	Código avalúo: Nº ACBPI-003-2026
SOLICITADO POR:	**ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A**
	04/08/2026
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

SUP.BANCOS-SB-PAG-2013-1599

SUP.CIA-SC-RNP-573

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

JUICIO COACTIVO: BP-003280-I-2023



BIEN INMUEBLE:	SOLAR Y EDIFICACION DE 1 PLANTA			
DIRECCION EN SITIO	Solar y Edificacion # 11 de la Mz. P-SOL-E, ubicado en la Urbanizacion "Puertas del Sol II", de la parroquia Machala, del Cantón Machala, provincia de El Oro			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Solar y Edificacion # 11 de la Mz. P-SOL-E, ubicado en la Urbanizacion "Puertas del Sol II", de la 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:	NUEVE DE MAYO		4	NUEVE DE MAYO
CLAVE CATASTRAL:	30116177011		**PREDIO:**	**11**
PROPIETARIO	Wilson Leonardo Encalada Castro			
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A			
SOLICITANTE:	Juzgado de Coactivas del Banco del Pacífico S.A (Ab. Maria Gabriela Plaza Montenegro - Secretaria de Coactiva)			
FUNCIONARIO:	Ab. Carlota Maria Falcones Caceres - Departamento de Coactiva			
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 3 de julio de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	martes, 28 de julio de 2026			
FECHA DE INFORME:	martes, 4 de agosto de 2026			

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	Intecval S.A.		
	Perito:	Arq. Yadira Arévalo Morocho		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Vivienda unifamiliar		
	Subtipo de bien:	Edificacion de una planta		
	Persona presente durante la inspección	Ec. Stiven Ufredo Loor Yoza (Depositario Judicial)		
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autónomas / otros			
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Conocer el valor razonable de mercado	
1.6 Destino del Crédito	No aplica			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	- Escritura de Hipoteca Cerrada, Anticresis y Prohibicion Voluntaria de Enajenar que constituyen el Sr. Wilson Leonardo Encalada Castro a favor del Banco del Pacifico S.A., ante la notaria Tercera del cantón Machala, el 18-09-2020, inscrita el 24-09-2020. - Expediente BP-003280-I-2023 Encalada Castro Wilson Leonardo. - Nota de Inscripción del acto o contrato de Embargo en el Registro de la Propiedad, el 02-04-2025. - Certificado del Registro Municipal de la Propiedad del 08-01-2025.			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Wilson Leonardo Encalada Castro
2.2. Título de Adquisición:	- Escritura de Hipoteca Cerrada, Anticresis y Prohibicion Voluntaria de Enajenar.

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Sector Catastral:	Residencial	
3.1.2 Sectores Próximos:	Urbanizaciones Portal de Barú, Reina del Cisne del Sindicato de Choferes Profesionales de El Oro y Lotización Los Ángeles	
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona consolidada	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Hormigón Armado	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona:	consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía capacidad vial condición de la vía calle 1 calle 2	vía vehicular vía secundaria vía adoquinada Calle interna adoquinada Calle interna adoquinada
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Si. Si. Si. Si. Si. Si. (Urbanización cerrada con garita de seguridad) Si. Bus urbano, taxis y vehículos privados
	Equipamiento urbano:	Si, propio: cancha múltiple, cancha de volley, piscina, salón múltiple y juegos infantiles.
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Predio ubicado dentro de una urbanización privada que cuenta con todos los servicios de infraestructura y equipamiento comunal propio.	
3.1.11 Seguridad, riesgos y conflictos de convivencia:	El sector no presenta riesgos para la convivencia.	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes según diseño de la Urbanización.	

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-3.297408°	Longitud	-79.954382°

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

Terreno medianero ubicado con frente hacia la calle vehicular 13, dentro de una Urbanización cerrada.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	Solar y Edificacion # 11 de la Mz. P-SOL-E, ubicado en la Urbanizacion "Puertas del Sol II", de la parroquia Machala, del Cantón Machala, provincia de El Oro

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Solar N° 10	14.00 m	14.00 m
SUR:	Solar N° 12	14.00 m	14.00 m
ESTE:	Calle Vehicular 13	7.00 m	7.00 m
OESTE:	Solar N° 23 y Solar N° 24	7.00 m	7.00 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	98.00 m²	98.00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0.00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0.00%

Observaciones:	Según lo verificado en sitio, vista satelital y confrontado con la documentación proporcionada, no existirían diferencias. Las mensuras parciales y área resultante encontradas en sitio coinciden con lo indicado en documentación legal. Para efectos de la elaboración del informe de avalúo se utilizará el área indicada en documentación legal. **Ver gráfico de implantación.**

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:	Regular
Topografía:	Plana.
Ubicación:	Medianero

3.2.5.- Características Panorámicas:

Ninguna

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

Documentación no proporcionada.

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial (Cerrada)

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Área			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		% De Depreciación				
1	Vivienda (1 Planta)	7.89%	64.80	X	64.80	No aplica
obras complementarias						
1	Lavandería cubierta	7.89%	6.27	X	6.27	No aplica
2	Bloque tapagrada (escaleras)	7.89%	6.00	X	6.00	No aplica
3	Pisos pavimentados	9.08%	X	5.92	5.92	No aplica
4	Cisterna	9.08%	X	6.00	6.00	No aplica
5	Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	7.89%	X	10.60	10.60	No aplica
	Se encuentra edificada al	100.00%			Total Alícuota	No aplica

Observaciones:	Las áreas señaladas son las calculadas de acuerdo a las medidas tomadas en sitio.

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Planta Baja	sala-comedor, cocina, baño social, dormitorio principal con closet y baño privado, dormitorio 2 y escalera a losa con proyección para planta alta.
Exteriores	Cisterna en el retiro frontal, Lavandería cubierta y patio posteriores, pisos exteriores, cerramiento posterior.

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	EDIFICACION PRINCIPAL
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado
PISOS	Hormigón simple
SOBREPISOS	Cerámica
ESCALERAS	Hormigón armado revestida con cerámica
CUBIERTA	Losa de entrepiso
TUMBADO	Enlucido y pintado
PAREDES EXT.	Mampostería de bloque
PAREDES INT.	Mampostería de bloque
PUERTAS EXT.	Madera panelada
PUERTAS INT.	Madera panelada
CERRADURAS	Fanal
VENTANAS	Aluminio y vidrio claro
MESONES DE COCINA	Loseta revestida con granito
MUEBLES DE COCINA	Madera, altos
CLÓSET	Madera en dormit. Principal
MESONES DE BAÑOS	-
PIEZAS SANIT. PROCED.	F.V. blancas
GRIFERIA	F.V. o similar
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.	Ceramica en paredes de cocina y baños
CERRAMIENTO	posterior, mampostería enlucida y blanqueada
INTERNET	Si
TV POR CABLE	Si
GAS CENTRALIZADO	No
OTROS	Puerta corrediza de aluminio y lámina acrílica en ducha
INST. ESPECIALES	No

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	6	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:	2.80 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	buena

Nota: Existe una piscina que pertenece a la urbanización, para compartimiento en general (área de uso comunal)

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble:

Año de Construcción:	2020	Edad del inmueble: (Aproximada)	6 Años	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al (Vivienda)	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	bueno	Mantenimiento	con mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción:

AISLADA		ADOSADA	X	CONTINUA		PAREADA	

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificación Municipal	R4-04	Retiro Frontal	3.00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupación	Adosada
Lote Mínimo	98.00 m²	Retiro Lateral	0.00 m	COS	60.00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	7.00 m	Retiro entre Bloques	-	CUS / COS TOTAL	120.00%	Clasificación del Suelo	Urbano
Retiro Posterior	1.50 m	Altura de Edificación	2.50 m			Factibilidad de Servicios Básicos	Completa

5.2 Afectaciones Viales:

Las vías se hallan completamente definidas, por lo que no posee afectación vial.

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.

* 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.

* El inmueble se encuentra terminado y en uso.

* 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.

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.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:

AVALÚO DEL TERRENO:

ÍTEM	INMUEBLES	Área total	Valor m²	valor total del terreno	alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	98.00 m²	$ 247.60	$ 24,264.80	No aplica	0.00 m²	$ 24,264.80
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	**$ 24,264.80**

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% DE DEPRECIACION	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Vivienda (1 Planta)	64.80 m²	$ 630.00	$ 40,824.00	7.89%	$ 580.29	$ 37,602.79
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	**64.80 m²**					
				COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	**$ 40,824.00**		
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	**$ 37,602.79**
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Lavandería cubierta	6.27 m²	$ 150.00	$ 940.50	7.89%	$ 138.17	$ 866.33
2	Bloque tapagrada (escaleras)	6.00 m²	$ 210.00	$ 1,260.00	7.89%	$ 193.43	$ 1,160.58
3	Pisos pavimentados	5.92 m²	$ 24.00	$ 142.08	9.08%	$ 21.82	$ 129.17
4	Cisterna	6.00 m²	$ 222.00	$ 1,332.00	9.08%	$ 201.84	$ 1,211.04
5	Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	10.60 m²	$ 42.00	$ 445.20	7.89%	$ 38.69	$ 410.11
				COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 4,119.78**		
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 3,777.23**

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 44,943.78**
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 65,644.82**

SON: Sesenta y Cinco Mil Seiscientos Cuarenta y Cuatro con 82/100 Dólares Americanos.

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

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

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

No aplica. El bien inmueble embargado es producto de la sustanciación del juicio coactivo BP-003280-I-2023

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso residencial y estado de conservación, se le aplique un factor de terreno 1,00 y construcción 0,95. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble es menor que el valor fisico.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Solar y Edificacion # 11 de la Mz. P-SOL-E, ubicado en la Urbanizacion "Puertas del Sol II", de la parroquia Machala, del Cantón Machala, provincia de El Oro

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	VALOR TOTAL
Terreno	98.00 m²	$ 247.60	1.00	$ 24,264.80	$ 24,264.80
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 24,264.80**
Vivienda (1 Planta)	64.80 m²	$ 580.29	0.95	$ 551.28	$ 35,722.94
				VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	**$ 35,722.94**
Lavandería cubierta	6.27 m²	$ 138.17	0.95	$ 131.26	$ 823.00
Bloque tapagrada (escaleras)	6.00 m²	$ 193.43	0.95	$ 183.76	$ 1,102.56
Pisos pavimentados	5.92 m²	$ 21.82	0.95	$ 20.73	$ 122.72
Cisterna	6.00 m²	$ 201.84	0.95	$ 191.75	$ 1,150.50
Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	10.60 m²	$ 38.69	0.95	$ 36.76	$ 389.66
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 3,588.44**
13.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					**$ 63,576.18**

SON: Sesenta y Tres Mil Quinientos Setenta y Seis con 18/100 Dólares Americanos.

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.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 un desmérito del **10%** al valor comercial de mercado, dependiendo de las condiciones socioeconómicas del mercado para cada bien en particular. Por motivo de que influye la posibilidad de comercialización, corto plazo, tamaño, ubicación, deficiencias de mercado, demanda de la zona, consolidación de zona, facilidad de liquidación, posibles adquirientes, ingresos económicos del adquiriente, nivel de inversión en el sector, tendencia de inversión en el sector.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
SOLAR Y EDIFICACION DE 1 PLANTA	**$ 63,576.18**	**0.90**	**$ 57,218.56**

SON: Cincuenta y Siete Mil Doscientos Dieciocho con 56/100 Dólares Americanos.

15.- AVALÚO CATASTRAL: 17-enero-2020

Avalúo de la tierra:	$ 8,575.00
Avalúo de construcción:	$ 25,920.00
Valor catastral de la propiedad:	**$ 34,495.00**

Nota: En razón de no contar con un certificado de avalúo municipal o pago predial, se ha considerado los valores indicados en el anterior informe. Con relación al valor catastral del inmueble, debemos indicar que según la normativa vigente de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, éste no tiene influencia en el valor comercial o de mercado del inmueble, sino simplemente se coloca como un dato informativo.

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		**$ 63,576.18**		
	A	**B**	**D=B/C**	**E=D*A**
Concepto	***Área de mts²***	***Valor Total***	***Peso Ponderado***	***mts² Ponderado***
Terreno	98.00 m²	$ 24,264.80	38.17%	37.40
Construcción	64.80 m²	$ 39,311.38	61.83%	40.07
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	**77.47**
			Valor mts² G=C/F	**$ 820.64**

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es 38.17%

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 44,943.78
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 65,644.82
13	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 63,576.18
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO	$ 57,218.56
15	VALOR CATASTRAL	$ 34,495.00

DECLARACION JURAMENTADA.- Declaro (ambos) 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(emos) parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo(emos) vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi(nuestra) decisión(es) o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo(emos) intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo(imos) no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he(mos) ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

• Al momento de la inspección, el suscrito Perito Avaluador, en compañía del Depositario Judicial, Ec. Stiven Loor Yoza, acudimos a la urbanización y se realizó la inspección al bien inmueble.

La valoración se efectuó con base en la documentación legal proporcionada por el Departamento de Coactiva, la información técnica contenida en el avalúo anterior y realizando la verificación visual de las características del inmueble: áreas, especificaciones técnicas y acabados, lo que ha sido considerado para la determinación del valor del bien.

• El estudio de tasación tiene validez de un año y está sujeto a las variaciones económicas del país, lo cual puede influir en el valor final de mercado, en caso de ocurrir una venta. Ante la naturaleza de este tipo de bien, los cuales se dirigen a un mercado específico, ponemos a vuestra consideración el valor Comercial Ajustado determinado en el informe; el cual otorgaría mayor cobertura frente a eventualidades de riesgo.

• El presente trabajo de valoración ha sido realizado con todo el cuidado y profesionalismo, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder en ningún caso el monto de honorarios percibidos.

19.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Páginas
c.-) Referencia comercial.	4 Páginas
d.-) Memoria de cálculo.	3 Páginas
e.-) Memoria Fotográfica.	3 Páginas

Atentamente,

MIGUEL FRANCISCO CARPIO VILLAMAR
Firmado digitalmente por MIGUEL FRANCISCO CARPIO VILLAMAR
Fecha: 2026.08.04 13:53:55 -05'00'

Intecval S.A.
Ing. Miguel Carpio Villamar
Presidente
SB- PAG-2013-1599
RUC: 0992802618001

STIVEN UFREDO LOOR YOZA
Firmado digitalmente por STIVEN UFREDO LOOR YOZA
Fecha: 2026.08.04 10:18:22 -05'00'

Ec. Stiven Loor Yoza
Depositario Judicial
C.I: 0951033505

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ENMA YADIRA AREVALO MOROCHO

Intecval S.A.
Arq. Yadira Arévalo M.
Perito Valuador
SB-PA-2010-1162
C.I: 0703360743

Intecval s.a.
Ingeniería Técnica en Valoración

Código avalúo: Nº ACBPI-003-2026

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	98.00 m²	$ 247.60	$ 24,264.80	No aplica	0.00 m²	$ 24,264.80	
Vivienda (1 Planta)	64.80 m²	$ 551.28	$ 35,722.94				**100.00%**
Lavandería cubierta	6.27 m²	$ 131.26	$ 823.00				
Bloque tapagrada (escaleras)	6.00 m²	$ 183.76	$ 1,102.56				
Pisos pavimentados	5.92 m²	$ 20.73	$ 122.72				
Cisterna	6.00 m²	$ 191.75	$ 1,150.50				
Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	10.60 m²	$ 36.76	$ 389.66				
	TOTAL		**$ 63,576.18**				
VIDA ÚTIL	60					Parroquia	NUEVE DE MAYO
EDAD DEL BIEN	6		Zonificación	R4-04			
REMANENTE	54		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2020				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Medios					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	-3.297408°		Longitud	-79.954382°		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	63,576.18
Valor Ajustado	USD $	57,218.56
Porcentaje de Ajuste	%	10.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

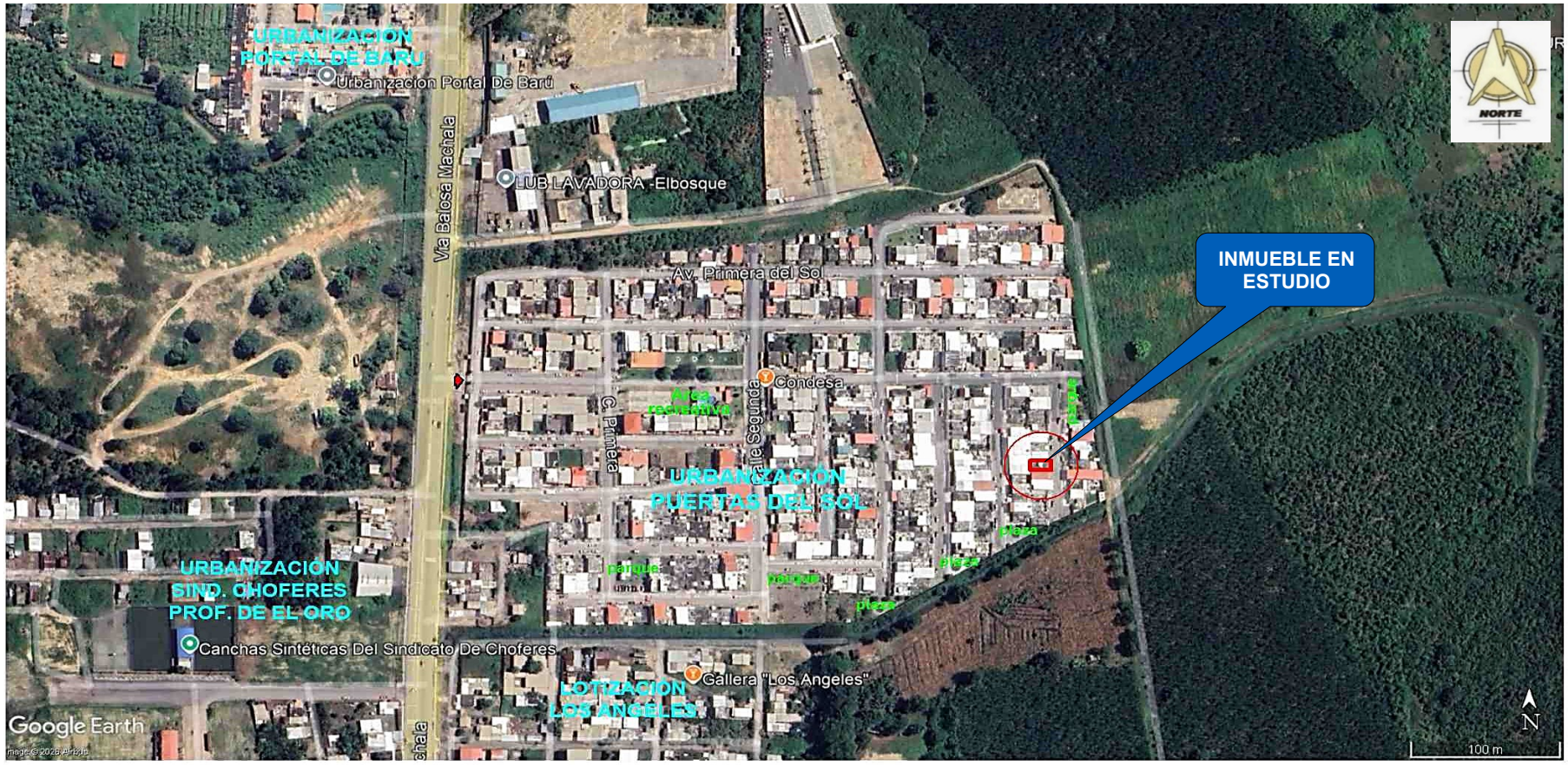
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

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

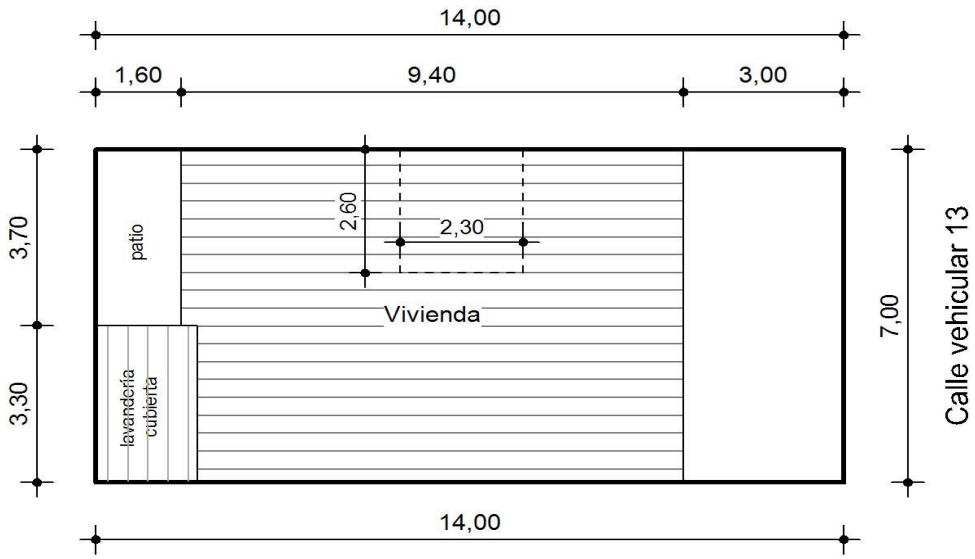
Intecval s.a. Ingeniería Técnica en Valoración		**Código avalúo: Nº ACBPI-003-2026** **Edificio City Office Piso 3 Oficina 302** **Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922** **Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com**
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	LINK:	https://maps.app.goo.gl/JuP6B1Lq7UM366s28

ANEXO #1 - A



Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

Implantación general - ANEXO #2 - B



Código avalúo: Nº ACBPI-003-2026

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

ANEXO # 3-C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 1: **Solar y vivienda de una planta y cubierta p. alta**

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	jul.-2026
Tipo de fuente:	Letrero
Nombre de la Fuente:	CBR. Marcela Ramírez
Fuente:	0987649049
Nivel de comprobación:	Foto en sitio
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Calle secundaria, dentro de la Urbanización
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	151.85 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	58.00 m²
Tipo de acabados:	Medios
Edad:	6 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:

Valor de la oferta inmobiliaria.	$81,500.00

Valor de la Propiedad

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal propio

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

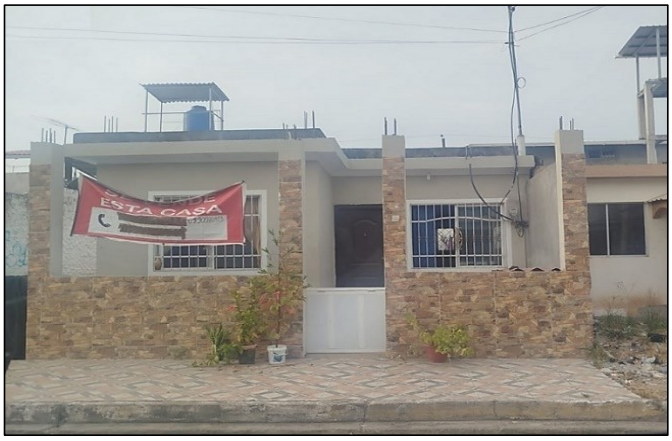
ANEXO # 3-C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 2: **Solar y vivienda de una planta**

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	jul.-2026
Tipo de fuente:	Letrero
Nombre de la Fuente:	-
Fuente:	0990930413
Nivel de comprobación:	Foto en sitio
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Calle secundaria, dentro de la Urbanización
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero.
Frente:	10.00 m
Fondo:	14.00 m
Área del terreno o superficie:	140.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	70.00 m²
Tipo de acabados:	Medios
Edad:	6 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$75,000.00

Valor de la Propiedad

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal propio

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

ANEXO # 3-C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 3: **Solar y vivienda de una planta**

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	jul.-2026
Tipo de fuente:	Letrero en sitio
Nombre de la Fuente:	Angelita Marca
Fuente:	0980341700
Nivel de comprobación:	Foto en sitio
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Calle secundaria, en la misma Urbanización
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	112.00 m²
Forma:	Regular
Área de construcción:	57.00 m²
Tipo de acabados:	Medios
Edad:	8 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$62,500.00

Valor de la Propiedad

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal propio

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

ANEXO # 3-C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 4: **Solar y vivienda de dos plantas**

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	jul.-2026
Tipo de fuente:	Letrero en sitio
Nombre de la Fuente:	Jimena Valenzuela
Fuente:	0995309361
Nivel de comprobación:	Foto en sitio
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial
Calle:	Calle secundaria, en la misma Urbanización
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	9.00 m
Fondo:	14.00 m
Área del terreno o superficie:	126.00 m²
Forma:	Regular
Área de construcción:	120.00 m²
Tipo de acabados:	Medios
Edad:	0 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	1

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$115,000.00

Valor de la Propiedad

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal propio

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 04 – 5024752/ 0994803829 – 0990037516
Email: info@intecvalsa.com
www.intecvalsa.com

HOJA DE CALCULO - ANEXO #4 - D

VALOR DE REPOSICION A NUEVO DE OBRA CIVIL

Descripción	Cantidad	Unidad	Costos Directos	Costos Indirectos	Coeficiente de Ocupación	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Vivienda (1 Planta)	64.80	m^2	$525.00	1.20	1.00	$630.00	$40,824.00
Lavandería cubierta	6.27	m^2	$125.00	1.20	1.00	$150.00	$940.50
Bloque tapagrada (escaleras)	6.00	m^2	$175.00	1.20	1.00	$210.00	$1,260.00
Pisos pavimentados	5.92	m^2	$20.00	1.20	1.00	$24.00	$142.08
Cisterna	6.00	m^3	$185.00	1.20	1.00	$222.00	$1,332.00
Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	10.60	m^2	$35.00	1.20	1.00	$42.00	$445.20
ÁREA CONSTRUCCIÓN	**64.80**	m^2					**$44,943.78**
						VALOR POR M2 DE CONSTRUCCIÓN:	**$693.58**

Son: Seiscientos Noventa y Tres con 58/100 Dólares Americanos.

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 04 – 5024752/ 0994803829 – 0990037516
Email: info@intecvalsa.com
www.intecvalsa.com

VALOR FÍSICO DEL INMUEBLE

Descripción	Área	Unid.	Valor Unitario	% de Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total
Terreno	98.00	m^2	$247.60	0.00%	$247.60	$24,264.80
Vivienda (1 Planta)	64.80	m^2	$630.00	7.89%	$580.29	$37,602.79
Lavandería cubierta	6.27	m^2	$150.00	7.89%	$138.17	$866.33
Bloque tapagrada (escaleras)	6.00	m^2	$210.00	7.89%	$193.43	$1,160.58
Pisos pavimentados	5.92	m^2	$24.00	9.08%	$21.82	$129.17
Cisterna	6.00	m^3	$222.00	9.08%	$201.84	$1,211.04
Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	10.60	m^2	$42.00	7.89%	$38.69	$410.11
					Valor Físico	**$65,644.82**

SON: Sesenta y Cinco Mil Seiscientos Cuarenta y Cuatro con 82/100 Dólares Americanos.

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 04 – 5024752/ 0994803829 – 0990037516
Email: info@intecvalsa.com
www.intecvalsa.com

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Descripción	Área	Unid.	Valor Unitario	Factor Comercial	Valor Comercial	Valor Total
Terreno	98.00	m^2	$247.60	1.00	$247.60	$24,264.80
Vivienda (1 Planta)	64.80	m^2	$580.29	0.95	$551.28	$35,722.94
Lavandería cubierta	6.27	m^2	$138.17	0.95	$131.26	$823.00
Bloque tapagrada (escaleras)	6.00	m^2	$193.43	0.95	$183.76	$1,102.56
Pisos pavimentados	5.92	m^2	$21.82	0.95	$20.73	$122.72
Cisterna	6.00	m^3	$201.84	0.95	$191.75	$1,150.50
Cerramiento compartidos L=5,30m; h=2,00m	10.60	m^2	$38.69	0.95	$36.76	$389.66
					Valor Comercial	**$63,576.18**

SON: Sesenta y Tres Mil Quinientos Setenta y Seis con 18/100 Dólares Americanos.

CONSTRUCCION Y TERRENO:	$63,576.18
FACTOR DE AJUSTE:	0.90
VALOR TOTAL AJUSTADO:	$57,218.56

SON: Cincuenta y Siete Mil Doscientos Dieciocho con 56/100 Dólares Americanos.

Código avalúo: Nº ACBPI-003-2026

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 04 – 5024752/ 0994803829 – 0990037516
Email: info@intecvalsa.com
www.intecvalsa.com

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

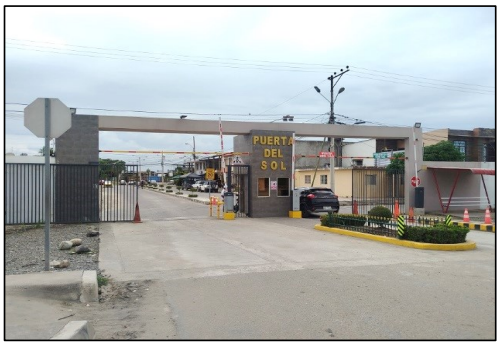
ITEM	LOCALIZACIÓN	Área	VALOR/ M2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	TOPOGR.	TOTAL	VALOR /M2
					DIVIDE	MULTIP.	MULTIP.		
1	Solar y vivienda de una planta y cubierta p. alta	151.85	$261.71	0.95	1.00	0.97	1.00	0.92	$241.16
2	Solar y vivienda de una planta	140.00	$265.71	0.95	1.00	0.98	1.00	0.93	$247.38
3	Solar y vivienda de una planta	112.00	$267.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	$254.55
4	Solar y vivienda de dos plantas	126.00	$260.32	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	$247.30
								VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO	**$247.60**
AREA DE TERRENO				**98.00 m²**				**VALOR DEL TERRENO**	**$24,264.80**

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

ANEXO # 5 - E.- MEMORIA FOTOGRÁFICA



Entorno a la urbanización



Ingreso a la urbanización





Entorno al bien hacia el norte y sur respectivamente



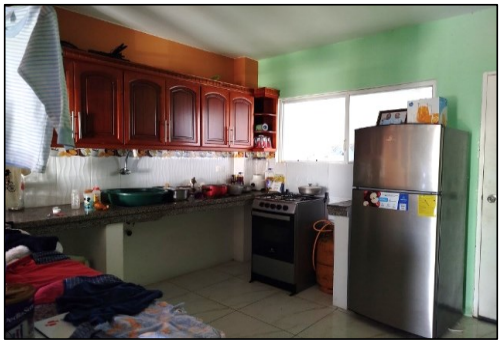
Vista frontal del inmueble



p. baja: Sala - comedor visto desde el ingreso



p. baja: Sala - comedor visto hacia el ingreso



p. baja: Cocina

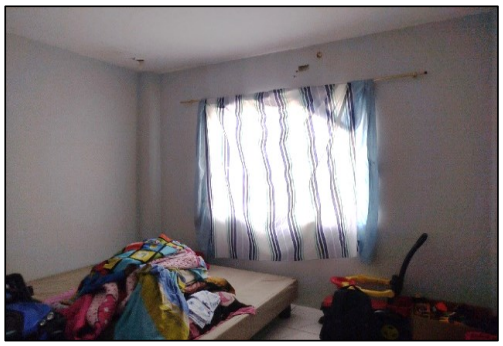
Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA

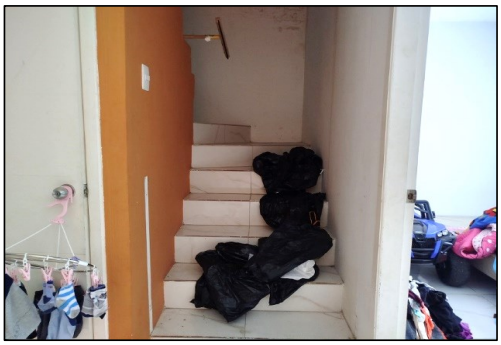




p. baja: Dormitorio, closet y baño privado



p. baja: Dormitorio 2 / estudio



p. baja: Escalera



Bloque cubregrada - Salida a losa



Vista del patio, al fondo lavandería cubierta



Vista de la Lavandería cubierta



Vista de la Cisterna y bomba

Edificio City Office Piso 3 Oficina 302
Teléfonos: 0994803829 - 0979749102 - 0979748922
Email: www.intecvalsa.com.ec – intecval@hotmail.com

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista hacia el nivel superior y Bloque cubregrada



a. comunal: Piscina



a. comunal: Cancha de volley y juegos infantiles



a. comunal: Cancha múltiple

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Solar y Edificacion # 11 de la Mz. P-SOL-E, ubicado en la Urbanizacion "Puertas del Sol II", de la parroquia Machala, del Cantón Machala, provincia de El Oro

---

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:

MIGUEL FRANCISCO CARPIO VILLAMAR

Firmado digitalmente por MIGUEL FRANCISCO CARPIO VILLAMAR
Fecha: 2026.08.04 13:54:19 -05'00'

Intecval S.A.
Ing. Miguel Carpio Villamar
Presidente
SB- PAG-2013-1599
RUC: 0992802618001

Fecha: Martes 04 de Agosto del 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ENMA YADIRA AREVALO MOROCHO

Intecval S.A.
Arq. Yadira Arévalo M.
Perito Valuador
SB-PA-2010-1162
C.I: 0703360743