



Factura: 001-003-000139322



20260901043D00774

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901043D00774

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ de la NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA , comparece(n) BIRON PATRICIO MALDONADO CASTRO portador(a) de CÉDULA 0919281998 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede INFORME DE AVALUO DEL PROCESO COACTIVO NO. 2021-0065-02, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), SE DEJA CONSTANCIA DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA REALIZADA POR EL COMPARECIENTE PARA INCORPORAR SU FICHA INDICE DEL CERTIFICADO ELECTRONICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 11 DE MAYO DEL 2026, (10:16).

BIRON PATRICIO MALDONADO CASTRO
CÉDULA: 0919281998

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



**ESPACIO
EN
BLANCO**



INFORME DE AVALUO DEL PROCESO COACTIVO N° 2021-0065-02

Guayaquil 11 de mayo del 2026

Abogada

CARMEN RODRIGUEZ GUERRA**SECRETARIA DE COACTIVA CFN B.P.**

De mis consideraciones:

Detallo a continuación el informe de avalúo, objeto de la presente inspección inherente al Proceso Coactivo # 2021-0065-02

I. DATOS GENERALES DEL PROCESO

JUZGADO Y/O ENTIDAD	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
PROCESO N°	2021-0065-02
TIPO DE PROCESO:	JUICIO COACTIVO
NOMBRE DEL PERITO:	BIRON PATRICIO MALDONADO CASTRO
PROFESION DEL PERITO:	INGENIERO CIVIL
FECHA DE INSPECCION:	06/05/2026
INMUEBLE QUE SE AVALUA:	TERRENO Y CONSTRUCCION URBANA
OBJETO DEL AVALUO:	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
PROPOSITO DEL AVALUO:	VALORACION DE ACTIVOS
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS CODIGO DE PERITO:	PVG-2021-02145
Email Perito:	byronmaldonadocastro@yahoo.com / info@bimasa.com.ec
Teléfono Perito:	0995848485
SOLICITANTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
PROCESADO(s):	COMPAÑÍA VIKINGO S.A. con RUC 0992940115001

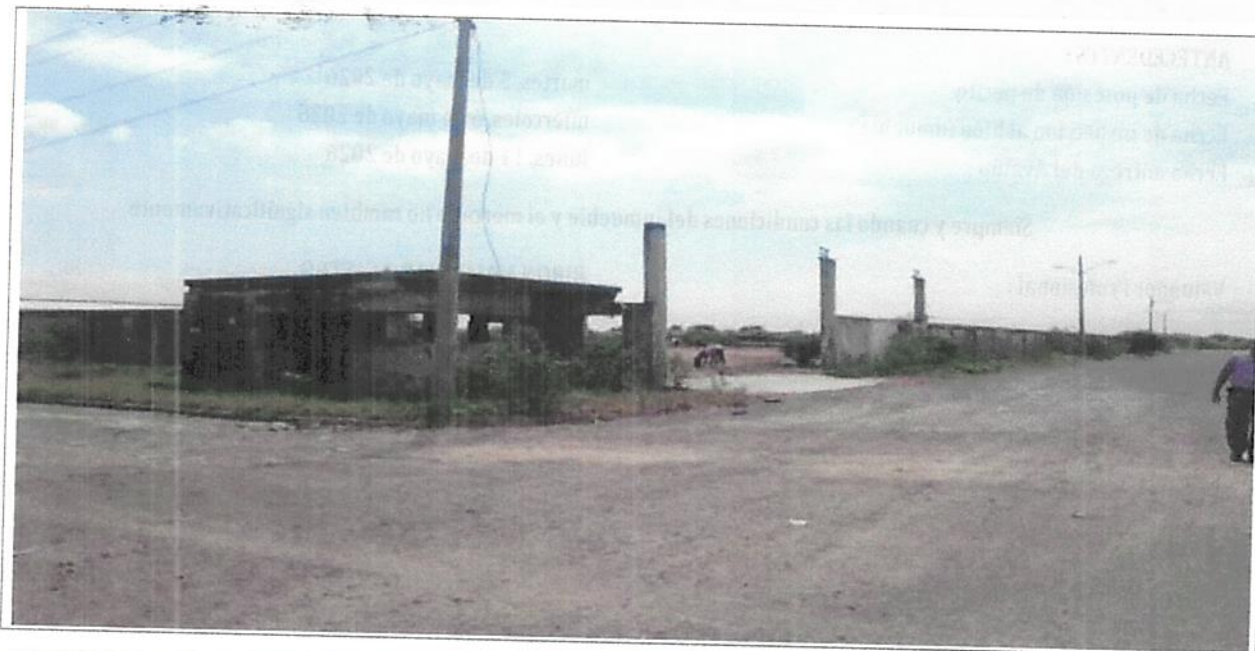
2.- ANTECEDENTES. -

2.1 DISPONE: SEGUNDO.- Por cuanto el perito designado, cumplió con presentar su informe oportunamente, y a fin de no vulnerar su derecho, continúe actuando en calidad de perito Avaluador el Ing. Biron Maldonado Castro, a fin de que efectúe el avalúo del bien inmueble cuyas características son: Lote de terreno unificado SIETE (A-B-C-D-A), ubicado en la Lotización Las Brisas, del Cantón Duran, Provincia del Guayas, con un área total de VEINTE MIL DOSCIENTOS CUARENTA metros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son: POR EL NORTE: Solares No. 6 y 11 con 184 metros, entre puntos A -B. POR EL SUR: Calle vehicular con 184 mts. Entre los puntos C-D; POR EL ESTE: Calle vehicular con 110 mts entre los puntos B-C, POR EL OESTE: Calle vehicular con 110 mts, entre los puntos D-A, a quien se lo notificará en el correo electrónico byronmaldonadocastro@yahoo.com, el mismo que deberá comparecer a posesionarse en el término de tres días a partir de la notificación del presente auto; luego de lo cual presentará su informe en el término de cinco días.



AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
BM2026-05-015



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Provincia : GUAYAS
Ciudad ó Población : DURAN
Parroquia : ELOY ALFARO
Sector : Noreste
Cooperativa: LAS BRISAS
Calle: S/N
Manzana: D-8
Solar: 7
Con frente a: Calles Vehiculares
C.P: 92406
Fecha de visita al bien: 6 de mayo de 2026

RESUMEN DE VALORES GENERALES

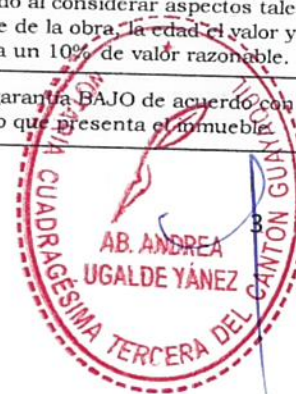
VALOR REAL/FISICO (INCLUYE TERRENO) :	\$ 2.312.351,80 (DOS MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 80/100)
VALOR COMERCIAL/MERCADO:	\$ 1.497.388,75 (UN MILLON CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 75/100)
VALOR DE REALIZACION/OPORTUNIDAD:	\$ 1.347.649,88 (UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 88/100)
GRADO DE REALIZACION:	BAJO: El grado de realización se ha tomado al considerar aspectos tales como, la ubicación, el porcentaje de avance de la obra, la edad el valor y el tiempo de venta; por lo que se considera un 10% de valor razonable.
CALIDAD DE GARANTIA:	BAJO: Se ha considerado una calidad de garantía BAJO de acuerdo con el estado de conservación y mantenimiento que presenta el inmueble.

WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TELF: 0995848485



ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES:

Fecha de posesion de perito:
Fecha de inspeccion al bien inmueble:
Fecha entrega del Avalúo:

martes, 5 de mayo de 2026
miércoles, 6 de mayo de 2026
lunes, 11 de mayo de 2026

Siempre y cuando las condiciones del inmueble y el mercado no cambien significativamente

Valuador Profesional:

BIRON MALDONADO CASTRO

Especialidad:

INMUEBLES

Registro Superintendencia de Bancos:

PVG 2021-02145

Resolucion CFN:

DIR-085-2021

Solicitante del avalúo:

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

Mediante Boleta de Notificacion Electronica del PROCESO COACTIVO
Nro. 2021-0065-02

Ubicacion del Bien Inmueble:

Lote de terreno unificado #07 (A-B-C-D-A), manzana D-8 ubicado en la
Lotizacion Las brisas del Canton Duran, Provincia del Guayas.

Objeto del avalúo:

Valor Comercial del Inmueble

Propósito del avalúo:

Valoracion de Activos

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

Inmueble que se valúa:

GALPON Y OFICINAS

Urbanización:

LAS BRISAS

Calle:

Sin Nombre

Manzana:

D-8

Solar:

7 (A-B-C-D-A)

Con frente a:

ECO-ECAUMARE

Provincia:

GUAYAS

Canton:

DURAN

Parroquia:

ELOY ALFARO

Sector:

NorOeste

Código Postal:

92406

COORDENADAS GEOGRAFICAS LOTE DEL
BIEN INMUEBLE

P1: 2°12'15.71"S; 79°48'18.45"O
P2: 2°12'12.94"S; 79°48'20.78"O
P3: 2°12'9.09"S; 79°48'16.42"O
P4: 2°12'11.78"S; 79°48'13.99"O
4 msnm

Altitud:



Régimen de propiedad :

PRIVADA INDIVIDUAL

DOCUMENTACION ADJUNTA AL JUICIO COACTIVO

Escritura publica de constitucion de hipoteca abierta:

**Hipotecado a la Corporacion Financiera Nacional B.P en proceso
Coactivo Nro. 2021-0065-02**

1-19-28-07-0-0-0-0-0

106996

No se presento

Codigo Catastral del Bien Inmueble:

Ficha Registral del Bien Inmueble:

No. de cuenta de agua :

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

No se presentaron los recibos de agua y cuotas de mantenimiento.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

Industrial/Comercial

Referencia de proximidad proyectos agricolas y/o industriales:

Media/Alta

Tipo de construcción dominante en la zona :

Cercanas al bien inmueble materia de este avalúo, se encuentran
parque industrial, comercial y sector residencial bajo.

Precipitacion:

300 mm/annual

Índice de saturación en la zona:

0,700 m

Altitud:

180 msnm

Topografia:

Plana

Nivel socioeconómico :

Medio y Comercio

Factibilidad Comercial:

Mediata

Realizacion:

Inmediata

Densidad de Población :

Baja

Vías de acceso e importancia de las mismas :

Para llegar al bien inmueble se debe tomar la Via 49 A Duran Tambo

Infraestructura disponible en la zona :

Nivel 4

Las construcciones existentes estan regidas por las ordenanzas
municipales. **AGUA:** suministro mediante tomas domiciliarias y
reserva con cisterna. **DRENAJE Y ALCANTARILLADO:** con sistema
combinado. **ELECTRIFICACIÓN:** cableado aéreo. **ALUMBRADO
PÚBLICO:** aéreo con postes de concreto y lámparas incandescentes.
VEREDAS: de concreto de 1.20 m, de acho. **BORDILLO:** de hormigón
simple. **PAVIMENTO:** empedrado.

Aspecto Socio Economico:

Nivel 4

Plastigama: 400 m;
RC Quimica Latam: 800m;
Pallets Xpress: 600 m;
Urb. Panorama: 1200 m;

Contaminación ambiental :

Ninguno apreciable a simple vista.

WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TELF: 0995848485



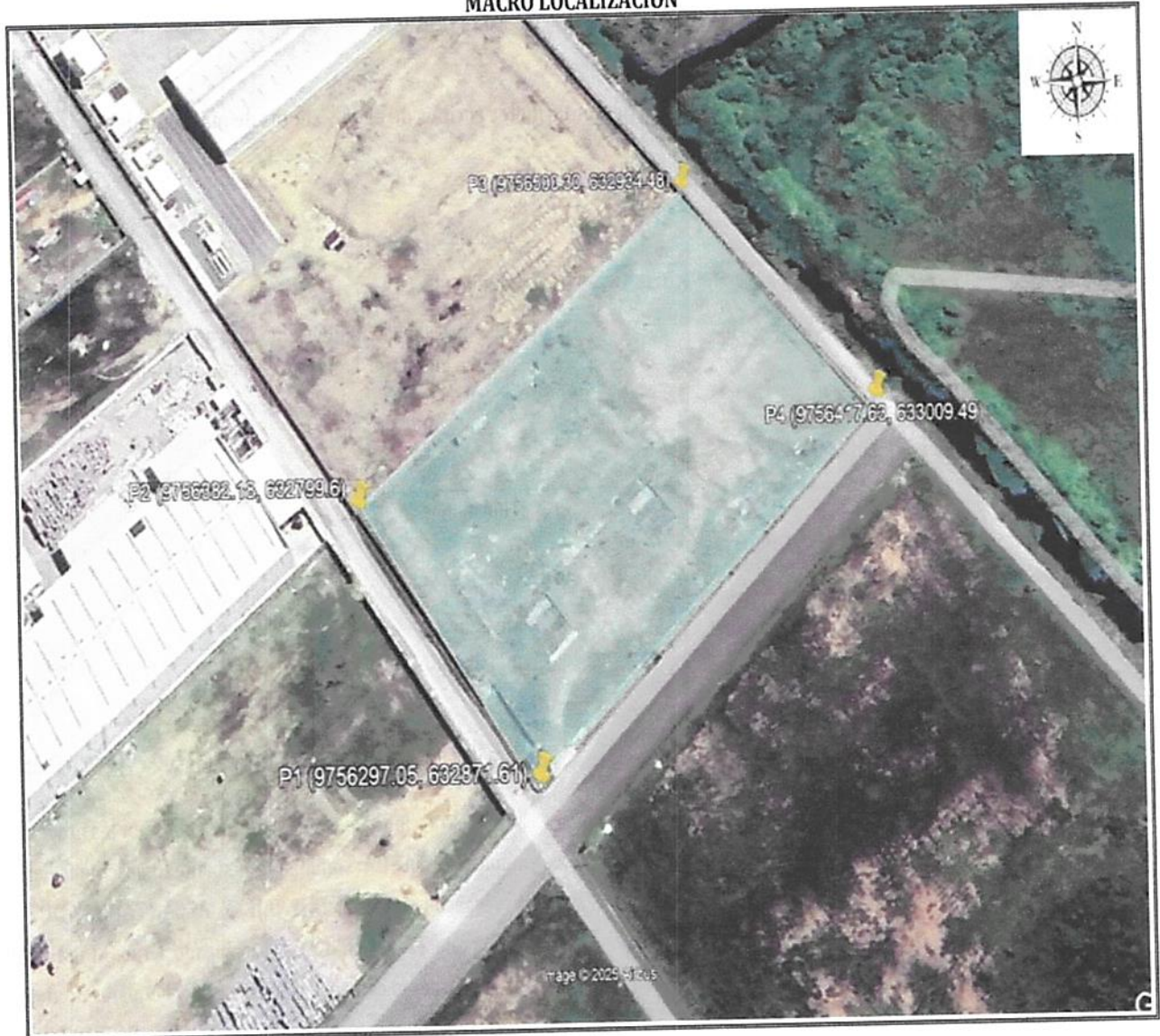
CARACTERISTICAS PARTICULARES

TERRENO : SOLAR 07 MANZANA D8

CODIGO CATASTRAL: 1-19-28-07-0-0-0-0

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

MACRO LOCALIZACIÓN



Colindancias del terreno :

AL NORTE: 184,00 m
AL SUR: 184,00 m
AL ESTE: 110,00 m
AL OESTE: 110,00 m

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURA

Con SOLARES 6 y 11 ENTRE LOS PUNTOS A-B
Con CALLE VEHICULAR ENTRE LOS PUNTOS C-D
Con CALLE VEHICULAR ENTRE LOS PUNTOS B-C
Con CALLE VEHICULAR ENTRE LOS PUNTOS D-A

AREA TOTAL SEGÚN CERTIFICADO DE AVALUOS:

20.240,00 m²



WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TELF: 0995848485

CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA

Tramo de calles transversales, límites y orientación

Calles y Avenidas sin nombre

Características panorámicas y/o rurales:

A nivel comercial sobre la vía principal existen infraestructuras de servicio industrial, la zona del sector próximo al bien inmueble está siendo utilizada para el sector industrial, comercial, bodegas y con poco nivel para el área residencial, la infraestructura de vías y acceso se encuentran en estado de conservación medio, con falta de iluminación por las noches y en estado de abandono con respecto a seguridad del bien inmueble.

Explotación económica del sector:

Zona de bajo comercio en la vía principal. Las perspectivas de valoración son bajas, es un sector con plusvalía a nivel comercial, y con plusvalía baja a nivel industrial, su período de reventa sería a corto y mediano plazo.

Riesgos Naturales:

No registra riesgos naturales en condiciones adversas de un fuerte invierno o invierno normal, por tener sistema de alcantarillado de sistema de aguas servidas y aguas lluvias, la infraestructura del sector es aceptable.

Uso del Suelo:

Según consulta al sistema del Municipio de Durán, el bien inmueble se encuentra vacío, sin ningún tipo de construcción.

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS):

70%

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):

20,00%

Servidumbres y/o retiros:

N/A

Servicios básicos:

Instalaciones eléctricas y agua potable sin poder ser verificadas su funcionamiento

Medidas y colindancias según:

Ficha Registral - Bien Inmueble 106996.

Providencia de Proceso Coactivo 2021-0065-02.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O INFRAESTRUCTURAS:

Uso actual:

Sin aparente uso al momento de realizar la inspección, se trata de 1 terreno abandonado con cerramiento de mampostería perimetral y construcciones de cimentación.

WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TELF: 0995848485



Descripción a detalle :

TIPO DE CONSTRUCCION	USO	MATERIAL DE LA INFRAESTRUCTURA	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO
Cerramiento	Cerramiento perimetral	Hormigón armado y mampostería	588,00	m1	Regular
Garita y oficina	Administrativo	Hormigón armado y mampostería	12,00	m2	Malo
Cisterna	Hidrosanitario	Hormigón armado	53,00	m3	Regular
Cimentación	Base para nave de estructura metálica	Hormigón armado	756,00	m3	Malo
Relleno y mejoramiento	Base para cimentación	Cascajo de material importado	30360,00	m3	Regular

CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO E INFRAESTRUCTURA

Calidad del proyecto : **Malo** Actualmente sin Mantenimientos/Abandonado
 Forma: **Rectangular**
 Topografía: **Plana**
 Profundidad: **Sobre el nivel de bordillo vehicular externo**

Tipos de terreno apreciados : **Área (m2)** **Uso:**

1	AREA DE LOS TERRENOS	20.240,00 m2	Industrial
1	TERRENO		

Tipos de construcción apreciados : **Unidad** **Calidad y clasificación de las construcciones :**

1	Cerramiento perimetral	588,00 ml	realizado
2	Garita Oficina	12,00 m2	realizado
3	Cisterna	53,00 m3	realizado
4	Cimentación	756,00 m3	realizado
5	Relleno y mejoramiento	30360,00 m3	realizado

Vida útil total (años)

Edad

Vida útil remanente

1	60	13	47
2	60	13	47
3	60	13	47
4	60	13	47
5	60	13	50

Alicuota (según) : catastro

0,00%

Estado de conservación :

Abandonado/Malo

Avance actual de obra (%) :

5%

Avance actual de área común (%) :

N/A

Unidades rentables generales:

N/A

Unidades susceptibles de rentar :

1

Terreno

Aspecto estructural de la infraestructura existente :

Malo



WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TELF: 0995848485

SUPERFICIES:

Área total del terreno general (en m2 según) 20.240,00 m2

Ficha Registral -Bien Inmueble 106996.

Providencia de Proceso Coactivo 2021-0065-02.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN :

(observados en la vista al inmueble salva error u omisión)

A) Obra negra :

Cimentación (se supone) :

Zapatas

Estructura (se supone) :

Hormigon Armado enterrado

Muros (se supone) :

Bajo cerramiento

Entrepisos (se supone) :

Hormigon armado en area de anden

Cubierta (se supone) :

N/A

Azoteas (se supone) :

N/A

Cerramientos :

Hormigon armado y mamposteria.

B) Revestimientos y acabados interiores :

Paredes :

N/A

Tumbados :

N/A

Recubrimiento exterior :

N/A

Pisos :

N/A

Mesones :

N/A

Escaleras :

N/A

Pintura :

N/A

Recubrimientos especiales :

N/A

C) Carpintería :

Puertas :

N/A

Closets :

N/A

Lambrines o plafones :

N/A

Pisos :

N/A

D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias : N/A

E) Instalación eléctrica :

N/A

F) Herrería :

N/A

G) Vidriería :

N/A

H) Cerrajería :

N/A

I) Fachadas :

N/A

J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Concepto	Medida	Descripcion
1.- N/A		
2.- N/A		

Características de los bienes inmuebles a valorar

El terreno materia de este avalúo se encuentra en estado de abandono, dentro de la propiedad se aprecia que fue realizado un mejoramiento de suelo anterior a implantar la cimentación superficial actual, en caso que se requiera realizar una construcción posterior o utilizar la cimentación actual, será necesario realizar las consultas con especialistas en suelo y estructuras de hormigón armado.

El levantamiento de las áreas de construcción se realizó en función a lo encontrado en sitio, las estructuras de hormigón armado están deterioradas, no son aptas para el uso.

Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación

Ninguna obligación que afecte el derecho real, ni limitación respecto a su precio de venta.

El área de terreno de 20.240,00 m², que corresponden a uso industrial/comercial, al momento de realizar la visita al bien las instalaciones estaban abandonadas. Se encuentra inscritos en el Municipio de Duran con código catastral 1-19-28-07-0-0-0-0-0-0, las áreas de construcción que fueron levantadas en sitio corresponden a diferentes medidas según su propio rubro de construcción, las áreas exteriores y otro tipo de construcciones son estimadas como obras complementarias.

VALOR DEL MERCADO

CONSIDERACIONES PARTICULARES

Aspectos positivos	El bien se ubica en un sector con ubicación regular para el ingreso de vehículos pesados y distribución de productos varios.
Aspectos negativos	Para que el terreno pueda ser utilizado nuevamente se debe demoler las construcciones existentes, o ajustar planos arquitectónicos y de ingenierías a lo existente en sitio.

ANALISIS DE MERCADO Y ENTORNO PARA EL TIPO DE INMUEBLE

CONDICION DE OFERTA	COEFICIENTE OFERTA	CONDICION DE DEMANDA	COEF. DE DEMANDA
Exigua	1.65832	Excesiva	1.65832
Escasa	1.44224	Considerable	1.44224
Baja	1.26493	Alta	1.26493
Moderada	1.11804	Regular	1.11804
Balanceada	1	Balanceada	1
Regular	0.8944	Moderada	0.8944
Alta	0.79056	Baja	0.79056
Considerable	0.69337	Escasa	0.69337
Excesiva	0.60302	Exigua	0.60302
Ubicación	Urbano	Uso predominante sector	Industrial
Estrato socioeconómico	Bajo	Consolidación	1% - 3%

Calificación de plusvalía del sector	Medio	Desarrollo de la zona	Estable
Factibilidad comercial	Medio	Expectativa económica de inmueble	Medio creciente
Coefficiente oferta	Regular	Coefficiente demanda	Baja

FACTOR CORRECTIVO DE MERCADO

0.90

INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVOS

ANEXO 1

01 TERRENO		Ubicación		Superficie	m2	Uso de Suelo	Oferta	\$/m2, sin Ho.					
		Vía:	Duran-Tambo	1500		Urbano/Industrial	\$95.000,00	\$63,33					
		Sector:	Industrial										
		Referencia:	a 300 metros de carretera 49A										
		Observ:	terreno plano										
URBANO//INDUSTRIAL		Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/classificado/venta-terreno-industrial										
										Factores			
Zona		Ubic.	Sup.	Forma.	Servicios	Otro.	Neg.	Factor Resultante.					
1,000		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9800	0,98					
						\$/m2 Homologado.		\$62,07					

02

TERRENO



Ubicación

Via: Duran-Tambo

Sector: Industrial

Referencia: a 700 metros de carretera 49A

Observ: terreno plano

<https://www.plusvalia.com/propiedades/classificado/venta-terreno-industrial>

Fuente: [s/clasificado/venta-terreno-industrial-5400-m2-sup2-en-va-duran-](#)

Superficie m2

9400

Uso de Suelo

Urbano/Industrial

Oferta

\$700.000,00

\$/m2, sin Ho.

\$74,47

Factores

Zona	Ubic.	Sup.	Forma.	Servicios	Otro.	Neg.	Factor Resultante
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	0,98

\$/ha Homologado.

\$72,98

03 TERRENO		Ubicación		Superficie	m2	Uso de Suelo	Oferta	\$/m2, sin Ho.	
		Via:	Duran-Tambo	7513		Urbano/Industrial	\$421.560,00	\$ 56,11	
		Sector:	Industrial						
		Referencia:	a 900 metros de carretera 49A						
		Observ:	terreno plano						
URBANO/INDUSTRIAL		Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/classificado/venta-terreno-industrial/						
Factores									
Zona		Ubic.	Sup.	Forma.	Servicios	Otro.	Neg.	Factor Resultante.	
1,000		1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,9800	0,9800	
							\$/ha Homologado.		\$54,99

04 TERRENO		Ubicación		Superficie m2	Uso de Suelo	Oferta	\$/m2, sin Ho.			
		Vía:	Duran-Tambo	18000	Urbano/Industrial	\$1.000.000	\$55,56			
		Sector:	Industrial							
		Referencia:	a 1200 metros de carretera 49A							
		Obsev:	terreno plano							
URBANO/INDUSTRIAL		Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/classificado/venta-terreno-industrial							
				Factores						
		Zona	Ubic.	Sup.	Forma.	Servicios	Otro.	Neg.	Factor Resultante	
		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9800	0,9800	
		\$/m2 Homologado.							\$54,44	

Sup. Propiedad Valuado **20240,00** m2 | Sup. Terreno Promedio **9103,25** m2

Valor de Calle Prom. \$ **61,12**

OBSERVACIONES:

Se presenta el estudio de mercado, con terrenos característicos de la zona, que presentaran la mayor homologación posible considerable, para ser considerados en el caso de estudio, que cumpliera con las características necesarias.

Nota: Ho = Homologar.

Num.	Superficie m2	\$/m2, Homologado
01	1500,00	\$ 62,07
02	9400,00	\$ 72,98
03	7513,00	\$ 54,99
04	18000,00	\$ 54,44
PROMEDIO		\$ 61,12

Concepto	Superficie	Valor Unitario	Valor Total
Superficie de la Propiedad	20240,00	M2	\$ 1.237.068,80

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No. **BM-2026-05-015**

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Area Terreno

20240,00 M2

Investigación de Mercado

Valor de calle ó de zona : \$ 61,12 c/m2

Factores de eficiencia del terreno :

Fzo 0,90 Fub 0,90 FFr 1,10 FFo 1,10 Fsup. 1,10 FOfro. 0,90 Fre. 0,97

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

Fracción	Area m2	Valor Unitario \$/m2	Factor Resultante Fre.	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m2	Valor Parcial \$
1	20.240,00	\$ 61,12	0,97	F. Frente	\$ 60,70	\$ 1.228.568,00
SUMA	20.240,00					

% VALOR FISICO

SUBTOTAL (A) : \$ 1.228.568,00

Alicuota n/a

VALOR DEL INDIVISO \$ 1.228.568,00

VALOR REPOSICION TERRENO \$ 1.237.068,80

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Cantidad/Unidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				Valor neto de reposición \$/m²	Valor Comercial \$
		V. R. N. \$/m²	V. R. N. TOTAL	Ross & Heidecke			
CERRAMIENTO PERIMETRAL	588,00 m2	\$ 145,00	\$ 85.260,00	0,25000		\$ 36,25	\$ 21.315,00
GARITA OFICINA	12,00 m2	\$ 235,00	\$ 2.820,00	0,25000		\$ 58,75	\$ 705,00
CISTERNA	53,00 m3	\$ 295,00	\$ 15.635,00	0,25000		\$ 73,75	\$ 3.908,75
CIMENTACION	756,00 m3	\$ 490,00	\$ 370.440,00	0,25000		\$ 122,50	\$ 92.610,00
RELLENO Y MEJORAMIENTO	30.360,00 m3	\$ 19,80	\$ 601.128,00	0,25000		\$ 4,95	\$ 150.282,00

VALOR REPOSICION CONSTRUCCIONES NUEVO \$ 1.075.283,00

VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO :

N/A

VALOR COMERCIAL (subtotal B) \$268.820,75

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Descripción	Unidad	V.R.N \$/m2-uni-has-glb	Cantidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS			VALOR COMERCIAL \$
				V. R. N. TOTAL	Factor edad y mantenimiento (ROSS-HEIDECHE)	V.N.R \$/m2	

VALOR TOTAL REPOSICION NUEVO OBRAS COMPLEMENTARIAS

N/A

VALOR TOTAL REPOSICION NUEVO A+B+C \$ 2.312.351,80

SUBTOTAL (C) : \$

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C) :

13

AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TEL: 0995848485



RESUMEN DE VALORES

TIPO	AREA	UNIDAD	V. UNITARIO	% CONSTRUCCION	VALOR COMERCIAL TOTAL
TERRENO	20.240,00	m2	\$ 60,70	10%	\$ 1.228.568,00
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	1	global			\$ 268.820,75
CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	n/a				
TOTAL VALOR COMERCIAL					\$ 1.497.388,75
AREA UTIL M2					20240,00
VALOR POR M2					\$ 73,98

VALOR REAL FISICO (no incluye terreno)	Doscientos sesenta y ocho mil ochocientos veinte dolares de los Estados Unidos de America con 75/100	\$ 268.820,75
--	--	---------------

VALOR REAL FISICO (incluye terreno)	Un millon cuatrocientos noventa y siete mil trescientos ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de America con 75/100	\$ 1.497.388,75
-------------------------------------	--	-----------------

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS	El valor de capitalizacion de rentas no se lo considera necesario para respaldar las garantías que se aplican sobre los bienes inmuebles, debido a que se considera aspectos economicos financieros de la actividad desarrollada al interior de ellos (giro de negocio), lo cual se convertiría en un intangible en caso de requerirse la ejecucion de la garantía, ademas no se cuenta con la informacion correspondiente.	NO APLICA
-----------------------------------	---	-----------

VALOR DE REPOSICION	Dos millones trescientos doce mil trescientos cincuenta y un dólares de los Estados Unidos de America con 80/100	\$ 2.312.351,80
---------------------	--	-----------------

VALOR DE MERCADO / COMERCIAL	Un millon cuatrocientos noventa y siete mil trescientos ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de America con 75/100	\$ 1.497.388,75
------------------------------	--	-----------------

VALOR DE OPORTUNIDAD 10%	Un millon trescientos cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y nueve dólares de los Estados Unidos de America con 88/100	\$ 1.347.649,88
--------------------------	---	-----------------

Método de Valoración

Método de Mercado aplicado a terreno: Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características, en base a referencias de bienes similares o con semejantes características de tamaño, ubicación, potencial de uso. Considerando características particulares como accesibilidad, recursos hídricos, se analiza cada referencia en comparación con el bien analizado, aplicando factores de corrección para su homologación y determinación final del valor razonable para el bien inmueble del estudio.

Método de Reposición o Costo: Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Método de Renta: Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta. La metodología utilizada para la valoración se encuentra en base a los costos de producción y de rentabilidad del cultivo de acuerdo con los costos de limpieza, siembra y mantenimiento



1. Valor de Realización / Factor de Reajuste

Ubicación:	Con ubicación regular con via en mal estado
Avance de la Obra:	Desde el 05% al 10% de avance
Edad:	Bien Inmueble desde 10 hasta 20 años
Valor:	Bien Inmueble entre 1.400.001,00 y 1.500.001,00 \$ USD
Plazo Comercialización:	Bajo

Para venta inmediata el reajuste sugerido es del 10%

Resumen de Valores Generales Estimados

VALOR DE REPOSICION	Dos millones trescientos doce mil trescientos cincuenta y un dólares de los Estados Unidos de America con 80/100	\$ 2.312.351,80
VALOR DE MERCADO / COMERCIAL	Un millon cuatrocientos noventa y siete mil trescientos ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de America con 75/100	\$ 1.497.388,75
VALOR DE OPORTUNIDAD 10%	Un millon trescientos cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y nueve dólares de los Estados Unidos de America con 88/100	\$ 1.347.649,88

4.- CONCLUSIONES

- Los valores han sido argumentados por referencia del mercado, como lo indica la página 12 del avalúo del bien inmueble del proceso materia de este juicio, de donde se toman muestras de propiedades cercanas al sector para realizar el Enfoque comparativo de mercado. - Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales ó similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

En función a este método comparativo se han considerado factores como:

- ▣ Factor de Zona;
- ▣ Factor de Ubicación;
- ▣ Factor de Frente;
- ▣ Factor de Forma;
- ▣ Factor de Superficie;
- ▣ Factor Otro.

De donde cada uno de los factores representa un valor de castigo o premio según corresponda al bien inmueble, así como los factores de depreciación aplicados para las construcciones existentes y sus propios valores de reposición nuevos como lo indica la pagina 13 de avalúo insertado en este proceso.

Como lo indica el COOTAD en el artículo 495 literal a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición.

2. La inspección se efectuó el 06 de mayo del 2026 y el objetivo principal fue comprobar el área física del terreno, construcciones existentes, y determinar el valor comercial del **PROCESO COACTIVO 2021-0065-02** coactivados: **COMPAÑIA VIKINGO ECUADOR VIECUSA S.A. CON RUC 0992940115001** en calidad de Deudor Principal.
1. La verificación del bien inmueble se realizó conforme a la documentación legal que se encuentra en el proceso coactivo, y la visita al bien en compañía del Depositario quien dio las indicaciones de la ubicación del terreno materia de este informe;
2. La propiedad se encuentra en estado de abandono, con un cerramiento perimetral que delimita el terreno y construcción sin terminar, existen construcciones de tipo cimentación que no fueron culminadas, se utilizó sistema de gps para determinar el área del terreno, mediciones y levantamiento de estructuras y construcciones existentes para la verificación de áreas, fueron consideradas las indicaciones del Depositario para ubicar el bien. No existe ninguna obligación que afecte el derecho real, ni limitación respecto a su precio de venta;
3. La demanda de las tierras del sector es media/baja, por los aspectos actuales de seguridad en el sector, cuando se realizó la visita al bien se observó que alrededor existen terrenos de las mismas características sin utilizar;
4. La visita al bien inmueble se realizó en compañía del Ab. Miguel Montalvo en calidad de DEPOSITARIO a cargo del bien inmueble;
5. El terreno y edificaciones existentes se valoran según el método comparativo de mercado, comparando el inmueble a valorar con otras zonas homogéneas del sector, para lo cual se realizaron investigaciones de mercado tanto físicas como en la web;
6. Del resultado de la evaluación del presente informe y la plusvalía detectada en la zona se considera el 10% menos del valor calculado para la venta rápida, el grado de realización en el presente caso es de plazo incierto;
7. La presente tasación se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien inmueble, no se puede determinar posibles vicios ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

Manifestaciones y Declaraciones

Yo, Ing. Civil Biron Patricio Maldonado Castro, por mis propios derechos y/o por los que represento como Perito Avaluador de la Corporación Financiera Nacional B.P. dentro del informe para el Proceso de Coactiva 2021-0065-02, entregado el 11 de mayo de 2026 declaro bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas del perjurio, que el avalúo realizado en el inmueble urbano del coactivado VIKINGO ECUADOR VIECUSA S.A. CON RUC 0992940115001

16



WWW.BIMASA.COM.EC

byronmaldonadocastro@yahoo.com

info@bimasa.com.ec

TELF: 0995848485

en calidad de Deudor Principal. Ubicado en Lote de terreno unificado #07 (A-B-C-D-A), ubicado en la Lotización Las brisas del Cantón Duran, Provincia del Guayas . es veraz fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

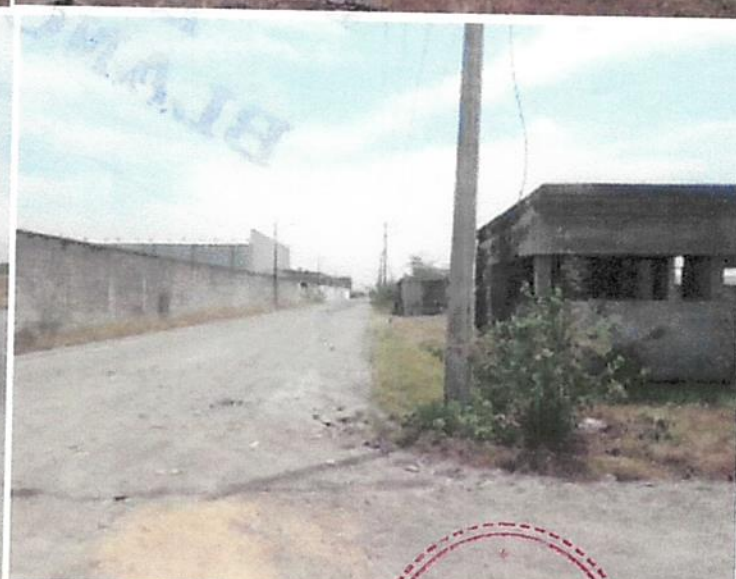
Atentamente,

Ing. Civil Biron Maldonado Castro
Registro de Perito Valuador
Nro.: PVG 2021-02145
C.I. 0919281998

Ab. Miguel Montalvo
Depositario del Bien Inmueble

REGISTRO FOTOGRAFICO





ESPACIO
EN
BLANCO

CÉDULA DE
IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS MALDONADO CASTRO

NOMBRES BIRON PATRICIO

NACIONALIDAD ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO 20 SEP 1978

LUGAR DE NACIMIENTO EL ORO MACHALA

MACHALA

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

Nº. DOCUMENTO

048913212

FECHA DE VENCIMIENTO

18 ENE 2033

NAT/CAN

192053

NUI:0919281998



CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

16 DE NOVIEMBRE DE 2025

MALDONADO CASTRO BIRON
PATRICIO

PROVINCIA: GUAYAS

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: GUAYAQUIL

PARROQUIA: ROCA

ZONA:

JUNTA No: 0009 MASCULINO

Nº 57134989



CC N: 0919281998

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MALDONADO LOAYZA JOSE LUIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CASTRO BERTHA NELLY ANGELICA
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
TORRES QUISPHE BETTY MERCEDES
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL 18 ENE 2023

CÓDIGO DACTILAR
V2343V4222
TIPO SANGRE B+

DONANTE
No donante

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0489132128<<<<<0919281998
7809202M3301188ECU<NO<DONANTE1
MALDONADO<CASTRO<<BIRON<PATRIC



LA DECISIÓN ES TUYA

CIUDADANO/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2025

La ciudadanía/o que altere cualquier documento electoral será
sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo
279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia.

PRESIDENTA/E DE LA JRV



**ESPACIO
EN
BLANCO**



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0919281998

Nombres del ciudadano: MALDONADO CASTRO BIRCIN PATRICIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/EL ORO/MACHALA/MACHALA

Fecha de nacimiento: 20 DE SEPTIEMBRE DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: TORRES QUISPHE BETTY MERCEDES

Fecha de Matrimonio: 30 DE DICIEMBRE DE 2022

Datos del Padre: MALDONADO LOAYZA JOSE LUIS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CASTRO BERTHA NELLY ANGELICA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE ENERO DE 2023

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 11 DE MAYO DE 2026

Emisor: TERESA DE JESUS AGUILAR CHAVEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 43 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 267-274-80842



267-274-80842

Ldo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



**ESPACIO
EN
BLANCO**



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0919281998

Nombre: MALDONADO CASTRO BIRON PATRICIO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 11 DE MAYO DE 2026

Emissor: TERESA DE JESUS AGUILAR CHAVEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 43 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 260-274-80845



260-274-80845



**ESPACIO
EN
BLANCO**