

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-INM-02
----------	--------	----------	------------	-----------	------------	---------	-----------

1. DATOS DEL AVALÚO COD: 8. PRY-265-26-CFN- PLAYAS LOTE B

Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
----------	--------------------------------------

RUC/CI	1760003090001	Solicitante:	CFN B.P.
Representante legal:	Mgs. Luz Marlene Riera Chanaluisa	Administrador de Contrato:	Eco. Karla Delgado Caravedo
Teléfono:	042 591 800	Código de Proceso:	CPC-CFNGYE-2025-001

Fecha de contrato:	19 de febrero de 2026	Finalidad:	Valor comercial
Fecha de inspección:	5 de marzo de 2026	Propósito:	Actualización contable
Fecha de entrega:	27 de marzo de 2026	Régimen de propiedad:	Pública

Tipo de Bien:	Inmueble
Subtipo de bien:	Lote



VALOR REPOSICIÓN:	VALOR COMERCIAL:	VALOR REALIZACIÓN:
\$1.491.912,35	\$1.491.912,35	\$1.297.963,74

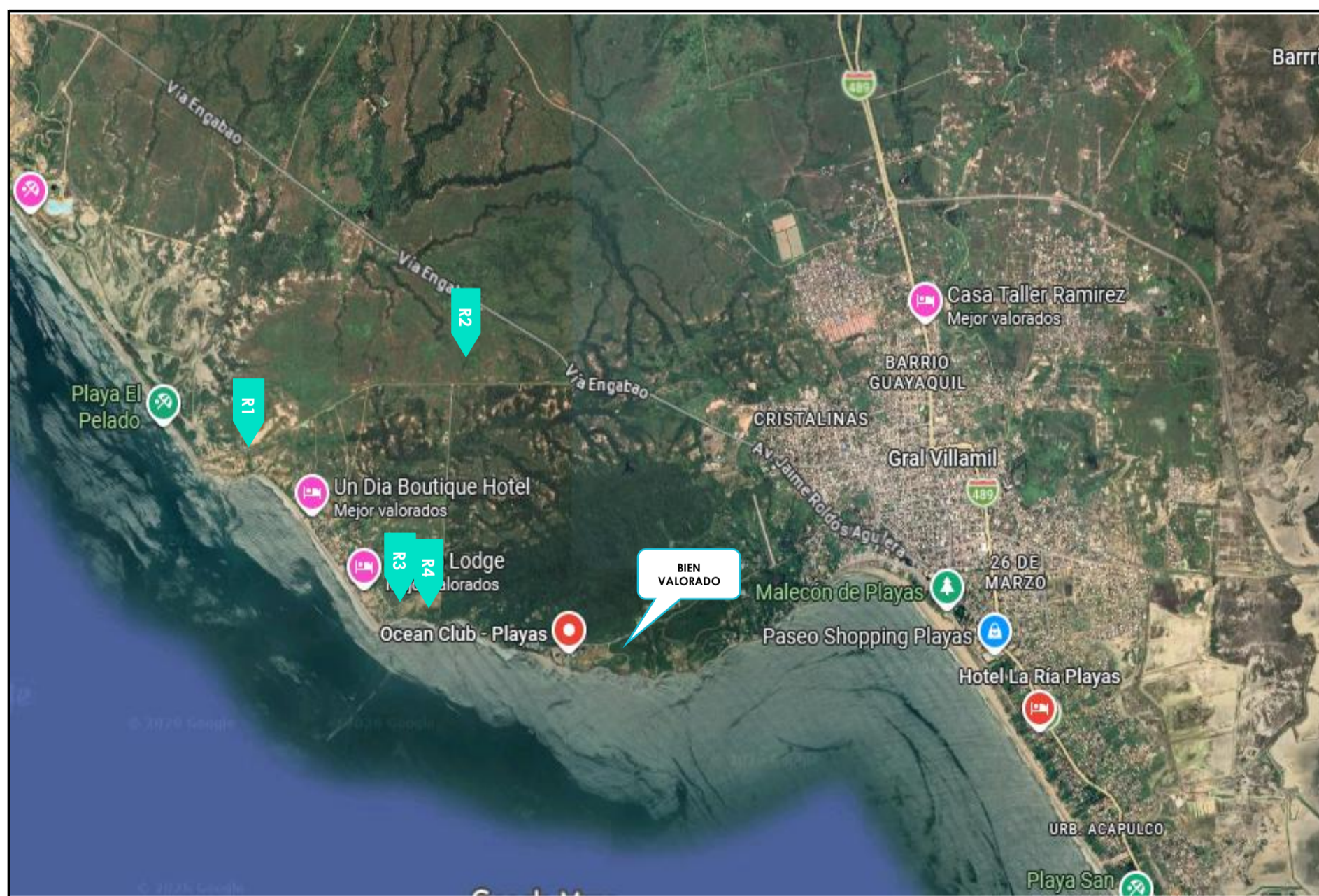
Perito:	APPRAISER & CONSULTING EQVALEC CIA LTDA.		
Registro SB:	PVQ-2022-02270	RUC - RUP:	1792878144001
Área Peritaje SB:	Bienes: Bienes Inmuebles, agrícolas, bienes muebles, maquinaria, equipos industriales, vehículos, embarcaciones, aeronaves, mercaderías, especiales.		
Teléfono:	0999930057 023046189	Correos:	avaluos@eqvalec.com info@eqvalec.com



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

2. DATOS DEL PREDIO

Dirección:	Guayas, Playas, General Villamil, Engabao, Sector 1, Mz 134, Lote B, situado hacia el oeste de la parroquia General Villamil Playas			
Provincia:	Guayas	N° Predio:	B	
Ciudad:	Playas	Geo clave:	S/D	
Cantón:	Playas	Clave catastral:	03 03 88 001 000 000	
Parroquia:	General Villamil	Avalúo catastral:	\$2.831.709,34	
Barrio:	Playas - Lomas del Mar	Manzana:	134	
Sector:	1	Lote #:	B	
Coordenadas:	Latitud:	-2,641666	Longitud:	-80,421221



Nombre del Proyecto:	Urbanización Casas del Mar - Casa Blanca
Descripción breve del bien:	
Guayas, Playas, General Villamil, Engabao, Lote B de la Manzana 134 del Sector 1, situado hacia el oeste de la parroquia General Villamil Playas, urbanización Casas del Mar - Casa Blanca.	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

3. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

Documentos Proporcionados			
Propietario:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		RUC/CI: 1760003090001
Escritura título de propiedad <input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.
Convenio de reserva <input type="checkbox"/>	Tipo: Dación en pago	Trigésima novena	03 de abril de 2018
Certificado registro propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	Otorga: Fideicomiso Mercantil Playas	Dra. Martha Susana Viteri Thompson	
Planos <input type="checkbox"/>	Fecha: 27 de febrero de 2018	Cantón: Guayaquil	Nº Reg.: 453
Declaratoria de Prop. Horizontal <input type="checkbox"/>	Tipo: -	-	-
Permiso de construcción <input type="checkbox"/>	Otorga: -	-	-
Otros (Especifique): <input type="checkbox"/>	Fecha: -	Cantón: -	Nº Reg.: -
Valor de Adjudicación	\$735.508,92	Año de Adjudicación	2018

OBSERVACIONES: la información descrita fue obtenida del Certificado de Historia de Dominio No. 00053354-2025-36405, documento certificado por el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Playas.

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Urbana	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>
Vía acceso principal: Vía Ocean Club	Comercial <input type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>
Vía acceso secundaria: ---	Histórica <input type="checkbox"/> Protección ecológica <input type="checkbox"/>
Transporte público: <input checked="" type="checkbox"/> Taxi Redes telefónicas <input checked="" type="checkbox"/> Celular	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input checked="" type="checkbox"/> Turística
Alumbrado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Internet: <input checked="" type="checkbox"/> Satelital	Nivel de consolidación urbana
Energía eléctrica: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Recolector: <input checked="" type="checkbox"/> Si	Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado: <input type="checkbox"/> --- Aceras: <input type="checkbox"/>	Estrato socio económico
Agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Bordillos: <input type="checkbox"/>	Alto <input type="checkbox"/> Medio Alto <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/>
Equipamientos comunales: Poco Equipamiento	Medio Bajo <input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>
Condiciones de vía	Densidad Poblacional
Asfaltada <input checked="" type="checkbox"/> Lastrada <input type="checkbox"/> Empedrada <input type="checkbox"/> Adoquín <input type="checkbox"/> Tierra <input type="checkbox"/>	Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input checked="" type="checkbox"/>

Regulaciones			
Edificabilidad		Componente Estructurante	
ZONIFICACIÓN: ---	Retiro frontal: ---	Clasificación: Urbano	
Lote mínimo: 10.000 m ²	Retiro lateral: ---	Subclasificación: Residencial / Turístico	
Frente mínimo: 150 m	Retiro posterior: ---	Componente Urbanístico	
COS-PB: 80%	Entre bloques: ---	Uso General	Turístico residencial
COS total: 1600%	Altura: 60 m	Uso suelo específico	---
Forma de Ocupación: Aislada	N.º de Pisos: 20	Tratamiento	En consolidación
Factibilidad de Servicios básicos: No			



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:

La presente valoración se sustenta en la inspección técnica realizada en sitio, limitada a la verificación de los elementos físicos visibles del bien inmueble.

No es posible identificar problemas que no sean visibles, como afectaciones subterráneas, geotécnicas, edafológicas, hidrológicas, estructurales, ambientales, legales, administrativas o de tenencia de la tierra, que no sean evidentes durante la inspección realizada o que no consten expresamente en la documentación técnica y normativa revisada.

ACCESIBILIDAD Y ENTORNO:

Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en regular estado, son de 2 carriles sin aceras ni bordillos, comunican directamente con la vía Ocean Club, vía principal del sector. En el entorno se encuentran construcciones de hasta 20 pisos. La zona de General Villamil es de uso predominante Residencial turístico.

EQUIPAMIENTOS :	Distancia	Detalle
Centros Educativos <input checked="" type="checkbox"/>	500 m	Ex Academia Juan Gómez Rendon
Dispensario Medico <input type="checkbox"/>	---	-
Transporte Publico <input checked="" type="checkbox"/>	0 m	Vía Ocean Club
Áreas Verdes <input checked="" type="checkbox"/>	50 m	Ocean Club Playas
Iglesias <input type="checkbox"/>	---	-
Parque de Diversión <input checked="" type="checkbox"/>	100 m	Playa lomas del Mar
Centro Comercial <input type="checkbox"/>	---	-
UPC <input type="checkbox"/>	---	-
Otros: <input checked="" type="checkbox"/>	2.500 m	Aeropuerto General Villamil
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS		PLUSVALÍA
PAISAJE URBANO <input type="checkbox"/>	CEMENTERIOS <input type="checkbox"/>	ALTA <input type="checkbox"/> MEDIA BAJA <input type="checkbox"/>
VISTA AL MAR <input checked="" type="checkbox"/>	ASENTAMIENTOS IRREGULARES <input type="checkbox"/>	MEDIA ALTA <input type="checkbox"/> BAJA <input type="checkbox"/>
ZONAS JARDINEADAS <input type="checkbox"/>	PLANTAS INDUSTRIALES <input type="checkbox"/>	MEDIA <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/>
BASUREROS <input type="checkbox"/>	ZONAS DE TOLERANCIA <input type="checkbox"/>	

5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación:	Bueno	Suelo:	Potrero
Forma:	Sin forma	Riego:	Sin riego
Topografía:	↑ 15% Quebrado	Tecnificación:	Marginal - Local o autoconsumo



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

		Dimensiones escrituras	Dimensión según levantamiento
NORTE:	Con la Compañía EL TRIUNFO S.A., desde el hito 1 hasta el hito 2	505,68 m	225,26 m 133,98 m
SUR:	Con el Lote A, desde al hito B hasta el hito C con una longitud de 180,00 metros; desde el hito C hasta el hito D con una longitud de 97,00 metros; Con el Lote B-1, desde el hito J hasta el hito N con una longitud de 38,60 metros; con el hito N hasta el hito O con una longitud de 59,50 metros; con el Lote B-2, desde el hito I hasta el hito J con una longitud de 93,50 metros; la Vía Interna desde el hito 8 hasta el hito U con una longitud de 13,00 metros.	180.00 m 97.00 m 38.60 m 59.50 m 93.50 m 13.00 m	29,37 m 40,82 m 52,94 m 180,82 m 135,97 m
ESTE:	Con el lote C de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 8 hasta el hito Dos con una longitud de 214,00 metros; con el Lote A desde el hito A hasta el hito B con una longitud de 102,00 metros.	214.00 m 102.00 m	154,92 m
OESTE:	Con el Lote A de propiedad de la Compañía PRADELLA S.A. desde el hito U hasta el hito D con una longitud de 51,00 metros; con el Lote B-2 desde el hito A hasta el hito I con una longitud de 155,60 metros.	51.00 m 155.60 m	42,07 m 14,55 m 44,65 m

ÁREA DE PLANIMETRÍA:	53768,42 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	61292,41 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	7523,99 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	12,28%

ÁREA VALORADA:	53768,42 m ²
----------------	-------------------------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, el mismo mantiene los linderos y forma del levantamiento entregado por el propietario, obteniéndose un área que presenta una diferencia **menor del 12,28%** con respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área del levantamiento entregado por el cliente.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de propiedad:	Lote	Tipo de Vivienda:	No aplica
Actividad del inmueble:	Terreno	Utilización mixta del bien:	---
Propiedad horizontal:	No	Implantación de la construcción:	---
Tipo de acabados:	---	Condición legal:	No aplica
Estado del bien:	Nuevo	Conservación :	No aplica
Mantenimiento:	--	Fallas constructivas:	Ninguna



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía
Sistema de alarma
Cámaras de vigilancia
Citófono
Cercana a UPC

Central telefónica
Tarjeta magnética
Puerta eléctrica peatonal
Puerta eléctrica vehículo
Ninguna

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers
Siamesa
Hidrantes
Extintores
Señalización

Puertas corta fuego
Detectores de humo
Gabinetes
Ninguna

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona, determinando la utilización y servicios del mismo, su forma, tamaño, entorno, así como aprovechamiento del terreno según la zonificación de acuerdo a los siguientes métodos.

Método Comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

7.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía:	Media	Factibilidad Liquidación:	Incierto (12 meses en adelante)
-------------------------------	-------	---------------------------	---------------------------------

Oferta y demanda de la zona:	Baja	Expectativa económica del inmueble:	Estable
------------------------------	------	-------------------------------------	---------

Calificación estado del bien:	Aceptable	Factibilidad comercial:	Incierto (12 meses en adelante)
-------------------------------	-----------	-------------------------	---------------------------------

Grado de realización:	MEDIA	Se ha considerado un 13 % de realización, dado a que se estima una comercialización de incierto (12 meses en adelante) debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
Calidad de la garantía:	MEDIA	Se considera el bien inmueble apto para la venta por las condiciones de estado, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

Aspectos positivos:	Por su amplia extensión, el bien permite el desarrollo de proyectos inmobiliarios de mediana y gran escala, acorde a las condiciones y proyección del sector turístico y residencial.
Aspectos negativos:	El cantón y el sector presentan una tendencia negativa, lo que limita el interés de inversión y puede incidir en mayores tiempos de comercialización. Adicionalmente, el predio no cuenta con acceso directo al mar, condición que reduce su atractivo dentro de un entorno de carácter turístico.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

8. VALORACIÓN

8.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	V. UNIT./M2	FC:	0,90	V. COMERCIAL DEL TERRENO	V. OPORTUNIDAD TERRENO
53.768,42 m ²	\$ 30,83			\$ 1.491.912,35	\$ 1.297.963,74

8.2. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El enfoque de ingresos por capitalización de rentas se aplica a unidades generadoras de efectivo. En el caso del bien inmueble avaluado, debido al uso que se da a este bien, a la estructura de comercialización, a la estructura de administración y a otros elementos del mismo; se determina que el enfoque de ingresos no es aplicable al activo avaluado; por lo cual se utilizó, para este estudio, el Método Comparativo y el Método del Costo.

8.3. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	13%	V. OPORTUNIDAD
Terreno	\$ 1.491.912,35	\$ 1.491.912,35		\$ 1.297.963,74
TOTAL:	\$ 1.491.912,35	\$ 1.491.912,35		\$ 1.297.963,74

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: un millón cuatrocientos noventa y un mil novecientos doce 35/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: un millón cuatrocientos noventa y un mil novecientos doce 35/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: un millón doscientos noventa y siete mil novecientos sesenta y tres 74/100 dólares americanos.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La inspección se realizó en coordinación con JORGE PILOZO FIGUEROA con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura de Dación en pago de propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P..

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, el mismo mantiene los linderos y forma del levantamiento entregado por el propietario, obteniéndose un área que presenta una diferencia menor del 12,28% con respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área del levantamiento entregado por el cliente.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

Por su amplia extensión, el bien permite el desarrollo de proyectos inmobiliarios de mediana y gran escala, acorde a las condiciones y proyección del sector turístico y residencial.

Al ser una zona de baja consolidación y baja densidad, no se encontraron referentes en el entorno próximo, se tomaron referentes de zonas cercanas homogéneas para la presente valoración.

Debido a la condicionante del entorno por su ubicación costera lo cual altera la preferencia del mercado, para el proceso de homologación se ha considerado como factor determinante el acceso al mar.

Arq. Kevin Daniel Narváez Arroyo

PVQ-2023-02341
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

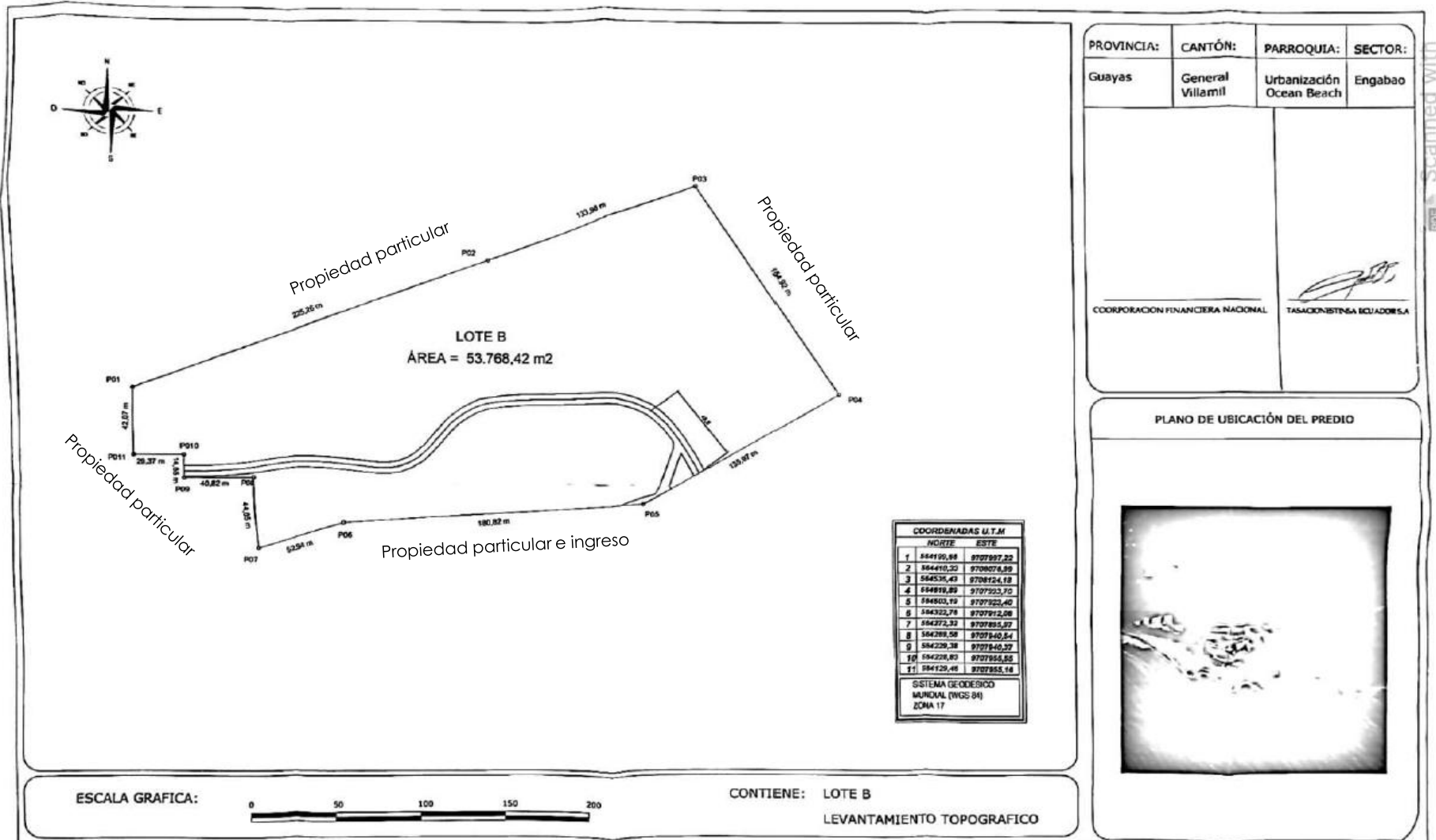
Tnlg . Rubí Dávila Hidalgo
Representante Legal
APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA.
REG. SB: PAQ-2022-2270
REG. SCS: RNP-587

Yo, Rubí Dávila Hidalgo, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA. con Registro: PVQ-2022-2270 dentro del informe entregado el 27/3/2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. ,es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

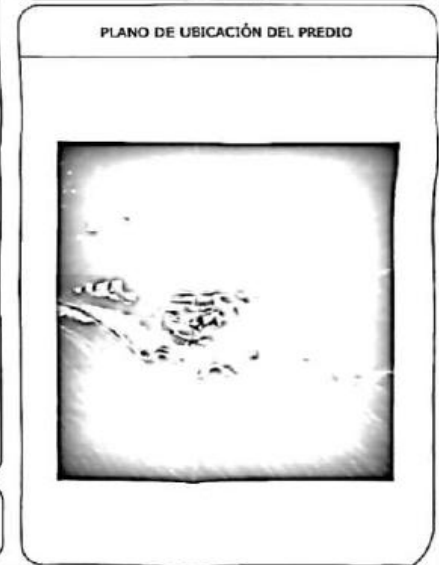
La información aquí detallada debe ser utilizada con propósitos de uso interno por sus propietarios.
El presente informe tiene vigencia de un año.



11. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



PROVINCIA:	CANTÓN:	PARROQUIA:	SECTOR:
Guayas	General Villamil	Urbanización Ocean Beach	Engabao
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		TASACIONISTAS ECUATORIOS	



Scanned with

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

Guayas, Playas, General Villamil, Engabao, Sector 1, Mz 134, Lote B, situado hacia el oeste de la parroquia General Villamil Playas

1. Actividades realizadas en la propiedad

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? |

3. Otros posibles problemas ambientales

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos? |

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? |



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- ANEXOS



Nº de Certificado: 00053354-2025-36405 Clave Catastral: 092150030388001000
Fecha de Emisión: 24 marzo 2025 11:31 Tipo de Predio: URBANO

CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

1.- PROPIETARIO(S)/HEREDERO(S)/BENEFICIARIO(S):		FICHA REGISTRAL Nº
Cédula / RUC	Nombre	00009620
1760003090001	Corporación Financiera Nacional B.P.	PARROQUIA
		GENERAL VILLAMIL (PLAYAS)

2.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
LOTE B DE LA MANZANA 134 DEL SECTOR 01 SITUADO HACIA EL OESTE DE LA PARROQUIA GENERAL VILLAMIL, CANTÓN PLAYAS.

3.- LINDEROS REGISTRALES:
Norte: Con la Compañía EL TRIUNFO S.A., desde el hito 1 hasta el hito 2 con una longitud de 505,68 metros.-
Sur: Con el Lote A, desde el hito B hasta el hito C con una longitud de 180,00 metros; desde el hito C hasta el hito D con una longitud de 97,00 metros; con el Lote B-1, desde el hito J hasta el hito N con una longitud de 38,60 metros; con el hito N hasta el hito O con una longitud de 59,50 metros; con el Lote B-2, desde el hito I hasta el hito J con una longitud de 93,50 metros; la Vía Interna desde el hito 8 hasta el hito U con una longitud de 13,00 metros.-
Este: Con el lote C de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A., desde el hito 8 hasta el hito Dos con una longitud de 214,00 metros; con el Lote A desde el hito A hasta el hito B con una longitud de 102,00 metros.-
Oeste: Con el Lote A de propiedad de la Compañía PRADELLA S.A. desde el hito U hasta el hito D con una longitud de 51,00 metros; con el Lote B-2 desde el hito A hasta el hito I con una longitud de 155,60 metros.
Área o Superficie Total: 61.292,41 metros cuadrados.

4.- RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro de Registro	Acto Inscrito	Nº Repertorio	Nº Inscripción	F. Inscripción	
4.1	Propiedades	Reinscripción	178	114	02/04/1992
4.2	Prohibiciones Voluntarias	Prohibiciones Voluntarias de Enajenar	0	25	09/07/1993
4.3	Prohibiciones Voluntarias	Prohibiciones Voluntarias de Enajenar	0	25	09/07/1993
4.4	Propiedades	Compraventa	624	425	09/07/1993
4.5	Hipotecas y Gravámenes	Servidumbre	625	106	09/07/1993
4.6	Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	626	107	09/07/1993
4.7	Hipotecas y Gravámenes	Anticipo Hipotecario	627	108	09/07/1993
4.8	Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	628	109	09/07/1993
4.9	Hipotecas y Gravámenes	Anticipo	629	110	09/07/1993
4.10	Prohibiciones Voluntarias	Prohibiciones Voluntarias de Enajenar	0	46	24/11/1995
4.11	Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1554	197	24/11/1995
4.12	Hipotecas y Gravámenes	Anticipo	1555	198	24/11/1995
4.13	Propiedades	Protocolización de División	460	373	18/04/1996
4.14	Propiedades	Protocolización de División	1325	1065	12/09/1997
4.15	Tomos Separados	Protocolización de Planos	316	4	20/03/1998
4.16	Propiedades	Fideicomiso Mercantil	424	347	18/05/2000
4.17	Demanda	Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio	1273	39	18/07/2012
4.18	Propiedades	Dación en Pago	352	453	03/04/2018
4.19	Demanda	Cancelación de Demanda	494	42	06/05/2024

5.- DETALLE DE CADA MOVIMIENTO:



Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
Demandante	0913536785	Naila Marino Oscar Omar	Casado
Demandante	0908177066	Sabando Velaz Carlos Xavier	Casado
Demandado	092158972001	FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS	No consta
Autoridad Competente	*****	Juz. Decimo Octava Multicompetente del Guayas-Playas	No consta

Libro de Registro	Acto Inscrito	No. Repertorio	No. Inscripción	Fecha Inscripción
Propiedades	Protocolización de División	1325	1065	12 septiembre 1997
Tomos Separados	Protocolización de Planos	316	4	20 marzo 1998
Propiedades	Fideicomiso Mercantil	424	347	18 mayo 2000

5.18 REGISTRO DE PROPIEDADES No. Inscripción: 453

Dación en Pago
Inscrito el: martes, 03 abril 2018 Nº Inscripción: 453 Nº Repertorio: 352
Tomo: 22 Folio: 10409

Notaría/Juzgado: Notaría Trigésima Novena
Fecha de Escritura: martes, 27 febrero 2018 Cantón de la Notaría/Juzgado: Guayaquil

OBSERVACIONES:
Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Playas, a través de su fiduciaria mercantil LATINTRUST S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, por medio de su Presidenta Ejecutiva abogada Brenda Alexandra Rodríguez Rendón de Insignares, en forma libre y voluntaria y al amparo de lo dispuesto en el artículo ciento noventa y cinco del Libro I del Código Orgánico Monetario y Financiero, y con el propósito de ABONAR en el pago de las obligaciones que mantienen las compañías deudoras Pradella S.A. y Tietti S.A., hace la presente DACION EN PAGO Y TRANSFERENCIA a favor de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B. P. y le transfiere el dominio, uso, goce y posesión del bien inmueble que integra el Patrimonio Autónomo, cuyo detalle es el siguiente: Lote de Terreno B, con código catastral municipal número: CERO TRES - CERO TRES - OCHENTA Y OCHO - CERO CERO UNO (03-03-88-001), con medidas que hacen un área o superficie del Lote B de 61.292,41 metros cuadrados. Mediante escritura otorgada por la Notaría Trigésima Novena del Cantón Guayaquil Doctora Martha Susana Viteri Thompson.

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
Dador	092158972001	FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS	No consta
Beneficiario	1760003090001	Corporación Financiera Nacional B.P.	No consta

Libro de Registro	Acto Inscrito	No. Repertorio	No. Inscripción	Fecha Inscripción
Propiedades	Fideicomiso Mercantil	424	347	18 mayo 2000

5.19 REGISTRO DE DEMANDAS No. Inscripción: 42

Cancelación de Demanda
Inscrito el: lunes, 06 mayo 2024 Nº Inscripción: 42 Nº Repertorio: 494
Tomo: 02 Folio: 540

Notaría/Juzgado: Unidad Judicial Multicompetente Civil
Fecha de Escritura: lunes, 18 diciembre 2023 Cantón de la Notaría/Juzgado: Playas
Escrit./Juicio/Res.: N. - 09968-2012-0479HA
Fecha de Resolución: lunes, 18 diciembre 2023

OBSERVACIONES:
En cumplimiento a lo ordenado por la Juez de la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN PLAYAS. Playas, lunes 18 de diciembre del 2023, a las 09h03.- VISTOS: En lo principal, agréguese a los autos el escrito y anexo que anteceden. En virtud de lo solicitado, remítase atento oficio al Registrador de la Propiedad del cantón Playas a fin de que proceda a cancelar la inscripción de la demanda por haberse declarado el abandono de la presente causa. Actúe el Abg. Rodolfo David Guillandro Limones, Secretario de la Unidad. Notifíquese y Cúmplase.- 09968-2012-0479HA-OFICIO-00057-2024.- Causa N° 0996820120479HA. Playas, martes 16 de enero del 2024.-

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
Demandante	0913536785	Naila Marino Oscar Omar	Casado(a)
Demandante	0908177066	Sabando Velaz Carlos Xavier	Casado(a)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA Nº 1221018

MES	DÍA	AÑO	CAJA No.	No.
MAR	21	2025	46	405826

CONTRIBUYENTE: CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. CASAS DEL MAR

CÉDULA - RUC - CÓDIGO CATASTRAL: 1760003090001 03-03-88-001-000-000-000-00

CÓDIGO TRANSACCIÓN: 1

VALOR RECIBIDO	VALOR
EFFECTIVO	0.00
CHEQUES	0.00
N/C y/o TRANSFER.	6,857.38
TOTAL RECIBIDO	6,857.38

TÍTULO DE CREDITO No. 10199 AF

Año 2025

EXONERADO	VALOR ANT.	VALOR DESP.	Interes
Nominal	2,831.71	0.00	0.00
Coactiva	6857.38	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00

Director Financiero: [Firma]

Tesorero Municipal: [Firma]

Técnico de Rentas: [Firma]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS TESORERÍA

21 MAR 2025

CANCELADO CAJERO

JHON CRESPIN

21-MAR-25 12:01 PM

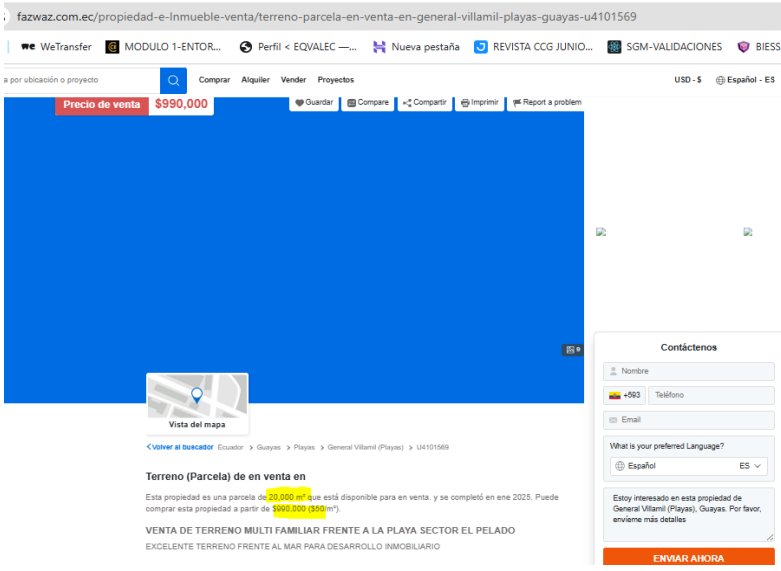
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



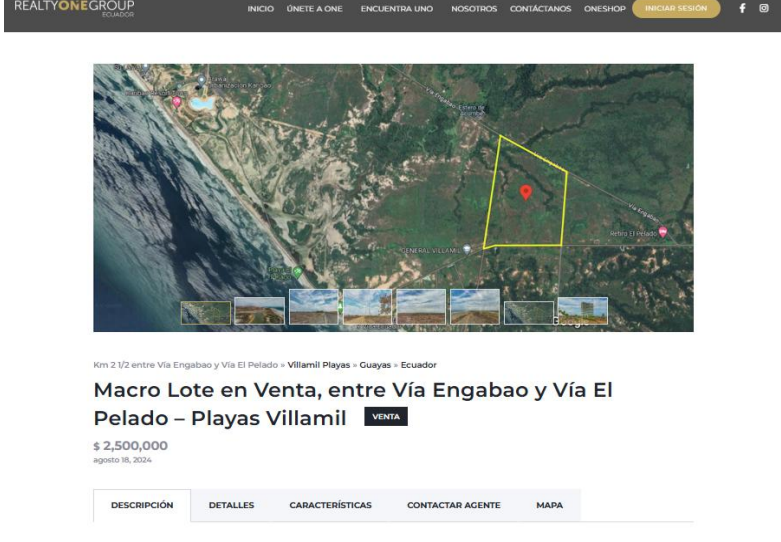
INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

14.- REFERENCIAS

REFERENCIA 1			
Ubicación:	El Pelado General Villamil		
Contacto / fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-Inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-general-villamil-playas-guayas-u4101569		
Valor comercial Total:	\$ 990.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	20.000,00 m ²		
Frente:	80,00 m	Fondo	250,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 990.000,00		
Área unitario del Terreno	49,50usd/m ²		

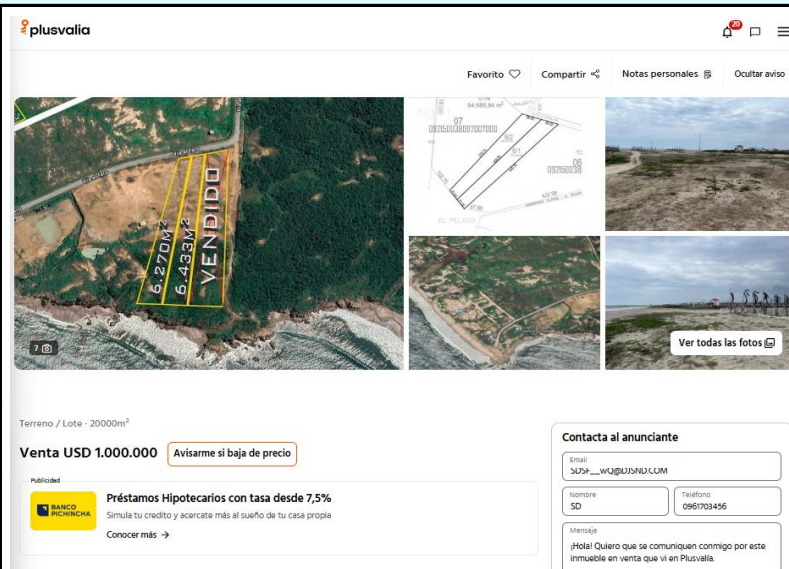


REFERENCIA 2			
Ubicación:	El pelado, Villamil Playas, Guayas		
Contacto / fuente:	https://realtynegroupecuador.com.ec/properties/macro-lote-en-venta-entre-via-engabao-y-via-el-pelado-playas-villamil/		
Valor comercial Total:	\$ 2.500.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	100.000,00 m ²		
Frente:	200,00 m	Fondo	500,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 2.500.000,00		
Área unitario del Terreno	25,00usd/m ²		

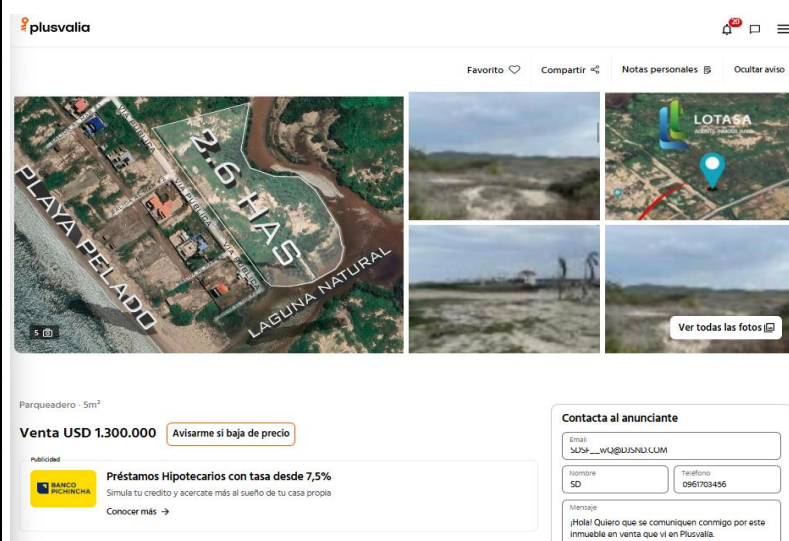



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIA 3			
Ubicación:	El pelado, Villamil Payas, Guayas		
Contacto / fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-vent-2-terrenos-de-2-ha-c-u.-canton-playas-sector-el-142469561.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9		
Valor comercial Total:	\$ 1.000.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	40.000,00 m ²		
Frente:	100,00 m	Fondo	400,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 1.000.000,00		
Área unitario del Terreno	25,00usd/m ²		



REFERENCIA 4			
Ubicación:	El pelado, Villamil Payas, Guayas		
Contacto / fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclgain-venta-2.6-ha-canton-playas-sector-el-pelado-147939167.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=20		
Valor comercial Total:	\$ 1.300.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	26.000,00 m ²		
Frente:	600,00 m	Fondo	433.333,33 m
Valor comercial de terreno:	\$ 1.300.000,00		
Área unitario del Terreno	50,00usd/m ²		



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

15.- DEFINICIONES

Valor de Reposición.- Se entiende como el costo actual de un bien valuado, considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

Valor Comercial , Valor Razonable - Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor, actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

Valor de Realización o de Oportunidad: Es el valor de venta rápida, expresado en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal tal como está y donde se ubica el bien.

Valor Físico : Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo. Se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Valor de Capitalización de rentas por enfoque de ingresos: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, y la tasa de capitalización adecuada.

Análisis comparativo.- Resultado de la comparación de precios reales de venta de bienes de similares características.

Avalúo.- Análisis técnico realizado por un perito Avaluador calificado, que después de una inspección técnica, investigación y análisis mediante modelos matemáticos, determina una valoración de un bien.

Vida Útil: Se entiende por vida útil, el lapso de tiempo durante el cual se espera que el bien contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación se considera dentro de varios factores, las especificaciones del fabricante, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y cambios en la demanda de bienes y servicios a cuya producción contribuye.

Valor residual: es aquel que se pretende recuperar de la venta de un bien (normalmente, un bien de uso que ha dejado de funcionar) descontando todos los gastos necesarios para realizar la venta.

Enfoque de Costo : Para obtener el valor actual o valor justo de mercado se utilizó el enfoque del costo, mismo que considera la determinación del valor de reposición a nuevo de bienes de iguales o similares características. Se ha considerado costos de importación, seguros, costos de montaje y puesta en marcha.

Enfoque de mercado : Este análisis corresponde a la determinación del tipo de mercado en el que se realizarán los bienes objeto de la tasación, para este caso consideramos que los bienes se negocian en un mercado vendedor pues la tasación se realizó con la búsqueda de valores de reposición y equipos usados de iguales o similares características.

Método de regresión lineal : Con el estudio de mercado realizado, se procede a realizar un comparativo entre las características del bien y de las referencias encontradas, utilizando un modelo de regresión lineal mediante una grafica de comparación de valores, de la cual se obtiene un línea de tendencia mediante un ecuación lineal, de la cual se obtiene la ecuación que representa a los datos compartidos, ha esta ecuación se aplica la variante dependiente para obtener el valor mas probable del bien.



16. ENCUESTA DE SATISFACCIÓN

APPRAISER & CONSULTING
EQVALEC CÍA. LTDA.



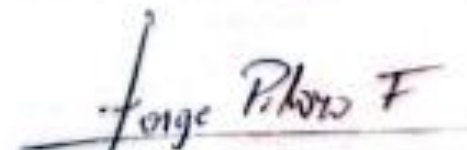
ENCUESTA DE SATISFACCIÓN							
Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-ENC-01
IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO INTERNO:	B. PRTY-265-26-CFN- PLAYAS LOTE B		CÓDIGO CUENTE:	B. PRTY-265-26-CFN- PLAYAS LOTE B		
Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL S.P.						
Persona de Cont.:	JORGE PILOZO FIGUEROA			TELÉFONO	0960414274		
Fecha de solicitud:	20/02/2026	Fecha Inspección:	05/03/2026	Hora Inspección:	9:30		
TUPO DE BIEN	Lote		SUETPO EN SITO				

Estimado cliente:

Con el fin de evaluar el proceso de nuestros servicios se solicitamos su colaboración llenando la siguiente encuesta de satisfacción

- Nuestro Servicio telefónico le pareció: Excelente Bueno Regular Malo
- La comunicación para el agendamiento de la cita para la inspección, fue clara se acordó la fecha, hora y lugar de encuentro? Si No
- Al llegar el Perito fue: Puntual Tardó menos de 15 min. Tardó más de 15 min.
- El Perito en la inspección ocupó: Instrumento de medición Se hace observación
- El Perito fue cordial y ético en su labor? Si No
- Considera que el perito utilizó un tiempo adecuado para la inspección del bien, y verifico todas las características del bien? Si No
- Al Perito le faltó inspeccionar o verificar algún lugar o espacio del bien? Si No
- El Perito le comunicó el valor del bien en la inspección o antes de entregar el informe? Si No
- Considerando sus respuestas a las preguntas anteriores, cómo calificaría el servicio de avalúo recibido?

EXCELENTE	<input checked="" type="checkbox"/>
MUY BUENO	<input type="checkbox"/>
BUENO	<input type="checkbox"/>
INSATISFACTORIO	<input type="checkbox"/>
MALO	<input type="checkbox"/>


 Firma Persona de Contacto / Cliente
 Nombre: Jorge Pilozo
 CI: 1704587214

OBSERVACIONES DEL CUENTE



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

PROTOTIPO DE CONSTRUCCIÓN	Medio	
	RUBRO	RANGO
OBRA GRIS 64,7%		
Mov. de tierra y preliminares	0,055	0%
Estructura	0,335	0%
Mampostería	0,055	0%
Contrapisos	0,050	0%
Enlucidos	0,106	0%
Mangueras y/o tubería y cajetines eléctricos	0,006	0%
Instalaciones sanitarias	0,006	0%
Instalaciones de agua fría	0,007	0%
Instalaciones de agua caliente	0,027	0%
ACABADOS 35,3%		
Cableado eléctrico	0,006	0%
Recubrimientos de pisos en áreas secas	0,058	0%
Recubrimientos de pisos en áreas húmedas	0,005	0%
Recubrimientos de paredes en áreas interiores	0,029	0%
Recubrimientos de paredes en el exterior	0,010	0%
Recubrimientos de paredes en áreas húmedas	0,023	0%
Cielo raso o tumbados	0,011	0%
Piezas sanitarias	0,016	0%
Grifería	0,014	0%
Puertas interiores	0,027	0%
Puertas exteriores	0,005	0%
Ventanas	0,019	0%
Vidrios	0,010	0%
Clósets	0,060	0%
Muebles altos de cocina	0,012	0%
Muebles bajos de Cocina	0,021	0%
Mesones	0,010	0%
Placas eléctricas	0,008	0%
limpieza final y desalojo de escombros	0,009	0%
FACTOR TOTAL RESULTANTE	1,000	0,00%

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Bien ubicada	0,1	0,90	0,09
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
Es un terreno	0,1	1,00	0,1
EDAD			
Inmueble desde 0 hasta 5 años de edad	0,5	1,00	0,5
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 1'000.001,00 y 5'000.000,00 usd	0,2	0,70	0,14
TIEMPO DE VENTA			
Incierto (12 meses en adelante)	0,1	0,50	0,05
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0,880	13,00%

FACTOR COMERCIAL

CRITERIO	FACTOR
FACTORES NACIONALES GENERALES	
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa. 0,98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación es estable con tendencia negativa. 0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO	
Servicios públicos	Tiene solo 2 servicios 0,98
Calidad de vías	Pavimentadas, adoquín, hormigón o asfalto 1,00
Estrato socioeconómico	Clase media alta 1,01
Cercanía a equipamientos urbanos	Más de 2km 0,96
Transporte público	A más de 500m 0,99
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio + Parq. en la vía 0,99
Polución ambiental y acústica	No existe contaminación 1,04
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 50% 0,99
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE	
Demanda del bien	Demanda media 1,00
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector 1,00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es irrelevante 1,00
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla 1,00
Retiros de zonificación	Cumple con la norma de zonificación 1,00
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación 1,00
Circulación y funcionalidad	Funcionan bien 1,00
Iluminación y ventilación	Funcionan bien 1,00
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita 1,00
Facilidad de alquiler	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas) 0,98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo 1,00
FACTOR TOTAL RESULTANTE	0,90