Quinta

8905-E

Guayaquil, 16 diciembre 2025

OFICIO No. 0083AA-CFN-COAC-2025

ABG. MARIA VIRGINIA VERA PINTO.
DELEGADO DE LA EMPLEADOR RECAUDADOR DE COACTIVA A NIVEL NACIONAL CFN B.P.
GERENCIA DE RECUPERACIÓN DE COACTIVA.

ASUNTO: ENTREGA DE INFORME PERICIAL DEL AVALÚO DEL PROCESO COACTIVO No. 2018-0177-02

Ciudad.

De mis consideraciones:
PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA perito Avaluador posesionado dentro del JUICIO COACTIVO No. 2018-0177-02, reciban un cordial y atento saludo, tengo a bien de entregar **EL INFORME PERICIAL DEL PROCESO COACTIVO No. 2018-0177-02 (13 páginas),** para el cual fui designado mediante providencia.

Atentamente,

16/12/2025
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
RECIBIDO
SECRETARÍA GENERAL ARCHIVO
13 hojas

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
C.C.: 091728836-7
PERITO AVALUADOR
PERITO AVALUADOR CALIFICADO POR EL CONSEJO DE LA JUDICATURA, REGISTRO No. 13297773.
PERITO AVALUADOR CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, REGISTRO No. PA-2010-1174.
PERITO AVALUADOR CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA, REGISTRO No. 480.

c.c.: Secretario de Coactiva CFN. B.P. – Ab. José Loayza Mendoza
Archivo.

145

Factura: 002-007-000002830

20250901024D00562

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901024D00562

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA , comparece(n) PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA portador(a) de CÉDULA 0917288367 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 OBJETO DE TASACION, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), 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 16 DE DICIEMBRE DEL 2025, (11:46).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL
NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

PV
PEDRO VARGAS
ING. PEDRO VARGAS ESPINOZA – REGISTRO SBS No. PA – 2010 – 1174 –SC CÓDIGO 480
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SEGUROS
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO DE LA JUDICATURA #13297773

OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2018-0177-02



El suscrito Perito Avaluador Ing. Pedro Vargas Espinoza, a solicitud de la:

GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

CERTIFICA haber procedido el día 12 de diciembre del 2025, a visitar el lote de terreno de 1237.50 metros cuadrados, de propiedad de la Sra. Raquel Mariela Rendón Pérez, ubicado en la Hacienda San Miguel, Sector San Miguel, Cantón Milagro, Provincia del Guayas, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un lote de terreno urbano.

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. - Predio Urbano

1.2 Tipo de Avalúo. - Comercial – Urbano.

1.3 Localización. - Hacienda San Miguel, Sector San Miguel, Cantón Milagro, Provincia del Guayas.

1.4 Propietario del Bien. - SRA. RAQUEL MARIELA RENDÓN PÉREZ

1.5 Ubicación Geográfica. - 2°08'48.3"S 79°34'03.3"W
-2.146761, -79.567591

1.6 Código Catastral. - S/D

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: urbana.
Plusvalía: Media

2.02 Sectores próximos

- Escuela Las Piñas
- Avícola Gabrielito
- Quinta Forestal El Bosque
- Motel Cupido Inn Milagro
- Urbanización Terraverde
- Ciudadela Brisas del Bosque

2.03 Entorno del Sector

El entorno donde se encuentra ubicado en bien en estudio es netamente urbano.

2.04 Servicios Públicos

Agua Potable	☑	No
Energia Eléctrica	☑	Si
Alcantarillado	☐	No
Telefonía	☑	Si
Seguridad	☐	No
Vías de acceso	☑	Lastradas
Transporte público	☑	Si
Aceras y Bordillos	☐	No
Bordillos	☐	No

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
ANDREA CHÁVEZ BORJA
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHÁVEZ BORJA
Notaria 24 Guayaquil Encargada

2.05 Perspectivas de Valoración

Regulares perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector.

2.06 Servicios públicos y proyecciones

El sector no posee servicios básicos de infraestructura urbana a excepción de las calles, aceras y bordillos, sus calles principales son de hormigón asfaltico, sus calles secundarias son lastradas.

3. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

3.1 La Propiedad

Inmueble de uso urbano con topografía plana y forma irregular.

3.2 Características Generales del Terreno

El sector posee servicios básicos de infraestructura urbana a excepción sus calles, aceras y bordillos.

3.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales de los lotes de terreno ubicado Hacienda San Miguel, Sector San Miguel, Cantón Milagro, Provincia del Guayas son los siguientes:

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

Norte:	Con el heredero Galo Aníbal Reinoso Espinoza, con	75,00 m
Sur:	Con la heredera Clemencia Piedad Reinoso Espinoza, con	75,00 m
Este:	Con la linea del ferrocarril, con	18,00 m
Oeste:	Con el heredero Galo Aníbal Reinoso Espinoza, con	15,00 m

SUPERFICIE TOTAL: 1.237,50 m²

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

Se trata de un lote de terreno el solo cuenta con obras adicionales tales como cerramiento frontal y una cubierta interior

5. PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: -2.146761, -79.567591 (2°08'48.3"S 79°34'03.3"W)



6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en metros cuadrados, de área al terreno y construcción, teniendo en cuenta, entre otros los siguientes factores:

a) Las características del Sector
b) Actividades del sector (comerciales)
c) Edad, estado de conservación y mantenimiento de la edificación
d) Acabados utilizados
e) Uso específico de la propiedad
f) Acceso a la propiedad
g) Cercanía al centro de la ciudad
h) Tamaño, forma y topografía del terreno
i) Situación económica e inmobiliaria actual del país
j) El justo valor del inmueble debe de determinar en función de la situación de oferta y demanda vigente en el sector y/0 para inmuebles de características similares.

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARIA ENCARGADA
Notaría 24 Guayaquil

7. METODOLIGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION

7.1 METODO DEL COSTO (CONSTRUCCION) VALOR DE REPOSICIÓN

Para la determinación de este valor se debe considerar valores actuales para la construcción de edificaciones de características similares, afectándolas de acuerdo a sus condiciones de mantenimiento y funcionamiento, el monto necesario a invertir para asimilarlas como nuevas, para este caso aplicaremos los siguientes parámetros:

Vida útil considerada	: 20 Años
Años de servicios	: Rango aproximado 5 – 10 años
Estado de conservación	: Clase 4.5 – Fitto y Corvini (Mal Estado, Necesita Reparaciones Importantes)
Depreciación	: 77.50% (Factor 0.17)

7.2 CRITERIO DE VALORACION

Terreno: se ha considerado el método comparativo – homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Edificaciones: Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

8. AVALUO

8.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es un bien para desarrollar proyectos urbanísticos.

8.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización alto, es decir podrían ser comercializados en un largo plazo, debido a su ubicación, estado y conservación.

8.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

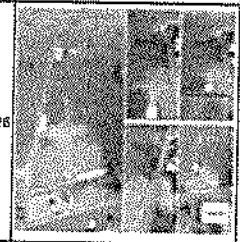
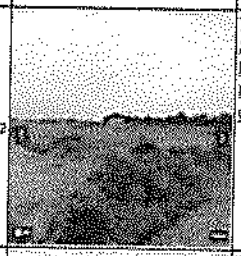
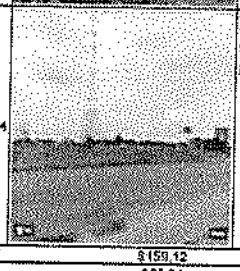
No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.

8.4 ESTUDIO DE MERCADO:

Para la correspondiente valoración del bien en estudio se toma en cuenta referencias similares de venta en el sector tales como:

a) HOMOGENIZACION DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ANEXO TECNICO---VALORIZACIÓN TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO
HOMOGENIZACION DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL M²	VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR VENTA M²	FUENTE multiplo	TAMAÑO multiplo	FORMA multiplo	TRATAMIENTO multiplo	PROPORCION multiplo	USO DEL SUELO multiplo	UBICAC divide	EQUIPAMIENTO multiplo	TOTAL FACTOR	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
1	REFERENCIA 1: Venta de terreno	7.056,00	360.000,00	$ 53,95	0,90	1,20	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	1,00	1,03	$55,26		Lotización en Venta, Parroquia Roberto Astudillo, Maxb, Guayas - Plusvalía
2	REFERENCIA 2: Venta de terreno	5.200,00	200.000,00	$ 38,49	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,35	$51,92		Venta - terreno de 5.200 m2 en 20 lotes en la vía Naranjito Bucay, Guayas Ecuador
3	REFERENCIA 3: Venta de terreno	17.000,00	2.550.000,00	$ 150,00	0,90	0,50	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	0,35	$51,94		Terreno comercial avenida principal Milagro
	SUMA DE VALORES													$159,12		
	VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR M² de TERRENO SIN CONSTRUCCION													$53,04		

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	1.237,50	M²	$ 53,04	$ 65.637,00
TOTAL					$ 65.637,00

SON: SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

a) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Cerramiento frontal	ml	18,00	$ 120,00	1,25	$ 150,00	$ 2.700,00
2	Cubierta inferior	m²	150,87	$ 80,00	1,25	$ 100,00	$ 15.087,00
						TOTAL	$ 17.787,00

SON: DIECISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$ 65.637,00
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 17.787,00
	$ 83.424,00

SON: OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICION	% DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	Cerramiento frontal	ml	18,00	$ 150,00	77,50%	$ 33,75	$ 607,50
2	Cubierta interior	m²	150,87	$ 100,00	77,50%	$ 22,50	$ 3.394,58
						TOTAL	$ 4.002,08

SON: CUATRO MIL DOS, CON 08/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$ 65.637,00
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 4.002,08
	$ 69.639,08

SON: SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE, CON 08/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR COMERCIAL	% DE CASTIGO	VALOR TOTAL
1	Cerramiento frontal	ml	18,00	$ 607,50	20%	$ 486,00
2	Cubierta interior	m²	150,87	$ 3.394,58	20%	$ 2.715,66
	TOTAL					$ 3.201,66

SON: TRES MIL DOSCIENTOS UNO, CON 66/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICION	
TERRENO	$	52.509,60
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$	3.201,66
	$	55.711,26

SON: CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS ONCE, CON 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

9. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un largo plazo.

- La información obtenida de la inspección realizada, corresponde a la parte visible de la propiedad, posterior a la inspección no se considera mejoras posteriores.
- La valoración del bien inmueble se realizó en presencia del depositario judicial.
- El avalúo realizado es veraz, cuyo precio comercial y de venta rápida referencial es justo y técnicamente ejecutado.
- El valor de oportunidad se establece mediante la aplicación de un castigo del 20% sobre el valor comercial, atendiendo a las condiciones actuales del mercado y a la necesidad de una venta ágil, dado que se trata de un bien cuya comercialización se proyecta a largo plazo.

10. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 16 de Diciembre del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del lote de terreno de 1237.50 metros cuadrados, ubicado en la Hacienda San Miguel, Sector San Miguel, Cantón Milagro, Provincia del Guayas, de propiedad de la Señora Raquel Mariela Rendón Pérez, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: diciembre 09 del 2025
Fecha de Inspección: diciembre 12 del 2025
Fecha de entrega del informe: diciembre 16 del 2025

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
C.C.: 091728836-7
PERITO AVALUADOR
INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑIAS, REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, REGISTRO NO. PA-2010-1174.
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO LA JUDICATURA REGISTRO #13297773.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaria 24 Guayaquil

CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANEXOS FOTOGRAFICOS

