PV PEDRO VARGAS PERITO AVALUADOR SBS PA-2010-1174 SC CODIGO 480	COACTIVA Código avalúo BDP - 2026 - PMVE - AVA - 001	
	SOLICITADO POR:	**COACTIVA BANCO DEL PACIFICO**
	PROCESO COACTIVO NRO. BP-000682-I-2024	
Calificación SBS: PA-2010-1174	# PEDRO VARGAS ESPINOZA	

BIEN INMUEBLE:	Residencia Unifamiliar			
DIRECCION EN SITIO	Urbanización Puertas del Sol II, Manzana P-SOL-E, Solar No. 16			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Solar y Construcción signado con el No. 16 de la Manzana P-SOL-E ubicado en la Urbanización Puertas del Sol II			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	EL ORO		7	EL ORO
CANTÓN:	MACHALA		1	MACHALA
PARROQUIA:	NUEVE DE MAYO		4	NUEVE DE MAYO
CLAVE CATASTRAL:	30116177016		**PREDIO:**	URBANO
PROPIETARIO	CONYUGUES: MALDONADO DIAZ ALLISON LISBETH Y BETANCOURT MADRID NIKY LEONARDO			
REPRESENTANTE LEGAL:	No Aplica			
SOLICITANTE:	COACTIVA BANCO DEL PACIFICO			
FUNCIONARIO:	AB. VANESSA VALLADARES SALGADO			
FECHA DE SOLICITUD	lunes, 20 de abril de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	viernes, 22 de mayo de 2026			
FECHA DE INFORME	lunes, 25 de mayo de 2026			
FECHA DE MODIFICACIÓN DEL INFORME	jueves, 2 de julio de 2026			

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CODIGO 480

PEDRO VARGAS ESPINOZA

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	No Aplica		
	Perito:	Ing. Pedro Vargas Espinoza		
	Asistente:	No Aplica		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Residencia Unifamiliar		
	Subtipo de bien:	Vivienda		
	Persona presente durante la inspeccion	Alisson Maldonado		
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:**	Garantía para efecto de crédito	
1.5 Documentos Suministrados para el Avalúo:	* Certificado de Ficha Registral con fecha 16 de Marzo del 2026 * Certificado de Inscripción del Embargo con fecha 12 de septiembre del 2025			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	CONYUGUES: MALDONADO DIAZ ALLISON LISBETH Y BETANCOURT MADRID NIKY LEONARDO
2.2. Título de Adquisición:	Certificado de Ficha Registral con fecha 16 de Marzo del 2026

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:	
3.1.1 Límites catastrales del sector	**Norte:** Av. del Sol **Sur:** El lindero está definido por las proyecciones rurales y predios agrícolas **Este:** Vía Balosa Machala **Oeste:** Quinta Lucía
3.1.2 Sectores Próximos:	El predio se ubica en un sector urbano consolidado, caracterizado por un entorno residencial y de servicios, con presencia de edificaciones habitacionales y equipamientos urbanos de apoyo. El entorno inmediato cuenta con acceso a vías principales que permiten una adecuada conectividad hacia distintos puntos de la ciudad, así como la disponibilidad de servicios básicos e infraestructura urbana consolidada. En sus alrededores se identifican actividades residenciales, comerciales de escala barrial y equipamientos de uso cotidiano, lo que contribuye a un entorno funcional y de uso mixto.
3.1.3 Clasificacion de la Zona	zona en desarrollo
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	En el sector donde se ubica el predio, predominan construcciones de uso residencial de baja altura, correspondientes principalmente a viviendas unifamiliares de uno y dos niveles. Estas edificaciones se encuentran desarrolladas con sistemas constructivos tradicionales, tales como estructuras de hormigón armado, mampostería de bloque o ladrillo, y cubiertas de losa de hormigón o estructura metálica con planchas. De manera complementaria, en el entorno inmediato también se identifican algunas edificaciones destinadas a actividades comerciales y de servicios de pequeña escala, propias de sectores urbanos en proceso de consolidación. Las construcciones presentan características funcionales y constructivas acordes al uso residencial predominante del sector, manteniendo tipologías constructivas sencillas y adaptadas a las condiciones urbanas y climáticas de la ciudad.
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion 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	via vehicular-peatonal
	Capacidad Vial	via secundaria
	Condición de la Vía	via asfaltada
	Calle 1	Calidad de la Vía 1, de Mediana Intensidad Vehicular
	Calle 2	Calidad de la Vía 2, de Alta Intensidad Vehicular
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:	Vía Balosa Machala
	Equipamiento urbano: se encuentra en proceso de desarrollo urbano, contando con infraestructura básica para actividades residenciales. Dispone de redes viales de acceso, servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario y telecomunicaciones, los cuales permiten el adecuado funcionamiento. Su proximidad a equipamientos educativos, comerciales, religiosos y recreativos, facilita la conectividad del sector y el acceso a servicios complementarios para la población. Estas condiciones contribuyen al desarrollo y valorización del área, posicionando al predio con potencial de crecimiento a medida que el sector continúa su proceso de consolidación urbana.	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	El sector donde se ubica el predio, presenta un grado de consolidación medio y se encuentra en proceso de desarrollo urbano, contando con infraestructura básica que permite el funcionamiento de actividades residenciales, incluyendo acceso vehicular, suministro de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y telecomunicaciones. La proyección del área indica una consolidación gradual del uso residencial, con mejoras esperadas en servicios públicos, infraestructura vial y equipamiento urbano complementario, en concordancia con la expansión urbana y el crecimiento poblacional de la ciudad. Estas condiciones permiten prever una valorización progresiva del suelo y una mayor integración del sector dentro de la dinámica urbana de la ciudad.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	El predio se ubica dentro de un sector de carácter predominantemente residencial con presencia de algunas actividades comerciales y de servicios. En general, el entorno presenta condiciones normales de convivencia urbana, sin evidenciarse conflictos significativos que afecten el uso del inmueble. Durante la inspección del sector no se identificaron factores de riesgo urbano relevantes que puedan comprometer la estabilidad o funcionalidad del predio. Asimismo, no se observaron condiciones asociadas a amenazas naturales evidentes o elementos que generen riesgos inmediatos, manteniendo el área condiciones adecuadas de seguridad para el uso residencial predominante del sector.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	El predio presenta arborización limitada, conformada por vegetación ornamental y algunos árboles dispersos propios de áreas residenciales urbanas. No se identifican áreas forestales consolidadas ni ecosistemas protegidos dentro del terreno o en su entorno inmediato. El sector donde se ubica el inmueble, presenta condiciones ambientales propias de un entorno urbano consolidado, con presencia moderada de vegetación en patios y espacios abiertos. No se evidencian fuentes de contaminación ambiental significativas ni actividades que generen impactos negativos relevantes. En general, el entorno mantiene condiciones ambientales estables y compatibles con el uso residencial predominante del sector.	

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-3.297759	**Longitud**	-79.954400

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

Urbanización Puertas del Sol II, Manzana P-SOL-E, Solar No. 16

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	Solar y Construcción signado con el No. 16 de la Manzana P-SOL-E ubicado en la Urbanización Puertas del Sol II

LINDEROS GENERALES		**Según Documento**	**Según Sitio**
NORTE:	Solar No. 15	14,00 m	14,00 m
SUR:	Solar No. 17 (AVC-3)	14,00 m	14,00 m
ESTE:	Calle Vehicular 13	10,35 m	10,35 m
OESTE:	Solar No. 18 y Solar No. 19	10,35 m	10,35 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	**144,90 m²**	**144,90 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN HA:		**0,00 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		**0**

Observaciones:	No se presentan diferencias entre el área medida en el sitio y la indicada en la documentación legal proporcionada (escrituras)

3.2.4.- Configuración y Topografía:

FORMA:	Regular
TOPOGRAFÍA:	Plana
UBICACIÓN:	Medianero

3.2.5.- Características Panorámicas:

El predio se encuentra en una zona urbana de consolidación media y en proceso de desarrollo. Presenta una topografía mayormente plana y acceso a vías urbanas que facilitan la conectividad y el acceso al inmueble. El entorno se caracteriza por la presencia predominante de viviendas de uno y dos niveles, con algunos establecimientos comerciales y de servicios de pequeña escala. El paisaje urbano corresponde a un sector residencial típico, con edificaciones alineadas a la vía, cerramientos frontales y presencia moderada de áreas abiertas o patios dentro de los predios.

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

Ninguna

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	**Descripción**		**Area**			**Alicuota**
			Cubierta	**Abierta**	**sin detallar/total**	
OBRAS PRINCIPALES						
		Avance de Obra				
1	Vivienda- Planta única	100,00%	75,67	0,00	75,67	0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
2	Piso encementado	100,00%		65,63	65,63	0,00
3	Área de lavado	100,00%		3,60	3,60	0,00
4	Cerramiento frontal	100,00%		10,35	10,35	0,00
5	Cerramiento lateral y posterior	100,00%		31,35	31,35	0,00
6	Cisterna (m3)	100,00%		5,00	5,00	0,00
	Avance de Obra Total	100,00%		0,00	**Total Alicuota**	0,000%

Observaciones:

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

El inmueble cuenta con una distribución funcional compuesta por:

Bodega
Sala
Comedor
Cocina
Dormitorio 1 con baño completo
Dormitorio 2 con baño completo
Patio posterior
Cisterna
Retiro lateral
Área de lavandería

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	VIVIENDA	
Estructura / Tipo Construcción:	Hormigón armado	
PISOS	Contrapiso de hormigón	
SOBREPISOS	Cerámica	
ESCALERAS	-	
CUBIERTA	Losa de H.A.	
TUMBADO	Enlucido y Pintado	
PAREDES EXT.	Mampostería de Bloque Enlucido	
PAREDES INT.	Mampostería de Bloque Enlucido	
PUERTAS EXT.	Madera Tamborada	
PUERTAS INT.	Madera Tamborada	
CERRADURAS	Stanford	
VENTANAS	Aluminio Blanco con malla antimosquitos	
MESONES DE COCINA	Loseta de H. A. revestida con Granito de Mármol	
MUEBLES DE COCINA	-	
CLÓSET	-	
MESONES DE BAÑOS	-	
PIEZAS SANIT. PROCED.	FV	
GRIFERIA	FV	
INST. ELECTRICAS	Empotradas	
PIEZAS ELECTRICAS	Bticino	
INST. SANITARIAS	Empotradas	
INST. AGUA POTABLE	Empotradas	
INST. A/A	Si	
INST. TV.	Si	
PINTURA EXT.	Caucho	
PINTURA INT.	Caucho	
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica	
CERRAMIENTO	Si	
INTERNET	Si	
TV POR CABLE	Si	
GAS CENTRALIZADO	-	
INST. ESPECIALES	-	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	7	**Número de Dormitorios:**	2	**Número de Baños/Medio Baños:**	2
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	**Número de Estacionamientos:**	1	**Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:**	0
Ascensor	0	**Vivienda Multifamiliar:**	no	**Número de Pisos:**	1
Altura del Inmueble:	3,00 m	**Piscina:**	no	**Calidad de acabados**	buena

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble							
Año de Construcción:	2019	**Edad del inmueble: (Aproximada)**		7	**Vida Útil (Años):**		60
vivienda pertenece al primer uso			no		**Se encuentra edificada al**		100,00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:							
Conservacion	bueno	**Mantenimiento**	bueno		**Deficiencias Relevantes**		ninguna
4.5.- Características de Implantación de la Construcción							
AISLADA	☐	**ADOSADA**	☐	**CONTINUA**	☐	**PAREADA**	x

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificación Municipal	ZR	Retiro Frontal	3	Número de Pisos	2	Forma de Ocupación	Pareada
Lote Mínimo	98	Retiro Lateral	0m	COS	70,00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	7	Retiro entre Bloques	0m	CUS / COS TOTAL	140,00%	Clasificación del Suelo	Urbana
Retiro Posterior	1,5	Altura de Edificación	3m			Factibilidad de Servicios Básicos	Si

5.2 Afectaciones Viales:

El inmueble, por su ubicación, no presenta ninguna afectación vial, contando con acceso directo mediante vía de alto tráfico que facilita la entrada de vehículos de transporte y personal.

5.3 Otros Aspectos

Ninguna

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* **Características de la zona y/o urbanización:** Se analiza el entorno urbano donde se ubica el predio, incluyendo la consolidación del sector, el uso predominante del suelo y la presencia de equipamiento urbano y servicios básicos.

* **Tamaño de la propiedad:** Se toma en cuenta la extensión del terreno y las áreas construidas, así como la relación entre el área útil y la superficie total disponible.

* **Valores de terrenos en el sector:** Se comparan propiedades con características similares en la misma zona y en ubicaciones diferentes para establecer referencias de mercado.

* **Justo valor del inmueble:** Este se determina considerando la situación actual de oferta y demanda en la zona de ubicación del predio, buscando reflejar el valor real de mercado.

* **Situación económica e inmobiliaria actual:** Se consideran factores macroeconómicos y condiciones del mercado local que puedan influir en la valorización del inmueble, incluyendo tendencias de precios, liquidez del sector y proyecciones de crecimiento urbano.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

El valor del predio se determinó considerando referencias de terrenos y predios de uso residencial ubicados en el sector y zonas cercanas de la ciudad, evaluando factores como superficie del terreno, topografía plana, accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos, características del entorno urbano y nivel de consolidación del sector.

Para el análisis se consideraron ofertas comparables dentro del mismo sector y áreas próximas, realizando los ajustes correspondientes en función de variables como ubicación, frente y forma del terreno, condiciones del entorno e infraestructura urbana.

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:

ÍTEM	INMUEBLES

AVALÚO DEL TERRENO:

		Área Total	Valor m2	Valor Total del Terreno	Alicuota	Área Proporcional	Valor Proporcional del Terreno
0	Terreno	144,90 m²	$ 193,65	$ 28.060,26	0,000%	0,00 m2	$ 28.060,26
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							$ 28.060,26

		Área	Valor m²	Valor a Nuevo	% Depreciación	Valor m²	Valor al Estado Actual
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Vivienda- Planta única	75,67 m²	$ 420,00	$ 31.781,40	93,50%	$ 392,70	$ 29.715,61
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		75,67 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				$ 31.781,40			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES							$ 29.715,61
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
2	Piso encementado	65,63 m²	$ 30,00	$ 1.968,90	93,50%	$ 28,05	$ 1.840,92
3	Área de lavado	3,60 m²	$ 140,00	$ 504,00	93,50%	$ 130,90	$ 471,24
4	Cerramiento frontal	10,35 m²	$ 100,00	$ 1.035,00	93,50%	$ 93,50	$ 967,73
5	Cerramiento lateral y posterior	31,35 m²	$ 100,00	$ 3.135,00	93,50%	$ 93,50	$ 2.931,23
6	Cisterna (m3)	5,00 m²	$ 200,00	$ 1.000,00	93,50%	$ 187,00	$ 935,00
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 7.642,90			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							$ 7.146,12
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 39.424,30			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							$ 64.921,99

SON: SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO CON, 99/100 DÓLARES

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector cuenta con todas las obras básicas de infraestructura, incluyendo energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y vías de acceso en buen estado, lo que facilita la operación y conectividad del predio. La comercialización del inmueble, considerando su uso, tamaño, ubicación estratégica, se estima que se realizará a mediano plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

La determinación de la idoneidad del inmueble como garantía, considerando el análisis valorativo desarrollado en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, de conformidad con sus políticas, criterios y procedimientos vigentes, incluyendo factores de riesgo, liquidez y valorización del mercado.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado representa el precio más probable que podría obtenerse por el inmueble en condiciones normales de oferta y demanda dentro del mercado inmobiliario. Considerando que el bien objeto de avalúo es de uso residencial, su valor se aproxima al valor económico o físico de reemplazo, reflejando el costo de reproducir o sustituir el inmueble con características equivalentes, ajustado por su estado de conservación y depreciación correspondiente. Por lo tanto, el valor de mercado del inmueble se establece conforme a los criterios de valoración aplicados, reflejando su valor real dentro del contexto del mercado residencial de la zona.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Urbanización Puertas del Sol II, Manzana P-SOL-E, Solar No. 16

Descripción	Área	VALOR UNITARIO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	Valor de Mercado
Terreno	144,90 m²	$ 193,65	1,00	$ 193,65	$ 28.060,26
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					**$ 28.060,26**
Vivienda- Planta única	75,67 m²	$ 392,70	1,00	$ 392,70	$ 29.715,61
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:					**$ 29.715,61**
Piso encementado	65,63 m²	$ 28,05	1,00	$ 28,05	$ 1.840,92
Área de lavado	3,60 m²	$ 130,90	1,00	$ 130,90	$ 471,24
Cerramiento frontal	10,35 m²	$ 93,50	1,00	$ 93,50	$ 967,73
Cerramiento lateral y posterior	31,35 m²	$ 93,50	1,00	$ 93,50	$ 2.931,23
Cisterna (m3)	5,00 m²	$ 187,00	1,00	$ 187,00	$ 935,00
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:					**$ 7.146,11**
13.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					**$ 64.921,99**

SON: SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO CON, 99/100 DÓLARES

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado, también denominado valor de garantía, se obtiene restando los costos asociados a la gestión o comercialización del inmueble en caso de que se requiriera una realización forzosa. Para efectos de este informe, se sugiere aplicar un factor de ajuste del 11% sobre el valor de mercado, de acuerdo con la tabla de cálculo incluida, reflejando de manera prudente los costos esperados de venta bajo condiciones de urgencia.

Valor de Mercado Ajustado

Inmueble	Valor de Mercado	Factor de Ajuste	Valor de Mercado Ajustado
Urbanización Puertas del Sol II, Manzana P-SOL-E, Solar No. 16	$ 64.921,99	0,89	$ 57.780,57

SON: CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA CON, 57/100 DÓLARES

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	SIN DATO
Avalúo de construcción:	
Valor catastral de la propiedad:	**$ 0,00**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		**$ 64.921,99**		
	A	**B**	**D=B/C**	**E=D*A**
Concepto	***Área de mts²***	***Valor Total***	***Peso Ponderado***	***mts² Ponderado***
Terreno	144,90 m²	$ 28.060,26	43,22%	62,63
Construcción	75,67 m²	$ 36.861,72	56,78%	42,96
		Porcentaje Total	100,00%	
			Mts² (F=)	**105,59**
			Valor mts² G=C/F	**$ 614,84**

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es	43,22%

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 39.424,30
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 64.921,99
13.1.1	**VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**	**$ 64.921,99**
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 57.780,57
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 0,00

18.- OBSERVACIONES

El predio está destinado principalmente a uso residencial, contando con infraestructura adecuada para la convivencia familiar y el desarrollo de actividades domésticas, incluyendo áreas sociales, dormitorios, cocina, baños y espacios exteriores de esparcimiento. La propiedad permite un uso eficiente de los espacios, integrando zonas de descanso y servicios complementarios dentro del inmueble. Asimismo, su ubicación dentro de una zona urbana, con acceso a vías principales y cercanía a servicios básicos y equipamiento urbano, facilita la movilidad y el abastecimiento de servicios, asegurando funcionalidad y comodidad para los ocupantes, con condiciones adecuadas para el uso residencial.

En la fecha de la inspección se encontró la propiedad con un avance del 100%, no habiéndose observado problemas estructurales, fisuras en paredes, daños en instalaciones ni filtraciones de humedad que deterioren los acabados.

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo, *PEDRO VARGAS ESPINOZA* , por mis propios y personales derechos, 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. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tengo 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 evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

19.- ANEXOS:

- Cuadro de resumen — 1 página
- Ubicación Geográfica del Inmueble — 1 página
- Plano de Implantación General — 1 página
- Referencias Comerciales cálculo del terreno — 2 páginas
- Memoria de cálculo del terreno — 1 página
- Memoria de cálculo de construcciones — 2 páginas
- Memoria fotográfica — 3 páginas
- Ficha de Riesgo Ambiental — 1 página

Atentamente,

Ing. Pedro Vargas Espinoza
Perito Avaluador
Calificación SBS: PA-2010-1174
RUC: 0917288367001

PV PEDRO VARGAS PERITO AVALUADOR SBS PA-2010-1174

Firmado digitalmente por PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
Fecha: 2026.07.02 11:15:21 -05'00'

0923737613 HENVER PAOLO MORAN PEÑA
Firmado digitalmente por 0923737613 HENVER PAOLO MORAN PEÑA
Fecha: 2026.07.06 10:56:56 -05'00'

Henver Piolo Moran
Depositario Judicial

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CÓDIGO 480

PEDRO VARGAS ESPINOZA

CUADRO DE RESUMEN

DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR m2	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	144,90 m²	$ 193,65	28.060,26	0,000%	0,00 m2		
Vivienda- Planta única	75,67 m2	$ 392,70	29.715,61	0,00%	0,00 m2		100,00%
Piso encementado	65,63 m2	$ 28,05	1.840,92	0,00%	0,00 m2		
Área de lavado	3,60 m2	$ 130,90	471,24	0,00%	0,00 m2		
Cerramiento frontal	10,35 m2	$ 93,50	967,73	0,00%	0,00 m2		
Cerramiento lateral y posterior	31,35 m2	$ 93,50	2.931,23	0,00%	0,00 m2		
Cisterna (m3)	5,00 m2	$ 187,00	935,00	0,00%	0,00 m2		
	TOTAL		**64.921,99**				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	NUEVE DE MAYO
EDAD DEL BIEN	7		Zonificación	ZR			
REMANENTE	53 Años		Plusvalía	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2019				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Bueno					Números de baños	2
NUMERO DE HABITACIONES	2					Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	1					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-3.297759		Longitud	-79.954400		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	64.921,99
Valor Ajustado al 100%	USD $	57.780,57
Porcentaje de Ajuste	%	11,00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

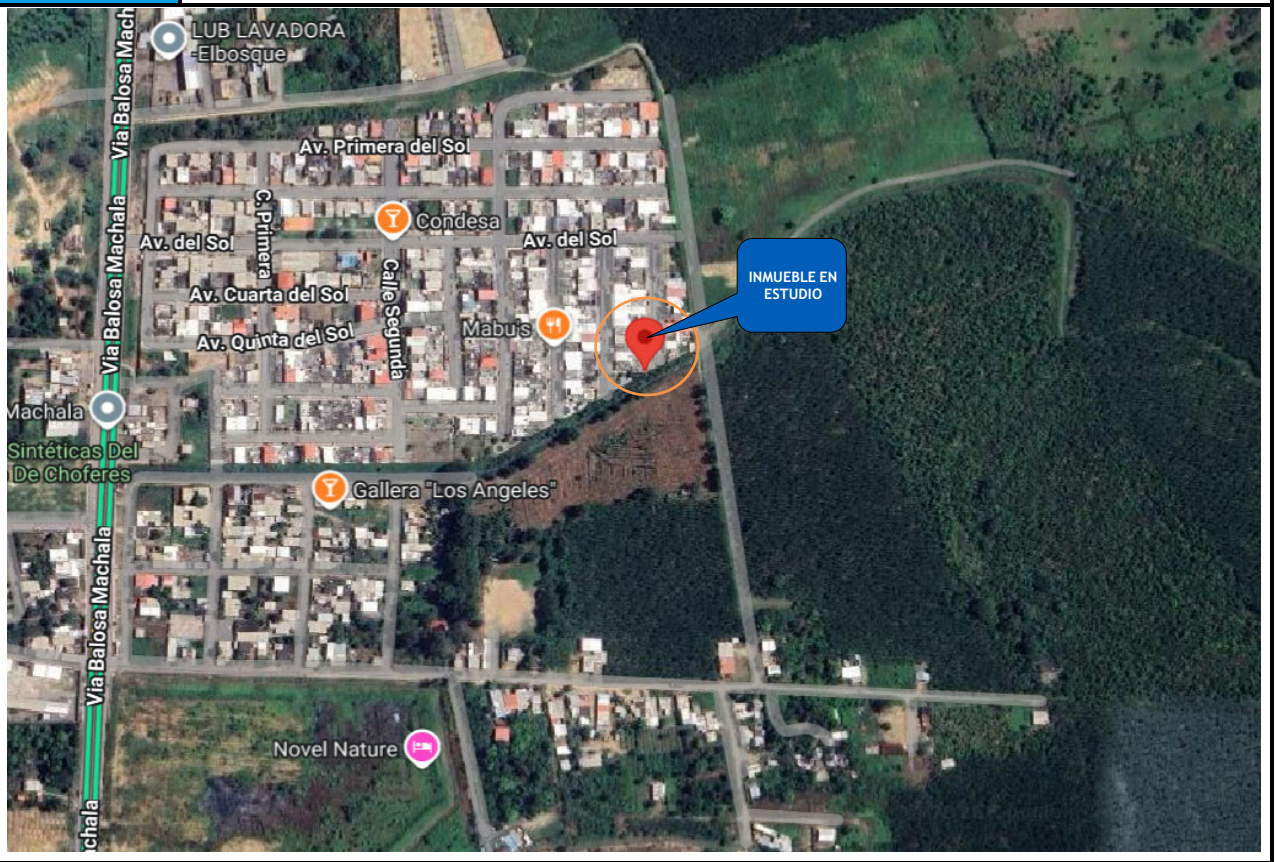
TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

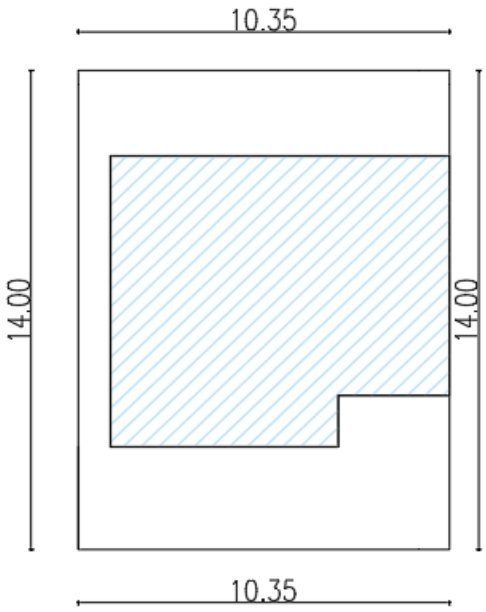
PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CODIGO 480

PEDRO VARGAS ESPINOZA

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Solar y Construcción signado con el No. 16 de la Manzana P-SOL-E ubicado en la Urbanización Puertas del Sol II



IMPLANTACIÓN GENERAL



ANEXOS

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE MACHALA

Nº de Certificado: 00010448-2026-49244
Fecha de Emisión: 16 marzo 2026 15:11
Clave Catastral: 30116177016
Tipo de Predio: URBANO

FICHA REGISTRAL Nº
00071583
PARROQUIA
MACHALA

CERTIFICADO DE FICHA REGISTRAL

TIPO DE BIEN:
SOLAR Y CONSTRUCCION
DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
Signado con el No. 16, de la Mza. P-SOL-E, ubicado en la Urb. Puertas del Sol II.
LINDEROS REGISTRALES:
Norte: Solar no. 15, con 14m.
Sur: Solar no. 17(AVC-3), con 14m.
Este: Calle Vehicular 13, con 10.35m.
Oeste: Solar no. 18 y Solar no. 19, con 10.35m.
Superficie: 144.90m2.-
PROPIETARIO(s):

Cédula / RUC	Nombre
0704355924	Betancourt Madrid Niky Leonardo
0931050629	Maldonado Diaz Allison Lisbeth

Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, SI SOPORTA GRAVAMEN(es) vigente(s).

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro de Registro	Acto Inscrito	Nº Repertorio	Nº Inscripción	F. Inscripción
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	10072	1587	22/11/2013
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	10072	4701	22/11/2013
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	10072	5382	22/11/2013
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA	8139	1181	18/08/2014
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	8139	4463	18/08/2014
PROPIEDADES	CAPITULACIONES MATRIMONIALES	5121	2257	02/06/2015
PROPIEDADES	ACLARACIÓN DE APELLIDO	3566	1585	09/05/2016
PROPIEDADES	PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN MUNICIPAL	5268	2337	20/07/2017
PROPIEDADES	PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN Y PLANOS (TS)	2867	2131	07/05/2019
PROPIEDADES	PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS	3322	2476	22/05/2019
PROPIEDADES	ENTREGA DE OBRA	766	633	07/02/2020
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	766	634	07/02/2020
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA CERRADA Y ANTICRESIS	766	69	07/02/2020
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	766	128	07/02/2020
EMBARGOS	EMBARGO	5474	110	30/09/2025

DETALLE DE CADA MOVIMIENTO:
REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES **No. Inscripción: 1587**
Hipoteca Abierta
Inscrito el: viernes, 22 noviembre 2013 **Nº Inscripción:** 1587 **Nº Repertorio:** 10072
Tomo: 6 **Folio:** 16753
Notaría/Juzgado: Notaría Sexta
Fecha de Escritura: jueves, 30 mayo 2013 **Cantón de la Notaría/Juzgado:** Machala
Intervinientes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
DEUDOR HIPOTECARIO	0703620013	PARDO CORDOVA LUISA VERONICA	SOLTERO(A)
ACREEDOR HIPOTECARIO	0300846714	MORQUECHO LEMA RAUL CORNELIO	CASADO(A)

Página: 1 de 7

ANEXOS

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE MACHALA

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MACHALA

Nota Devolutiva **Número de Repertorio:** 5.474

En virtud que el viernes 12 de septiembre del año 2.025, siendo las 09H43, según datos constantes en la correspondiente Orden No. 5.482, con la que se justifica el pago del arancel registral y la fecha de recepción a esta entidad, ingresó para su trámite, la solicitud de una inscripción a favor de Maldonado Diaz Allison Lisbeth, y que luego de la revisión correspondiente, esta solicitud se devuelve SIN INSCRIBIR por la(s) siguiente(s) razón(es):

Se procede a la devolución del Oficio Nro. S/N de fecha 20 de agosto del 2025, Proceso Coactivo Nro. BP-000682-I-2024, por cuanto se establece lo siguiente:

1)En la Providencia de fecha 25 de marzo del 2025, se detalla de manera incorrecta la superficie total del bien inmueble sobre el cual se va a trabar el embargo.

2)En la Providencia de fecha 25 de marzo del 2025, se detalla de manera incorrecta el apellido de la propietaria del bien, se hace constar como "ALLISON LISBETH MALDONADO DIAS" cuando lo correcto de conformidad a los documentos de identidad que reposan en nuestra dependencia es "MALDONADO DIAZ ALLISON LISBETH".

3)En el Acta de Embargo de fecha 12 de septiembre del 2025, suscrita por el depositario judicial Sr. Henver Paolo Moran Peña, se detalla de manera incorrecta el lindero OESTE, todo esto de conformidad a lo dispuesto en el Art. 388 numeral 2. "[illegible]resión individual y detallada de los bienes embargados"; y en su CUARTO PARRAFO "en el embargo de bienes inmuebles, estos se individualizarán por su ubicación, linderos y demás datos que permitan su identificación, verificando si se encuentran desocupados o señalando la persona que ocupaba el bien" del Código Orgánico General de Procesos.

La parte interesada deberá adjuntar la documentación requerida antes expuesta para continuar con el proceso de revisión y su posterior calificación e inscripción.

La presente nota devolutiva, no constituye una negativa de inscripción, es el resultado de la revisión legal y la confrontación de títulos de los documentos presentados a esta registraduría.

Al reingresar el trámite, EL USUARIO DEBERÁ PRESENTAR NUEVAMENTE EL DOCUMENTO OBSERVADO junto con esta Nota Devolutiva en el Área de Atención al Usuario, lo cual ayudará a una ágil revisión del reingreso.

Elaborado por: Ab. C. Belén Bustamante Tituana.

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

PEDRO VARGAS ESPINOZA

Solar y Construcción signado con el No. 16 de la Manzana P-SOL-E ubicado en la Urbanización Puertas del Sol II

Dirección del inmueble o número de avalúo:

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	X	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	X	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	X	☐	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	X	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	X	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	X	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	X	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	X	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☐	X	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	X	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	X	☐	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?
☐	☐	X	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	X	☐	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	X	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	X	☐	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?
☐	X	☐	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

Ing. Pedro Vargas Espinoza
Perito Avaluador
SBS: PA - 2010 - 1174

PV PEDRO VARGAS

Firmado digitalmente por PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
Fecha: 2026.07.02 11:15:43 -05'00'

Fecha: 26 de Mayo del 2026

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-lote-en-venta-en-urbanizacion-gardenia-149641602.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Comercial
Calle:	Urb. Gardenia
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	15,00 m²
Fondo:	9,17 m²
Área del terreno o superficie:	137,60 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	0,00 m²
Tipo de acabados:	-
Edad:	-
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 37.152,00

Sin edificaciones

Zona Residencial: Cuenta con servicios básicos

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		**FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE**	
Fecha de informaciòn:	2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalía		
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-lotes-en-venta-en-urbanizacion-milanova-machala-149393725.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Comercial		
Calle:	Vía a Balosa		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.		
Frente:	10,00 m²		
Fondo:	14,40 m²		
Área del terreno o superficie:	144,00 m²		
Forma:	Regular.		
Área de construcción:	-		
Tipo de acabados:	-		
Edad:	-		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	-	**Importes:**	
		Valor de la oferta inmobiliaria.	30240
Número de habitaciones:	-	Sin edificaciones	
Número de baños:	-	Zona Residencial: Cuenta con servicios básicos	
Número de parqueos:	-		

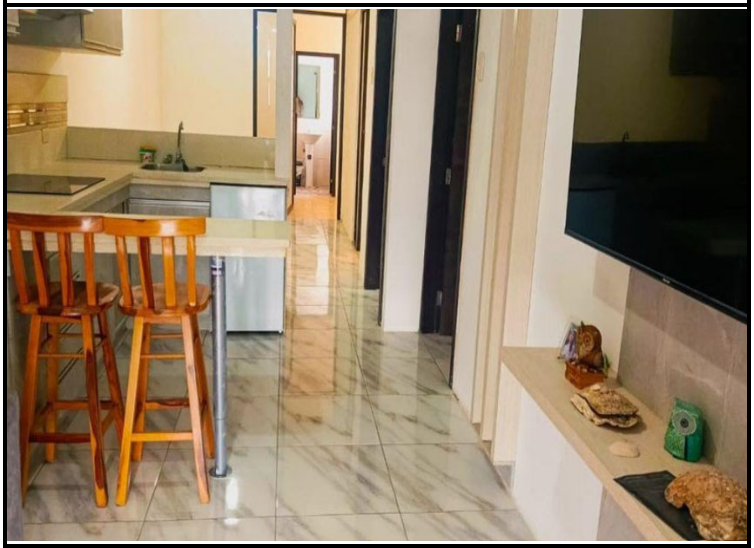
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-urb.-ciudad-yasuni-machala-148728093.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Comercial
Calle:	Vía a Balosa
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	12,00 m²
Fondo:	13,08 m²
Área del terreno o superficie:	157,00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	157,00 m²
Tipo de acabados:	Regular.
Edad:	5
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	-

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	93000
Vivienda	
Zona Residencial: Cuenta con servicios básicos	

PEDRO VARGAS ESPINOZA

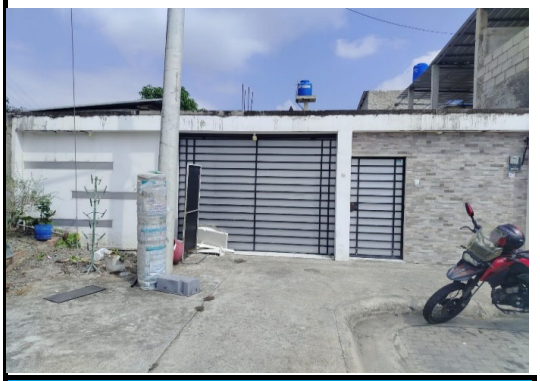
#	PRECIO	ÁREA CONST.	COSTO DE REP	COSTO INDIRECTO	FC	EDAD	COSTO DEP.	ÁREA TERR	VALOR X M2
1	$ 37.152,00	-					$ -	137,6	$ 270,00
2	$ 30.240,00	-					$ -	144	$ 210,00
3	$ 93.000,00	157,00	350	5%	1,00	5	$ 349,13	157	$ 243,23

FACTORES DE CONTEXTO					
FUENTE	**UBIIC**	**PLUSV**	**REG**	**INF**	**VÍAS**
0,9	0,9	0,9	1	1	1
0,9	1,1	0,9	1	1	1
0,9	1	0,9	1	1	1

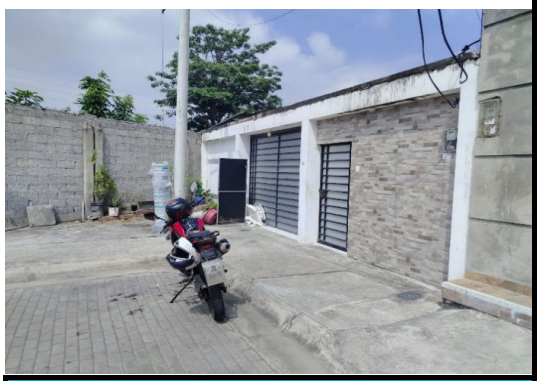
FACTORES PROPIOS						
TERRENO / MUESTRA	**TAMAÑO**	**ESQ**	**FRENTE FONDO**	**FORMA**	**TOP**	**ADEC**
0,00	1	1	1	1	1	1
0,00	1	1	1	1	1	1
0,00	1	1	1	1	1	1

VALOR HOMOG.	PROMEDIO
$ 196,83	**$ 193,65**
$ 187,11	
$ 197,02	

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista Frontal del Bien

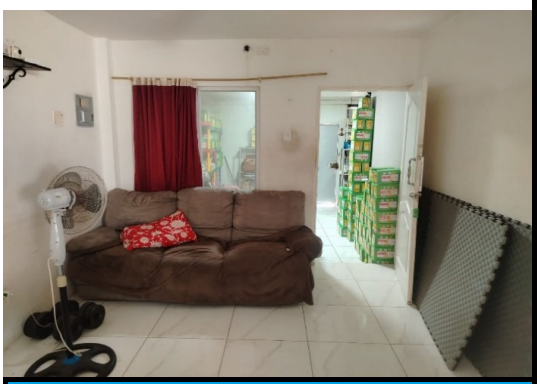


Entorno donde se ubica el Bien

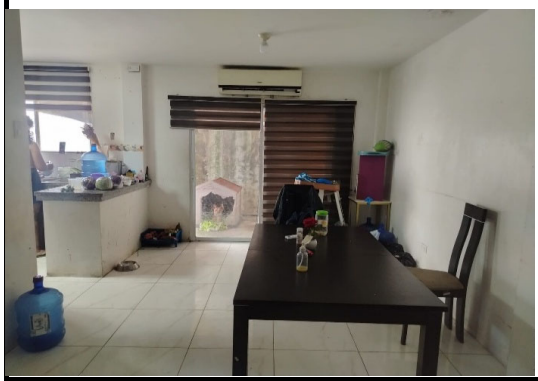
Entorno donde se ubica el Bien

Bodega 1

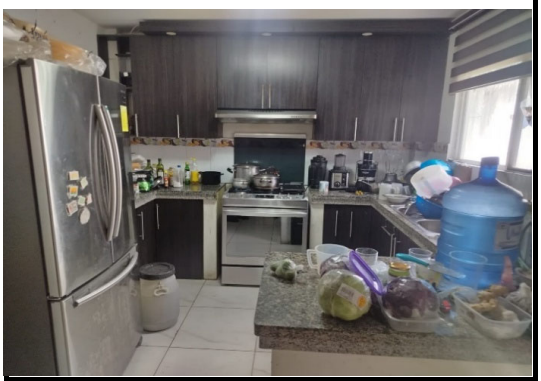
Bodega 2



Sala

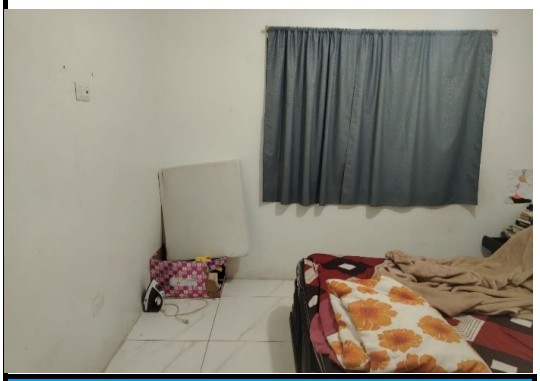


Comedor

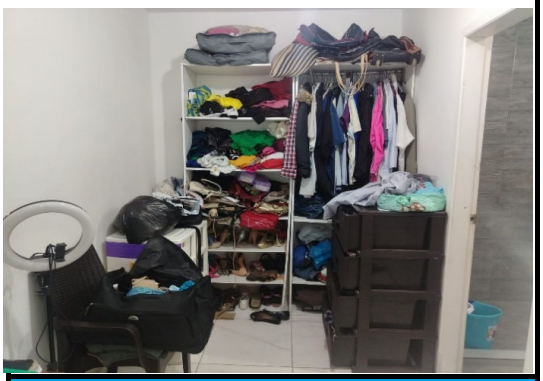


Cocina

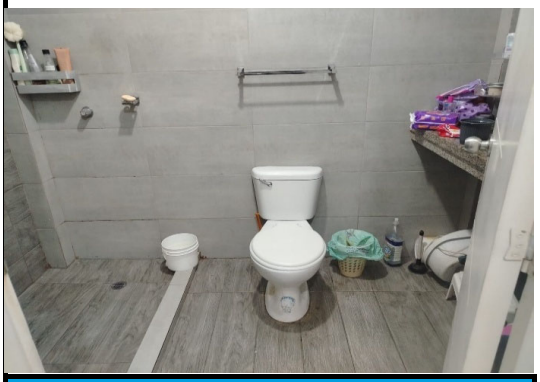
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



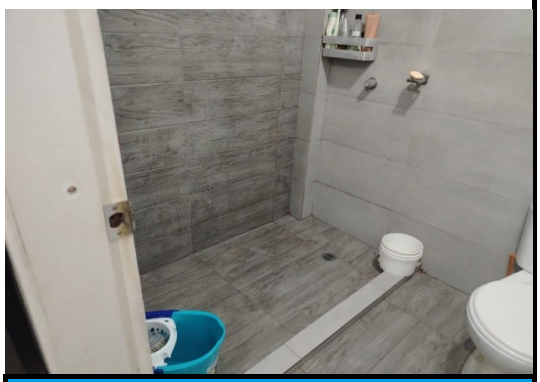
Dormitorio 1 con baño completo



Dormitorio 1 con baño completo

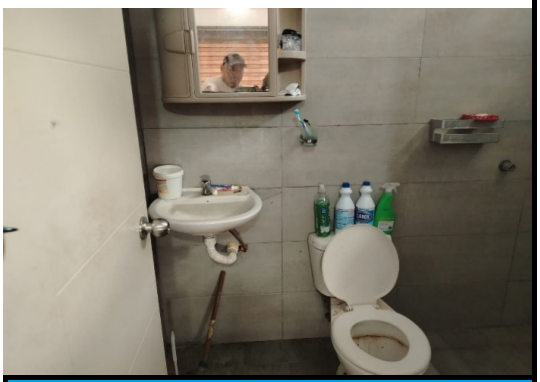


Dormitorio 1 con baño completo

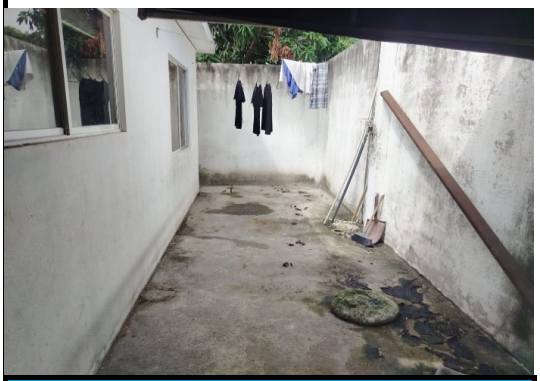


Dormitorio 1 con baño completo

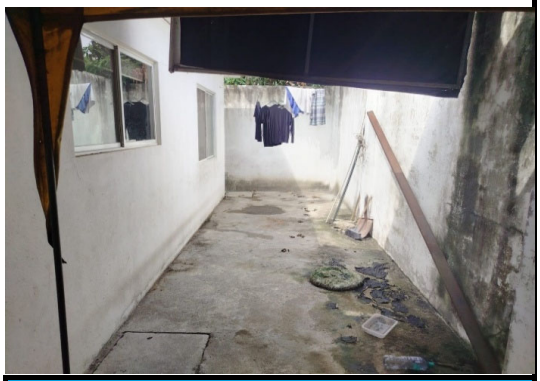
Dormitorio 2 con baño completo



Dormitorio 2 con baño completo

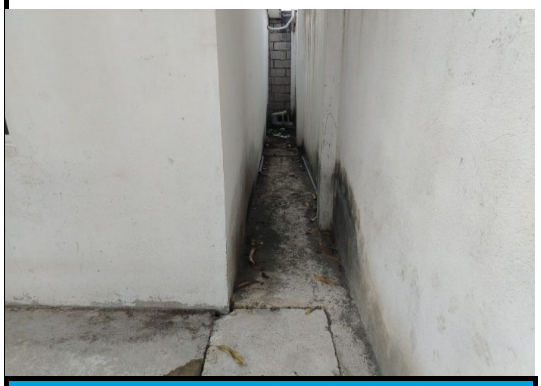


Patio posterior



Patio posterior

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Retiro lateral

Área de lavandería