Factura: 001-101-000146621

20250901014D01553

517
Quinientos diecisiete

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D01553

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 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 20 DE AGOSTO DEL 2025, (11:40).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

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

NOTARIA DÉCIMA CUARTA GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

COPIA CERTIFICADA
SECRETARÍA GENERAL ARCHIVO

518
Quinientos dieciocho

OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2022-0109-02



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 agosto del 2025, a visitar el inmueble ubicado en las calles Ricaurte y Callejón Luciano Fajardo, Parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un bien Inmueble (Terreno y Edificación).

519
Quinientos diecinueve

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble.-	Vivienda
1.2 Tipo de Avalúo.-	Comercial – Residencial.
1.3 Localización.-	Calles Ricaurte y Callejón Luciano Fajardo, Parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí
1.4 Propietario del Bien.-	Chafic Adriano Bitar Zambrano y Lídice Vanessa Larrea Viteri.
1.5 Ubicación Geográfica.-	-0.846465, -80.166707 0°50'47.3"S 80°10'00.2"W
1.6 Código Catastral.-	130250010322006000
1.7 Cantón.-	Bolívar.
1.8 Provincia.-	Manabí.
1.9 Generalidades – Act. Económica.-	Urbano – Residencial.
1.10 Institución Solicitante	GERENCIA DE RECUPERACIÓN DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
1.11 Antecedentes.-	Dos Lote de terreno que forman un solo cuerpo ubicados en las calles Ricaurte y Callejón Luciano Fajardo esquina, sobre el cual se implanta una edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias.

520 Quinientos veinte

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 – Residencial.
Plusvalía: Media – baja

3.02 Sectores próximos

- Plaza Cívica de Calceta
- Tía de Calceta
- Cruz Roja de Calceta
- Hotel Carrizal

3.03 Entorno del Sector

Su entrono es netamente residencial.

3.04 Servicios Públicos

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

521
Quinientos
Veintiuno

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 asfaltico.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Dos lotes de terreno esquinero que forman un solo cuerpo, sobre el cual se implanta una edificación de dos plantas de hormigón armado, con sus respectivas obras complementarias.

NOTARIA DE CUARTO CANTÓN
ANDREA CHAVEZ ABRIL

4.2 Características Generales del Terreno

Terreno esquinero de forma irregular

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales de la propiedad ubicada en las Calles Ricaurte y Callejón Luciano Fajardo, Parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí, son los siguientes:

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

LOTE N° 1		
Norte:	Callejón sin nombre, con	25,00 m
Sur:	Propiedad de los herederos Varela, con	27,70 m
Este:	Calle Ricaurte, con	31,00 m
Oeste:	Propiedad de Reineria Mendoza, con	25,50 m
ÁREA TOTAL		**744,39 m²**
LOTE N° 2		
Frente:	Calle Luciano Fajardo, con	9,00 m
Por Atrás:	Asociación de refresqueros, con	10,00 m
Por un Costado:	Los actuales compradores Chafic Adriano Bitar Zambrano y Lídice Vanessa Larrea Viteri, con	25,20 m
Popr el Otro Costado:	Lindera con propiedad de la señora Jacinta Laaz, con	23,60 m
ÁREA TOTAL		**231,40 m²**
ÁREA TOTAL DE LOS LOTES DE TERRENO		**975,79 m²**

522 Quinientos veintidos

CUADRO DE AREAS DE LA EDIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN	UNIDAD
Edificación Vivienda	249,01 m²
Planta alta (Suite)	63,02 m²
Porch de Ingreso	3,75 m²
Porch de ingreso a la vivienda	20,72 m²
Porch de ingreso posterior	18,91 m²
Porch de ingreso a la planta alta	2,02 m²
Área Cubierta	15,60 m²
Área de lavandería	8,73 m²
Área cubierta de policarbonato	8,48 m²
Área de piscina	34,48 m²
Área de baños exteriores	32,20 m²
Área de baños de piscina	8,83 m²
Área de piletas	17,95 m²
Área de garaje	164,32 m²
Área tratada de granito	20,58 m²
Área tratada de patio	162,41 m²
Cisterna	15,00 m³
Cerramiento	30,00 ml

NOTARIA DE CUARTO CANTON GUAYAQUIL
AB. ANDRES CHAVEZ ABRIL

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

DESCRIPCION	Edificación	
Nivel	Planta Baja	Primera Planta Alta
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado
PISOS	H° armado	H° armado
SOBREPISOS	Marmetone	Mametone
MAMPOSTERIA	Bloques de hormigón	Bloques de hormigón
CUBIERTA	Losa superior	Plachas de zincal
TUMBADO	Planchas de gypsum, empastado y pintado	Planchas de gypsum, empastado y pintado
PAREDES EXT.	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas
PAREDES INT.	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas
PUERTAS EXT.	Metálicas	Madera
PUERTAS INT.	Madera	Madera
CARRADURAS	Kwiset	Pomo
PIEZAS SANIT. PROCED.	FV Importado	FV Importado
GRIFERIA	FV Importado	FV Importado
INST. ELECTRICAS	120 - 240 voltios empotradas	120 - 240 voltios empotrada
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional	Nacional
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas
PINTURA EXT.	Caucho	Caucho
PINTURA INT.	Caucho	Caucho
INST. ESPECIALES	-	
% AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES PRINCIPALES)		100%
% DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES ADICIONALES		100%
% AVANDE DE OBRA (GLOBAL)		100%

523 Quinientos veintitres

PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

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



DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL:

La edificación cuenta con la siguiente distribución funcional:

Una Edificación vivienda (249,01m2): es una construcción de una planta, se encuentra distribuida de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios con baños, área de tv, baño social, bodega, lavandería.
Planta alta (63,02m2): es una construcción de una planta, se encuentra distribuida de la siguiente manera: suite con baño.
Porche de ingreso a la propiedad (3,75m2): estructura de hormigón armado, se encuentra en el ingreso a la propiedad.
Porche de ingreso a la vivienda (20,72m2): estructura de hormigón armado, se encuentra en el ingreso a la vivienda.
Porche de ingreso posterior (18,91m2): estructura de hormigón armado, se encuentra en la parte posterior de la vivienda, permite ingresar desde el área de piscina hacia el interior de la vivienda
Porche de ingreso a la planta alta (2,02m2): estructura de hormigón armado, se encuentra en el ingreso a la planta alta.
Área cubierta (15,60m2): estructura de hormigón armado, se encuentra en la parte frontal de la vivienda, cubre las plantas y área frontal de la vivienda.
Área de lavandería (8,73m2): es una construcción de una planta, es un solo ambiente.
Área cubierta de policarbonato (8,48m2): estructura de hormigón armado con cubierta de policarbonato, se encuentra anexa al porche de ingreso posterior.
Área de piscina (34,48m2).
Área de baños exteriores (32,20m2): es una construcción de una planta, se encuentra distribuida de la siguiente manera: baños de mujeres y baños de hombres y bodega.

524
Quinientos veinticuatro

Área de baños de piscina (8,83m2): es una construcción de una planta, es un solo ambiente donde se encuentra un baño completo.
Área de piletas (17,95m2): estructura de hormigón armado, se encuentran en el patio.
Área de garaje (164,32m2): estructura hormigón armado.
Área tratada con granito (20,58m2): se encuentra en el patio.
Área de bar y barbacoa (65,04m2): es un solo ambiente.
Área tratada de patio (162,41m2): áreas verdes.
Cisterna (15,00m3): estructura de hormigón armado.
Cerramiento (30,00m1): estructura de hormigón armado.

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.

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	: 60 años
Años de servicios	: Rango aproximado 10 – 20 años
Estado de conservación	: Clase 2.5 – Fitto y Corvini (Estado Bueno, con daños de muy poca importancia)
Depreciación	: 24.56% (Factor 0.28)

535 f
Quinientos
treinta y cinco

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 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:

526
Quinientos
veintiséis

a) HOMOGENIZACION DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ANEXO TÉCNICO----VALORIZACIÓN TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO:
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL M²	VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR VENTA M²	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TRATAMIENTO multipl	PROPORCION multipl	USO DEL SUELO multipl	UBICAC divide	EQUIPAMIENTO multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
1	REFERENCIA 1: Venta de terreno	400,00	150.000,00	$ 375,00	0,90	1,00	0,95	0,90	0,95	0,90	0,80	0,80	0,66	$246,72		Se Vende Terreno con Local Comercial en Calceta, Manabí - Plusvalía
2	REFERENCIA 2: Venta de terreno	850,00	120.000,00	$ 141,18	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	0,90	0,97	$137,22		venta Terreno Residencial en Calceta, Bolívar - icasas.ec
3	REFERENCIA 3: Venta de terreno	768,00	160.000,00	$ 208,33	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	0,90	0,97	$202,50		venta Terreno Residencial en Calceta, Bolívar (1054-5) - icasas.ec
	SUMA DE VALORES													$586,44		
	VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR M² de TERRENO SIN CONSTRUCCION													$195,48		

NOTARIA 1ª CUA... AB. ANDREA CHAVEZ ...

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	975,79	M²	$ 195,48	$ 190.747,43
			TOTAL		**$ 190.747,43**

SON: CIENTO NOVENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE, CON 43/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

527
Quinientos veintisiete

b) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	AREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
1	Edificación vivienda	m²	249,01	680,00	1,25	850,00	211.658,50
2	Planta alta (Suite)	m²	63,02	680,00	1,25	850,00	53.567,00
3	Porch de ingreso	m²	3,75	180,00	1,25	225,00	843,75
4	Porch de ingreso a la vivienda	m²	20,72	180,00	1,25	225,00	4.662,00
5	Porch de ingreso posterior	m²	18,91	120,00	1,25	150,00	2.836,50
6	Porch de ingreso a la planta alta	m²	2,02	160,00	1,25	200,00	404,00
7	Área cubierta	m²	15,60	160,00	1,25	200,00	3.120,00
8	Área de lavandería	m²	8,73	320,00	1,25	400,00	3.492,00
9	Área cubierta de policarbonato	m²	8,48	180,00	1,25	225,00	1.908,00
10	Área de psicina	m²	34,48	460,00	1,25	575,00	19.826,00
11	Área de baños exteriores	m²	32,20	360,00	1,25	450,00	14.490,00
12	Área de baños de piscina	m²	8,83	360,00	1,25	450,00	3.973,50
13	Área de piletas	m²	17,95	220,00	1,25	275,00	4.936,25
14	Área de garaje	m²	164,32	280,00	1,25	350,00	57.512,00
15	Área tratada de granito	m²	20,58	20,00	1,25	25,00	514,50
16	Área de bar y Barbacoa	m²	65,04	380,00	1,25	475,00	30.894,00
17	Área tratada de patio	m²	162,41	20,00	1,25	25,00	4.060,25
18	Cisterna	m³	15,00	220,00	1,25	275,00	4.125,00
19	Cerramiento	ml	30,00	120,00	1,25	150,00	4.500,00
	TOTAL						427.323,25

SON: CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTITRES, CON 25/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICION
TERRENO	190.747,43
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	427.323,25
TOTAL	**618.070,68**

SON: SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SETENTA, CON 68/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

526
Quinientos
veintiocho

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	249,01	$850,00	24,56%	$641,24	$159.675,17
2	Planta alta (Suite)	m²	63,02	$850,00	24,56%	$641,24	$40.410,94
3	Porch de ingreso	m²	3,75	$225,00	24,56%	$169,74	$636,53
4	Porch de ingreso a la vivienda	m²	20,72	$225,00	24,56%	$169,74	$3.517,01
5	Porch de ingreso posterior	m²	18,91	$150,00	24,56%	$113,16	$2.139,86
6	Porch de ingreso a la planta alta	m²	2,02	$200,00	24,56%	$150,88	$304,78
7	Área cubierta	m²	15,60	$200,00	24,56%	$150,88	$2.353,73
8	Área de lavandería	m²	8,73	$400,00	24,56%	$301,76	$2.634,36
9	Área cubierta de policarbonato	m²	8,48	$225,00	24,56%	$169,74	$1.439,40
10	Área de psicina	m²	34,48	$575,00	24,56%	$433,78	$14.956,73
11	Área de baños exteriores	m²	32,20	$450,00	24,56%	$339,48	$10.931,26
12	Área de baños de piscina	m²	8,83	$450,00	24,56%	$339,48	$2.997,61
13	Área de piletas	m²	17,95	$275,00	24,56%	$207,46	$3.723,91
14	Área de garaje	m²	164,32	$350,00	24,56%	$264,04	$43.387,05
15	Área tratada de granito	m²	20,58	$25,00	24,56%	$18,86	$388,14
16	Área de bar y Barbacoa	m²	65,04	$475,00	24,56%	$358,34	$23.306,43
17	Área tratada de patio	m²	162,41	$25,00	24,56%	$18,86	$3.063,05
18	Cisterna	m³	15,00	$275,00	24,56%	$207,46	$3.111,90
19	Cerramiento	ml	30,00	$150,00	24,56%	$113,16	$3.394,80
	TOTAL						$322.372,66

SON: TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS, CON 66/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR COMERCIAL
TERRENO	190.747,43
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	322.372,66
TOTAL	**513.120,09**

SON: QUINIENTOS TRECE MIL CIENTO VEINTE, CON 09/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

529 Quinientos veintinueve

VALOR DE REALIZACION DE LA CONSTRUCCION

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	AREA	VALOR COMERCIAL	PORCENTAJE DECASTIGO	VALOR TOTAL DE REALIZACION
1	Edificación vivienda	m²	249,01	$159.675,17	20,00%	$127.740,14
2	Planta alta (Suite)	m²	63,02	$40.410,94	20,00%	$32.328,76
3	Porch de ingreso	m²	3,75	$636,53	20,00%	$509,22
4	Porch de ingreso a la vivienda	m²	20,72	$3.517,01	20,00%	$2.813,61
5	Porch de ingreso posterior	m²	18,91	$2.139,86	20,00%	$1.711,88
6	Porch de ingreso a la planta alta	m²	2,02	$304,78	20,00%	$243,82
7	Área cubierta	m²	15,60	$2.353,73	20,00%	$1.882,98
8	Área de lavandería	m²	8,73	$2.634,36	20,00%	$2.107,49
9	Área cubierta de policarbonato	m²	8,48	$1.439,40	20,00%	$1.151,52
10	Área de psicina	m²	34,48	$14.956,73	20,00%	$11.965,39
11	Área de baños exteriores	m²	32,20	$10.931,26	20,00%	$8.745,00
12	Área de baños de piscina	m²	8,83	$2.997,61	20,00%	$2.398,09
13	Área de piletas	m²	17,95	$3.723,91	20,00%	$2.979,13
14	Área de garaje	m²	164,32	$43.387,05	20,00%	$34.709,64
15	Área tratada de granito	m²	20,58	$388,14	20,00%	$310,51
16	Área de bar y Barbacoa	m²	65,04	$23.306,43	20,00%	$18.645,15
17	Área tratada de patio	m²	162,41	$3.063,05	20,00%	$2.450,44
18	Cisterna	m³	15,00	$3.111,90	20,00%	$2.489,52
19	Cerramiento	ml	30,00	$3.394,80	20,00%	$2.715,84
	TOTAL					$257.898,13

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 13/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

NOTARIA DÉCIMA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

RESUMEN DEL VALOR DE REALIZACION

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	152.597,94
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	257.898,13
TOTAL	**410.496,07**

SON: CUATROCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS, CON 07/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

530 Quinientos Treinta

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 20 de agosto del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado de la vivienda ubicada en el cantón Calceta, de propiedad de los Cónyuges BITAR ZAMBRANO CHAFIC ADRIANO Y LARREA VITERI LÍDICE VANESSA, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud:	agosto 04 del 2025
Fecha de Inspección:	agosto 12 del 2025
Fecha de entrega del informe:	agosto 20 del 2025

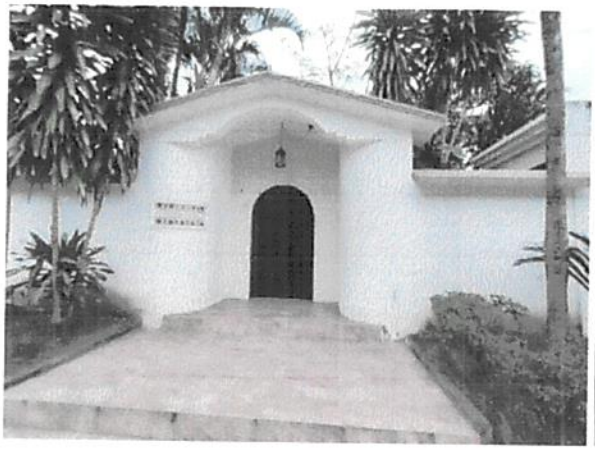
NOTARIA 1ª CUARTO
AB. ANDREA CHAFIC ABRIL

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

531 Quinientos treinta y uno

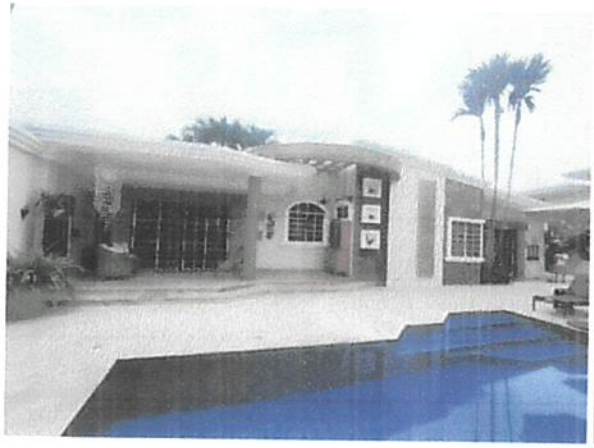
ANEXOS FOTOGRAFICOS.













NOTARIA 19 CUADRAGESIMA
AB. ANDREA CHAVEZ BAQUERIZO
AB. ANDREA CHAVEZ BAQUERIZO

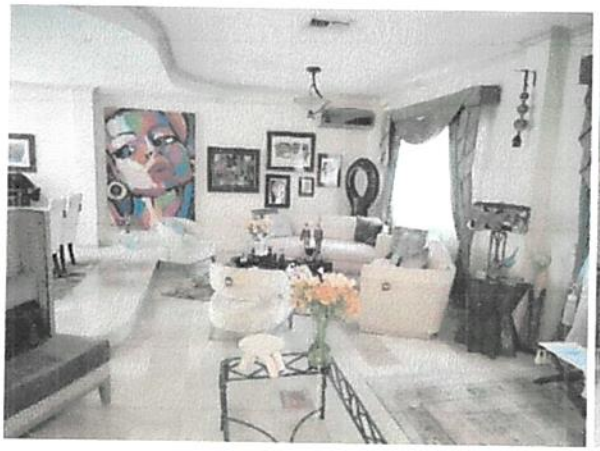
532 Quinientos treinta y dos

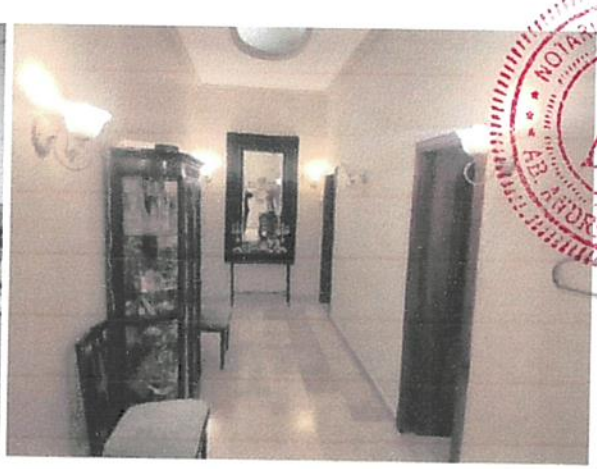







533 Quinientos treinta y tres





NOTARIA 12 DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA GRAVEZ ARIAS

534 Documentos treinta y cuatro









NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ARRA

ESPACIO EN BLANCO