Factura: 002-007-000000579

20250901024D00153

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901024D00153**

Ante mí, NOTARIO(A) ENCARGADO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA EN RAZÓN DE LA ACCIÓN DE PERSONAL 04486-DP09-2025-JM, 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 4 DE AGOSTO DEL 2025, (10:45).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL
NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AP: 04486-DP09-2025-JM

# OBJETO DE TASACION

## PROCESO DE COACTIVA 2023-0035-02



NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ
NOTARIA EN

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaria 24 Guayaquil Encargada

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 1 de agosto del 2025, a visitar el inmueble ubicado en la lotización La Gerónima 4ta etapa, Solar N° 33D de la Manzana "B", en el Cantón pedernales, Parroquia Pedernales, provincia de Manabí, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un bien Inmueble (Terreno y Edificación).

## 1. INFORMACION BASICA

| | |
|---|---|
| **1.1.- Tipo de Inmueble. -** | Terreno + Edificación |
| **1.2 Tipo de Avalúo. -** | Comercial – Urbano. |
| **1.3 Localización. -** | Lotización la Gerónima, Etapa 4ta, Solar N° 33D Mz "B", Cantón y Parroquia Pedernales, Provincia de Manabí. |
| **1.4 Propietario del Bien. -** | Sr. Ángel Diosdado Vera Aveiga. |
| **1.5 Ubicación Geográfica. -** | 0°04'21.2"N 80°02'17.9"W<br>0.072546, -80.038308. |
| **1.6 Código Catastral. -** | 131750012246010000 |
| **1.7 Cantón. -** | Pedernales. |
| **1.8 Provincia. -** | Manabí. |
| **1.9 Generalidades – Act. Económica. -** | Urbano. |
| **1.10 Institución Solicitante** | GERENCIA DE RECUPERACIÓN DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P. |
| **1.11 Antecedentes. -** | El inmueble materia del presente estudio, se encuentra destinado a un lote de terreno con construcción para una vivienda, que al momento de nuestra inspección se encontraba en regulares condiciones. |

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

## 2. TITULACION

**2.1 Escritura. -** Hipoteca Abierta a favor de la CFN B.P

## 3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

### 3.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Urbano.
Plusvalía: Media – baja

### 3.02 Sectores próximos

- Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí
- Unidad Educativa Ciudad de Pedernales
- Parque Colina Universitaria

### 3.03 Entorno del Sector

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

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaría 24 Guayaquil Encargada

### 3.04 Servicios Públicos

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

### 3.05 Perspectivas de Valoración

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

### 3.06 Servicios públicos y proyecciones

El sector posee servicios básicos de infraestructura urbana, el sector no cuenta con aceras y bordillos de hormigón armado, sus calles principales son de hormigón asfaltico, sus calles secundarias son lastradas.

# 4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

**4.1 La Propiedad** Inmueble de uso residencial.

**4.2 Características Generales del Terreno**

Terreno medianero de forma regular

**4.3 Áreas, dimensiones y medidas**

Los linderos Generales de la propiedad ubicada en la Lotización la Gerónima, Etapa 4ta, Solar N° 33D Mz "B", Cantón y Parroquia Pedernales, Provincia de Manabí, son los siguientes:

**LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO**

| | | |
|---|---|---|
| **Norte** | : Calle, con | 10.00 m. |
| **Sur** | : Lote N° 34D, con | 10.00 m. |
| **Este** | : Lote N° 35, con | 20.00 m. |
| **Oeste** | : Lote N° 31D, con | 20.00 m. |

**ÁREA TOTAL: 200.00 Metros Cuadrados**

NOTARÍA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaría 24ª - Guayaquil Encargada

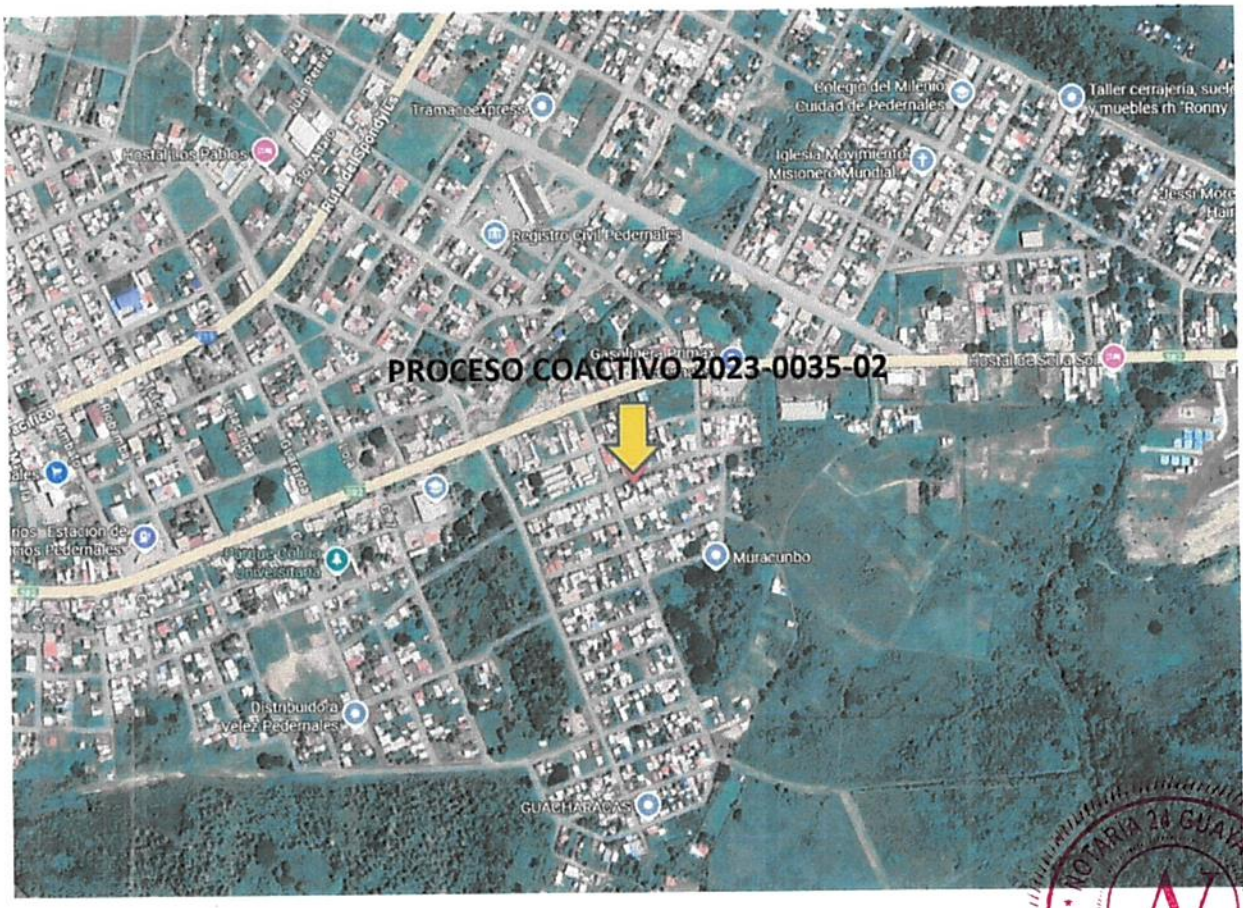
# 5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

Dentro del lote de terreno se encuentra construida una edificación del tipo vivienda de estructura de madera, a la cual no se pudo ingresar para ver la distribución interna.

| DESCRIPCION | Edificación Vivienda |
|---|---|
| Nivel | Planta única |
| ESTRUCTURA | Madera |
| PISOS | Madera |
| SOBREPISOS | No Dispone |
| MAMPOSTERIA | Madera |
| CUBIERTA | Metálica con planchas de zinc |
| TUMBADO | No Dispone |
| PAREDES EXT. | Madera |
| PAREDES INT. | Madera |
| PUERTAS EXT. | Madera |
| PUERTAS INT. | Madera |
| CARRADURAS | - |
| INST. ELECTRICAS | 120 voltios sobrepuestas |
| PIEZAS ELECTRICAS | Nacional |
| INST. SANITARIAS | Sobrepuestas |
| PINTURA EXT. | - |
| PINTURA INT. | - |
| INST. ESPECIALES | - |

**PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL**

**Coordenadas: 0.072546, -80.038308 (0°04'21.2"N 80°02'17.9"W)**




## 6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en m² de área al terreno y construcción, teniendo en cuenta, entre otros los siguientes factores:

a) Las características del Sector
b) Actividades del sector (Turístico)
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 CHAVEZ ABRIL MGS
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaria 24 Guayaquil Encargada

## 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 | : 50 años |
| Años de servicios | : Rango aproximado 10 – 20 años |
| Estado de conservación | : Clase 5.0 – Fitto y Corvini (Construcción con muy poco o ningún valor) |
| Depreciación | : 100% (Factor 0.20) |

NOTARÍA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARIA ENCARGADA

AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
Notaría 24 Guayaquil Encargada

### 7.1.1 VALOR FISICO: TERRENO + CONSTRUCCION

Considerando las características físicas y constructivas de la edificación y obras civiles, podemos establecer nuevo y depreciado el siguiente valor:

### 7.1.2 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 una vivienda urbana.

**8.2.- Grado de Realización. -** Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización medio, es decir podrían ser comercializados en un mediano 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

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

| Nº | UBICACIÓN DEL PREDIO | AREA TOTAL m2 | VALOR TOTAL DE VENTA | VALOR VENTA m2 | FUENTE mutpl | TAMAÑO mutpl | FORMA mutpl | TRATAMIENTO mutpl | PROPORCION mutpl | USO DEL SUELO mutpl | UBICAC divisr | EQUIPAMIENTO mutpl | TOTAL FACTRS | TOTAL HOMOGENEO | EVIDENCIA | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | REFERENCIA 1: Venta terreno lotización Geronimo, Pedernales | 600.00 | 30,000.00 | $ 50.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.10 | 1.47 | 588.00 |  | https://www.icasas.ec/propiedad/eb30-b857-bb5e85ba-e9936cc8b2fb-48eb |
| 2 | REFERENCIA 2: Venta de terreno lotización Geronimo, Pedernales | 452.00 | 45,000.00 | $ 99.56 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.10 | 1.47 | 5146.02 |  | venta Terreno Residencial en Pedernales, Pedernales (18175)-icasas.ec |
| 3 | REFERENCIA 3: Venta de Camaroneria | 350.00 | 20,000.00 | $ 57.14 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.33 | 570.19 |  | venta Terreno Residencial en Pedernales, Pedernales (9)-icasas.ec |
| | SUMA DE VALORES | | | | | | | | | | | | | 5310.21 | | |
| | VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO SIN CONSTRUCCION | | | | | | | | | | | | | $103.40 | | |

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaria 24 Guayaquil Encargada
NOTARIA ENCARGADA

## VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

| PREDIO TIPO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | DESCRIPCIÓN | | ÁREA | UN | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| 1 | TERRENO | | 200.00 | m2 | $ 103.40 | $ 20,680.00 |
| TOTAL | | | | | | $ 20,680.00 |

**SON: VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA, CON 00/100 DÓLARES**

## b) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

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

## VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

| RUBROS | INMUEBLE | UNIDAD | AREA | COSTOS DIRECTOS | COSTOS INDIRECTOS | VALOR UNITARIO | PRECIO TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Edificación vivienda | m² | 63,00 | 60,00 | 1,00 | 60,00 | 3.780,00 |
| 2 | Baño | m² | 4,00 | 120,00 | 1,00 | 120,00 | 480,00 |
| | TOTAL | | | | | | 4.260,00 |

**SON: CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA, CON 00/100 DÓLARES**

### RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

| CONCEPTO | VALOR DE REPOSICIÓN |
|---|---|
| TERRENO | $20,680.00 |
| OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA | $4,260.00 |
| **TOTAL** | **$ 24,940.00** |

**SON: VEINTE Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA, CON 00/100 DÓLARES**

## VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION

| RUBROS | INMUEBLE | UNIDAD | AREA | VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN | PORCENTAJE DE DEPRECIACION | VALOR UNITARIO COMERCIAL | PRECIO TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Edificación vivienda | m² | 63,00 | $60,00 | 100,00% | $0,00 | $0,00 |
| 2 | Baño | m² | 4,00 | $120,00 | 100,00% | $0,00 | $0,00 |
| | TOTAL | | | | | | $0,00 |

**SON: CERO DOLARES, CON 00/100 DÓLARES**

**OBSERVACIONES SOBRE LA DEPRECIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**
Se ha asignado un porcentaje de depreciación del 100% a la edificación debido a su estado físico altamente deteriorado. De acuerdo con la tabla Fitto Corvini, el inmueble presenta una condición física con puntuación de 5, lo cual corresponde a edificaciones que poseen muy poco o ningún valor remanente. Esta clasificación indica que la edificación ha perdido completamente su utilidad económica y funcional, por lo que no contribuye de manera significativa al valor del predio.

**RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL**

| CONCEPTO | VALOR COMERCIAL |
|---|---|
| TERRENO | $20,680.00 |
| OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA | $0.00 |
| **TOTAL** | **$ 20,680.00** |

**SON: VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA, CON 00/100 DÓLARES**

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

## VALOR DE REALIZACION DE LA CONSTRUCCION

| RUBROS | INMUEBLE | VALOR COMERCIAL | PORCENTAJE DECASTIGO | VALOR TOTAL DE REALIZACION |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Edificación vivienda | $0,00 | 20,00% | $0,00 |
| 2 | Baño | $0,00 | 20,00% | $0,00 |
| | TOTAL | | | $0,00 |

**SON: CERO DOLARES, CON 00/100 DÓLARES**

**RESUMEN DEL VALOR DE REALIZACION**

| CONCEPTO | VALOR DE OPORTUNIDAD |
|---|---|
| TERRENO | $16,544.00 |
| OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA | $0.00 |
| **TOTAL** | **$ 16,544.00** |

**SON: DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO, CON 00/100 DÓLARES**

## 9. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un mediano 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 junto con el 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 castigó al 20% por ser un tipo de bien comerciable a mediano 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 4 de agosto del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del bien coactivado ubicado en la lotización La Gerónima 4ta etapa, Solar N° 33D de la Manzana "B", en el Cantón pedernales, Parroquia Pedernales, provincia de Manabí, de propiedad del Sr. Ángel Diosdado Vera Aveiga, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

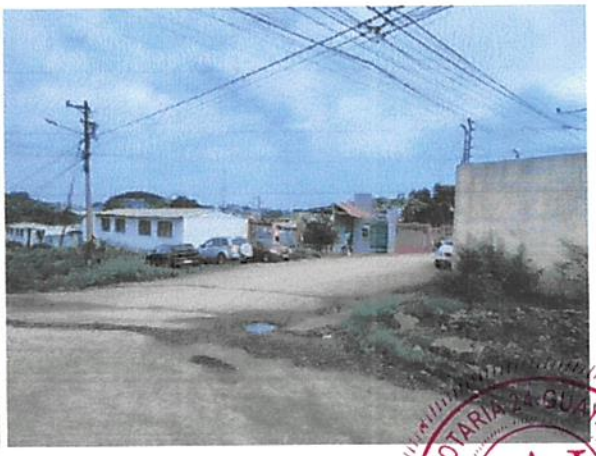
NOTARÍA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARIA ENCARGADA
ANDREA CHÁVEZ ABRIL
Notaria 24 Guayaquil Encargada

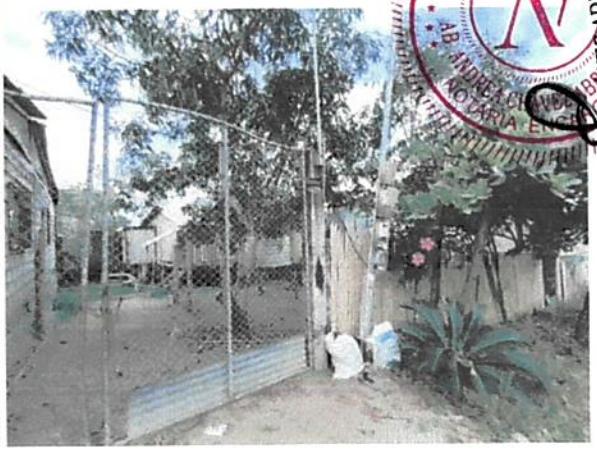
| | |
|---|---|
| Fecha de Solicitud: | julio 21 del 2025 |
| Fecha de Inspección: | agosto 1 del 2025 |
| Fecha de entrega del informe: | agosto 4 del 2025 |

**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.**
PÉRITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS, **REGISTRO 480.**

CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL

# ANEXOS FOTOGRAFICOS.





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