	Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018
	SOLICITADO POR: **ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A.**
	15/6/2026
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP.BANCOS-PVG-2022-02281	**ARQ. CAMPOVERDE TABARA LAURA MARIEN**

Juicio Coactivo BP-009185-I-2022



BIEN INMUEBLE:	VIVIENDA DE DOS PLANTAS			
DIRECCION EN SITIO	Solar 11 de la manzana 5394, ubicado en el sector 7 etapa 2 B del Proyecto Lotes con Servicios Básicos Mínimos Mi Lote, parroquia Pascuales Urbano.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Solar 11 de la manzana 5394, ubicado en el sector 7 etapa 2 B del Proyecto Lotes con Servicios Básicos Mínimos Mi Lote, parroquia Pascuales Urbano.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	GUAYAS	9	GUAYAS	
CANTÓN:	GUAYAQUIL	1	GUAYAQUIL	
PARROQUIA:	PASCUALES	15	PASCUALES	
CLAVE CATASTRAL:	**48-5394-011-0-0-0**	**PREDIO:**	**48-5394-011-0-0-0**	
PROPIETARIO	PONCE BASANTES EDISON ORLANDO RIZZO LAIÑO PATRICIA DEL PILAR			
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A			
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas del Banco del Pacífico S.A (Jueza Abogada Carlota María Falcones Cáceres)			
FUNCIONARIO:	Ab. Vanessa Valladares Salgado			
FECHA DE SOLICITUD	lunes, 8 de junio de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	jueves, 11 de junio de 2026			
FECHA DE INFORME	lunes, 15 de junio de 2026			
FECHA DE MODIFICACION DE INFORME	viernes, 3 de julio de 2026			

Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	N/A
	Perito:	ARQ LAURA MARIEN CAMPOVERDE TABARA
	Asistente:	N/A
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	INMUEBLE
	Subtipo de bien:	VIVIENDA
	Persona presente durante la inspeccion	AB. HENVER MORÁN PEÑA (DEPOSITARIO JUDICIAL)

1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Conocer el valor razonable de mercado
1.6 Destino del Credito	No aplica		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	HISTORIA DE DOMINIO 12-05-2023 INFORME DE AVALÚO DE APERTURA 07-03-2018 ACTA DE POSESIÓN DE PERITO 09-06-2026 OFICIO DE DILIGENCIA DE AVALÚO - 03-06-2026		

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	PONCE BASANTES EDISON ORLANDO RIZZO LAIÑO PATRICIA DEL PILAR
2.2. Título de Adquisición:	ESCRITURA

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Sector Catastral:	PARROQUIA TARQUI	
3.1.2 Sectores Próximos:	TERMINAL TERRESTRE DE PASCUALES	
3.1.3 Clasificacion de la Zona	zona consolidada	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Edificaciones residenciales e industriales	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona	consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	alta densidad poblacional	bajo nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via	via vehicular-peatonal
	capacidad vial	via secundaria
	condicion de la via	via asfaltada
	calle 1	Vía a Daule, asfaltada, tránsito vehicular alto
	calle 2	Calle publica s/n
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Si.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Publico y comercial
	Equipamiento urbano: Complejo recreativo	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	Completos	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguna Aparente	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Vegetación en áreas internas de la urbanización, sector colinda con Bosque Protector Papagayo de Guayaquil	

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-2.0563690053333885	Longitud	-79.9909155423281

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limítrofes y Orientación:

Terreno medianero ubicado en calle pública s/n

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	Solar 11 de la manzana 5394, ubicado en el sector 7 etapa 2 B del Proyecto Lotes con Servicios Básicos Mínimos Mi Lote, parroquia Pascuales Urbano.

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	C. Vehicular	8,00 m	8,00 m
SUR:	Solares 9-13	8,00 m	8,00 m
ESTE:	Solar 12	12,00 m	12,00 m
OESTE:	Solar 10	12,00 m	12,00 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	96,00 m²	96,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0

Observaciones:	Las dimensiones y área del macro lote indicado en escrituras son similares a lo verificado en sitio, además de corroborarse con herramientas alternas como Google Earth.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:	Regular.
Topografía:	Plana.
Ubicación:	Medianero

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona Residencial, programa habitacional altamente consolidado

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

NO SE EVIDENCIARON SERVIDUMBRES, AFECTACIONES U OTROS FACTORES DE RIESGO QUE INCIDAN SOBRE EL BIEN

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Vivienda de dos plantas

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Area			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	PLANTA BAJA	100,00%	47,74		47,74	
2	PLANTA ALTA	100,00%	48,52		48,52	
obras complementarias						
3						
	Avance de Obra Total	100,00%			Total Alicuota	0,0000000%

Observaciones:	Las áreas verificadas en sitio concuerdan con lo indicado en la escritura

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	Espacio para un estacionamiento, patio, lavanderpia, bbq
Planta Baja	Sala - comedor, cocina, 1/2 baño de visitas
Planta Alta	3 dormitorios, 1 baño para el master, 1 baño compartido para dormitorios secundarios

	Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA Y ALTA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigon armado
PISOS	Hormigon simple y armado
SOBREPISOS	Ceramica de 30*30
ESCALERAS	Hormigon armado
CUBIERTA	Estructura metálica
TUMBADO	Gypsum tipo losa en planta alta
PAREDES EXT.	Bloque
PAREDES INT.	Bloque
PUERTAS EXT.	Metalicas
PUERTAS INT.	Puerta de RH
CERRADURAS	Nacionales
VENTANAS	Aluminio claro
MESONES DE COCINA	granito
MUEBLES DE COCINA	bajo mesón de mdf
CLÓSET	mdf
MESONES DE BAÑOS	rh
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa
GRIFERIA	Edesa
INST. ELECTRICAS	Sin datos
PIEZAS ELECTRICAS	Sin datos
INST. SANITARIAS	Empotradas
INST. AGUA POTABLE	Empotradas
INST. A/A	Empotradas
INST. TV.	S/D
PINTURA EXT.	Pintura elastomérica texturizada
PINTURA INT.	Pintura de caucho
REVESTIMIENTO INT.	Ceramica en baños altura 2m en duchas y 1,20m en el resto
CERRAMIENTO	Bloques
INTERNET	canalización para punto de red y telefonía.
TV POR CABLE	Sin datos
GAS CENTRALIZADO	No
INST. ESPECIALES	No

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	9	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	5,50 m	Piscina	no	Calidad de acabados	economica

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2018	Edad del inmueble: (Aproximada)	8	Vida Útil (Años):	70
pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	bueno	Mantenimiento	Sin mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	X	ADOSADA		CONTINUA		PAREADA	

Nota: IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA DE MI LOTE (ETAPA 2B) MZ 5394 SL 11

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificacion Municipal	RESIDENCIAL	Retiro Frontal	3,00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	AISLADA
Lote Minimo	96,00 m	Retiro Lateral	0,75 m	COS	75,00%	Uso de Suelo	RESIDENCIAL
Frente Minimo	8,00 m	Retiro entre Bloques	0,75 m	CUS / COS TOTAL	150,00%	Clasificacion del Suelo	RESIDENCIAL
Retiro Posterior	1,66 m	Altura de Edificacion	5,50 m			Factibilidad de Servicios Basicos	SI

5.2 Afectaciones Viales:

NO SE EVIDENCIARON SERVIDUMBRES, AFECTACIONES U OTROS FACTORES DE RIESGO QUE INCIDAN SOBRE EL BIEN.

5.3 Otros Aspectos

Acceso a club social (área de juegos infantiles y cancha)

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

* Características del sector

* El tamaño de la propiedad.

* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura…etc.

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 de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

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

1.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración “Valor intrínseco”, tomando como base el costo de producción. 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 otro a nuevo de sus mismas características.

	Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018

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

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES	

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	**Terreno**	96,00 m2	$ 130,00	$ 12.480,00	0,0000000%	0,00 m2	$ 12.480,00
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	**$ 12.480,00**

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% DEPRECIACIÓN	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	PLANTA BAJA	47,74 m²	$ 500,00	$ 23.870,00	91,26%	$ 456,30	$ 21.783,76
2	PLANTA ALTA	48,52 m²	$ 500,00	$ 24.260,00	91,26%	$ 456,30	$ 22.139,68
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	**96,26 m²**					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			**$ 48.130,00**			
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	**$ 43.923,44**

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES:	**$ 48.130,00**
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN	**$ 56.403,44**

SON: Cincuenta y seis mil cuatrocientos tres dólares de los Estados Unidos de América con 44/100.

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a corto plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado corresponde al precio más probable que podría obtenerse por el inmueble en el mercado inmobiliario.
En el presente caso, el bien, de uso residencial y con una antigüedad de 8 años, ha sido valorado considerando su valor de reposición con la correspondiente depreciación por su estado y tiempo de uso.
Se adopta un factor comercial de 1,00, por lo que el valor de mercado es equivalente al valor físico depreciado obtenido.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Solar 11 de la manzana 5394, ubicado en el sector 7 etapa 2 B del Proyecto Lotes con Servicios Básicos Mínimos Mi Lote, parroquia Pascuales Urbano.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNT.	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL.	VALOR DE MERCADO
Terreno	96,00 m2		$ 130,00	100,00%	$ 12.480,00	$ 12.480,00
					VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 12.480,00**
PLANTA BAJA	47,74 m²	1,00	$ 456,30	100,00%	$ 21.783,76	$ 21.783,76
PLANTA ALTA	48,52 m²	1,00	$ 456,30	100,00%	$ 22.139,68	$ 22.139,68
					$ 43.923,44	**$ 43.923,44**
					13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	**$ 56.403,44**

SON: Cincuenta y seis mil cuatrocientos tres dólares de los Estados Unidos de América con 44/100.

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado, también denominado valor de garantía, se obtiene descontando del valor de mercado los costos estimados de gestión y comercialización del bien, ante una eventual realización.
En el presente caso, se trata de una vivienda con una antigüedad de 8 años y en buen estado de conservación, cuya dinámica de comercialización se considera adecuada.
En tal sentido, se estima prudencialmente un ajuste del 5% sobre el valor de mercado determinado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
VIVIENDA DE DOS PLANTAS	**$ 56.403,44**	**0,95**	**$ 53.583,27**

SON: Cincuenta y tres mil quinientos ochenta y tres dólares de los Estados Unidos de América con 27/100.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 10.944,00
Avalúo de construcción:	$ 33.883,52
Valor catastral de la propiedad:	**$ 44.827,52**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		**$ 56.403,44**		
	A	**B**	**D=B/C**	**E=D*A**
Concepto	***Área de mts²***	***Valor Total***	***Peso Ponderado***	***mts² Ponderado***
Terreno	96,00 m²	$ 12.480,00	22,13%	21,24
Construcción	96,26 m²	$ 43.923,44	77,87%	74,96
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	**96,20**
			Valor mts² G=C/F	**$ 586,30**

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es	22,13%

Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 48.130,00
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN	$ 56.403,44
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 56.403,44
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 53.583,27
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 44.827,52

18.- OBSERVACIONES

En la fecha de la inspección no se evidenciaron problemas estructurales, fisuras en paredes, daños en instalaciones ni presencia de humedad que afecte los acabados de la edificación.
-Fortalezas:
Buen estado de conservación.
Urbanización con guardianía privada.
-Debilidades:
Entorno urbano inmediato con características heterogéneas, con presencia de usos industriales y residenciales.
Sector desarrollado como plan habitacional del Municipio de Guayaquil, orientado a población de ingresos medios a medios bajos.
Requiere mantenimiento en pintura interior por suciedad

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo, CAMPOVERDE TABARA LAURA MARIEN, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble 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.

2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) 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.

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.

19.- ANEXOS:

- Cuadro de resumen
- Ubicación Geográfica del Inmueble
- Plano de Implantación General
- Referencias Comerciales para el cálculo del terreno
- Memoria de cálculo del terreno
- Memoria de cálculo de construcciones
- Memoria fotográfica
- Ficha de riesgo Ambiental

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LAURA MARIEN
CAMPOVERDE TABARA

0923737613
HENVER PAOLO
MORAN PEÑA
Firmado digitalmente por 0923737613 HENVER PAOLO MORAN PEÑA
Fecha: 2026.07.06 16:25:06 -05'00'

ARQ. CAMPOVERDE TABARA LAURA MARIEN
Perito Avaluador
Registro PVG-2022-02281
RUC. 0925109555001

AB. HENVER PAOLO MORAN PEÑA
DEPOSITARIO JUDICIAL
C.I: 0923737613

Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	VIVIENDA DE DOS PLANTAS					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	96,00 m2	$ 130,00	12.480,00			$ 12.480,00	
PLANTA BAJA	47,74 m2	$ 456,30	21.783,76			$ 21.783,76	100,00%
PLANTA ALTA	48,52 m2	$ 456,30	22.139,68			$ 22.139,68	
	TOTAL					$ 56.403,44	
VIDA ÚTIL	70 Años					Parroquia	PASCUALES
EDAD DEL BIEN	8		Zonificación	RESIDENCIAL			
REMANENTE	62 Años		Plusvalía.	MEDIA-BAJA		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Economicos					Números de baños	3
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	NO
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-2.0563690053333885		Longitud	-79.9909155423281		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	56.403,44
Valor Ajustado al 100%	USD $	53.583,27
Porcentaje de Ajuste	%	5,00%

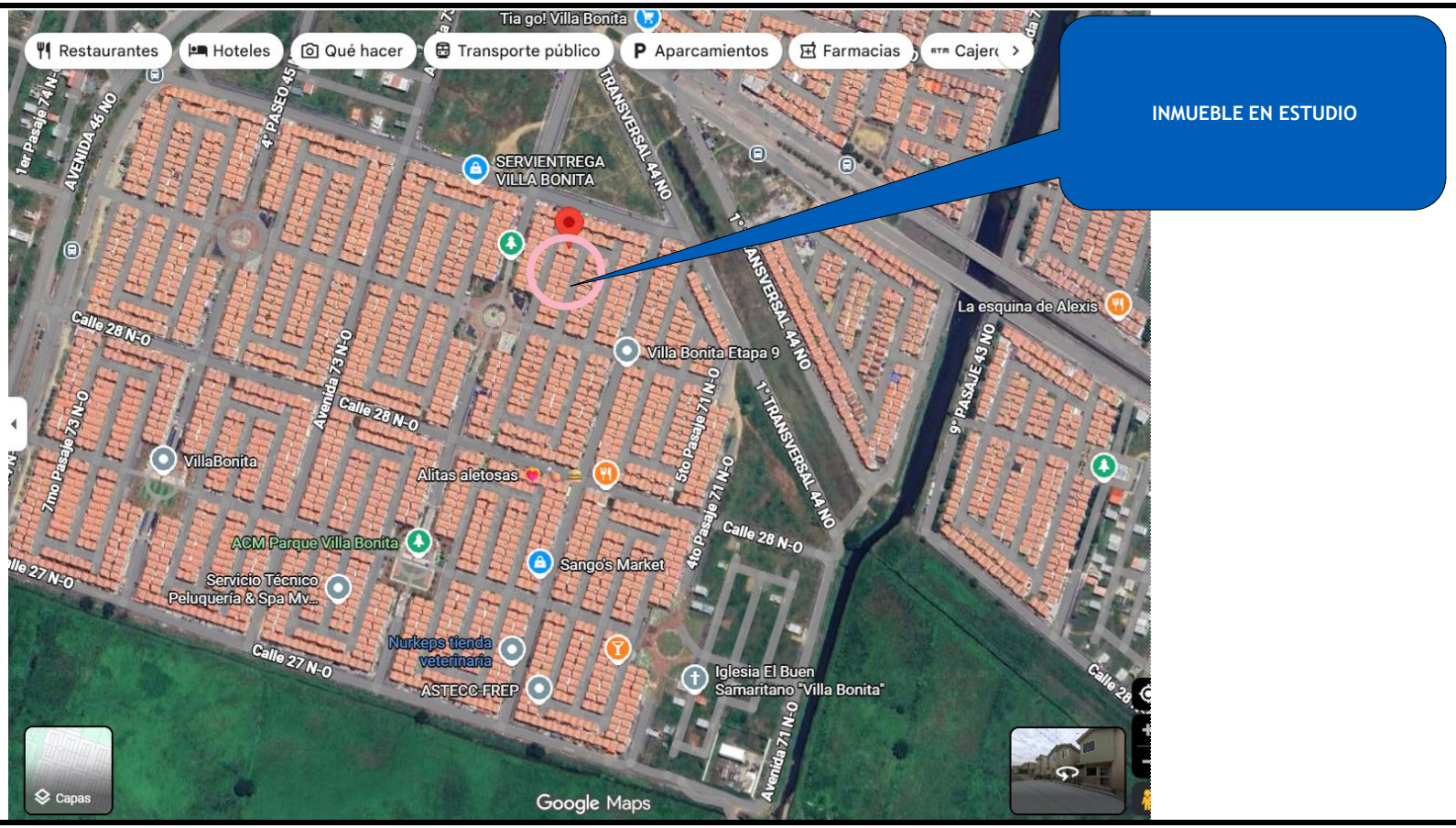
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

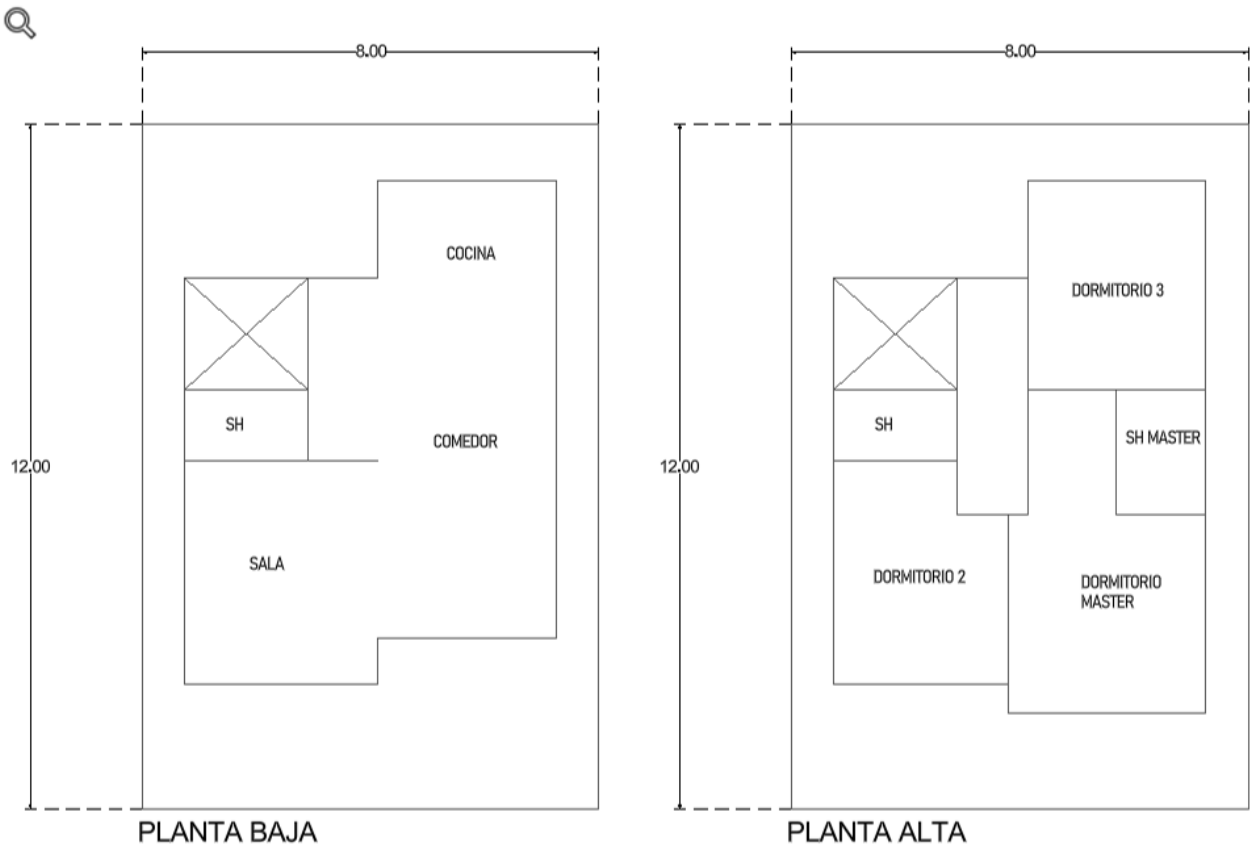
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

	Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Solar 11 de la manzana 5394, ubicado en el sector 7 etapa 2 B del Proyecto Lotes con Servicios Básicos Mínimos Mi Lote, parroquia Pascuales Urbano.



https://www.google.com/maps/place//@-2.056562,-79.990937,873m/data=!3m1!1e3!4m6!1m5!3m4!2zMsKwMDMnMjMuNiJTIDc5wrA1OScyNy40Ilc!8m2!3d-2.056562!4d-79.990937?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDYxMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Implantación general -



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

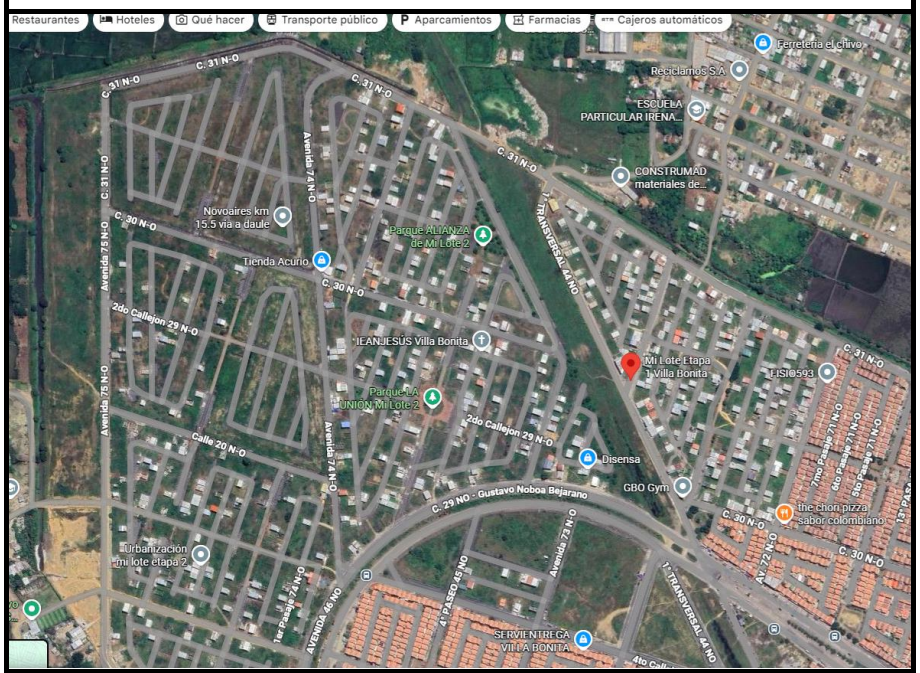
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	1/10/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Marketplace
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1002826972288871/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A679ecfcf-7a30-
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Mi lote etp 1
Calle:	S/D
Ubicación con respecto a la manzana:	S/D
Frente:	S/D
Fondo:	S/D
Área del terreno o superficie:	96,00 m²
Forma:	S/D
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	N/A
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A
Número de habitaciones:	N/A
Número de baños:	N/A
Número de parqueos:	N/A

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 14.800,00

Estado: Rellenado

Con toda la infraestructura, dentro de la Urbanización

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

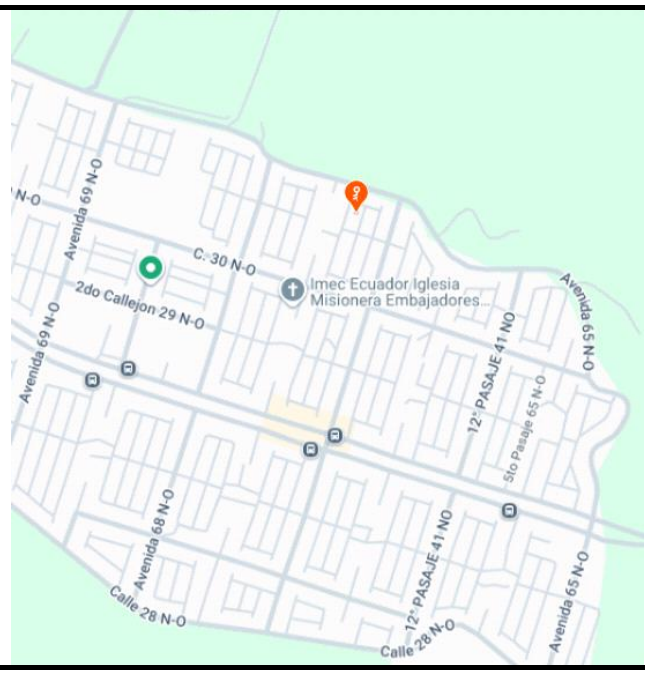
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	5/6/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-mi-lote-95.73-m-sup2-.-y.-r-146643612.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Mi lote etp 1
Calle:	s/d
Ubicación con respecto a la manzana:	S/D
Frente:	S/D
Fondo:	S/D
Área del terreno o superficie:	95,73 m²
Forma:	S/D
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	N/A
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A
Número de habitaciones:	N/A
Número de baños:	N/A
Número de parqueos:	N/A

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 13.000,00

Estado: Rellenado

Con toda la infraestructura, dentro de la Urbanización

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

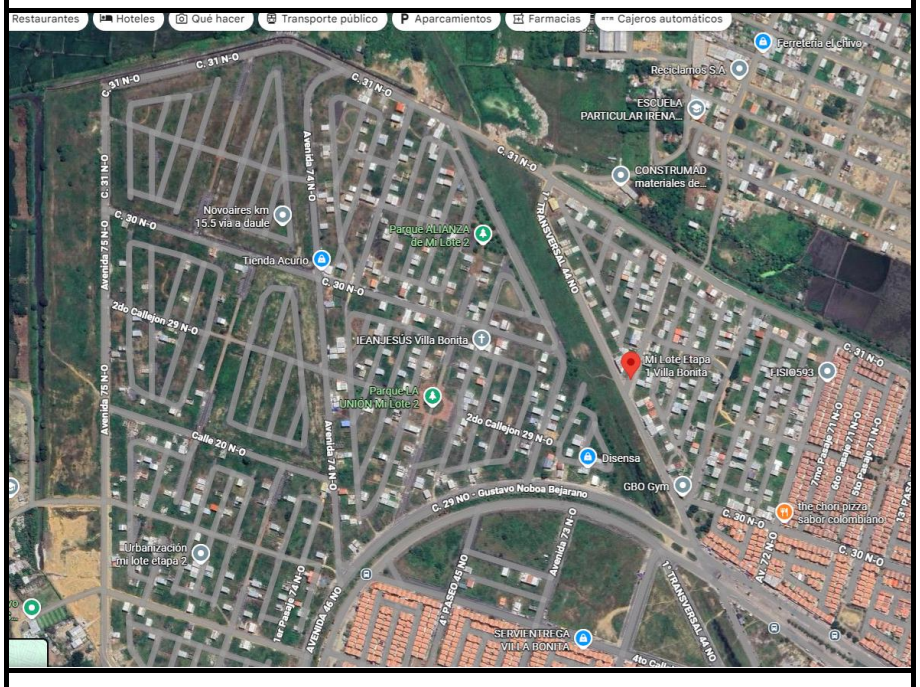
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	12/3/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-mi-lote-guayaquil-irir-149336745.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Mi Lote Etapa 2B
Calle:	S/D
Ubicación con respecto a la manzana:	S/D
Frente:	S/D
Fondo:	S/D
Área del terreno o superficie:	96,12 m²
Forma:	S/D
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A
Número de habitaciones:	N/A
Número de baños:	N/A
Número de parqueos:	N/A

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 15.000,00

Estado: Rellenado

Con toda la infraestructura, dentro de la Urbanización

ANEXO # 3 - D.- Referencia Comercial

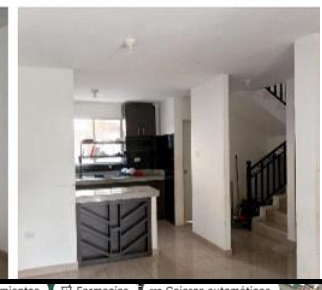
REFERENCIAS COMERCIALES

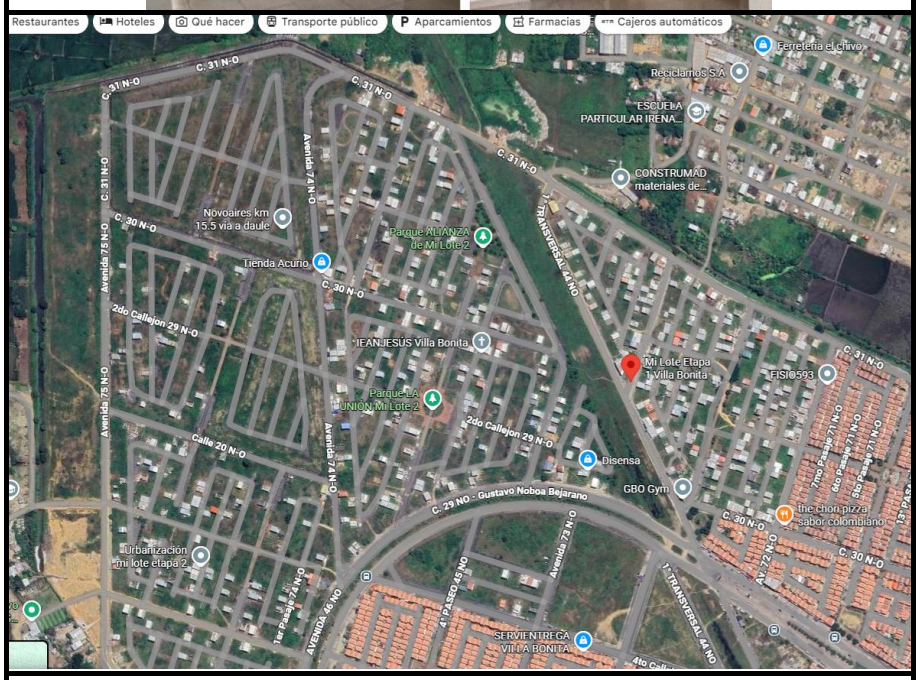
CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: PARA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	23/2/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-urbanizacion-villa-bonita-norte-de-149048191.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Mi Lote
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	S/D
Fondo:	S/D
Área del terreno o superficie:	S/D
Forma:	Regular.
Área de construcción:	96,26 m²
Tipo de acabados:	Mejor
Edad:	5
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1









Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 59.000,00

Planta baja: Sala, comedor, cocina, 1 baño, parqueo, patio, área de lavandería.
Planta alta: 3 dormitorios con closet (2 Dormitorios comparten baño).

Zona urbana: con seguridad en la urbanizacion

ANEXO # 3 - E.- Referencia Comercial

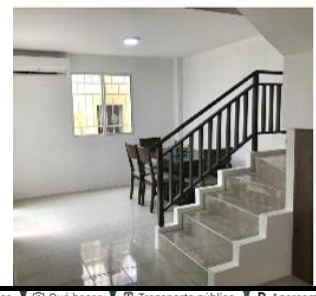
REFERENCIAS COMERCIALES

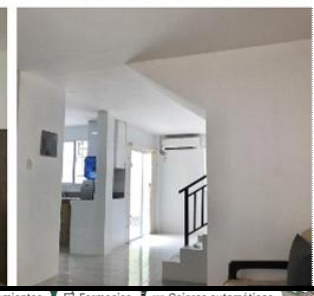
CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: PARA CONSTRUCCIÓN

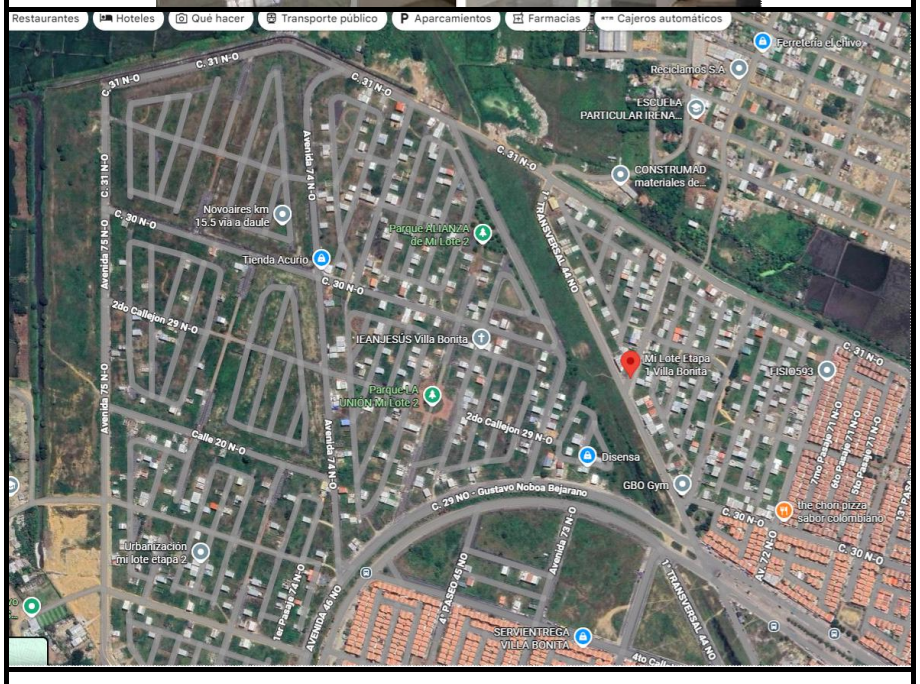
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	1/4/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-urbanizacion-villa-bonita-3-dorm.-90970409.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Mi Lote
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	s/d
Fondo:	s/d
Área del terreno o superficie:	s/d
Forma:	Regular.
Área de construcción:	91,00 m²
Tipo de acabados:	Mejor
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE









Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 65.000,00

Planta baja: Sala, comedor, cocina, 1 baño, parqueo, patio, área de lavandería.
Planta alta: 3 dormitorios con closet (2 Dormitorios comparten baño).

Zona urbana: con seguridad en la urbanizacion

ANEXO # 3 - F.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: PARA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	15/8/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-la-urbanizacion-bonavila-de-estreno-147321379.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Urbanización Villa Bonita
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	S/D
Fondo:	S/D
Área del terreno o superficie:	S/D
Forma:	Regular.
Área de construcción:	96,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 60.000,00

Cuenta en planta baja con sala, comedor, cocina tipo americana con mesón de granito, dormitorio o estudio y baño completo.
En planta alta tiene tres dormitorios, el master con área para closet y baño, segundo y tercer dormitorio con área para closet y comparten un baño.

Zona urbana: con seguridad en la urbanizacion

ESTUDIO DE MERCADO - TERRENO

Precio Terreno	Área [m²]	Precio Unitario [$/m²]	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								Negociación	Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante [$/m²]
			Frente	Forma/ Proporción	Localización en la manzana	Área	Topografía	Servicios Básicos	Infraestructura	Ubicación			
$14.800,00	96,00	$154,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,9	$138,75
$13.000,00	95,73	$135,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,9	$122,22
$15.000,00	96,12	$156,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,9	$140,45
										Valor Unitario Promedio [$/m²]:			$133,81
										Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:			$130,00

ESTUDIO DE MERCADO - VIVIENDA DE DOS PLANTAS

Precio Inmueble	Área [m²]		Precio Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							Negociación	Factor de Homologación Resultante	Valor Unitario Resultante [$/m²]
	Terreno	Cubierta	[$/m²]	Área	Edad/Conservación	Entrega/En Planos	Acabados/ Sistema constructivo	Amenidades	Parqueo	Ubicación			
$59.000,00		96,26	$612,92	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	95%	0,91238	$559,22
$65.000,00		91,00	$714,29	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	95%	0,91238	$651,70
$60.000,00		96,00	$625,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	95%	0,91238	$570,24
												Valor Unitario Promedio [$/m²]:	$593,72
												Valor unitario aplicable en números redondos [$/m²]:	$590,00

VALOR DE REPOSICIÓN - VIVIENDA

COSTO DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO		
Costo directo	$450,00	Costo
F. Construcción en serie	0,85	Vivienda media baja
Costo Constuc. 1	382,50	US$
F. Multiplicador	1,30	Vivienda media baja
Costo Constuc. 2	497,25	m2
VALOR DE NUEVA m2	$500,00	**US$**

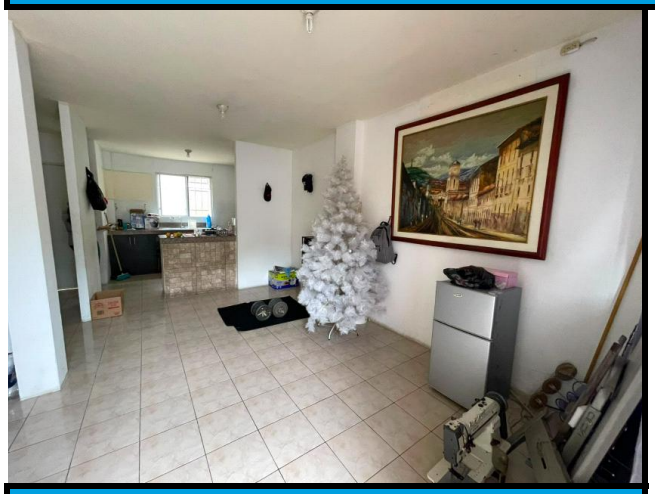
Para la estimación del costo de reposición, se considera el costo base de construcción por metro cuadrado y se aplica el factor de reducción correspondiente al número de viviendas ejecutadas en serie. Este ajuste responde a las economías de escala propias de este tipo de construcción, tales como la repetición del modelo arquitectónico, optimización de mano de obra, compra de materiales en volumen, reducción de desperdicios y eficiencia en los tiempos de ejecución.

De acuerdo con la tabla referencial, para conjuntos habitacionales con más de 70 viviendas, corresponde aplicar el factor de reducción de 0,850, equivalente a una disminución aproximada del 15% sobre el costo base. Posteriormente, se aplica el factor multiplicador de costo correspondiente al tipo de edificación, a fin de incorporar los componentes asociados al costo total de reposición.

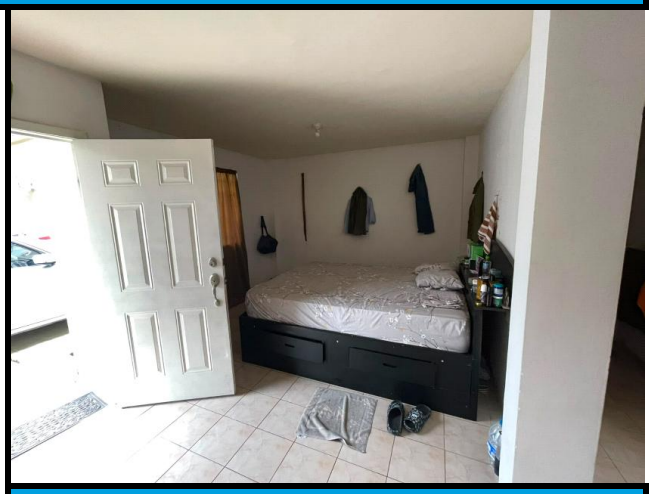
El factor multiplicador del costo permite ajustar el costo base de construcción, incorporando los componentes indirectos y complementarios propios del proceso constructivo, tales como administración, gastos generales, costos financieros y utilidad del constructor, con la finalidad de aproximar el valor al costo total de reposición de la edificación.(Borrero Ochoa, O. A. (2000). Avalúos de inmuebles y garantías)

Código avalúo: Nº BDP-2026-LMCT-AVA-0018

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



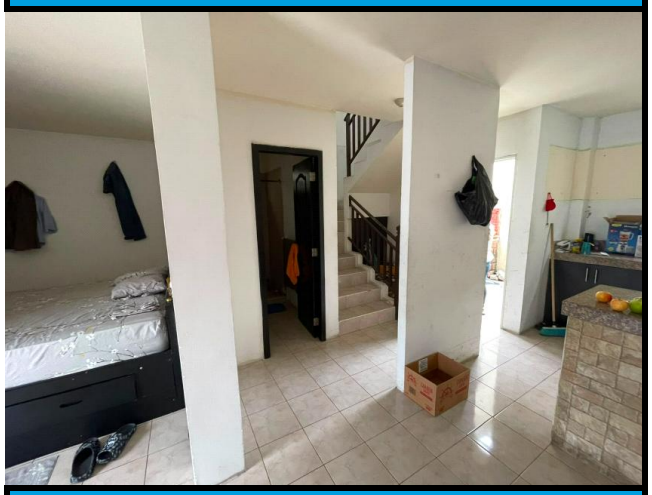
COMEDOR



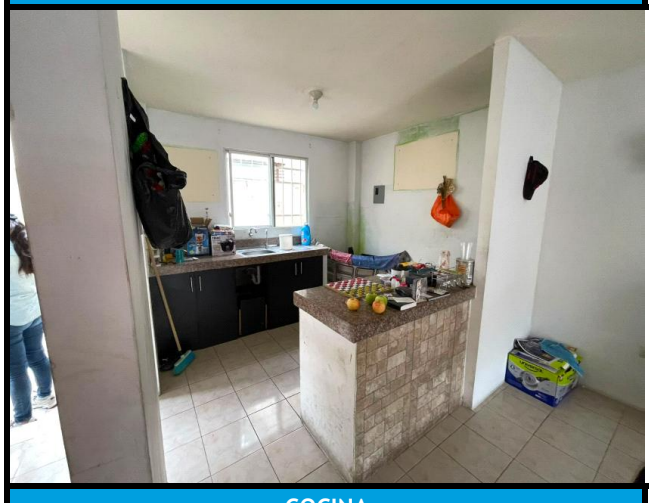
SALA



INGRESO



AREA ESCALERAS Y BAÑO



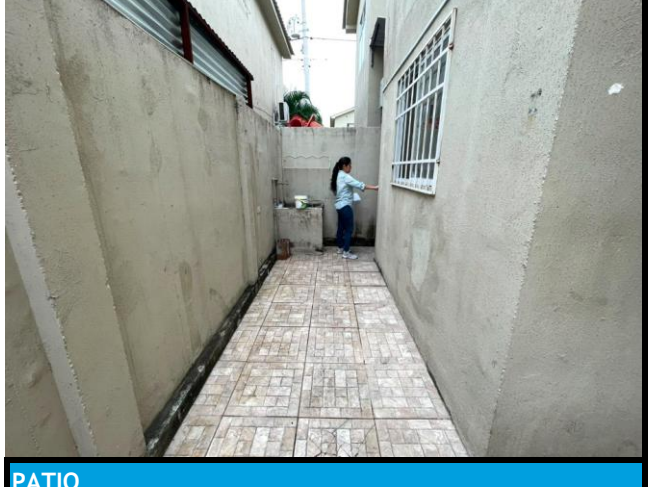
COCINA



BBQ



RETIRO LATERAL

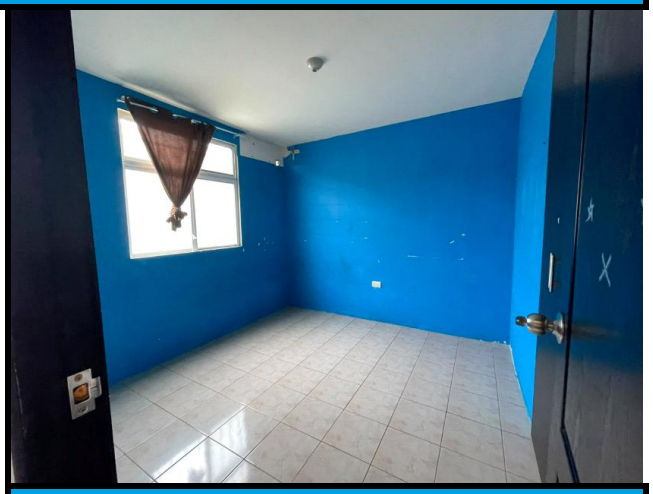


PATIO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



PASILLO



DORMITORIO 2



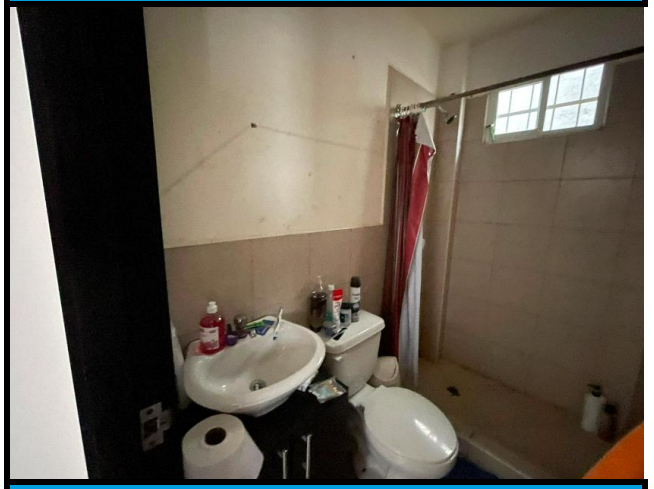
DORMITORIO MASTER



BAÑO DEL MASTER



DORMITORIO 3



BAÑO COMPARTIDO



ESCALERAS



AREA SOCIAL

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Solar 11 de la manzana 5394, ubicado en el sector 7 etapa 2 B del Proyecto Lotes con Servicios Básicos Mínimos Mi Lote, parroquia Pascuales Urbano.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	X	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	X	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	X	☐	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	X	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	X	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	X	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	X	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	X	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☐	X	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

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	X	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	X	☐	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?
☐	☐	x	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☐	X	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	X	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☐	X	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?
☐	☐	X	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LAURA MARIEN CAMPOVERDE TABARA

Fecha: 14 de junio de 2026

0923737613 HENVER PAOLO MORAN PEÑA

Firmado digitalmente por 0923737613 HENVER PAOLO MORAN PEÑA
Fecha: 2026.07.06 16:25:38 -05'00'

ARQ. CAMPOVERDE TABARA LAURA MARIEN
Perito Avaluador
Registro PVG-2022-02281
RUC. 0925109555001

AB. HENVER PAOLO MORAN PEÑA
DEPOSITARIO JUDICIAL
C.I. 0923737613