Factura: 001-101-000154995

20260901014D01140

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D01140

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 , 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 17 DE AGOSTO DEL 2026, (12:03).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL

NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS P.A-2010-1174
SC CÓDIGO 480

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

OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2023-0105-02



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 11 de agosto del 2026, a visitar la propiedad ubicada en la Ciudadela Primero de Mayo, Calle Atanasio Santos y 25 de diciembre esquina, Parroquia 12 de marzo, del Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. - Predio Urbano.

1.2 Tipo de Avalúo. - Comercial de Mercado.

1.3 Localización. - Ciudadela Primero de Mayo, Calle Atanasio Santos y 25 de diciembre esquina, Parroquia 12 de marzo, del Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí.

1.4 Propietario del Bien. - MARIA ALEJANDRA LOOR BRAVO

1.5 Coactivados. - MARIA ALEJANDRA LOOR BRAVO

1.6 Ubicación Geográfica. - 1°02'25.0"S 80°28'04.1"W
-1.040266, -80.467799

1.7 Código Catastral. - 0111011010000000

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Urbana.
Plusvalía: Alta

2.02 Sectores próximos

- Universidad Pontifica Católica del Ecuador
- Avenida Reales Tamarindo
- Parrilladas El Gato
- Berraca Burger Hamburguesas
- Cafetería a mi Manera
- La terapia restaurante
- Los Bolones de la abuela

2.03 Entorno del Sector

El entorno donde se encuentra ubicado el bien en estudio es Mixto Residencial y Comercial, la propiedad cuenta con toda la infraestructura de servicios básicos.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

2.04 Servicios Públicos

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

2.05 Perspectivas de Valoración

Perspectivas del sector: Se consideran favorables y en desarrollo, respaldadas por la consolidación de la infraestructura urbana, la disponibilidad completa de servicios básicos y una dinámica comercial activa propia de la zona. El entorno inmediato corresponde a un sector de características mixtas (comercial y residencial), con buena densidad poblacional y accesibilidad óptima.

Estado y uso del inmueble: Durante la inspección se verificó que la propiedad tiene un uso mixto comercial y residencial, al momento de nuestra inspección no se encontraba en funcionamiento u operativo. Presenta características constructivas acordes a su actividad, manteniendo operatividad para su fin comercial, complementada con la totalidad de los servicios esenciales de infraestructura urbana.

2.06 Servicios públicos y proyecciones

Infraestructura y entorno: El sector cuenta con la totalidad de los servicios básicos de infraestructura urbana, y su vía de acceso principal es de hormigón asfáltico, lo que facilita la conectividad y el tránsito vehicular hacia la propiedad.

3. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

3.1 La Propiedad

Inmueble de uso urbano con topografía plana y forma regular y esquinero.

3.2 Características Generales del Terreno

Posee todos los servicios básicos de infraestructura urbana, su vía de acceso es de hormigón asfaltico.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
14 CANTON GUAYAQUIL
AGOSTO
Pág. 3

3.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales de la propiedad ubicada en la Ciudadela Primero de Mayo, Calle Atanasio Santos y 25 de diciembre esquina, Parroquia 12 de marzo, del Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

Norte:	Calle pública, con	14,00 m
Sur:	Propiedad de Antonio Álava Pico, con	14,00 m
Este:	Callejón Público, con	26,00 m
Oeste:	Propiedad de la Sera. Maria Macías Guerrero, con	26,00 m

SUPERFICIE TOTAL: 364,00 m²

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

DESCRIPCION	Área de Restaurante	Área de vivienda	Fabrica de Embutidos
Nivel	Planta Baja	Planta Alta	Planta Baja
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado
PISOS	Losa de H°	Losa de H°	Losa de H°
SOBREPISOS	Baldosas de cerámica	Baldosas de cerámica	Losa de H°
MAMPOSTERIA	Bloques de H°	Bloques de H°	Bloques de H°
CUBIERTA	Losa de Hormigón	Planchas de zincal con estructura de soporte de correas de hierro	Metálica
TUMBADO	Cielo raso, enlucido, empastado y pintado	Losa de H°	-
PAREDES EXT.	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlcuidas y pintadas
PAREDES INT.	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlucidas, empastadas y pintadas	Enlcuidas y pintadas
PUERTAS EXT.	Metálicas	Madera	Metálicas
PUERTAS INT.	Madera	Madera	-
CARRADURAS	Viro	Viro	-
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa nacional	Edesa nacional	-
GRIFERIA	Edesa nacional	Edesa nacional	-
INST. ELECTRICAS	120 voltios empotradas	120 Voltios	-
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional	Nacional	-
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas	Empotradas
PINTURA EXT.	Caucho	Caucho	Caucho
PINTURA INT.	Caucho	Caucho	Caucho
CONDICIONES FISICAS DEL BIEN	2	2	2
DEPRECIACION	47,19%	47,19%	47,19%

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

5. PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: 1°02'25.0"S 80°28'04.1"W (-1.040266, -80.467799)



6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

7. METODOLOGÍA 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:

NOTARIA DÉCIMA GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
MAT. 13-2019-1-09-0001
ANDREA CHAVEZ ABRIL

Vida útil considerada	: 60 Años
Años de servicios	: Rango aproximado 30 – 40 años
Estado de conservación	: Clase 2 – Fitto y Corvini (Estado Excelente con daños de poca importancia)
Depreciación	: 47.19% (Factor 0.58)

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 alto, dado que es un bien para desarrollar proyectos comerciales y bancarios, ya que se encuentra en una zona de crecimiento bancario.

8.2.- Grado de Realización. - Posee un grado de realización alto, por lo que se estima que implica una alta liquidez en el mercado secundario y una comercialización viable a corto plazo. Esta condición se encuentra directamente sustentada por su óptima ubicación, su estado de conservación actual y su favorable demanda en el sector, debido a su ubicación y alta demanda para negocios bancarios y comerciales con buena exposición.

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:

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

HOMOGENIZACION DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ANEXO TÉCNICO—VALORIZACIÓN TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO:

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR TOTAL	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TRATAMIENTO	PROPORCION	USO DEL SUELO	UBICAC	EQUIPAMIENTO	TOTAL	TOTAL	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
		TOTAL m²	DE VENTA	VENTA m²	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	divide	multipl	FACTRS	HOMOGENEO		
1	REF 1: Venta de terreno	1.920,00	490.000,00	$ 255,21	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,04	$265,84		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-comercial-de-venta-en-zona-sur-portoviejo-y-t-146127407.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3&n_searchid=3371e9ff-171e-
2	REF 2: Venta de terreno	1.453,00	600.000,00	$ 412,94	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,04	$430,14		Terreno de Venta en Portoviejo Av del Ejercito, Manabí - Plusvalía
3	REF 3: Venta de terreno	1.200,00	396.000,00	$ 330,00	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,04	$343,75		https://www.remax.com.ec/listings/terreno-de-venta-en-portoviejo-av-reales-tamarindo
SUMA DE VALORES														$1.039,74		
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m² de TERRENO SIN CONSTRUCCION														**$346,58**		

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	364,00	m²	$ 346,58	$ 126.155,12
TOTAL					**$ 126.155,12**

SON: CIENTO VEINTISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO, CON 12/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	P.B. Área de Restaurante	m²	241,17	$ 680,00	1,25	$ 850,00	$ 204.994,50
2	Salida de emergencias	m²	10,79	$ 240,00	1,25	$ 300,00	$ 3.237,00
3	Planta alta - departamento	m²	93,15	$ 620,00	1,25	$ 775,00	$ 72.191,25
4	Fabrica de embutidos	m²	56,57	$ 380,00	1,25	$ 475,00	$ 26.870,75
5	Cámara de frio	m²	15,96	$ 640,00	1,25	$ 800,00	$ 12.768,00
6	Área con cerámica frente a cámara frio	m²	8,23	$ 60,00	1,25	$ 75,00	$ 617,25
7	Escalera exterior	Global	1,00	$ 2.300,00	1,25	$ 2.875,00	$ 2.875,00
8	Área de oficinas y lavandería en planta A.	m²	33,12	$ 360,00	1,25	$ 450,00	$ 14.904,00
9	Cisterna y equipos	m³	9,00	$ 260,00	1,25	$ 325,00	$ 2.925,00
10	Áreas adecentadas de hormigón simple	m²	62,96	$ 25,00	1,25	$ 31,25	$ 1.967,50
						TOTAL	$ 343.350,25

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$ 126.155,12
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 343.350,25
	$ 469.505,37

SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCO, CON 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICION	% DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	P.B. Área de Restaurante	m²	241,17	$ 850,00	47,19%	$ 448,89	$ 108.258,80
2	Salida de emergencias	m²	10,79	$ 300,00	47,19%	$ 158,43	$ 1.709,46
3	Planta alta - departamento	m²	93,15	$ 775,00	47,19%	$ 409,28	$ 38.124,43
4	Fabrica de embutidos	m²	56,57	$ 475,00	47,19%	$ 250,85	$ 14.190,58
5	Cámara de frio	m²	15,96	$ 800,00	47,19%	$422,48	$6.742,78
6	Área con cerámica frente a cámara frio	m²	8,23	$ 75,00	47,19%	$ 39,61	$ 325,99
7	Escalera exterior	Global	1,00	$ 2.875,00	47,19%	$ 1.518,29	$ 1.518,29
8	Área de oficinas y lavandería en planta A.	m²	33,12	$ 450,00	47,19%	$ 237,65	$ 7.870,97
9	Cisterna y equipos	m³	9,00	$ 325,00	47,19%	$ 171,63	$ 1.544,67
10	Áreas adecentadas de hormigón simple	m²	62,96	$ 31,25	47,19%	$ 16,50	$ 1.038,84
						TOTAL	$ 181.324,81

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
AGOSTO
Pág. 8

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR COMERCIAL
TERRENO	$ 126.155,12
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 181.324,81
	$ 307.479,93

SON: TRESCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE, CON 93/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR COMERCIAL	% DE CASTIGO	VALOR TOTAL
1	P.B. Área de Restaurante	m²	241,17	$ 108.258,80	20%	$ 86.607,04
2	Salida de emergencias	m²	10,79	$ 1.709,46	20%	$ 1.367,57
3	Planta alta - departamento	m²	93,15	$ 38.124,43	20%	$ 30.499,54
4	Fabrica de embutidos	m²	56,57	$ 14.190,58	20%	$ 11.352,46
5	Cámara de frio	m²	15,96	$6.742,78	20%	$5.394,22
6	Área con cerámica frente a cámara frio	m²	8,23	$ 325,99	20%	$ 260,79
7	Escalera exterior	Global	1,00	$ 1.518,29	20%	$ 1.214,63
8	Área de oficinas y lavandería en planta A.	m²	33,12	$ 7.870,97	20%	$ 6.296,78
9	Cisterna y equipos	m³	9,00	$ 1.544,67	20%	$ 1.235,74
10	Áreas adecentadas de hormigón simple	m²	62,96	$ 1.038,84	20%	$ 831,07
TOTAL						$ 145.059,84

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACIÓN
TERRENO	$ 100.924,10
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 145.059,84
	$ 245.983,94

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES, CON 94/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA



9. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un corto 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, lo que implica una alta liquidez en el mercado secundario y una comercialización viable a corto plazo. Esta condición se encuentra directamente sustentada por su óptima ubicación, su estado de conservación actual y su favorable demanda en el sector.

10. DECLARACION Y CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 17 de agosto del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado de la propiedad ubicada en la Ciudadela Primero de Mayo, Calle Atanasio Santos y 25 de diciembre esquina, Parroquia 12 de marzo, del Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, de Propiedad de la Sra. María Alejandra Loor Bravo, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

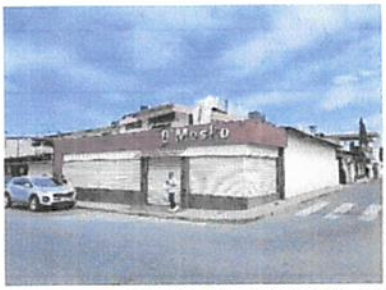
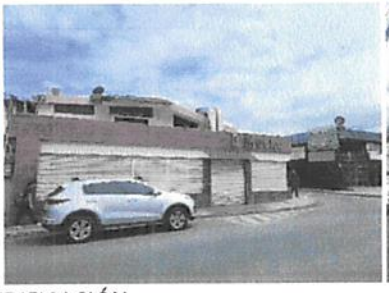
Fecha de Solicitud:	agosto 06 del 2026
Fecha de Inspección:	agosto 11 del 2026
Fecha de entrega del informe:	agosto 17 del 2026

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.**

SR. CALIXTO MORANTE VALENCIA
DEPOSITARIO JUDICIAL

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
14 CANTON GUAYAQUIL

ANEXOS FOTOGRAFICOS

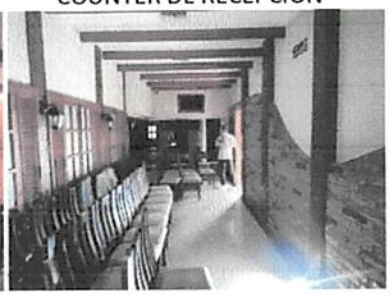

VISTA EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN — ENTORNO DE LA PROPIEDAD





HALL DE INGRESO INTERIOR — RECIBIDOR — COUNTER DE RECEPCIÓN





ÁREA DE RESTAURANTE





BAÑO DE CLIENTES





BAÑO DE CLIENTES

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL



COCINA



ESCALERA DE ACCESO A LA P.A. | ÁREA DE LAVANDERÍA | DORMITORIO N° 1



BAÑO DEL DORMITORIO N° 1 | DORMITORIO N° 2 | BAÑO DEL DORMITORIO N° 2



DORMITORIO N° 3 | BAÑO DEL DORMITORIO N° 3 | CISTERNA

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL