Quito, 30 de junio de 2026

Señorita.
Ab. Jéssica Ordóñez Párraga.
Secretaria - Abogada
Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacifico S.A.
Presente. -

De mi consideración:

En atención al pedido de nueva visita, para la actualización del informe de avalúo del del Expediente Coactivo N°BP-002857-II-2023, en contra de Elizabeth Telli Tacuri Troya, informo el resultado de la gestión encargada:

Se realizaron todas las gestiones con la cliente, el esposo de la cliente y la abogada representante de los clientes, se solicitó prórroga para ampliar el plazo de respuesta, sin ninguna respuesta de los clientes.

Se anticipo fecha y hora de la nueva visita realizada con el Sr. Depositario y con resguardo de la Policía Nacional, y se procedió según lo programado.

La inspección se realizó en plazo y hora planificada, se cuenta con el respaldo planificado, en la propiedad se evidencia la presencia de habitantes y actividades cotidianas, y nuevamente no se permite el acceso a la propiedad.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC
Firmado electrónicamente por:
DARWIN AGUSTIN VILLAVICENCIO DAZA

Arq. Darwin Villavicencio Daza.
CC. 1307546802

Calle Isla Seymour N43-20 y Tomás de Berlanga / oficina planta baja
Teléfonos: 5932266695 – 0999043816 / email valuarq_dv@yahoo.com

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0004

SOLICITADO POR: Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico

29/6/2026

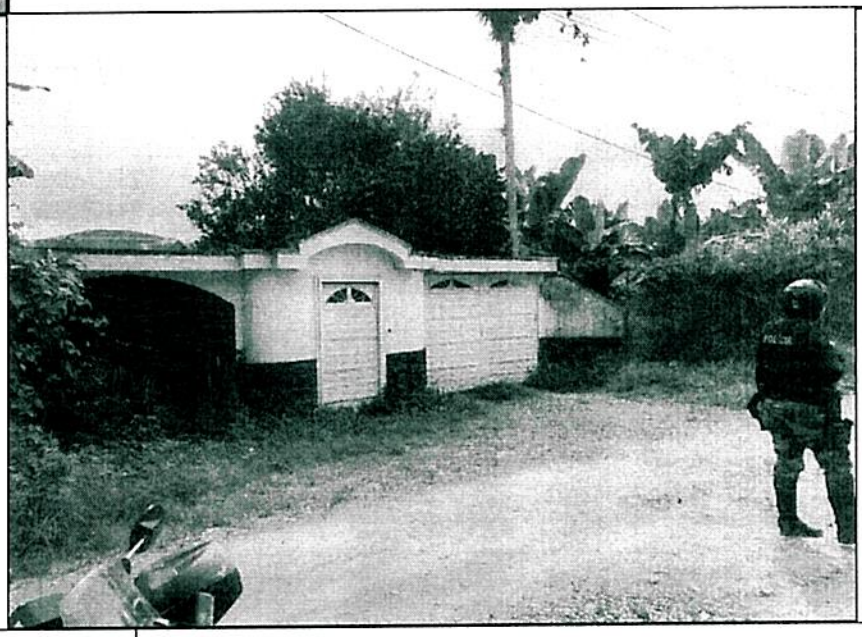
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SUP.BANCOS PA-2004-582

SUP.CIA. SC.RNP.298

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALU



BIEN INMUEBLE:	Lote de terreno N°4 (medianero, de forma irregular), Construcción de 2 pisos, cerramiento de acceso, cisterna y complementos.			
DIRECCION EN SITIO	Camino Público S/N a 1,9 Km, de la Vía Santo Domingo - Quevedo (Km. 6,5) Sector Nueva Aurora Parroquia Santo Domingo de los Colorados, cantón Santo Domingo, provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Lote de terreno signado con el N° 4, ubicado en le kilómetro seis y medio de la vía Quevedo de este cantón.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Santo Domingo de Los Tsáchilas	23	Santo Domingo de Los Tsáchilas	
CANTÓN:	Santo Domingo	1	Santo Domingo	
PARROQUIA:	Santo Domingo de los Colorados	50	Santo Domingo de los Colorados	
CLAVE CATASTRAL:	04010081900	PREDIO:	N/A	
PROPIETARIO	Sr.Fabian Patricio Brito Sanaguano y Sra. Elizabeth Telli Tacuri Troya			
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A			
SOLICITANTE:	Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico			
FUNCIONARIO:	Ab. Carlota Falcones Canceres - Ejecutor de la potestad Coactiva del Banco del Pacífico			
FECHA DE SOLICITUD	martes, 21 de abril de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	miércoles, 24 de junio de 2026			
FECHA DE INFORME	lunes, 29 de junio de 2026			

Arq. Darwin Villavicencio Daza

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	N/A		
	Perito:	Arq. Darwin Villavicencio Daza		
	Asistente:	Ing. Tatiana Macías		
1.2 Inmueble que se valúa:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar		
	Subtipo de bien:	Casa de 2 pisos con áreas complementarias.		
	Persona presente durante la inspección			
1.3 Régimen de propiedad:	Individual - Autónomas / Vivienda unifamiliar			
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Coactiva	
1.6 Destino del crédito				
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad de Santo Domingo, el 11 de noviembre del 2025 Plano de subdivisión			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Sr.Fabian Patricio Brito Sanaguano y Sra. Elizabeth Telli Tacuri Troya
2.2. Titulo de Adquisición:	Certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad de Santo Domingo, el 11 de noviembre del 2025

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Limites catastrales del sector:	Norte	Santo Domingo de los Colorados
	Sur	Luz de America
	Este	El Esfuerzo
	Oeste	Puerto Limón
3.1.2 Sectores próximos:	Recinto San Miguel de los Colorados, Coop. Proletariado	
3.1.3 Clasificación de la zona	zona en desarrollo	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Quintas en lotes de mediana superficie, lotes agricolas.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	en proceso inicial	
3.1.6 Densidad poblacional:	media densidad poblacional	bajo nivel socio económico
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	tipo de via	vía vehicular
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la via	vía lastrada
	calle 1	Calle secundaria, lastrada, con regulares condiciones de mantenimiento
	calle 2	Carretera principal, asfaltada, de alta circulación vehicular
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	No, cisterna
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Pozo séptico
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	No.
	Transporte:	Lineas de transporte intercantonal, en la carretera principal, ubicada cerca de la propiedad.
	Equipamiento urbano: parque del barrio La Aurora, Subcentro de Salud Nueva Aurora	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	Se cuenta con parte de los servicios de las topologías urbanas, como colegios, parque, iglesia	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Policía.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	El Parque central del barrio La Aurora se ubica a poca distancia del inmueble. La zona cuenta con una baja carga de tráfico, lo cual produce bajos niveles de contaminación por ruido y gases.	

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son: https://www.google.com/maps/dir/-0.285085,-79.2242832/-0.2850925,-79.2242195/@-0.2844627,-79.2227905,17.5z/data=!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Terreno esquinero, ubicado con frente al Camino Público Sin Nombre

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE: Camino Público S/N a 1,9 Km, de la Vía Santo Domingo - Quevedo (Km. 6,5)

Linderos generales		Según Documento	En Planos
NORTE:	Lote cuatro A	137,57 m	137,57 m
	Camino Público	78,25 m	78,85 m
SUR:	Propiedad del señor Emiliano Astudillo	241,40 m	241,40 m
ESTE:	Camino Público	47,00 m	47,00 m
OESTE:	Patio de servidumbre	33,85 m	33,85 m
	Lote cuatro A	72,00 m	72,00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		10.351,00 m²	10.351,00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0,00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0,00

Observaciones: El dato de área total del terreno contenido en los planos, es el mismo anotado en el documento legal.

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Irregular
Topografía:	Plana
Ubicación:	Esquinero

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona agro-industrial, en proceso inicial de consolidación.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

Ninguna.

3.2.7.- Uso actual:

Construcción residencial en uso, con áreas complementarias, usada (no se permite el acceso para la inspección y determinación del estado de mantenimiento).

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alicuota
			Cubierta (doc)	Abierta (doc)	total (en sitio)	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Construcción, 2 pisos	100,00%	450,00		450,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
obras complementarias						
2	Cerramiento frontal (acceso)	100,00%		36,00	36,00	
3	Cisterna	100,00%		9,00	9,00	
4	Pozo séptico	100,00%		9,00	9,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
	Avance de obra total	100,00%			total alicuota	100,00%

Observaciones:

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	La propiedad la compone un lote de terreno, esquinero de forma irregular, casa de 2 pisos y complementos.
Casa principal	De dos pisos, con jardín frontal; la inspección se realizó únicamente desde el exterior de la propiedad (no se permite el acceso, por parte del propietario). Se revisa el anexo fotográfico del informe anterior y el plano de la subdivisión del lote de terreno (según este documento: Planta Baja: porche, sala - comedor, cocina, baño social, un dormitorio con baño completo. Planta Alta: hall, tres dormitorios, dos baños completos compartido, dormitorio master con balcón y baño completo).

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas	
DESCRIPCION	**Generales de la construcción, 4 pisos y ampliación de taller**
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado
PISOS	Contrapiso de hormigón, losa de entrepiso
SOBREPISOS	
ESCALERAS	
CUBIERTA	Losa de hormigón armado, inclinada
TUMBADO	Losas enlucidas, pintadas
PAREDES EXT.	Bloque de cemento
PAREDES INT.	Bloque de cemento
PUERTAS EXT.	Madera panelada, lacada
PUERTAS INT.	
CERRADURAS	Nacionales de buena calidad, cromadas
VENTANAS	Aluminio pintada, vidrio claro
MESONES DE COCINA	
MUEBLES DE COCINA	
CLÓSET	
MESONES DE BAÑOS	
PIEZAS SANIT. PROCED.	
GRIFERIA	
INST. ELECTRICAS	
PIEZAS ELECTRICAS	
INST. SANITARIAS	
INST. AGUA POTABLE	
INST. A/A	
INST. TV.	
PINTURA EXT.	Caucho,
PINTURA INT.	
REVESTIMIENTO INT.	Enlucido pintado,
CERRAMIENTO	Frontal, de mampostería enlucida pintada, revestimiento de piedra decorativa; cubierta decorativa de hormigón armado
INTERNET	SI.
TV POR CABLE	
GAS CENTRALIZADO	
INST. ESPECIALES	Puertas de acceso vehicular, de tol doblado, estructura metálica,

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	12	Número de Dormitorios:	5	Número de Baños/Medio Baños:	5
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	0	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	6,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2013	Edad del inmueble:	13	Vida Útil (Años):	70
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	Regular	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias relevantes	humedad

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	X	ADOSADA		CONTINUA		PAREADA	

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas especificas:

zonificación municipal	Sin Datos	retiro frontal	0 m	numero de pisos	0	forma de ocupación	
Lote minimo	0 m2	retiro lateral	0 m	COS	0%	uso de suelo	
Frente minimo	0 m	retiro entre bloques	m	COS TOTAL	0%	clasificación del suelo	
retiro posterior	0 m	Altura de edificación	m			factibilidad de servicios básicos	

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Ninguna.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de la construcción y el área de terreno del lote, se ha considerado los siguientes factores:

* Características urbanas y de consolidación del sector

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

* Actividad edificadora estable en el sector Nueva aurora, principalmente con viviendas en lotes independientes

* La comercialización se estima en un plazo mayor de 12 meses, siempre y cuando existan condiciones de estabilidad a nivel nacional y local.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno 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 metodologia 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 los siguientes métodos:
1.- Residual, de los departamentos en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
2.- 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 intrinseco", 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 caracteristicas. Si bien no fue posible el acceso a la propiedad, se realizó la visita exterior de la propiedad, se identifica la ubicación particular de la propiedad y se cuenta con el detalle fotográfico del informe de avalúo del mes de mayo del año 2017.

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:

ITEM	INMUEBLES

AVALÚO DEL TERRENO:

		Área total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	10.351,00 m2	$ 7,00	$ 72.457,00	100,0000%	10.351,00 m2	$ 72.457,00
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 72.457,00

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Construcción, 2 pisos	450,00 m²	$ 380,00	$ 171.000,00	100,00%	$ 380,00	$ 171.000,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	450,00 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 171.000,00			
	COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES						$ 171.000,00
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
2	Cerramiento frontal (acceso)	36,00 m²	$ 120,00	$ 4.320,00	100,00%	$ 120,00	$ 4.320,00
3	Cisterna	9,00 m²	$ 180,00	$ 1.620,00	100,00%	$ 180,00	$ 1.620,00
4	Pozo séptico	9,00 m²	$ 140,00	$ 1.260,00	100,00%	$ 140,00	$ 1.260,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0	0,00 m²	$ 0,00	$ 0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0							
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 7.200,00			
	VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						$ 7.200,00

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 178.200,00**
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 250.657,00**

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, no cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y las vías de acceso no están terminadas.
La comercialización de este inmueble, se proyecta a largo 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 es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario; se considera que el bien inmueble valorado se deben aplicar factores correspondientes a la edad (13 años), y al mantenimiento.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Camino Público S/N a 1,9 Km, de la Vía Santo Domingo - Quevedo (Km. 6,5)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO A NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
Terreno	10.351,00 m2	$ 7,00	1,00	100,00%	$ 72.457,00	$ 72.457,00
					VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 72.457,00
Construcción, 2 pisos	450,00 m²	$ 380,00	0,72	100,00%	$ 273,60	$ 123.120,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
						$ 0,00
					VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 123.120,00
Cerramiento frontal (acceso)	36,00 m²	$ 120,00	0,66	100,00%	$ 79,20	$ 2.851,20
Cisterna	9,00 m²	$ 180,00	0,64	100,00%	$ 115,20	$ 1.036,80
Pozo séptico	9,00 m²	$ 140,00	0,64	100,00%	$ 89,60	$ 806,40
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
0	0,00 m²	$ 0,00	0,00	0,00%	$ 0,00	$ 0,00
					$ 0,00	$ 0,00
					$ 0,00	$ 0,00
					VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 4.694,40
					13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 200.271,40

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 25% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote de terreno N°4 (medianero, de forma irregular), Construcción de 2 pisos, cerramiento de acceso, cisterna y complementos.	$ 200.271,40	0,75	$ 150.203,55

SON: Ciento cincuenta mil doscientos tres dólares con cincuenta y cinco centavos.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 0,00
Avalúo de construcción:	$ 0,00
Valor catastral de la propiedad:	**S/D**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 200.271,40		
A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	***Área de mts²***	***Valor Total***	***Peso Ponderado***	***mts² Ponderado***
Terreno	10.351,00 m²	$ 72.457,00	36,18%	3744,93
Construcción	450,00 m²	$ 127.814,40	63,82%	287,19
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	4032,12
			Valor mts² G=C/F	$ 49,67

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 178.200,00
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 250.657,00
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 200.271,40
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO	$ 150.203,55
12.3	VALOR CATASTRAL	S/D

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Darwin Villavicencio Daza, 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(es) 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.

18.- OBSERVACIONES:

Al momento de la inspección la propiedad se encuentra en uso, no se permite realizar la inspección detallada de la casa, unicamente desde el exterior.

Los insumos con los que se ha contado para el presente informe (avalúo original de hipoteca, fotos y caracteristicas de la propiedad), permiten emitir el presente informe.

19.- CONCLUSIONES:

La casa se implanta en un lote de terreno de forma irregular, cuenta con áreas complementarias y acceso con cerramiento decorativo.

En la visita se aprecia la falta de trabajos de mantenimiento en fachadas

20.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	3 Páginas
d.-) Memoria de cálculo.	1 Página
e.-) Memoria Fotográfica.	2 Páginas
f.-) Anexo de linderos.	0 Página
g.-) Riesgo	1 Página

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC
Firmado electrónicamente por:
DARWIN AGUSTIN VILLAVICENCIO DAZA

Arq. Darwin Villavicencio Daza
Perito Avaluador
Registro PA-2004-582
Registro PA-2004-582

Ab. David Calderón
Depositario Judicial

Código avalúo: BDP-2026-DAVD-AVA-0004

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICIO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	10351,00 m2	$ 7,00	72.457,00	100,0000%	10351,00 m2	$ 72.457,00	
Construccion, 2 pisos	450,00 m2	$ 273,60	123.120,00	0,0000%			100,00%
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
Cerramiento frontal (acceso)	36,00 m2	$ 79,20	2.851,20	0,0000%			
Cisterna	9,00 m2	$ 115,20	1.036,80	0,0000%			
Pozo septico	9,00 m2	$ 89,60	806,40	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00	0,0000%			
0	0,00 m2	$ 0,00	0,00				
	TOTAL		$200.271,40				
VIDA UTIL	80 Años					Parroquia	Santo Domingo de los Colorados
EDAD DEL BIEN	13		Zonificación	Sin Datos		Ubicación	Lote de terreno signado con el N° 4, ubicado en le kilómetro seis y medio de la vía Quevedo de este cantón.
REMANENTE	67 Años		Plusvalia.	Baja		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2013				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	estándar					Números de baños	5
NUMERO DE HABITACIONES	5					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	200.271,40
valor comercial ajustado	USD $	150.203,55
Porcentaje de ajuste	%	25,00%

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.

Implantación general -



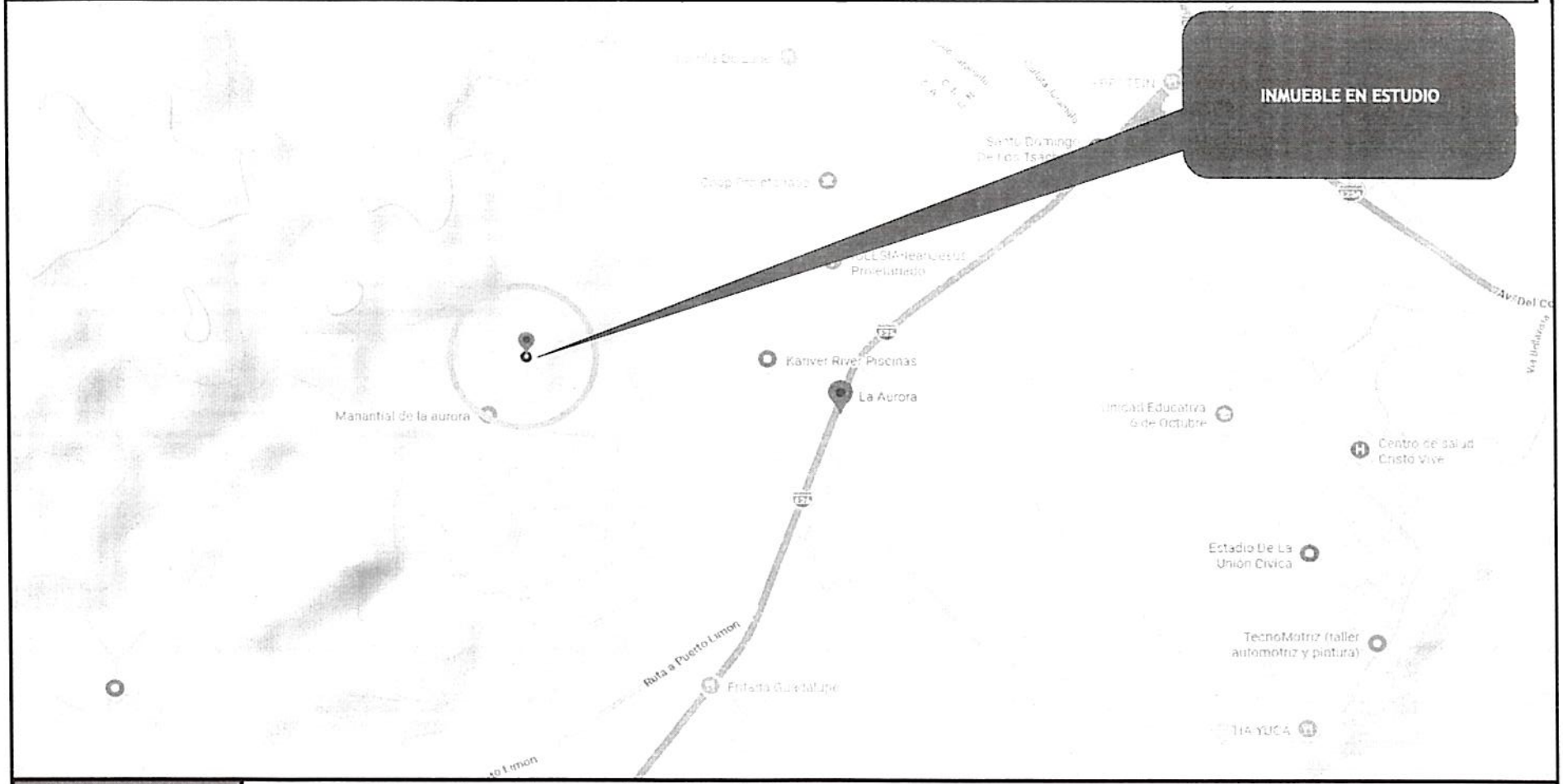
Plano de Subdivisión

NORTE



Arq. Darwin Villavicencio Daza

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Lote de terreno signado con el N° 4, ubicado en le kilómetro seis y medio de la vía Quevedo de este cantón.



LINK DE UBICACIÓN:	https://www.google.com/maps/dir/-0.285085,-79.2242832/-0.2850925,-79.2242195/@-0.2844627,-79.2227905,17.5z/data=!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 1: PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	27/4/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-1ef8-8e829634b887-19c7cda-a1b8-7499
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Rural
Calle:	Vía a Puerto Limón
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	2600,00 m²
Forma:	
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	
Edad:	0 años
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	0
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Valor de la oferta inmobiliaria.	14.000,00
Factor de negociación	0

Lote vacante

Zona rural: no cuenta con todos los servicios básicos.

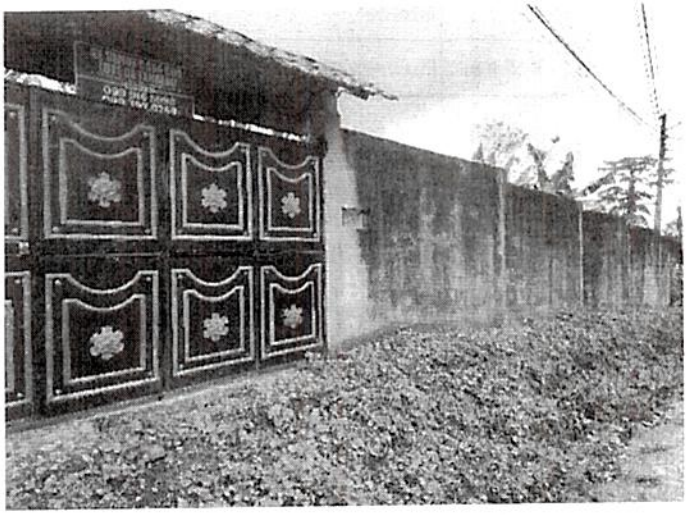
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 2: PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	27/4/2026
Tipo de fuente:	Sitio
Nombre de la Fuente:	999165998
Fuente:	999165998
Nivel de comprobación:	Campo
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Vía al Manantial
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	1600,00 m²
Forma:	
Área de construcción:	90,00 m²
Tipo de acabados:	Estándar
Edad:	Sin datos
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	0
Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Valor de la oferta inmobiliaria.	45.000,00
Factor de negociación	0

Terreno con vivienda

Zona rural: no cuenta con todos los servicios básicos

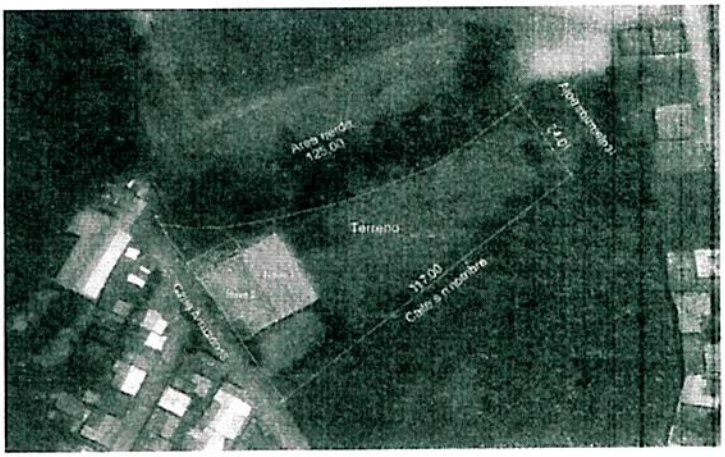
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

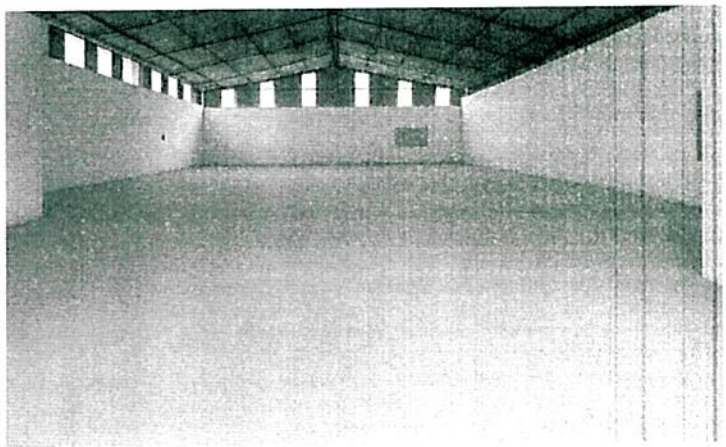
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	27/4/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclbgin-terreno-en-sur-de-santo-domingo-147989350.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Sector La Aurora
Ubicación con respecto a la manzana:	
Frente:	
Fondo:	
Área del terreno o superficie:	4482,00 m²
Forma:	
Área de construcción:	1038,00 m²
Tipo de acabados:	
Edad:	15 años
Topografía:	
Estado de conservación y mantenimiento:	
Calificación:	1
Número de unidades habitacionales:	0
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Valor de la oferta inmobiliaria.	280.000,00
Factor de negociación	0

Lote terreno con galpón

Zona urbana: cuenta con parte de los servicios básicos.

MEMORIA DE CÁLCULO

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: Se toman en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables con los siguientes factores o calificaciones:

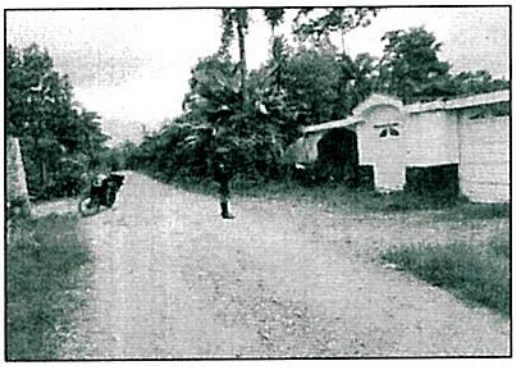
ÁREA DE LOTE		UBICACIÓN		TOPOGRAFIA (Descendiente o Ascendiente)			RELACIÓN FRENTE - FONDO		FORMA	
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Descripción		Calificación	Descripción	Calificación	Descripción	Calificación
Igual	1,0	Esquinero	1,2	Plano	0% a 3%	1,0	Proporción 1:2	1,0	Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3	1,0
2 veces más o doble	0,9	Igual	1,0	Ligeramente inclinada	4% a 25%	0,9	Proporción 1:4	0,9	Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8	0,9
4 veces más	0,8	Secundaria	0,8	Moderadamente inclinada	26% a 50%	0,8	Proporción 1:8	0,8	Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20	0,7
5 veces a 9 veces	0,7	Medianero	0,6	Empinado	75% a 99%	0,7	Proporción 1:10	0,7	Lote Trapezoidal	0,8
10 veces a 19 veces	0,6	Pasaje	0,4	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0,6	Proporción 1:20	0,6	Lote Romboidal	0,7
20 veces o más	0,5								Lote Triangular	0,6

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0					
LOTE EN ANALISIS	10.351,00 m²	Valor Comercial	usd/m² Referencias	Factor Fuente		*Calificación del Lote en Relación a 1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
Lotes de Terreno Comparables	Área (m²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	2.600,00 m²	$ 14.000,00	**5,38usd/m²**	*0,9*	**4,85usd/m²**	0	*1,0*	*0,8*	*0,8*	*0,9*	*0,9*
LOTE 2	4.482,00 m²	$ 30.880,00	**6,89usd/m²**	*0,9*	**6,20usd/m²**	0	*1,0*	*0,8*	*1,0*	*0,9*	*0,9*
LOTE 3	1.600,00 m²	$ 25.200,00	**15,75usd/m²**	*0,6*	**9,45usd/m²**	0	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,9*
LOTE 4	957,00 m²	$ 16.120,00	**16,84usd/m²**	*0,5*	**8,42usd/m²**	0	*1,0*	*1,2*	*1,0*	*1,0*	*1,0*

4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION	
0,210	*0,225*	*0,185*	*0,170*	*0,210*	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante	
Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado		
0,210	0,180	0,148	0,153	0,189	*0,880*	**4,26usd/m²**	**7,00usd/m²**
0,210	0,180	0,185	0,153	0,189	*0,917*	**5,69usd/m²**	
0,210	0,225	0,185	0,170	0,189	*0,979*	**9,25usd/m²**	
0,210	0,270	0,185	0,170	0,210	*1,045*	**8,80usd/m²**	

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



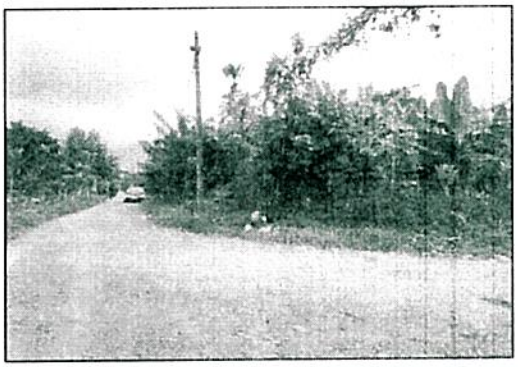
Vista del Camino Público.



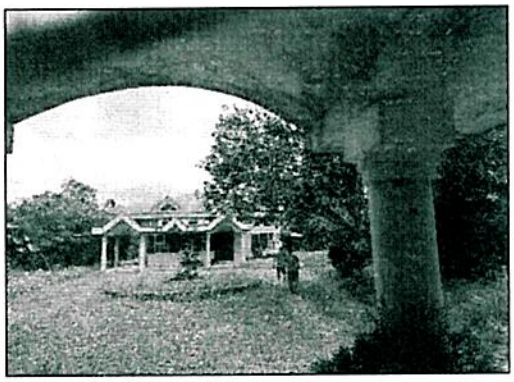
Vista del Camino Público.



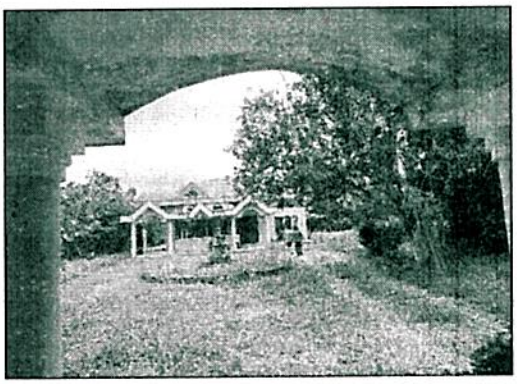
Vista exterior, acceso de la propiedad.



Vista del Camino Público.



Vista exterior de la casa principal.



Vista exterior de la casa principal.



Vista exterior de la casa principal.



Vista del lindero norte.

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista del lindero norte.



Vista del lindero este.



Vista del Camino Público.

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

1. Actividades realizadas en la propiedad

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

(*) Aspectos relevantes: 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	
☐	☒	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☐	☒	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☐	☒	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	☒	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	☒	☐	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización?
☐	☐	☒	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☒	☐	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☒	☐	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
☐	☒	☐	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Quito, 30 de junio de 2026

Señorita.
Ab. Jéssica Ordóñez Párraga.
Secretaria - Abogada
Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacifico S.A.
Presente. -

De mi consideración:

En atención al oficio ADM-AV-2026-065, correspondiente al expediente Coactivo N°BP-002857-II-2023, que se sigue en contra de Elizabeth Telli Tacuri Troya, del cual se hace conocer la inconformidad del perito revisor en cuanto al precio del terreno.

1. Perito revisor sugiere un precio terreno para propiedad de 14 dólares/m2, pero este dato estaría por fuera de los propios valores que se ofertan en la misma zona y los cuales comprobados en sitio (4,85 y 6,89 Usd/m2).
2. Para la homogenización se consideró un factor de forma, el cual limita las posibilidades de uso de un terreno de 10.351 m2.
3. En la zona inmediata no existe una gran cantidad de ofertas, se trata de una zona suburbana, con limitaciones de infraestructura; por esta razón fue necesaria extender la zona de referencias y acercarnos a la zona más poblada, por esta razón la oferta es más alta.

En la nueva visita se realiza la actualización de la referencia y condiciones de consolidación de la zona, con lo cual se ratifica todos los valores y conceptos incluidos en el informe original.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC
Firmado electrónicamente por:
DARWIN AGUSTIN
VILLAVICENCIO DAZA

Arq. Darwin Villavicencio Daza.
CC. 1307546802

Calle Isla Seymour N43-20 y Tomás de Berlanga / oficina planta baja
Teléfonos: 5932266695 – 0999043816 / email valuarq_dv@yahoo.com