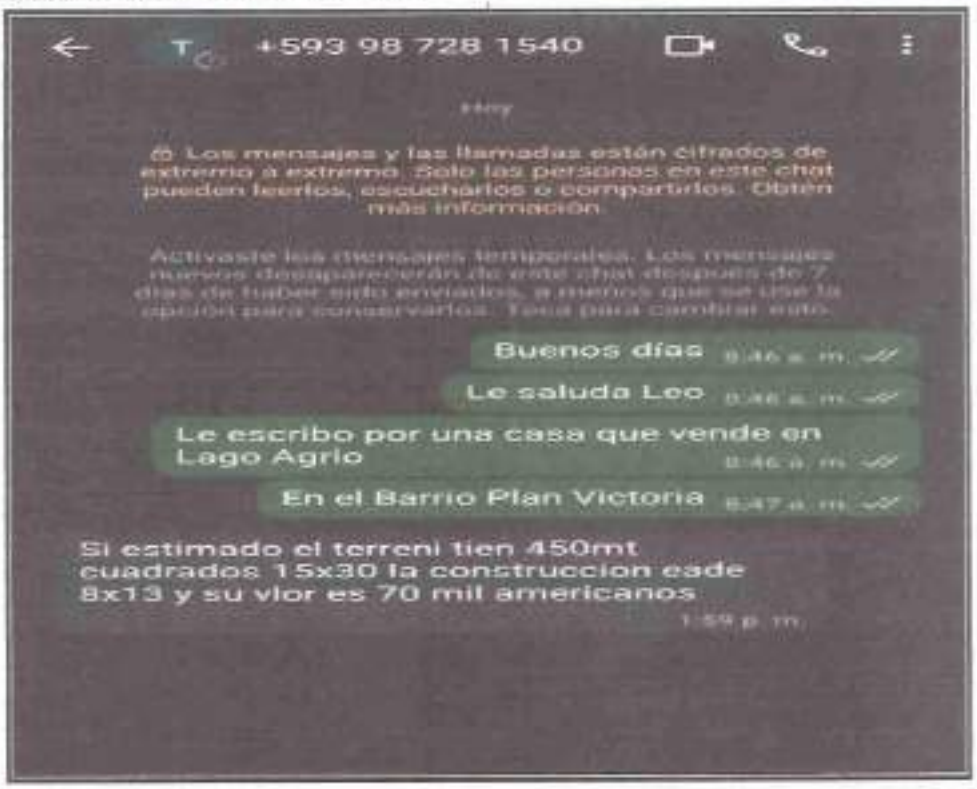


REFERENCIA 1 - EVIDENCIA CONTACTO

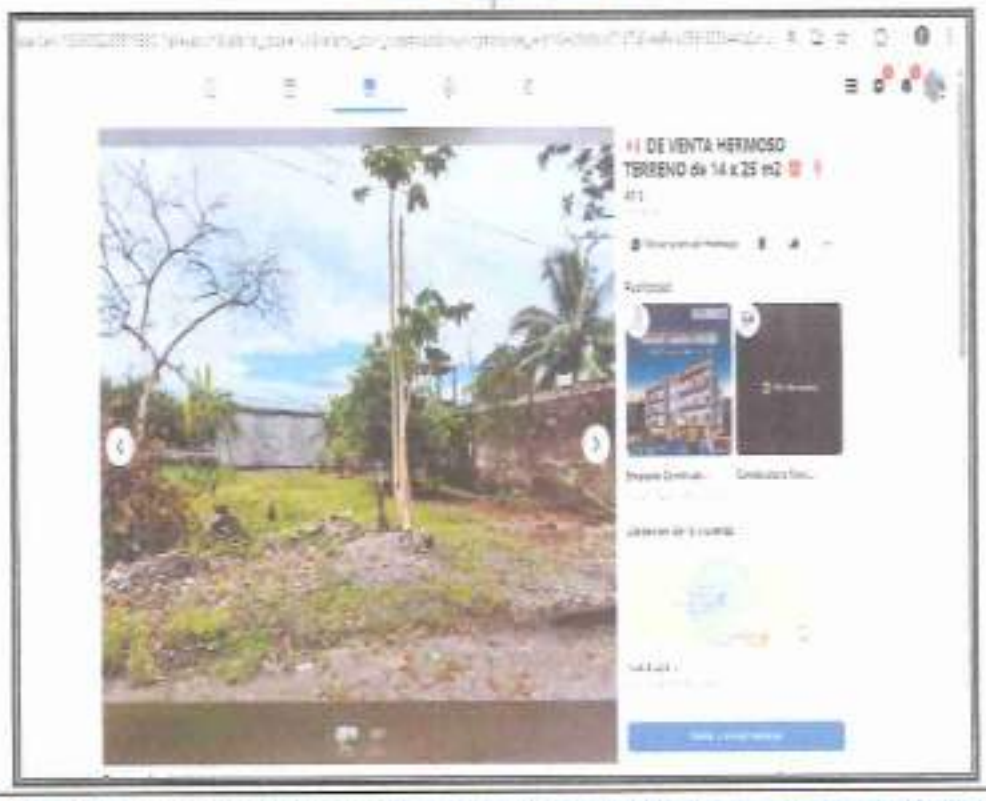


LETRERO REFERENCIA 1 - EN LA CALLE CHIMBORAZO Y S/N. COORDENADAS (0°5'22.84"N 76°53'55.09"W)

12.3. FOTOGRAFIAS REPRESENTATIVAS (6 mínimo)



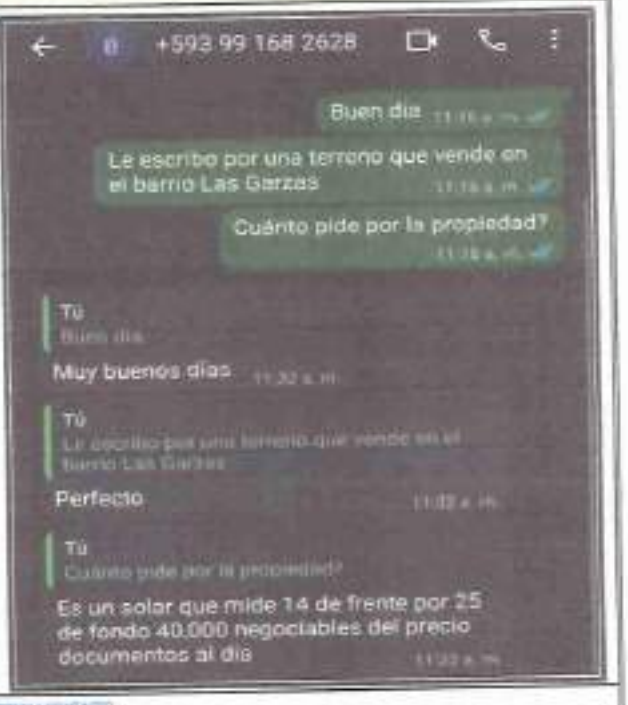
REFERENCIA 1 – EVIDENCIA CONTACTO



LETRERO REFERENCIA 2 - EN LA CALLE PACAYMIRIS ENTRE LA AV. HEROES DEL CENEPA Y LA CALLE JOSE MARIA URBINA, COORDENADAS (0°0'13.83"N 76°53'0.17"W)

12.4. FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS (8 mínimo)





EVIDENCIA 3 - EVIDENCIA CONTACTO



PERITO VALUADOR

13. INSPECCIÓN Y AVALÚO

El informe presentado se lo ha realizado con el acompañamiento del Depositario Judicial Sr. SARANGO CAMACHO KENNYM ANDRES con los documentos legales indicados como: Certificado del Registro de la Propiedad, Certificado de Embargo, Acta de Posesión del Perito Avaluador y la Notificación Juicio Coactiva 009-2019-00082 de donde se obtuvo la información legal para la visita de campo respectiva. Este informe responde a lo observado en la visita de campo que se indica en la fecha de inspección. Cualquier cambio que se realice posterior a la visita no será responsabilidad del perito por la variación económica que pudiera sufrir el bien.

DISPOSICIÓN: Capítulo IV Normas para la calificación de peritos evaluadores. Sección V: Disposiciones Generales. Art. 28 "Los peritos avaluadores serán responsables del contenido total y parcial de avalúo ..." Yo Ing. Franklin Quezada por mis propios derechos y/o por los que represento como perito valuador, declaro del informe entregado el, 9 de MARZO de 2026, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento exacto de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PLAN VICTORIA, MZ No.80, LOTE No.006, SIS LA CALLE CHIMBORAZO ENTRE LAS CALLES JUANGANATES Y S/N, PARROQUIA NUEVA LOJA, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS que corresponde a Sr.(a).SEÑOR MORA ALLIVIO LORENZO, es verax, fidedigno y real, por lo tanto, no hago responsable civil o penalmente del mismo.

NOMBRES DEL PERITO / DEPOSITARIO JUDICIAL:	ING. FRANKLIN E. QUEZADA C.C. 1712005717	SR. KENNYM ANDRES SARANGO CAMACHO C.C. 2100599212
FIRMAS:		
CODIGO SBS:	PA-2007-898	
TELÉFONO CELULAR:	0988574155 / 0999594549	ESPECIFICACIÓN SBS: PERITO DE BIENES INMUEBLES, MAQUINARIAS, VEHICULOS, EQUIPOS Y ANTIGUEDADES
TELEFONO CONVENCIONAL:	062900276	CORREO: ing_franklinquezada@hotmail.com, kennyandres.sarango@gmail.com

DEFINICIONES:	
VALOR COMERCIAL:	Es el valor que se obtiene aplicando el valor de tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizadas de otros similares, considerando las diferencias que existieran entre estos y el bien analizado. Es el método que determina el valor del bien en función de la oferta y la demanda de acuerdo a la ubicación del sector del mercado que la comprende el bien.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Entendido como el valor neto de recuperación o venta ocasional, en el caso de una eventual venta del bien por ejecución o en situación como la descrita esto al momento de la valuación. También es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses.
VALOR DE REPOSICIÓN:	Lo que vale construir, fabricar o construir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha. Es el costo actual para reproducir un bien con sus mismas características, estado de conservación, operatividad etc. A nuevo.

- PLANIFICACIÓN
- DISEÑO
- CÁLCULO
- PRESUPUESTO
- FISCALIZACIÓN
- AVALÚO

ING. FRANKLIN QUEZADA

Dirección oficina: Vía de Ordenes de Alejandro Labaka y Pastaza
Teléfono Oficina: 062920332
Teléfono Celular: 0999934765
Teléfono Celular: 0999934765
E-mail: ing_franquezada@hotmail.com
E-mail: ingfranquezada@gmail.com

BanEcuador

ANEXO 1

PREDIOS RECEPTADOS

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR TERRENO ($/m²)	FRENTE (m)(a)	ACERAS (b)(a)	FONDO (m)(b)	TERRENO (m)(c)	PARIAS (m)(d)	USO DEL SUELO (m)(e)	EDIFICACIÓN (f)(b)	DEPRECIACIÓN (1)(b)	TOTAL FACTORES	VALOR HOMOGÉNEO
1	BARRIO PUNTA CEDER	321.25	$ 53.67	0.93	0.95	1.03	1.00	1.00	1.00	0.79	1.00	1.17	382.62
2	BARRIO LAS METIAS	459.00	$ 98.33	0.93	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.00	374.29
3	BARRIO LAS PALMAS	354.00	$ 114.29	0.90	0.93	1.03	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	0.93	378.27
			SUMA DE VALORES										$ 735.84
			VALOR HOMOGÉNEO DE VENTA PROMEDIO DE TERRENO EN CENTENARIO (m²)										$ 71.46

CARACTERÍSTICAS DE LAS REFERENCIAS

FUENTE	REF. INTERNET	CONTACTADO CON EL SR. EDISON CULQUI POR TELÉFONO 0999 [illegible] QUE ANUNCIA EL TERRENO. LINK: https://www.[illegible]
FUENTE	PROPIA	
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	
UBICACIÓN	PREDIO	
	CUENTE CON MUY BUEN UBICACIÓN QUE LA REFERENCIA	EN LA CALLE SIN NOMBRE LAS CALLES EL METRO Y EL MANUEL CORDOVA GALARZA Y SALIDA A LA VIA [illegible]
Infraestructura	2 FALTA ALGUN SERVICIOS BASICOS	DOBLAR
FUENTE	REF. INTERNET	CONTACTADO CON EL SR. ANDRES CURREZ AL CEL 0967259838 POR TERRENO QUE ANUNCIARON EN LA LINK: [illegible]
FUENTE	PROPIA	
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	
UBICACIÓN	PREDIO	
	MUY BUEN UBICACIÓN QUE PRESENTA LA REFERENCIA	EN LA CALLE CHIMBORAZO Y GAL CORDOVA GALARZA DE ESQUINA
Infraestructura	2 FALTA ALGUN SERVICIOS BASICOS	DOBLAR
FUENTE	REF. INTERNET	CONTACTADO CON EL SR. [illegible] QUE ANUNCIARON EN LA LINK: https://www.[illegible]
FUENTE	PROPIA	
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	
UBICACIÓN	PREDIO	
	MUY BUEN UBICACIÓN QUE PRESENTA LA REFERENCIA	EN LA CALLE SALVADOR BARCIA Y AV VENUS ESQUINA Y LA CALLE JOSE MARIA CABRAL CORDOVA GALARZA DE ESQUINA
Infraestructura	2 FALTA ALGUN SERVICIOS BASICOS	DOBLAR

OBSERVACIONES:

PREDIO TIPO

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	FRENTE	UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR UNITARIO	PARIAS	USO DEL SUELO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	450.61	20	REGULAR	2 FALTA ALGUN SERVICIOS BASICOS	$ 71.46	REGULAR	RESIDENCIAL	$ 28,842.60
					TOTAL				$ 28,842.60

CALCULO FACTORES FRENTE Y FONDO

LOTE TIPO	REF 1	REF 2	REF 3
Frente	Frente lote 1	Frente lote 2	Frente lote 3
15.00	12.75	10.00	14.00
Fondo	Fondo lote 1	Fondo lote 2	Fondo lote 3
30.00	27.00	30.00	25.00

VALORES DE VALORES DE DESCUENTO

REFERENCIAS	FRENTE	FONDO	ÁREA	VALOR RAZONABLE	COEFICIENTES					VALOR FINAL ($/m²)
						ÁREA CONSTRUCCIÓN (m²)	COEFICIENTE DIRECTO	VALOR COEFICIENTE	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	
REFERENCIA 1	12.75	27.00	321.25	20583.00	C.1	0.00	0.00	0.58	0.00	53.67
					C.2	0.00	0.00	0.58		
					C.3	0.00	0.00	0.58		
REFERENCIA 2	10.00	30.00	459.00	78040.00	C.1	300.00	300.00	31080.00	31080.00	98.33
					C.2	0.00	0.00	0.58		
					C.3	0.00	0.00	0.58		
REFERENCIA 3	14.00	25.00	350.00	40040.00	C.1	0.00	0.00	0.58	0.00	114.29
					C.2	0.00	0.00	0.58		
					C.3	0.00	0.00	0.58		