

568
HGL
HGL
HGL

INMPAC: N° 1756

SOLICITADO POR:

HGL&M CONSTRUCCIONES S.A.

19/11/2025

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SUP.BANCOS-SB-PA-
2004-647



INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

SUP.CIA-SC-RNP-2-No-
366



BIEN INMUEBLE:	Terreno		
DIRECCION EN SITIO:	Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Sector denominado "Boca de Río Pacoche" de la parroquia Santa Marianita.		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR		ACTUAL
PROVINCIA:	Manabí	13	Manabí
CANTÓN:	Manta	8	Manta
PARROQUIA:	Santa Marianita	52	Santa Marianita
CLAVE CATASTRAL:	4030149000	PREDIO:	S/N
PROPIETARIO:	González Toaia Vicente Antonio y Limongi Toaia Melva Ceieste		
REPRESENTANTE LEGAL:	No aplica		
SOLICITANTE:	HGL&M CONSTRUCCIONES S.A.		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Cáceres Carlota María		
SECRETARIO:	Abg. Juan Javier Alarcon Arcentales		
EXPEDIENTE:	BP-000022-I-2022		
FECHA DE SOLICITUD:	martes, 7 de octubre de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	sábado, 11 de octubre de 2025		
FECHA DE INFORME:	miércoles, 19 de noviembre de 2025		

569
quid
lun
yuu

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 1756
1.- DATOS DEL AVALÚO		
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
	Perito:	Arq. Maria Mercedes Portero Vélez
	Asistente:	Ing. José Francisco Zavala Moreira
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Terreno
	Subtipo de bien:	Terreno sin obras complementarias.
	Persona presente durante la inspeccion	Depositaro Judicial Ab. Stiven Uiredo Loor Toza
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 de Acta de Embargo, del Juzgado de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., con fecha 4 de octubre de 2022.	
	Copia de Razón de Inscripción del Registro de la Propiedad de Manta 2022.	
	Copia de Certificado de Solvencia, con ficha registral #10757 de fecha 2022-08-19.	
	Copia de acta de Posesion de perito 7-10-2025	
	Copia Providencia emitida por el Juzgado de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., Juicio Coactivo BP-000022-I-2022	
2.- TITULACIÓN		
2.1 Propietario:	González Toala Vicente Antonio y Limongi Toala Melva Celeste	
2.2. Título de Adquisición:	Copia Certificado de Solvencia	
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR		
3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial - Urbano	
3.1.2 Sectores Próximos:	Cementerio a 200m, GAD Parroquial Santa Marianita a 350m, Mirador Santa Marianita a 800m, Playa Santa Marianita a 1600m.	
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona en crecimiento	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Existen pocas viviendas en el sector inmediato, sin embargo se evidencia construcciones de hasta 2 nivel de hormigón armado.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona:	no consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular-peatonal
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la vía	vía lastrada
	calle 1	Calle principal S/N
	calle 2	Calle S/N
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	No.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	No.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
Seguridad:	No.	
Aceras y bordillos:	No.	
Transporte:	Por la vía principal a 320m, que es asfaltada y de tráfico bajo.	
Equipamiento urbano: Lejos de área de equipamiento urbano completo.		
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Ninguna	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Por ser un sector en crecimiento y encontrarse cerca de la playa, se han venido desarrollando proyectos de infraestructura urbana, ya que el sector carece del mismo.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Por ser un terreno que se encuentra ubicado en primera línea de mar, se puede observar que tiene afectación por marea.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.	



3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC): Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:

Latitud	-0.98965	Longitud	-80.85076
---------	----------	----------	-----------

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Límites y Orientación:

Terreno medianero ubicado frente al mar, en su lindero posterior con calle S/N.

3.2.3.- Línderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE: Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche

Línderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE (POR EL FRENTE):	Diez metros y lindera con calle Pública con vista al mar.	10.00 m	10.00 m
SUR (POR ATRÁS):	Los mismos diez metros y lindera con calle Pública.	10.00 m	10.00 m
ESTE (POR EL COSTADO DERECHO):	Treinta metros y lindera con propiedad del señor Mario Cárdenas Cordón	30.00 m	30.00 m
OESTE (COSTADO IZQUIERDO):	Los mismos treinta metros y lindera con propiedad del Dr. Gonzalo Corral Marriott.	30.00 m	30.00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		300.00 m²	300.00 m²

DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2: 0.00 m²

DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE: 0

Observaciones: Datos verificados en sitio y concuerdan con la documentación legal, adicionalmente debemos comentar que el lindero norte no existe una calle, el bien colinda con la playa con vista al mar.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma: Regular.

Topografía: Inclinado 30°

Ubicación: Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona tranquila, lejos de área de equipamiento urbano completo y con vista al mar.

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se indica en la documentación proporcionada.

3.2.7.- Uso Actual:

Ninguna

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

El predio no cuenta con edificaciones, lote vacío



INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

4.1.2. Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
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:	---	Número de Dormitorios:	---	Número de Baños/Medio Baños:	---
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	---	Número de Estacionamientos:	---	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	---
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	---	Número de Pisos:	---
Altura del Inmueble:	---	Piscina:	No	Calidad de acabados	---

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	No aplica	Edad del Inmueble: (Aproximada)	No aplica	Vida Útil (Años):	No aplica
vivienda pertenece al primer uso		No aplica		Se encuentra edificada al	No aplica

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	No aplica	Mantenimiento	No aplica	Deficiencias Relevantes	---
--------------	-----------	---------------	-----------	-------------------------	-----

4.5.- Características de Implantación de la Construcción del sector

AISLADA	X	ADOSADA		CONTINUA		PAREADA	
---------	---	---------	--	----------	--	---------	--

572
 y
 m
 m
 y

5.- REGLAMENTACIONES URBANISTICAS

5.1 Normas Especificas:

Zonificacion Municipal	Residencial	Retiro Frontal	5.00 m	Numero de Pisos	2 Y 3	Forma de Ocupacion	AISLADA
Lote Minimo	600.00 m	Retiro Lateral	2.00 m	COS	60.00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Minimo	15.00 m	Retiro entre Bloques	No	CUS / COS TOTAL	120.00%	Clasificacion del Suelo	Urbano
Retiro Posterior	3.00 m	Altura de Edificacion	8 Y 12			Factibilidad de Servicios Basicos	Si

Nota: Las reglamentaciones urbanísticas se las ha determinado en base a lo observado en el sector y en la clasificación general de la zona residencial Y IPRUS

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

Debemos comentar que el predio colinda con la playa, y de acuerdo al IPRUS indica que existe amenazas riesgo alto Prohibición de construcción / Informe obligatorio de la Dirección de Ambiente, Riesgos y Fauna Urbana + Estudios específicos (Mitigable / No Mitigable) + Implementación de medidas mitigación. En el presente informe de avalúo se aplicó un castigo de 0,25 por afectación de franja de protección de la playa a todo el lote, debido a que según la Ordenanza que regula la ocupación de suelo del margen costero de la parroquia Puerto Cayo- Jipijapa (se considera está ordenanza por ser la que se encuentra más cercana con respecto a nuestro bien), el retiro por protección corresponde a 50 m desde la marea más alta (la playa corresponde a 20 m), adicionalmente cabe mencionar que debido a que la marea sube el talud esta erosionado provocando que la marea afecte el lote. Cabe mencionar que lo antes mencionado es subjetivo, por lo que se recomienda solicitar la línea de fabrica y ordenanza donde se defina la cabida real.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

- * 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 avaluado.
- * Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Balanceada
- * 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.

573
quinta
del
y/m

							INMPAC: N° 1756	
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	Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche						
AVALUO DEL TERRENO:								
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno	
1	Terreno con afectación	300.00 m²	\$ 27.18	\$ 8,153.58	0.000%	0.00 m²	\$ 8,153.58	
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 8,153.58	
		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²	VALOR FISICO
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS								\$ 8,153.58
SON: OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES CON 58/100 DÓLARES AMERICANOS								

574
y
y
y

	 INMOMERCEDES <small>INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES</small>	INMPAC: N° 1756			
INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES					
10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL					
<p>El sector, no 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).</p>					
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					
<p>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 General su valor debe de ser Igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es Igual a la unidad.</p>					
12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					
Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche					
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FÍSICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno con afectación	300.00 m ²	\$ 27.18	1.00	\$ 27.18	\$ 8,153.58
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 8,153.58
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 8,153.58
SON: OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES CON 58/100 DÓLARES AMERICANOS					

575
quinta
av

	 INMOMERCEDES <small>INMOBILIARIA MERCEDES S.A.</small>	INMPAC: N° 1756
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		

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	\$ 8,153.58	0.80	\$ 6,522.86

SON: SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIDOS CON 86/100 DÓLARES AMERICANOS

- AVALÚO CATASTRAL (DOCUMENTACIÓN NO PROPORCIONADA)

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

576
que
ley
yo

INMOMERCEDES		INMPAC: N° 1756
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.	\$ 8,153.58
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 8,153.58
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 6,522.86
14	VALOR CATASTRAL	\$ 0.00
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
16.- OBSERVACIONES:		
<p>• Debemos comentar que el predio colinda con la playa, y de acuerdo al IPRUS indica que existe amenazas riesgo alto Prohibición de construcción / Informe obligatorio de la Dirección de Ambiente, Riesgos y Fauna Urbana + Estudios específicos (Mitigable / No Mitigable) + Implementación de medidas de mitigación. En el presente Informe de avalúo se aplicó un castigo de 0,25 por afectación de franja de protección de la playa a todo el lote, debido a que según la Ordenanza que regula la ocupación de suelo del margen costero de la parroquia Puerto Cayo- Jipijapa (se considera esta ordenanza por ser la que se encuentra más cercana con respecto a nuestro bien), el retiro por protección corresponde a 50 m desde la marea más alta (la playa corresponde a 20 m), adicionalmente cabe mencionar que debido a que la marea sube el talud esta erosionado provocando que la marea afecte el lote. Cabe mencionar que lo antes mencionado es subjetivo, por lo que se recomienda solicitar la línea de fabrica y ordenanza donde se defina la cabida real.</p> <p>• Cabe mencionar que el lindero norte no existe una calle, el bien colinda con la playa con vista al mar.</p>		
17.- CONCLUSIONES:		
<p>• 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.</p> <p>• 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.</p>		
18.- ANEXOS:		
a.-) Cuadro de resumen.		1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble		1 Página
c.-) Plano de implantación General		2 Páginas
d.-) Referencias comerciales		3 Páginas
e.-) Croquis de ubicación de las referencias.		1 Página
f.-) Memoria del cálculo del terreno		2 Páginas
g.-) Memoria del cálculo de construcciones		2 Páginas
h.-) Ficha de Inspección		4 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.		1 Página
j.-) Ficha de riesgo Ambiental		1 Página
<p>Atentamente,</p> <p>VANESSA Firmado MARISOL digitalmente RUIZ por VANESSA VENEGAS MARISOL RUIZ VENEGAS</p> <p>Ing. Vanessa Ruiz Venegas Inmobiliaria Mercedes S.A. SB-PA-2004-647 RUC. 0992349468001</p> <p>MARIA Firmado MERCEDES digitalmente por PORTERO VELEZ MARIA MERCEDES PORTERO VELEZ</p> <p>Arq. María Mercedes Portero Vélez Perito Avaluador SB-PVG-2020-2064 CI: 0922436522</p>		



Ab. Stiven Ufredo Looz Yoza
Depositario Judicial

577
quinta
las
guay

	 INMOMERCEDES <small>INSTITUTO NACIONAL DE MERCADERES</small>	INMPAC: N° 1756
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	300.00 m ²	\$ 27.18	\$ 8,153.58				
	TOTAL		\$ 8,153.58				
VIDA ÚTIL	No aplica					Parroquia	Santa Marianita
EDAD DEL BIEN	No aplica		Zonificación	Residencial			
REMANENTE	No aplica		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCION	No aplica				Tipo de construcción	No aplica	No aplica
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	---					Números de baños	---
NUMERO DE HABITACIONES	---					Numero de niveles.	---
NUMERO DE PISOS	---					Disponibilidad de piscina	No
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud		-0.98965	Longitud		-80.85076	

RESUMEN DE VALORACIÓN		
Valor Comercial	USD \$	8,153.58
Valor Ajustado	USD \$	6,522.86
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

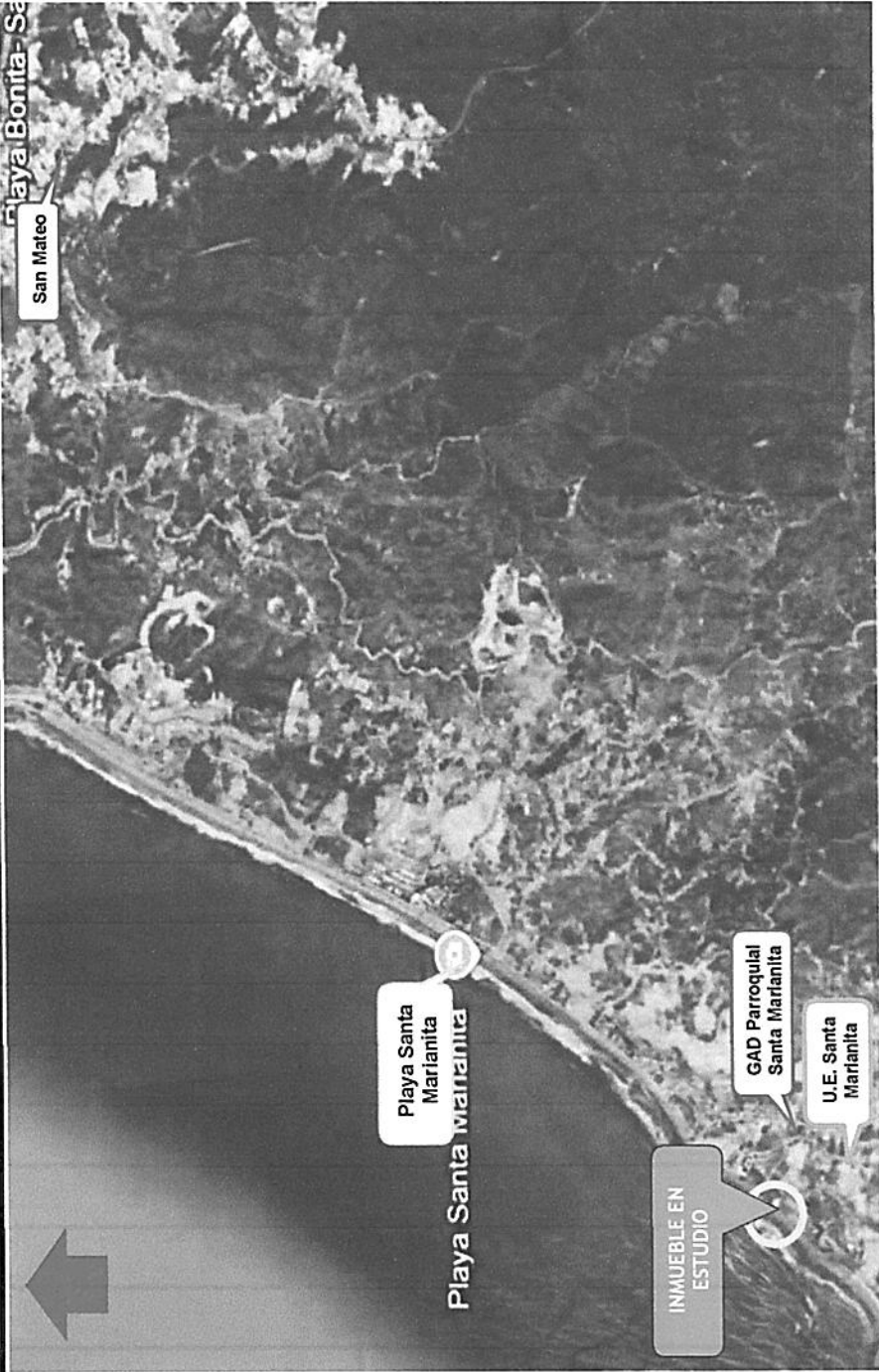
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

573
para
mis
yob

INMPAC: N° 1756		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
UBICACIÓN GEOGRAFICA:		Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche	
			
LINK DE UBICACION		https://maps.app.goo.gl/H98IzfngYrYoJusr89	



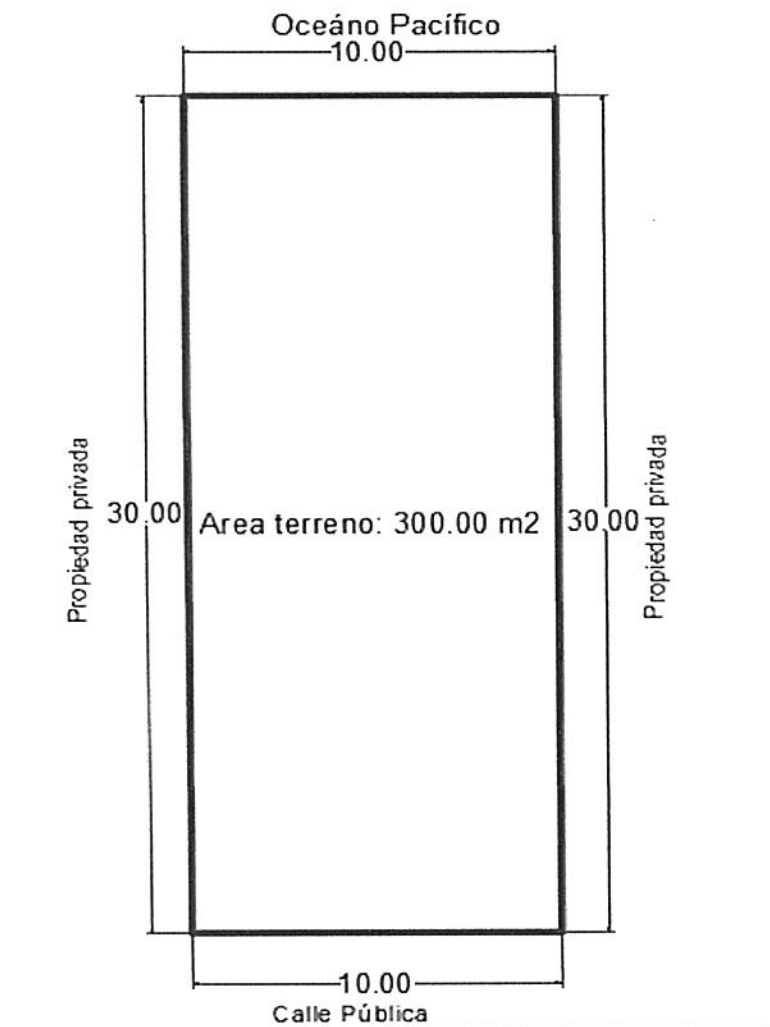
INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

579
para
m
yus

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Implantación general -





INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

580
Quay
allu

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES



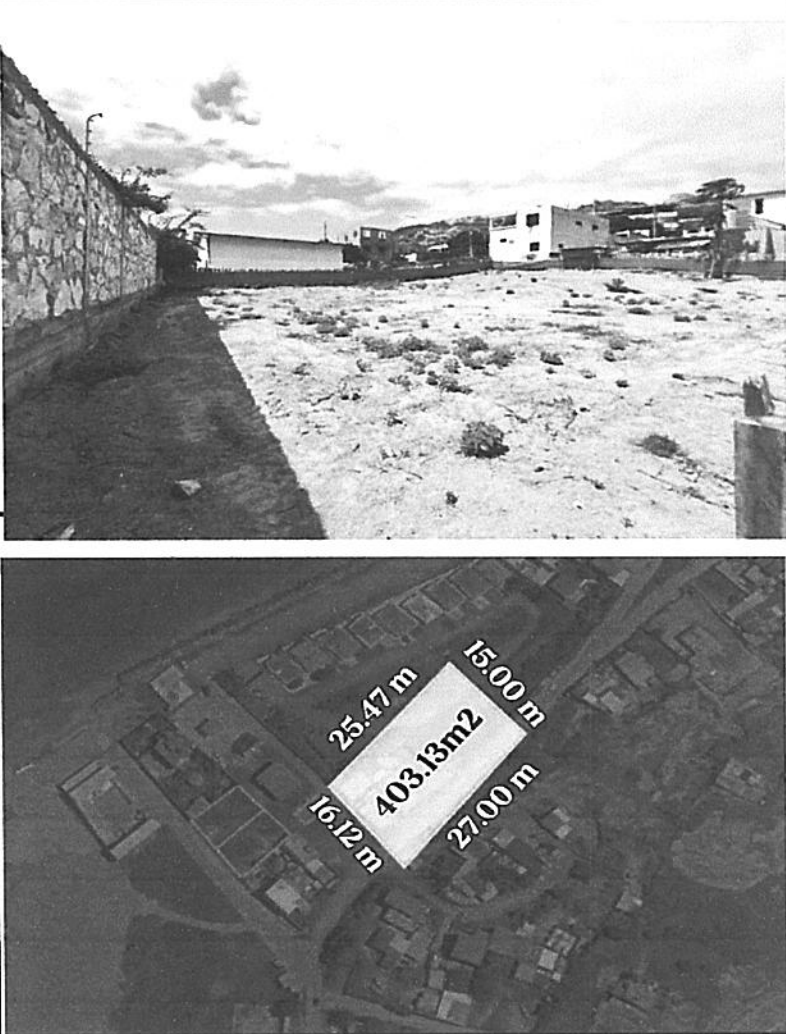
581
quy
all
yur

 INMOMERCEDES INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		INMPAC: N° 1756			
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	13/11/2025				
Tipo de fuente:	Internet				
Nombre de la Fuente:	Plusvalía				
Ubicación - Dirección:	Santa Marianita				
Teléfono:	099 898 4671				
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.				
Negociación:	Oferta.				
Zona:	Cerca al mar				
Calle:	Pública				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.				
Frente:	10.00 m²				
Fondo:	31.20 m²				
Área del terreno o superficie:	312.00 m²				
Forma:	Regular.				
Área de construcción:	0.00 m²				
Tipo de acabados:	0				
Edad:	N/A				
Topografía:	Inclinada				
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A	Importes: <table border="1"> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>\$60,000.00</td> </tr> </table>		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$60,000.00
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$60,000.00				
Número de habitaciones:	N/A	Obras adicionales - N/A			
Número de baños:	N/A	Zona urbana: equipamiento comunal de poca importancia.			
Número de parquesos:	N/A				

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/11/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Santa Marianita		
Teléfono:	0998403993		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Cerca al mar		
Calle:	Pública		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	25.47 m ²		
Fondo:	16.12 m ²		
Área del terreno o superficie:	403.13 m ²		
Forma:	Relativamente regular		
Área de construcción:	0.00 m ²		
Tipo de acabados:	N/A		
Edad:	N/A		
Topografía:	Inclinado		
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A		
Número de habitaciones:	N/A		
Número de baños:	N/A		
Número de parques:	N/A		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$73,000.00
		Obras adicionales - N/A	
		Zona urbana: equipamiento comunal de poca importancia.	



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	13/11/2025		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Ubicación - Dirección:	Santa Marianita		
Teléfono:	0992588456		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Cerca al mar		
Calle:	Pública		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	25.00 m²		
Fondo:	30.00 m²		
Área del terreno o superficie:	750.00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	0.00 m²		
Tipo de acabados:	N/A		
Edad:	N/A		
Topografía:	Inclinado		
Estado de conservación y mantenimiento:	N/A		
Número de habitaciones:	N/A		
Número de baños:	N/A		
Número de parques:	N/A		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$130,000.00
		Obras adicionales - N/A	
		Zona urbana: equipamiento comunal de poca importancia.	

584
yuna
w
yuna

INMOMERCEDES		INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	INMPAC: N° 1756
UBICACIÓN GEOGRÁFICA:		Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche	

<div> INMOMERCEDES <small>Central de Asesoramiento S.A.</small></div>										INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES										INMPAC: N° 1756									
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES																													
ÍTEM		UBICACIÓN		ÁREA m2		VALOR/ m2.		FUENTE		UBICAC.		TAMAÑO		FORMATO POG.		TOTAL		VALOR /M2											
1		Santa Marianita		312.00 m²		\$192.31		0.80		0.85		1.00		0.85		0.58		\$111.15											
2		Santa Marianita		403.13 m²		\$181.08		0.80		0.85		1.00		0.85		0.58		\$104.67											
3		Santa Marianita		750.00 m²		\$173.33		0.80		0.90		1.04		0.85		0.64		\$110.32											
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO																		\$108.71											
Afectación																		0.25		\$27.18									
ÁREA DE TERRENO										300.00 m2		VALOR DEL TERRENO		\$8,153.58															

VALOR DE REALIZACIÓN	
UBICACION	Bien 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
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Regular
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Persona y/o Inversionista
ENTORNO	Bien ubicada

Porcentaje de Dcto.	
Porcentaje de Dcto.	20.00%

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	*	0.85	*	1.00	*	0.85	=	0.58

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.

587
qu
oh
yab

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 con afectación	m²	300.00	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$27.18	\$8,153.58
Total Valor Físico								\$8,153.58

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:

$$\text{Edad Construc} \quad / \quad \text{Vida Técnica} \quad * \quad 100 \quad = \quad \% \text{ Edad de vida}$$

0	/	0	*	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 con afectación	m²	300.00	\$27.18	1.00	\$27.18	\$8,153.58
Total Valor De Mercado						\$8,153.58

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, se encuentra ubicado en un sector residencial de media plusvalía y frente almar, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:

Tabla de Herweert (Factor de Comercialización)

Coefficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coefficiente de Demanda
1.65832		Exigua		0.60302
1.44224		Escasa		0.69337
1.26493		Baja		0.79056
1.11804		Moderada		0.89443
1	1.00000	Balanceada	1	1
0.89443		Regular		1.11804
0.79056		Alta		1.26493
0.69337		Considerable		1.44224
0.60302		Excesiva		1.65832



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Factor de Comercial de
Ajuste

1.00

 $\text{Valor Unitario Actual (físico)} * \text{Factor Comercial} = \text{Valor Unitario Actual} * \text{ÁREA m}^2 = \text{Valor Total (US\$)}$ $\$27.18 * 1.00000 = \$27.18 * 300.00 = \$8,153.58$

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno con afectación	m²	300.00	\$27.18	0.80	\$21.74	\$6,522.86
Total Valor De Realización						\$6,522.86

 $\text{Valor Unitario Actual (Mercado)} * \text{Factor Realización} = \text{Valor Unitario Actual} * \text{ÁREA m}^2 = \text{Valor Total (US\$)}$ $\$27.18 * 0.80 = \$21.74 * 300.00 = \$6,522.86$



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

589
guy
all
yur

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

Datos Generales			
Entidad Financiera:	Banco del Pacífico S.A.		
Nombre del Solicitante:			
Persona que mostró el bien:	Steven Loor		
Nombre del contacto:	Número Telefónico:	11/11/2025	
Perito Asignado:	Ing. José Zavala		
Fecha de Inspección:			
Datos del Bien			
Clase de Bien:	Terreno		
Dirección:	Santa Marianita, sector Boca de Río Paruché		
Hitos Urbanos:			
Parroquia:	Cantón:	Manta	
Vía Principal:	Calle Secundaria:		
Orientación:	Provincia:	Manabí	
Latitud:	Longitud:		
Infraestructura y Entorno Urbano		Tipo de Construcción:	
Energía Eléctrica (110V y 220 V):		Hormigón	
Red General de agua potable:		Caja	
Alcantarillado:		Madera	
Red telefónica:		Adobe	
Calles asfaltadas:		Tipo de Zona:	
Calles pavimentadas:		Residencial	
Transportación pública:		Industrial	
Comercio:		Otros	
Alumbrado Público:		Categoría:	
Norte		Alta	
Centro		Media - Alta	
Sur		Media	
Otros		Baja	
Saturación de Zona %		Otros	
Terrenos		Configuración y Topografía:	
Terrenos Construidos		Plana	
Terrenos Baldíos		Irregular	
Población		Irregular	
Nula		Irregular	
Alta		Otros	
Escasa			

5010
pury
muri



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:				
RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Estructurales:				
Cimentación				
Columnas - Estructura				
Losa / Entrepiso				
Cubierta				
Cerchas / Vigas				
Muros				
Terraza / Azoteas				
Barda				
Fachada				
Paredes / Aplanado:				
Exteriores				
Interiores				
Baños y Cocina				
Recubrimiento pisos:				
Planta Baja				
Cocina				
Baños				
Cto A/A				
Pisos exteriores				
Pintura:				
Interior				
Exterior				
Carpintería:				
Ventanas				
Puertas de ingreso				
Puertas de interiores				
Anaqueles				
Closets / Guardarropa				
Decorativo:				
Iluminación de Cocina				
Tumbado /				
Moldura y/o Plafones				
Ranuras				
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos				
Ventanas				
Puerta de Ingreso				
Puerta de Garaje				
Cerrajería:				
Cerraduras				
Manijas				
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos				
Grifería				
Piezas Eléctricas				
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes				
Caldera				
Depósito de combustible				
Panela de Protección				
Planta de Emergencia				
Butacas				
Sistema de aspiración central				
Bóveda de Seguridad				
Sistema de Intercomunicación				
Enchufes de Seguridad				
Círculo Cerrado de Televisión				



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 1756

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

591
Yuna
Yuna
Yuna

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Obra Civil y Construcción de Obras de Obra.				
Marquesinas				
Pérgolas				
Jardines				
Fuentes y Espejos de Agua				
Terrazas y Balcones				
Cuinas Integrales				
Riego por Aspersión				
Albercas y Piscinas				
Sistema de Sonido Ambiental				
Instalaciones:				
Agua				
Sanitarias				
Eléctricas				
Tomacorriente				
Telefónicas				
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Montacargas				
Escaleras Electromecánicas				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroneumático				
Calefacción				
Subestación Eléctrica				
Pararrayos				
Equipos de Tratamiento:				
Sistema de Fosas Sépticas				
Pozos de Absorción				
Plantas de Tratamiento				
Pozos Artesianos				
Equipos de Bombeo				
Mantenimiento General:				
Estado General Actual:				
Estado de Conservación:				
Calidad de Acabados:				
Clasificación de la Construcción:				
Calidad de la Construcción:				
Número de Niveles:				
Número de Piso (Propiedad Horizontal)				
Calidad del Proyecto				
Unidades Rentables:				

Firma Perito Responsable:

Nombre del Perito Responsable:

Ing. José Zavala

Firma Persona que mostó el bien:

Firma Persona que mostó el bien:

Econ. Steven Lozano

592
que
sur
yale



INMOMERCEDES
Inmobiliaria de Mercedes S.A.

INMPAC: N° 1756

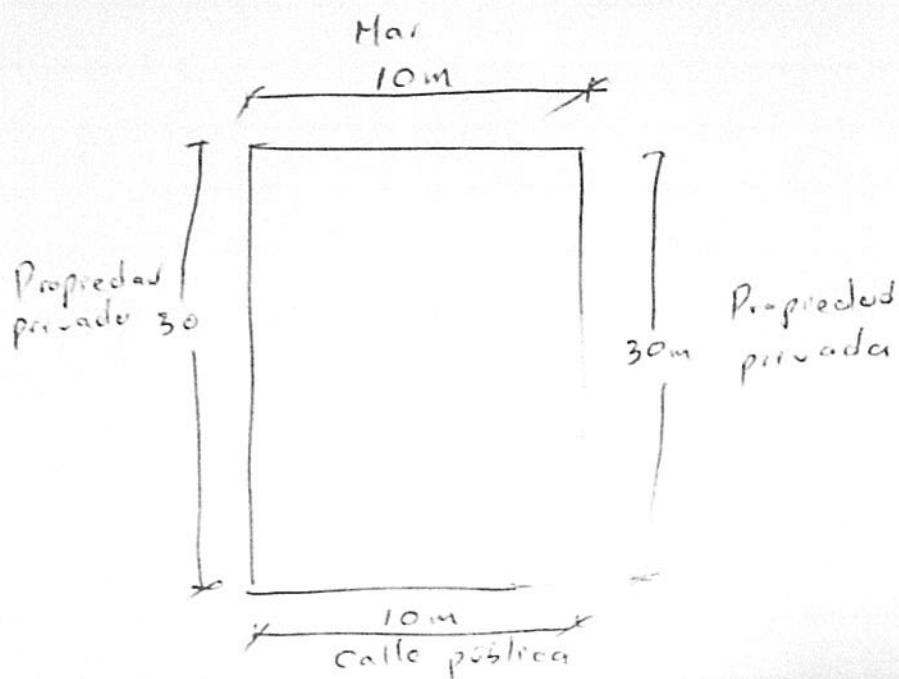
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES
Inmobiliaria de Mercedes S.A.

GRÁFICO (IMPLANTACIÓN) DE LAS MEDIDAS TOMADAS EN SITIO:



593
Quis
map
yos

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



Vista de acceso al Bien



Vista general del Bien



Vista del lindero Norte



Vista del lindero Sur



Vista del lindero Este



Vista del lindero Oeste



Vista del entorno del Bien



Foto de Inspección

	 INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	INMPAC: N° 1756
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES		
Dirección del inmueble o número de avalúo:		
Santa Marianita, sector Boca de Río Pacoche		
1. Actividades realizadas en la propiedad		
sí	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		
sí	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		
sí	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		
sí	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		
sí	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: miércoles, 19 de noviembre de 2025

594
guy
mrs
4ms