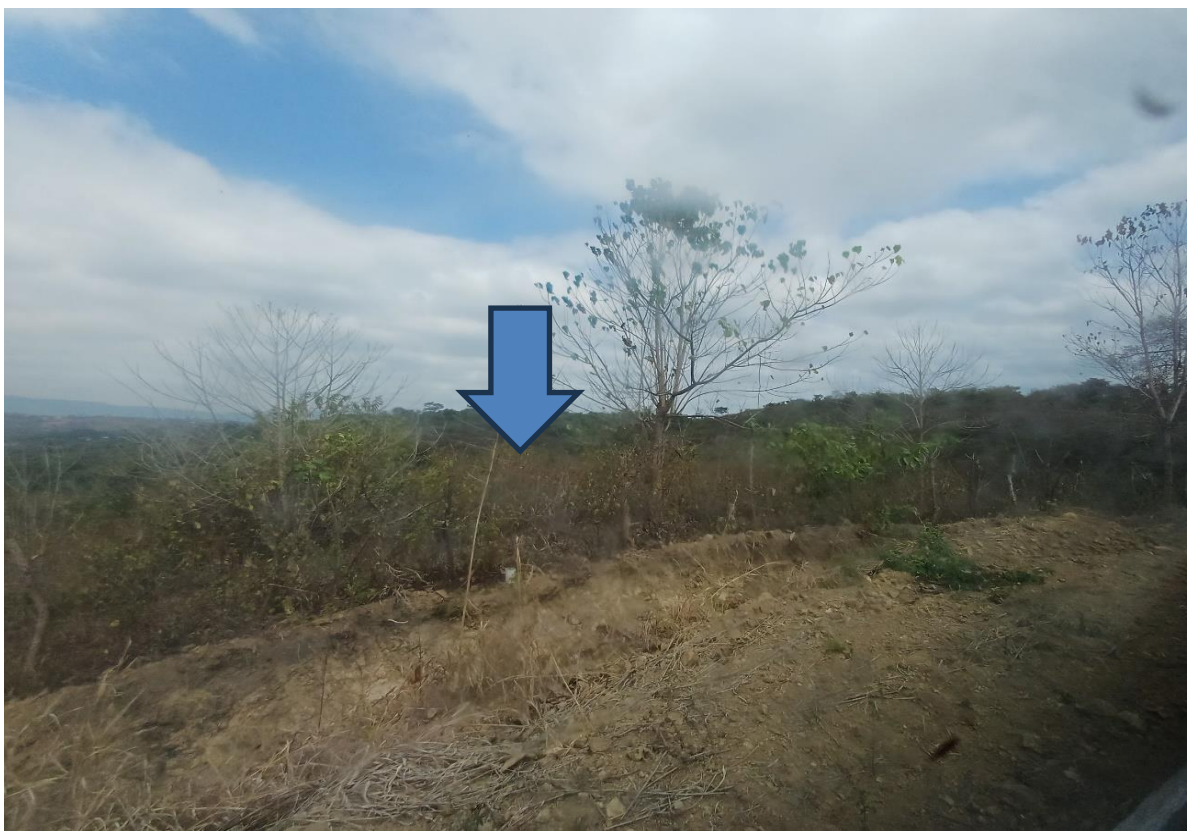
SERVIAVALUOS *SERVICIOS AVALUATORIOS*	Código avalúo: SERV PAC Nº 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023	
	SOLICITADO POR:	**ABG. GONZALO AURELIO JARAMILLO LOAIZA - JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO**
	Guayaquil, 17 de julio de 2024	
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO	
SUP.BANCOS-PAG-2014-1672 **SUP.CIA-SC-RNP-583**	**NOMBRE DEL PERITO: DRA. CBR. SOFÍA ARMENIA ERAZO LÓPEZ**	**SERVIAVALUOS S.A.**







BIEN INMUEBLE:	Macrolote.		
DIRECCION EN SITIO	Lote # 25 ubicado en el sitio Los Sócales, parroquia Pascuales.		
DIRECCIÓN SEGÚN CERTIFICADO	Lote # 25 ubicado en el sitio Los Sócales, parroquia Pascuales.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	**ACTUAL**	
PROVÍNCIA:		9	Guayas
CANTÓN:		1	Guayaquil
PARROQUIA:		15	Pascuales
CLAVE CATASTRAL:	**CÓDIGO CATASTRAL Nro. 11486-2195-0-0-0-0**	**PREDIO:**	Rural
PROPIETARIO:	TRAUDET S.A.		
REPRESENTANTE LEGAL:	JORGE ENRIQUE VARGAS RODRÍGUEZ		
SOLICITANTE:	ABG. GONZALO AURELIO JARAMILLO LOAIZA - JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO		
DEPOSITARIO JUDICIAL:	ABG. PATRICIO IVÁN MAYORGA NARVÁEZ		
FECHA DE SOLICITUD:	Viernes, 21 de junio de 2024		
FECHA DE ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN COMPLETA:	Jueves, 11 de julio de 2024		
FECHA DE INSPECCION:	Lunes, 15 de julio de 2024		
FECHA DE INFORME	Miércoles, 17 de julio de 2024		

SERVIAVALUOS *SERVICIOS AVALUATORIOS*		
1.- DAT		
1.1 Valuador:	Empresa:	SERVIAVALUOS S.A.
	Perito:	Dra. Cbr. Sofía Armenia
	Asistente:	Arq. Jimmy Andres Suqu
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	
	Subtipo de bien:	
	Persona presente durante la inspeccion	
1.3 Régimen de propiedad:	Individual - Autónomas otros	
1.4 Objeto del avalúo:	El objeto del presente avalúo es estimar el valor c de mercado, además de la observación y el análisi urbanística.	
1.5 Propósito del avalúo:	Embargo.	
1.6 Destino del crédito:	Reavalúo	
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Copia simple de certificado de historia de dominio c	
	Copia simple del acta de embargo de fecha 15 de a	
	Copia simple de Oficio del Organo Ejecutor de coact	
	Copia simple del Expendiente BP-003492-I-2023 de	
	Copia simple de la escritura pública de declaración Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, Rep Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del	
	Copia simple Nota de Inscripción N° NIN-2024-0000 Pacifico de fecha 5 de marzo de 2024 coactivado Tr	
2		
2.1 Propietario:	TRAUDET S.A.	
2.2. Título de Adquisición:	Compraventa, providencia realizada el 23 de septie	
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR		
3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Límites catastrales del sector:	La parroquia Pascuales, no tiene una definición ge Vía Perimetral de Guayaquil. Incluyen zonas del Francisco, Guerreros del Fortín, Valerio Estacio, Nu	
3.1.2 Sectores próximos:	Urbanización Villa Bonita, Urbanización Bonavila, Pr	
3.1.3 Clasificación de la zona	zona en crecimiento	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	En el sector de ubicación del inmueble, no se aprec	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	no consolidado	
3.1.6 Densidad poblacional:	baja densidad poblacional	
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	Tipo de vía	
	Capacidad vial	
	Condición de la vía	
	• Vía sin nombre.	
	• Av. 74 N-O.	
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	
	Energía eléctrica:	
	Alcantarillado:	
	Servicio de recolección de basura:	
	Telefonía:	
	Seguridad:	
	Aceras y bordillos:	
	Vías:	
	Transporte:	
	Equipamiento urbano: Urbanización Villa Bonita, U	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Ninguno terreno vacío.	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	El inmueble no dispone de los servicios básicos de in	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Si existe.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Áreas verdes propias del sector y del terreno.	

TOS DEL AVALÚO	
	SUP.BANCOS-PAG-2014-1672
Erazo López	PAG-2014-1671

uinagua Arichabala.

	Terreno vacio.
	Macrolote.
	Sr. Iván Mayorga

omercial del inmueble, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación is de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad

de registro de la propiedad del cantón Guayaquil de fecha 25 de enero de 2024.

bril de 2024.

tiva del Banco del Pacifico de fecha 9 de julio de 2024.

fecha 5 de julio de 2024.

de voluntad de actualización de datos de bien inmueble que hace la Compañia Traudet S.A. En la ciudad de ública del Ecuador, a los veintiún días del mes de agosto del año dos mil veintitrés, ante mí, Abogada María cantón Guayaquil.

010883 con registro de actos N° Documento BP-003492-1-2023 en Oficina Ejecutor de Coactiva del Banco del raudet S.A.

.- TITULACIÓN

mbre de 2013 en la Notaria Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, inscrita el 7 de noviembre de 2013.

ográfica, situada al norte de la ciudad, se llega a ella a través de la Autopista Terminal - Pascuales o por la Noroeste de la ciudad de Guayaquil Como Bastión Popular, Paraíso de La Flor, El Fortín de La Flor, San eva Jerusalén y Cooperativas aledañas a la parroquia urbana Pascuales.

royecto Habitacional Ocaso del Sol.

cia edificaciones.

	bajo nivel socio económico
	via vehicular
	via secundaria
	Vía lastrada.
	Lastrada. Ubicada frente al inmueble.
	Calidad de la vía 1 (asfalto), con baja intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente a 727,80 metros del inmueble.
	No.
	No.
	No.
	No.
	No.
	No.
	No.
	Lastrada. Distancia desde el ingreso por el portón (terreno de particulares), se avanza aproximadamente 931 metros por una vía lastrada no definida existente dentro de la propiedad de Julio Vinueza.
	Líneas de transporte a lo largo de la Av. 74 N-O. Ubicada aproximadamente a 816,24 metros del inmueble.

rbanización Bonavila, Proyecto Habitacional Ocaso del Sol.

nfraestructura.

	Cód

3.2.- Descripción del terreno:		
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georreferénciale	
	Latitud	2°03'58.2"S

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orienta
Terreno medianero ubicado sin vías de acceso públicas.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.	
INMUEBLE:	**Lote # 25 ubicado en el sitio Los Sócales, parroquia**

Linderos generales	
NORTE:	Puntos del 1 al P5 Julio Vinueza (RC 76,20+65,56+129,94+33,72= 305,42 metros.
SUR:	Puntos del P6 al P8 Proyecto Habitacional con Calle P O) con 224,96+130,29= 355,25 metros.
ESTE:	Puntos del P5 al P6 Lote # 26 (RC 11485) con 190,98 m
OESTE:	Puntos del P8 al P1 Lote # 24 (RC 10396) con 431,16 m
	ÁREA TOTAL
	DIFE

Observaciones:	El lote se valora haciendo uso de la tecnología, con la rústico, de fecha abril 2023, levantado por el Topógra 188, se genera un archivo kmz en Google Earth Pro. (kmz es un archivo que almacena dentro de su ubica visualizar los accesos al terreno a valorar, se conf inmueble, para después confirmar el área del plano (y no un procedimiento técnico de exactitud, debido acceso es por medio del Proyecto Habitacional Oc Cañaveral), sitio amenazado por bandas criminales.

3.2.4.- Configuración y topografía:		3.2.
Forma:	Irregular.	
Topografía:	Ligeramente accidentada.	Ning
Ubicación:	Medianero	

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:
No aplica.

3.2.7.- Uso actual:
Actualmente en estado natural, con maleza.

es de la Edificación en estudio son:

	Longitud	79°59'39.5"W

ción:

Pascuales.

	Según Certificado de Registro de la propiedad	Según Plano
9509) con	305,42 m	305,42 m
Pública (AV 73 N-	355,25 m	355,25 m
metros.	190,98 m	190,98 m
metros.	431,16 m	431,16 m
DEL TERRENO:	**8,40 Ha**	**8,40 Ha**
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M²:		**0,00**
RENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		**0,00%**

as coordenadas existentes en el plano de levantamiento topográfico afo, Ing. Luis Medina, con registro en catastro municipal CAT – 2023- . En sitio se abre el archivo con extensión kmz en Google Eart Pro ación de mapa, coordenadas latitudinales y longitudinales), ayuda a firman las coordenadas y se comprueba en sitio la ubicación del Las medidas son estimativas, ya que el levantamiento es referencial que fueron confirmadas, las coordenadas P1, P2, P3, P4 y P5. Otro caso del Sol de interés prioritario. (Ciudad de Dios Cooperativa

.5.- Características Panorámicas:

uno.

SERVIAVALUOS
SERVICIOS AVALUATORIOS

4.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

4.1 Normas específicas: Sector rural no dispone de reglamentación urbanísti eriazo, debido a que el terreno según código catastral es rural, en la insp agrícola y no tiene construcciones, ni dispone de habilitación urbana.

Zonificación municipal		Retiro frontal		Numero de
Lote mínimo		Retiro lateral		COS
Frente mínimo		Retiro entre bloques		CUS/ COS T
Retiro posterior		Altura máxima de edificación		DENSIDAD N

4.2 Afectaciones viales:

Por el momento ninguna.

4.3 Otros Aspectos

Terreno sin acceso

5.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* Características del sector (Se puede clasificar como terreno eriazo, debido a que el ter está destinado a la producción agrícola y no tiene construcciones, ni dispone de habilitac

* El tamaño de la propiedad de 8,40 ha.

* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características diferente encuentra en un sector rural, ubicado cerca de una zona urbana, algunas referencias pertinente para obtener el valor por Ha del inmueble valorado, así también el elemento ya disponen de habilitación urbanística).

* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y de

* Situación social, política, económica e inmobiliaria actual del país.

6.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno se han tomado como referencia lote acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura…etc.

7.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodol 2021 de la Superintendencia de Bancos y las Normas internacionales de v de negociación se establece considerando los resultados de una invest actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmue

FUENTES DE INFORMACIÓN: Para el presente análisis del terreno, se ha negociación se establece considerando los resultados de una investigaci de datos, letreros existentes en predios en oferta inmobiliaria en el secto

7.1 HOMOLOGACIÓN DE VALORACION DEL LOTE DE TERRENO: Para valo
a. Características del entorno.
b. Propiedades intrínsecas del predio: tamaño, edificabilidad, topografía,
A partir de las referencias encontradas, se hace un balance de la topogra bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con rel las variables, utilizando la matriz de ponderación de la escala de Thomas evaluar, desde una perspectiva integradora, de los diversos factores. El C su respectivo porcentaje y se suman los resultados.
Para cumplir con la Resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de 202 rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada bien comparabl los resultados obtenidos en el proceso de homologación.
Obteniéndose como Coeficiente de variación: 6,69% (Es menor a 7,5%). Ac

ica, al no disponer de habilitación urbana. Se puede clasificar como terreno pección se pudo verificar que el predio no está destinado a la producción

pisos		Forma de ocupación	
		Uso de suelo	
TOTAL		Clasificación del suelo	**Rural**
NETA		Factibilidad de servicios básicos	NO

rreno según código catastral es rural, en la inspección se pudo verificar que el predio no ción urbana.

es y similares con ubicaciones cercanas al lote valorado. Cabe indicar que el lote se son urbanas, se ha considerado para realizar la homogeneización, como una variable o especulativo existente en el sector a causa de compararse con inmuebles urbanos (que

emanda vigente en la zona de ubicación del inmueble valuado.

es cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de

logía, establecido en la Resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de valuación, que indican para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio tigación del mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones ble.

an tomado referencias cercanas al inmueble en estudio, y su espacio de ón del mercado del mercado inmobiliario en portales inmobiliarios, base r de ubicación del inmueble en estudio.

orar el suelo se levantan datos referentes a:

servidumbres, habilitación urbana y afectaciones, entre otros.
afía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del ación a estos precios, después, se realiza la ponderación de cada una de s Saaty, que busca establecer una valoración diferencial de los factores a Cálculo se realiza multiplicando la nota obtenida en cada evaluación por

1 de la Superintendencia de Bancos. Numeral 2.2.3.6. Para observar el e, después de los ajustes y Numeral 2.2.3.7 Analizar la razonabilidad de

ceptable.

SERVIAVALUOS
SERVICIOS AVALUATORIOS

8.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El inmueble no dispone de los servicios básicos de infraestructura las vías son l
tamaño y ubicación, sería a largo plazo.

9.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

No aplica. El inmueble se encuentra en garantía hipotecaria al Banco del Pacific

10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

No aplica, la valoración se ha realizado por el método comparativo o de mercad

10.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR
Lote # 25 - 11486-2195-0-0-0-0	8,40 Ha	$ 37.

SON: TRESCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO DÓLARES CON

astradas. La comercialización de este inmueble, debido a su uso (sector rural),

o.

o.

UNITARIO	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
339,08	1,00	$ 37.339,08	$ 313.648,27

10.1.1.-VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	**$ 313.648,27**

VEINTISIETE CENTAVOS.

SERVIAVALUOS
SERVICIOS AVALUATORIOS

11.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtien
tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el % al valor de mercad

VALOR DE MERCADO AJUSTADO

INMUEBLE	
Lote # 25 - 11486-2195-0-0-0-0	

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL, DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS

12..- AVALÚO CATASTRAL - 17 DE AGOSTO DE 2023 NO PROPORCIONADO DEL AÑO 2

13.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	
10.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
11	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
12	VALOR CATASTRAL.

14.- OBSERVACIONES:

1.- El lote se valora haciendo uso de la tecnología, con las coordenadas existentes
Topógrafo, Ing. Luis Medina, con registro en catastro municipal CAT – 2023-188, se ge
Google Eart Pro (kmz es un archivo que almacena dentro de su ubicación de mapa
valorar, se confirman las coordenadas y se comprueba en sitio la ubicación del inm
levantamiento es referencial y no un procedimiento técnico de exactitud, debido qu
Proyecto Habitacional Ocaso del Sol de interés prioritario. (Ciudad de Dios Cooperativ

2.- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien

3.- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los a
solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el c

**4.- Los nombres de solicitante, propietario, así como los números prediales o clav
por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto, no se asume respon
autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, plano topográfico**

**5.- Cabe indicar que el terreno se lo valora con el método comparativo de merc
actualmente el mercado que se encuentra comprimido.**

15.- ANEXOS:

1.-) Croquis de ubicación del inmueble.
2.-) Plano de implantación.
3.-) Referencia comercial para cálculo de terre
4.-) Memoria de cálculo de terreno.
5.-) Memoria Fotográfica.
6.-) Ficha de Riesgo ambiental.
7.-) Glosario general para informe de Valoraci
8.-) Documentos.

DECLARACION JURAMENTADA: Yo, Sofia Armenia Erazo López, por mis propios y per
S.A Declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y
penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de a
cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluac
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoraci
valoración del bien.

Atentamente,

BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA
Firmado digitalmente por BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA
Fecha: 2024.07.17 14:47:48 -05'00'

SERVIAVALUOS S.A.
Empresa valuadora
Registro PAG -2014-1672
RUC. 0992805811001

SOFIA ARMENIA ERAZO LOPEZ
Firm
por
ERA
Fecl
14:4

Dra. Cbr. Sofía Armen
Perito valuador
Registro PAG -2014-1
RUC. 0909110132001

e restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este o.	25,00

VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
$ 313.648,27	**25,00**	**$ 235.236,20**

DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS.

2024

Avalúo de la tierra:	**8,40 Ha**	**$ 12.106,15**	$ 101.691,68
		Avalúo de construcción:	
		Valor catastral de la propiedad:	**$ 101.691,68**

DETALLE	VALOR
	$ 313.648,27
	$ 235.236,20
	$ 101.691,68

en el plano de levantamiento topográfico rústico, de fecha abril 2023, levantado por el enera un archivo kmz en Google Earth Pro. En sitio se abre el archivo con extensión kmz en , coordenadas latitudinales y longitudinales), ayuda a visualizar los accesos al terreno a ueble, para después confirmar el área del plano (Las medidas son estimativas, ya que el e fueron confirmadas, las coordenadas P1, P2, P3, P4 y P5. Otro acceso es por medio del a Cañaveral), sitio amenazado por bandas criminales.

inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que aso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

ve catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada nsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por o, escritura, avalúos y catastros, u otros.

cado y su valor puede subir o bajar dependiendo del comportamiento del mercado y

	1 Página
	1 Página
eno.	4 Páginas
	2 Páginas
	3 Páginas
	1 Página
ón Inmobiliaria.	8 Páginas
	1 Página

rsonales derechos, parte de la nómina de peritos valuadores de la compañía SERVIAVALUOS

y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo (civil y l inmueble.
afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos ión; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
ón del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la

nado digitalmente
SOFIA ARMENIA
ZO LOPEZ
ha: 2024.07.17
45:36 -05'00'

Firmado electrónicamente por:
PATRICIO IVAN
MAYORGA NARVAEZ

nia Erazo López
671

Patricio Iván Mayorga Narváez
Depositario Judicial
Cedula: 0912447182
Oficio Nro. BP-003492-I-2023 / 5 de julio de 2024

SERVIAVALUOS
SERVICIOS AVALUATORIOS

CUADRO DE			
TIPO DE INMUEBLE	**TE**	**TERRENO**	
DESCRIPCIÓN	**METRAJE TOTAL**	**VALOR POR M ²**	**VALOR TO**
Lote # 25 - 11486-2195-0-0-0-0	8,40 Ha	$ 37.339,08	313.
	TOTAL		**313.**
VIDA ÚTIL			
EDAD DEL BIEN			Zonificación
REMANENTE			Plusvalía.
AÑO DE CONSTRUCCIÓN			
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN			
NUMERO DE AMBIENTES			
NUMERO DE OFICINAS			
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR		2°03'58.2"S	
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud		

RESUMEN DE
Valor Comercial
Valor Ajustado
Porcentaje de ajuste

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

CÓDIGO
CA
TE
DE
LC
LI
EM

E RESUMEN				
O				
TAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
648,27	100,00%			
648,27				
			Parroquia	Pascuales
n	Rural			
	Baja		Propiedad Horizontal	NO
		Tipo de construcción		
			Numeros de baños / baterias sanitarias	
			Numero de niveles.	
			Disponibilidad de piscina	
		79°59'39.5"W		
	Longitud			

VALORACIÓN		
	USD $	313.648,27
	USD $	235.236,20
	%	25,00

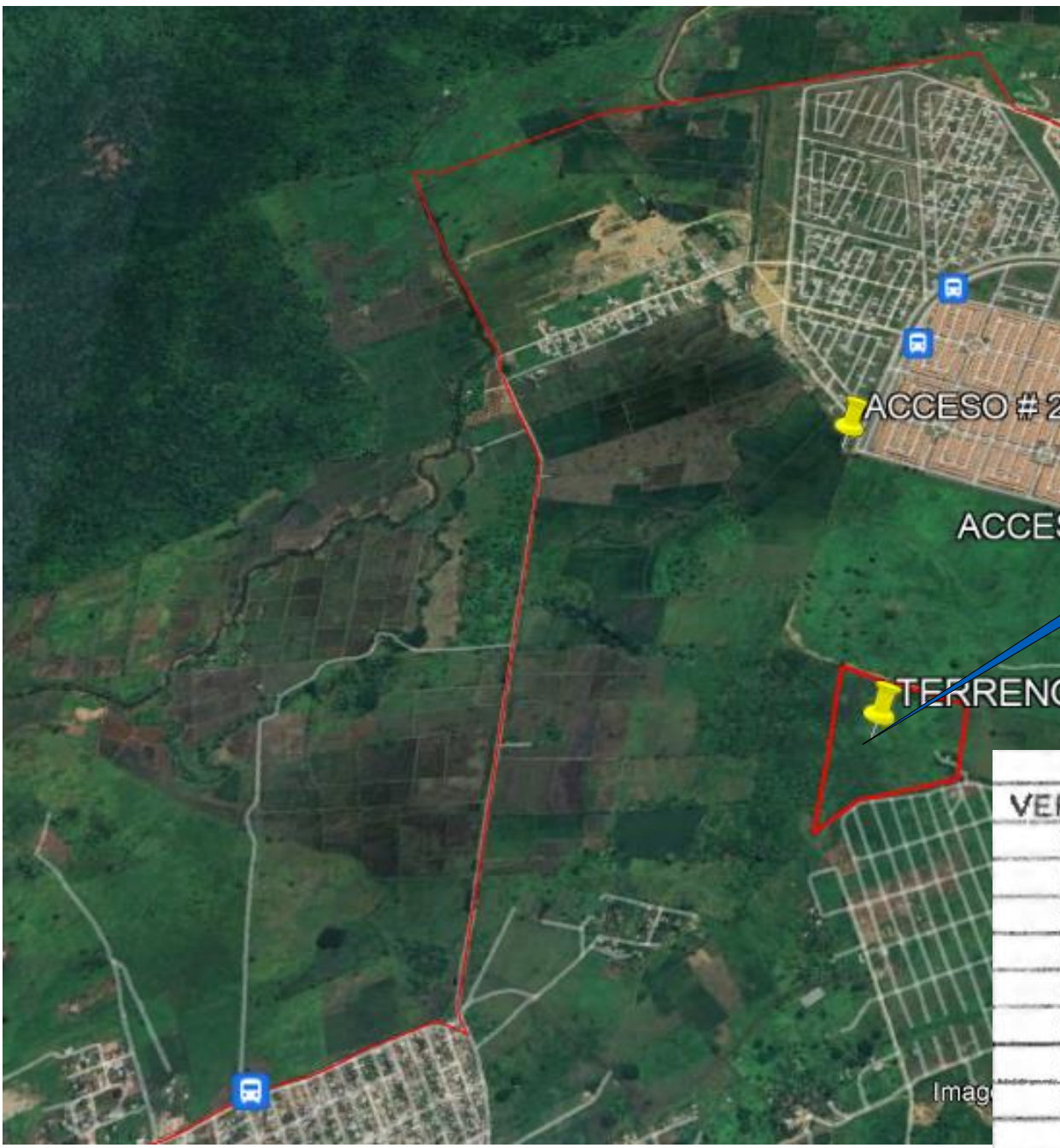
TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

SERVIAVALUOS
SERVICIOS AVALUATORIOS

ANEXO # 1

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	**Lote # 25 ubicado en el sitio Los Sócales**



LINK DE UBICACIÓN:	https://www.google.com.ec/maps/place/2%C2%B003'58.2%22S+79%C2%B05

s, parroquia Pascuales.



CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS 84

RTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	78.20	72°9'36"	611584.77	9771706.98
P2	P2 - P3	65.56	184°33'36"	611654.87	9771677.12
P3	P3 - P4	129.94	183°2'40"	611717.04	9771658.31
P4	P4 - P5	33.72	184°21'33"	611842.27	9771621.65
P5	P5 - P6	190.98	95°49'29"	611875.38	9771615.16
P6	P6 - P7	224.96	110°16'59"	611857.78	9771424.98
P7	P7 - P8	130.29	208°10'11"	611640.49	9771366.76
P8	P8 - P1	431.18	41°35'55"	611545.46	9771277.62
		Area: 8.40 ha			

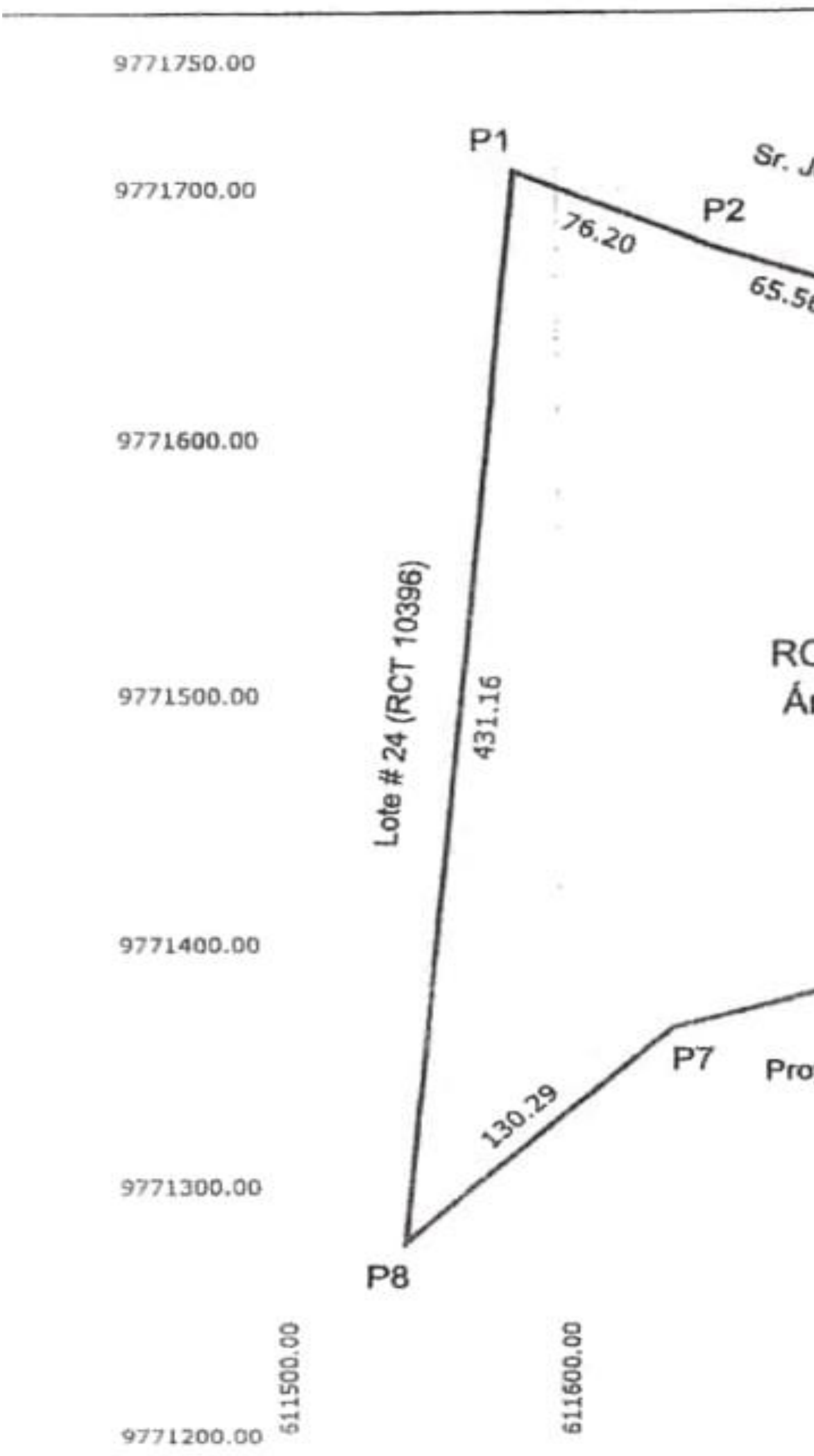
59'39.5%22W/@-2.0645598,-79.9956667,1737m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-2.0661667!4d-79.9943167?entry=ttu

SERVIAVALUOS
SERVICIOS AVALUATORIOS

ANEXO # 2

Código

Implantación general



CUADRO DE COORD			
VERTICE	LADO	DIST.	
P1	P1 - P2	76.20	
P2	P2 - P3	65.56	1
P3	P3 - P4	129.94	
P4	P4 - P5	33.72	1
P5	P5 - P6	190.98	
P6	P6 - P7	224.96	1
P7	P7 - P8	130.29	2
P8	P8 - P1	431.16	
			Are

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"La Guayaquil Corporación Banca"

Alcaldía Guayaquil

CAM

CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO



ENADAS UTM WGS 84		
ANGULO	ESTE	NORTE
72°9'36"	611584.77	9771709.98
84°33'36"	611654.87	9771877.12
183°2'40"	611717.04	9771658.31
84°21'33"	611842.27	9771621.85
95°49'29"	611875.36	9771615.16
110°16'59"	611857.78	9771424.98
208°10'11"	611640.49	9771366.76
41°35'55"	611545.48	9771277.02
a: 8.40 ha		

NOTA: EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO FUE VERIFICADO CON G.P.S.

CAT-2023-188

ESCALA: 1 : 2000

FECHA: ABRIL/2023

LAMINA: 1

DIBUJO: ARQ. ROMEERLY ULLOA AYALA

ARQ. LUIS AVILA V

ING. LUIS REGINA ESPINOZA
TOPOGRAFO

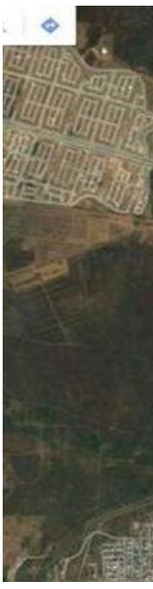
Código ava

ANEXO # 3.1.- Ref

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/7/2024
Días Publicado	Más de un año
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Properati
Fuente:	https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-e49b-a3891a691842-14ccabfb-9377-3da5
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Urbano
Calle:	Lastradas.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Área del terreno o superficie:	16,00 Ha
Forma:	Regular.
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	
Edad:	
Topografía:	Plana.
Estado:	Natural
Número de habitaciones:	
Número de baños:	
Número de parqueos:	





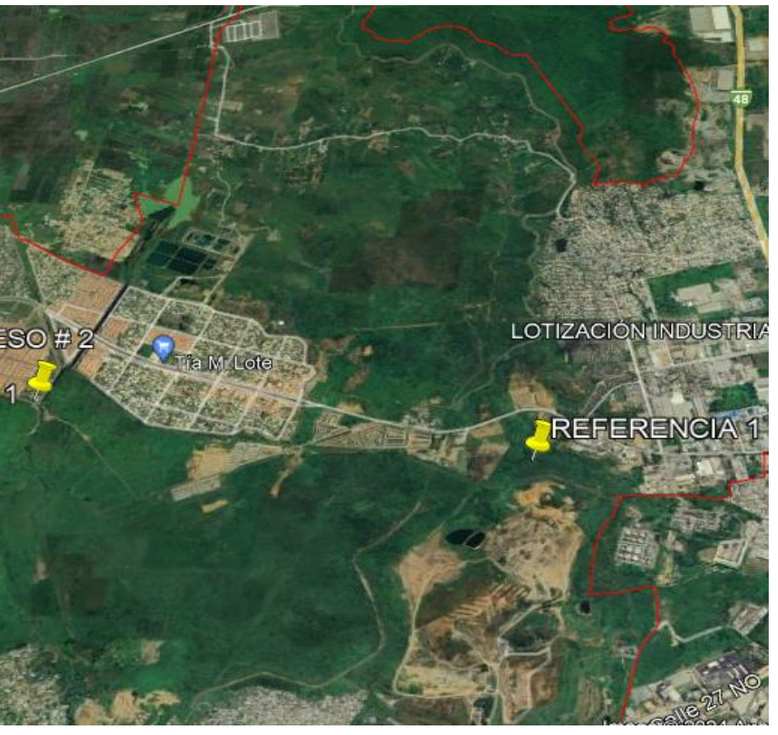
Valor de la of
inmobiliari

ideal b

alúo: SERV PAC N° 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023
erencia Comercial

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:			
erta a.	$ 2.080.000,00	VALOR POR HA	$ 130.000,00

Via Daule km 15 vendo terreno de 16 has en $13 c/m2
odegas, patio de contenedores y almacenamiento, industrias

Código ava

ANEXO # 3.2.- Ref

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/7/2024
Días Publicado	N/P
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Trovit
Fuente:	https://casas.trovit.com.ec/listing/macrolote-en-venta-sector-mucho-lote-4.2453ad48-fa72-3104-91e6-12458d9f98f0
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Rural
Calle:	Lastradas
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Área del terreno o superficie:	130,00 Ha
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	
Edad:	
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	
Número de habitaciones:	
Número de baños:	
Número de parqueos:	





Valor de la of
inmobiliari

Se Vende Terre
Área: 1´300.00
Valor: $13´000
Dentro de las
ubicación medi
Son 16 Lotes (1

alúo: SERV PAC Nº 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023

erencia Comercial

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:			
erta a.	$ 13.000.000,00	VALOR POR HA	$ 100.000,00

eno Vía a Daule, terreno de excelente ubicación en Mi Lote 4.
00 m² - 130 Has
,000.00
características tenemos una topografía de forma irregular y de anera.
5 de 86.000 m2 c/u y 1 de 10.000 m2) total de 1300.000 m².

Código ava

ANEXO # 3.3.- Ref

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/7/2024
Días Publicado	Mas de un año
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Guayaquil.doplim
Fuente:	https://guayaquil.doplim.ec/el-mejor-terreno-en-mi-lote-te-podria-id-1883426.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Urbano
Calle:	Asfaltadas.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	1,22 Ha
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	
Edad:	
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	No Rellenado; no compactado
Número de habitaciones:	
Número de baños:	
Número de parqueos:	





Valor de la of
inmobiliari

Se vende terre
cerca de la
urbanizaciones

lúo: SERV PAC Nº 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023

erencia Comercial

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:			
erta a.	$ 1.095.000,00	VALOR POR HA	$ 901.234,57

no en la Avenida Rosavin es la vía de ingreso a Mi Lote - Villa Bonita, Urb. Beata Mercedes Molina, donde se están realizando varias como Bonavila.

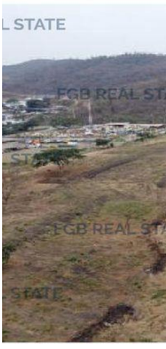
Código ava

ANEXO # 3.4.- Ref

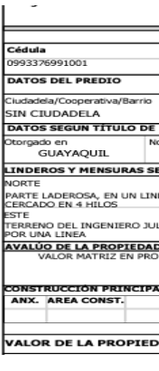
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 4: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	15/7/2024
Días Publicado	Más de un año
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Casas.Trovit
Fuente:	https://casas.trovit.com.ec/listing/terreno-norte-de-guayaquil.acd800d2-6915-3864-b64e-a57a3c3b60ca
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Urbano
Calle:	Lastradas y Asfaltadas
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Área del terreno o superficie:	30,14 Ha
Forma:	Regular.
Área de construcción:	
Tipo de acabados:	
Edad:	
Topografía:	Plana.
Estado:	Natural
Número de habitaciones:	
Número de baños:	
Número de parqueos:	







Valor de la of
inmobiliari

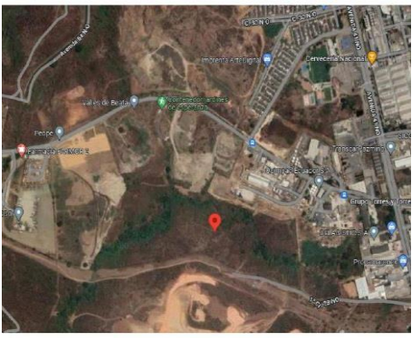
Se vende terr
Consolidado. Vi
(Antes Tarqui).
Tiene vía de ac

alúo: SERV PAC Nº 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023

erencia Comercial

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE







048-0557-000-0-0-1 | Valido Hasta : 14/SEP/2024

NOMBRES REGISTRADOS

Nombre
FIDEICOMISO MERCANTIL COMITE DH-ONU-REPARACION INTEGRAL

Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
KM 15 VIA GUAYAQUIL-DAULE	557	0	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

PROPIEDAD

otaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
SIN NOTARIA	37859	5-JUL-2022	13586	464486

GÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

DERO CASI RECTO	CON 819.90 mts.	SUR PARTE ACCIDENTADA, EN LAS LADERAS DE CERROS VECINALES A CERR	CON 1089.60 mts.	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
LIO VINUEZA SEPARADOS	CON 372.50 mts.	OESTE PARTE ELEVADA DEL TERRENO, SIGUIENDO LAS CERCAS	CON 445.80 mts.	ÁREA SOLAR 301400.00

P. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$8.10	$**********2,441,340.00

L Y ANEXOS

TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION
	TOTAL CONSTRUCCIÓN:	SOLAR VACIO
AD		$**********2,441,340.00

Importes:

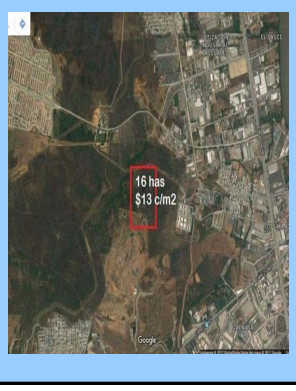
erta a.	$ 4.500.000,00	VALOR POR HA	$ 149.303,25

reno en un sector clasificado como Zona Mixta Residencial No ía Guayaquil - Daule, Km. 15, Mz. 557, Parroquia Pascuales Urbano A 3,64 km del terreno valuado.
ceso y lindera con terrenos desarrollados.

Lote # 25 ubicado en el sitio Los Sócales, parroquia Pascuales.	SERVIAVALUOS	SOLICITADO POR:	ABG. MELA

MÉTOD						
Área Terreno	Factor de forma				Factor topográfia	
	Frente	Fondo	F.Proporción	Regularidad	Pendiente	Adecua
8,40 ha			1,00	1,00	10%	100%

1.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)



Dirección y teléfono	Precio Vent
Via Daule km 15. Calle 29 NO. (Ideal bodegas, patio de contenedores y almacenamiento, industrias).	$2.080.000,(

Factor de Infraestructura

Tel	EE	AP	Al	Tr	RB	Tipo Vías
1,02	1,03	1,04	0,94	1,01	1,01	1,00

Situación Polít.Econ. País	1,00	Estrato Económico	1,00	Polución Ambie
Situación Polít.Econ.Cantón	1,00	Cercanía Equipamientos	1,00	Consolidación
Servicios Públicos	1,00	Transporte Público	1,00	Demanda del Bi
Calidad de Vías	1,00	Posibilidad de Parqueo	1,00	Mejor Uso del S

2.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)



Dirección y teléfono	Precio Vent
Se Vende Terreno Vía a Daule, terreno de excelente ubicación en Mi Lote 4.	$13.000.000,

Factor de Infraestructura

Tel	EE	AP	Al	Tr	RB	Tipo Vías
0,98	0,97	0,96	0,94	0,99	0,99	0,90

Situación Polít.Econ. País	1,00	Estrato Económico	1,00	Polución Ambie
Situación Polít.Econ.Cantón	1,00	Cercanía Equipamientos	1,00	Consolidación
Servicios Públicos	1,00	Transporte Público	1,00	Demanda del Bi
Calidad de Vías	1,00	Posibilidad de Parqueo	1,00	Mejor Uso del S

3.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)



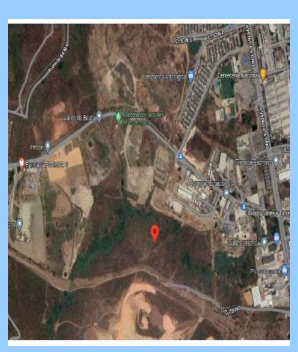
Dirección y teléfono	Precio Vent
Se vende terreno en la Avenida Rosavin es la vía de ingreso a Mi Lote – Villa Bonita, cerca de la Urb. Beata Mercedes Molina,	$1.095.000,(

Factor de Infraestructura

Tel	EE	AP	Al	Tr	RB	Tipo Vías
1,02	1,03	1,04	1,06	1,00	1,01	1,10

Situación Polít.Econ. País	1,00	Estrato Económico	1,00	Polución Ambie
Situación Polít.Econ.Cantón	1,00	Cercanía Equipamientos	1,00	Consolidación
Servicios Públicos	1,00	Transporte Público	1,00	Demanda del Bi
Calidad de Vías	1.00	Posibilidad de Parqueo	1,00	Mejor Uso del S

4.- PROPIEDAD AUTÓNOMA CON CONSTRUCCIÓN (CASA O EDIFICIO)



Dirección y teléfono	Precio Vent
Vía Guayaquil – Daule, Km. 15, Mz. 557, Parroquia Pascuales Urbano	$4.500.000,(

Factor de Infraestructura

Tel	EE	AP	Al	Tr	RB	Tipo Vías
1,02	1,03	1,04	1,06	1,00	1,01	1,00

Situación Polít.Econ. País	1,00	Estrato Económico	1,00	Polución Ambie
Situación Polít.Econ.Cantón	1,00	Cercanía Equipamientos	1,00	Consolidación
Servicios Públicos	1,00	Transporte Público	1,00	Demanda del Bi
Calidad de Vías	1.00	Posibilidad de Parqueo	1,00	Mejor Uso del S

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

ANIE VERA GOROZABEL - JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO

ANEXO # 4

DO COMPARATIVO

	Factor de ubicación		Factor de Infraestructura							RURAL
	Parcela	Sector/Cos T	Tel	EE	AP	Al	Tr	RB	Vías	
	0,50	1,00	0,98	0,97	0,96	0,94	0,99	0,99	0,90	

ta	Factor negociación	Área Terreno	Factor de forma				Factor topográfia		Factor de ubicación	
			Frente	Fondo	Factor	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector/Cos T
00	0,95	16,00 ha			1,00	1,000	0%	100%	1,00	1,00
	URBANO									F. Com
										1,00

ntal	1,00	Ubicación en altura	1,00	Circulación y Funcionalidad	1,00
	1.00	Legalidad de Construcción	1,00	Iluminación y Ventilación	1,00
ien	1,00	Retiros de Zonificación	1,00	Servicios Comunales	1,00
uelo	1,00	N° de Pisos permitidos	1,00	Facilidad de Alquiler	1,00

ta	Factor negociación	Área Terreno	Factor de forma				Factor topográfia		Factor de ubicación	
			Frente	Fondo	Factor	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector/Cos T
00	0,60	130,00 ha			1,00	1,000	0%	100%	0,90	1,00
	RURAL									F. Com
										1,00

ntal	1,00	Ubicación en altura	1,00	Circulación y Funcionalidad	1,00
	1.00	Legalidad de Construcción	1,00	Iluminación y Ventilación	1,00
ien	1,00	Retiros de Zonificación	1,00	Servicios Comunales	1,00
uelo	1.00	N° de Pisos permitidos	1,00	Facilidad de Alquiler	1,00

ta	Factor negociación	Área Terreno	Factor de forma				Factor topográfia		Factor de ubicación	
			Frente	Fondo	Factor	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector
00	0,70	1,22 ha			1,00	1,000	0%	100%	1,10	2,00
	URBANO									F. Com
										1,00

ntal	1,00	Ubicación en altura	1,00	Circulación y Funcionalidad	1,00
	1.00	Legalidad de Construcción	1,00	Iluminación y Ventilación	1,00
ien	1,00	Retiros de Zonificación	1,00	Servicios Comunales	1,00
uelo	1.00	N° de Pisos permitidos	1,00	Facilidad de Alquiler	1,00

ta	Factor negociación	Área Terreno	Factor de forma				Factor topográfia		Factor de ubicación	
			Frente	Fondo	Factor	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector
00	0,95	30,14 ha			1,00	1,000	0%	100%	1,00	1,00
										F. Com
										1,00

ntal	1,00	Ubicación en altura	1,00	Circulación y Funcionalidad	1,00
	1.00	Legalidad de Construcción	1,00	Iluminación y Ventilación	1,00
ien	1,00	Retiros de Zonificación	1,00	Servicios Comunales	1,00
uelo	1.00	N° de Pisos permitidos	1,00	Facilidad de Alquiler	1,00

CALCULO DEL MÉTODO COMPARATIVO

Numero de referencias	Área del Lote	Valor del Lote	Factor Tamaño	Factor Forma	Factor Topográfico	
					Pendiente	Adecuación
1	16,00 ha	1976000,00	1,070	1,000	0,989	1,000
2	130,00 ha	7800000,00	1,376	1,000	0,989	1,000
3	1,22 ha	766500,00	0,851	1,000	0,989	1,000
4	30,14 ha	4275000,00	1,107	1,000	0,989	1,000

COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DE LOTE PONDERADO

0,104	0,167	0,067		0,413	0,249	Pesos de Calificación (Suman 1,00)	VALO
Factor Tamaño	Factor Forma	Factor Topográfico		Factor Ubicación	Factor Infraestructura	Calificación del terreno Analizado	
		Pendiente	Adecuación				
0,111710791	0,16716011		0,066927438	0,206433231	0,179600878	0,731832449	$ 34.54
0,143647274	0,16716011		0,066927438	0,229370256	0,248679507	0,855784586	$ 38.83
0,088861832	0,16716011		0,066927438	0,093833287	0,146237628	0,563020295	$ 39.97
0,115519017	0,16716011		0,066927438	0,206433231	0,16086139	0,716901187	$ 36.00
CR:	5,50%	< 10%					

Para cumplir con la Resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de 2021 de la Superintendencia de Bancos. Numeral 2.2.3.6. Para observa razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación

Media aritmética	**$37.339,08**
Desviación estándar	2499,0289
Coeficiente de variación	**6,69%**
Área del terreno a valorar	**8,40 m²**

Valor máximo del inmueble	$334.640,11
Valor del inmueble	**$313.648,27**
Valor mínimo del inmueble	**$292.656,43**

	Factor Ubicación	Factor Infraestructura	m2 Terreno NO homologado	m2 Terreno homologado sin ponderar
	0,500	0,722	123500,00	$ 47.210,19
	0,556	1,000	60000,00	$ 45.374,45
	0,227	0,588	630864,20	$ 70.999,10
	0,500	0,647	141838,09	$ 50.218,46
	VALOR DEL m2 DE TERRENO POR MÉTODO COMPARATIVO			**$ 53.450,55**

MOLOGACIÓN

	OR RESULTANTE
49,95	
30,76	**$ 37.339,08**
73,93	
01,68	

r el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada bien comparable, después de los ajustes y Numeral 2.2.3.7 Analizar la

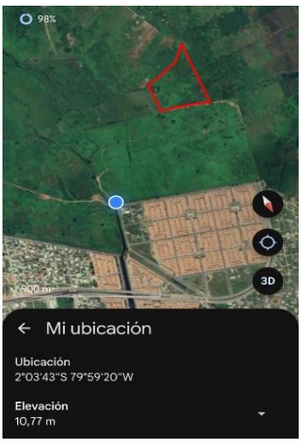
menor a 7,5%

Código avalúo: SE

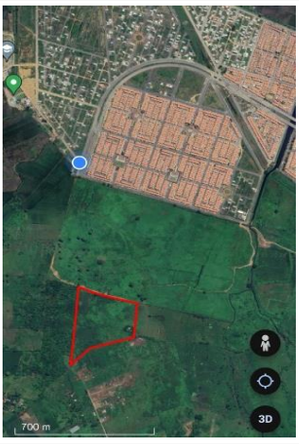
ANEXO # 5.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista de la vía y entorno - Calle 27 NO y Av.71NO.

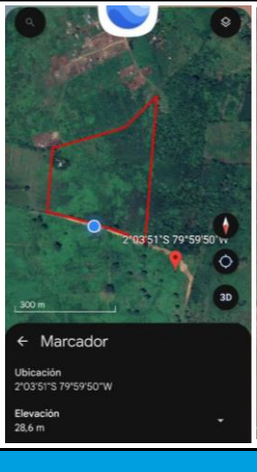


Vista de la coordenada del ingreso hacia el terreno (lugar de ubicación del porton de acceso de terreno propiedad de particulares.



Vista de la coordenada del ingreso # 2, hacia el terre







Vista de la coordenada d



Vista del ingreso hacia el terreno desde lote particular

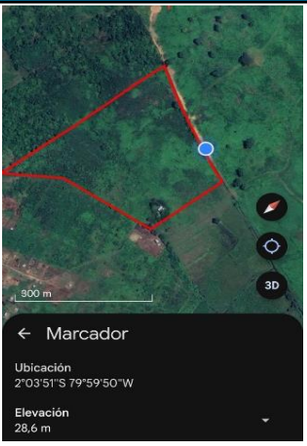


Vista del segundo ingreso hacia el terreno, también pasando por terreno de particulares.▫



eno, pasando por terreno de propiedad de particulares.▫







del ingreso hacia el terreno.

Código avalúo: SE

ANEXO # 5.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista interi



Vista interi



Vista interi



Vista interi



or del terreno.



or del terreno.



or del terreno.



or del terreno.

Código avalúo: SE

ANEXO # 5.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista interi



Vista interi



Vista interi



Vista interi



or del terreno.



or del terreno.



or del terreno.



or del terreno.

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIEN

ANEXO # 6

Dirección del inmueble:	**Lote # 25 ubicado en el sitio Los Sóca**

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Se realizan actividades industriales en
☐	☐	X	Se han llevado a cabo actividades indu
☐	X	☐	Se realizan actividades industriales cer
☐	☐	X	Hay otras actividades que se realicen c

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pu
mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográfic

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente c

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Hay flujos residuales generados por la
☐	X	☐	Flujos residuales son vertidos directam
☐	X	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas
☐	☐	X	Hay (o ha habido) tanques de almacena

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Hay signos de contaminación potenci exteriores?
☐	X	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pin
☐	X	☐	El agua utilizada en la propiedad provie puede estar contaminada?
☐	X	☐	La propiedad es construida con los huracanes, terremotos, inundaciones, propiedad o a los ocupantes en situació

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	En la propiedad existe hidrante, siames
☐	X	☐	En caso de edificios, la propiedad cuen
☐	X	☐	En caso de edificios existe en cada pi de conjuntos habitacionales existe el señalización?
☐	X	☐	La propiedad cuenta con las aprobacio

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☐	X	En la propiedad hay alguna acción judi
☐	☐	X	Ha habido estudios que indican la pres
☐	☐	X	Está la propiedad situada o adyacente los pueblos indígenas, áreas protegida
☐	☐	X	La propiedad en sí o una propiedad ad

Firma:

BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA

Firmado digitalmente por BERNARDA OFELIA BARCOS ESPINOZA
Fecha: 2024.07.17 14:48:04 -05'00'

SERVIAVALUOS S.A.
Empresa valuadora
Registro PAG -2014-1672

Código avalúo: SERV PAC Nº 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023

TAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

ales, parroquia Pascuales.

la propiedad?

striales en la propiedad en el pasado?

ca de la propiedad ahora, o en el pasado?

erca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

eden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; os, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc?

contaminantes

propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?

ente al suelo?

pluviales o en otras aguas de superficie?

amiento subterráneo de productos petrolíferos?

al en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos

tura con plomo en el edificio?

ene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua

códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la ón de riesgo?

sa, boca de fuego etc.?

ta con detectores de humo?

so gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y

nes respectivas del Cuerpo de Bomberos?

cial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?

encia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?

a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de s de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?

yacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Fecha: Guayaquil, 17 de julio de 2024

SOFIA ARMENIA ERAZO LOPEZ

Firmado digitalmente por SOFIA ARMENIA ERAZO LOPEZ
Fecha: 2024.07.17 14:45:56 -05'00'

Dra. Cbr. Sofía Armenia Erazo López
Perito valuador
Registro PAG -2014-1671

SERVIAVALUOS	Código ava
	GLOSARIO GENERAL PAR
	ANEXO # 7

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de us calzada y las aceras.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS: son las áreas de uso privativo t espacios de archivo activo y muerto, bodegas, biblioteca, a incluyen en el área rentable de un inmueble.

ÁREA RENTABLE: Es la superficie utilizable de un edificio como oficinas, circulaciones interiores y áreas complementa verticales

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poli forman parte del área techada, los ductos, las cisternas, equipos en los que no ingresen personas, los aleros desde la fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardi transparente cuando cubran patios interiores o terrazas. Los techo colindante más bajo.

AVALÚO: es el resultado del proceso de estimar el valor de unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimis bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su u

AVALÚO COMERCIAL: es útil para conocer el valor real de la qué precio puede obtenerse por su venta. Esto nos ayuda a real y factible.

AVALÚO BASE: es el que resulta de valuar un bien de mane hiciera el avalúo por primera vez.

AVALÚO FORMAL: es el proceso de estimar el valor de u aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviac

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parte

BIEN: es cualquier derecho original de propiedad. Se const obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un pro

BIEN INMUEBLE: es un conjunto de derechos, participacione obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtie bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nive o servidas de un edificio.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de pe

CAPITALIZACIÓN: Técnica de valuación, que se utiliza propiedad. Hay dos tipos de capitalización: a) La que capitalización directa, y b) La que estima el valor a partir d se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de

lúo: SERV PAC Nº 006 Proceso Coactivo BP-003492-I-2023
A INFORME DE VALORACION INMOBILIARIA
o público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la
ales como: aulas para capacitación, comedores, auditorios, área de mantenimiento y salones de usos múltiples, que se
que es tomada por un arrendatario para su uso privativo rias, sustrayendo las áreas comunes y los principales huecos
e resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. igonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No los tanques de agua, los espacios para la instalación de a cara externa de los muros exteriores cuando tienen como neras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material s espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del
un bien, determinando la medida de su poder de cambio en mo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un so y de una investigación y análisis de mercado.
a propiedad, es decir, cuál es su precio real en el mercado y saber si el precio que pagamos por el bien raíz es el precio
era inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se
n bien, ejecutado totalmente de acuerdo con las normas ción
rre central.
ituye cuando una persona invierte trabajo y/o tiempo para vecho y de la cual puede disponer libremente.
es y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y nen por su usufructo. Las principales características de un
l del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias
ersonas y/o vehículos.
para convertir en un valor el ingreso que produce una estima el valor a partir de un ingreso único, llamada le determinar el valor presente de una serie de ingresos que e efectivo.

CENTRO POBLADO: Lugar del territorio nacional rural o
ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vincul
cultural e histórico. Dichos centros poblados pueden acced
villa, ciudad y metrópoli.

CENTRO POBLADO RURAL: Lugar que tiene menos de cien (
cien viviendas, éstas se encuentran dispersas o diseminadas

CENTRO POBLADO URBANO: Lugar que tiene como mínimo
manzanas y calles, por lo general, está conformado por un
(5000) habitantes se les denomina ciudad, cumple una fun
equipamiento urbano básico. Comprende las ciudades mayor

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el niv
que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BA
baja y el área total del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (US / COS
el área del lote.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidad
constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CAPITALIZACIÓN: Técnica de valuación, que se utiliza
propiedad. Hay dos tipos de capitalización: a) La que
capitalización directa, y b) La que estima el valor a partir d
se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el niv
que transmite sus cargas al terreno.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un b
hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a pr

COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE: Es el costo de ree
deducir el costo de las partidas específicamente excluidas e

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO: Es el costo actual de un b
ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a pr
costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar
similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o b

COSTOS DIRECTOS: Son los costos asociados directamente c
de mano de obra.

COSTOS INDIRECTOS: Son los costos asociados con la co
identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, lo
constructor o el promotor, los costos administrativos y los ga

COSTO NETO DE REPOSICIÓN: Valor físico que tiene un bie
reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la
conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos

urbano, identificado mediante un nombre y habitado con lados por intereses comunes de carácter económico, social, er, según sus atributos, a categorías como caserío, pueblo,

(100) viviendas agrupadas contiguamente o teniendo más de sin formar bloques o núcleos.

o cien (100) viviendas agrupadas contiguamente, formando no o más núcleos urbanos. Cuando tienen más de cinco mil ción urbana en la organización del territorio y goza de un res, intermedias y menores.

vel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y

AJA): Es la relación entre el área útil construida en planta

TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y

des edificadas que poseen características funcionales,

para convertir en un valor el ingreso que produce una estima el valor a partir de un ingreso único, llamada le determinar el valor presente de una serie de ingresos que e efectivo.

vel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y

bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo roteger.

mplazo o de reproducción nuevo de un bien, después de n la póliza de seguros.

ien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de recios de contado. Este costo considera entonces todos los al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones bien como Costo de Reproducción.

con la producción física de un bien, tales como materiales o

nstrucción o la fabricación de un bien que no se pueden os costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del astos legales.

en a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de de depreciación.

DEMANDA: Es el conjunto de bienes y servicios que los cons
tiempo determinado y a un precio dado, considerando c
preferencias particulares.

DEPRECIACIÓN: Es la pérdida de valor del costo nuevo d
obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolesce
refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la
durante un período establecido.

EDIFICACIÓN: Obra de carácter permanente, cuyo des
instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el va
posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría constr
pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose d
costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus
valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un
desarrollador.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor
propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante
ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo
futuro en un estimado de valor. Este proceso puede con
capitalización global o todos los riesgos que se rinden se apl
flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de de
proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de a

ENFOQUE DE MERCADO: Cualquier enfoque para valuar bas
mercado y el razonamiento de los participantes del mercado

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalacion
las necesidades de la población, garantizar el esparcimient
carácter público o privado. El equipamiento normativo tie
públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de es
servicios sociales y de servicios públicos.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo
comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verde
áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normad

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, h
accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

EXPROPIACIÓN: Es la transferencia forzosa del derecho
nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por
previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada qu

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN: Son aquellos que sirven
analizando sus características en relación al bien a valorar
comparación de sus similitudes y diferencias. Es mayor a un
son inferiores al bien a valorar, caso contrario, es menor a u

FECHA DEL INFORME DE AVALÚO: Es la fecha de emisión
fecha de valores.
Normativa - RESOLUCION SB-2021-2261: Deberá corresponde
inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coi
fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el a

sumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un otros factores como población, ingreso, precios futuros y

de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la ncia económica (externa). En contabilidad, depreciación se recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo,

stino es albergar actividades humanas. Comprende las

alor de una propiedad o de otro activo que considera la ruir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que e un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del

r que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la e el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el o de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso siderar una capitalización directa (en donde una tasa de ican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de escuento se aplican a una serie de ingresos en un período nticipación.

sado en el uso información que refleje las transacciones del o. Ver Método Comparativo de Mercado.

nes que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer lo y mejorar la calidad de vida, independientemente de su ene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios

spacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de

el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso es recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), os por ordenanza.

ormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o

de propiedad privada sustentada en causa de seguridad ley expresa, a iniciativa de los tres niveles de gobierno y ue incluya compensación por el eventual perjuicio.

para homogenizar los precios de inmuebles comparables, ; con el objeto de deducir un valor estimado en base a la no (1), cuando las características de los bienes comparables no (1).

del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la

erá a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al incide con la estimación de los valores, y la diferencia en avalúo.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a un
dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.
MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zon

HOMOLOGACIÓN: Es la acción de poner en relación de igua
físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad
que se estime prudente incluir para un razonable análisis co

INFORME DE AVALÚO: Es el documento elaborado y suscrit
bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha
Comprende la memoria descriptiva, los cálculos realizados y

INFORME DE AVALÚO: Es un informe a manera de comunica
de un avalúo, revisión o análisis económico. Es el docu
completarse, desarrollarse y concluirse un trabajo de valuac

INSTALACIONES ESPECIALES: Son aquellas instalaciones ele
el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevador
aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumático
contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratam

INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES: Son todas aquellas
ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el pre

LOTE: Superficie de terreno urbano delimitado por una
habilitación urbana y subdivisión del suelo. Con acceso a una

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas co

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida po
de subdivisión.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materia
mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: lad
bloques de yeso, o similares, usados individualmente o comb

MANTENIMIENTO NORMAL: Debido a causas como la presió
temperatura, vibraciones, etc.

MANTENIMIENTO ANORMAL: Debido a descuido, golpes, sob

MANTENIMIENTO ACCIDENTAL: Debido a causas incontrolab
se conocen como accidentes.

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre u
fachada en forma perpendicular, y utilizada como protecció

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales
yeso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno pertenec

a vía, que establece el límite entre el dominio público y el . FRENTE ificación.
aldad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable mparativo de mercado o de otro parámetro.
to por el perito valuador, que contiene la valoración de un en que es realizada y los valores empleados en la misma. los anexos.
ación oral, escrita, magnética o electrónica como resultado umento que es remitido a la institución o al cliente, al ción.
ectromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para res y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de os, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos iento, entre otras.
s instalaciones que forman parte del predio, que no pueden edio.
a poligonal, definido como resultado de un proceso de a o más áreas de uso público.
n acceso a una o más áreas de uso público.
r la zonificación para el proceso normativo de edificación o
ales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados rillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, binados.
n, movimiento o velocidad de operación, corrosión, fatiga,
recarga de trabajo o mala operación.
les, naturales o meteorológicas u otras improgramables que
una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la n climática.
diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o
.
iente a dos propietarios vecinos.

MERCADO: Es el entorno en el que se intercambian bienes
mecanismo de precio. El concepto de mercado implica un
entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a l

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los
comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la
de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler
permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supue
un inversionista no pagará más por una propiedad que lo c
utilidad comparable disponible en el mercado. Ver enfoque

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: Se utiliza en los
método considera los beneficios futuros de un bien en relac
de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso pued
de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se
de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de
proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de a

METODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN: Se u
ser comparados con bienes de las mismas características; e
que un comprador bien informado, no pagará más por un
fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estu
se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la
(acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega
pérdidas/ganancias del desarrollador. Ver enfoque de Costo

MULTIPLICADOR DE LA RENTA: Es una relación entre el pre
promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en e
generará un bien para obtener su valor comercial.

MULTIPLICADOR DE LA RENTA BRUTA: Es la relación que
entre el ingreso bruto (sin descuento alguno) anual promedi
inmueble.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación d

OBRA ACABADA: Es la obra o construcción nueva, que se
instalaciones de acuerdo al proyecto.

OBRA GRIS: Es el término utilizado en el ámbito de la const
con todas las instalaciones para su funcionamiento, a la
plafones, aplanados, entre otros.

OBRA NEGRA: Termino utilizado en el ámbito de la obra o
únicamente con la superestructura, faltándole instalaciones

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Construcciones de carácter pe
que complementan el funcionamiento de la edificación. Son
agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble,
terrazas y balcones, entre otras.

PREDIO: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en
específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREDIO DOMINANTE: Predio en beneficio del cual se ha esta

y servicios entre compradores y vendedores, mediante un a habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados as relaciones de la oferta y la demanda.
avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes a investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, esto que justifica el empleo de este método se basa en que que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de de Mercado.
avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este ción al valor presente, generado por medio de la aplicación de considerar una capitalización directa (en donde una tasa aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización descuento se aplican a una serie de ingresos en un período nticipación.
utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden este método considera el principio de sustitución, es decir bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o udia. El estimado del Valor de un inmueble por este método construcción del bien sujeto, menos la depreciación total a comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las os.
cio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso que se estima
e resulta del precio de venta o el valor de una propiedad io o la expectativa de ingreso anual bruto de una propiedad
de los nombres de las calles y espacios públicos.
encuentra totalmente terminada con todos los acabados e
rucción para referirse a una obra o construcción que cuenta cual únicamente le faltan los acabados, tales como pisos,
construcción para referirse a una construcción que cuenta y acabados.
rmanente edificadas fuera de los límites del área techada, Bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas,
donde sus linderos y colindancias con otros predios sean
ablecido una servidumbre.

PREDIO RÚSTICO: Es el terreno sin habilitar circundado po
legal como predio rústico.

PREDIO SIRVIENTE: Predio que soporta la carga de una servi

PREDIO URBANO: Es el inmueble ubicado dentro de un área
e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separ

PROPIEDAD: Es un concepto legal que comprende todos lo
propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos
un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Pa
régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de
régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que n

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Es el tipo de valor por determin
trate. Cualesquiera que sean las circunstancias, los concep
siempre serán los mismos.

SERVIDUMBRE: Es un derecho real que limita el dominio del
en favor de las necesidades de otro predio denominado pre
subsuelo o sobresuelo.

TASA DE CAPITALIZACIÓN: Es un índice que representa
inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el r
Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como u
valor.

TERRENOS ERIAZOS: Son aquellos terrenos con potencial a
improductivos o aquellos que puedan ser destinados a ot
expansión urbana establecida en los planes de desarroll
consideran terrenos eriazos con potencial agrícola: a. Las t
Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la ma
la Nación. c. Las tierras destinadas a la defensa o a la segu
que se encuentran dentro de los planes de desarrollo apro
inventario de tierras con fines de vivienda. f. Las tierras apt
y secundarios y los declarados como de producción perma
riberas y las fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lag
praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun

TERRENO RÚSTICO: Tierra con actividad o potencial de exp

TERRENO RÚSTICO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: A
comprendido dentro del área destinada para el crecimiento

TERRENO URBANO. - Es la superficie limitada de suelo ub
servicios públicos y que ha sido habilitada para usos urbanos

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores
de infraestructura básica, aptas para construir de conform
aprobada por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o pa

USUFRUCTO: Es un derecho real establecido por mandato
usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno sin disponer d

r zonas con habilitación urbana que mantiene su condición
idumbre.
urbana, y está conformado por el terreno, las edificaciones rados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.
os derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de s privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario ara diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.
nar, correspondiente al tipo de trabajo valuatorio de que se otos y montos asociados con un determinado tipo del valor
l predio denominado predio sirviente y que está constituido dio dominante. La servidumbre puede ser a nivel del suelo,
la relación entre el ingreso neto anual que produce un etorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble. un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en
agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua, los ros usos; que se encuentran fuera del área urbana y de lo urbano aprobados por la entidad competente. No se ierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas ateria. b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de uridad nacional. d. Las tierras de protección. e. Las tierras bados para fines de expansión urbana y las incluidas en el tas para producción forestal, incluidos los bosques primarios anente. g. Las tierras ribereñas al mar. h. Los cauces, las unas, humedales y vasos de almacenamiento. i. Las lomas y cuando su uso fuese de carácter temporal.
lotación agrícola.
quel que manteniendo su condición legal de rústico está de la ciudad.
picada dentro de un área urbana que cuenta con obras de conforme a las disposiciones legales vigentes.
a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas nidad con las normas vigentes en la materia, previamente
rcial a un terreno o edificación.
de ley, contrato o testamento, que confiere la facultad de e la propiedad.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y ventilación de un espacio interior.

VIA PUBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal

VALOR CATASTRAL: Es el valor que las autoridades fiscal pago de impuesto predial.

VALOR COMERCIAL: Valor que se obtiene del estudio y an homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

VALOR COMERCIAL: Es el Precio más probable estimado, p avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por vol plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan y sin compulsión. Se considera que el valor comercial repres el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parár (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfo

VALOR COMERCIAL: Es la valuación en la que se utilizan indirectos u otros debidamente sustentados.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Es el valor de un bien de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho informado, donde imperan condiciones justas y equitativas e

VALOR DE CAPITALIZACIÓN: Es el monto que se requiere p que producen las rentas de un bien en similares condicione dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que proc

VALOR DE REALIZACIÓN: Es el valor estimado de venta de u aplicando un factor que considere todos los costos y gastos menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado po

VALOR DE REPOSICIÓN: Es el valor similar nuevo del bien af

VALOR ESPECULATIVO: Es el valor esperado de un bien in eventualidad de un uso de suelo diferente, de condicione decrecimiento económico o poblacional proyectado.

VALOR JUSTO: Es el precio por el cual un bien o servicio p entre partes deseosas y conocedoras de los hechos pertinent

VALOR RESIDUAL: Es el valor del bien al final de su período

VALOR SIMILAR NUEVO: Es el valor de reposición del bien si

VALUACIÓN: Es el procedimiento técnico y metodológico jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresad cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

VALUADOR: Cualquier persona que estima el valor de un bie

VALUADOR DE BIENES: peritos valuadores calificados por la

VALUAR: Es el proceso de estimar el costo o el valor a través físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnico

VÍA HABILITADA: Es el camino, arteria o calle que resulta de

VIDA ÚTIL: Periodo en que los bienes permanecen en activi

que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o
l y/o vehicular.
es le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del
álisis del mercado de bienes de similares características u
por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del untad propia, en una transacción sin intermediarios, con un con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia senta el precio justo para la operación entre el comprador y metros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición que de los ingresos) y valor comparativo de mercado.
n valores del libre mercado aplicando métodos directos e
n obtenido como resultado homologado de una investigación mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien entre la oferta y la demanda.
ara generar rendimientos financieros iguales a las utilidades es de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad duce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.
un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el r el perito.
fectado por la depreciación.
nmueble, expresado en términos monetarios, basado en la es políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o
puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, tes.
de vida útil.
n depreciar.
que, mediante la investigación física, económica, social, do en términos monetarios, de las variables cuantitativas y
en.
Superintendencia de Bancos
s de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen os y económicos detallados.
el proceso de habilitación urbana.
dad útil.

VIGENCIA TÉCNICA DEL TRABAJO VALUATORIO: un año. S
significativos en los valores, el valuador de bienes nacional
emita.

YACIMIENTOS: Es toda la masa caracterizada de sustancias r
interior de la tierra y que tiene valor económico.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Zona de expansión urbana e
los planes de desarrollo urbano de la municipalidad, para su
oficial, ubicados generalmente en la periferia del área urban

ZONA RURAL: Área no habilitada como urbana en la cual s
actividades análogas, ubicadas fuera del área urbana y de ex

ZONA URBANA: Constituida por áreas ocupadas con act
electrificación, vías de comunicación y transporte.

ZONA URBANA: Constituida por áreas ocupadas con act
electrificación, vías de comunicación y transporte.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáre
determinada, sobre la que se establece una norma urbana
públicos y privados.

ZONIFICACIÓN: Regula el ejercicio del derecho de prop
establecida por la entidad competente en los Planos de Zoni
a. Residencial.
b. Industrial.
c. Comercial.
d. Usos Especiales.
e. Otros.

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios les podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que
minerales o fósiles, que aflora en la superficie o existe en el
es el área constituida por terrenos rústicos comprendidos en crecimiento futuro, de acuerdo a la zonificación y plan vial na.
se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y xpansión urbana.
tividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado,
tividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado,
eas o zonas caracterizadas por una función o actividad que determina la forma de ocupación y uso de los espacios
piedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, ificación Urbana, clasificados en:

Banco del Pacífico

Guayaquil, 11 de julio del 2024

ÓRGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.

SEÑORES
AUTORIDADES DE LA FUERZA PÚBLICA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CIUDAD. –

De mis consideraciones:

REF: PROCESO COACTIVO BP-003492-I-2023, que sigue el Banco del Pacifico S.A. en contra de **TRAUDET S.A**, representada legalmente por **VARGAS RODRIGUEZ JORGE ENRIQUE**, en calidad de **DEUDOR PRINCIPAL**; **RODRIGUEZ RODRIGUEZ RINA TERESA**, en calidad de **CODEUDORA; y, VARGAS RODRIGUEZ JORGE ENRIQUE**, en calidad de **CODEUDOR**

Conforme a lo ordenado en providencia del **11 de julio del 2024**, del proceso coactivo de referencia, se le hace conocer lo siguiente (*se transcribe la parte pertinente de la providencia*):

> *"(...)* ***PRIMERO.*** *– Habiéndose posesionado como Perito valuador la compañía SERVIAVALUOS S.A., representada legalmente por la Ing. Bernarda Barcos, en calidad de Gerente General, se dispone se efectúe la diligencia de avalúo del bien inmueble identificado con código catastral No. 11486-2195-0-0-0-0, lote 25, ubicado en el sitio Los Sócales, parroquia Pascuales.* ***SEGUNDO.*** *- Oficiese al Sr. Patricio Mayorga Narváez, Depositario Judicial del bien inmueble con código catastral No. 11486-2195-0-0-0-0, con el contenido de esta providencia, a fin de que preste las facilidades necesarias al Perito valuador designado en la diligencia encomendada.* ***TERCERO.*** *– Oficiese a las Autoridades de la Fuerza Pública con la finalidad de que presten el auxilio necesario al Perito designado durante la realización de la diligencia encomendada, conforme lo dispone el artículo 290 del Código Orgánico Administrativo (se transcribe textualmente): "Las autoridades civiles y la fuerza pública prestarán los auxilios que los órganos ejecutores les soliciten para el ejercicio de su potestad". (...)"*

Lo que comunico a usted para los fines legales pertinentes. El Órgano Ejecutor de Coactiva queda ubicado en Pedro Carbo y Av. 9 de octubre, Edificio San Francisco 300, piso 7. Correo Electrónico gjaramil@pacifico.fin.ec.-

Atentamente,

AB GONZALO AURELIO JARAMILLO LOAIZA
ABOGADO-SECRETARIO

0985466237

PDI
15-07-2024
11:03

CABO I BYRON PEREZ
11-23

Guayaquil, Pedro Carbo y Av. 9 de octubre, Edificio San Francisco 300, piso 7.
Quito, Av. Naciones Unidas # E7-95 y Av. De los Shyris 2° piso, Edificio Banco Pacifico.