INFORME PERICIAL DE AVALÚO DE BIEN INMUEBLE





DATOS GENERALES DEL PROCESO

Judicatura/Fiscalía:	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA
N° de proceso:	13337-2020-00237
Tipo asunto/delito:	COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN
Tipo de materia:	CIVIL
Actor/Ofendido:	BANCO D-MIRO S.A.
Demandado/Procesado:	SR. SISA SEPA WILSON BENJAMÍN SR. ROBALINO VILLAFUERTE EDISON GIOVANNI SRA. GÓMEZ FARIÑO CARMEN ESMELITA
¿Es un proceso calificado por la ley como reservado o que tienen que ver con información restringida por la ley?	NO

DATOS DEL PERITO

Nombres y Apellidos:	ARQ. DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ		
Especialidades:	–AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	–CATASTRO	
N° de calificación:	14-00179-00179	Fecha de terminación de la acreditación:	10-mayo-2026
Teléfonos de contacto:	052 344 218 / 098 664 3777		
Correo electrónico:	dentrilo87@hotmail.com		

OBJETO DE LA PERICIA — AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Tipo de bien:	INMUEBLE	Tipo específico:	Casa
Clasificación:	Urbano	Subtipo:	TERRENO - OBRAS CIVILES

Fecha de Posesión:	LUNES, 15 DE DICIEMBRE DE 2025 - 08:37
Fecha de Inspección Técnica:	VIERNES, 19 DE DICIEMBRE DE 2025 - 10:28
Fecha de Entrega del informe:	MIÉRCOLES, 7 DE ENERO DE 2026

RESUMEN DE VALORES DEL INFORME PERICIAL

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	$ 4,324.32
VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES	$ 13,340.20
VALOR COMERCIAL TOTAL AJUSTADO o DE MERCADO	$ 17,664.52

Diecisiete Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Dólares con Cincuenta y Dos Centavos

ARQ. DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ - PERITO
Consejo de la Judicatura, código de Perito N° 14-00179-00179
Superintendencia de Bancos, Registro No. PAP-2013-1593
Superintendencia de Compañías, Registro No. SCVS-RNP-689

Quien se suscribe: **Arquitecta Dennisse Eliana Triviño López**, acreditada como Perito certificado por las entidades de control, declaro bajo mi palabra de honor que los datos y apreciaciones que contiene el presente Informe Pericial son reales y fidedignos. Consecuentemente, asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueren imputables.

ANTECEDENTES

Mediante providencia dictada por la Sra. Jueza de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA, correspondiente al cantón Manta, con fecha jueves, 11 de diciembre de 2025 a las 09:44 designándome como Perito Valuador de Bienes Inmuebles dentro del proceso 13337-2020-00237 - COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN, tomando posesión legal del cargo conferido el día lunes, 15 de diciembre de 2025 a las 08:37; se me solicita realizar un informe pericial cuyo objeto es AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.

El día viernes, 19 de diciembre de 2025 a las 10:28, con la colaboración de Ab. Pedro Gustavo Reyes Palma - Depositario Judicial y el Suscrito en calidad de Perito Valuador de la Función Judicial, nos dirigimos hasta el lugar donde se sitúa el predio objeto de estudio, mismo que se encuentra en la ciudad de Montecristi, para realizar la inspección técnico ocular y constatar el estado actual del bien inmueble.

Una vez cumplidas las formalidades técnicas y legales en la inspección, presento el siguiente informe pericial:

DOCUMENTACIÓN LEGAL PROPORCIONADA

PROPIETARIO:	**SR. SISA SEPA WILSON BENJAMÍN - CDI: 180380347-5**	Entidad/Notaría/Fuente	Fecha
Escritura (HIPOTECA ABIERTA)	☐	N/D	
Certificado Gravámenes Registro De La Propiedad	☑	Registro de la Propiedad Montecristi	9-nov-2022
Informe de Regulación Urbana/Rural (IPRUS)	☐	N/D	
Información Catastral (Valor Catastral)	☐	N/D	
Boleta de Embargo	☑	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA	17-nov-2022
Acta de Embargo	☑	DEPOSITARIO JUDICIAL	5-dic-2022
Inscripción de Embargo	☑	Registro de la Propiedad Montecristi	31-ene-2023

VALOR CATASTRAL ():

Descripción	*Área*	*Valor*
Terreno	*N/D*	*N/D*
Construcciones	*N/D*	*N/D*
Total del valor Catastral:		*$0.00*

Observación:
–Los Avalúos Catastrales se utilizan para determinar el valor catastral de un inmueble para efectos de determinación de la Base Gravable para calcular el monto del pago de impuestos y derechos sobre dicho bien inmueble, que también se conoce como predial.

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:				LOTE:	S/D
				MANZANA:	S/D
Inmueble ubicado sobre callejón Público S/N y Callejón Los Tamarindos, entre calles Bolívar y Camilo Gallegos del barrio El Puebito de la Ciudad de Montecristi.				SECTOR/SITIO:	BARRIO EL PUEBLITO
				PARROQUIA:	ANÍBAL SAN ANDRÉS
				CANTÓN:	MONTECRISTI
Clave Catastral:	S/D	No. Predio:	S/D	PROVINCIA:	MANABÍ
Coordenadas Geográficas: Latitud -1.043302, Longitud -80.655735, Altitud 40.19				PAÍS:	ECUADOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ANÁLISIS DEL ENTORNO FÍSICO - SOCIAL Y ECONÓMICO:

INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR:			***DEL BIEN INMUEBLE EN ANÁLISIS:***	
Vía de Acceso Principal	☑	*Callejón Público S/N*		
Vía de Acceso Secundaria	☑	*Callejón Los Tamarindos (13.93 m)*		
Transportación	☑	*Calle Bolívar (39.68 m)*		
Alumbrado Público	☑	*Red Pública*		
Energía Eléctrica	☑	***Red Pública***	***En el bien inmueble***	***No***
Alcantarillado	☑	***Red Pública***	***En el bien inmueble***	***No***
Agua Potable	☑	***Red Pública***	***En el bien inmueble***	***Si***
Redes Telefónicas	☑	*Red Pública / Privada*	*En el bien inmueble*	***No***
Internet	☑	*Red Pública / Privada*	*En el bien inmueble*	***No***
Aceras	☑	*Hormigón (Calle Bolívar/39.68 m)*	*Pozo Séptico*	*No*
Bordillos	☑	*Hormigón (Callejón/13.93 m)*	*Cisterna*	*Si*



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO (IPRUS):				**NIVEL o GRADO DE CONSOLIDACIÓN URBANA:**				**CONDICIÓN DE VÍA**			
Residencial	☑	Industrial	☐	Alta	☐	Media	☑	Baja	☐	Asfaltada	☐	Lastrada	☑
Comercial	☐	Gestión	☐	**NIVEL o ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:**						Imprimada	☐	Adoquín	☑
Agrícola	☐	Protección Ecológica	☐	Alta	☐	Media	☐	Popular	☑	No dispone	☐	Hormigón	☐
Histórico	☐	Turístico	☐	**DENSIDAD POBLACIONAL**						**ACCESIBILIDAD y MOVILIDAD**			
Sin Uso	☐	Otro	☐	Alta	☐	Media	☑	Baja	☐	No dispone	☐	Peatonal	☑

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO:			
Cuartel de Bomberos	*ASISTENCIA*	*151.59 m*	*NORTE*
Cancha Múltiple El Pueblito	*RECREATIVO*	*164.26 m*	*OESTE*
Madical Salud	*ASISTENCIA*	*145.45 m*	*ESTE*
–Cuenta con equipamiento acorde al sector donde está ubicado.			

SEGURIDAD, RIESGOS Y CONFLICTOS DE CONVIVENCIA	
–Cuenta con Servicio de patrullaje público sobre vías públicas.	
Riesgo de inundación	*No evidente*
Riesgo de deslaves / Sismicidad	*No evidente*
Contaminación ambiental cercana	*No evidente*
–No se evidenció conflicto alguno de convivencia en el sector.	

TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE / SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

–El sector cuenta con infraestructura urbana completa: agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, vías asfaltadas y adoquinadas, aceras y bordillos. En el entorno se verificó la existencia de residencias conservadoras, centros educativos, recreativos, otros.
–Para acceder al inmueble se realiza por medio de propiedad privada mediante acceso peatonal, debido a que el Callejón Público S/N no es carrozable y en el momento de la inspección se encontraba cerrado por cerco rústico. (Registro Fotográfico).

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO - CONFIGURACIÓN / TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

Tipo de Predio:	Urbano	Tipo de vía:	Veranera	Forma:	Regular
Uso:	Residencial	Topografía:	Plana	Delimitación:	Provisional
Estado:	Obras civiles	Accesibilidad:	Callejón	Energía Eléctrica:	No Tiene
Localización	Interior	Agua:	Red pública	Transportación:	Público

SERVIDUMBRES/RESTRICCIONES: **BASE DE DATOS**

Uso Principal: *Comercial - Residencial*			
Código de Intervención Territorial: *N/A*	***Edificabilidad Básica:***		
Uso: ZR-4	***-Número de Pisos:*** *2*		
Tratamiento: *Consolidado*	***COS (%): 50*** *%*	***CUS(%):*** *100%*	
Uso General: *Residencial* ***-*** *Comercial*	***Edificabilidad Máxima:***		
Uso Específico: *Residencial*	***-Número de Pisos:*** *N/D*		
Lote Mínimo: *180.00 m²*	***COS (%): N/D*** *%*	***CUS(%):*** *N/D%*	
Frente Mínimo: *9.00 m*	***Retiros mínimos de la zona:***		
Ocupación de suelo: *CON RETIROS* ***SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA***	*-Frontal: 3.00 m*	*-Lateral 2: 0.00 m*	*Posterior: 2.00 m*
Nomenclatura de Calles: *N/A*	*-Espacio entre Bloques: 3.00 m*		

LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS GENERALES DEL TERRENO SEGÚN DOCUMENTACIÓN

FRENTE:	Callejón Público.	13.00 m
ATRÁS:	Propiedad del Sr. Gilberto mero.	13.00 m
COSTADO DERECHO:	Propiedad de la Sra. Narcisa Lucas.	8.00 m
COSTADO IZQUIERDO:	Propiedad Particular.	8.00 m

ÁREA/SUPERFICIE según DOCUMENTOS: 104.00 m²

SOLVENCIA/GRAVÁMENES/ESCRITURAS (09-noviembre-2022) :

Según documento la propiedad en dicha fecha, se encuentra libre de gravamen.

LINDEROS GENERALES DEL TERRENO SEGÚN INSPECCIÓN EN SITIO: VIERNES, 19 DE DICIEMBRE DE 2025 - 10:28

—El objetivo de una inspección Técnico Ocular (Inspección en Sitio) consiste en determinar las características técnicas físicas tanto funcionales, estructurales, estado de conservación y mantenimiento. Así como verificar-comparar (medidas y áreas) de la documentación legal proporcionada del proceso con lo que se encuentra en el sitio donde está ubicado el Inmueble.

FRENTE:	Callejón Público S/N.	16.20 m
ATRÁS:	Propiedad Particular.	16.20 m
COSTADO DERECHO:	Propiedad Particular.	8.00 m
COSTADO IZQUIERDO:	Propiedad Particular.	8.00 m

FRENTE DEL INMUEBLE:	16.20 m	NORTE	ÁREA/ SUPERFICIE DE TERRENO (m²):	129.60 m²

COMPARACIÓN/VERIFICACIÓN DEL ÁREA DE TERRENO: DOCUMENTACIÓN / GEOREFERENCIACIÓN/ ORTOFOTO/ VUELO CON DRON

ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO EN SITIO (m²):	129.60 m²
ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO SEGÚN DOCUMENTACIÓN (m²):	104.00 m²
DIFERENCIA DE ÁREA DEL LOTE DE TERRENO (m²):	25.60 m²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA DEL LOTE DE TERRENO (%):	24.62%

La diferencia de área de terreno entre lo indicado en escrituras y lo verificado en sitio es del +24.62 %, siendo una superficie adicional equivalente a 25.60 m².

COMENTARIOS Y CONSIDERACIONES ADICIONALES:

DEL TERRENO EN ANÁLISIS:

Lote de terreno con Uso de Suelo Interno (entre propiedades) y edificación de Uso residencial, sobre el cual se evidenció lo siguiente:
–Actualmente se ingresa mediante propiedad privada (acceso peatonal), debido a que el Callejón Público S/N (Lindero Frente) no es carrozable y en el momento de la inspección se encontraba cerrado por cerco rústico de caña guadúa. (Registro Fotográfico).
–Obra civil (Edificación) en obra gris inconclusa al no estar ejecutada al 100% de avance de obra, no cumpliendo con las condiciones de funcionalidad y habitabilidad para una Vivienda, misma que tiene aproximadamente 8 años de vida constructiva.
–La edificación al momento de la inspección estaba en Desuso en su totalidad, mas detalle se evidencia en Registro Fotográfico.
Cuenta con Patio Frontal y Patio Posterior. Se delimita en lindero frente por trazado de Callejón Público S/N, lindero Atrás por cerramiento de bloque visto, Costado Derecho por pared de colindante y Costado Izquierdo por cerco rústico de caña guadúa y hojas de zinc de Patio Posterior.
Las obras civiles existentes son: áreas pavimentadas y con cubierta de zinc en patio frontal, cisterna.

—Según las verificaciones en sitio se determina que los linderos y las medidas de lindero costado derecho e izquierdo concuerdan, las demás medidas y área de terreno no coinciden; se considera para el presente avalúo el área menor de 104.00 m²; y para las obras civiles el área total encontrada en sitio.

—El GADM del cantón Montecristi de manera verbal me informó que actualmente el predio no está "Catastrado" en su base de datos de Catastro en el Departamento de Planificación Territorial, por lo que no se obtuvo la siguiente información: Informe Predial de Regulaciones y uso de Suelo (IPRUS), Ficha Catastral y Valor Catastral del lote en estudio. El personal del Departamento Técnico sugiere inspección técnica con personal del GADM para levantamiento de la información, misma que puede solicitar el propietario del inmueble o mediante el Juez de la Unidad.

—Los linderos que se consideran como Propiedad Particular es debido a que en la actualidad es posible que los predios colindantes hayan cambiado de propietarios, más no los números de lotes, nombres de calles, avenidas, callejones.

—Se determina los linderos según los puntos cardinales, siendo el Lindero Frente el NORTE.

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR

ESQUEMA DE UBICACIÓN



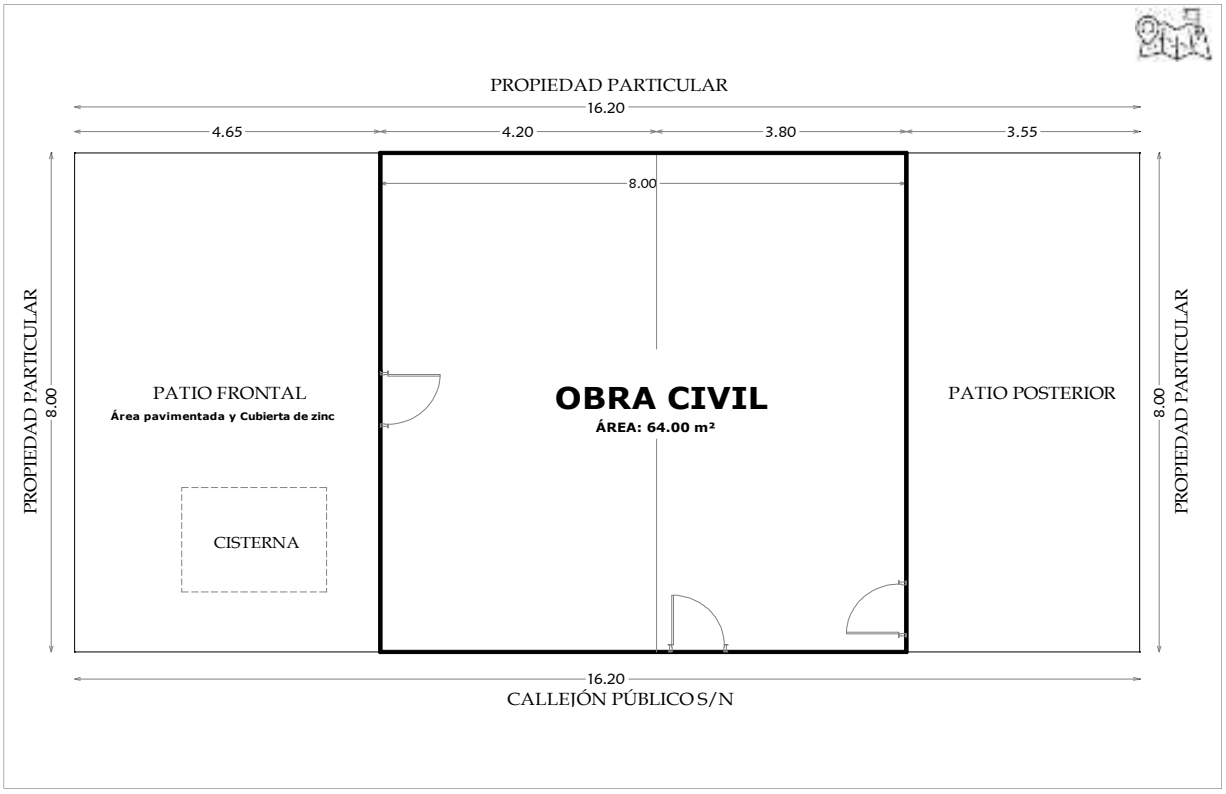
GEOLOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE (CUADRO DE COORDENADAS/CÓDIGO QR)

DATUM: WGS84/UTM (Universal Transverse Mercator) / ZONA 17 SUR			Altitud:	40.19 msnm

Vértices / Puntos	P-01	P-02	P-03	P-04
X	538293.3196	538303.1824	538309.3701	538299.4079
Y	9884672.5157	9884685.3691	9884680.3713	9884666.9261

Localización WEB:	https://maps.app.goo.gl/chVkZodp1bTzYpHaA	1°02'35.9"S 80°39'20.7"W

ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN GENERAL



DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE TERRENO

Método Comparativo-Homologación, en función del precio actual de mercado de los inmuebles del entorno cercano o similares; para poder establecer una adecuada comparación de las muestras, se estudian sus características particulares y se establecen parámetros de comparación con el bien estudiado, se emplea un procedimiento de cálculo homogeneizando las referencias, aplicando factores de calificación por tamaño, ubicación y uso de los lotes, servicios, otros, reflejando un valor de terreno por Hectárea, dependiendo de su ubicación con las zonas de mayor plusvalía y valor comercial del sector donde están ubicados.

REFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES

Ref.#1:	Charco de Tierra, Calle Guillermo Balda y Callejón Chimnorazo				
Fuente:	*Sr. Cristhian Chancay - 099 765 0244*			***Ubicación:***	*Bien Ubicada*
Tipo de bien:	*Terreno Residencial*	***Área de terreno (Ha):***	*330.00 m²*	***Electricidad:***	*Red pública*
Uso:	*Residencial*	***Precio (USD):***	*$14,000.00*	***Topografía:***	*Plana*
Accesibilidad:	*Calle*	***Tipo de vía:***	*Lastrada*	***Transportación:***	*Público*
Agua:	*Red pública*		***Ubicación Georreferencia:***		-1.045894 -80.654777
Relación de ubicación con respecto al inmueble estudiado:			***Mejor ubicación que el predio valorado***		



Ref.#2:	Lote 10, sector Charco de Tierra, calle 1 de Enero				
Fuente:	*Sr. Danilo Segura - 099 355 8756*			***Ubicación:***	*Bien Ubicada*
Tipo de bien:	*Terreno Residencial*	***Área de terreno (Ha):***	*210.00 m²*	***Electricidad:***	*Red pública*
Uso:	*Residencial*	***Precio (USD):***	*$9,000.00*	***Topografía:***	*Plana*
Accesibilidad:	*Calle*	***Tipo de vía:***	*Lastrada*	***Transportación:***	Público
Agua:	*Red pública*		***Ubicación Georreferencia:***		-1.043392 -80.653229
Relación de ubicación con respecto al inmueble estudiado:			***Mejor ubicación que el predio valorado***		



Ref.#3:	Calle América, entre Víctor Vélez y Guillermo Balda				
Fuente:	*Sr. Carlos racines - 098 768 2812*			***Ubicación:***	*Regular ubicada*
Tipo de bien:	*Terreno Residencial*	***Área de terreno (Ha):***	*150.00 m²*	***Electricidad:***	*Red pública*
Uso:	*Residencial*	***Precio (USD):***	*$7,000.00*	***Topografía:***	*Plana*
Accesibilidad:	*Calle*	***Tipo de vía:***	*Asfaltada*	***Transportación:***	Público
Agua:	*Red pública*		***Ubicación Georreferencia:***		-1.041547 -80.657972
Relación de ubicación con respecto al inmueble estudiado:			***Mejor ubicación que el predio valorado***		



MÉTODO COMPARATIVO AVALÚO DEL LOTE (CRITERIO HOFFMAN)-MODIFICADO

Descripción	***Área (m²)***	***Uso Actual***	***Tipo de vía***	***Topografía***	***Accesibilidad***	***Agua***	***Electricidad***	***Transportación***
LOTE TIPO	*104.00*	*Residencial*	*Veranera*	*Plana*	*Veranera*	*Red pública*	*No Tiene*	*Público*
REF. #1	*330.00*	*Residencial*	*Público*	*Plana*	*Lastrada*	*Red pública*	*Red pública*	*Público*
REF. #2	*210.00*	*Residencial*	*Público*	*Plana*	*Lastrada*	*Red pública*	*Red pública*	*Público*
REF. #3	*150.00*	*Residencial*	*Público*	*Plana*	*Asfaltada*	*Red pública*	*Red pública*	*Público*

HOMOLOGACIÓN DE VALORES

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1.0						
LOTE TIPO	*104.00*	***Valor Comercial***	***usd/ha de las Referencias***	**Calificación**	***1.00***	***1.00***	***0.95***	***1.00***	***0.95***	***1.00***
REFERENCIAS	***Área (m²)***			***Proporcionalidad***	***Área del Lote***	***Topografía***	***Accesibilidad***	***SERVICIOS***		***Transportación***
								Agua	***Electricidad***	
REF. #1	*330.00*	*$ 14,000.00*	*42.42 usd/m²*	*3.17*	*0.95*	*1.00*	*1.00*	*1.00*	*1.00*	*1.00*
REF. #2	*210.00*	*$ 9,000.00*	*42.86 usd/m²*	*2.02*	*0.95*	*1.00*	*1.00*	*1.00*	*1.00*	*1.00*
REF. #3	*150.00*	*$ 7,000.00*	*46.67 usd/m²*	*1.44*	*1.00*	*1.00*	*1.05*	*1.00*	*1.00*	*1.00*

3. VALOR RAZONADO DE LAS REF.		4. HOMOLOGACIÓN					5. VALOR HOMOLOGADO		
FACTOR FUENTE	*Valor razonado (usd/Ha)*	*0.2100*	*0.2138*	*0.1850*	*0.1700*	*0.2048*	FACTOR TOTAL	Valor resultante homologado de venta por m² de Terreno	
		Área	*Acceso*	*Topografía*	*Transporte*	*Servicios*			
1.00	*42.42 usd/m²*	*0.1995*	*0.2138*	*0.1850*	*0.1700*	*0.2048*	0.9731	$ 41.28 /m²	**$ 41.58 /m²**
1.00	*42.86 usd/m²*	*0.1995*	*0.2138*	*0.1850*	*0.1700*	*0.2048*	0.9731	$ 41.70 /m²	
0.90	*42.00 usd/m²*	*0.2100*	*0.2244*	*0.1850*	*0.1700*	*0.2048*	0.9942	$ 41.76 /m²	

ÁREA DEL LOTE		***TOPOGRAFÍA***		***ACCESIBILIDAD***		***AGUA***		***ELECTRICIDAD***		***TRANSPORTACIÓN***	
Descripción	***Calif.***	***Descripción***	***Calif.***		***Calif.***	***Descripción***	***Calif.***	***Descripción***	***Calif.***	***Descripción***	***Calif.***
Igual (<2)	*1.00*	*Ascendente*	*1.00*	*Asfaltada*	*1.05*	*No Tiene*	*0.92*	*No Tiene*	*0.95*	*Público*	*1.00*
2 a 4 veces más	*0.95*	*Descendente*	*1.00*	*No tiene*	*0.80*	*Recolección de agua lluvia*	*0.93*	*Generador de Luz*	*1.00*	*Particular*	*1.00*
4 a 6 veces más	*0.90*	*Variada (Asc/Desc)*	*0.95*	*Hormigón*	*1.10*	*Carro repartidor*	*0.94*	*Panel solar*	*1.10*	*Acémila*	*0.95*
6 a 8 veces más	*0.85*	*Abismos*	*0.90*	*Lastrada*	*1.00*	*Captación de río, vertiente*	*0.95*	*Red pública*	*1.00*	*Embarcaciones*	*0.90*
8 a 10 veces más	*0.80*	*Plana*	*1.00*	*Imprimada*	*1.00*	*Pozo*	*0.96*	*Acometida*	*0.90*	*Carga-Maquinaria*	*0.85*
10 veces en adelante	*0.70*	*Otra*	*0.85*	*Veranera*	*0.95*	*Red pública*	*1.00*			*Otro / No tiene*	*0.80*

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y OBRAS CIVILES (DE EXISTIR)

Método de Costo o Reposición (Valor Unitario Comercial a Nuevo): Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN y OBRAS CIVILES (Método de Ross Heidecke)

El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO		
Estado	*Condiciones Físicas*	*Clasificación*
1.00	Nuevo o Usado: Edificaciones sin daños en acabados o estructura.	Óptimo o Nuevo
1.50	Nuevo/Usado: Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados.	Muy Bueno
2.00	Buen estado con reparaciones de poca importancia.	Bueno o Normal
2.50	Reparaciones sencillas, parciales a nivel de estructura.	Intermedio
3.00	Reparaciones sencillas (Estructura, paredes, cubierta, otros).	Regular
3.50	Reparaciones medianas (Reparación total estructural, mampostería)	Deficiente
4.00	Reparaciones importantes (Sustitución total contrapiso, paredes primarias).	Malo/Reparaciones
4.50	A punto de derrocamiento (Sustitución de cimientos, columnas, vigas).	Muy Malo
5.00	Sin valor, en total estado de deterioro, por tanto, debe demolerse.	Demolición

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN y OBRAS CIVILES ESTUDIADAS

Descripción (Obra Civil)	Vida útil (años)	Edad (años)	Remanente (años)	Edad (%)	Clasificación	Estado (factor)	Depreciación (%)
OBRA CIVIL (col H.A/contrapiso H.S/bloque/cubierta)	60	8	52	13.33%	***Regular***	3.00	24.12%
CISTERNA (2.00x2.00x2.00/H.A.)	60	8	52	13.33%	***Regular***	3.00	24.12%
CUBIERTA DE ZINC (Patio frontal)	60	8	52	13.33%	***Deficiente***	3.50	38.10%
ÁREA PAVIMENTADA (Patio Frontal)	60	8	52	13.33%	***Regular***	3.00	24.12%

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Tabla de Herweet				***DETALLE***	***DESCRIPCIÓN***		
CONDICIÓN DE LA OFERTA	***COEFICIENTE DE OFERTA***	***CONDICIÓN DE LA DEMANDA***	***COEFICIENTE DE DEMANDA***	*Ventajas del inmueble*	*El entorno del predio corresponde a un sector urbano consolidado*		
EXIGUA	1.65832	EXCESIVA	1.65832	*Deficiencias*	*Actualmente se accede por propiedad privada, callejón público cerrado con cerco rústico.*		
ESCASA	1.44224	CONSIDERABLE	1.44224				
BAJA	1.26493	ALTA	1.26493	*Riesgos naturales*	*Ninguno Observado*		
MODERADA	1.11804	REGULAR	1.11804				
BALANCEADA	1.00000	BALANCEADA	1.00000	*Estrato socio-económico*	*Entorno Urbano, estrato Popular*		
REGULAR	0.89443	MODERADA	0.89443				
ALTA	0.79056	BAJA	0.79056	***Posibilidad de venta***	*Incierto (12 meses en adelante) / INCIERTO*		
CONSIDERABLE	0.69337	ESCASA	0.69337	***Nivel de oferta***	BALANCEADA	***FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN***	*1.00000*
EXCESIVA	0.60302	EXIGUA	0.60302	***Nivel de demanda***	BALANCEADA		

VALORACIÓN DEL INMUEBLE

AVALÚO DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	VALOR UNIATRIO usd/m²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	m²	104.00 m²	1.00000	$ 41.58	$ 4,324.32
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO o DE MERCADO	**$ 4,324.32**

AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN usd/m²	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN EDAD Y MANTENIMIENTO	VALOR UNITARIO usd/m²	VALOR TOTAL
OBRA CIVIL (col H.A/contrapiso H.S/bloque/cubierta)	64.00 m²	$ 200.00	100.00 %	75.88 %	$ 151.76	$ 9,712.64
CISTERNA (2.00x2.00x2.00/H.A.)	8.00 m³	$ 290.56	100.00 %	75.88 %	$ 220.48	$ 1,763.84
CUBIERTA DE ZINC (Patio frontal)	37.20 m²	$ 44.16	100.00 %	61.90 %	$ 27.34	$ 1,017.05
ÁREA PAVIMENTADA (Patio Frontal)	37.20 m²	$ 30.00	100.00 %	75.88 %	$ 22.76	$ 846.67
				VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES o DE MERCADO		**$ 13,340.20**

SUMA DE AVALÚOS

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	$ 4,324.32
VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES	$ 13,340.20
VALOR COMERCIAL TOTAL AJUSTADO o DE MERCADO	**$ 17,664.52**

Diecisiete Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Dólares con Cincuenta y Dos Centavos

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR

CONCLUSIONES - DECLARACIONES TÉCNICAS Y LEGALES DEL PERITO

—El presente informe pericial ha sido desarrollado en concordancia con los principios de ética, profesionalismo, siguiendo los lineamientos referentes a la valoración de bienes inmuebles. Y en concordancia con el CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS (COGEP), conforme lo dictaminan los artículos 221., 223. (Imparcialidad del perito.) y 224. (Contenido del informe pericial).

—La inspección al inmueble objeto de estudio se realizó el día viernes, 19 de diciembre de 2025 a las 10:28, con la colaboración del Ab. Pedro Gustavo Reyes Palma en calidad de Depositario Judicial y el Suscrito en calidad de Perito Valuador.

—Trabajo de campo. Verificaciones en sitio, se utilizaron las siguientes herramientas tecnológicas:
•GPS GARMIN 66ST, Geolocalización en GoogleMaps (Coordenadas Geográficas de ubicación).
•Medidor láser (telemetro) 3 decimales de precisión.
•Fotografías (3024x4032/24 mm), dispositivo Apple iPhone 14 Pro Max 13mm f2.2 1/1845s ISO 80 sin flash.

—La identificación del inmueble se realiza según documentación legal que consta dentro del proceso.

—Se considera que las posibilidades de comercialización del inmueble estudiado en caso necesario, son: Incierto (12 meses en adelante) / INCIERTO debido a su valor, ubicación, características constructivas y estado actual.

—La valoración comercial del inmueble corresponde a USD $ 17,664.52 expresado en letras: Diecisiete Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Dólares con Cincuenta y Dos Centavos.

—Cualquier cambio que se realice posterior a la inspección técnica ocular realizada el día viernes, 19 de diciembre de 2025 a las 10:28, no será responsabilidad del Perito por la variación económica o de cualquier índole que pueda llegar a sufrir el inmueble valuado.

—Solicitar al GADM del cantón Montecristi a las áreas correspondientes la siguiente información: Informe Predial de Regulaciones y uso de Suelo (IPRUS), Ficha Catastral y Valor Catastral del lote en estudio para obtener información actualizada del predio catastrado.

–El objetivo principal del informe de avalúo, es establecer el valor de mercado del bien inmueble que servirá como valor para el presente proceso, en ninguna circunstancia en el informe de avalúo se considera un informe constructivo y estructural de la vivienda.
–El presente informe de valoración de bienes inmuebles se fundamenta exclusivamente en los hallazgos obtenidos durante la inspección visual (técnico ocular) realizada por el perito, limitándose a las condiciones observables al momento de la visita, en consecuencia, no se garantiza ni se asume responsabilidad por la existencia de fallas internas, de servicios o daños estructurales no evidentes o vicios ocultos que pudieran manifestarse con posterioridad a la fecha de inspección.

—Los valores obtenidos son resultado de la aplicación objetiva de criterios técnicos, sin existir conflicto de intereses con los solicitantes, propietarios y/o terceros, que involucren al bien estudiado.

—La valoración del terreno emplea el método COMPARATIVO o de MERCADO.
—La valoración de edificaciones y obras adicionales (de existir) está basado en el método de REPOSICIÓN.

—FUENTES DE INFORMACIÓN: Los valores reflejados en el presente avalúo son resultado del análisis de Índices de Precios de Materiales de Construcción, boletín No. 308 correspondiente a noviembre de 2025, contrastado con lo reflejado en base de datos ya que es el camino más directo para llegar al coste real del proyecto, puesto que contamos con los costes de construcción ajustados al mercado.
—Herramienta informática web (http://generadorprecios.cype.es/) permite obtener precios de edificaciones y obras civiles (para obra nueva, remodelaciones y espacios urbanos).

—El presente informe pericial ha sido desarrollado conforme lo establecido en **REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL**, contenido en las Resoluciones **No.216-2024** de 10 de diciembre de 2024, **CAPÍTULO V - INFORME PERICIAL**, **artículo 39.Contenido del Informe Pericial**. - Los requisitos mínimos obligatorios de todo informe pericial son los siguientes: **1**. Antecedentes, **2**. Consideraciones técnicas o metodología a aplicarse, **3**. Conclusiones, **4**. Inclusión de documentos de respaldo, anexos o explicación de criterios técnicos.
Los informes periciales que contengan avalúos incluirán:
a. El avalúo comercial ajustado, que se determinará mediante el análisis del valor del bien respecto de otros de similares condiciones en el mercado. Se deberá identificar, cuando sea posible, al menos tres bienes actuales que presenten características y condiciones similares a las del bien avaluado; y,
b. Las fuentes de información utilizadas en esta valoración; en caso de que las fuentes sean escasas o únicas, la o el perito deberá señalar esta novedad en el informe. En ambos casos se indicará el sistema o metodología y los factores de ajuste, corrección u homologación utilizados para la determinación del valor comercial ajustado.
(...) Sin perjuicio de los requisitos que deben constar obligatoriamente en todo informe pericial, verbal y/o escrito, la o el perito designado puede incluir información adicional que considere relevante como parte de su trabajo y con el objeto de la pericia."

Es todo lo que puedo informar en honor a la verdad y para los fines que su autoridad juzgue pertinente, esperando que el informe le sea de utilidad para la gestión que se encuentra realizando.

DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD

Como perito calificado y acreditado por las entidades de control, declaro que los datos del presente informe pericial corresponden a lo que efectivamente pudo constatarse en sitio en la fecha de inspección señalada; sin existir omisiones o alteraciones que falten a la verdad. Los resultados obtenidos son efecto de la aplicación objetiva de criterios técnicos, sin existir conflicto de intereses con los solicitantes, propietarios y/o terceros, que involucren al inmueble estudiado.

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LOPEZ
2026.04.23 19:32:44 -05'00'

ARQ. DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ - PERITO
PERITO VALUADOR - CATASTRO
Código de Perito N° 14-00179-00179

AB. PEDRO GUSTAVO REYES PALMA
Depositario Judicial
Cédula de identidad: 130627974-4

INSPECCIÓN FÍSICA - REGISTRO/GALERÍA FOTOGRÁFICA I **Fecha:** **19-dic-2025**



Callejón Público S/N - Lindero Frente



Vista Frontal de Propiedad y Callejón Público S/N de Ingreso



Fachada Frontal de Edificación



Fachada Frontal de Edificación



Fachada Lateral Izquierda de Edificación - Callejón Público



Fachada Posterior de Edificación



Patio Frontal



Cisterna en Patio Frontal

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR



Patio Posterior



Ambiente Interno de Edificación



Ambiente Interno de Edificación



Ambiente Interno de Edificación



Ambiente Interno de Edificación



No dispone de Puerta Externa Lateral Izquierda



Ventanas sin Aluminio y Vidrio solo Protección Metálica



Ventanas sin Aluminio y Vidrio solo Protección Metálica

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR



No dispone de Puertas Internas



Puntos Instalaciones Hidrosanitarias



Puntos Instalaciones Hidrosanitarias



Servicio de Electricidad de Propiedad de colindante



Vigas de Estructura Metálica



Callejón Público S/N cerrado por cerco rústico



Callejón Los Tamarindos que da a Callejón Público (Cerrado)



En concurrencia con Depositario Judicial

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR

DEFINICIONES:

Valor Comercial del Terreno.- Corresponde al valor resultante del valor por metro cuadrado obtenido según el método empleado por el perito externo y multiplicado por el área de terreno.

Valor Comercial de Edificaciones.- Corresponde al valor resultante del valor de reposición afectado por el porcentaje de avance de obra y por el porcentaje de depreciación de edad - mantenimiento multiplicado por el área del inmueble.

Valor Comercial de Obras adicionales.- Corresponde al valor resultante del valor de reposición afectado por el porcentaje de avance de obra y por el porcentaje de depreciación de edad y mantenimiento multiplicado por el área de las obras adicionales que pueden ser: cerramientos, garajes, patios, balcones, espacios de uso exclusivo.

Avalúo Total (Valor Comercial Total Ajustado o De Mercado).- Es la sumatoria del valor comercial de la edificación, el valor comercial de obras adicionales y el valor comercial del terreno.

Valor de Reposición.- Es el producto del costo directo y factores comerciales y de construcción a nuevo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS:

Alícuota.- Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde el área de uso exclusivo en Propiedad Horizontal (DPH).

Análisis comparativo.- Resultado de la comparación de precios reales de venta de bienes de similares características.

Avalúo (Bien inmueble).- Análisis técnico realizado por un perito avaluador calificado, que después de investigación y análisis determina una valoración de un bien inmueble; en el caso de una Retasa, el principio es el mismo.

Retasa.- Significa volver a tasar o valorar una cosa (un inmueble); procesalmente se entenderá que debe volverse a valorar un bien que no ha obtenido ofertas en un remate. Expresado esto, manifiesto que al ser designada como perito valuador dentro del proceso para practicar un AVALÚO PERICIAL DE RETASA, que no es más que realizar un nuevo avalúo, considerando las características específicas del inmueble estudiado a la fecha de realización de mi inspección técnica ocular.

Bien Inmueble.- Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Principales características de un inmueble: Inmovilidad y su tangibilidad.

Bien Comparable.- Es un bien con características semejantes al bien inmueble que se está avaluando, cuyos datos se obtienen de una recopilación de información obtenida del mercado inmobiliario actual, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. El comparable debe ser lo más semejante al bien avaluado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de ajustarlo y establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está avaluando.

Catastro.- Es un registro que depende del Estado que contiene la descripción de los bienes inmuebles urbanos, rurales y de características especiales, consta o tiene como objetivo determinar el valor fiscal o catastral de los predios y de las construcciones o modificaciones adheridas al mismo.

Comercialización.- Es el acto de comercializar o vender un bien inmueble, utilizando estrategias de venta basado en un estudio de mercado inmobiliario que implica el análisis del producto, precio, mercado y publicidad.

Comparación Homogénea.- Proceso por el cual se comparan los ejemplos de la oferta del mercado con el objeto del avalúo; su finalidad es llegar a establecer el costo por comparación.

Conservación.- Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

% avance de Obra Promedio/Ponderado: Corresponde al avance físico real de la obra, en comparación con la obra finalizada al 100%, dependiendo del estrato social, estructura, tipología y acabados.

COS.- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS PB: Coeficiente de Ocupación de Suelo Planta Baja).

Cuadro de Áreas y Alícuotas.- Exposición cuantitativa, especificada con su correspondiente unidad, de todos los elementos considerados homogéneos en su valoración: terreno. Espacios cubiertos, espacios descubiertos, equipos complementarios, y elementos singulares.

Depreciación.- Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien inmueble ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Desvalorización.- Es el proceso mediante el cual las cosas van perdiendo su valor con el paso del tiempo, lo cual se debe a uso constante y continuado, desgaste y las condiciones del mercado actual.

Deterioro Físico.- Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, es atribuible a causas meramente físicas, como son el uso, desgaste natural de los materiales o exposición a los elementos constructivos.

Equipamiento Urbano.- Edificaciones y predios de tipo privado o público que son destinados a servicios de una zona o sector.

Escritura de Propiedad.- Es un instrumento escrito y autentificado mediante el cual se lleva a cabo una traslación de dominio sobre bienes inmuebles.

Especificaciones Técnicas.- Clasificación de elementos constructivos y de acabados según la naturaleza de los conceptos, proporción, unidad, características generales y formas.

Expectativa Económica del Inmueble.- Se define como la creencia que tienen los individuos sobre el valor futuro de las variables económicas de un bien inmueble.

Factor de Comercialización.- Está dado por la relación entre valor de mercado promedio de transacciones (oferta y demanda) y el costo de reposición.

Factor de Homologación.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Infraestructura Urbana.- Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.

Instalaciones Especiales.- Corresponden a instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.

Inmueble.- Elemento construido que incluye al lote (y que no puede ser desplazado) identificado por la delimitación expuesta en la escritura y de manera física. Se refiere a los bienes raíces o propiedades objeto del crédito.

Lindero.- Línea común que define legalmente el límite entre dos o más inmuebles, o entre un lote y una zona de uso público comunal.

Perito Valuador/Avaluador.- Profesional calificado por el CONSEJO DE LA JUDICATURA, que cuenta con experiencia, práctica y conocimiento en determinar una valoración de un bien inmueble a través de procesos técnicos.

Plusvalía.- Aumento del valor de un inmueble generado por características y situaciones externas al inmueble. Si es negativa, se refiere a la disminución del valor del bien inmueble.

Predio.- Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

Propietario.- Persona o institución que posee un bien inmueble y cuyo nombre consta como beneficiario en la escritura.

Propiedad Horizontal.- Régimen legal mediante el cual una edificación ha sido dividida en elementos espaciales horizontales cada uno considerado como objeto inmobiliario singular y que comparte con los copropietarios del conjunto (Edificio o Conjunto Habitacional) otros elementos: espacios, servicios y equipamiento definido como comunal.

Retiro.- Distancia establecida de acuerdo a la zonificación; puede ser frontal, lateral o posterior.

Riesgo.- Contingencia o proximidad de un daño.

Rural.- Área en la cual se desarrollan usos agrícolas principalmente, comprendida dentro de los límites establecidos por la reglamentación de la región.

Servidumbres de Paso.- Es el derecho que cede el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

Servicios Públicos.- Servicios financiados y administrados por entidades oficiales: de gobierno, municipios, consejos provinciales y entidades autónomas.

Socioeconómico.- Capacidad económica y social del sector en el que se encuentra emplazado el bien.

Topografía.- La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir.

Urbano.- Área comprendida dentro de los límites establecidos en los reglamentos de la ciudad.

Uso Predominante.- Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto al aprovechamiento.

Zonificación.- Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar obligatoriamente en un terreno al momento de edificar sobre él.

Zonas Homogéneas.- Son aquellas áreas urbanas cuyas características físicas, políticas, económicas, sociales y jurídicas son iguales o equivalentes entre sí.

DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ
ARQUITECTA - PERITO VALUADOR