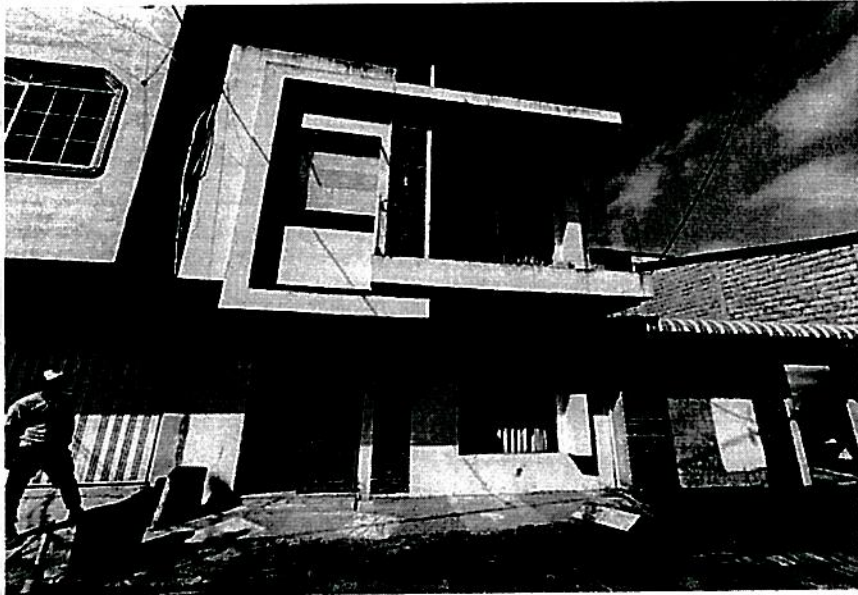


		INMPAC: N° 00348	
SOLICITADO POR:		Napoleón Ponce Torres	
		13/3/2026	
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647	 INMOMERCEDES INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366			
			
BIEN INMUEBLE:	Vivienda		
DIRECCION EN SITIO:	Sl #9 Mz #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Sl #9 Mz #37, ubicado en el programa de vivienda Tolita IV etapa, parroquia Vuelta Larga del cantón y Provincia de Esmeraldas		
PAIS:	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Esmeraldas	8	Esmeraldas
CANTÓN:	Esmeraldas	1	Esmeraldas
PARROQUIA:	Vuelta Larga	68	Vuelta Larga
CLAVE CATASTRAL:	---	PREDIO:	---
PROPIETARIO:	Napoleón Ponce Torres		
REPRESENTANTE LEGAL:	No aplica		
SOLICITANTE:	Napoleón Ponce Torres		
EJECUTOR:	Ab. Falcones Caceres Carlota María		
SECRETARIO:	Abg. Cristina Verónica García Gutiérrez		
EXPEDIENTE:	BP-008536-I-2025		
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 15 de enero de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	sábado, 7 de febrero de 2026		
FECHA DE INFORME:	viernes, 13 de marzo de 2026		

INMOMERCEDES		INMPAC: N° 00348	
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES			
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES	
	Perito:	Ing. Tyrone Portero Reyes	
	Asistente:	Ing. Mirka Mina	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar.	
	Subtipo de bien:	Edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspección	Depositario Judicial Ab. David Calderón	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Enajenación por remate
1.6 Destino del Crédito:	Otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	<p>Escritura de Compraventa y constitución de hipoteca cerrada y determinada, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis convenido entre la señora Cabrera Torres Narda Maria en calidad de vendedora, por otra parte el señor Ponce Torres Napoleon en calidad de comprador deudor y por otra parte el Banco del Pacífico S.A., debidamente representado por su apoderada especial, Ingeniera Cedeño Cevallos Ilse Marianela, celebrada en la Ciudad de Esmeraldas Cantón y Provincia de su mismo nombre en la República del Ecuador el 12 de marzo de 2021 ante la abogada Francias Orejuela Gertrudys Belarmina Notaria pública del cantón Esmeraldas.</p> <p>Copia simple de Acta de Sorteo Coactivocon fecha 22 de diciembre de 2025.</p> <p>Copia simple de registro de la propiedad con fecha 24 de noviembre de 2025.</p> <p>Copia simple de acta de embargo, el día 5 de diciembre de 2025</p> <p>Providencia emitida por el Juzgado de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., Juicio Coactivo BP-008536-I-2025</p>		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Napoleón Ponce Torres		
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de Compraventa y constitución de hipoteca cerrada		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial		
3.1.2 Sectores Próximos:	Upc Tolita I, Colegio Católico María Auxiliadora de Esmeraldas, Unidad Educativa Fiscal "Raul Delgado Garay", Hospital General Delfina Torres de Concha, Centro de Salud Tipo C Buena San Rafael.		
3.1.3 Clasificación de la Zona:	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector de ubicación del inmueble se aprecian viviendas unifamiliares de varias plantas, de hormigón armado de uso residencial		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona:	consolidado		
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-peatonal	
	capacidad vial	vía principal	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	condicion de la vía	vía asfaltada	
	calle 1	Calidad de la vía 1, de mediana intensidad vehicular. Ubicada aproximadamente 50 m del inmueble.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	calle 2	Es de nula circulación vehicular, Ingreso solo habitantes de ese sector.	
	Agua potable:	Si.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Energía eléctrica:	Si.	
	Alcantarillado:	Red Pública.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Servicio de recolección de basura:	Si.	
	Telefonía:	Si.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Seguridad:	No	
	Aceras y bordillos:	Si.	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Transporte:	Por la Calle Ruta del Spondylus Troncal Pacífico. Líneas de transporte: ESIL03, ESIL3A, ESIL3B, ESIL06, ESIL07, ESPL01, ESPL04, Ubicada aproximadamente 50 m del inmueble.	

 INMOMERCEDES INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES		INMPAC: N° 00348
INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES		
	Equipamiento urbano: Upc Tollita I, Colegio Católico María Auxiliadora de Esmeraldas, Unidad Educativa Fiscal "Raul Delgado Garay", Hospital General Delfina Torres de Concha, Centro de Salud Tipo C Buena San Rafael.	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Los servicios públicos que posee este inmueble son los siguientes: energía eléctrica, sistema de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, las mismas se encuentran en buen estado.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	Ninguno	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Parque diagonal a la propiedad	



INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):

Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:

Latitud

0.919562

Longitud

-79.683265

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

Terreno medianero ubicado en calles sin nombre.

3.2.3.- Línderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE: SI #9 Mz #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas		Según Documento	Según Sitio
Línderos Generales			
NORTE:	Lote #8	15.00 m	15.00 m
SUR:	Pasaje #22	15.00 m	15.00 m
ESTE:	Pasaje #27	6.00 m	6.00 m
OESTE:	Lote #2	6.00 m	6.00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		90.00 m ²	90.00 m ²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0.00 m ²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0

Observaciones: Ninguna

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma: Regular.

Topografía: Plana.

Ubicación: Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona tranquila, lejos de área de equipamiento urbano completo

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se indica en la documentación proporcionada

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	Área		Suelo		
Obras principales						
		Avance de obra	Área de Construcción	Unidad de Medida	Edad	Uso de Suelo
1	Planta Baja	100.00%	90.00	m²	13	Residencial
2	Planta Alta	100.00%	97.20	m²	13	Residencial
Obras complementarias						
1	Terraza	100.00%	30.58	m²	13	Residencial
Observaciones:	Debemos comentar que al momento de la inspección se pudo visualizar que parte de la obra se encuentra en gris (obra paralizada) en los baños de planta alta no está culminada su obra falta cerámica, piezas sanitarias, grifería, pasteado y pintado, así como el dormitorio 2 no cuenta con acabados (cerámica, pasteado y pintado) y es utilizado como bodega, para el presente informe se considera la valoración al estado actual.					

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	Porche, y terraza
Planta Baja	Sala, comedor, cocina, baño social, dormitorio 1 con baño.
Planta Alta	Sala de tv, dormitorio máster con área para baño, 2 dormitorios con área para baño, dormitorio
Terraza	Área de terraza y gimnasio.



INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	Hormigón armado.
PISOS	Hormigón simple.	Hormigón armado.
SOBREPIOS	Porcelanato.	Porcelanato.
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de Cerámica, con pasamano en tubería metálica y vidrio.	
CUBIERTA	Estructura metálica	Est. Metálica y Eternit.
TUMBADO	Losa de H.A.	Yeso tipo losa.
PAREDES EXT.	Mampostería.	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	Mampostería.
PUERTAS EXT.	Metálica y Madera.	
PUERTAS INT.	Madera.	Madera.
CERRADURAS	Variadas.	Variadas.
VENTANAS	Ventanas y puertas corredizas de aluminio color natural	
MESONES DE COCINA	En hormigón armado, revestidos con porcelanato.	
MUEBLES DE COCINA	MDF.	
CLÓSET	---	---
MESONES DE BAÑOS	---	---
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa.	Edesa.
GRIFERIA	Edesa.	---
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Empotradas.
PIEZAS ELECTRICAS	Bitcino.	Bitcino.
INST. SANITARIAS	Empotradas.	Empotradas.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	Empotradas.
INST. A/A	SI	SI
INST. TV.	SI	SI
PINTURA EXT.	Elastomérica.	Elastomérica.
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica nacional en área de ducha y paredes de piezas sanitarias.	
CERRAMIENTO	Cerramientos laterales y posterior de mampostería	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	NO	
INST. ESPECIALES	NO	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	14	Número de Dormitorios:	5	Número de Baños/Medio Baños:	2
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	0	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	S/D
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	7.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	Buena

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2013	Edad del Inmueble: (Aproximada)	13	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100.00%

El predio se valora al estado actual, la edad es aproximada

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Bueno	Mantenimiento	Bueno	Deficiencias Relevantes	Ninguna
--------------	-------	---------------	-------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

ASLADA	☐	ADOSADA	☐	CONTINUA	☒	PAREADA	☐
--------	--------------------------	---------	--------------------------	----------	-------------------------------------	---------	--------------------------



INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

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

Zonificación Municipal	ZR	Retiro Frontal	0.00 m	Numero de Pisos	3	Forma de Ocupación	Terreno y Construcción
Lote Mínimo	S/D	Retiro Lateral	0.00 m	COS	2.10%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	S/D	Retiro entre Bloques	0.00 m	CUS / COS TOTAL	2.10%	Clasificación del Suelo	ZR
Retiro Posterior	0.00 m	Altura de Edificación	7.00 m			Factibilidad de Servicios Básicos	Sí

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

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos:

Ninguna.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

- * Características de terrenos con cualidades similares.
- * El tamaño de la propiedad.
- * Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- * El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.
- * Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Baja
- * Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.
- * El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.
- * El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

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

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

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

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

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:

ITEM	INMUEBLES	SI #9 Mz #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas						
AVALÚO DEL TERRENO:								
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno	
1	Terreno	90.00 m²	\$ 102.11	\$ 9,189.90	0.000%	0.00 m²	\$ 9,189.90	
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:								\$ 9,189.90
		AREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²	VALOR FISICO
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES								
1	Planta Baja	90.00 m²	\$ 384.00	\$ 34,560.00	100%	13.44%	\$ 332.39	\$ 29,915.14
2	Planta Alta	97.20 m²	\$ 300.00	\$ 29,160.00	100%	15.60%	\$ 253.20	\$ 24,611.04
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		187.20 m²						
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 63,720.00				
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES								\$ 54,526.18
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
1	Terraza	30.58 m²	\$ 66.00	\$ 2,018.35	100%	21.97%	\$ 51.50	\$ 1,574.92
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 2,018.35				
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								\$ 1,574.92
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 65,738.35				
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS								\$ 65,291.00

SON: SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a Largo Plazo (Mas de 12 meses).

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

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

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

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

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

SI #9 Mz #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FÍSICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	90.00 m ²	\$ 102.11	1.00	\$ 102.11	\$ 9,189.90
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 9,189.90
Planta Baja	90.00 m ²	\$ 332.39	0.79056	\$ 262.77	\$ 23,649.71
Planta Alta	97.20 m ²	\$ 253.20	0.79056	\$ 200.17	\$ 19,456.50
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					\$ 43,106.21
Terraza	30.58 m ²	\$ 51.50	0.79056	\$ 40.71	\$ 1,245.07
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					\$ 1,245.07
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$ 53,541.18

SON: CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN CON 18/100 DÓLARES AMERICANOS



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

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
Vivienda	\$ 53,541.18	0.80	\$ 42,832.94

SON: CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS CON 94/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL (NO PROPORCIONADO)

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

15.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA**PLANTILLA VIVIENDA**

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 53,541.18		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	90.00 m ²	\$ 9,189.90	17.16%	15.45
Construcción	217.78 m ²	\$ 44,351.28	82.84%	180.40
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	195.85
			Valor mts ² G=C/F	\$ 273.38

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES
16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 65,738.35
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 65,291.00
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 53,541.18
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 42,832.94
14	VALOR CATASTRAL	\$ 0.00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Ing. Tyrone Portero Reyes por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmovercedes, declaro bajo juramento, que:

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

17.- OBSERVACIONES:

- De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones relevantes que influyan en el bien.
- Debemos comentar que al momento de la inspección se pudo visualizar que parte de la obra se encuentra en gris (obra paralizada) en los baños de planta alta no está culminada su obra falta cerámica, piezas sanitarias, grifería, pasteado y pintado, así como el dormitorio 2 no cuenta con acabados (cerámica, pasteado y pintado) y es utilizado como bodega, para el presente informe se considera la valoración al estado actual.

18.- CONCLUSIONES:

En la fecha de la inspección se pudo verificar que la propiedad presenta un avance de obra del 100% por la valoración actual, pero se pudo visualizar que parte de la obra se encuentra en gris (obra paralizada) en los baños de planta alta no está culminada su obra falta cerámica, piezas sanitarias, grifería, pasteado y pintado, así como el dormitorio 2 no cuenta con acabados (cerámica, pasteado y pintado) y es utilizado como bodega, para el presente informe se considera la valoración al estado actual, no se visualizó problemas estructurales, fisuras en paredes, daños visibles en elementos portantes, las instalaciones eléctricas, se encuentran en buen estado de funcionamiento.

19.- 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	3 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	4 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	3 Páginas
j.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA
MARISOL
RUIZ
VENEGAS

Firmado
digitalmente
por VANESSA
MARISOL RUIZ
VENEGAS

TYRONE
ANIBAL
PORTERO
REYES

Firmado
digitalmente por
TYRONE ANIBAL
PORTERO REYES

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



Ing. Tyrone Portero Reyes
Perito Avaluador
SB-PA-2011-1327
CI: 0910911551

Abg. David Calderón
Depositorio Judicial



INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA Y TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	90.00 m ²	\$ 102.11	\$ 9,189.90				100.00%
Planta Baja	90.00 m ²	\$ 262.77	\$ 23,649.71				
Planta Alta	97.20 m ²	\$ 200.17	\$ 19,456.50				
Terraza	30.58 m ²	\$ 40.71	\$ 1,245.07				
	TOTAL		\$ 53,541.18				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Vuelta Larga
EDAD DEL BIEN	13		Zonificación	ZR			
ANENTE	47 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2013				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Buena					Números de baños	2
NUMERO DE HABITACIONES	5					Numero de niveles.	3
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud		0.919562	Longitud		-79.683265	

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD \$	53,541.18
Valor Ajustado	USD \$	42,832.94
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN
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

	 <p>INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOBILIARIA</p> <p>INMPAC: N° 00348</p>
<p>UBICACIÓN GEOGRÁFICA:</p>	<p>SL #9 Mz #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas</p>
	
<p>LINK DE UBICACION</p>	<p>https://www.google.com/maps/place/0%C2%8055'10.6%22N+79%C2%8040'59.3%22W/@0.9196208,-79.6857185,701m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d0.9196208!4d-79.6831436?hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMwNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D</p>



Implantación general -

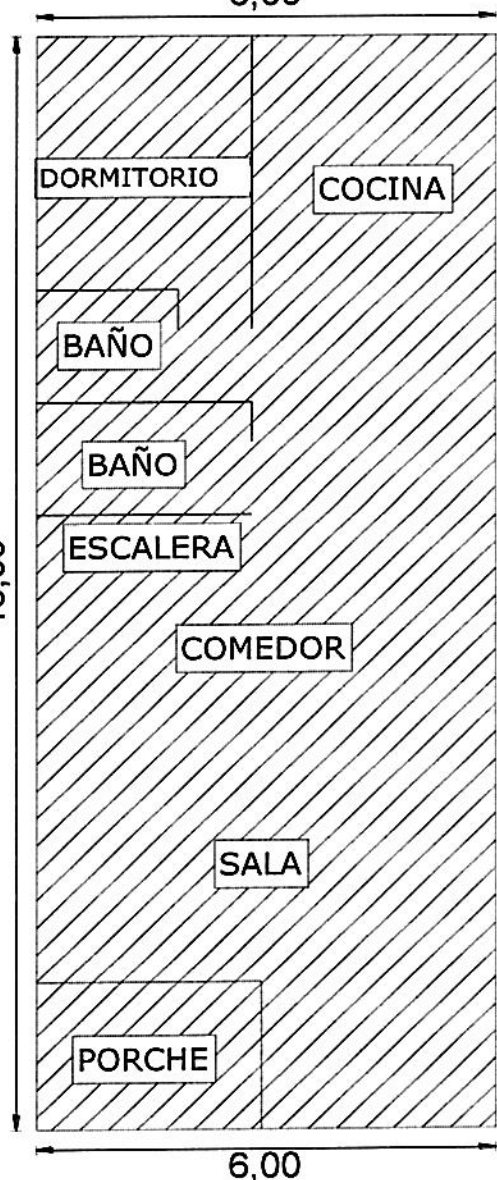
PLANTA BAJA

Lote #2

6,00

Pasaje #22

15,00



15,00

Lote #8

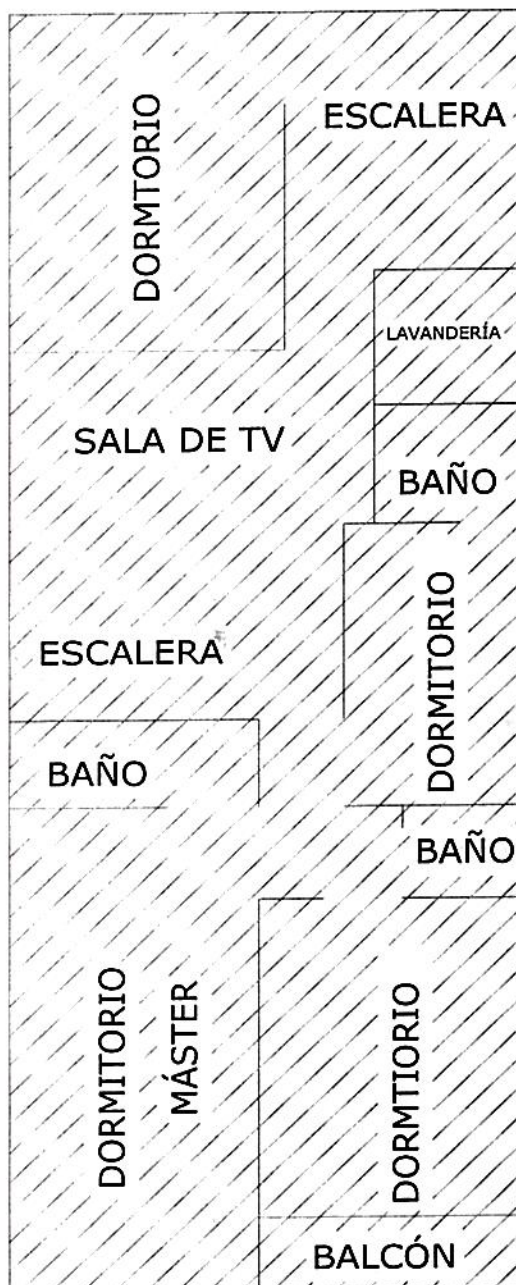
6,00

Pasaje #27



Implantación general -

PLANTA ALTA



TERRAZA





INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - A. - Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Fecha de información:	S/D
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	FazWaz
Ubicación - Dirección:	La Victoria
Fuente:	FazWaz - Breesmeraldas
Teléfono:	09977892348
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	S/D
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinera
Frente:	---
Fondo:	---
Área del terreno o superficie:	235.00 m ²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	0.00 m ²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	0
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.
Número de habitaciones:	---
Número de baños:	---
Número de parqueos:	---

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Búsqueda por ubicación o proyecto



GRATIS .. LOTE DE TERRENO 8X22 VENTA RAPIDA POR EL ANTIGUO COLEGIO FRANCES VIA PRINCIPAL

Esmeraldas, Esmeraldas, Esmeraldas
Referencia: U4127302



Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.

\$23,000.00

Obras adicionales - Ninguna

Zona urbana



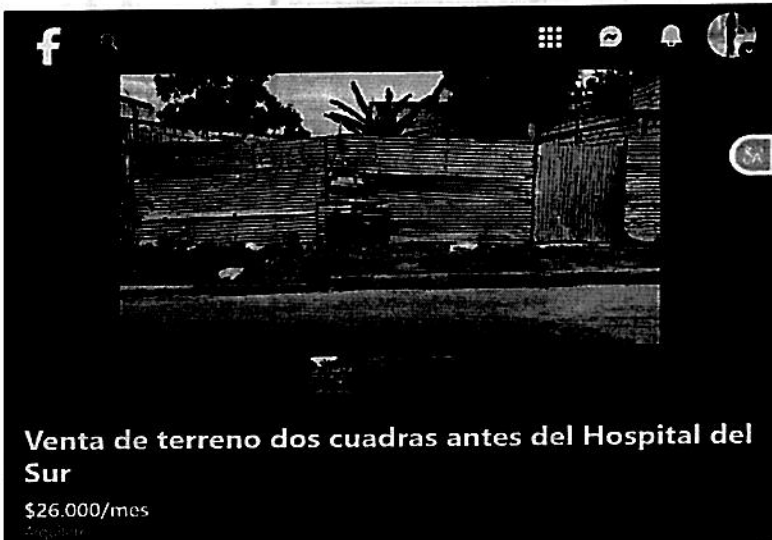
INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	S/D		
Tipo de fuente:	Internet		
Ubicación - Dirección:	Vuelta larga		
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/26277713695192200/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af5de8eac-8be5-4116-90bbe506f0df5356f		
Teléfono:	S/D		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial privada.		
Calle:	----		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	---		
Fondo:	---		
Área del terreno o superficie:	231.00 m ²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	---		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.		
Número de habitaciones:	---	Importes:	
Número de baños:	---	Valor de la oferta inmobiliaria.	\$26,000.00
Número de parquesos:	---	Obras adicionales - Ninguna	
		Zona urbana	



INMOMERCEDES

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

Fecha de información:	S/D
Tipo de fuente:	Internet
Ubicación - Dirección:	Tolita
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1328867239007463/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa389fd41-4280-4044-9a0a-9fcac6f5973d
Teléfono:	S/D
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:	137.51 m ²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	0.00 m ²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	---
Número de baños:	---
Número de parqueos:	---

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.

\$15,000.00

Obras adicionales - Ninguna

Zona urbana

	<div data-bbox="191 1680 263 1780" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="231 728 263 1321" data-label="Text"> <p>INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES</p> </div> <div data-bbox="167 257 199 481" data-label="Text"> <p>INMPAC: N° 00348</p> </div>
<div data-bbox="311 1848 383 2004" data-label="Text"> <p>UBICACIÓN GEOGRAFICA:</p> </div>	<div data-bbox="327 694 367 1792" data-label="Text"> <p>SI #9 MZ #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas</p> </div> <div data-bbox="414 448 1220 1870" data-label="Image"> </div>



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00348

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMATO POG.	TOTAL	VALOR/M2
1	La Victoria	235.00 m ²	\$97.87	0.90	1.00	1.00	1.10	0.99	\$96.89
2	Vuelta larga	231.00 m ²	\$112.55	0.90	1.00	1.00	1.05	0.95	\$106.36
3	Tolita	137.51 m ²	\$109.08	0.90	1.00	1.00	1.05	0.95	\$103.08
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO									\$102.11
ÁREA DE TERRENO			90.00 m2	VALOR DEL TERRENO					\$9,189.90

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Regularmente Ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 11 hasta 20 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	Familias y/o persona
ENTORNO	Bien ubicada

Porcentaje de Dcto.	
Porcentaje de Dcto.	20.00%



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

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

Posteriormente si la propiedad avaluada 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
0.90	*	1.00	*	1.00	*	1.10	=	0.99

Ilustrativo del Cálculo

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

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

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

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

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



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00348

Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Cofic Ocupa	Valor Unitario (US\$)	Valor Total (US\$)
Planta Baja	m²	90.00	\$320.00	20%	1.00	\$384.00	\$34,560.00
Planta Alta	m²	97.20	\$250.00	20%	1.00	\$300.00	\$29,160.00
Terraza	m²	30.58	\$55.00	20%	1.00	\$66.00	\$2,018.35
Total Reposición a Nuevo							\$66,738.35

Procedimiento de Cálculo

Estos valores se obtienen en base a los costos unitarios directos e indirectos de la cámara de construcción y en base a nuestro estudio interno realizado, con el fin de traer a nuevo el costo de reproducción del inmueble con las mismas características constructivas y que van de +/- dependiendo de la calidad de acabados que tenga el bien en estudio.

El cálculo se expresa de la siguiente manera, tanto para las edificaciones principales como para las complementarias:

Costos Directos * Costos Indirectos / Coeficiente de Ocupación = Valor unitario * Área = Valor Total

\$320.00 * 1.20 / 1.00 = \$384.00 * 90.00 = 34,560.00

Posteriormente el Valor Unitario es multiplicado por cada una de las áreas del bien avaluado.

Por último el valor del m2 de construcción se lo obtiene dividiendo el valor total para el área de construcción.

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	m²	90.00	N/A	N/A	0.00%	0.00%	\$102.11	\$9,189.90
Planta Baja	m²	90.00	22.00%	1.50	100.00%	13.44%	\$332.39	\$29,915.14
Planta Alta	m²	97.20	22.00%	2.00	100.00%	15.60%	\$253.20	\$24,611.04
Terraza	m²	30.58	33.00%	1.50	100.00%	21.97%	\$51.50	\$1,574.92
Total Valor Físico								\$65,291.00

Procedimiento de Cálculo

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

Este porcentaje de depreciación se obtiene:

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

13 / 60 * 100 = 22.00%

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

22.00% 1.60 13.44%



INMOMERCEDES

PROCESADOR DE VALORES S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (físico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	90.00	\$102.11	1.00	\$102.11	\$9,189.90
Planta Baja	m²	90.00	\$332.39	0.79056	\$262.77	\$23,649.71
Planta Alta	m²	97.20	\$253.20	0.79056	\$200.17	\$19,456.50
Terraza	m²	30.58	\$51.50	0.79056	\$40.71	\$1,245.07
Total Valor De Mercado						\$63,541.18

Procedimiento de Cálculo

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

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 1,00 para el terreno y 0.79 para la construcción, el predio se encuentra ubicado en un sector residencial de plusvalía media baja, 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	0.79056
1.11804		Moderada		0.89443
1	1.00000	Balanceada		1
0.89443		Regular		1.11804
0.79056		Alta		1.26493
0.69337		Considerable		1.44224
0.60302		Excesiva		1.65832

Factor de Comercial de Ajuste

0.79056

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

\$332.39 * 0.79056 = \$262.77 * 90.00 = \$23,649.71



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US\$)
Terreno	m²	90.00	\$102.11	0.80	\$81.69	\$7,351.92
Planta Baja	m²	90.00	\$262.77	0.80	\$210.22	\$18,919.77
Planta Alta	m²	97.20	\$200.17	0.80	\$160.14	\$15,565.20
Terraza	m²	30.58	\$40.71	0.80	\$32.57	\$996.05
Total Valor De Realización						\$42,832.94

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

\$262.77 * 0.80 = \$210.22 * 90.00 = \$18,919.77



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

INMOMERCEDES

Datos Generales			
Entidad Registrada:	Sanco del Pacifico	Código Particular:	Sanco del Pacifico
Nombre del Solicitante:	Sanco del Pacifico		
Persona que otorga el bien:	David Calderón		
Nombre del propietario:	David Calderón	Número Telefónico:	091 346 9150
Partido Asignado:	Ing. Ricardo Nino	Fecha de Inspección:	19/5/2026
Datos del Bien			
Clase de Bien:	Casas, Terreno		
Descripción:	H2 37, 219, 10114 N. Emendos.		
Ubicación Urbana:			
Parroquia:	Niella Larga	Cantón:	Esmeraldas
Vía Principal:	Av. de Pacifico	Calle Secundaria:	SN
Orientación:	Oeste	Proyecto:	Esmeraldas
Carriaje:	0919462	Longitud:	-19,653265
Infraestructura y Entorno Urbano		Tipo de Construcción:	
Energía Eléctrica (110V y 220V)	☒	Hidrografía	☒
Red General de agua potable	☒	Calle	
Alcantarillado	☒	Modero	
Red de alcantarillas	☒	Misma	
Calle pavimentada	☒	Tipo de Zona:	
Transporte público	☒	Comercial	
Servicio de recolección de basura	☒	Residencial	☒
Alcantarilla Pública	☒	Industrial	
		Otros	
Sector		Categoría:	
Urbano		Alto	
Suburbano		Medio - Alto	
Rural	☒	Medio	☒
Urbano		Bajo	
		Otros	
Saturación de Zona %		Configuración y Topografía:	
Terrenos Construidos	90	Plano	☒
Terrenos Disponibles	10	Regular	☒
Población		Irregular	
Urbano		Irregular	
Medio	☒	Irregular	
Rural		Otros	
DISTRIBUCION			
P1.	Porchos		
	Baños - Comedor		
	Cocina		
	Sala social		
	Dorm. con baño		
P2.	Dormitorio master con baño		
	Dorm. 1 y 2 con baños compartidos		
	Sala social y lavandería		
	Terrazas		

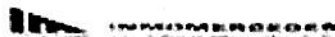


INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				
ELEMENTOS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACIÓN		
		R	R	M
Exteriores:				
Cimentación	B y C	✓		
Coberturas - Estructuras	Asfalto y Hl.	✓		
Lana / Aislamiento	Asfalto y Hl.	✓		
Cubierta	Asfalto y Hl.	✓		
Cerramientos				
Muros				
Tampas / Aislantes				
Huella				
Fachada				
Parados / Aplanados				
Exteriores				
Interiores	Entucido y empujón	✓		
Batas y Cuentas	Entucido y empujón	✓		
Revestimiento piso	Cerámica	✓		
Piso Bajo	Porcelanato	✓		
Muebles				
Batas	Cerámica	✓	✓	
Cajones	Porcelanato	✓	✓	
Pisos exteriores	Cemento			
Pintura				
Interior	Caucho	✓		
Exterior	Elastomérica	✓		
Carpetas:				
Veredas	Aluminio y vidrio	✓		
Puertas de ingreso	Hl. y Hl.	✓		
Puertas de ventanas	Hl.	✓		
Absorbentes	Hl.	✓		
Cineta / Quilompa	Hl.	✓		
Decorativos:				
Módulo de Cocina	Porcelanato	✓		
Fachada /				
Módulo y Hl.				
Baños				
Herreros:				
Barrales - Pasamanos	Hl. y vidrio	✓		
Veredas	Aluminio y vidrio	✓		
Puerta de ingreso	Hl.	✓		
Puerta de Garage	Hl.	✓		
Cartageta		✓		
Cerraduras	Pomo medio	✓		
Mangas				
Accesorios:				
Modulo y Lavamanos	Edesa		✓	
Grifería	Edesa		✓	
Pedrales / Hl.				
Tanque Hl. / Cisterna - Aljibe				
Cisterna				
Unidades de combustible				
Unidad de Proyección				
Unidad de Emergencia				
Unidad				
Sistema de aspiración central				
Sistema de Seguridad				
Sistema de intercomunicación				
Equipos de Seguridad				
Cableado Corrido de Televisión				



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

ITEMS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION		
		B	R	M
Items Complementarios				
Manifiestos				
Permisos				
Seguros				
Fuentes y Explotos de Agua				
Terranos y Reduccion				
Explotos Integrados				
Ruget por Aspetos				
Albergo y Placitas				
Sistema de Suelo Ambiental				
Instalaciones:				
Agua	Empotradas	✓		
Sanitarias	Empotradas	✓		
Electricas	Empotradas	✓		
Telecomunicaciones	Empotradas	✓		
Telefonia	Empotradas	✓		
Instalaciones Especiales				
Escaladores				
Montacargas				
Instalaciones Electromecanicas				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidromecanico				
Calentador				
Subestacion Electrica				
Parqueos				
Equipos climatizacion				
Instalaciones de Suelo				
Placas de Aluminio				
Placas de Transmision				
Placas de Suelo				
Equipos de Suelo				
Manifiestos General			✓	
Estado General Actual			✓	
Estado de Conservacion			✓	
Calidad de Acabados				
Calificacion de la Construcción				
Calidad de la Construcción				
Numero de Niveles				
Numero de Pisos (Propiedad Horizontal)				
Unidad del Proyecto				
Unidades Habitables				

Firma Persona Responsable:

Nombre del Persona Responsable:

Ing. Mirko Mico

Firma Persona que monto el plano:

Nombre Persona que monto el plano:

David Caceres



INMOMERCEDES
Inmobiliaria Mercedes S.A.

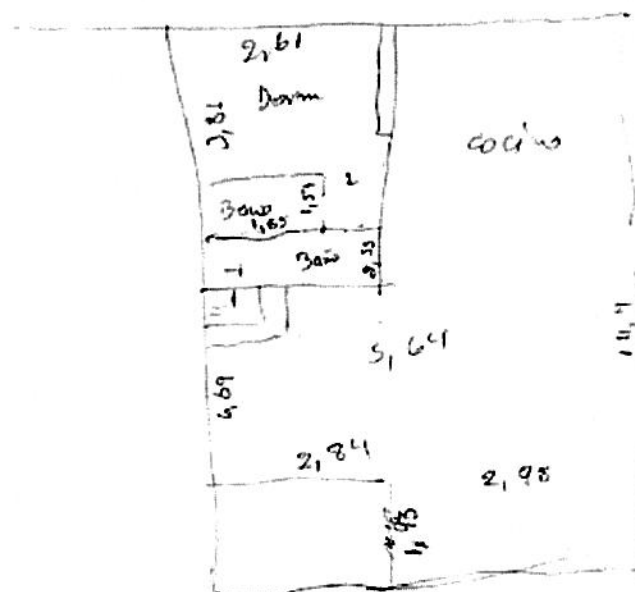
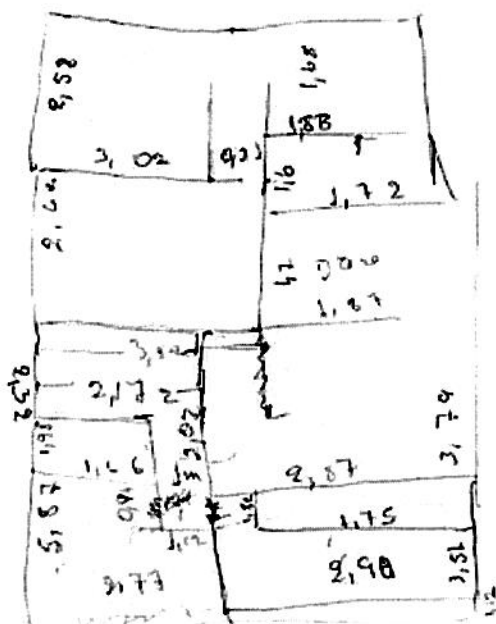
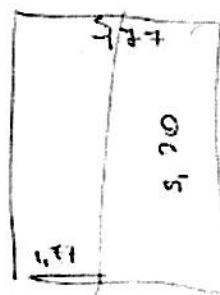
INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

Ficha de Inspección

INMOMERCEDES

GRÁFICO (EMPLANTACIÓN) DE LAS MEDIDAS TOMADAS EN SITIO





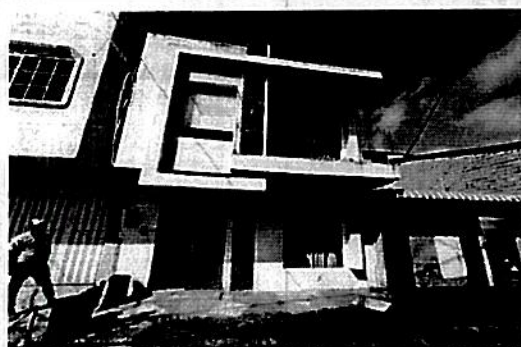
INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A. Inmomercedes S.A.

INMPAC: N° 00348

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

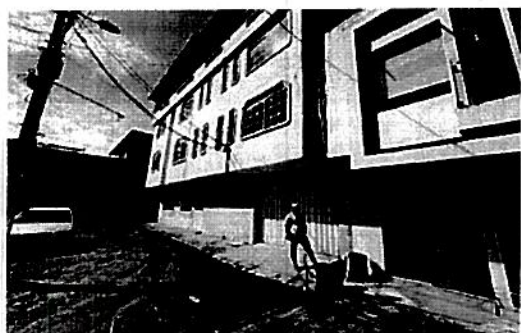
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



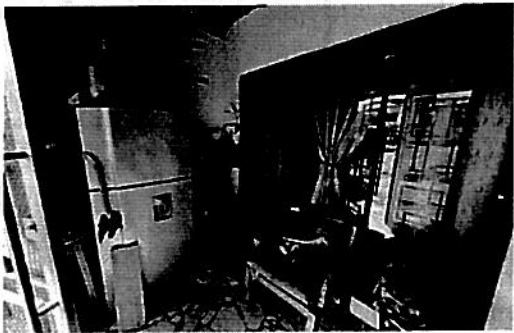
Fachada frontal



Entorno



Entorno



Planta baja - Porche



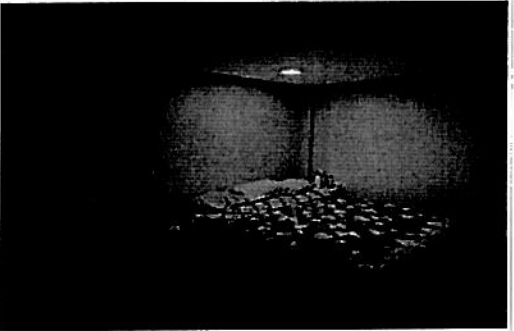
Planta baja - Sala y comedor



Planta baja - Cocina



Planta baja - Baño social



Planta baja - Dormitorio 1



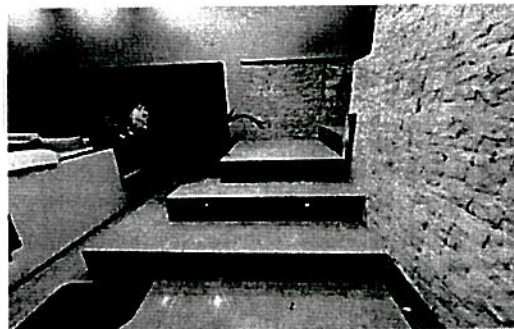
INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

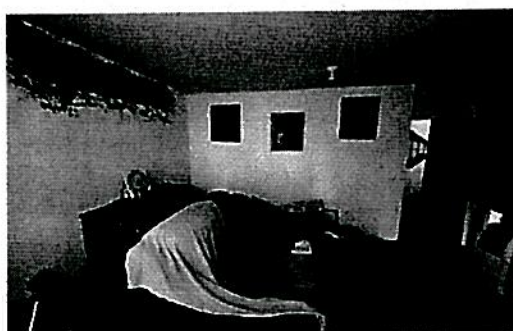
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES



Planta baja - Baño, dormitorio 1



Planta baja - Escaleras



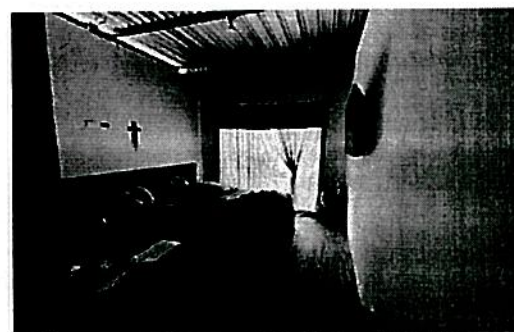
Planta alta - Sala de tv



Planta alta - Dormitorio máster



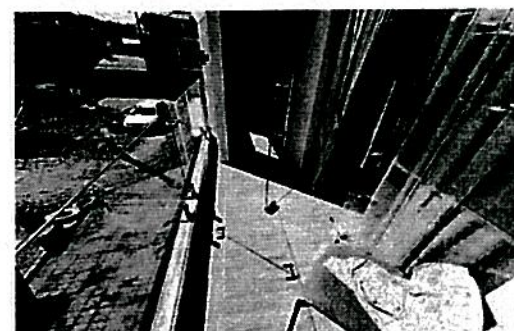
Planta alta - Baño, dormitorio máster



Planta alta - Dormitorio 1



Planta alta - Baño, dormitorio máster



Planta alta - Balcón



INMOMERCEDES

Inmobiliaria Mercedes S.A.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

INMPAC: N° 00348



Planta alta - Dormitorio 2 (actualmente bodega)



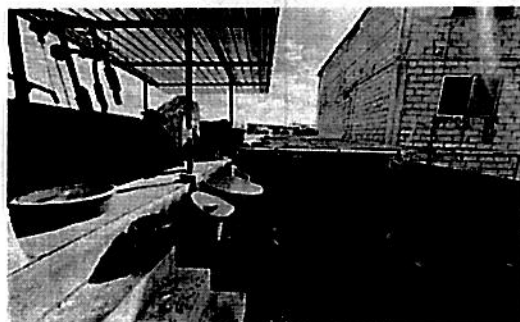
Planta alta - Baño, dormitorio 2 (actualmente bodega)



Planta alta - Dormitorio 3



Planta alta - Área de lavandería



Terraza

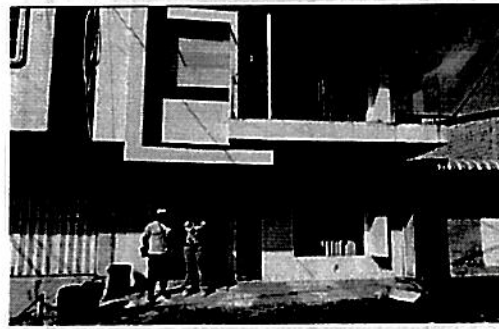


Foto junto al depositario

 INMOMERCEDES <small>Inmobiliaria Mercedes S.A.</small>	INMOBILIARIA MERCEDES S.A. INMOMERCEDES	INMPAC: N° 00348																				
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES																						
Dirección del inmueble o número de avalúo:																						
SI #9 Mz #37 Sector Tolita I, parroquia Vuelta Larga del cantón y provincia de Esmeraldas																						
1. Actividades realizadas en la propiedad																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">sí</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">no</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Se realizan actividades industriales en la propiedad?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">(*) 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?</p>			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?*
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?*																			
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">sí</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">no</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?</td> </tr> </table>			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?
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																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">sí</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">no</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td>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?</td> </tr> </table>			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?
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																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">sí</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">no</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>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?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td>La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?</td> </tr> </table>			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?
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																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">sí</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">no</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Desconozco</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td>En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>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?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?</td> </tr> </table>			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?
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 <small>Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS</small>	Fecha:	viernes, 13 de marzo de 2026																			



Guayaquil, 09 de abril de 2026

Estimados

Ab. Falcones Cáceres Carlota María - Ejecutor
Abg. Cristina Verónica García Gutiérrez - Secretario
BANCO DEL PACIFICO – COACTIVA EDF. SAN FCO. 300 PISO 7
Ref.: AVALUO NAPOLEÓN PONCE TORRES
EXPEDIENTE: BP-008536-I-2025
Ciudad. -

Con respecto al correo y el Oficio No. ADM-AV-2026-043 enviado el martes 08-abr-26, damos respuesta a la inquietud presentada, debemos comentar lo siguiente:

En virtud del análisis técnico–documental realizado, el Perito Revisor determina un valor comercial distinto al establecido por la compañía INMOMERCEDES, conforme al siguiente detalle:

- **Perito Emisor: US\$ 53,541.18**
- **Perito Revisor: US\$ 67,507.00**

Durante la inspección se constató que parte de la construcción se encuentra en estado de obra gris. En la planta alta, los baños no presentan acabados finales, faltando instalación de cerámica, piezas sanitarias, grifería, pasteado y pintura. Asimismo, el dormitorio 2 carece de acabados (cerámica, pasteado y pintura) y actualmente es utilizado como bodega. En consecuencia, la valoración considera el estado real y actual de conservación y terminación del inmueble.

El valor de la propiedad fue determinado considerando el estado del bien (gris en ciertas áreas de planta alta), mantenimiento, ubicación, así como su condición legal vigente, dado que el bien se encuentra inmerso en un proceso judicial de coactiva. Esta situación constituye una limitación sustancial para su comercialización, disminuye la liquidez del activo y reduce de manera significativa el interés de potenciales compradores.

Adicionalmente, el mercado inmobiliario evidencia un estancamiento generalizado, influenciado por la crisis de inseguridad de conocimiento público, lo cual afecta la dinámica de compra-venta y la disposición de los adquirentes a asumir nuevas inversiones.

El informe ha sido elaborado conforme a los principios técnicos, éticos y legales, aplicando el enfoque de mercado y considerando de manera objetiva las condiciones reales que inciden en el valor del inmueble dentro del contexto actual.

Atentamente,

**DAVID
SANTANA
DELGADO**

Firmado
digitalmente por
DAVID SANTANA
DELGADO

DAVID SANTANA DELGADO
JEFE DE REVISORÍA

DSD/ehg
c.c.: archivo

Cdla. Kennedy Norte, Ave. Miguel H. Alcivar, Torres del Norte, Torre B, Piso 8
Celular: 0992895191 - 0995526977
www.inmomerccedes.com

