

RESUMEN DE LA TASACIÓN

Fachada principal



Tipo de inmueble:	Casa				
Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR				
Propietario:	Escobar Chávez Holger Alexander / Viteri Plazaherte Mercedes Azucena				
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS				
RUC:	1768168480001				
Dirección:	Callejón 18E Solar # 4; Mz. # 805 y 2º Callejón 18E NO Urb. Martha de Roldós (Unidad Popular Norte)				
Dirección según escrituras:	Solar y edificación 4 de la manzana 805, ubicado en la urbanización Martha de Roldós (Unidad Popular Norte), parroquia Tarquí.				
Manzana:	805	Lote:	4	Número de predio:	4
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado				
Propósito del avalúo:	Avalúo				
Fecha de inspección:	08-07-2026				
Edad del inmueble:	0 Años				
Material de construcción:	Hormigón armado				
Estado de conservación:	Bueno				
Coordenadas UTM					
Este:	619413.74 m	Norte:	9763099.89 m	Zona:	17M

RESÚMEN DE VALORACIÓN

Área de terreno	81,92 m²	Área construida	65,44 m²	
MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO		ÁREA	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
Terreno		81,92 m²	\$346,12	\$28.354,15
Edificaciones		65,44 m²	\$175,00	\$11.452,00
Obras complementarias		0,00 m²	\$0,00	\$1.209,60
Valor de COMPARACIÓN (o de Mercado)				\$41.015,75
Valor / m² construccion				\$626,77
Valor catastral				\$28.808,17

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$41.015,75

CUARENTA Y UN MIL QUINCE DÓLARES CON 75/100.

El VALOR DE REALIZACIÓN para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$34.863,39

TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON 39/100.

Documento firmado por

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
13/07/2026 14:46:14

Ing. Darwin Cusme Choez
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVG-2024-02555
Cédula: 0930607031
13/07/2026 12:02:48

Ing. Cinthya Patricia Enriquez Recalde
Visador
Cédula: 1727211078
13/07/2026 11:33:14

1) MEMORIA DESCRIPTIVA

Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS
RUC:	1768168480001
Teléfono:	0992432939
Tipo persona:	Jurídica
Representante legal:	Mosquera Alcocer Hector Vinicio
Propietario:	Escobar Chávez Holger Alexander / Viteri Plazaherte Mercedes Azucena
Fecha de asignación:	12-05-2026
Fecha de inspección:	08-07-2026
Fecha de entrega del informe:	13-07-2026
Fecha de avalúo anterior:	06-07-2022
Tipo de inmueble:	Casa
Propósito del avalúo:	Avalúo
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado
Tipo de crédito:	Credito hipotecario /
Tipo de propiedad:	Privada
Número de solicitud:	S/D

2) LOCALIZACIÓN

País:	ECUADOR
Dirección:	Callejón 18E Solar # 4; Mz. # 805 y 2° Callejón 18E NO Urb. Martha de Roldós (Unidad Popular Norte)
# de inmueble / Nomenclatura:	Solar # 4; Mz. # 805
Manzana:	805
Lote:	4
Número de predio:	4
Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Ciudad:	GUAYAQUIL
Ciudadela:	Martha de Roldós
Parroquia:	Tarqui
Sector:	Martha de Roldós
Barrio:	Unidad Popular Norte
Zona municipal:	S/D
Metodología empleada:	Método Comparativo (de Mercado)

2.1 Coordenadas UTM

Este:	619413.74 m	Norte:	9763099.89 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

1.1 Descripción general del inmueble

Predio de contorno regular, ubicación medianera y topografía plana, sobre el cual se implanta una edificación residencial unifamiliar de un solo nivel, cuenta con aproximadamente más de 20 años de antigüedad según visor histórico satelital. El inmueble se localiza dentro de la Unidad Popular Norte, en la urbanización Martha de Roldós, un entorno residencial de características populares. La propiedad se desarrolla de forma continua entre linderos.

3) DOCUMENTACIÓN LEGAL

3.1 Escritura

Escritura:	Embargo
Fecha escritura:	13-12-2017
Notaría:	Juzgado de Coactivas CONAFIPS

Fecha de inscripción:	18-12-2017
Número de registro de la propiedad:	N° de Inscripción 643 / N° de Repertorio 32652
Número de clave catastral:	093-0118-004-0-0-0-1

3.2 Situación legal

Otorgante: Juez de Coactiva de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias "CONAFIPS" (Distrito Metropolitano de Quito)
A favor de: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS)
-MEDIDA CAUTELAR / EMBARGO: El bien inmueble se encuentra formalmente EMBARGADO mediante orden judicial/administrativa. -Inscripción del Embargo: Registrado el 18 de diciembre de 2017, bajo la Inscripción n.º 643 del Tomo 11 del Libro de Embargos, N° de repertorio 32652 -Autoridad Ordenante: Juez de Coactiva de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS) - Sede Guayaquil. -Sustento del Acto: Acto de fecha 13 de diciembre de 2017 y Acta de Embargo ejecutada el 14 de diciembre de 2017. -PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Previo al embargo, pesa sobre el predio una Prohibición de Enajenar inscrita el 04 de noviembre de 2015 (Inscripción n.º 1217, Tomo 17 de Prohibiciones, N° de repertorio 33220), ordenada por la Jefatura de Coactivas de CONAFIPS - Sede Quito. PARTES PROCESALES: -Acreedor Coactivante: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS). -Sujetos Coactivados (Propietarios): Escobar Chávez Holger Alexander (C.I. 0901393629) y Viteri Plazaherte Mercedes Azucena (C.I. 0905792669).

3.3 Documentación proporcionada

Informe Anterior, Solicitud de Avalúo, Certificado registro de la propiedad, Certificado de avalúos y catastros

4) REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

Zona:	Urbana
Zonificación:	ZR-3; Zona Residencial de Densidad Media Alta
Cos:	180,00%
Cos Pb:	70,00%
Altura:	9,50 m
Uso de suelo:	Vivienda
Número de pisos:	1

Lote mínimo:	80,00 m²
Frente mínimo:	6,40 m
Retiro frontal:	0,00 m
Retiro lateral:	0,00 m
Retiro posterior:	0,00 m
Actividad económica:	Habitacional

5) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y EL ENTORNO

5.1 Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular)

El inmueble se encuentra ubicado con frente directo hacia el callejón 18E, una vía de configuración exclusivamente peatonal, estructurada mediante caminerías de hormigón que presentan desniveles topográficos y escalinatas de acceso. Ésta peatonal se emplaza de manera intermedia entre el 2° Callejón 18E NO y el Callejón 4° Pasaje 18E NO, conectando de forma sucesiva con la Avenida 38C NO y el Callejón 7° Callejón 18E NO. Estas arterias secundarias e intermedias disponen de rodadura de asfalto y canalizan un flujo vehicular de baja a media intensidad de carácter netamente local. La accesibilidad macro del sector se articula a través de su proximidad con la Avenida Juan Tanca Marengo, vía perimetral de primer orden que soporta una alta intensidad de flujo vehicular pesado y liviano, y que actúa como el principal eje de conectividad comercial y de transporte masivo del entorno.

5.2 Calidad de las construcciones

La calidad constructiva de la zona y del inmueble se califica como de tipo Económica - Popular. Está estructurada predominantemente mediante sistemas tradicionales de hormigón armado, mampostería de bloque de cemento enlucido, cubiertas de fibrocemento (tipo eternit) y acabados sencillos y básicos propios de un programa habitacional consolidado de mediana densidad.

5.3 Características del sector y el entorno

Uso predominante:	Vivienda
Desarrollo:	Media
Nivel socioeconómico:	Medio bajo
Calificación de la plusvalía:	Baja
Seguridad del sector:	Baja
Densidad poblacional:	Media
Demanda interés:	Media
Tipo de construcción predominante:	Vivienda unifamiliar

Nivel de consolidación:	95%
Altura edificación:	10 m
Velocidad de cambio:	Media
Estado de conservación:	Bueno
Población:	Densa
Intensidad de Cons. Per:	Medio alto
Tipo de zona:	Urbano
Número de niveles en la zona:	1 a 3

5.4 Riesgos naturales

Existencia de riesgo en el ambiente:	No
Existencia de riesgo en la vía colindante:	No

Existencia de riesgo en el terreno:	No
Existencia de riesgo en el inmueble:	No

5.5 Notas de riesgos naturales

Al momento de la inspección no se evidenciaron riesgos aparentes.

5.6 Equipamiento del entorno

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Comercial	Existe	500 m
Entidades bancarias	Existe	2.600 m
Cuerpo de bomberos	Existe	650 m
Estacionamiento	No existe	S/D
Áres verdes	Existe	350 m

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Transporte Público	Existe	350 m
Zonas recreativas	Existe	350 m
Centros educativos	Existe	350 m
Centros medicos	Existe	675 m
	S/D	S/D

5.7 Descripción de los servicios básicos del entorno

El sector cuenta con una cobertura completa de infraestructura urbana consolidada, disponiendo de los servicios básicos y municipales indispensables como: agua potable, red de alcantarillado sanitario, energía eléctrica con alumbrado público, redes telefónicas, pavimentación asfáltica en vías vehiculares, así como aceras y bordillos para la delimitación peatonal.

5.8 Ventajas del inmueble

Su cercanía estratégica con la Avenida Juan Tanca Marengo facilita un rápido acceso a importantes ejes comerciales, zonas de servicios y transporte público masivo de la ciudad. Además, cuenta con cercanía a equipamiento urbano en un radio menor a 3 km.

5.9 Vulnerabilidades del inmueble

El inmueble posee un acceso restringido exclusivamente peatonal que imposibilita el ingreso vehicular directo, situación que sumada al nivel de seguridad bajo reportado en la zona, incrementa la vulnerabilidad del entorno inmediato.

5.10 Vías principales de comunicación

NOMBRE	MATERIAL
Callejo 18E	Otra
2° Callejón 18E NO	Asfaltada
Av. Juan Tanca Marengo	Asfaltada

5.11 Infraestructura de servicio urbano del entorno

INFRAESTRUCTURA	DISTANCIA	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ALUMBRADO PÚBLICO	10 m	Buena	Bueno
RECOLECCIÓN DE BASURA	50 m	Buena	Bueno
TV CABLE	0 m	Buena	Bueno
GAS CENTRALIZADO	0 m	N/A	N/A
Transporte Público	350 m	Buena	Bueno
REDES TELEFÓNICAS	50 m	Buena	Bueno
ACERAS	2 m	Buena	Bueno
BORDILLOS	2 m	Buena	Bueno
ALCANTARILLADO	5 m	Buena	Bueno
AGUA POTABLE	5 m	Buena	Bueno
VÍAS PÚBLICAS	25 m	Buena	Bueno
ENERGÍA ELÉCTRICA	0 m	Buena	Bueno

5.12 Características urbanas del entorno

El entorno corresponde a un sector residencial consolidado de tipo popular que cuenta con un trazado urbano mixto de calles vehiculares asfaltadas y callejones con caminerías de hormigón peatonales con desniveles topográficos. Dispone de cobertura total de servicios básicos y una alta densidad poblacional con edificaciones continuas de baja altura.

6) CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1 Terreno

Forma:	Regular	Estado de terreno:	Construido
Topografía:	Plana	Proporción terreno:	1 a 1
Ubicación:	Medianero		

6.2 Características panorámicas

El entorno inmediato ofrece una visual predominantemente residencial y homogénea de tipo popular, caracterizada por fachadas continuas de baja altura y el trazado estrecho de sus callejones peatonales. La perspectiva panorámica se encuentra limitada por la alta densidad de las edificaciones adyacentes y la configuración topográfica escalonada de los accesos interiores del sector.

6.3 Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas)

Suelo apto para la construcción.

6.4 Edificación

Tipo de construcción:	Hormigón	Estado de mantenimiento:	Bueno
Tipo de implantación:	Continua	Estado de conservación:	Bueno
Características de la propiedad:	N/A	¿Corresponde al primer uso?:	No
Uso actual:	Vivienda	Número de pisos:	1
Material de construcción:	Hormigón armado	Bien declarado como patrimonio cultural:	No
Año de construcción:	N/A	Servidumbres:	No
Vida útil:	N/A	Edad del inmueble:	0 Años
Vida útil remanente:	N/A	Unidades susceptibles de renta:	1
Unidad de vivienda:	Unifamiliar		

6.5 Características del bien

Propiedad Horizontal:	No	Planos aprobados:	Sin datos
Permisos de construcción:	Sin datos	Condición legal de la construcción:	S/D
Brinda condiciones de habitabilidad:	Si	Porcentaje de avance de obra:	100%
Porcentaje de vivienda:	100%	Porcentaje de comercio:	0%

7) LINDEROS

7.1 Linderos - Terreno Urbano

ORIENTACIÓN	TOMADA EN SITIO		SEGÚN DOCUMENTACIÓN	
	REFERENCIA	MEDIDA	REFERENCIA	MEDIDA
Norte	Calle peatonal	m	Calle 18 E NO	6.40 m
Sur	Propiedad particular	m	Solar 19	6.40 m
Este	Propiedad particular	m	Solar 3	12.80 m
Oeste	Propiedad particular	m	Solar 5	12.80 m
Área		m²		81.92 m²

7.2 Nota sobre linderos y áreas

Las medidas fueron tomadas de la documentación legal y del catastro municipal, debido a que no fue posible ingresar al inmueble y, por tanto, no pudieron ser verificadas en sitio.

8) TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN
Terreno Urbano	81,92 m²	81,92 m²	81,92 m²
TOTAL	81,92 m²	81,92 m²	81,92 m²

9) EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN	ALICUOTA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Vivienda - PB	65,44 m²	Sin datos	65,44 m²	N/A	Hormigón armado	35	Bueno
TOTAL	65,44 m²	0,00 m²	65,44 m²				

10) OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ALICUOTA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
N/A						
TOTAL	0,00 m²					

11) OBRAS FIJAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
Cerramiento (h =2.00 m)	14,40	MI	Hormigón armado	35	Bueno	En sitio

12) OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES:

-La edificación presenta una edad cronológica estimada de 35 años aproximadamente, considerando la época de consolidación del programa habitacional del sector. Con base en la inspección técnico-visual exterior, se determina que la obra civil se encuentra al 100% concluida en su estructura global. -El presente avalúo se sustenta estrictamente en el levantamiento geométrico de fachadas y la verificación de su entorno inmediato, excluyendo el diagnóstico de elementos estructurales internos, acabados interiores, instalaciones empotradas u ocultas, debido a la imposibilidad de libre acceso al interior del predio por su situación legal actual. Por consiguiente, el estado de conservación interno se asume bajo parámetros de idoneidad homogénea y promedio de la zona.

13) DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

13.1 Vivienda - PB

S/D

14) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

14.1 Estructura

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
ESTRUCTURA	Hormigón armado y estructura metálica	Bueno
CIMENTACIÓN	Hormigón armado	Bueno
MAMPOSTERÍA / MUROS / PAREDES	Bloques y hormigón	Bueno
PISOS / ENTREPISOS	Hormigón armado	Bueno
CUBIERTA / TECHOS	Eternit	Bueno
ESCALERAS	N/A	N/A
CERRAMIENTOS	Bloque con columnas de hormigón y elementos metálicos	Bueno
AZOTEAS	N/A	N/A

14.3 Revestimientos, Acabados e Interiores

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PISOS	Cerámica	Bueno
APLANADOS	Enlucidos y pintadas	Bueno
ESCALERAS	N/A	N/A
PINTURA	Elastomérica	Bueno
PAREDES INTERIORES	Enlucidas y pintadas	Bueno
PAREDES EXTERIORES	Enlucidas y pintadas	Bueno
TUMBADO	Planchas de yeso	Bueno
PASAMANOS	N/A	N/A
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	N/A	N/A

14.5 Carpintería

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PUERTA PRINCIPAL / INGRESO	Metálica	Bueno
PUERTAS INTERIORES	Madera	Bueno
PUERTAS EXTERIORES	Metálica	Bueno
CLOSETS / GUARDAROPA	N/A	N/A
MUEBLES COCINA	S/D	N/A
MUEBLES BAÑO	S/D	N/A
MESONES COCINA	S/D	N/A
MESONES BAÑO	S/D	N/A
CERRAJERÍA	Metálicas	Bueno
VENTANAS	Aluminio y vidrio	Bueno
PUERTA PARQUEADERO	N/A	N/A
OTROS	N/A	N/A
PLAFONES	N/A	N/A

14.2 Instalaciones Eléctricas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACION	Empotradas	Bueno
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales y/o similares	Bueno
CANALIZACIÓN	Empotrada (pvc)	Bueno
LUMINARIAS	Focos y/o lámpara	Bueno
ACCESORIOS	N/A	N/A

14.4 Instalaciones Sanitarias e Hidráulicas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACIÓN	Empotradas	Bueno
TUBERÍA	Empotrada (PVC)	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	S/D	N/A
SANITARIOS	S/D	N/A
GRIFERÍAS	S/D	N/A
INSTALACIÓN PARA LAVADORA	No	N/A
LAVADEROS	S/D	N/A
AGUA POTABLE	Si	Bueno

14.6 Otros

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PINTURA INTERIOR	Caucho	Bueno
PINTURA EXTERIOR	Elastomérica	Bueno
REVESTIMIENTOS	Pintura	Bueno
TELEFONICAS / CABLE	N/A	N/A
GAS	N/A	N/A
REJAS / HERRERÍA	Metálicas	Bueno
REVESTIMIENTOS EXTERIORES	Pintura	Bueno
INSTALACIONES ESPECIALES	N/A	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS	N/A	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS	N/A	N/A
OTROS	N/A	N/A

15) MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado, en el corto plazo, en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones.

Nota: ** Se ha considerado los respectivos porcentajes ubicados en el informe; puesto que los mismos han sido verificados al momento de la elaboración del informe; por tanto su periodo de exposición es a la fecha de la actual.

15.1 Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	RELACIÓN	EDAD	PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TELÉFONO	FECHA DE INGRESO	FUENTE INFORMACIÓN
1	Casa en Martha de Roldós Tarqui, Guayaquil, Guayas	Similar	29 Años	S/D	Bueno	0939471962	12-07-2026	https://www.remax.com.ec/listings/casa-en-venta-en-martha-de-roldos
2	Casa en Martha de Roldós Tarqui, Guayaquil, Guayas	Similar	40 Años	S/D	Bueno	0998650233	13-07-2026	https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-71b4-7588a8abe5d7-b04a-19f39f2-ae3a
3	Callejón S/N Tarqui, Guayaquil, Guayas	Similar	30 Años	S/D	Bueno	S/D	13-07-2026	https://casas.trovit.com.ec/detail/0194b962-540c-7aae-b3f0-b461c1139185?t_pvid=76d8665a-8fb2-4ae3-9455-50e34a021f6e&page=1&t_sec=1&pos=3&search_terms=casa+martha+roldos&origin=1&type=direct&trovit_type=1&search_term_s=casa+martha+roldos

15.2 Homologación de los valores

Los factores usados son: Factor frente (FFr), Factor acabados (FAC), Factor área (FAR), Factor servicios básicos (FSe), Factor infraestructura (Fin), Factor ubicación (FUb), Negociación (Neg.) y Factor resultante (FRE).

#	PRECIO DE INMUEBLE	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CUBIERTA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FRE	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
				FFR	FAC	FAR	FTO	FSE	FIN	FUB	NEG.			
1	\$62.000,00	81,92 m²	160,36 m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	95%	0,95	\$386,63	\$367,30
2	\$55.000,00	99,84 m²	130,47 m²	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	94%	0,96	\$421,55	\$404,18
3	\$92.000,00	81,92 m²	216,60 m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90%	0,90	\$424,75	\$382,27

SUJETO

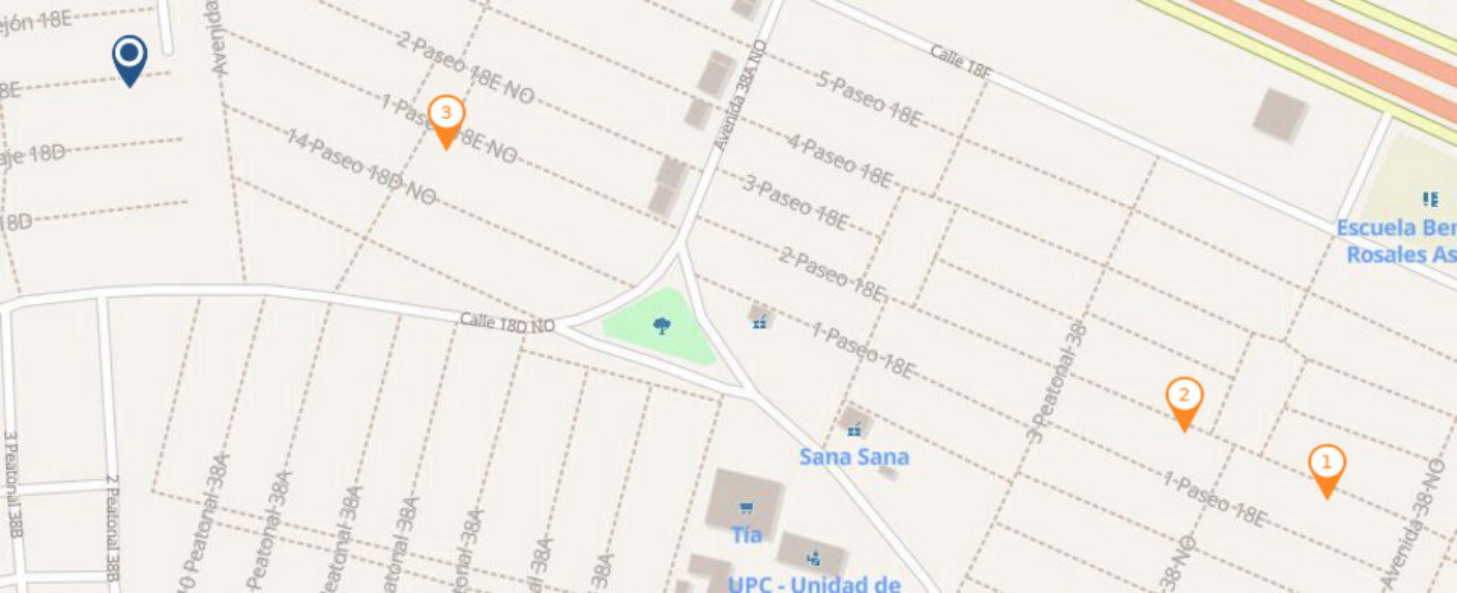
81,92 m²65,44 m²

PROMEDIO

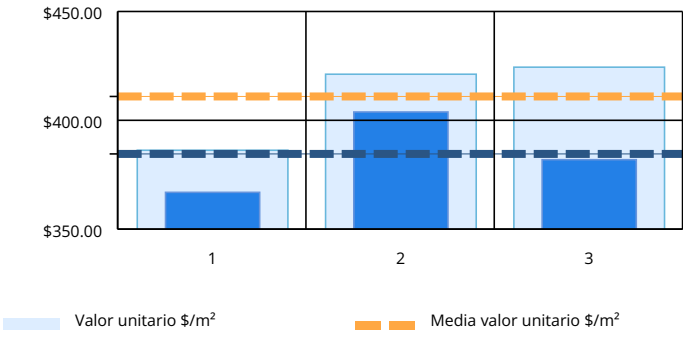
\$410,98

\$384,58

15.3 Plano de ubicación y comparables



15.4 Estadística



	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
MÍNIMO	\$386,63	\$367,30
MEDIA	\$410,98	\$384,58
MÁXIMO	\$424,75	\$404,18
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$17,27	\$15,14
DISPERCIÓN	\$4,20	\$3,94

15.5 Cálculo del valor del terreno (VT)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE MERCADO
Terreno Urbano	81,92 m²	\$384,58	0,90	\$346,12	\$28.354,15
SUBTOTAL	81,92 m²				\$28.354,15

15.6 Cálculo del valor de las edificaciones, obras complementarias y obras fijas adicionales

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	FACTOR DE AJUSTE / AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO AJUSTADO	VALOR DE MERCADO
Vivienda - PB	65,44 m²	\$350,00	0,50	\$175,00	\$11.452,00
Cerramiento (h =2.00 m)	14,40 MI	\$120,00	0,70	\$84,00	\$1.209,60
SUBTOTAL	79,84 m²	\$470,00			\$12.661,60

15.7 Valor total

VALOR TOTAL DEL PREDIO MEDIANTE EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

\$41.015,75

15.8 Nota

Las referencias se tomaron en el entorno cercano al inmueble. No obstante, ante la imposibilidad de ingresar al mismo debido a su situación legal y al desconocerse los acabados internos, se aplicó un factor de castigo del 0.90 y un factor de depreciación del 50%.

16) RESUMEN GENERAL TASACIÓN

Mediante los Métodos aplicados en el Capítulo de la presente Tasación, encontramos los siguientes resultados

16.1 Resultados de los métodos

MÉTODO	PORCENTAJE PARA PROMEDIO	VALOR TOTAL PREDIO [\$ USD]	VALOR UNITARIO
A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS			
A1. Valor de costos (o Reposición)	N/A	N/A	N/A
A2. Valor de comparación (o de Mercado)	100%	\$41.015,75	\$626,77
B. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS INDIRECTOS			
B1. Ingresos o capitalización (Indirecto)	N/A	N/A	N/A

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble motivo de la presente tasación, consideramos las siguientes observaciones:
Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante: **Método Comparativo (de Mercado)**.

16.2 Valor catastral municipal

Certificado de avalúos y catastro:	\$28.808,17	Año:	2026
------------------------------------	-------------	------	------

16.3 Desglose del valor comercial

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	ÁREA	PRECIO TOTAL	VALOR UNITARIO
Terreno	69%	81,92 m²	\$28.354,15	\$346,12
Edificación	31%	65,44 m²	\$12.661,60	\$193,48
Vivienda de Interés Público o Social	100%	76,83 m²	\$41.015,75	\$533,83

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:	\$41.015,75
CUARENTA Y UN MIL QUINCE DÓLARES CON 75/100.	

17) VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE

NIVEL DE COMERCIALIZACIÓN	% DE LA DEDUCCIÓN	IMPORTE	VALOR DE REALIZACIÓN
Bajo	15%	\$6.152,36	\$34.863,39

18) CONCLUSIONES

La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posible inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona a cargo de indicar el inmueble

Esta Tasación fue ejecutada y certificada por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. y el Profesional Responsable:

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. Joana Patricia Segarra Velez Registro S.B.S: PA-2009-1109 13/07/2026 14:46:14	Ing. Darwin Cusme Choez Perito Valuador Registro S.B.S: PVG-2024-02555 Cédula: 0930607031 13/07/2026 12:02:48	Ing. Cinthya Patricia Enriquez Recalde Visador Cédula: 1727211078 13/07/2026 11:33:14
---	---	--

Notas: El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al **Propósito del avalúo: Avalúo y Objeto del avalúo: Valor Justo de Mercado**

■ 19) OPINIÓN INTEGRAL DE Tinsa Y EL TASADOR

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación del Código Orgánico Monetario y Financiero; y normas pertinentes de la Ley de Compañías y de más normas que regulan el sector.

Tanto Tinsa como el Tasador NO asumen responsabilidad por la veracidad de la información y de los documentos proporcionados por el cliente, ni por los vicios ocultos que pueda tener el predio materia de la tasación.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números prediales o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, avalúos y catastros, u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente como: Permisos de construcción, Escritura de propiedad, Certificado del Registro de la propiedad, Comprobante del impuesto predial, IRM (Informe de Regulación Metropolitana), etc. y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

Vigencia del avalúo: El valor comercial indicado en este Estudio de Tasación es el valor razonable de mercado, siempre y cuando las condiciones del mercado y uso de la propiedad sean similares a las establecidas en este informe de tasación. Este certificado tiene una validez de 180 días a partir de la fecha de realización del estudio de tasación.

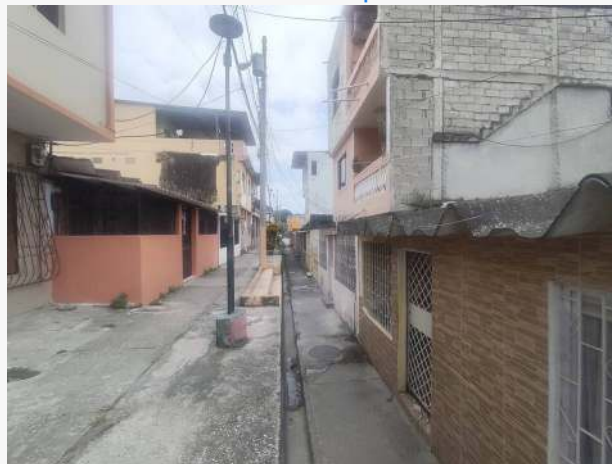
Nota:

■ 20) REPORTE FOTOGRÁFICO

Entorno - Acceso al inmueble - calle peatonal 18



Entorno - Acceso al inmueble - Calle peatonal 18



Otro - Fachada interna - Retiro frontal



Fachada



Otro - Vista general del inmueble



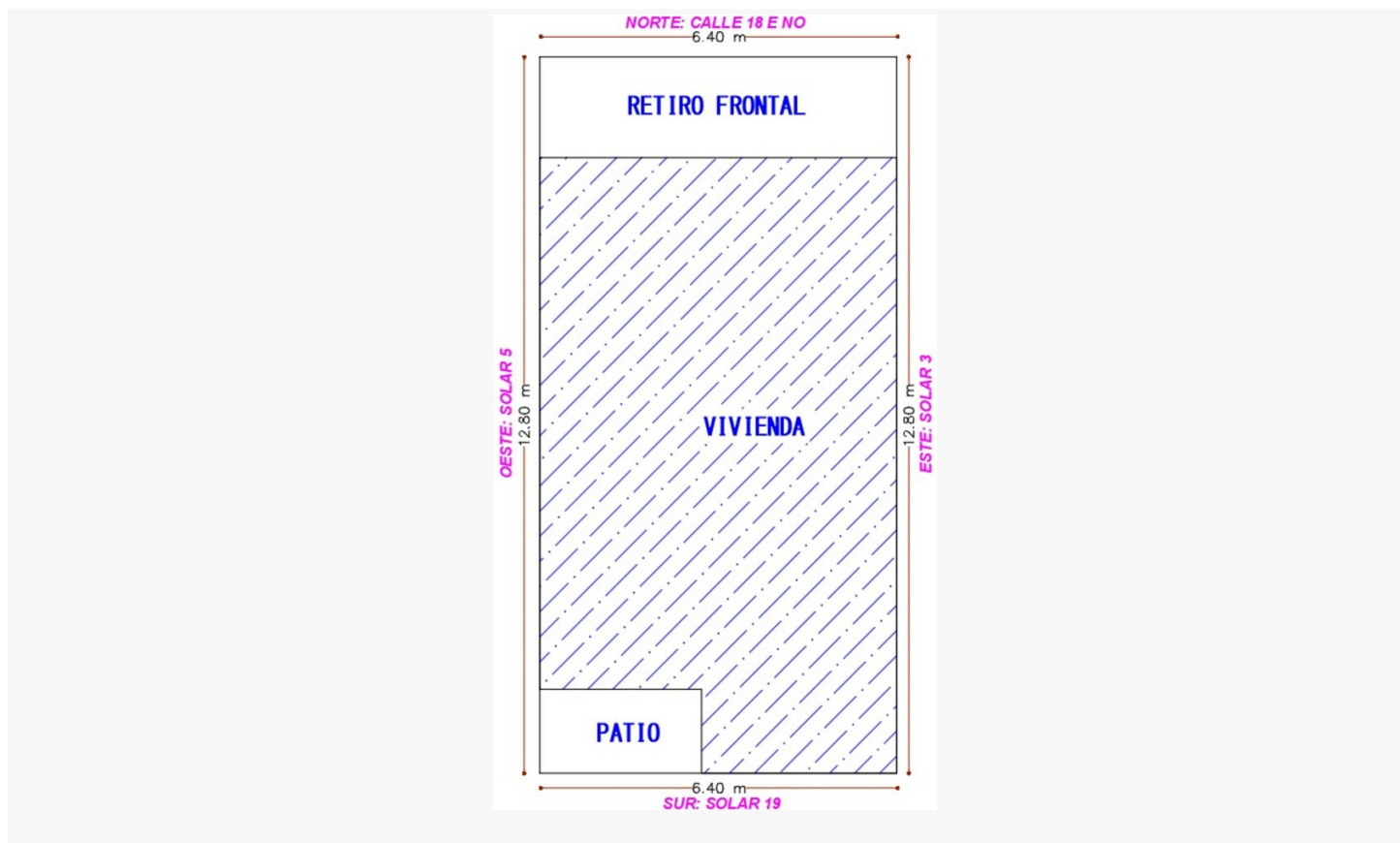
Otro - Fachada interna - Retiro frontal



This is a satellite view from Google Maps of a residential area in Guayaquil, Ecuador. A yellow rectangle highlights a specific property located on the corner of 2° Callejón 18E NO and 5° Peatonal 38B NO. The surrounding area is densely packed with houses. Various landmarks are labeled, including 'ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA', 'Ferretería David', 'Parque 800', 'POLARTEC.EC', 'Parque 600', 'CONCESIONARIA GUAYAQUIL', and 'Simplemente Adela'. The map also shows street names like '4° Cj. 18E NO', '2° Callejón 18E NO', and '5° Peatonal 38B NO'.

[illegible]

23) PLANO DEL INMUEBLE



24) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Certificado registro de la propiedad

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000228828

CÓDIGO CATASTRAL No. 93-0118-004-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 93-0118-004-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Solar y edificación 4 de la manzana 805, ubicado en la urbanización Martha de Roldós (Unidad Popular Norte), parroquia Tarqui. NORTE: Calle peatonal con 6.40 metros, SUR: Solar 19 con 6.40 metros, ESTE: Solar 3 con 12.80 metros, OESTE: Solar 5 con 12.80 metros. ÁREA TOTAL: 81.92 metros cuadrados.

Titular(es) Registrado(s):

TÍTULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE
COMPRAVENTA	CED-0901393628-ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER		
COMPRAVENTA	CED-0905792069-VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA		

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte: CALLE 18 E N.O., con 6.4000 mts.

Sur: SOLAR 19, con 6.4000 mts.

Este: SOLAR 3, con 12.8000 mts.

Oeste: SOLAR 5, con 12.8000 mts.

Área en Escrituras: 81.92 mts2.

Fondo en Escrituras: 12.80 mts2.

Área en Levantamiento: 81.92 mts2.

Fondo en Levantamiento: 12.80 mts2.

Tipo de Terreno: MERIDIONAL

Estado: CONSTRUIDO

Uso: RESIDENCIAL

Frente en Escritura: 6.40 mts

Frente 1: 6.40 mts

Frente 2: 0.00 mts

Alumbrado: SI

Alcantarillado: SI

Agua Potable: SI

Red Telefónica: SI

Pavimentación: SI

Bordillo: SI

Acera: SI

Beneficiario: CED-090486388-ACOSTA BUSTAMANTE PIA ENRIQUETA

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión: 27/11/2025 15:45

Fecha de Vencimiento: 26/02/2026 15:45

Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20248029

No. Comprobante de Pago: \$ 17.83

Página: 1 de 5

Certificado de avalúos y catastros

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante: [Nombre]

Certificado N°: 2026 - 167517

Nombre: CUSME CHOEZ DARWIN PATRICIO

Fecha/Hora Emisión: 12/JUL/2026 - 19:19

Código Anterior: 093-0118-004-0-0-0-1

Válido Hasta: 10/SEP/2026

Clave Catastral: 090150U84470690000000

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
990393629	HOLGER ALEXANDER ESCOBAR CHAVEZ
990579269	MERCEDES AZUCENA VITERI PLAZAHERTE

DATOS DEL PREDIO

Cédula	Nombre	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
990393629	HOLGER ALEXANDER ESCOBAR CHAVEZ	COLA MARTHA DE ROLDÓS (MZ 805) CALLE 18 E N.O.	118	4	TARQUI

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Origen en GUAYAQUIL	Notaría	Reportorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Metraje Inmobiliaria
CUARTA	15542	28-JUL-1993	7108	Metraje Inmobiliaria	514112

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

LINDEROS	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
NORTE	CALLE 18 E N.O.	6.40 mts.	SOLAR 19	REGULAR
ESTE	SOLAR 3	12.80 mts.	OESTE	ÁREA SOLAR
			SOLAR 5	12.80 mts.

ÁVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR PATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR M2 DEL SOLAR	ÁVALUO DEL SOLAR
0	0	\$175.92	\$*****14,411.37

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX. AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONST.	ÁVALUO DE CONSTRUCCIÓN
0	EDIF. RESIDENCIAL (3/E.A.3)	\$220.00	\$*****14,396.80

TOTAL CONSTRUCCIÓN: \$*****14,396.80

VALOR DE LA PROPIEDAD: \$*****28,808.17

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN

OBSERVACIONES:

Usado: SIGMAPC

JORGE LUIS ORLANDO SAAVEDRA
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que requieran este documento, consideren lo siguiente: si el certificado está sellado o no, debe ser verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gub.ec>.

Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, envíen un correo a transmistrad@guayaquil.gub.ec.

24) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Certificado de avalúos y catastros



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Frente 3: 0.00 mts
 Frente 4: 0.00 mts

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2017/ene/18	Embargos	EMBARGO															
Tomo:	11																	
No. Inscripción:	643																	
No. Repertorio:	32652																	
Cantón:	Guayaquil																	
Origen:	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias CONAFIPS																	
Oficio:																		
Esc./Pro./Res.:	2017/ene/13 - JC-CONAFIPS-086-15-FP																	
Observación:	Se practica esta inscripción con sustento en los documentos que se archivan: 1.- Copia del auto de fecha 13 de diciembre de 2017, a las 08h33. 2.- Copia del acta de posesión de fecha 13 de diciembre de 2017, a las 08h50. 3.- Copia del acta de embargo de fecha 14 de diciembre de 2017, a las 08h50.																	
Partes:	<table border="0"> <tr> <td>Autoridad Competente</td> <td>JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS</td> <td>GUAYAQUIL</td> </tr> <tr> <td>Coactivado</td> <td>0601393629</td> <td>ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER CASADO GUAYAQUIL</td> </tr> <tr> <td>Coactivado</td> <td>0605792669</td> <td>VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA CASADO GUAYAQUIL</td> </tr> </table>			Autoridad Competente	JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS	GUAYAQUIL	Coactivado	0601393629	ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER CASADO GUAYAQUIL	Coactivado	0605792669	VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA CASADO GUAYAQUIL						
Autoridad Competente	JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS	GUAYAQUIL																
Coactivado	0601393629	ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER CASADO GUAYAQUIL																
Coactivado	0605792669	VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA CASADO GUAYAQUIL																
Referencias:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Libro</th> <th>No. Inscripción</th> <th>F. Inscripción</th> <th>Folio Inicial</th> <th>Folio Final</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Propiedades</td> <td>7108</td> <td>1963/jul/28</td> <td>5485</td> <td>5494</td> </tr> <tr> <td>Prohibiciones de Enajenar</td> <td>1217</td> <td>2015/mov/04</td> <td>5485</td> <td>5494</td> </tr> </tbody> </table>			Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final	Propiedades	7108	1963/jul/28	5485	5494	Prohibiciones de Enajenar	1217	2015/mov/04	5485	5494
Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final														
Propiedades	7108	1963/jul/28	5485	5494														
Prohibiciones de Enajenar	1217	2015/mov/04	5485	5494														

No. 2	2015/mov/04	Prohibiciones de Enajenar	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR
Tomo:	17		
No. Inscripción:	1217		
No. Repertorio:	33220		
Cantón:	Quito		
Origen:	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias CONAFIPS		
Oficio:	2015/sep/28 - JC-FPT-0949-15		
Esc./Pro./Res.:	2015/sep/28 - JC-CONAFIPS-086-15-FP		
Observación:	Se guarda junto con ésta inscripción el oficio No. JC-FPT-0949-15 del 28 de Septiembre del 2015 que contiene inserto el auto expedido el 28 de Septiembre del 2015, a las 12h22.		

Solicitante: CED-0904859388-ACOSTA BUSTAMANTE PIA ENRIQUETA

Fecha y hora de Emisión: 27/11/2025 15:45

Lugar: INSTITUCIONES PUBLICAS

Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 26050009

No. Comprobante de Pago: \$ 17.63



Pag: 2 de 5

Certificado de avalúos y catastros



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Parte:

Autoridad Competente	1768188480001	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS	QUITO
Coactivado	0601393629	JUEZ DE COACTIVA DE LA CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS	QUITO
Coactivado	0605792669	ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER	CASADO GUAYAQUIL
Coactivado	0605792669	VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA	CASADO GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	7108	1963/jul/28	8287	8290

No. 3	1993/jul/28	Propiedades	COMPRAVENTA															
Tomo:	210																	
No. Inscripción:	7108																	
No. Repertorio:	15542																	
Cantón:	Guayaquil																	
Origen:	Notaría Cuarta																	
Oficio:	-																	
Esc./Pro./Res.:	1992/mar/27 -																	
Observación:																		
Partes:	<table border="0"> <tr> <td>Vendedor</td> <td>1780002870001</td> <td>BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA</td> <td>QUITO</td> </tr> <tr> <td>Comprador</td> <td>0601393629</td> <td>ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER</td> <td>CASADO GUAYAQUIL</td> </tr> <tr> <td>Comprador</td> <td>0605792669</td> <td>VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA</td> <td>CASADO GUAYAQUIL</td> </tr> </table>			Vendedor	1780002870001	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	QUITO	Comprador	0601393629	ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER	CASADO GUAYAQUIL	Comprador	0605792669	VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA	CASADO GUAYAQUIL			
Vendedor	1780002870001	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	QUITO															
Comprador	0601393629	ESCOBAR CHAVEZ HOLGER ALEXANDER	CASADO GUAYAQUIL															
Comprador	0605792669	VITERI PLAZAHERTE MERCEDES AZUCENA	CASADO GUAYAQUIL															
Referencias:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Libro</th> <th>No. Inscripción</th> <th>F. Inscripción</th> <th>Folio Inicial</th> <th>Folio Final</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Propiedades</td> <td>5583</td> <td>1979/mov/19</td> <td>175839</td> <td>175856</td> </tr> <tr> <td>Tomos Separados</td> <td>10</td> <td>1985/jul/05</td> <td>175839</td> <td>175856</td> </tr> </tbody> </table>			Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final	Propiedades	5583	1979/mov/19	175839	175856	Tomos Separados	10	1985/jul/05	175839	175856
Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final														
Propiedades	5583	1979/mov/19	175839	175856														
Tomos Separados	10	1985/jul/05	175839	175856														

No. 4	1985/jul/05	Tomos Separados	AUTORIZACIÓN DE VENTA Y PLANOS
Tomo:	10		

Solicitante: CED-0904859388-ACOSTA BUSTAMANTE PIA ENRIQUETA

Fecha y hora de Emisión: 27/11/2025 15:45

Lugar: INSTITUCIONES PUBLICAS

Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 26040029

No. Comprobante de Pago: \$ 17.63



Pag: 3 de 5

ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Actividades realizadas en la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Actividades industriales o comerciales:		X	
Actividades industriales o comerciales en el pasado:			X
Actividades industriales o comerciales cercanas ahora, o en el pasado:		X	
Actividades cercanas que puedan causar contaminación:			X

Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Descargas o flujos residuales sin contar flujos sanitarios de las viviendas:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos directamente al suelo:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos en aguas superficiales:		X	
Tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos:		X	

Otros posibles problemas ambientales

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Contaminación potencial como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores:			X
Indicación de asbesto o pintura con plomo:		X	
Indicación de agua contaminada:		X	
Cuenta con códigos y reglamentos para prevenir desastres naturales:			X
Altos niveles de ruido intermitente o continuo:			X
Se evidencia riesgo de incendio:		X	

Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales:			X
Existen estudios que indican la presencia de contaminación:			X
Existen cerca tierras contaminadas:		X	
Existen cerca áreas protegidas:		X	
La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar:			X

Tomas de agua

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Usa agua de pozo sin permiso oficial:		X	
Usa agua de vertiente sin permiso oficial:		X	
Usa agua entubada sin permiso oficial:		X	

Riesgo ambiental

DESCRIPCIÓN	ALTO	MEDIO	BAJO
Nivel de riesgo ambiental:			X

■ ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Seguridad en caso de incendios

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe en la propiedad hidrante, siamesa, boca de fuego, etc:		X	
Cuenta con detectores de humo:		X	
En edificios, existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización, o en conjuntos habitacionales, existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización:		X	
Cuenta con aprobaciones del Cuerpo de Bomberos:		X	

■ ANEXO - DOCUMENTACIÓN LEGAL

Situación legal

Otorgante: Juez de Coactiva de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias "CONAFIPS" (Distrito Metropolitano de Quito)

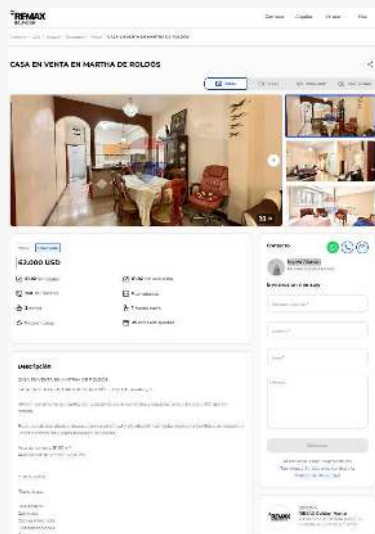
A favor de: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS)

-MEDIDA CAUTELAR / EMBARGO: El bien inmueble se encuentra formalmente EMBARGADO mediante orden judicial/administrativa. -Inscripción del Embargo: Registrado el 18 de diciembre de 2017, bajo la Inscripción n.º 643 del Tomo 11 del Libro de Embargos, N.º de repertorio 32652 -Autoridad Ordenante: Juez de Coactiva de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS) - Sede Guayaquil. -Sustento del Acto: Acto de fecha 13 de diciembre de 2017 y Acta de Embargo ejecutada el 14 de diciembre de 2017. -PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Previo al embargo, pesa sobre el predio una Prohibición de Enajenar inscrita el 04 de noviembre de 2015 (Inscripción n.º 1217, Tomo 17 de Prohibiciones, N.º de repertorio 33220), ordenada por la Jefatura de Coactivas de CONAFIPS - Sede Quito. PARTES PROCESALES: -Acreedor Coactivante: Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS). -Sujetos Coactivados (Propietarios): Escobar Chávez Holger Alexander (C.I. 0901393629) y Viteri Plazaherte Mercedes Azucena (C.I. 0905792669).

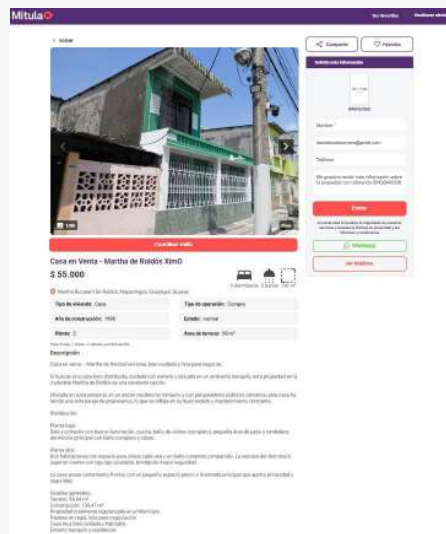
ANEXO - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Investigación de comparables

1



2



3

Venta casa de tres niveles en ciudadela Martha de Roldos.

Ciudadela Gualajay, 19000 de Caracas

5 habitaciones 3 baños 217 m²

\$ 92.000



Descripción

Compartir

Favorito

Contactar con el anunciante

Coordinar una visita

Forma *

Número *

Telefono *

Envía un mensaje

Ver teléfono

WhatsApp

Anunciante

G. CH. Bionis Roldos

■ GLOSARIO

Alícuota: Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde al área de uso exclusivo.

Avalúo: Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

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

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Conservación: Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

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

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

Equipamiento: Bien público o privado, de utilidad pública, destinado a la prestación de servicios necesarios para la ciudad.

Habitabilidad: Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y legales.

Homologación: Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.

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

Metodología: Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.

Notario: Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a la ley.

Obras complementarias: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios adicionales al inmueble, jardines, balcones, terrazas, etc.

Ordenanza: Conjunto de normas para el sector urbano.

Bien Patrimonial: Corresponde a un tipo específico dentro de los llamados bienes culturales. Este se caracterizan por estar compuestos tanto por un valor simbólico como por un valor funcional o utilitario.

Plusvalía: Incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas.

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

Uso Predominante: Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.

Primer uso: Vivienda nueva o que no ha sido habitada por más de un propietario.

Propiedad Horizontal: Derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común.

Proporción del terreno: Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.

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

Riesgo: Contingencia o proximidad de un daño.

Rural: Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.

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

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

Tasación de inmuebles: Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.

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

Unidad susceptible de renta: Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos

Urbano: Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos / infraestructura urbana, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar.

Valor Comercial: Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición.

Valor de Capitalización de Renta: Monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo.

Valor de Mercado: El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.

Valor de Realización: Es el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien de manera inmediata; es decir de manera rápida en plazo no mayor de 6 meses

Valor de Reposición: Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.

Vida útil: Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

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