

		INMPAC: N° 1529	
SOLICITADO POR:		MEDRANDA QUIÑONEZ TEOFILO PEDRO	
		30/09/2025	
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647	 INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.		
SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
			
BIEN INMUEBLE:	Terreno		
DIRECCION EN SITIO:	Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Lote de terreno signado con el No. 008 de la Manzana 008, ubicado en el Barrio Río Esmeraldas, de la Parroquia 5 de Agosto, Cantón y Provincia de Esmeraldas		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	ESMERALDAS	8	ESMERALDAS
CANTÓN:	ESMERALDAS	1	ESMERALDAS
PARROQUIA:	5 DE AGOSTO	2	5 DE AGOSTO
CLAVE CATASTRAL:	- - -	PREDIO:	- - -
PROPIETARIO:	Medranda Quiñonez Teofilo Pedro		
REPRESENTANTE LEGAL:	No aplica.		
SOLICITANTE:	Medranda Quiñonez Teofilo Pedro		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Cáceres Carlota María		
SECRETARIO:	Ab. Hermosa Torres Eduardo Patricio		
EXPEDIENTE:	BP-006920-II-2022		
DEPOSITARIO:	Ab. Erick Daniel Cueva Vaca		
FECHA DE SOLICITUD:	lunes, 25 de agosto de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	viernes, 26 de septiembre de 2025		
FECHA DE INFORME:	martes, 30 de septiembre de 2025		

		INMPAC: N° 1529	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Arq. María Mercedes Portero Vélez	
	Asistente:	Ing. Mirka Saray Mina Cuero	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Terreno	
	Persona presente durante la inspeccion	Depositario Judicial Ab. Erick Daniel Cueva Vaca	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / otros		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Enajenación por remate
1.6 Destino del Credito:	Otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Copia simple de Certificado N° 655506 del Registro de la Propiedad con fecha 19 de diciembre de 2024 Acta De Posesión De Perito Avaluador, Expediente BP-006920-II-2022		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Medranda Quiñonez Teofilo Pedro		
2.2. Título de Adquisición:	Certificado del Registro de la Propiedad		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial		
3.1.2 Sectores Próximos:	Dirección distrital 08D01 Esmeraldas Salud, Subcentro de salud N° 1, Cruz Roja, Escuela Simón Rodríguez, Escuela Inmaculada, Colegio Luis Vargas Torres, Hospital del IESS		
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble se aprecian viviendas de una, dos y tres plantas, de hormigón armado de uso residencial-comercial.		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona:	consolidado		
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	bajo nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular	
	capacidad vial	vía principal	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	condición de la vía	vía asfaltada	
	calle 1	Calidad de la vía 1, de mediana intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 100 m del inmueble.	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	calle 2	Es de media circulación vehicular	
	Agua potable:	Si.	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Energía eléctrica:	Si.	
	Alcantarillado:	Red Pública.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Servicio de recolección de basura:	Si.	
	Telefonía:	Si.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Seguridad:	No	
	Aceras y bordillos:	Si.	
3.1.13 Equipamiento urbano:	Transporte:	Por la Calle Colón. Líneas de transporte ESIL01, ESIL03, ESIL3A, ESIL05, ESIL06, ESIL07, ESPL01, ESPL1B, ESPL04, Ubicada aproximadamente 100 m del inmueble.	
	Equipamiento urbano: Dirección distrital 08D01 Esmeraldas Salud, Subcentro de salud N° 1, Cruz Roja, Escuela Simón Rodríguez, Escuela Inmaculada, Colegio Luis Vargas Torres, Hospital del IESS.		

		<div><div>INMOMERCEDES Inmobiliaria Mercedes S.A.</div></div> <div>INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES</div>				INMPAC: N° 1529					
3.2.- Descripción del Terreno:											
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:									
		Latitud		0.952103°		Longitud		-79.650369°			
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:											
Terreno esquinero ubicado las calles Venezuela y Haiti, barrio Río Esmeraldas.											
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.											
INMUEBLE:		Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto									
Linderos Generales						Según Documento		Según Sitio			
NORTE:		Con Segundo Obando				14.60 m		14.60 m			
SUR:		Con Calle Venezuela				14.60 m		14.60 m			
ESTE:		Con la Familia Angulo				14.00 m		14.00 m			
OESTE:		Con Calle Haiti				14.00 m		14.00 m			
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:						204.40 m²		204.40 m²			
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:						0.00 m²					
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:						0					
Observaciones:		Ninguna									
3.2.4.- Configuración y Topografía:				3.2.5.- Características Panorámicas:							
Forma:		Regular.		Zona Peligrosa, lejos de área de equipamiento urbano completo							
Topografía:		Inclinada									
Ubicación:		Esquinero									
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:											
Ninguna											
3.2.7.- Uso Actual:											
Terreno											
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE											
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:											
Ítem		Descripción		Área		Suelo					
Obras principales											
		Avance de obra		Área de Construcción		Unidad de Medida		Edad		Uso de Suelo	
1		100.00%		0.00		m²		0		Residencial	
Obras complementarias											
1		100.00%		0.00		m²		0		Residencial	
Observaciones:		Ninguna									
4.1.1.- Distribución de Ambientes											
Distribución Funcional Inmueble Original:											
Exteriores		La propiedad valorada corresponde a un terreno vacío, sin uso.									



4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION		
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	---	---
PISOS	---	---
SOBREPISOS	---	---
ESCALERAS	---	---
CUBIERTA	---	---
TUMBADO	---	---
PAREDES EXT.	---	---
PAREDES INT.	---	---
PUERTAS EXT.	---	---
PUERTAS INT.	---	---
CERRADURAS	---	---
VENTANAS	---	---
MESONES DE COCINA	---	---
MUEBLES DE COCINA	---	---
CLÓSET	---	---
MESONES DE BAÑOS	---	---
PIEZAS SANIT. PROCED.	---	---
GRIFERIA	---	---
INST. ELECTRICAS	---	---
PIEZAS ELECTRICAS	---	---
INST. SANITARIAS	---	---
INST. AGUA POTABLE	---	---
INST. A/A	---	---
INST. TV.	---	---
PINTURA EXT.	---	---
PINTURA INT.	---	---
REVESTIMIENTO INT.	---	---
CERRAMIENTO	---	---
INTERNET	---	---
TV POR CABLE	---	---
GAS CENTRALIZADO	---	---
INST. ESPECIALES	---	---

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	0	Número de Dormitorios:	0	Número de Baños/Medio Baños:	0
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	0	Número de Estacionamientos:	0	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	0.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	0	Edad del inmueble: (Aproximada)	0	Vida Útil (Años):	0
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	0.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Regular	Mantenimiento	Sin mantenimiento	Deficiencias Relevantes	Ninguna
--------------	---------	---------------	-------------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	☐	ADOSADA	☒	CONTINUA	☐	PAREADA	☐
---------	--------------------------	---------	-------------------------------------	----------	--------------------------	---------	--------------------------



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS**5.1 Normas Específicas:**

Zonificación Municipal	ZR	Retiro Frontal	S/D	Numero de Pisos	0	Forma de Ocupación	Terreno
Lote Mínimo	S/D	Retiro Lateral	S/D	COS	2.10%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	S/D	Retiro entre Bloques	S/D	CUS / COS TOTAL	2.10%	Clasificación del Suelo	ZR
Retiro Posterior	S/D	Altura de Edificación	0.00 m			Factibilidad de Servicios Básicos	Sí

Nota: Las reglamentaciones urbanísticas se las ha determinado en base a los parámetros existentes en la construcción evaluada, en lo observado en el sector y en la clasificación general de la zona residencial.

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

El inmueble valorado se encuentra en un sector en conflicto, peligroso.

6.- CONSIDERACIONES GENERALESPara determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

- * Características de terrenos con cualidades similares.
- * El tamaño de la propiedad.
- * Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble evaluado.
- * Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Baja
- * Estado actual, el sector se encuentra habitado en un 90%.
- * Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

- 1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
- 2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.

				INMPAC: N° 1529			
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES							
9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.							
Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:							
ÍTEM	INMUEBLES	Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto					
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno 1	204.40 m²	\$ 74.44	\$ 15,215.53	0.000%	0.00 m²	\$ 15,215.53
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 15,215.53
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1		0.00 m²	\$ 0.00	\$ 0.00	100.00%	0.00%	\$ 0.00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		0.00 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 0.00			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 0.00
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1		0.00 m²	\$ 0.00	\$ 0.00	100.00%	0.00%	\$ 0.00
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 0.00			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 0.00
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 0.00			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 15,215.53
SON: QUINCE MIL DOSCIENTOS QUINCE CON 53/100 DÓLARES AMERICANOS							

**10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL**

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.

La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a Largo Plazo (Mas de 12 meses).

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio, se encuentra en juicio coactivo de acuerdo a la providencia proporcionada junto con la documentación

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso Lote y vacío su valor debe de ser Menor al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es Menor a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FÍSICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno 1	204.40 m ²	\$ 74.44	1.00	\$ 74.44	\$ 15,215.53
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 15,215.53
	0.00 m ²	\$ 0.00	0.80	\$ 0.00	\$ 0.00
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 0.00
	0.00 m ²	\$ 0.00	0.80	\$ 0.00	\$ 0.00
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 0.00
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 15,215.53
SON: QUINCE MIL DOSCIENTOS QUINCE CON 53/100 DÓLARES AMERICANOS					

13.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Terreno	\$ 15,215.53	0.80	\$ 12,172.42

SON: DOCE MIL CIENTO SETENTA Y DOS CON 42/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	\$ 0.00
Avalúo de construcción:	\$ 0.00
Valor catastral de la propiedad:	\$ 0.00

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

15.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 0.00
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 15,215.53
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 15,215.53
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 12,172.42
14	VALOR CATASTRAL	\$ 0.00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. María Mercedes Portero Vélez por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmomercedes, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumimos civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tenemos parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantenemos vínculos cercanos de amistad que puedan influir en nuestras decisiones o impidan una objetiva evaluación; ni, que tenemos intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibimos no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni hemos ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

16.- OBSERVACIONES:

- El inmueble valorado se encuentra en un sector en conflicto, peligroso.
- El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad del país a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.
- El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

17.- ANEXOS:

a.-) Cuadro de resumen.	1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble	1 Página
c.-) Plano de implantación General	1 Página
d.-) Referencias comerciales	4 Páginas
e.-) Croquis de ubicación de las referencias.	1 Página
f.-) Memoria del cálculo del terreno	2 Páginas
g.-) Memoria del cálculo de construcciones	3 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	3 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	1 Página
j.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA
MARISOL
RUIZ
VENEGAS

Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS

ERICK
DANIEL
CUEVA VACA

Firmado digitalmente por ERICK DANIEL CUEVA VACA
 Fecha: 2025.10.02 09:28:20 -05'00'

MARIA
MERCEDES
PORTERO
VELEZ

Firmado digitalmente por MARIA MERCEDES PORTERO VELEZ

Ing. Vanessa Ruiz Venegas
 Inmobiliaria Mercedes S.A.
 SB-PA-2004-647
 RUC. 0992349468001

Ab. Erick Daniel Cueva Vaca
 Depositario Judicial

Arq. María Mercedes Portero Vélez
 Perito Avaluador
 SB-PVG-2020-2064
 CI: 0922436522



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	TE	TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	204.40 m ²	\$ 74.44	\$ 15,215.53				
	TOTAL		\$ 15,215.53				
VIDA ÚTIL	0 Años					Parroquia	5 DE AGOSTO
EDAD DEL BIEN	0		Zonificación	ZR			
REMANENTE	0 Años		Plusvalía.	Media Baja		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	0				Tipo de construcción	O	OTROS
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	0					Números de baños	0
NUMERO DE HABITACIONES	0					Numero de niveles.	0
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			
		0.952103°			-79.650369°		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD \$	15,215.53
Valor Ajustado	USD \$	12,172.42
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTÍA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES, COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES (NAVES MARITIMAS, FLUVIALES O AEREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

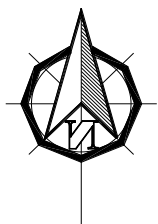
Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto


LINK DE UBICACION

https://www.google.com/maps/place/0%C2%B057'07.6%22N+79%C2%B039'01.3%22W/@0.9521307,-79.6518294,501m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d0.952103!4d-79.650369?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyMy4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Implantación general -



Segundo Obando

14,60

Calle Haiti

14,00

TERRENO

14,00

Familia Angulo

14,60

Calle Venezuela



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	29/09/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Inmobiliaria.com		
Ubicación - Dirección:	Voluntad de Dios		
Fuente:	XF Inteligencia Inmobiliaria (Sucre y Manuela Cañizares)		
Teléfono:	0983215310		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial.		
Calle:	S/D		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	S/D		
Fondo:	S/D		
Área del terreno o superficie:	160.00 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0.00 m ²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.		
Número de habitaciones:	0		
Número de baños:	0	Obras adicionales - Ninguna	
Número de parqueos:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$14,900.00



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1529

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	29/09/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Arriendo y Vende		
Ubicación - Dirección:	Nuevos Horizontes		
Fuente:	María Meza		
Teléfono:	0967326049		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial privada.		
Calle:	Interna de la urbanización.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	6.00 m ²		
Fondo:	40.36 m ²		
Área del terreno o superficie:	242.16 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0.00 m ²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	0		
Topografía:	Inclinada		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.		
Número de habitaciones:	0		
Número de baños:	0	Obras adicionales - Ninguna	
Número de parqueos:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$25,000.00



ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	29/09/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Arriendo y vende		
Ubicación - Dirección:	Nuevos Horizontes		
Fuente:	Sandra España		
Teléfono:	0983270719		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial privada.		
Calle:	Interna de la urbanización.		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	S/D		
Fondo:	S/D		
Área del terreno o superficie:	240.00 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0.00 m ²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	0 años		
Topografía:	Empinada		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.	Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$27,000.00
		Obras adicionales - Ninguna	
Número de habitaciones:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	
Número de baños:	0		
Número de parques:	0		



ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

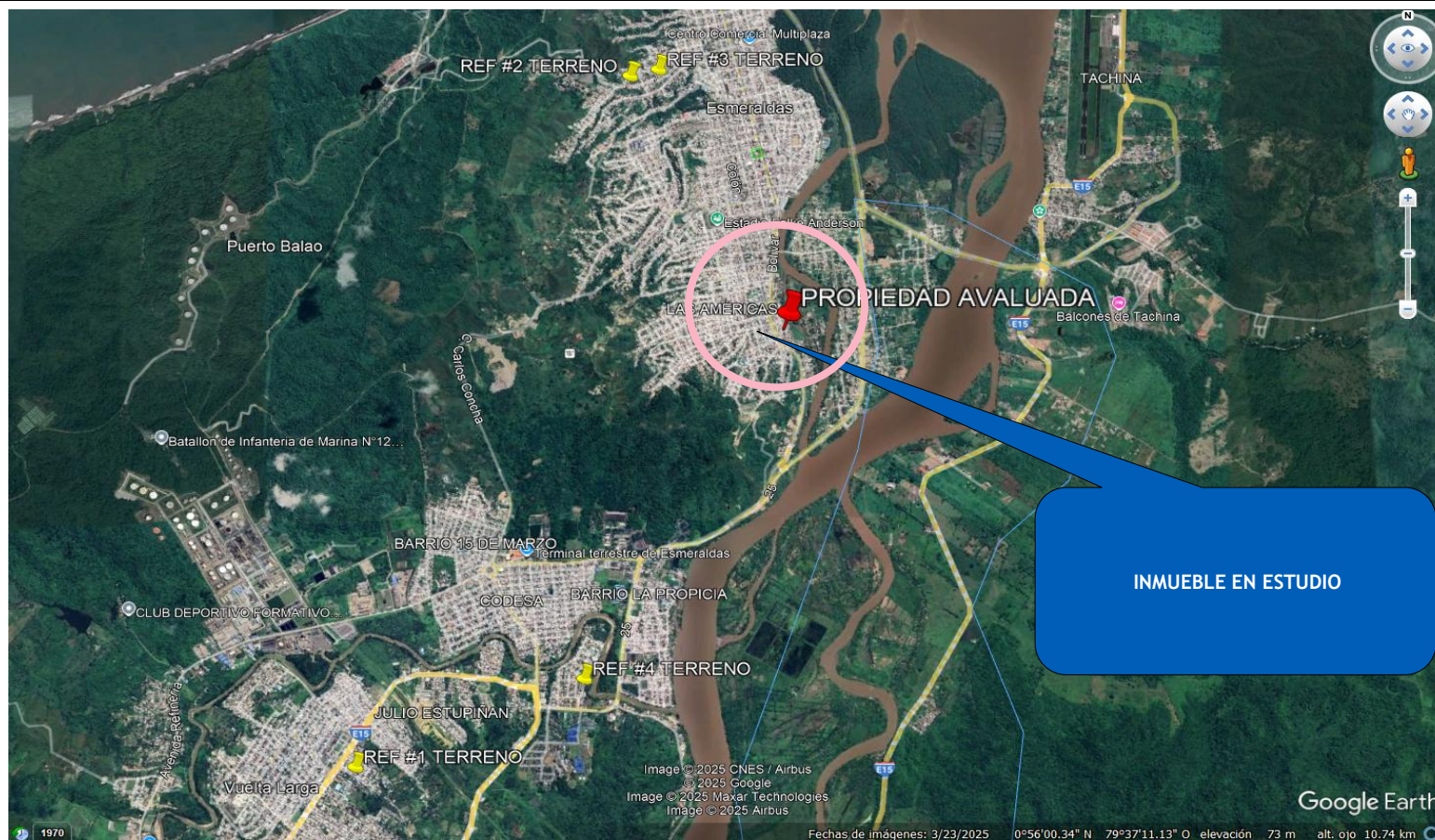
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 4: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	29/09/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Inmobiliaria.com		
Ubicación - Dirección:	La Concordia		
Fuente:	XF Inteligencia Inmobiliaria (Sucre y Manuela Cañizares)		
Teléfono:	0983215310		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial privada.		
Calle:	S/D		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	7.20 m²		
Fondo:	18.50 m²		
Área del terreno o superficie:	130.00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0.00 m²		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	0 años		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.		
Número de habitaciones:	0	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$18,000.00
Número de baños:	0	Obras adicionales - Ninguna	
Número de parqueos:	0	Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

**UBICACIÓN
GEOGRAFICA:**

Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto





INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Voluntad de Dios	160.00 m ²	\$93.13	0.80	0.95	1.00	1.00	0.76	\$70.78
2	Nuevos Horizontes	242.16 m ²	\$103.24	0.80	0.90	1.00	1.00	0.72	\$74.33
3	Nuevos Horizontes	240.00 m ²	\$112.50	0.80	0.90	1.00	0.90	0.65	\$72.90
4	La Concordia	130.00 m ²	\$138.46	0.80	0.80	1.00	0.90	0.58	\$79.75
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO									\$74.44
ÁREA DE TERRENO			204.40 m2	VALOR DEL TERRENO				\$15,215.53	

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Mal ubicada
AVANCE DE OBRA	Es un terreno
EDAD	Desde 0 hasta 5 años
COSTO DEL BIEN	Entre 0 y 100.000,00 usd
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Largo Plazo (Mas de 12 meses)
PLUSVALIA	Media Baja
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Regular
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Familias y/o persona
ENTORNO	Mal ubicada

Porcentaje de Dcto.

Porcentaje de Dcto.

20.00%

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Una vez obtenidas las referencias, se hace un balance de los diferentes factores, en este caso de ubicación, tamaño, topografía comparándolo entre el bien en estudio y las referencias, estos factores son multiplicados entre si para obtener un valor total y este lo multiplicamos por el área de cada una de las referencias, obteniendo como resultado el valor de m2 por cada una de las referencias.

Posteriormente si la propiedad evaluada es esquinera aplicamos un factor de esquina y finalmente multiplicamos este valor /m2 por el área de terreno del predio avaluado.

FUENTE	*	UBICACIÓN MULTIP.	*	TAMAÑO MULTIP.	*	TOPOGRAFÍA A MULTIP.	=	TOTAL
0.80	*	0.95	*	1.00	*	1.00	=	0.76

Ilustrativo del Cálculo

Los factores de homologación están basados en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63, en donde:

Fuente: Es el factor de negociación de una venta realizada o posible venta dependiendo de donde proviene la referencia (anuncios periódicos, revistas, internet, etc.).

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la zona que se ubica o en lugares tipo

Tamaño: Se refiere a cuantas veces es mayor las muestras que el lote en estudio o inmueble tipo.

Forma: Se refiere a las dimensiones de las muestras vs la relación frente. fondo, área, regularidad del bien valorado.



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Valor Físico

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno 1	m²	204.40	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$74.44	\$15,215.53
Total Valor Físico								\$15,215.53

Procedimiento de Cálculo

Para obtener el valor Físico, una vez que obtenemos el valor de reposición unitario de cada una de las áreas del bien en estudio, se adiciona el valor del terreno (mismo que no es depreciable), y a las construcciones se les aplica el porcentaje de depreciación que obtenemos de la tabla de Fitto y Corvini que se encuentra en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Pág. #137-140.

Este porcentaje de depreciación se obtiene:

Edad Construc / Vida Técnica * 100 = % Edad de vida

0	/	60	*	100	=	0.00%
---	---	----	---	-----	---	-------

A este % se le asigna un estado de conservación que se detalla en la tabla de Fitto y Corvini entre los rangos de 1 a 5 y se busca en la misma según: el estado de conservación y el % de edad:

% Edad de vida Estado de Conservación tabla Fitto y Corvini Factor Depreciación

0.00%	1.00	0.00%
-------	------	-------

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno 1	m²	204.40	\$74.44	1.00	\$74.44	\$15,215.53
Total Valor De Mercado						\$15,215.53

Procedimiento de Cálculo

Para establecer el Factor de Comercialización se toman en consideración varios factores como: oferta - demanda, experiencia del Avaluador, condiciones económicas, adecuaciones del entorno y dentro del inmueble, ubicación, extracto social, equipamiento urbano, etc. Adicionalmente, se usa el Criterio de Herweert para el Factor de Comercialización por ser una propuesta conocida en el mundo de la Valuación, el cual combina la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda a la cual corresponde un coeficiente específico (Exigua, Escasa, Baja, Moderada, Balanceada, Regular, Alta, Considerable, Excesiva), que se aplica al Bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno, debido a que el inmueble es un terreno, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:

Tabla de Herweert (Factor de Comercialización)

Coeficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coeficiente de Demanda
1.65832		Exigua		0.60302
1.44224		Escasa		0.69337
1.26493		Baja	0.80000	0.80000
1.11804		Moderada		0.89443
1.00000	1.00000	Balanceada		1.00000
0.80000		Regular		1.11804
0.79056		Alta		1.26493
0.69337		Considerable		1.44224
0.60302		Excesiva		1.65832

Factor de Comercial de Ajuste

0.80000



Valor Unitario Actual (físico) * Factor Comercial = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US\$)

\$74.44 * 0.80000 = \$74.44 * 204.40 = \$15,215.53

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno 1	m²	204.40	\$74.44	0.80	\$59.55	\$12,172.42
Total Valor De Realización						\$12,172.42

Valor Unitario Actual (Mercado) * Factor Realización = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US\$)

\$74.44 * 0.80 = \$59.55 * 204.40 = \$12,172.42



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

Datos Generales				
Entidad Financiera:	Banco del Pádelo		Código Particular:	Banco del Pádelo
Nombre del Solicitante:	Banco del Pádelo			
Persona que mostró el bien:	Enil Cuero.			
Nombre del contacto:	Enil Cuero	Número Telefónico:	0999070030	
Persona Asignada:	Ing. Hilda Bina	Fecha de Inspección:	16/4/2025	
Datos del Bien				
Clase de Bien:				
Dirección:	Barrio no Esmeraldas H=008 L=008			
Área Urbana:				
Parroquia:	San Jacinto	Cantón:	Esmeraldas	
Vía Principal:	Calles	Calle Secundaria:	Unión	
Orientación:	Oeste	Provincia:	Esmeraldas	
Latitud:		Longitud:		
Infraestructura y Entorno Urbano		Tipo de Construcción:		
Energía Eléctrica (110V y 220V)	☒	Hormigón	☒	
Red General de agua potable	☒	Cable	☒	
Alcantarillado	☒	Alacena	☒	
Red telefónica	☒	Alacena	☒	
Cables enterrados	☒	Tipo de Zona:		
Cables perimetrales	☒	Comercial	☒	
Transportación pública	☒	Residencial	☒	
Servicio de recolección de basura	☒	Industrial	☒	
Alumbrado Público	☒	Otra	☒	
Sector		Categoría:		
Nombre		Alta	☒	
Centro	☒	Medio - Alta	☒	
Sol		Medio	☒	
Otro		Bajo	☒	
Otro		Otra	☒	
Saturación de Zona %		Configuración y Topografía:		
Terreros Construidos	65%	Plano	☒	
Terreros Baldíos	35%	Regular	☒	
Población		Irregular	☒	
Nada	☒	Inclinada	☒	
Medio	☒	Otra	☒	
Fuente	☒			
DISTRIBUCION				



Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	M	M
Exteriores:				
Cimentación				
Columnas - Estructura				
Losa / Entrepiso				
Cubierta				
Ceramiento				
Muros				
Terrazo / Aislante				
Stado				
Fachada				
Paredes / Aislamiento				
Exteriores				
Interiores				
Baños y Cocina				
Revestimiento pisos:				
Puerta Baja				
Margenes				
Baños				
Escaleras				
Pisos exteriores				
Pinturas:				
Interiores				
Exteriores				
Carpintería:				
Ventanas				
Puertas de ingreso				
Puertas de interiores				
Anaqueles				
Closets / Guardaropa				
Decoración:				
Mueble de Cocina				
Tambor /				
Moldura y/o Plafones				
Ruinas				
Herrajes:				
Escaleras - Pasamanos				
Ventanas				
Puerta de Ingreso				
Puerta de Garaje				
Cerrajería				
Muebles				
Aparatos:				
Tendido y Lavamanos				
Grifería				
Parrillas Eléctricas				
Tanque Elevado / Cocina - Alférez				
Caldera				
Deposito de combustible				
Pantalla de Proyección				
Plano de Emergencia				
Batanes				
Sistema de aspiración central				
Sistema de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipo de Seguridad				
Circuito Cerrado de Televisión				



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

REVISOR	MATERIALES	ESTADO Y OBSERVACIONES		
		S	R	N
Obras Complementarias:				
Marquesinas				
Pergolas				
Escaleras				
Puentes y Pasos de Agua				
Veredas y Balcónes				
Cercos Integrales				
Muros por Aspersión				
Alfombras y Pisos				
Unidad de Suelo Ambiental				
Instalaciones:				
Agua				
Saneamiento				
Eléctrico				
Telecomunicaciones				
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Mantenimiento				
Locales Electromecánicos				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroeléctrico				
Calentamiento				
Subestación Eléctrica				
Parqueos				
Equipos de Ventilación				
Sistema de Fosas Sépticas				
Puentes de Alcantarilla				
Planta de Tratamiento				
Puentes Alcantarilla				
Equipos de Bombeo				
Mantenimiento General				
Estado General Actual				
Estado de Conservación				
Calidad de Acabados:				
Calificación de la Construcción:				
Calidad de la Construcción:				
Número de Niveles:				
Número de Pisos (Propiedad Horizontal):				
Calidad del Proyecto:				
Unidades Rentables:				

Firma Persona Responsable:	
Nombre del Persona Responsable:	Ing. Mirka Vilas

Firma Persona que revisó el libro:	
Nombre Persona que revisó el libro:	Eric de Cueva



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1529

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Entorno - Calle vehicular



Entorno - Calle vehicular



Entorno - Calle vehicular



Terreno



Terreno



Terreno



Foto del Depositario y Perito



Foto del Depositario y Perito



CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Cantón Esmeraldas, Barrio Río Esmeraldas, Manzana 008 Lote 008, Parroquia 5 de Agosto

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- ☐ ☒ ☐ Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
- ☐ ☒ ☐ Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- ☐ ☒ ☐ Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

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

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- ☐ ☒ ☐ Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- ☐ ☒ ☐ El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- ☐ ☒ ☐ En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- ☐ ☐ ☒ En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☐ ☒ En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- ☐ ☐ ☒ Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- ☐ ☐ ☒ Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- ☐ ☐ ☒ La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

VANESSA
MARISOL RUIZ
VENEGAS

Firmado
digitalmente por
VANESSA MARISOL
RUIZ VENEGAS

Fecha:

martes, 30 de septiembre de 2025