



Factura: 001-101-000145535



20250901014D01294

459 f
cuálquier
anexo y
muy

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D01294

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA DÉCIMA 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 TASACIÓN PROCESO DE COACTIVA 2023-0163-02, 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 23 DE JUNIO DEL 2025, (12:49).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

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



OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2023-0163-02



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

**GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.C.**



CERTIFICA haber procedido el día 18 de junio del 2025, a visitar el inmueble ubicado en las calles 107 y Avenida 102, en la Ciudad de Manta, parroquia Tarquí, Cantón Manta, 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.- Hostal
- 1.2 Tipo de Avalúo.- Comercial – Urbano.
- 1.3 Localización.- Calle 107 y Avenida 102, Manta
- 1.4 Propietario del Bien.- Sr. Plutarco Bowen Salmón.
- 1.5 Ubicación Geográfica.- Calles 107 y Avenida 102, en la Ciudad de Manta, parroquia Tarqui, Cantón Manta, Provincia de Manabí.
-0.951963, -80.712155
0°57'07.1"S 80°42'43.8"W
- 1.6 Código Catastral.- 2020206001
- 1.7 Cantón.- Manta.
- 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.- Edificio SALMON, ubicado en las Calles 107 y Avenida 102, esquina.



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

Restaurante Palmera Beach, Hotel Old Navy, UPC Tarqui 1, Hostal Malecón Blue, Hotel Premier Inn., Unidad Educativa Salesiana "San José", Laboratorio Clínico Don Bosco, etc.

3.03 Entorno del Sector

Su entorno es mixto, residencial y turístico

3.04 Servicios Públicos

Agua Potable	☒	Si
Energía Eléctrica	☒	Si
Alcantarillado	☒	No
Telefonía	☒	Si
Seguridad	☒	Si
Vías de Acceso	☒	Asfaltadas
Transporte Publico	☒	Si



3.05 Perspectivas de Valoración

Buenas 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 cuenta con aceras y bordillos de hormigón armado, sus calles son de hormigón asfáltico.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Hostal denominado Playita Mia, el mismo que se desarrolla en 4 niveles de estructura de hormigón armado.

4.2 Características Generales del Terreno

Terreno medianero de forma irregular

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales de la propiedad ubicada en las calles 107 y Avenida 102, en la Ciudad de Manta, parroquia Tarqui, Cantón Manta, Provincia de Manabí, son los siguientes:

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

Norte	: Lindera con propiedad privada en, 20.45 m.
Sur	: Partiendo del vértice Sur-Oeste, hacia el Oeste en 8.30 m., luego gira hacia el Norte en 4.90 m., luego gira hacia el Este en 8.50 m., luego gira hacia el Norte en 0.40 m., luego gira hacia el Este en 5.30 m., linderando con la planta baja del departamento 102 patio interior del mismo departamento, planta baja del departamento 103
Este	: Lindera con propiedad privada en 5.60 m.
Oeste	: Lindera con portal y calle 10 en 10.33 m.

ÁREA TOTAL: 186.35 Metros Cuadrados



LINDEROS DEL DEPARTAMENTO 101 DE LA PLANTA BAJA

Por Arriba : Lindera con la primera planta ala de este departamento
Por abajo : Lindera con terreno de la Edificación
Norte : Lindera con propiedad privada en, 20.45 m.
Sur : Partiendo del vértice Sur-Oeste, hacia el Oeste en 8.30 m., luego gira hacia el Norte en 4.90 m., luego gira hacia el Este en 8.50 m., luego gira hacia el Norte en 0.40 m., luego gira hacia el Este en 5.30 m., linderando con la planta baja del departamento 102 patio interior del mismo departamento, planta baja del departamento 103
Este : Lindera con propiedad privada en 5.60 m.
Oeste : Lindera con portal y calle 10 en 10.33 m.

ÁREA TOTAL : 154.10 Metros Cuadrados
Alícuota : 0.0978 %

LINDEROS DEL PATIO INTERNO DEL DEPARTAMENTO 101

Por Arriba : Lindera con espacio aéreo
Por abajo : Lindera con terreno de la Edificación
Norte : Lindera con la planta baja del mismo departamento en, 8.50 m.
Sur : Partiendo del eje Sur-Oeste, hacia el Este en 4.90 m., luego gira hacia el Norte en 2.65 m., luego gira hacia el Este en 3.80 m., linderando con patio interior del departamento 102, con patio interno del departamento 103
Este : Lindera con planta baja del departamento 103, en 0.80 m.
Oeste : Lindera con planta baja del mismo departamento en 4.90 m

ÁREA TOTAL : 32.25 Metros Cuadrados
Alícuota : 0.0205 %

LINDEROS DEL DEL DEPARTAMENTO 101 PRIMERA PLANTA ALTA

Por Arriba : Lindera con la segunda planta alta del mismo departamento
Por abajo : Lindera con planta baja del mismo departamento
Norte : Lindera con espacio aéreo de terreno particular en, 19.20 m.
Sur : Partiendo del eje Sur-Oeste, en línea inclinada hacia el Este en, 11.30 m., luego gira al norte 370 m., luego gira hacia el Este en, 8.50 m., colindando en Primera planta alta del departamento 102, espacio aéreo del patio interior del mismo departamento, espacio aéreo del patio interior del departamento 103
Este : Lindera con primera planta alta del departamento 103, en 6.80 m.
Oeste : Partiendo del vértice Suroeste que colinda con la calle 107 hacia el Sur en 3.40 m., luego gira hacia el Este en 1.0 m., luego gira hacia el Sur en 1.50 m., luego gira hacia el Oeste en 1.0 m., luego gira hacia el Sur en 3.80 m., luego gira hacia el Este en 1.0 m., Luego gira hacia el Sur en 1.20 m., luego gira hacia el Oeste, en 1.0 m., luego gira hacia el Sur en 1.0 m., linderando con espacio aéreo de la calle 107

ÁREA TOTAL: 166.22 Metros Cuadrados
Alícuota : 0.1055 %



465
 unafra
 Repentin
 cur

LINDEROS DEL DEL DEPARTAMENTO 101 SEGUNDA PLANTA ALTA

- Por Arriba** : Lindera con espacio aéreo del mismo departamento
Por abajo : Lindera con la primera planta alta del mismo departamento
Norte : Lindera con espacio aéreo de terreno particular en, 19.20 m.
Sur : Partiendo del vértice Sur-Oeste, en línea inclinada hacia el Este en, 11.30 m., luego gira el norte 370 m., luego gira hacia el Este en, 8.50 m., colindando con espacio aéreo del patio interior del departamento 101 y 102 y con espacio aéreo de departamento 102 y 102.
Este : Lindera con espacio aéreo del departamento 103 en 6.80 m.
Oeste : Partiendo del vértice Suroeste que colinda con la calle 107 hacia el Sur en 3.40 m., luego gira hacia el Este en 1.0 m., luego gira hacia el Sur en 1.50 m., luego gira hacia el Oeste en 1.0 m., luego gira hacia el Sur en 3.80 m., luego gira hacia el Este en 1.0 m., Luego gira hacia el Sur en 1.20 m., luego gira hacia el Oeste, en 2,0 m., luego gira hacia el Sur en 1.0 m., linderando con espacio aéreo de la calle 107

ÁREA TOTAL: 166.22 Metros Cuadrados
Alícuota : 0.1055 %

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

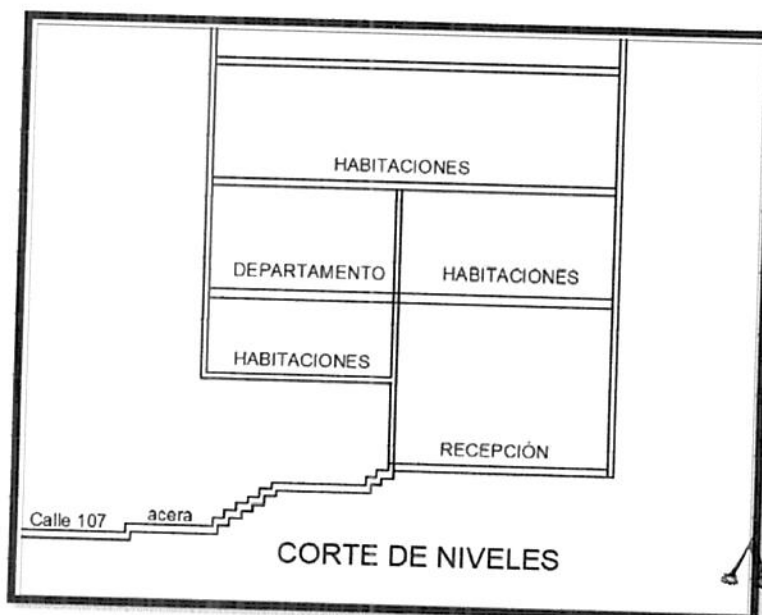
DESCRIPCION	Edificación		
	Planta Baja	Primera Planta Alta	Segunda Planta Alta
Nivel			
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado
PISOS	Losa de H°	H° armado	H° armado
SOBREPISOS	Cerámica	Cerámica	Cerámica
MAMPOSTERIA	Bloques de hormigón	Bloques de hormigón	Bloques de hormigón
CUBIERTA	Losa superior	Losa Superior	Losa Superior
TUMBADO	Planchas de yeso con aluminio colgante	Cielo raso, enlucido, empastado y pintado	Cielo raso, enlucido, empastado y pintado
PAREDES EXT.	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas
PAREDES INT.	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas
PUERTAS EXT.	Metálicas	Madera	Madera
PUERTAS INT.	Madera	Madera	Madera
CARRADURAS	Viro	Pomo	Pomo
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa nacional	Edesa nacional	Edesa nacional
GRIFERIA	Edesa nacional	Edesa nacional	Edesa nacional
INST. ELECTRICAS	120 - 240 voltios empotradas	120 - 240 voltios empotrada	120 - 240 voltios empotrada
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional	Nacional	Nacional
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas	Empotradas
PINTURA EXT.	Caucho	Caucho	Caucho
PINTURA INT.	Caucho	Caucho	Caucho
INST. ESPECIALES	-	-	-
% AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES PRINCIPALES)			100%
% DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES ADICIONALES)			100%
% AVANDE DE OBRA (GLOBAL)			100%
ALICUOTA	0,0960%	0,1055%	0,1055%

PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: -0.951963, -80.712155 (0°57'07.1"S 80°42'43.8"W)



ESQUEMA PLANIMETRICO GENERAL



DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL:

La edificación cuenta con la siguiente distribución funcional:

Planta Baja: Tres dormitorios con baño cada uno, cocina patio interior, escalera de acceso a la planta alta.

Primera Planta Alta: Cinco dormitorios con baño cada uno, escalera de acceso a la segunda planta alta.

Segunda Planta Alta – Departamento 101: Cinco dormitorios con baño cada uno, escalera de acceso a la terraza.

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/o para inmuebles de características similares.

7. METODOLOGIA 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	: 70 años
Años de servicios	: Rango aproximado 20 – 30 años
Estado de conservación	: Clase 3.0 – Fitto y Corvini (Bueno, necesita reparaciones sencillas)
Depreciación	: 42.52% (Factor 0.43)



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 proyectos urbanísticos.

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 en el Estadio.

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:



469
 notario
 p. v. y
 m. v.

a) HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ANEXO TÉCNICO—VALORIZACIÓN TERRENO														
ESTUDIO DE MERCADO:														
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES														
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	ÁREA TOTAL m²	VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR VENTA m²	PUNTEO	TAMAÑO	FORMA	TRATAMIENTO	PROPORCIÓN	USO DEL SUELO	UBICACIÓN	EQUIPAMIENTO	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENIZADO
1	REFERENCIA 1. Terreno en venta Barrio Los Gavilanes	400.00	\$ 50.000,00	\$ 125.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.40	1.35	\$173.20
2	REFERENCIA 2. Terreno en venta Zona Barrio de Manta	320.00	\$ 80.000,00	\$ 250.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	\$218.54
3	REFERENCIA 3. Parcela de venta en el Estado CAMPBELL	300.00	\$ 33.750,00	\$ 112.50	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.40	1.40	\$157.50
SUMA DE VALORES														
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m² DE TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN														\$49.50 \$183.20

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO MEDIANERO	186,35	m2	\$ 183,20	\$ 34.139,32
TOTAL					\$ 34.139,32

SON: TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE, 32/100 DÓLARES



b) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	ALICUOTA	AREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
1	PLANTA BAJA	m ²	0,0960	154,10	310,00	1,25	387,50	59.713,75
2	PATIO	m ²	0,0205	32,25	120,00	1,25	150,00	4.837,50
3	PRIMERA PLANTA ALTA	m ²	0,1055	166,22	300,00	1,25	375,00	62.332,50
4	SEGUNDA PLANTA ALTA	m ²	0,1055	166,22	300,00	1,25	375,00	62.332,50
5	CISTERNA	Global		12,00	300,00	1,25	375,00	4.500,00
TOTAL								193.716,25

SON: CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECISEIS, 25/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$34.139,32
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$193.716,25
TOTAL	\$ 227.855,57

SON: DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO, 57/100 DÓLARES

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	ALICUOTA	AREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	PORCENTAJE DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	PRECIO TOTAL
1	PLANTA BAJA	m ²	0,0960	154,10	\$387,50	42,52%	\$222,74	\$34.323,46
2	PATIO	m ²	0,0205	32,25	\$150,00	42,52%	\$86,22	\$2.780,60
3	PRIMERA PLANTA ALTA	m ²	0,1055	166,22	\$375,00	42,52%	\$215,55	\$35.828,72
4	SEGUNDA PLANTA ALTA	m ²	0,1055	166,22	\$375,00	42,52%	\$215,55	\$35.828,72
5	CISTERNA	Global		12,00	\$375,00	42,52%	\$215,55	\$2.586,60
TOTAL								\$111.348,10

SON: CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO, 11/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$34.139,32
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$111.348,10
TOTAL	\$ 145.487,42

SON: CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE, 42/100 DÓLARES



4711
 cyahave
 refenta
 mo

VALOR DE REALIZACION DE LA CONSTRUCCION

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	ALICUOTA	AREA	VALOR COMERCIAL	PORCENTAJE DECASTIGO	VALOR TOTAL DE REALIZACION
1	PLANTA BAJA	m²	0,0960	154,10	\$34.323,46	20,00%	\$27.458,77
2	PATIO	m²	0,0205	32,25	\$2.780,60	20,00%	\$2.224,48
3	PRIMERA PLANTA ALTA	m²	0,1055	166,22	\$35.828,72	20,00%	\$28.662,98
4	SEGUNDA PLANTA ALTA	m²	0,1055	166,22	\$35.828,72	20,00%	\$28.662,98
5	CISTERNA	Glòbal		12,00	\$2.586,60	20,00%	\$2.069,28
	TOTAL						\$89.078,48

SON: OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y OCHO, 48/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE REALIZACION

CONCEPTO	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	\$27.311,46
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$89.078,48
TOTAL	\$116.389,94

SON: CIENTO DIECISEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, 94/100 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 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 23 de junio del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del bien coactivado Edificio Salmón ubicado en la Calle 107 y Avenida 102 del cantón Manta (Hostal denominado Playita Mia), de propiedad del señor Plutarco Geovanny Bowen Salmón, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: mayo 27 del 2025

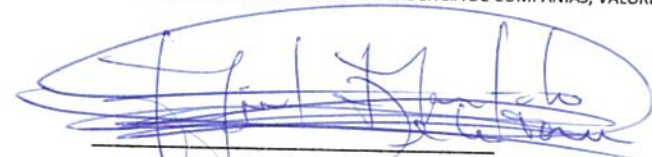
Fecha de Inspección: junio 18 del 2025

Fecha de entrega del informe: junio 23 del 2025


PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
C.C.: 091728836-7

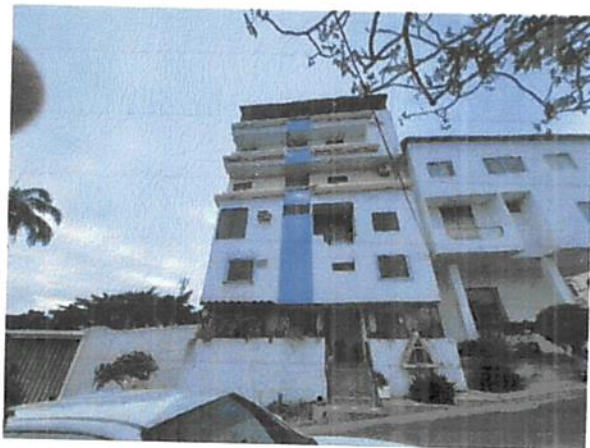
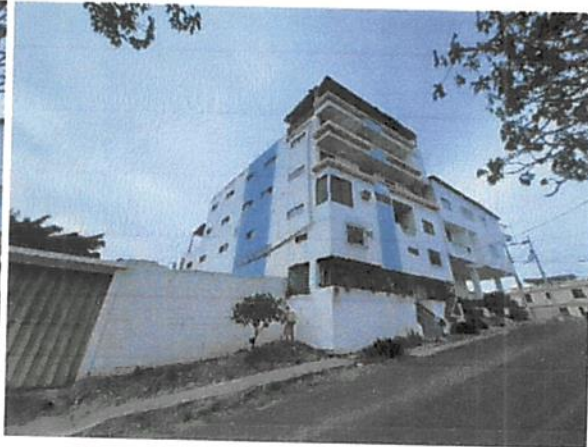
PERITO AVALUADOR

INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑÍAS. 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 COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.


ABG. MIGUEL MONTALVO DE LA TORRE.
DEPOSITARIO JUDICIAL



ANEXOS FOTOGRAFICOS.



974
 Enstacion
 Asentamiento
 Manti



