

<div></div>	Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025		
	SOLICITADO POR: SR. RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA		
	jueves, 19 de febrero de 2026		
REGISTROS	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO		
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS: PA-2010-1207	Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003		
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA: SC-RNP-623			
			
			
BIEN INMUEBLE:	VIVIENDA RESIDENCIAL unifamiliar medianera de 2 plantas, con sus respectivas obras complementarias.		
DIRECCIÓN EN SITIO	Calle pública del Barrio Jesús de Nazaret - Valle del Gavilán, Urbanización Luxor, Lote y Construcción #14, código catastral #: 1-19-29-14-000		
DIRECCIÓN SEGÚN ESCRITURA	Lote No. 14, de la Urbanización Luxor, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del cantón Manta, provincia de Manabí.		
PAÍS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	MANABI	13	MANABI
CANTÓN:	MANTA	8	MANTA
PARROQUIA:	MANTA	2	MANTA
CLAVE CATASTRAL:	- - -	1-19-29-14-000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA/ FICHA REGISTRAL:	- - -	- - - / 75028	
PROPIETARIO:	Sr. Ronald Antonio Baque Guevara		
REPRESENTANTE LEGAL:	No Aplica		
SOLICITANTE:	SR. RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA		
DEPOSITARIO JUDICIAL:	Henver Paolo Morán Peña		
FECHA DE SOLICITUD:	martes, 20 de enero de 2026		
FECHA DE INSPECCIÓN:	jueves, 5 de febrero de 2026		
FECHA DE INFORME:	jueves, 19 de febrero de 2026		

	Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025		
	Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003		
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	Compañía Grupo S.A	
	Representante Legal:	Arq. Luis Oras Plaza	
	Peritos:	Ing. Edgar Carriel Fuentes /Arq. Mario Poli Mercado	
	Asistente:	Arq. Cindy Moncada Cortez	
1.2 Inmueble que se Valúa:	Tipo de bien:	CASA	
	Subtipo de bien:	VIVIENDA RESIDENCIAL unifamiliar medianera de 2 plantas, con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspección	Abogado Henver Morán (Depositario judicial) y Sr. Ronald Antonio Baque (Propietario)	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autónomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Otros (Coactiva)
1.6 Destino del Crédito			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	* Notificación de providencia #696091 - Proceso Coactivo BP-000085-I-2025, emitido vía correo por el Banco Del Pacífico, con fecha 20 de Enero de 2025. * Escritura pública No. 2022-13-08-03-P00942 Compraventa que otorgan Arquitecto Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda a favor Ronald Antonio Baque Guevara; Constitución de hipoteca determinada, anticrisis, prohibición voluntaria de enajenar y gravar que otorga Ronald Antonio Baque Guevara a favor del Banco del Pacífico S.A., en la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, con fecha 24 de Mayo del 2022, ante el abogado Alex Arturo Cevallos Chica, notario público tercero del cantón Manta.		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Sr. Ronald Antonio Baque Guevara		
2.2. Título de Adquisición:	Compraventa, Constitución de hipoteca determinada.		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Parroquia - Manta		
3.1.2 Sectores Próximos:	Entre estos podemos mencionar: Entre estos podemos mencionar: Urbanización Barú (250m),Urbanización Baru Oasis (390m), Urbanización Cristal azul (1,20km), Urbanización Mar Azul (160m), Puerto Madera Apart Hotel (480m), Escuela Clara Barton (400m), Taller de Arte Bilingüe Carolina Corrales (500m), Turu Estudio de Arte (550m), Urbanización Cristal Azul 2 (620m), Ultisec- Servicio de guardias de seguridad (400m), El Patio Outdoor restaurante (650m), Unidad Educativa Particular Talentos de Manta (840m), Mare S&M Hostal (1km), Universidad Pontifica Católica del Ecuador (1,10km), Centro de formación artesanal Crea (1km), Iglesia Católica Sagrado Corazón de Jesús (1,10km), Unidad Educativa Particular Nazaret (1,10km), entre otros.		
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona en crecimiento		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Residencial		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio		
3.1.6 Densidad Poblacional:	Media densidad poblacional	Medio nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	Vía vehicular	
	capacidad vial	vía secundaria	
	condición de la vía	vía asfaltada	
	calle 1	Identificada como vía a Colegio Issac Newton, siendo de vía doble, 2 carriles, de bajo tráfico vehicular, asfaltada con aceras y bordillos de hormigón, ubicada 375m del ingreso de la urbanización.	
	calle 2	Vía interna de la urbanización Luxor, asfaltada de doble vía un solo carril con aceras y bordillos de hormigón, exclusiva para propietarios.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.	
	Energía eléctrica:	Si.	
	Alcantarillado:	Si.	
	Servicio de recolección de basura:	Si.	
	Telefonía:	Si.	
	Seguridad:	Si.	
	Aceras y bordillos:	Si.	
	Transporte:	Por la Vía a Colegio Isaac Newton, circulan las líneas de transporte urbanos como línea 1 - Los Gavilanes, línea 9 - Ciudadela Deportiva, entre otros; así como vehículos particulares.	
	Equipamiento urbano:	Completo	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Respecto a este punto, la urbanización "Luxor" cuenta con servicios de infraestructura urbana y comunales completos. Al momento, existen proyectos nuevos y en ejecución uno de estos Barú Carol ubicado a 50m de la urbanización.		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Por el momento ninguno que se visualice; sin embargo no podemos olvidar la inseguridad que afecta al país y por ende al mercado inmobiliario.		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Área verde y espacio de recreación planificado por la urbanización.		

		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025				
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003				
3.2.- Descripción del Terreno:						
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georreferenciales de la edificación en estudio son:				
		Latitud	0° 58'18.4"S (-0.971778)		Longitud	80° 45'36.6"W (-80.760167)
Link de ubicación:	https://www.google.com/maps/place/0%C2%B058'18.4%22S+80%C2%B045'36.6%22W/@-0.9717778,-80.7601667,221m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-0.9717778!4d-80.7601667?hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D					
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Límitrofes y Orientación:						
El terreno sobre el que se implanta la edificación en estudio, es medianero, situado en la calle interna de la urbanización Luxor, ubicado a 75 m del área recreativa y de la garita de control de ingreso.						
3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.						
INMUEBLE:	Lote No. 14, de la Urbanización Luxor, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del cantón Manta, provincia de Manabí.					
Linderos Generales		TERRENO: Lote# 14, código catastral #: 1-19-29-14-000		Según Documento	Según Sitio	
POR EL FRENTE (ESTE):	Calle interna, con		8,90 m		8,90 m	
LATERAL IZQUIERDO (NORTE):	Lote #15, con		17,10 m		17,10 m	
LATERAL DERECHO (SUR):	Lote #13, con		17,10 m		17,10 m	
ATRÁS (OESTE):	Calle pública, con		8,90 m		8,90 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:			152,19 m²		152,19 m²	
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0,00 m²			
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0,00%			
Observaciones:	Los linderos y mensuras fueron corroborados en sitio y coinciden con los descritos en la documentación proporcionada.					
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:				
Forma:	Rectangular	El inmueble que se avalúa forma parte de la Urbanización Luxor, conjunto residencial cerrado que dispone de servicios de infraestructura urbanística y áreas comunales completas. El entorno inmediato se caracteriza por la presencia de desarrollos habitacionales de similares características, conformados principalmente por viviendas unifamiliares de dos plantas construidas en hormigón armado. La urbanización se emplaza en un sector en proceso de consolidación y crecimiento urbano, donde se evidencian varios proyectos inmobiliarios en etapa de construcción y planificación Asimismo, el sector cuenta con adecuada conectividad hacia vías principales, facilitando el acceso a servicios, equipamientos y actividades comerciales.; Sin embargo no podemos olvidar la inseguridad, que también afecta a la situación económica inmobiliaria actual del país.				
Topografía:	Plana					
Ubicación:	Medianero					
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:						
Ninguna						
3.2.7.- Uso Actual:						
VIVIENDA UNIFAMILIAR						
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE						
VIVIENDA RESIDENCIAL unifamiliar medianera de 2 plantas, con sus respectivas obras complementarias.						
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:						
Ítem	Descripción	Área			Alícuota	
		Cubierta	Abierta	Sin detallar/Total		
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)						
		Factor de depreciación %	Observación: La depreciación del inmueble por los años de servicio, considerando el estado de conservación y mantenimiento es de 3,29%, por lo tanto, el factor de depreciación a aplicar es de 96,71%			
	Planta Baja	96,71%	51,00		51,00	
	Porch	96,71%	7,00		7,00	
	Planta Alta	96,71%	60,00		60,00	
	Total construcción principal		118,00		118,00	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
1	Cuarto de bomba	96,71%	1,00		1,00	
2	Mesón de lavandería	96,71%		1,00	1,00	
3	Pavimento de hormigón rígido	96,71%		74,00	74,00	
4	Cisterna	96,71%		5,00	5,00	

		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025				
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003				
5	Cerramiento posterior y lateral	96,71%		30,00	30,00	
	Total obras complementarias cubiertas		1,00		1,00	
TOTAL: Avance de Obra / Área de construcción		100,00%	119,00		Total Alícuota	No aplica
Observaciones:	Las áreas de construcción se han determinado según las medidas tomadas en sitio.					
4.1.1.- Características Generales del Inmueble en Estudio						
El inmueble en estudio, hace referencia a una edificación residencial unifamiliar de 2 plantas, que forma parte de la Urbanización Luxor, ubicada al sureste de la ciudad de Manta, Barrio Jesús de Nazaret - Valle del Gavilán, actualmente consolidada, con 21 villas de 2 plantas, cuenta con servicios de infraestructura urbanística y áreas comunales completas, entre estas: piscina, parque infantil, club social, garita de control de ingreso, seguridad 24/7, vigilancia, cerramiento perimetral y calles internas adoquinadas. La villa que se avalúa es medianera de 2 plantas con sus respectivas obras complementarias, implantada al interior del Lote #14. Su distribución arquitectónica actual es la siguiente:						
4.1.2.- Distribución de Ambientes						
Distribución Funcional Inmueble Original:						
Planta Baja	Porch, Sala - comedor en un solo ambiente con salida a patio posterior, cocina, baño de visitas, y escalera hacia piso superior.					
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Según plano de implantación adjunto en este informe y para fines de valoración se identifican los siguientes rubros: <div>1 Cuarto de bomba</div> <div>2 Mesón de lavandería</div> <div>3 Pavimento de hormigón rígido</div> <div>4 Cisterna</div> <div>5 Cerramiento posterior y lateral</div>					
Planta Alta	Estar de distribución, dormitorio principal con vestidor y baño, dormitorio #2 con closet, dormitorio #3 actualmente utilizado como estudio con closet y un baño general.					

		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025					
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003					
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas: Edificación Residencial 2P							
DESCRIPCIÓN		PLANTA BAJA			PLANTA ALTA		
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:		Hormigón armado					
PISOS		Hormigón rígido					
SOBREPISOS		Porcelanato con rastreras del mismo material			Porcelanato con rastreras del mismo material		
ESCALERAS		Hormigón armado con revestimiento de porcelanato y rastreras del mismo material con pasamano de madera					
CUBIERTA		Losa de piso superior			Losa de hormigón armado impermeabilizada		
TUMBADO		Gypsum con diseño de luz indirecta en sala y dicroicos			Enlucido y pintado		
PAREDES EXT.		Mampostería de bloque, enlucidos, pintados y revestidos			Mampostería de bloque, enlucidos, pintados y revestidos		
PAREDES INT.		Mampostería de bloque, enlucidos, pintados y revestidos					
PUERTAS EXT.		Puerta principal de madera con jambas y batientes, puerta de aluminio y vidrio en salida a retiro posterior			- - -		
PUERTAS INT.		Madera con jambas y batientes					
CERRADURAS		Manija en puerta principal			Pomo / Kwisket		
VENTANAS		Perfilería de aluminio y vidrio con malla antimosquitos					
MESONES DE COCINA		Muebles bajos de aglomerado laminado con mesón de cuarzo oscuro y salpicadera de cerámica			- - -		
MUEBLES DE COCINA		Muebles altos y bajos de Aglomerado láminado			- - -		
CLÓSET		Aglomerado laminado					
MESONES DE BAÑOS		Encimera de granito sobre mueble					
PIEZAS SANIT. PROCED.		Lavamanos sobre mesón/ Fv			Lavamanos sobre mesón/ Fv		
GRIFERÍA		Grifo monomando de manija/ fv			Grifo monomando de manija/ fv		
INST. ELÉCTRICAS		Empotradas					
PIEZAS ELÉCTRICAS		Bticino					
INST. SANITARIAS		Empotradas					
INST. AGUA POTABLE		Empotradas					
INST. A/A		Empotradas					
INST. TV.		Empotradas					
PINTURA EXT.		Elastomérica					
PINTURA INT.		Caucho					
REVESTIMIENTO INT.		Cerámica en fachada, papel tapiz en pared de escalera, baño de visitas, duelas de madera decoraticas en porch, cerámica en área de ducha en baños					
CERRAMIENTO		Mampostería de bloque enlucido h:2,80 en cerramiento posterior colindante a limite de la urbanización con cerco eléctrico, mamposteria enlucida h:2,00 en lateral.					
INTERNET - WIFI		Si					
TV POR CABLE		Si					
TELEFONÍA		Si					
GAS CENTRALIZADO		Se contemplan puntos de gas para la cocina y el calefón.					
INST. ESPECIALES		Aire acondicionado tipo Split					
OTROS		Contrapiso de hormigón, área de parqueo y cisterna.					
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:							
Número de Ambientes:	11	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3		
Número de nivel en el que se ubica la unidad avaluada	No aplica	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0		
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	2		
Altura del Inmueble:	6,00 m	Piscina (Común):	Si	Calidad de acabados	Buena		
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble							
Año de Construcción:	2022	Edad del inmueble: (Aproximada)	4 años	Vida Útil (Años):	65 años		
vivienda pertenece al primer uso			si		Se encuentra edificada al		100,00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:							
Conservación	Bueno	Mantenimiento	Mantenimiento		Deficiencias Relevantes		Ninguna
4.5.- Características de Implantación de la Construcción							
AISLADA	☒	ADOSADA	☐	CONTINUA	☐	PAREADA	☐

		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025					
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003					
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas Específicas: Lo que determine el departamento correspondiente del GAD de Manta y el reglamento interno de la Urbanización Luxor.							
Zonificación Municipal	Urbano	Retiro Frontal (min)	5,14 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupación	Aislada
Lote Mínimo	152,19 m ²	Retiro Lateral	2,15 m	COS	38,77%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	10,00 m ²	Retiro entre Bloques	- - -	CUS	78,19%	Clasificación del Suelo	Construido
Retiro Posterior (min)	2,80 m	Altura de Edificación	6,00 m	CUS / COS TOTAL	116,96%	Factibilidad de Servicios Básicos	Si
Observación: Los datos del cuadro que antecede son según mediciones tomadas en sitio.							
5.2 Afectaciones Viales:							
Ninguna							
5.3 Otros Aspectos							
Ninguno							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
<p>Para determinar el valor por m² de terreno y construcción, se ha considerado, entre otros los siguientes factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Características del sector y de la urbanización Luxor. * Características constructivas de la edificación * Edad, estado de conservación y mantenimiento de la construcción * Distribución arquitectónica y acabados utilizados * Tamaño de la vivienda * 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. * Situación económica e inmobiliaria actual del país. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
Para determinar el valor del inmueble mediante éste método, normalmente se toman como referencia, propiedades cercanas al inmueble materia del presente informe, para luego afectarlos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, tipología constructiva, etc.							
8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN							
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados, tanto por la normativa nacional, como 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.							
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 3. Criterio de la incidencia del valor del terreno en una vivienda unifamiliar. 							
<p>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.</p>							

		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025					
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003					
9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.							
Considerando las características físicas y constructivas de las obras principales y complementarias, podemos establecer a nuevo y al estado o avance actual, el siguiente valor:							
ÍTEM	INMUEBLES						
AVALÚO DEL TERRENO:							
		ÁREA TOTAL	VALOR m²	VALOR TOTAL DEL TERRENO	ALÍCUOTA	ÁREA PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL DEL TERRENO
0	TERRENO: Lote# 14, código catastral #: 1-19-29-14-000	152,19 m2	\$ 195,00	\$ 29.677,05	No aplica	152,19 m2	\$ 29.677,05
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 29.677,05
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN:							
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	Factor de depreciación %	V/m² A LA FECHA	VALOR AL ESTADO ACTUAL
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)							
	Planta Baja	51,00 m²	\$ 750,00	\$ 38.250,00	96,71%	\$ 725,33	\$ 36.991,83
	Porch	7,00 m²	\$ 600,00	\$ 4.200,00	96,71%	\$ 580,26	\$ 4.061,82
	Planta Alta	60,00 m²	\$ 700,00	\$ 42.000,00	96,71%	\$ 676,97	\$ 40.618,20
	Total construcción principal	118,00 m²	\$ 715,68				
COSTO DE REPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL 2P:				\$ 84.450,00			
COSTO FÍSICO / VALOR AL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL 2P:							\$ 81.671,85
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Cuarto de bomba	1,00 m²	\$ 150,00	\$ 150,00	96,71%	\$ 145,07	\$ 145,07
2	Mesón de lavandería	1,00 m²	\$ 100,00	\$ 100,00	96,71%	\$ 96,71	\$ 96,71
3	Pavimento de hormigón rígido	74,00 m²	\$ 40,00	\$ 2.960,00	96,71%	\$ 38,68	\$ 2.862,32
4	Cisterna	5,00 m²	\$ 500,00	\$ 2.500,00	96,71%	\$ 483,55	\$ 2.417,75
5	Cerramiento posterior y lateral	30,00 m²	\$ 100,00	\$ 3.000,00	96,71%	\$ 96,71	\$ 2.901,30
	Total obras complementarias cubiertas	1,00 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 8.710,00			
COSTO FÍSICO / VALOR AL ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA FECHA:							\$ 8.423,15
9.1.- COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS AL 100% Y AL ESTADO ACTUAL:				\$ 93.160,00			\$ 90.095,00
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS							\$ 119.772,05
SON: CIENTO DIEZ Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS CON 05/100 DÓLARES AMERICANOS							

<div></div>		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025				
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003				
10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL						
La Urbanización Luxor, en la que se ubica el inmueble avaluado, cuenta con servicios de infraestructura y comunales completos. La comercialización de éste inmueble, debido a su tamaño y uso, se estimaría a corto plazo (5 a 10), siempre y cuando se apliquen costos reales de mercado de acuerdo al sector y a las características propias del inmueble que se avalúa.						
11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA						
La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.						
12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO						
El valor comercial o 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 ubicación, tamaño, al interior de un conjunto residencial cerrado y años de servicio, su valor comercial, debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto, para este caso, el factor de comercialización, se considera igual a la unidad.						
13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:						
Calle pública del Barrio Jesús de Nazaret - Valle del Gavilán, Urbanización Luxor, Lote y Construcción #14, código catastral #: 1-19-29-14-000						
AVALÚO DEL TERRENO:						
DESCRIPCIÓN	ÁREA	V/FÍSICO/m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL	FC	V/m2, INCLUIDO FC	VALOR COMERCIAL O DE MERCADO A LA FECHA
TERRENO: Lote# 14, código catastral #: 1-19-29-14-000	152,19 m2	\$ 195,00	\$ 29.677,05	1,00	\$ 195,00	\$ 29.677,05
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:						\$ 29.677,05
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN:						
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)						
Planta Baja	51,00 m²	\$ 725,33	\$ 36.991,83	1,00	\$ 725,33	\$ 36.991,83
Porch	7,00 m²	\$ 580,26	\$ 4.061,82	1,00	\$ 580,26	\$ 4.061,82
Planta Alta	60,00 m²	\$ 676,97	\$ 40.618,20	1,00	\$ 676,97	\$ 40.618,20
Total construcción principal	118,00 m²					
VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL A LA FECHA:						\$ 81.671,85
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
Cuarto de bomba	1,00 m²	\$ 145,07	\$ 145,07	1,00	\$ 145,07	\$ 145,07
Mesón de lavandería	1,00 m²	\$ 96,71	\$ 96,71	1,00	\$ 96,71	\$ 96,71
Pavimento de hormigón rígido	74,00 m²	\$ 38,68	\$ 2.862,32	1,00	\$ 38,68	\$ 2.862,32
Cisterna	5,00 m²	\$ 483,55	\$ 2.417,75	1,00	\$ 483,55	\$ 2.417,75
Cerramiento posterior y lateral	30,00 m²	\$ 96,71	\$ 2.901,30	1,00	\$ 96,71	\$ 2.901,30
Total obras complementarias cubiertas	1,00 m²					
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA FECHA:						\$ 8.423,15
13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE						\$ 119.772,05
SON: CIENTO DIEZ Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS CON 05/100 DÓLARES AMERICANOS						



Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025

Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa; para éste caso considerando que se trata de una vivienda con pocos años de servicio, considerando su factibilidad comercial; sin olvidar la situación actual del país, se sugiere aplicar un 12% al valor comercial o de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
VIVIENDA RESIDENCIAL unifamiliar medianera de 2 plantas, con sus respectivas obras complementarias.	\$ 119.772,05	0,88	\$ 105.399,40

SON: CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 40/100 DÓLARES AMERICANOS

15.- AVALÚO CATASTRAL (AÑO 2026)

Avalúo de la tierra:	No proporcionado
Avalúo de construcción:	No proporcionado
Valor catastral de la propiedad:	No proporcionado

Observación: Con relación al valor catastral del inmueble, debemos indicar que Según la normativa vigente de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, éste no tiene influencia en el valor comercial o de mercado del inmueble, sino simplemente se colocará con un dato informativo.

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 119.772,05		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	152,19 m ²	\$ 29.677,05	24,78%	37,71
Construcción	119,00 m ²	\$ 90.095,00	75,22%	89,51
		Porcentaje total	100,00%	
		Mts ² (F=)	127,22	
		Valor mts ² G=C/F	\$ 941,43	

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es

24,78%

	Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025																	
	Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003																	
17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA																		
ÍTEM	DETALLE	VALOR																
9,1	VALOR AL ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS:	\$ 93.160,00																
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS.	\$ 119.772,05																
13.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 119.772,05																
14.0	VALOR DE MERCADO AJUSTADO (-12%)	\$ 105.399,40																
15.0	VALOR CATASTRAL (NO PROPORCIONADO)	No proporcionado																
17.1- DECLARACIÓN JURAMENTADA																		
<p>Yo, Arq. Wendell Mario Polit Mercado , por mis propios y personales derechos, parte de la nomina de peritos valuadores de la compañía GRUMAPO S.A, 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. Asumo (imos) civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.</p> <p>2. No tengo(emos) parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el (los) cliente (s) para quien (es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva valuación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.</p> <p>3. La remuneración que recibo (imos) no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he(mos) ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.</p>																		
18.- OBSERVACIONES																		
<p>*El inmueble en estudio, hace referencia a una edificación residencial unifamiliar medianera de dos plantas, ubicada al interior de la Urbanización Luxor, conjunto habitacional cerrado que dispone de servicios de infraestructura urbana y comunales completas.</p> <p>*Según lo manifestado en sitio, la vivienda tiene 4 años de servicio, habiendose realizado mejoras internas hace unos 3 años, consistentes principalmente en: instalación de duelas decorativas de madera en la pared de ingreso al porch; colocación de papel tapiz en baño social y área de escaleras; diseño e implementación de muebles altos y bajos en cocina, incluyendo cocina y horno empotrados con revestimiento de cuarzo en mesones; instalación de mamparas de vidrio en áreas de ducha, entre otras adecuaciones.</p> <p>* La vivienda tiene, un estado de conservación bueno, con ambientes funcionales, con adecuada distribución, iluminación y ventilación natural.</p> <p>* La urbanización se encuentra conformada por veintiún 21 villas. A la fecha de la inspección, el conjunto se observa consolidado, evidenciándose una de las unidades en venta.</p> <p>* No podemos dejar de lado la inseguridad que afecta a todo el país y la Provincia de Manabí, no es la excepción, problema que también afecta al mercado inmobiliario en general.</p> <p>* Los factores de ajustes aplicados al inmueble, están acorde al mercado inmobiliario actual y a las características particulares del bien avaluado.</p>																		
19.- ANEXOS:																		
<table><tr><td>a.-) Cuadro de Resumen</td><td>1 Página</td></tr><tr><td>b.-) Ficha de Riesgo Ambiental</td><td>1 Página</td></tr><tr><td>c.-) Ubicación Geográfica del Inmueble</td><td>2 Páginas</td></tr><tr><td>d.-) Cuadro de Áreas y Plano de Implantación General</td><td>1 Página</td></tr><tr><td>e.-) Memoria fotográfica</td><td>4 Páginas</td></tr><tr><td>f.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Terreno</td><td>2 Páginas</td></tr><tr><td>g.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Construcción</td><td>6 Páginas</td></tr><tr><td>h.-) Documentación Legal Proporcionada</td><td>5 Páginas</td></tr></table>			a.-) Cuadro de Resumen	1 Página	b.-) Ficha de Riesgo Ambiental	1 Página	c.-) Ubicación Geográfica del Inmueble	2 Páginas	d.-) Cuadro de Áreas y Plano de Implantación General	1 Página	e.-) Memoria fotográfica	4 Páginas	f.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Terreno	2 Páginas	g.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Construcción	6 Páginas	h.-) Documentación Legal Proporcionada	5 Páginas
a.-) Cuadro de Resumen	1 Página																	
b.-) Ficha de Riesgo Ambiental	1 Página																	
c.-) Ubicación Geográfica del Inmueble	2 Páginas																	
d.-) Cuadro de Áreas y Plano de Implantación General	1 Página																	
e.-) Memoria fotográfica	4 Páginas																	
f.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Terreno	2 Páginas																	
g.-) Referencias Comerciales /Memoria de cálculo Construcción	6 Páginas																	
h.-) Documentación Legal Proporcionada	5 Páginas																	
<div>Atentamente,</div> <div><div><div>0908473937</div><div>LUIS EDUARDO ORUS PLAZA</div><div>Firmado digitalmente por 0908473937 LUIS EDUARDO ORUS PLAZA Fecha: 2026.02.20 10:56:24 -05'00'</div></div><div><div>0900178831</div><div>WENDELL MARIO POLIT MERCADO</div><div>Firmado digitalmente por 0900178831 WENDELL MARIO POLIT MERCADO Fecha: 2026.02.20 10:56:57 -05'00'</div></div><div><div>092373761</div><div>3 HENVER PAOLO MORAN PEÑA</div><div>Firmado digitalmente por 0923737613 HENVER PAOLO MORAN PEÑA Fecha: 2026.02.24 07:22:36 -05'00'</div></div></div> <div><div>PERITO VALUADOR GRUMAPO S.A RUC: 0992635177001 Reg. Sup. Bancos PA-2010-1207 Arq. Luis Eduardo Orús Plaza - Representante Legal</div><div><div>Arq. Wendell Mario Polit Mercado</div><div>Perito Avaluador Reg. Prof. No. G-287 Ruc: 0900178831001 Reg. Sup. Bancos PA-2002-074</div></div></div>																		

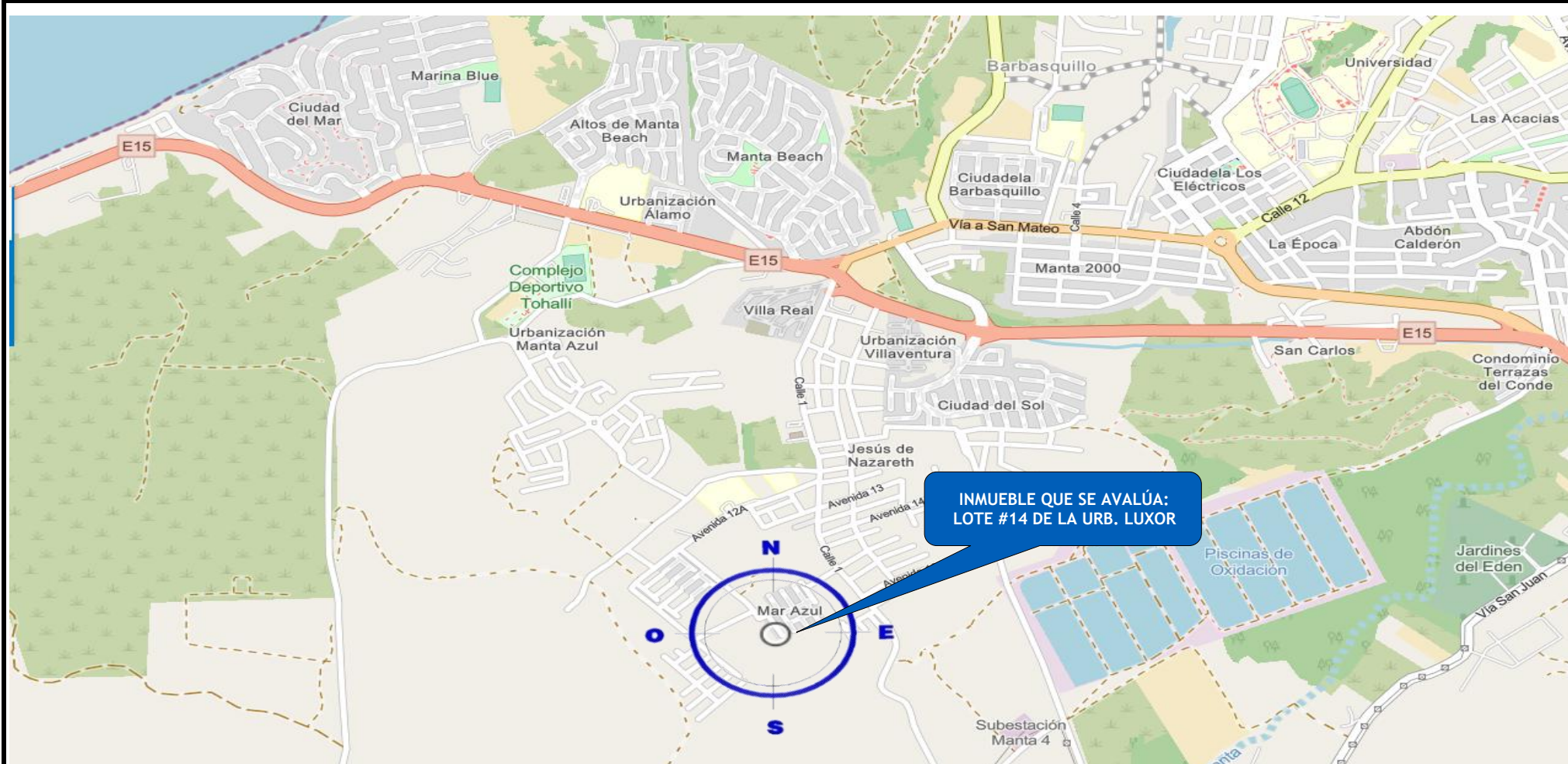
<div></div>		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025					
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003					
19.- ANEXO: a.- CUADRO DE RESUMEN							
TIPO DE INMUEBLE	CA	VIVIENDA RESIDENCIAL unifamiliar medianera de 2 plantas, con sus respectivas obras complementarias.					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO: Lote# 14, código catastral #: 1-19-29-14-000	152,19 m2	\$ 195,00	29.677,05	No aplica	152,19 m2	\$ 29.677,05	
OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)							100,00%
Planta Baja	51,00 m2	\$ 725,33	36.991,83				
Porch	7,00 m2	\$ 580,26	4.061,82				
Planta Alta	60,00 m2	\$ 676,97	40.618,20				
Total construcción principal	118,00 m2		81.671,85				
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Cuarto de bomba	1,00 m2	\$ 145,07	145,07				
Mesón de lavandería	1,00 m2	\$ 96,71	96,71				
Pavimento de hormigón rígido	74,00 m2	\$ 38,68	2.862,32				
Cisterna	5,00 m2	\$ 483,55	2.417,75				
Cerramiento posterior y lateral	30,00 m2	\$ 96,71	2.901,30				
Total obras complementarias cubiertas	1,00 m2		8.423,15				
TOTAL TERRENO + CONSTRUCCIÓN	TOTAL		119.772,05				
VIDA ÚTIL	65 Años						
EDAD DEL BIEN	4 Años		ZONIFICACIÓN	Urbano	PARROQUIA		MANTA
REMANENTE	61 Años		PLUSVALÍA	Media	PROPIEDAD HORIZONTAL		NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2022				TIPO DE CONSTRUCCIÓN	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Buena				Número de Baños/Medio Baños:		3
Número de Dormitorios:	3				Número de nivel en el que se ubica la unidad avaluada		No aplica
Número de Pisos:	2				Piscina (Común):		Si
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	0° 58'18.4"S (-0.971778)		Longitud	80° 45'36.6"W (-80.760167)		
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial del inmueble						USD \$	119.772,05
Valor Comercial Ajustado del inmueble						USD \$	105.399,40
Porcentaje de Ajuste						%	12,00%
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN				TABLA 253-TIPO DE GARANTÍA HIPOTECARIA			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN			CÓDIGO	DESCRIPCIÓN		
H	HORMIGÓN ARMADO			CA	CASA Y TERRENO		
T	METÁLICO			TE	TERRENO		
L	LADRILLO/BLOQUE			DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
D	MADERA			LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL		
A	ADOBE/TAPIAL			LI	GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL		
M	MIXTO			EM	EMBARCACIONES, AERONAVES (NAVES MARÍTIMAS, FLUVIALES O AÉREAS) Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA		
O	OTROS						

	Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025		
	Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003		
19.- ANEXO: b.- FICHA DE RIESGO AMBIENTAL			
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES			
Dirección del inmueble:			
Lote No. 14, de la Urbanización Luxor, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del cantón Manta, provincia de Manabí.			
A.- 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.			
B.- Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
SI	NO	DESCONOZCO	
☐	☒	☐	Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?
C.- 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? Si es así, existe algún indicio de que el agua este contaminada?
☐	☐	☒	La propiedad está 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?
☐	☒	☐	Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continuo)?
☐	☒	☐	Se evidencia riesgo de incendio?
D.- Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad			
SI	NO	DESCONOZCO	
☐	☐	☒	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☒	Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☐	☒	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?
☐	☒	☐	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 actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?
E.- Tomas de agua			
SI	NO	DESCONOZCO	
☐	☒	☐	Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?
☐	☒	☐	Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?
☐	☒	☐	Utiliza agua entubada sin permiso oficial?
<div><div><div>0908473937</div><div>Firmado digitalmente por 0908473937 LUIS EDUARDO ORUS PLAZA</div><div>Fecha: 2026.02.20 10:58:34 -05'00'</div></div><div><div>PERITO VALUADOR</div><div>GRUMAPO S.A</div><div>RUC: 0992635177001</div><div>Reg. Sup. Bancos PA-2010-1207</div><div>Arq. Luis Eduardo Orús Plaza - Representante Legal</div></div></div> <div><div><div>0900178831</div><div>Firmado digitalmente por 0900178831 WENDELL MARIO POLIT MERCADO</div><div>Fecha: 2026.02.20 10:59:04 -05'00'</div></div><div><div>Arq. Wendell Mario Polit Mercado</div><div>Perito Avaluador</div><div>Reg. Prof. No. G-287</div><div>Ruc: 0900178831001</div><div>Reg. Sup. Bancos PA-2002-074</div></div></div>			

	Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025
19.- ANEXO: c.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:	Código avalúo: BDP-2026-GRU MAPO-AVA-0003
Link de ubicación:	https://www.google.com/maps/place/0%C2%B058'18.4%22S+80%C2%B045'36.6%22W/@-0.9717778,-80.7608104,218m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-0.9717778!4d-80.7601667?hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D
<div data-bbox="159 550 764 674"> <p>0°58'18.4"S 80°45'36.6"W</p> <p>-0.971778, -80.760167</p> </div>	

19.- ANEXO: c.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

Lote No. 14, de la Urbanización Luxor, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del cantón Manta, provincia de Manabí.



19.- ANEXO: d.- CUADRO DE ÁREAS Y PLANOS DE IMPLANTACIÓN GENERAL

TERRENO: Lote# 14, código catastral #: 1-19-29-14-000

152,19 m²

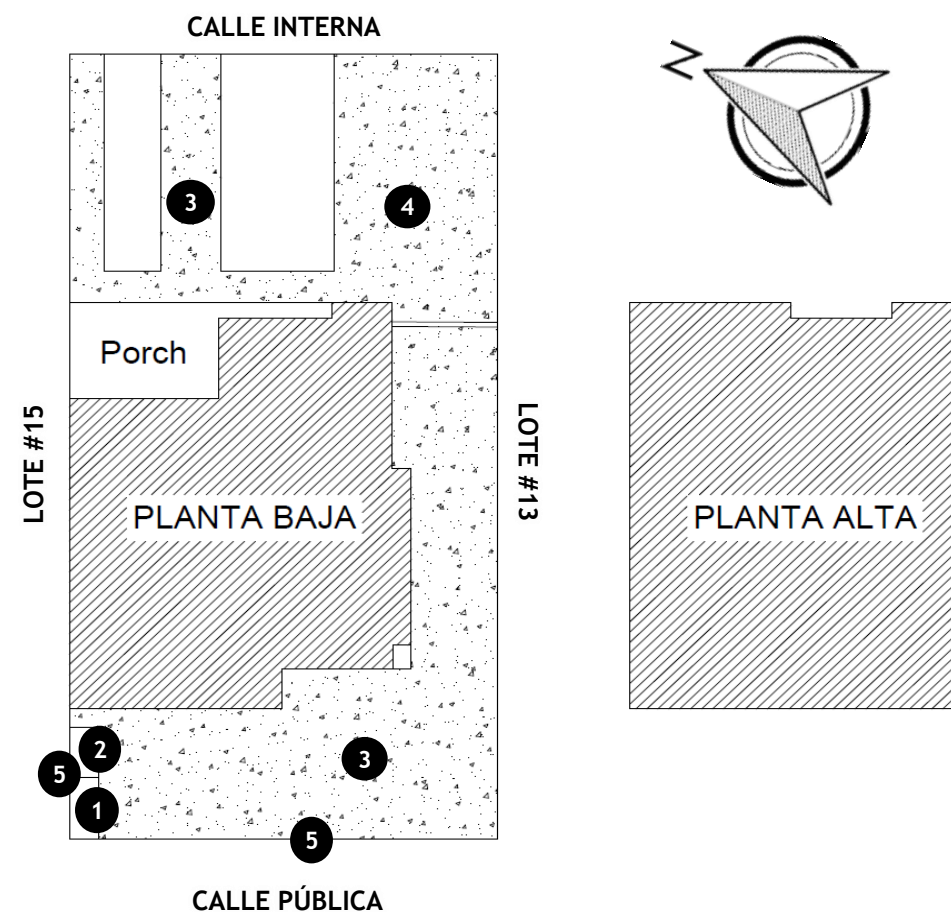
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TOMADAS EN SITIO

Ítems OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)

Planta Baja	51,00 m ²
Porch	7,00 m ²
Planta Alta	60,00 m ²
Total construcción principal	118,00 m²

OBRAS COMPLEMENTARIAS

1	Cuarto de bomba	1,00 m ²
2	Mesón de lavandería	1,00 m ²
3	Pavimento de hormigón rígido	74,00 m ²
4	Cisterna	5,00 m ³
5	Cerramiento posterior y lateral	30,00 m ²
	Total obras complementarias cubiertas	1,00 m²



19.- ANEXO: e.- MEMORIA FOTOGRÁFICA

ENTORNO Y VÍAS DE ACCESO



UNIDAD EDUCATIVA NAZARET (1,10KM)



ESCUELA CLARA BARTON (400M)



ULTISEC CL - SERVICIO DE GUARDIAS DE SEGURIDAD
(400M)



URBANIZACIÓN BARU (250M)



CALLE VEHICULAR S/N



PROYECTO HABITACIONAL BARU CORAL (50M)

ÁREAS COMUNES DE LA URBANIZACIÓN LUXOR



GARITA DE CONTROL DE INGRESO



JUEGOS INFANTILES

19.- ANEXO: e.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



ÁREA RECREACIONAL



PISCINA

OBRAS PRINCIPALES: EDIFICACIÓN PRINCIPAL (2P)

PLANTA BAJA



FACHADA FRONTAL



PORCH: PUERTA DE MADERA



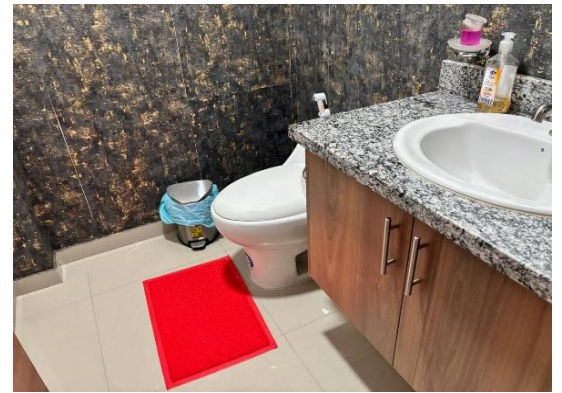
SALA: AIRE SPLIT



COMEDOR: TUMBADO DE GYPSUM



COCINA: MUEBLES ALTOS Y BAJOS DE AGLOMERADO LÁMINADO



BAÑO DE VISITAS: MESÓN CON REVEST. DE GRANITO

19.- ANEXO: e.- MEMORIA FOTOGRÁFICA

PLANTA ALTA



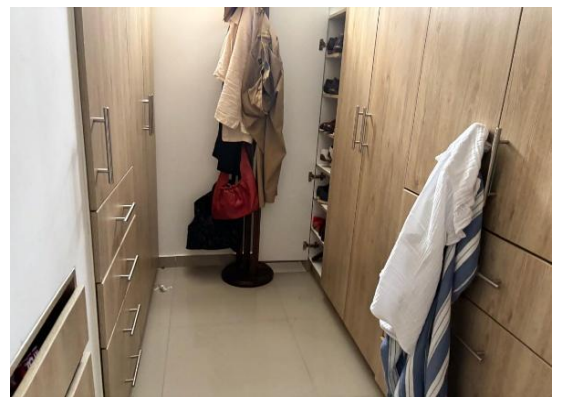
ESCALERA DE PISO SUPERIOR - REVESTIMIENTO DE PAPEL TAPIZ EN PARED



HALL DE DISTRIBUCIÓN: PUERTAS DE MADERA



DORMITORIO PRINCIPAL: SOBREPISO DE PORCELANATO



VESTIDOR: CLOSET DE AGLOMARADO LAMINADO



BAÑO: LAVAMANOS SOBREMESÓN FV



DORMITORIO #2: VENTANA DE ALUMINIO Y VIDRIO



DORMITORIO #3 (ACTUALMENTE ESTUDIO): AIRE SPLIT



BAÑO: ÁREA DE DUCHA CON REVES. DE PISO A TECHO

19.- ANEXO: e.- MEMORIA FOTOGRÁFICA

OBRAS COMPLEMENTARIAS



1.- CUARTO DE BOMBA
2.- MESÓN DE LAVANDERÍA



3.- PAVIMENTO DE HORMIGÓN RÍGIDO



4.- CISTERNA



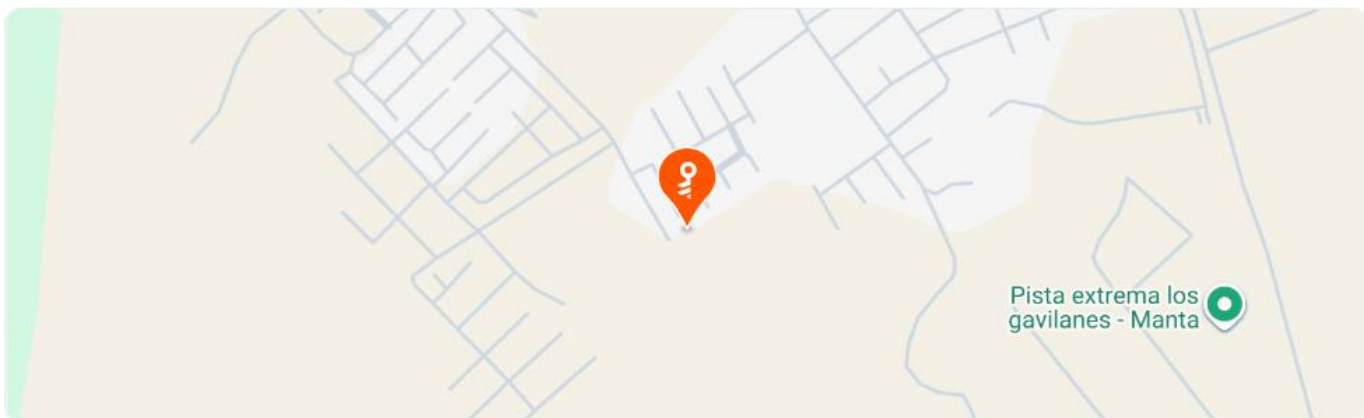
5.- CERRAMIENTO POSTERIOR Y LATERAL

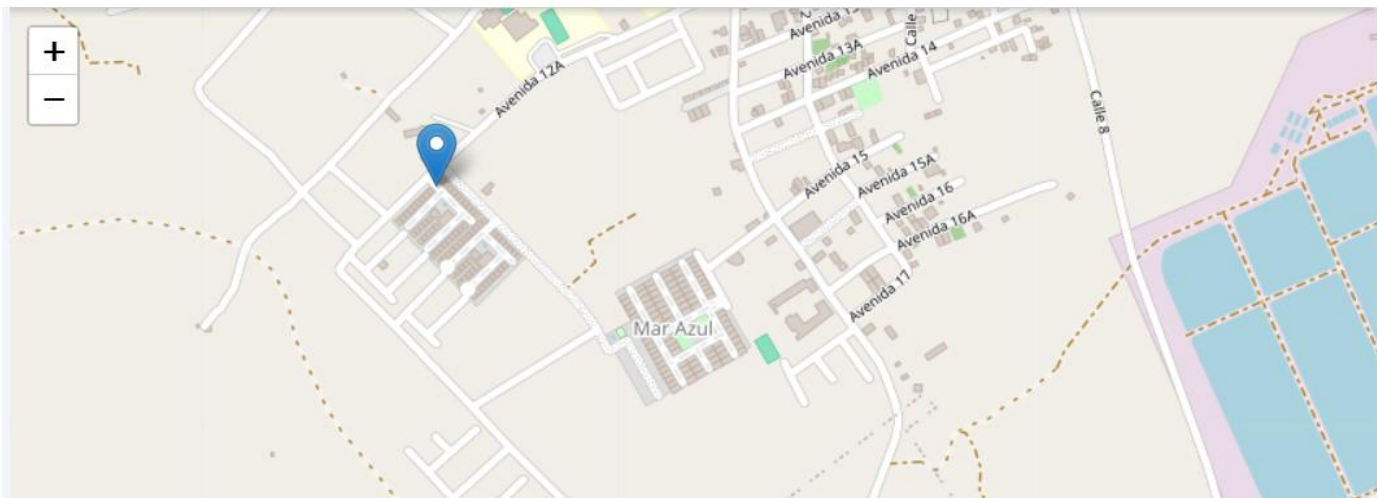
19.- ANEXO: f.- REFERENCIAS COMERCIALES - TERRENO

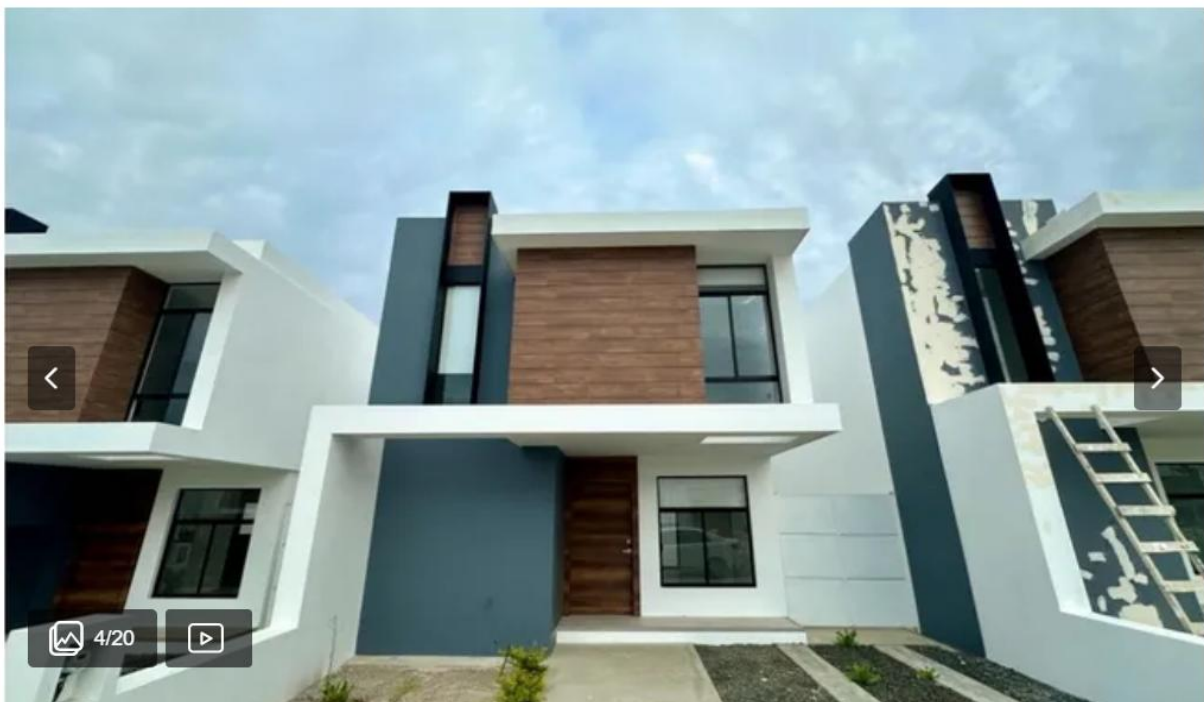
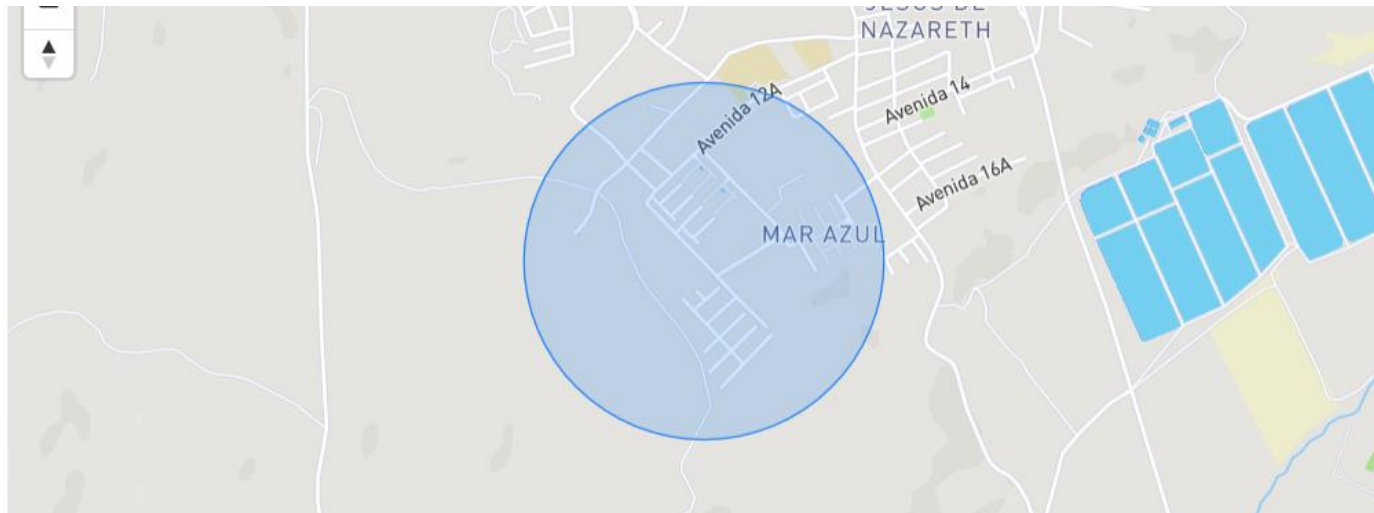
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: TERRENO					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	6/3/2025				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Plusvalia.com				
FUENTE:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-urb.-cristal-azul-sector-los-				
DIRECCIÓN:	Urb. Cristal Azul				
DISTANCIA:	500m				
ZONA:	Residencial privada				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianero				
FRENTE:	- - -	IMPORTES:			
FONDO:	- - -	Valor de la oferta inmobiliaria.	35.000,00	V/m2 de Terreno	193,37
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	181,00 m²	Contacto: Diana Farfán Realty - 0982998514			
FORMA:	Regular	Lote de terreno en venta en Urb. Cristal Azul-sector Los Gavilanes, cerca de Unidad Educativa Talentos, Clara Burton School, Pontificia Universidad Católica del Ecuador sede Manabí. Precio de oportunidad. Lote de terreno con todos los servicios básicos, dentro de Urbanización privada con puerta de ingreso principal con guardianía y sistemas de cámaras de seguridad.			
TOPOGRAFÍA:	Plana				

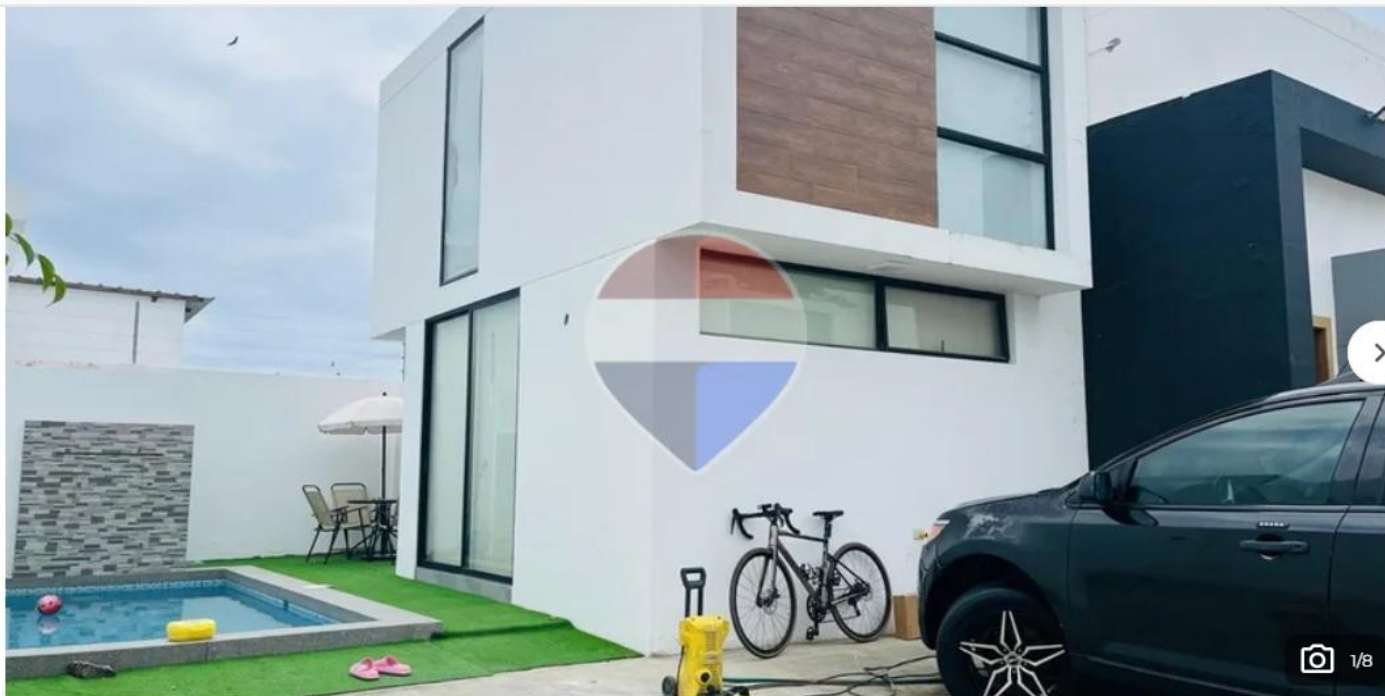
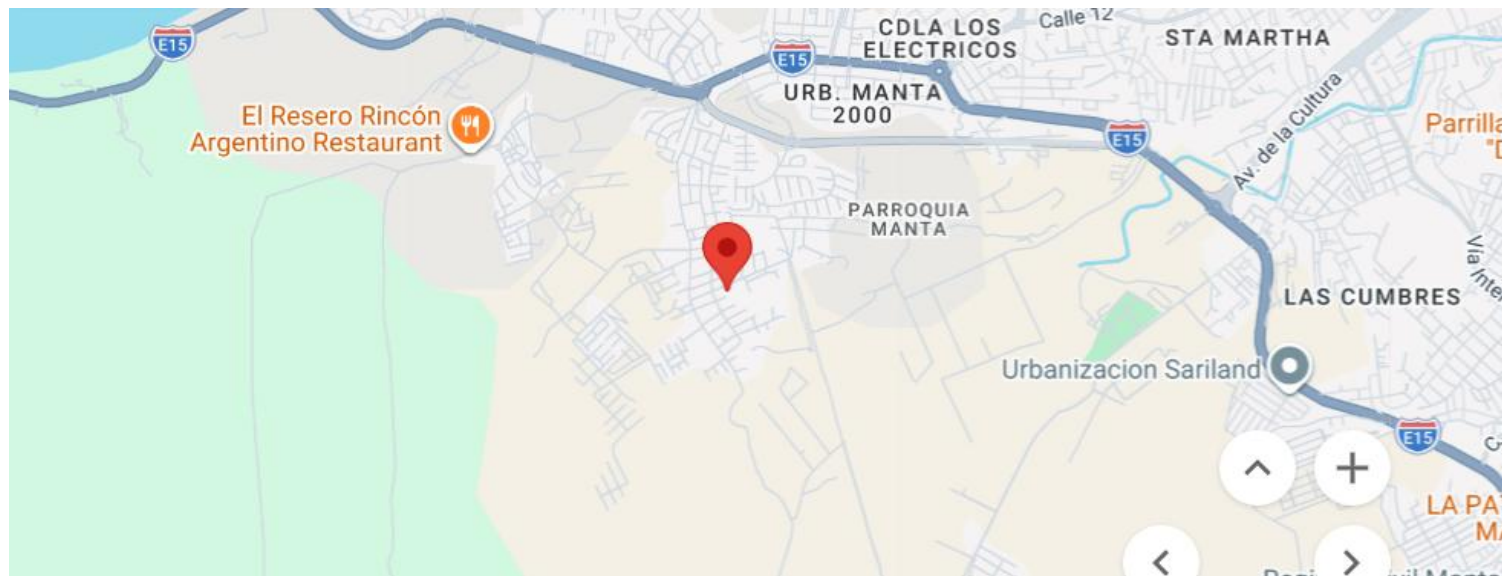
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: TERRENO					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	11/2/2026				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Trovit.com				
FUENTE:	https://casas.trovit.com.ec/detalle/3e51e91-a12e-3d86-838f-f73b8130b5c9?t_pvid=4c716c0b-b214-4feb-8b58				
DIRECCIÓN:	Sector Jesus de Nazareth				
DISTANCIA:	1,10km				
ZONA:	Residencial				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianero				
FRENTE:	- - -	IMPORTES:			
FONDO:	- - -	Valor de la oferta inmobiliaria.	52.000,00	V/m2 de Terreno	119,49
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	435,17 m²	Contacto: Trovit - +1 (202) 952-0291			
FORMA:	Regular	Oportunidad para adquirir un terreno en la hermosa ciudad costera de Manta! Este terreno es el lugar perfecto para construir su hogar de ensueño o para invertir en una propiedad con gran potencial de crecimiento. Descripción: Medidas Frente: 21,92. m x Largo 20 m x Atrás 22,72 m Área total: 435,17 m2			
TOPOGRAFÍA:	Plana				

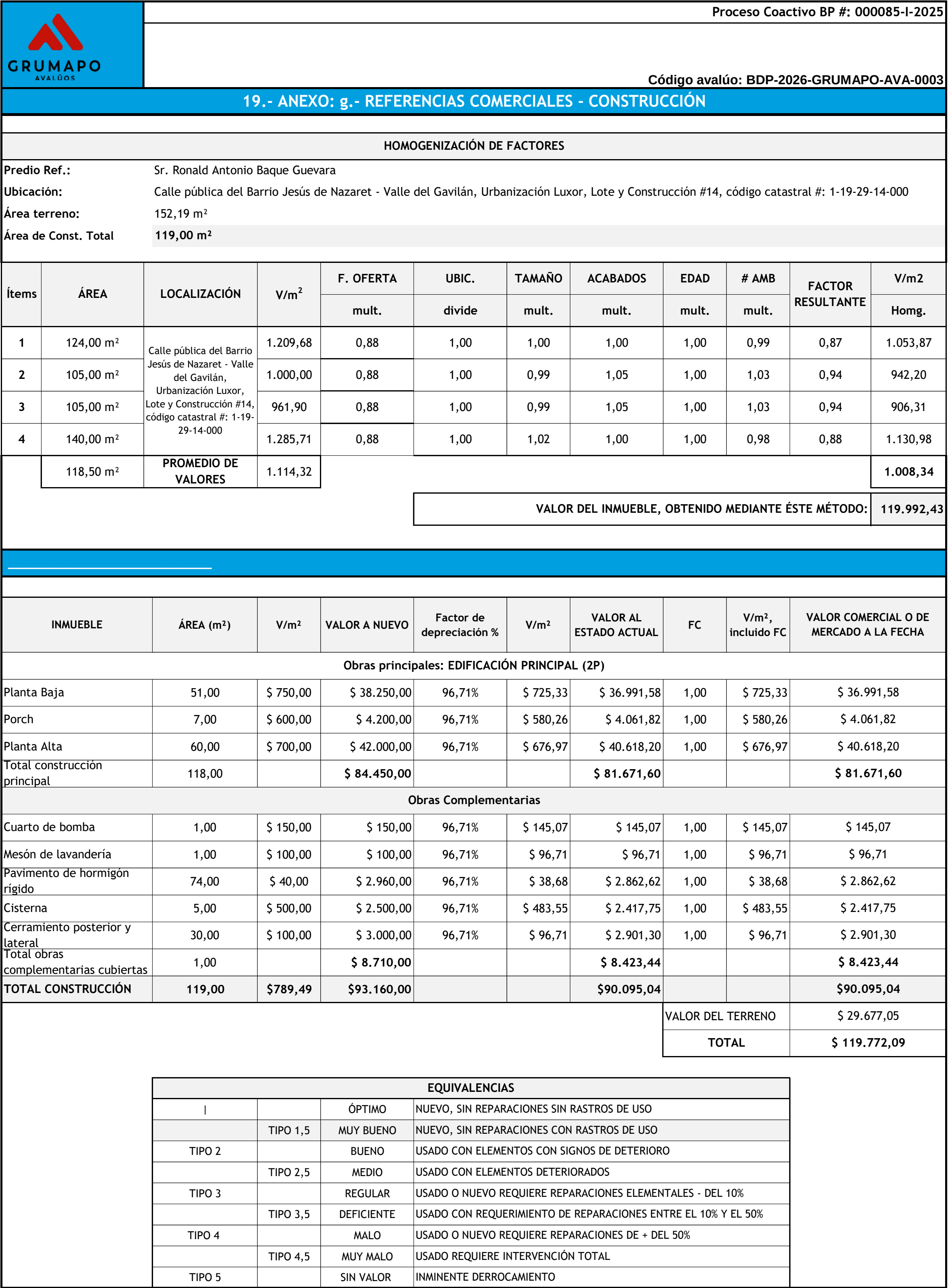
<div><div><div></div></div><div>GRUMAPO</div><div>AVALÚOS</div></div>				Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025							
Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003											
19.- ANEXO: f.- REFERENCIAS COMERCIALES - TERRENO											
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: TERRENO											
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE				FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE							
FECHA DE INFORMACIÓN:		11/2/2026									
TIPO DE FUENTE:		Internet									
NOMBRE DE LA FUENTE:		Plusvalia.com									
FUENTE:		https://www.nuroa.com.ec/adform/9100000725637720935?click_type=0&pos=2&listingId=910000072563									
DIRECCIÓN:		Urb. Cristal Azul 4									
DISTANCIA:		1km									
ZONA:		Residencial privada									
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:		Medianero									
FRENTE:		- - -		IMPORTES:							
FONDO:		- - -		Valor de la oferta inmobiliaria.		28.000,00		V/m2 de Terreno		140,00	
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:		200,00 m²		Contacto: Remax Machala, Agente Carla Zambrano / 0991093246							
FORMA:		Regular		Ubicado en el sector #Los Gavilanes # surdemanta , sector donde están colegios y más mejores unidades educativas. La urbanización cristal azul 4 cuenta con área social con canchas, salón de evento, parques, parqueaderos, acceso con garita, instalaciones soterradas, vías asfaltadas. Terrenos en venta desde 200 m2 en \$28.000							
TOPOGRAFÍA:		Montañosa									
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES											
Predio Ref.:		Sr. Ronald Antonio Baque Guevara									
Ubicación:		Calle pública del Barrio Jesús de Nazaret - Valle del Gavilán, Urbanización Luxor, Lote y Construcción #14, código catastral #: 1-19-29-									
Área terreno:		152,19 m²									
Ítems	ÁREA	LOCALIZACIÓN	V/m²	F. OFERTA	UBIC.	TAMAÑO	TOPOGRA FÍA	FORMA	INFRAESTRUCT URA	FACTOR RESULTAN TE	V/m2
				mult.	divide	mult.	mult.	mult.	mult.		Homg.
1	181,00 m²	Calle pública del Barrio Jesús de Nazaret - Valle del Gavilán, Urbanización Luxor, Lote y Construcción #14, código catastral #: 1-19-29-14-000	193,37	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,10	1,07	\$206,11
2	435,17 m²		119,49	0,95	0,90	1,18	1,00	1,00	1,30	1,62	\$193,49
3	200,00 m²		140,00	0,95	0,95	1,03	1,00	1,00	1,30	1,34	\$187,46
	272,06 m²	PROMEDIO DE VALORES									\$195,69
Valor por m² de terreno a considerar en el avalúo:											\$195,00
VALOR DEL TERRENO, OBTENIDO MEDIANTE ÉSTE MÉTODO:											29.677,05

<div><div><div></div><div>GRUMAPO</div><div>AVALÚOS</div></div></div>		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025	
Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003			
19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
FECHA DE INFORMACIÓN:	28/5/2025	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div>Ver todas las fotos </div></div>	
TIPO DE FUENTE:	Internet		
NOMBRE DE LA FUENTE:	Plusvalía.com		
FUENTE:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-la-casa-en-venta-en-la-urbanizacion-luxor-146562113.html		
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos		
NEGOCIACIÓN:	Oferta		
ZONA:	Residencial privada		
CALLE:	Interna de la urbanización	<div><div><div></div><div>Barrio Los Gavilanes, urbanizacion Luxor, Los Gavilanes, Manta</div></div><div></div></div>	
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera		
FRENTE:	9		
FONDO:	17		
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	152,19 m²		
FORMA:	Regular		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	124,00 m²		
TIPO DE ACABADOS:	Similares al inmueble valuado		
EDAD:	5		
TOPOGRAFÍA:	Plana		
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	IMPORTES:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	150.000,00
		V/m2 de Construcción	1.209,68
NÚMERO DE HABITACIONES:	3	Contacto: MantaHomes - 0952677299	
NÚMERO DE BAÑOS:	3	Se vende la casa en la urbanizacion Luxor. Area del terreno es 152.19m2, area de construccion es 124.13m2. Casa tiene sala, comedor, cocina, baño social, 3 dormitorios cada uno con su propio baño, patio con area de lavanderia, 2 parqueaderos, cisterna para el agua. Se vende amoblada, cada cuarto tiene cortinas y aire acondicionado, calentador de agua electrico. cocina tiene extractor, plancha de cocina, refi, microonda.	
NÚMERO DE PARQUEOS:	2		

<div><div>GRUMAPO</div><div>AVALÚOS</div></div>		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025	
Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003			
19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
FECHA DE INFORMACIÓN:	11/2/2026		
TIPO DE FUENTE:	Internet		
NOMBRE DE LA FUENTE:	grupoconstrubienes.com		
FUENTE:	https://grupoconstrubienes.com/ca-sa-venta-manta/2803757		
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos		
NEGOCIACIÓN:	Oferta		
ZONA:	Residencial privada		
CALLE:	Interna de la urbanización		
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera		
FRENTE:	- - -		
FONDO:	- - -		
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	123,00 m²		
FORMA:	Regular		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	105,00 m²		
TIPO DE ACABADOS:	Similares al inmueble valuado		
EDAD:	Nuevo		
TOPOGRAFÍA:	Plana		
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Nuevo	IMPORTES:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	105.000,00
NÚMERO DE HABITACIONES:	3	Contacto: Grupo Construbienes - 0991814278	
NÚMERO DE BAÑOS:	2	Esta Urbanización es la ultima etapa de Urbanizaciones Barú, se está construyendo al sur de Manta, sector Los Gavilanes (a 150 metros del Colegio Isaac Newton, Colegio Talentos), cerca a las playas de la ciudad, vías rápidas. El sector tiene una una excelente proyección para inversiones inmobiliarias residenciales. Un lugar muy tranquilo y seguro! Construcción: 105 m2 (2 plantas) Terreno: 123.20 m2	
NÚMERO DE PARQUEOS:	2		

<div><div>GRUMAPO</div><div>AVALÚOS</div></div>		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025			
Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003					
19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN					
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
FECHA DE INFORMACIÓN:	11/2/2026				
TIPO DE FUENTE:	Internet				
NOMBRE DE LA FUENTE:	Casastrovit.com				
FUENTE:	https://casas.trovit.com.ec/detail/018f65b2-f6ae-7d8a-8b4d-9e95d5ced1d0?t_pvid=630054bb-d667-492d-b72e-1d2929381313&page=1&t_sec=1&pos=4&search_terms=gavilanes+m				
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos				
NEGOCIACIÓN:	Oferta				
ZONA:	Residencial privada				
CALLE:	Interna de la urbanización				
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera				
FRENTE:	- - -				
FONDO:	- - -				
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	123,00 m²				
FORMA:	Regular				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	105,00 m²				
TIPO DE ACABADOS:	Similares al inmueble valuado				
EDAD:	2	IMPORTES:			
TOPOGRAFÍA:	Plana				
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	Valor de la oferta inmobiliaria.	101.000,00	V/m2 de Construcción	961,90
NÚMERO DE HABITACIONES:	3	Contacto: Trovit - +1 (202) 952-0291			
NÚMERO DE BAÑOS:	3	Esta es la última etapa de Urbanizaciones Barú, se está construyendo al sur de Manta, sector Los Gavilanes (a pocos metros de Colegios como Isaac Newton, Talentos), a 5 minutos de las principales playas la ciudad, de fácil acceso. El sector tiene una una excelente proyección a corto plazo para inversiones inmobiliarias residenciales, en donde su inversión de seguro estará en crecimiento. Construcción: 105 m2 (2 plantas) , Terreno: 123.20 m2			
NÚMERO DE PARQUEOS:	2				

<div><div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div></div><div><div>GRUMAPO</div><div>AVALÚOS</div></div></div>		Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025	
		Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003	
19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 4: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
FECHA DE INFORMACIÓN:	11/2/2026		
TIPO DE FUENTE:	Internet		
NOMBRE DE LA FUENTE:	Remax.com		
FUENTE:	https://www.remax.com.ec/listings/casa-de-venta-en-manta-zona-sur-los-gavilanes		
NIVEL DE COMPROBACIÓN:	Internet con fotos		
NEGOCIACIÓN:	Oferta		
ZONA:	Residencial privada		
CALLE:	Pública		
UBICACIÓN CON RESPECTO A LA MANZANA:	Medianera		
FRENTE:	- - -		
FONDO:	- - -		
ÁREA DEL TERRENO O SUPERFICIE:	181,00 m²		
FORMA:	Regular		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	140,00 m²		
TIPO DE ACABADOS:	Similares al inmueble valuado		
EDAD:	6		
TOPOGRAFÍA:	Plana		
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	Bueno	IMPORTES:	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	180.000,00
		V/m2 de Construcción	1.285,71
NÚMERO DE HABITACIONES:	3	Contacto: Cinthia Alexandra Paladines Zamora - 0988366208	
NÚMERO DE BAÑOS:	2	Casa en venta - Los Gavilanes, Zona Sur de Manta Hermosa y acogedora casa en venta ubicada en el sector Los Gavilanes, zona sur de Manta, un área residencial tranquila y de fácil acceso. La propiedad cuenta con espacios bien distribuidos, dormitorios cómodos, áreas sociales funcionales y una cocina práctica, ideales para la vida familiar. /PALA Como valor agregado, la casa dispone de una piscina,	
NÚMERO DE PARQUEOS:	3		



GRUMAPO

AVALÚOS

Proceso Coactivo BP #: 000085-I-2025

Código avalúo: BDP-2026-GRUMAPO-AVA-0003

19.- ANEXO: g.- REFERENCIAS COMERCIALES - CONSTRUCCIÓN

CUADRO SIMPLIFICADO DE APLICACIÓN DE DEPRECIACIÓN						
DATOS	EDAD:	4	\$789,49	0,60	96,71%	\$458,11
			\$789,49	0,40	96,71%	\$305,41
	VIDA ÚTIL:	65	Factor a considerar		96,71%	\$763,52
			Depreciación		3,29%	
	ESTADO:	1,5				
RESULTADOS	EDAD / VIDA ÚTIL:	6,15				
	FACTOR (%)	3,29	100,00%		96,71%	
			3,29%			

PORCENTAJE PARA PROCESO CONSTRUCTIVO				
MO	1	MOVIMIENTO TIERRAS Y OBRAS PRELIMINARES	\$ 2.027,16	5,41%
S	2	ESTRUCTURA	\$ 10.792,78	28,80%
AL	3	ALBAÑILERÍA	\$ 7.917,50	21,13%
H	4	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	\$ 3.049,25	8,14%
E	5	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 2.045,46	5,46%
A	6	ACABADOS	\$ 11.646,87	31,08%
		TOTAL USD	\$ 37.479,02	100,00%

COSTOS REFERENCIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (ESTUDIO AEPA)							Índice para manabí
PROTOTIPO	RANGO ÁREAS (m²)	COSTO DIRECTO (\$)	Porcentaje- Costos Indirectos	COSTOS INDIRECTO S (\$)	COSTO TOTAL (Bajo y Alto de cada rango) (\$)	VARIACIÓN COSTOS INDIRECTOS	
Bajo	50 - 70	267,60	6%	16,06	283,66	Del 6 al 8%	\$283,66
		303,12	8%	24,25	327,37		\$327,37
Medio bajo	70 - 80	347,12	10%	34,71	381,83	Del 10 al 12%	\$381,83
		399,58	12%	47,95	447,53		\$447,53
Medio	100 - 120	460,52	15%	69,08	529,60	Del 15 al 18%	\$529,60
		529,92	20%	105,98	635,90		\$635,90
Medio alto	150	607,82	20%	121,56	729,38	Del 20 al 25%	\$729,38
		694,15	25%	173,54	867,69		\$867,69
Alto	200	788,97	25%	197,24	986,21	Del 25 al 30%	\$986,21
		892,27	30%	267,68	1159,95		\$1.159,95
Lujo	300 - 400 o m	1.004,03	30%	301,21	1.305,24	Del 30 al 35%	\$1.305,24
		1.124,27	35%	393,49	1.517,76		\$1.517,76

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (NOTIFICACIÓN DE PROVIDENCIA, ACTA DE POSESIÓN, ESCRITURA DE COMPRAVENTA)

Inicio del mensaje reenviado:

De: Moreira Villacres Soraya Dirce <sdmoreir@pacifico.fin.ec>

Asunto: NOTIFICACION PROVIDENCIA #696091- PROCESO COACTIVO BP-000085-I-2025

Fecha: 20 de enero de 2026, 12:42:45 ECT

Para: "mariopolli@grumapo.com" <mariopolli@grumapo.com>

A: GRUMAPO S.A., en calidad de PERITO EVALUADOR, se le notifica con la providencia emitida dentro del proceso coactivo BP-000085-I-2025, que indica:

Guayaquil, 15 de enero de 2026, a las 12h27 VISTOS: Agréguese a los autos: UNO) Razón de notificación de la providencia No. 692312, a la parte coactivada, el/la señor/a BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO, en calidad de DEUDOR PRINCIPAL, efectuada mediante correo electrónico de fecha 13 de enero de 2026. DOS) Acta de Sorteo de Perito Avaluador de fecha 13 de enero de 2026; suscrito por, la Ab. Lizbeth Villalta Toledo en calidad de Responsable del Sorteo, la Ab. Pamela Sisalima en calidad de Revisora Designada y la Ab. Maria de los Angeles Vera en calidad de Asistente de Secretaria. Continuando con la sustanciación de la causa, se dispone: PRIMERO: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 296 del Código Orgánico Administrativo, se ordena el avalúo pericial del bien inmueble embargado consistente en: LOTE NUMERO 14 DE LA URBANIZACION LUXOR, ubicado en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE 8.90 lindera con calle interna, LATERAL IZQUIERDO 17,10 lindera con lote 15, LATERAL DERECHO. 17,10 lindera con lote 13, ATRAS: 8.90 calle pública. Área total 152.19M2. Sobre este lote de terreno se encuentra construida una vivienda de dos plantas, con código catastral No. 1192914000 y con ficha registral No. 75028; por lo que, en virtud del acta de sorteo agregada a la presente causa y al amparo de lo establecido en el artículo 297 del Código Orgánico Administrativo, se designa a la compañía GRUMAPO S.A., con registro único de contribuyentes No. 0992635177001, en la persona del gerente general Luis Eduardo Orus Plaza, por los derechos que representa de la compañía, como perito avaluador. SEGUNDO: Oficiar a la Fuerza Pública, para que brinden el auxilio necesario al Perito designado a fin de que puede cumplir con la diligencia. TERCERO: Notifíquese a el/la señor/a HENVER PAOLO MORÁN PEÑA, en calidad de DEPOSITARIO JUDICIAL, a fin de que se sirva dar las facilidades que el caso requiera. -Cúmplase, notifíquese y oficiese. - F) Ab. Carlota María Falcones Cáceres, Órgano Ejecutor Banco del Pacífico S.A. - F) Ab. Soraya Dirce Moreira Villacres, Abogada Secretaria.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

**Banco del Pacífico**
www.bancodelpacifico.comAb. Soraya Moreira Villacres
Abogada Secretaria | Juzgado de Coactiva
sdmoreir@pacifico.fin.ec
Telf.: 3731500 Ext. 40585**EXPEDIENTE BP-000085-I-2025**
BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO**ACTA DE POSESIÓN DE PERITO**

En conformidad con lo establecido en el artículo 49 del Reglamento para el Ejercicio de la potestad de Ejecución Coactiva del Banco del Pacífico, y en virtud de lo ordenado en la providencia de fecha 15 de enero de 2026, se realiza la presente Acta de Posesión de Perito a favor de la compañía GRUMAPO S.A., con registro único de contribuyentes No. 0992635177001, debidamente representada por el Ing. Luis Eduardo Orus Plaza, con cédula de ciudadanía No. 0908473937, compañía designada dentro de la presenta causa para la realización del avalúo del bien inmueble propiedad de la parte coactivada, el/la señor/a BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO, con cédula de ciudadanía No. 1302588718, en calidad de DEUDOR PRINCIPAL, consistente en: "LOTE NUMERO 14 DE LA URBANIZACION LUXOR, ubicado en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE 8.90 lindera con calle interna, LATERAL IZQUIERDO 17,10 lindera con lote 15, LATERAL DERECHO. 17,10 lindera con lote 13, ATRAS: 8.90 calle pública. Área total 152.19M2. Sobre este lote de terreno se encuentra construida una vivienda de dos plantas, con código catastral No. 1192914000 y con ficha registral No. 75028", en relación al proceso coactivo No. BP-000085-I-2025, que se sigue en contra de la parte coactivada, el/la señor/a BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO, con cédula de ciudadanía No. 1302588718, en calidad de DEUDOR PRINCIPAL.

Para constancia de su aceptación firma la presente Acta de Posesión, el Ing. Luis Eduardo Orus Plaza, con cédula de ciudadanía No. 0908473937, en calidad de Representante Legal de la compañía GRUMAPO S.A., con registro único de contribuyentes No. 0992635177001, junto con la Secretaria del despacho.

Guayaquil, 29 de enero de 2026.

0908473937
Firmado digitalmente por 0908473937 LUIS EDUARDO ORUS PLAZA
Fecha: 2026.01.30 10:07:26 -05'00'p. GRUMAPO S.A.
Luis Eduardo Orus Plaza
Gerente GeneralSORAYA DIRCE
MOREIRA
VILLACRES
Firmado digitalmente por SORAYA DIRCE MOREIRA VILLACRES
Fecha: 2026.01.29 09:35:40 -05'00'Ab. Soraya Dirce Moreira Villacres
Secretaria de Coactiva

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (NOTIFICACIÓN DE PROVIDENCIA, ACTA DE POSESIÓN, ESCRITURA DE COMPRAVENTA)

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2022	13	08	03	P00942
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA

QUE OTORGAN

ARQUITECTO DANILO ANDRADE VÉLEZ Y

MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA

A FAVOR

RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA

CUANTÍA: USD \$ 120.000,00

AVALUO: USD \$ 72.952,71

CONSTITUCION DE HIPOTECA DETERMINADA,

ANTICRESIS, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y

GRAVAR

QUE OTORGA

RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA

A FAVOR DEL

BANCO DEL PACIFICO S.A.

CUANTÍA: USD \$ 91603.65

(DI 2 COPIAS)

P.C.

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veinticuatro (24) de mayo del dos mil veintidós, ante mí ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA,

comparecen las siguientes personas: UNO.- Los cónyuges Arquitecto



19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (NOTIFICACIÓN DE PROVIDENCIA, ACTA DE POSESIÓN, ESCRITURA DE COMPRAVENTA)

GRAVAR, que se contienen al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones.- **PRIMERA PARTE.- COMPRAVENTA: CLAUSULA**

PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la suscripción de la presente escritura pública: a) Los cónyuges Arquitecto **PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ** y señora **MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, por sus propios y personales derechos, y por los derechos que representan de la sociedad conyugal entre ellos formada, a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se los podrá denominar como **"LOS VENDEDORES"**; y, por otra parte b) El señor **RONALD**

ANTONIO BAQUE GUEVARA, casado, con disolución de la sociedad conyugal, documento que se acompaña como habilitante, a quien en adelante y para efectos del presente contrato, se la podrá denominar como **"EL COMPRADOR"**.- **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

La parte vendedora, los cónyuges Arquitecto **PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ** y señora **MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, son los únicos y exclusivos propietarios del bien inmueble consistente en el **LOTE NÚMERO CATORCE, DE LA URBANIZACIÓN LUXOR**, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, que tiene las siguientes medidas y linderos: Por **EL FRENTE: 8.90** metros lindera con calle interna; **LATERAL IZQUIERDO: 17.10** metros, lindera con Lote 15, **LATERAL DERECHO: 17.10** metros, lindera con Lote 13; **ATRÁS: 8.90** metros, lindera con calle pública. **Área total: 152.19** metros cuadrados. Este Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-14-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.-

CLAUSULA TERCERA: HISTORIA DE DOMINIO.- La Parte Vendedora, los cónyuges Arquitecto **PAUL DANILO ANDRADE**

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (NOTIFICACIÓN DE PROVIDENCIA, ACTA DE POSESIÓN, ESCRITURA DE COMPRAVENTA)

CUARTA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos, **LOS VENEDORES** dan en venta real y perpetua enajenación a favor de **EL COMPRADOR**, señor RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA, **LOTE NÚMERO CATORCE, DE LA URBANIZACIÓN LUXOR**, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, que tiene las siguientes medidas y linderos: Por **EL FRENTE**: 8,90 metros lindera con calle interna; **LATERAL IZQUIERDO**: 17,10 metros, lindera con Lote 15, **LATERAL DERECHO**: 17,10 metros, lindera con Lote 13; **ATRÁS**: 8,90 metros, lindera con calle pública. **Área total**: 152,19 metros cuadrados. Este Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-14-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, ampliamente detallado en la Cláusula Segunda de este instrumento público, sin reservarse para sí ni para terceros, ningún derecho y declarando las partes que la compraventa se la hace como cuerpo cierto. Sobre este lote de terreno se encuentra construida una vivienda de dos plantas.- **CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Esta venta la hacen **LOS VENEDORES**, sin reservarse para sí ningún derecho, transfiriendo por tanto la propiedad, posesión, uso y goce del bien motivo de la presente compraventa, a **EL COMPRADOR**, quien deja constancia de su aceptación. El precio convenido entre las partes por la presente Compraventa es de **CIENTO VEINTE MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 120.000.00)**, los mismos que son cancelados de la siguiente manera: El valor de **TREINTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 30.000)**, ya fue cancelado como cuota inicial y el saldo, esto es el valor de **NOVENTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$**

19. ANEXO: h.- DOCUMENTACIÓN LEGAL (NOTIFICACIÓN DE PROVIDENCIA, ACTA DE POSESIÓN, ESCRITURA DE COMPRAVENTA)

65/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 93.603.65). La parte deudora está dispuesta a caucionar la obligación antes señalada, mediante la garantía hipotecaria con el carácter de determinada que es materia del presente contrato.- **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA DETERMINADA.**- En garantía y para seguridad real de la obligación señalada en la cláusula anterior, esto es el préstamo hipotecario otorgado para adquisición de la única vivienda familiar, incluyéndose además los correspondientes intereses, los gastos judiciales o extrajudiciales a los que hubiere lugar y demás cargos asociados al crédito descrito en la cláusula segunda de este instrumento, **LA PARTE DEUDORA**, constituye a favor del Banco del Pacífico S.A., primera y señalada Hipoteca determinada sobre el bien inmueble de su exclusiva propiedad que se describe a continuación: **LOTE NÚMERO CATORCE, DE LA URBANIZACIÓN LUXOR**, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, que tiene las siguientes medidas y linderos: Por **EL FRENTE**: 8.90 metros lindera con calle interna; **LATERAL IZQUIERDO**: 17.10 metros, lindera con Lote 15, **LATERAL DERECHO**: 17.10 metros, lindera con Lote 13; **ATRÁS**: 8.90 metros, lindera con calle pública. **Área total**: 152.19 metros cuadrados. Este Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-14-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Del informe del Perito Avaluador del Banco, Dra. Cbr. Sofía Erazo Lopez de la empresa SERVIAVALUOS, de fecha diez de mayo de dos mil veintidós, consta que las medidas y linderos del bien que se hipoteca, coinciden con los detallados en el párrafo que antecede, agregando en su informe: **DIRECCION EN SITIO**: Calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, Valle del Gavilán , Urbanización Luxor , lote No. 14. **USO ACTUAL**: