	Código avalúo: BDP-2026-VAINTEC-AVA- COACTIVA-001
	SOLICITADO POR: **JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACIFICO S.A.**
	No. de Juicio **BP-003880-I-2026**
	24/9/2026
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP. BANCOS - SBS- PVG-2020-2094	**Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802** **Teléfonos: 0993222165 -0990037516** **Email: info@vaintec-sa.com** **www.vaintec-sa.com**
SUP. CIA - SCVS-RNP-771	





BIEN INMUEBLE:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN			
DIRECCION EN SITIO	Signado con el Nro. 5-6, Mz. MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos", parroquia 9 de Mayo, del cantón Machala, provincia de El Oro.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Signado con el Nro. 5-6, Mz. MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos", parroquia Machala, del cantón Machala, provincia de El Oro.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	El Oro		7	El Oro
CANTÓN:	Machala		1	Machala
PARROQUIA:	Machala		4	Nueve de Mayo
CLAVE CATASTRAL:	**30117107026**		**PREDIO:**	**Urbano**
PROPIETARIO	GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO Y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA			
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A			
SOLICITANTE:	JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACIFICO S.A.			
DEPOSITARIO JUDICIAL:	ABG. FERNANDEZ GARCIA NESTOR			
FECHA DE SOLICITUD	jueves, 17 de septiembre de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	viernes, 18 de septiembre de 2026			
FECHA DE INFORME:	jueves, 24 de septiembre de 2026			

Código avalúo: BDP-2026-VAINTEC-AVA- COACTIVA-001

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	VALORACION E INMOBILIARIA TECNICA VAINTEC S.A.		
	Perito:	ING. JHONNY CARPIO BRAVO		
	Asistente:	N/A		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Edificacion Industrial - Fabrica de Hielo		
	Subtipo de bien:	Edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.		
	Persona presente durante la inspeccion	ABG. FERNANDEZ GARCIA NESTOR		
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / otros			
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Juicio de Coactiva	
1.6 Destino del Credito	Juicio Coactiva			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	* Informe de Avalúo Anterior	Fecha	jueves, 4 de febrero de 2021	
	* Acta de Embargo	Fecha	martes, 18 de agosto de 2026	
	* Acta de Posesión	Fecha	jueves, 17 de septiembre de 2026	
	* Acta de Notificación	Fecha	viernes, 11 de septiembre de 2026	
	* Certificado de Ficha Registral	Fecha	lunes, 13 de julio de 2026	
	* Escritura de Hipoteca Abierta.	Fecha	jueves, 1 de diciembre de 2016	

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	**GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO Y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA**	
2.2. Título de Adquisición:	**DOCUMENTO:**	ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESIS
	OTORGA:	GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO Y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA
	A FAVOR:	BANCO DEL PACIFICO S.A.
	NOTARIA:	Tercera del Cantón Machala
	FECHA:	jueves, 1 de diciembre de 2016

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Residencial - Industrial	
3.1.2 Sectores Próximos:	Escuela Fiscal Manuela Centeno, Hospital del IESS Machala, Hospital del Sur	
3.1.3 Clasificacion de la Zona	zona en desarrollo	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Hormigon Armado	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona	consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via	via vehicular
	capacidad vial	via secundaria
	condicion de la via	via lastrada
	calle 1	Calle Vehicular
	calle 2	Callejón Peatonal
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.
	Energia eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	SI.
	Telefonia:	Si.
	Seguridad:	No.
	Aceras y bordillos:	No.
	Transporte:	Por la Vía Balosa a 200m del predio
	Equipamiento urbano: -	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Industrial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	Ciudadela El Mecánico es un proyecto privado cuenta con la construcción de infraestructura de servicios públicos, equipamientos sociales y vías.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	La Ciudadela no presenta riesgos para la convivencia.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.	

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-3.290491	Longitud	-79.959741

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

Terreno esquinero ubicado en calles internas de la Ciudadela.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	Signado con el Nro. 5-6, Mz. MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos", parroquia 9 de Mayo, del cantón Machala, provincia de El Oro.		
Linderos Generales		**Según Documento**	**Según Sitio**
NORTE:	Calle vehicular	22,30 m	22,30 m
SUR:	Solar # 8 y 7	22,00 m	22,00 m
ESTE:	Callejón Peatonal	20,90 m	20,90 m
OESTE:	Solar # 4	18,50 m	18,50 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	**434,50 m²**	**434,50 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		**0,00 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		**0,00**
Observaciones:	La ciudadela "El Mecánico", esta destinada a un estrato socioeconómico medio, la misma que se encuentra en etapa de desarrollo, no cuenta con aceras, bordillos y sus calles se encuentran unicamente con material de mejoramiento		

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:	Irregular.
Topografía:	Plana.
Ubicación:	Esquinero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona Residencial, cerca de área de equipamiento urbano completo

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se evidenciaron servidumbres, afectaciones u otros factores de riesgo que incidan sobre el bien.

3.2.7.- Uso Actual:

Industrial - Sin uso Actualmente

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	Planta Baja - Cámara de Frio	100,00%	68,14	-	68,14	
2	Planta Alta - Área de máquinas	100,00%	68,14	-	68,14	
obras complementarias						
3	Garita y Cuarto de Transformadores	100,00%	-	12,00	12,00	
4	Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	100,00%	-	120,00	120,00	
5	Cisterna	100,00%	-	13,50	13,50	
6	Cerramiento H = 3m	100,00%	-	63,40	63,40	
	Avance de Obra Total	100,00%			Total Alicuota	0,0000000%
Observaciones:	N/A					

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:	
Exteriores	Garaje, patio, cisterna, cuarto de transformadores y pozo de agua
Planta Baja	Cámara de frio
Planta Alta	Área de Máquinas

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón Armado	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón Simple	Hormigón Armado
SOBREPISOS	Cemento alisado	Cemento alisado
ESCALERAS	Metálica	-
CUBIERTA	Losa Sobrepiso	Estructura Metalica con galvalumen
TUMBADO	Enlucido bajo losa	-
PAREDES EXT.	Mamposteria	Mamposteria
PAREDES INT.	Mamposteria	Mamposteria
PUERTAS EXT.	Metalica	-
PUERTAS INT.	-	-
CERRADURAS	-	-
VENTANAS	-	-
MESONES DE COCINA	-	-
MUEBLES DE COCINA	-	-
CLÓSET	-	-
MESONES DE BAÑOS	-	-
PIEZAS SANIT. PROCED.	edesa	-
GRIFERIA	edesa	-
INST. ELECTRICAS	Empotradas	Empotradas
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional	-
INST. SANITARIAS	Empotradas	-
INST. AGUA POTABLE	Empotrada	-
INST. A/A	Empotrada	-
INST. TV.	Empotrada	-
PINTURA EXT.	Elastomerica	-
PINTURA INT.	caucho	-
REVESTIMIENTO INT.	-	
CERRAMIENTO	Mamposteria	
INTERNET	no	
TV POR CABLE	no	
GAS CENTRALIZADO	no	
INST. ESPECIALES	Cisterna - Pozo Somero	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	2	Número de Dormitorios:	0	Número de Baños/Medio Baños:	1
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	Varios	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	7,50 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2016	Edad del inmueble:	10	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		N/A		Se encuentra edificada al	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	regular	Mantenimiento	Sin mantenimiento	Deficiencias Relevantes	cuarteaduras

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	☐	ADOSADA	X	CONTINUA	☐	PAREADA	☐
Nota:	Según Normativa constructiva de la ciudadela son de tipo Adosadas.						

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificacion Municipal	Residencial	Retiro Frontal	0,00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupacion	Aislada
Lote Minimo	200,00 m	Retiro Lateral	1,00 m	COS	16,11%	Uso de Suelo	Industrial
Frente Minimo	7,50 m	Retiro entre Bloques	0,00 m	CUS / COS TOTAL	32,22%	Clasificacion del Suelo	urbano
Retiro Posterior	1,50 m	Altura de Edificacion	7,50 m	-	-	Factibilidad de Servicios Basicos	Si

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Ninguno.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* Características del Inmueble y del sector (ciuadela abierta).

* 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.

* Estado actual el inmueble se encuentra habitado en un 100%.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

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

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

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

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

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

Código avalúo: BDP-2026-VAINTEC-AVA- COACTIVA-001

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

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	
		Signado con el Nro. 5-6, Mz. MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos", parroquia 9 de Mayo, del cantón Machala, provincia de El Oro.

AVALÚO DEL TERRENO:

	Descripción	Area total	Valor m²	valor total del terreno	% Avance de Obra	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	434,500 m²	$ 107,00	$ 46.491,50	-	0,000%	0,00 m2	$ 46.491,50
							VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	**$ 46.491,50**

	DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	% DE DEPRECIACION	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES								
1	Planta Baja - Cámara de Frio	68,14 m²	$ 390,00	$26.574,60	100,00%	26,07%	$ 288,33	$ 19.646,81
2	Planta Alta - Área de máquinas	68,14 m²	$ 325,00	$22.145,50	100,00%	26,07%	$ 240,27	$ 16.372,00
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	**136,28 m²**						
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			**$ 48.720,10**				
							COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	**$ 36.018,81**
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
3	Garita y Cuarto de Transformadores	12,00 m²	$ 180,00	$2.160,00	100,00%	27,93%	$ 129,73	$ 1.556,76
4	Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00 ml	$ 96,00	$11.520,00	100,00%	27,93%	$ 69,19	$ 8.302,80
5	Cisterna	13,50 m³	$ 360,00	$4.860,00	100,00%	27,93%	$ 259,45	$ 3.502,58
6	Cerramiento H = 3m	63,40 ml	$ 180,00	$11.412,00	100,00%	27,93%	$ 129,73	$ 8.224,88
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			**$ 29.952,00**				
							VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 21.587,02**

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 78.672,10**
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 104.097,33**

SON: Ciento Cuatro Mil Noventa y Siete con 33/100 Dolares Americanos.

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado. La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a largo plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

No aplica

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 industrial y nuevo su valor debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es igual a la unidad.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Signado con el Nro. 5-6, Mz. MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos", parroquia 9 de Mayo, del cantón Machala, provincia de El Oro.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	434,500 m²	$ 107,00	1,00	$ 107,00	$ 46.491,50
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 46.491,50**
Planta Baja - Cámara de Frio	68,14 m²	$ 288,33	1,00	$ 288,33	$ 19.646,81
Planta Alta - Área de máquinas	68,14 m²	$ 240,27	1,00	$ 240,27	$ 16.372,00
				VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	**$ 36.018,81**
Garita y Cuarto de Transformadores	12,00 m²	$ 129,73	1,00	$ 129,73	$ 1.556,76
Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00 ml	$ 69,19	1,00	$ 69,19	$ 8.302,80
Cisterna	13,50 m³	$ 259,45	1,00	$ 259,45	$ 3.502,58
Cerramiento H = 3m	63,40 ml	$ 129,73	1,00	$ 129,73	$ 8.224,88
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 21.587,02**
13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					**$ 104.097,33**

SON: Ciento Cuatro Mil Noventa y Siete con 33/100 Dolares Americanos.

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

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

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	$ 104.097,33	0,80	$ 83.277,86

SON: Ochenta y Tres Mil Doscientos Setenta y Siete con 86/100 Dolares Americanos.

15.- AVALÚO CATASTRAL - NO PROPORCIONADO

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

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		**$ 104.097,33**		
	A	**B**	**D=B/C**	**E=D*A**
Concepto	***Área de mts²***	***Valor Total***	***Peso Ponderado***	***mts² Ponderado***
Terreno	434,50 m²	$ 46.491,50	44,66%	194,05
Construcción	136,28 m²	$ 57.605,83	55,34%	75,42
		porcentaje total	100,00%	
			Mts² (F=)	**269,47**
			Valor mts² G=C/F	**$ 386,30**

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 78.672,10
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 104.097,33
13.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 104.097,33
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 83.277,86
15	VALOR CATASTRAL	$ 0,00

18.- OBSERVACIONES

* La ciudadela "El Mecánico", esta destinada a un estrato socioeconómico medio, la misma que se encuentra en etapa de desarrollo, no cuenta con aceras, bordillos y sus calles se encuentran unicamente con material de mejoramiento

* El inmueble se encuentra ubicada en una zona urbana que dispone de cobertura para todos los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, Alcantarillado y telecomunicaciones).

* La edificación corresponde a un inmueble usado con una antigüedad aproximada de 10 años de construcción. Presenta acabados de tipo medio, acordes a su época constructiva. Durante la inspección se verificó que la propiedad se encuentra deshabitada, evidenciándose crecimiento de maleza tanto en el interior del predio como en el acceso principal.

Asimismo, se constató que el cerramiento posterior presenta un estado crítico de conservación, atribuible a la falta de mantenimiento, lo cual compromete parcialmente su estabilidad y funcionalidad.

* De la revisión de la documentación proporcionada se determinó que no fue entregado el comprobante del impuesto predial correspondiente. En consecuencia, no se registra el valor catastral del inmueble dentro del presente informe de avalúo, debido a la ausencia de información oficial emitida por la entidad municipal competente.

* Durante la inspección realizada solo fue posible efectuar tomas exteriores y recorridos generales de todas las áreas del inmueble, lo que permitió identificar sus dimensiones, distribución y estado físico actual. A partir de las observaciones efectuadas, se determinó que la propiedad presenta un evidente deterioro por falta de mantenimiento integral, condición que afecta tanto sus elementos constructivos como sus áreas exteriores.

* Durante la inspección técnica del inmueble no se evidenciaron servidumbres, afectaciones u otros factores de riesgo que incidan sobre el bien. De igual manera, de la revisión del Certificado de Gravámenes y de las Escrituras Públicas proporcionadas, no se identifican registros que indiquen la existencia de tales afectaciones.

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo, Jhonny Javier Carpio Bravo, por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos valuadores de la compañía VALORACION E INMOBILIARIA TECNICA VAINTEC S.A. 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
- Ubicación Geográfica del Inmueble
- Plano de Implantación General
- Referencias Comerciales para el cálculo del terreno
- Memoria de cálculo del terreno
- Memoria de cálculo de construcciones
- Memoria fotográfica
- Ficha de riesgo Ambiental

Atentamente,

MARIA FERNANDA VILLAGOMEZ RODAS
Firmado digitalmente por MARIA FERNANDA VILLAGOMEZ RODAS
Fecha: 2026.09.24 13:37:30 -05'00'

Ing. MARIA FERNANDA VILLAGOMEZ R.
VAINTEC S.A.
Apoderada Especial
Registro PVG-2020-2094

JHONNY JAVIER CARPIO BRAVO
Firmado digitalmente por JHONNY JAVIER CARPIO BRAVO
Fecha: 2026.09.24 13:37:58 -05'00'

ING. JHONNY CARPIO BRAVO
Perito Avaluador
Registro PVG-2020-2071

NESTOR WILLIAMS FERNANDEZ GARCIA
Firmado digitalmente por NESTOR WILLIAMS FERNANDEZ GARCIA
Fecha: 2026.09.24 18:33:22 -05'00'

ABG. FERNANDEZ GARCIA NESTOR
Depositario Judicial

Código avalúo: BDP-2026-VAINTEC-AVA- COACTIVA-001

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	434,50 m²	$ 107,00	46.491,50	0,00%	0,00 m2	$ 0,00	
Planta Baja - Cámara de Frio	68,14 m²	$ 288,33	19.646,81				100,00%
Planta Alta - Área de máquinas	68,14 m²	$ 240,27	16.372,00				
Garita y Cuarto de Transformadores	12,00 m²	$ 129,73	1.556,76				
Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00 ml	$ 69,19	8.302,80				
Cisterna	13,50 m³	$ 259,45	3.502,58				
Cerramiento H = 3m	63,40 ml	$ 129,73	8.224,88				
	TOTAL		**104.097,33**				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Nueve de Mayo
EDAD DEL BIEN	10		Zonificación	Residencial			
REMANENTE	50 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2016				Tipo de construcción	H	HORMIGON ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	mediana					Números de baños	1
NUMERO DE HABITACIONES	0					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0	-3.290491			-79.959741		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	104.097,33
Valor Ajustado al 100%	USD $	83.277,86
Porcentaje de Ajuste	%	20,00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

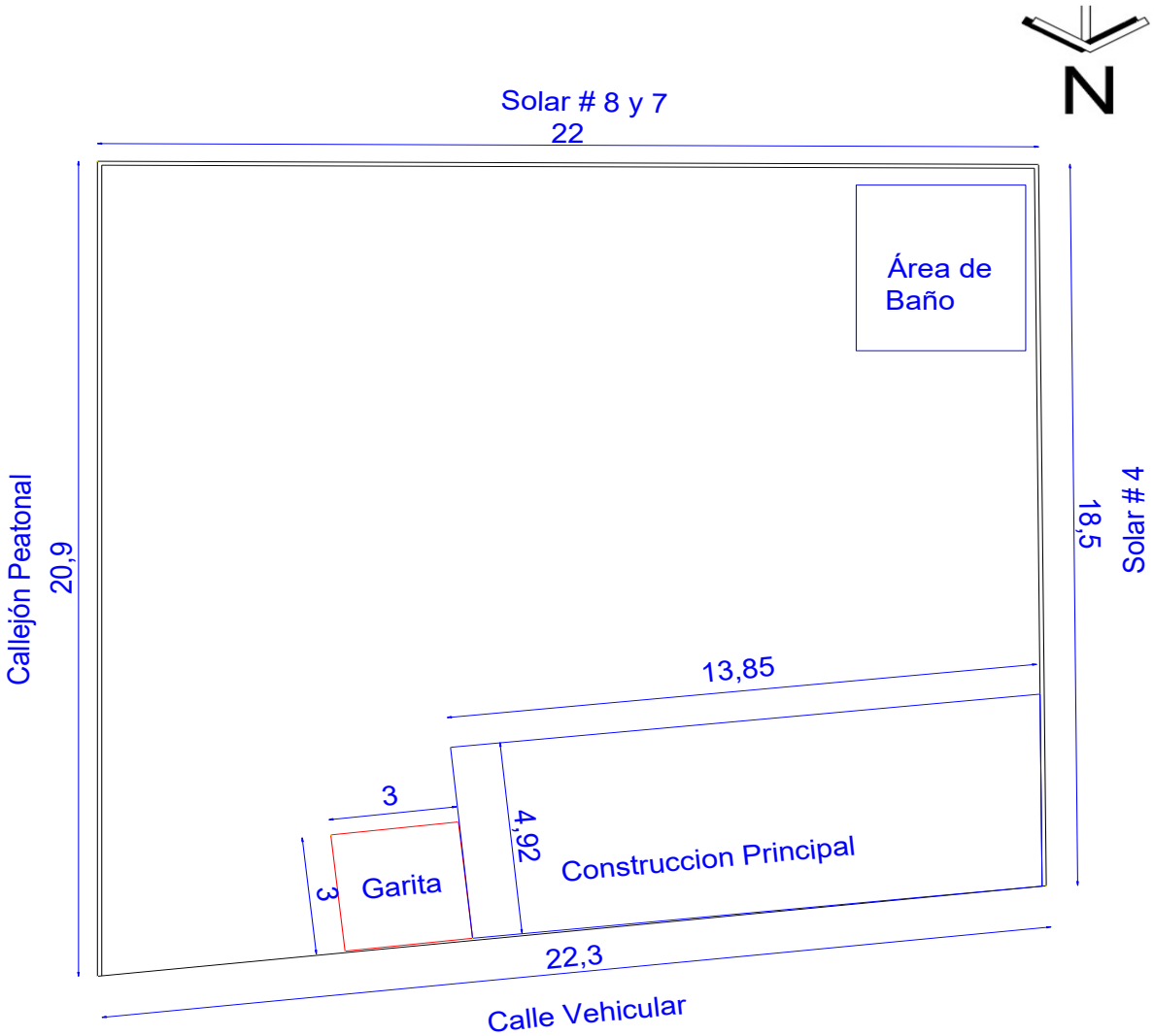
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Signado con el Nro. 5-6, Mz. MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos", parroquia 9 de Mayo, del cantón Machala, provincia de El Oro.



LINK:	https://www.google.com/maps/place/3%C2%B017'25.8%22S+79%C2%B057'35.1%22W/@-3.290493,-79.959745,869m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-3.290493!4d-79.959745?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDkxNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Implantación general -



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	20/9/2026
Tipo de fuente:	Sitio
Nombre de la Fuente:	Expres House ´0958917613
Fuente:	https://maps.app.goo.gl/GsuH4brXUYJW6y796
Nivel de comprobación:	Sitio
Negociación:	No Negociable.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinera.
Frente:	10,00 m²
Fondo:	40,00 m²
Área del terreno o superficie:	400,00 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:	-
Número de baños:	-
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$38.000,00

Muestra Igual al bien a Valorar

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	20/9/2026
Tipo de fuente:	Sitio
Nombre de la Fuente:	´0992386866
Fuente:	https://maps.app.goo.gl/uYZYaS9aZk2BWNxd7
Nivel de comprobación:	Sitio
Negociación:	No Negociable.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	20,00 m²
Fondo:	22,00 m²
Área del terreno o superficie:	440,00 m²
Forma:	Regular
Área de construcción:	0,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	-
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	-
Número de baños:	-
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$65.000,00

Muestra Igual al bien a Valorar

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.

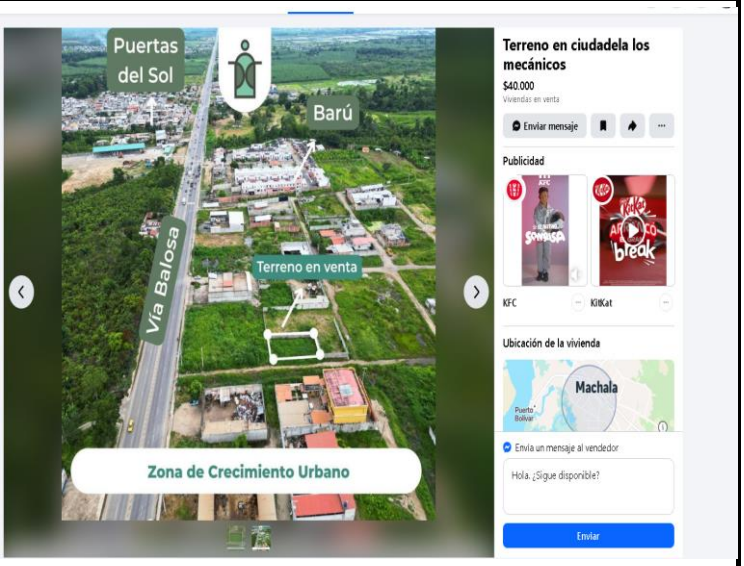
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	20/9/2026
Tipo de fuente:	Sitio
Nombre de la Fuente:	Marker place
Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1119321563442855/
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	15,00 m²
Fondo:	26,50 m²
Área del terreno o superficie:	397,50 m²
Forma:	regular
Área de construcción:	0,00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	-
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	bueno.
Número de habitaciones:	-
Número de baños:	-
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$40.000,00
Muestra Igual al bien a Valorar	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.	

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Homogenizacion de Factores -

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES SOLAR

Items	Area	$/m²	Fuente	Ubicación	Tamaño	Forma	Topografia	Uso Suelo	Afectaciones	Infraestructura	Total	Valor /m²
1	400,00	$95,00	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	$108,30
2	440,00	$147,73	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	$106,36
3	397,50	$100,63	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	$105,66
										VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO		$107,00
										FACTOR DE TERRENO	1,00	$107,00
ÁREA DE TERRENO							434,50 m²		VALOR DEL TERRENO			$46.491,50

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Memoria de Calculo -

VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO

Descripción.	Cant.	Und	Costos Directos	Costos Indirectos	Coeficiente de Ocupación	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Planta Baja - Cámara de Frio	68,14	m²	$300,00	1,30	1,00	$390,00	$26.574,60
Planta Alta - Área de máquinas	68,14	m²	$250,00	1,30	1,00	$325,00	$22.145,50
Garita y Cuarto de Transformadores	12,00	m²	$150,00	1,20	1,00	$180,00	$2.160,00
Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00	ml	$80,00	1,20	1,00	$96,00	$11.520,00
Cisterna	13,50	m³	$300,00	1,20	1,00	$360,00	$4.860,00
Cerramiento H = 3m	63,40	ml	$150,00	1,20	1,00	$180,00	$11.412,00
Área de Construcción:	**136,28**					**VALOR TOTAL**	**$78.672,10**
						VALOR POR M2 DE CONSTRUCCIÓN:	**$577,28**

VALOR FISICO DEL INMUEBLE

Descripción.	Cant.	Und	Valor de Reposición (US$)	% De Avance de Obra	Factor Depreciación	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Terreno	434,500	m²	$107,00	-	-	$107,00	$46.491,50
Planta Baja - Cámara de Frio	68,14	m²	$390,00	100,00%	26,07%	$288,33	$19.646,81
Planta Alta - Área de máquinas	68,14	m²	$325,00	100,00%	26,07%	$240,27	$16.372,00
Garita y Cuarto de Transformadores	12,00	m²	$180,00	100,00%	27,93%	$129,73	$1.556,76
Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00	ml	$96,00	100,00%	27,93%	$69,19	$8.302,80
Cisterna	13,50	m³	$360,00	100,00%	27,93%	$259,45	$3.502,58
Cerramiento H = 3m	63,40	ml	$180,00	100,00%	27,93%	$129,73	$8.224,88
						VALOR TOTAL FISICO	**$104.097,33**

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Memoria de Calculo -

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE

Descripción.	Cant.	Und	Valor de Reposición (US$)	Factor de Mercado	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Terreno	434,500	m²	$107,00	1,00	$107,00	$46.491,50
Planta Baja - Cámara de Frio	68,14	m²	$288,33	1,00	$288,33	$19.646,81
Planta Alta - Área de máquinas	68,14	m²	$240,27	1,00	$240,27	$16.372,00
Garita y Cuarto de Transformadores	12,00	m²	$129,73	1,00	$129,73	$1.556,76
Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00	ml	$69,19	1,00	$69,19	$8.302,80
Cisterna	13,50	m³	$259,45	1,00	$259,45	$3.502,58
Cerramiento H = 3m	63,40	ml	$129,73	1,00	$129,73	$8.224,88
					VALOR TOTAL COMERCIAL	$104.097,33

VALOR DE REALIZACION DEL INMUEBLE

Descripción.	Cant.	Und	Valor de Reposición (US$)	Factor de Realización	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Terreno	434,500	m²	$107,00	0,80	$85,60	$37.193,20
Planta Baja - Cámara de Frio	68,14	m²	$288,33	0,80	$230,66	$15.717,44
Planta Alta - Área de máquinas	68,14	m²	$240,27	0,80	$192,22	$13.097,60
Garita y Cuarto de Transformadores	12,00	m²	$129,73	0,80	$103,78	$1.245,41
Pozo somero de agua de 6" de diametro y de 120m de profundidad	120,00	ml	$69,19	0,80	$55,35	$6.642,24
Cisterna	13,50	m³	$259,45	0,80	$207,56	$2.802,06
Cerramiento H = 3m	63,40	ml	$129,73	0,80	$103,78	$6.579,91
					VALOR TOTAL REALIZACION	$83.277,86

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



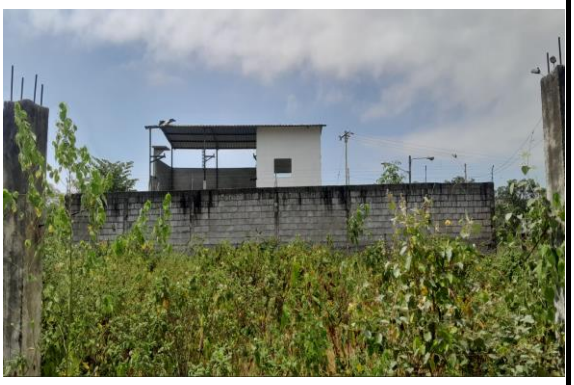
Presencia del Depositario Judicial



Fachada del Inmueble



Vista Lateral del Inmueble



Vista Posterior del Inmueble



Vista Aerea del Predio



Vista en Planta

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista Aerea del Predio



Interior del Predio



Interior del Predio



Via de Acceso

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

1. Actividades realizadas en la propiedad

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

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

3. Otros posibles problemas ambientales

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

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	☒	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	☒	☐	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
☐	☒	☐	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☐	☒	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☒	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☐	☒	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
☐	☐	☒	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Ing. MARIA FERNANDA VILLAGOMEZ R.
VAINTEC S.A.
Apoderada Especial
Registro PVG-2020-2094

ING. JHONNY CARPIO BRAVO
Perito Avaluador
Registro PVG-2020-2071

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Anexos -

ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESIS QUE OTORGAN LOS SEÑORES ANTONIO MAURICIO GARRIDO CHACHA Y MARIA LUISA MOSCOSO ZAMORA A FAVOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.----------

HIPOTECA ABIERTA: INDETERMINADA
DI DOS COPIAS

&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&
&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&
&&&&&&&&&&&&&&&&
&&&&&&&&&&&&
**** N.Y.****

En la Ciudad de Machala, Cabecera Cantonal del mismo nombre, Provincia de El Oro, República del Ecuador, hoy **UNO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS,** ante mi **ABOGADA RUTH ELIZABETH DÁVILA HERAS, NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MACHALA**, comparecen, a la celebración de la presente escritura por una parte, los señores **ANTONIO MAURICIO GARRIDO CHACHA Y MARIA LUISA MOSCOSO ZAMORA,** quienes exponen tener cuarenta y seis y cuarenta y un años de edad respectivamente, divorciado y soltera en su orden, comerciante y chofer profesional en su orden, señorita Ingeniera Alisba Lucitania Flores Briones, en su calidad de Apoderada Especial, institución a la que en adelante se la podrá designar como **"EL BANCO", o "EL ACREEDOR"; B)** Los señores **ANTONIO MAURICIO GARRIDO CHACHA** y la señora **MARIA LUISA MOSCOSO ZAMORA**, **por sus propios y personales derechos**, quienes para los efectos del presente contrato y de las obligaciones que de él se generen estipulan expresamente solidaridad, parte a la que en adelante se la podrá designar simplemente como **"LA PARTE DEUDORA".----------**

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- LA PARTE DEUDORA ha contraído y mantiene obligaciones a la orden o a favor del Banco del Pacifico S.A., y tiene la voluntad e intención de continuar operando con éste último, solicitándole créditos directos o indirectos, fianzas, avales, aceptaciones, garantías, cartas de crédito, y en general cualquier otro tipo de operación establecida por la ley. La parte deudora está dispuesta a caucionar las obligaciones antes señaladas, mediante la garantía hipotecaria con el carácter de abierta que es materia del presente contrato.----------

CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA ABIERTA.- En garantía y para seguridad real de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la cláusula anterior, y de las que LA PARTE DEUDORA haya contraído o contraiga en el futuro, a favor o a la orden de EL BANCO sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria y sin restricción de ninguna clase, bien sean estas obligaciones vencidas o por vencerse, pasadas, presentes o futuras, préstamos, novaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones, refinanciaciones, por negociaciones directas o indirectas, con Banco del Pacífico S.A. como acreedor original o resulte acreedor por subrogación, y además en garantía y para seguridad real del pago de las obligaciones que individual o conjunta o solidariamente, ya sea como deudor principal o garante o codeudor solidario, haya contraído o contraiga en el futuro la parte deudora a la orden o a favor del Banco del Pacífico S.A., incluyéndose gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del acreedor, esto es, a favor del Banco del Pacífico S.A. primera y señalada hipoteca con el carácter de abierta sobre el bien inmueble compuesto de: **SOLAR SIGNADO CON EL NUMERO CINCO – SEIS, DE LA MANZANA MEC-G, CODIGO CATASTRAL NUMERO TRES CERO UNO UNO SIETE UNO CERO SIETE CERO DOS SEIS, UBICADO EN LA CIUDADELA LOS MECANICOS, DE LA CIUDAD Y CANTON MACHALA, PROVINCIA DE EL ORO, CIRCUNSCRITO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL NORTE: CALLE VEHICULAR, CON VEINTIDOS METROS TREINTA CENTÍMETROS; POR EL SUR: SOLARES NUMEROS OCHO Y SIETE, CON**

Notaría Tercera de Machala

VEINTIDOS METROS; POR EL ESTE: CALLEJON PEATONAL, CON VEINTE METROS NOVENTA CENTIMETROS; Y, POR EL OESTE: SOLAR NUMERO CUATRO, CON DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTIMETROS. MEDIDAS QUE DAN UNA SUPERFICIE DE CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. CUENTA CON CERRAMIENTO DE OCHENTA Y TRES METROS SETENTA CENTÍMETROS LINEALES. LA PARTE DEUDORA declara que los linderos y mensuras antes determinados, son los generales que corresponden al inmueble que se hipoteca a favor del Acreedor, Banco del Pacifico S.A., pero que si alguna parte de él no estuviere comprendida en ellos, también quedará incluida en el gravamen hipotecario con el carácter de abierto aquí constituido, pues es su ánimo que el mismo alcance a todo lo que actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. Asimismo, la presente hipoteca comprende también todos los muebles que por accesión o destino se reputen inmuebles de acuerdo al Código Civil, aunque por su naturaleza no lo sean, y que estén destinados o se destinen en lo posterior al uso o beneficio del inmueble que se hipoteca.----------

CLÁUSULA CUARTA: VIGENCIA, EXTINCIÓN Y CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.- a) El

Anexos -

ACTA DE EMBARGO

SEÑORA JUEZ DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.

CONSTITUIDOS: En la Ciudadela Los Mecánicos, del cantón Machala, Provincia del Oro, a los dieciocho días del mes de agosto del año dos mil veintiséis, a las 10 H00 horas, el suscrito abogado NESTOR FERNANDEZ GARCIA, en compañía de la Policía Nacional del Ecuador, nos constituimos en legal forma en la dirección arriba señalada con la finalidad de dar desempeño a la orden de embargo dispuesta por usted según consta en el juicio coactivo **BP-003880-2026**, que sigue el Banco del Pacifico S.A. en contra de los señores **GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO,** en calidad de deudora principal **y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA,** en calidad de codeudor. Al efecto constituido como estamos se procede a realizar el embargo del siguiente bien inmueble de propiedad de los deudores señores **GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA**, que consiste en el Solar signado con Nros. 5 y 6, de la Mza.MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos" del cantón Machala, Provincia del Oro, el mismo que tiene los siguientes linderos registrales; **POR EL NORTE,** calle vehicular, con 22,30m; **POR EL SUR,** solares Nros. 8 y 7, con 22m; **POR EL ESTE**, callejón peatonal, con 20,90m; y, **OESTE,** solar Nro.4, con 18,50m. Con un Superficie Total de 434.50m2. Clave Catastral 30117107026. Trabado como esta en legal forma el embargo, de inmediato lo recibo bajo mi custodia y responsabilidad, firmando para constancia al pie de la presente acta de embargo, en unión del señor Policía Nacional del Ecuador que interviene en la presente diligencia.-

ABG. NESTOR FERNANDEZ GARCIA
DEPOSITARIO JUDICIAL

C.C. 0703606160
Sgtor. Chamba Luis

Scanned with CamScanner

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Anexos -

Banco del Pacífico

Proforma 68364
$ 8,00

Guayaquil, 28 de julio de 2026.

Señor(a)
REGISTRADOR(A) DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA

CIUDAD. -

Cúmpleme informar que la señora Ejecutora de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., Abogada Carlota Falcones Cáceres, dentro del proceso coactivo BP-003880-I-2026, en Providencia dictada en Guayaquil, el 20 de julio de 2026, a las 12h25, contra GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO con cedula de ciudadanía no. 0702619925 en calidad de DEUDOR PRINCIPAL y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA con cedula de ciudadanía no. 0703079863, ha ordenado lo siguiente:

"(...) **EN LO PRINCIPAL SE DISPONE: PRIMERO. -** En mérito a la información que versa dentro del presente procedimiento coactivo hipotecario, se ordena el **EMBARGO DEL BIEN INMUEBLE** de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 282 número 1 del Código Orgánico Administrativo, el cual menciona lo siguiente: *"Artículo 282.- Orden de embargo. El ejecutor ordenará el embargo de los bienes que estime suficientes para satisfacer la obligación, con independencia y sin perjuicio del embargo que pueda disponer sobre los bienes dimitidos por la o el deudor, en los siguientes casos: 1. Si la o el deudor no paga la deuda ni dimite bienes para el embargo en el término dispuesto en la orden de pago inmediato"*. El bien inmueble materia del presente embargo, posee las siguientes características: "Solar signado con el número 5-6, de la manzana MEC-G, código catastral 30117107026, ubicado en la ciudadela "Los Mecánicos", de la ciudad y cantón Machala, provincia de El Oro. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Calle vehicular, con 22,30 metros; **POR EL SUR:** Solares no. 8 y 7, con 22,00 metros; **POR EL ESTE:** Callejón peatonal con 20,90 metros; **POR EL OESTE:** Solar no. 4 con 18,50 metros. Medidas que dan una superficie de cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrado cincuenta decímetros. (434.50 m2) **SEGUNDO. -** Para la práctica de esta diligencia se designa como depositario judicial al abogado Nestor Fernandez Garcia con cédula 1201724752, quien estando presente jura desempeñar el cargo fielmente. **TERCERO. -** Para la práctica de la diligencia de embargo se habilita el tiempo inhábil y se ordena oficiar a las Autoridades Civiles, Policiales y Militares, presten auxilio para el cumplimiento de la diligencia de embargo conforme lo establece el artículo 290 y 291 del Código Orgánico Administrativo, los cuales manifiestan lo siguiente: *"Artículo 290.- Auxilio de la fuerza pública. Las autoridades civiles y la fuerza pública prestarán los auxilios que los órganos ejecutores les soliciten para el ejercicio de su potestad"; Artículo 291.- Descerrajamiento y allanamiento. Cuando la o el deudor, sus representantes o terceros no abran las puertas de los inmuebles en donde estén o se presuma que existen bienes embargables, el ejecutor ordenará el descerrajamiento para practicar el embargo, previa autorización de allanamiento emitida por la o el juzgador de contravenciones del lugar donde se sustancie el procedimiento administrativo"*; en concordancia con el artículo 387 del Código Orgánico General de Procesos. **CUARTO. -** El Depositario una vez realizada la diligencia entregará el informe y precederá a inscribir el acta ante el REGISTRADOR DE PROPIEDAD DEL CANTON MACHALA debiéndose notificar en legal y debida forma. (...)"

Particular que comunico para los fines consiguientes, solicitando el inmediato cumplimiento de lo ordenado por la Ejecutora de Coactiva. El Juzgado de Coactiva queda ubicado en el 7mo piso del Edificio San Francisco 300, situado en las calles Córdova y 9 de octubre de esta ciudad de Guayaquil. Correo electrónico rbastida@pacifico.fin.ec para notificaciones.

Adjunto copia certificada de la Providencia.

Atentamente,

AB ROMMEL RAFAEL BASTIDAS RUIZ
ABOGADO-SECRETARIO

Scanned with CamScanner

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Anexos -

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE MACHALA

Repertorio: 5001 **Fecha Repertorio:** 18/08/2026 11:36:45

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

EMBARGO

Inscripción: 110 **Fecha Inscripción:** 21/08/2026 16:24:35

EL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA, certifica que en esta fecha queda legalmente inscrito el acto o contrato: EMBARGO en el Libro de Registro de EMBARGOS de tomo 4 de fojas 1926 a 1932, con el número de inscripción 110 del año 2026 y anotada en el Repertorio General con el número 5001, en donde intervienen:

Nombre	Calidad
GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO	COACTIVADO-PROPIETARIO
MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA	COACTIVADO-PROPIETARIO
JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO	AUTORIDAD COMPETENTE

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es) :

Nº de Ficha: 34490 **Código Catastral:** 30117107026

NOTAS ACLARATORIAS:
DE LA VALIDACIÓN: Para validar la vigencia de la información favor ingresar el código de verificación del documento en la página web del Registro Municipal de la Propiedad de Machala o leyendo el código QR desde un dispositivo móvil.
DE LA NORMATIVA LEGAL: Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.
DE LA RECTIFICACIÓN: El interesado deberá de comunicar cualquier falla o error y se pondrá a conocimiento del Registrador de la Propiedad, quien de considerarlo procedente dispondrá su revisión al funcionario correspondiente. El presente documento ha sido revisado y firmado por los funcionarios del Registro Municipal de la Propiedad de Machala conforme a los libros registrales y la normativa legal aplicable y aprobado para su inscripción.

Código de Verificación
prj9v4xzlc

HUGO JOSE QUEVEDO MADERO

Mgtr. Hugo José Quevedo Madero
Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Machala (E)

Página 1 de 1

Elaborado por: MPAUTE
Impreso por: MPAUTE
Nro. Comprobante: 001-001-000326407
Nº de Trámite: 2026-68364

Scanned with CamScanner

Anexos -

ACTA DE POSESION DE PERITO AVALUADOR

En Guayaquil, a los diecisiete (17) días del mes de septiembre de 2026 siendo las 09h52 se pone en conocimiento la providencia No. 807583 dictada el 11 de septiembre de 2026, a las 10h27, al señor CARPIO BRAVO JHONNY JAVIER EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL con cédula de ciudadanía 0919695783, por los derechos que representa de **VALORACION E INMOBILIARIA TECNICA VAINTEC** con RUC no. 0993227722001 y se otorga el termino de cinco (5) días hábiles para que presente a este JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A. el informe pericial del bien inmueble embargado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Machala, provincia El Oro, dentro del juicio coactivo **BP-003880-I-2026**, **Op: P40267616,** en contra del coactivado GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO, con cédula número 0702619925, en calidad de **DEUDOR PRINCIPAL** Y MOSCOSO ZAMORA MARIA LUISA con cédula número 0703079863 en calidad de **CODEUDOR** de conformidad con el **ART.- 297 del CODIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO-COA.-**

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
CARLOTA MARIA FALCONES CACERES

AB. CARLOTA FALCONES CACERES
EJECUTORA
BANCO DEL PACÍFICO S.A.

ROMMEL RAFAEL BASTIDAS RUIZ
Firmado digitalmente por ROMMEL RAFAEL BASTIDAS RUIZ
Fecha: 2026.09.18 10:29:05 -05'00'

AB. ROMMEL BASTIDAS RUIZ
ABOGADO SECRETARIO
BANCO DEL PACÍFICO S.A.

JHONNY JAVIER CARPIO BRAVO
Firmado digitalmente por JHONNY JAVIER CARPIO BRAVO
Fecha: 2026.09.18 10:23:22 -05'00'

CARPIO BRAVO JHONNY JAVIER
GERENTE GENERAL VALORACION E INMOBILIARIA TECNICA VAINTEC
RUC no. 0993227722001
PERITO AVALUADOR

Ciudad Millenium Edificio Titanium I Piso 8 Ofc. 802
Teléfonos: 0993222165 -0990037516
Email: info@vaintec-sa.com
www.vaintec-sa.com

Anexos -

Banco del Pacífico
Tu banco banco

EXPEDIENTE BP-003880-I-2026
GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO

Guayaquil, 11 de septiembre de 2026, a las 10h27
VISTOS: Agréguese la siguiente documentación: 1) Razón de notificación. 2) Acta de sorteo de perito de fecha 09 de septiembre de 2026. 3) Reporte de datos generales de la razón social que resultó del sorteo realizado. Con tales antecedentes, se dispone: **PRIMERO.**- De conformidad con lo prescrito en el artículo 296 del Código Orgánico Administrativo, practíquese el avalúo pericial del inmueble consistente en: Solar signado con el número 5-6, de la manzana MEC-G, código catastral 30117107026, ubicado en la ciudadela "Los Mecánicos", de la ciudad y cantón Machala, provincia de El Oro. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Calle vehicular, con 22,30 metros; POR EL SUR: Solares no. 8 y 7, con 22,00 metros; POR EL ESTE: Callejón peatonal con 20,90 metros; POR EL OESTE: Solar no. 4 con 18,50 metros. Medidas que dan una superficie de cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrado cincuenta decímetros. (434.50 m2); mismo que se encuentra hipotecado a favor del Banco Pacifico S.A. **SEGUNDO.** - Para la práctica de la diligencia de avalúo y en virtud del artículo 297 del Código Orgánico Administrativo y del acta que se incorpora al procedimiento, se designa a la Razón Social VALORACION E INMOBILIARIA TECNICA VAINTEC con RUC no. 0993227722001, calificada por la Superintendencia de Bancos y autorizada por el Directorio del Banco del Pacífico S.A. para la realización de informes periciales de bienes inmuebles, debidamente representada por el señor CARPIO BRAVO JHONNY JAVIER en su calidad de gerente general. En caso de que el profesional se excuse, se deberá considerar a la a la Razón Social AVALUOS Y CATASTRO CAT VALECUADOR con RUC no. 1793029604001 debidamente representada por el señor LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE en su calidad de gerente general, a fin de que ejecute el peritaje del inmueble. **TERCERO.** - Concédase al perito avaluador, el término no mayor a cinco (5) días desde su posesión para la presentación del informe respectivo; el mismo que podrá ser prorrogado por una sola ocasión a petición del perito, salvo casos especiales debidamente motivados. **CUARTO.** - Ofíciese a las autoridades de la Policía Nacional, para que brinden el auxilio necesario al Perito designado a fin de poder cumplir con la diligencia en conformidad con lo estipulado en el artículo 290 del Código Orgánico Administrativo. **QUINTO.** - Notifíquese al abogado Néstor Williams Fernández García, portador del número de ciudadanía 1201724752, en su calidad de Depositario Judicial, al correo electrónico nwfernandez@yahoo.com , nwfernandez@hotmail.com a fin de que se sirva dar las facilidades que el caso requiera. CUMPLASE, OFICIESE Y NOTIFIQUESE. -

No 807583

EXPEDIENTE BP-003880-I-2026
GARRIDO CHACHA ANTONIO MAURICIO

AB. FALCONES CACERES CARLOTA MARIA
EJECUTOR

AB. BASTIDAS RUIZ ROMMEL RAFAEL
SECRETARIO

Anexos -

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE MACHALA

Nº de Certificado: 00021597-2026-63859
Fecha de Emisión: 13 julio 2026 16:50
Clave Catastral: 30117107026
Tipo de Predio: URBANO

FICHA REGISTRAL Nº
00034490
PARROQUIA
MACHALA

CERTIFICADO DE FICHA REGISTRAL

TIPO DE BIEN:
SOLAR

DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Signados con los Nros. 5 y 6, de la Mza.MEC-G, ubicado en la Ciudadela "Los Mecánicos".

LINDEROS REGISTRALES:

Norte: Calle vehicular, con 22,30m.
Sur: Solares Nros.8 y 7, con 22m.
Este: Callejón Peatonal, con 20,90m.
Oeste: Solar Nro.4, con 18,50m.
Superficie: 434.50m2

PROPIETARIO(s):

Cédula / RUC	Nombre
0702619925	Garrido Chacha Antonio Mauricio
0703079863	Moscoso Zamora Maria Luisa

HISTORIA DE DOMINIO:

El presente bien fue adquirido por la Sra. Godoy Luna Segundo Hitler, mediante escritura pública de compraventa inscrita en el Reg. de Prop. No.1585, repertorio No.3097 el 18/06/1996, y que corresponde a la ficha registral No.69587, quien a su favor otorgó francisco Eladio Luna Carrión; con las siguientes características:
Signado con los Nros. 5, 6, 7 y 8 con Mz. MEC-G, Ubicado frente a la calle vehicular.
Norte: Lotes Nro. 4, 9 con 38.50m.
Sur: Calle peatonal con 41m.
Este: Calle Vehicular con 22m.
Oeste: Calle peatonal con 22m.
Area:877m2

- A su vez el señor Luna Carrión Francisco Eladio, adquirió mediante escritura pública de Compraventa celebrada ante Notaria publica Tercera del Cantón Machala el 16/12/1991; e inscrita en el Reg. de prop. Nro.3278; y con Repertorio Nro.4572, de fecha 21/10/1992; quien a su favor Otorgó el Sindicato Gremial Provincial de Mecánicos del Oro 4 solares que se desmembran del lote de Terreno de 9,76 has.

- El sindicato Gremial Provincial de Mecánicos del Oro, adquirió mediante escritura de compraventa celebrada ante Notaria Cuarta de la ciudad de Machala el 02/04/1990, inscrita en el Reg. de prop.2222 y con Repertorio Nro. 3102; de fecha 28/12/1990, quien a su favor Otorgó los señores Salazar Quevedo Dioselino y Diaz Torres Maria Floresmila. Un lote de terreno de 9.76has., que forma parte de uno de mayor extensión de 10.72has.

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
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	2869	1949	27/04/2007
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	6705	2868	16/07/2015
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	8084	3244	29/09/2016
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	10227	1325	07/12/2016

Página: 1 de 4

Elaborado por: SCALLE
Fecha de Emisión: 13/07/2026 16:50
Nro. de Ficha: 00034490
Nro. Comprobante: 001-001-000323276
Nro. de Certificado: 00021597-2026-63859