Factura: 001-003-000139582

20260901043D00807

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901043D00807**

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ de la NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA , comparece(n) BIRON PATRICIO MALDONADO CASTRO portador(a) de CÉDULA 0919281998 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 INFORME DE AVALUO DEL PROCESO COACTIVO NO. 2024-0015-02, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), SE DEJA CONSTANCIA DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA REALIZADA POR EL COMPARECIENTE PARA INCORPORAR SU FICHA INDICE DEL CERTIFICADO ELECTRONICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA 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 18 DE MAYO DEL 2026, (11:19).

BIRON PATRICIO MALDONADO CASTRO
CÉDULA: 0919281998

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

ESPACIO
EN
BLANCO

# INFORME DE AVALUO DEL PROCESO COACTIVO N° 2024-0015-02

Guayaquil 18 de mayo del 2026

Abogado
**RICARDO PAREDES SALTOS**
**SECRETARIO DE COACTIVA CFN B.P.**

De mis consideraciones:

Detallo a continuación el informe de avaluó, objeto de la presente inspección inherente al Proceso Coactivo # 2024-0015-02

## I. DATOS GENERALES DEL PROCESO

| | |
|---|---|
| JUZGADO Y/O ENTIDAD | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P. |
| PROCESO N° | 2024-0015-02 |
| TIPO DE PROCESO: | JUICIO COACTIVO |
| NOMBRE DEL PERITO: | BIRON PATRICIO MALDONADO CASTRO |
| PROFESION DEL PERITO: | INGENIERO CIVIL |
| FECHA DE INSPECCION: | 14/05/2026 |
| INMUEBLE QUE SE AVALUA: | TERRENO URBANO |
| OBJETO DEL AVALUO: | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE |
| PROPOSITO DEL AVALUO: | VALORACION DE ACTIVOS |
| SUPERINTENDENCIA DE BANCOS CODIGO DE PERITO: | PVG-2021-02145 |
| Email Perito: | byronmaldonadocastro@yahoo.com / info@bimasa.com.ec |
| Teléfono Perito: | 0995848485 |
| SOLICITANTE: | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P. |
| COACTIVADO(s): | SOLORZANO ZAMBRANO BETTY MARIBEL, con C.C. 1305501460 en calidad de DEUDORA PRINCIPAL y DEUDORA HIPOTECARIA |

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

**2.- ANTECEDENTES. –**

**2.1 DISPONE: TERCERO:** Se designa al ING. BIRON MALDONADO CASTRO quien esta debidamente calificado por la Super Intendencia de Bancos del Ecuador y aprobado por el Directorio de la Corporación Financiera Nacional B.P., según resolución de Directorio DIR 080-2025 a fin de que realice el informe de avaluó de los siguientes bienes inmuebles: 2.- Bien inmueble ubicado en el sitio Las Piedras, y jurisdicción de la parroquia Portoviejo, provincia de Manabí, mismo que cuenta con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: paso lateral Manabí Guillen con cuarenta y tres metros; POR ATRÁS O FONDO: Con propiedad actualmente del señor Carlos Alcívar, con cincuenta y seis metros, sesenta centímetros; POR UN COSTADO (1): Con propiedad del señor Líder Guadamud y Herederos Navia Aray, en ciento treinta y tres metros cuarenta y cuatro centímetros; y, POR EL OTRO COSTADO (2): Con callejón público, con ochenta y seis metros sesenta centímetros; medidas que dan una superficie total de cinco mil seiscientos catorce metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (5.614,50).

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

# AVALUO DE BIEN INMUEBLE

**Avalúo No.**
**BM2026-05-005**



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| **Provincia :** | MANABI |
| **Canton :** | PORTOVIEJO |
| **Parroquia :** | DIECIOCHO DE OCTUBRE |
| **Comuna:** | N/A |
| **Recinto:** | N/A |
| **Calle:** | AUTOPISTA DEL VALLE MANABI-GUILLEN (PASO LATERAL) |
| **Manzana:** | N/A |
| **Solar:** | N/A |
| **Con frente a:** | RUTA 39A |
| **C.P:** | 130103 |
| **Fecha de visita al bien:** | 14 de mayo de 2026 |

***RESUMEN DE VALORES GENERALES***

| | |
|---|---|
| **VALOR REPOSICION:** | **$ 417.885,24** (Cuatrocientos diecisiete mil ochocientos ochenta y cinco dólares de los Estados Unidos de America con 24/100) |
| **VALOR COMERCIAL/MERCADO:** | **$ 242.321,82** (Doscientos cuarenta y dos mil trescientos veintiun dólares de los Estados Unidos de America con 82/100) |
| **VALOR DE REALIZACION/OPORTUNIDAD:** | **$ 218.089,64** (Doscientos dieciocho mil ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de America con 64/100) |
| | |
| **GRADO DE REALIZACION:** | BAJO: El grado de realización se ha tomado al considerar aspectos tales como, la ubicación, el porcentaje de avance de la obra, la edad el valor y el tiempo de venta; por lo que se considera un 10% de valor razonable. |
| **CALIDAD DE GARANTIA:** | BAJO: Se ha considerado una calidad de garantía Bajo de acuerdo con el estado de conservación y mantenimiento que presenta el inmueble. |



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

NOTARIA CUADRAGESIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YANEZ

Avalúo No.
BM2026-05-005

## ASPECTOS GENERALES

**ANTECEDENTES :**

| | |
|---|---|
| Fecha de posesion de perito: | **miércoles, 13 de mayo de 2026** |
| Fecha de inspeccion al bien inmueble : | **jueves, 14 de mayo de 2026** |
| Fecha entrega del Avalúo : | **lunes, 18 de mayo de 2026** |

**Siempre y cuando las condiciones del inmueble y el mercado no cambien significativamente**

| | |
|---|---|
| Valuador Profesional : | **BIRON MALDONADO CASTRO** |
| Especialidad : | INMUEBLES |
| Registro Superintendencia de Bancos: | PVG 2021-02145 |
| Resolucion CFN: | DIR-080-2025 |
| Solicitante del avalúo : | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL<br>Mediante Boleta de Notificacion Electronica del PROCESO COACTIVO Nro. 2024-0015-02 |
| Ubicacion del Bien Inmueble : | Lote de terreno ubicado en el sitio Las Piedras jurisdiccion de la Parroquia Dieciocho de Octubre, del canton Portoviejo, Provincia de Manabi. |
| Objeto del avalúo : | **Valor Comercial del Inmueble** |
| Propósito del avalúo : | **Valoracion de Activos** |

**INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE :**

Inmueble que se valúa : **PREDIO RUSTICO**

| | |
|---|---|
| **Comuna:** | N/A |
| **Ingreso por :** | RUTA 39A |
| **Ruta:** | 39A |
| **Tipo de predio:** | URBANO |
| **Con frente a:** | AUTOPISTA DEL VALLE MANABI GUILLEN (PASO LATERAL) |
| **Provincia :** | MANABI |
| **Canton:** | PORTOVIEJO |
| **Parroquia:** | DIECIOCHO DE OCTUBRE |
| **Lote:** | N/A |
| **Código Postal :** | 130103 |
| **COORDENADA GEOGRAFICA LOTE DEL BIEN INMUEBLE** | |
| | Latitud: **1°02'35.6"S** |
| | Longitud: **80°29'13.7"W** |
| **Altitud :** | 44 msnm |

NOTARÍA QUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

| | |
|---|---|
| Régimen de propiedad : | PRIVADA INDIVIDUAL |
| **DOCUMENTACION ADJUNTA AL JUICIO COACTIVO** | |
| Escritura publica de constitucion de hipoteca abierta: | **Hipotecado abierta y prohibicion voluntaria de enajenar y gravar que otorga SOLORZANO ZAMBRANO BETTY MARIBEL a favor de la Corporacion Financiera Nacional B.P en proceso Coactivo Nro. 2024-0015-02** |
| Codigo Catastral del Bien Inmueble: | **11000500900000000** |
| Ficha Registral del Bien Inmueble: | **7615 (del proceso coactivo)** |
| No. de cuenta de agua : | **No se presento** |

**DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :**

Observaciones : No se presentaron los recibos de agua, luz y cuotas de mantenimiento.

**ENTORNO :**

| | |
|---|---|
| Clasificación de la zona : | URBANO según Informacion Catastral. |
| Referencia de proximidad proyectos agricolas y/o industriales: | Media |
| Tipo de construcción dominante en la zona : | Cercanas al bien inmueble materia de este avalúo, se encuentran terrenos de usos agricolas, industriales, y de vivienda. |
| Precipitacion: | 100 mm/annual |
| Índice de saturación en la zona: | 0,300 m |
| Altitud: | 44 msnm |
| Topografia: | Inclinada/Ondulada/Irregular |
| Nivel socioeconómico : | Bajo |
| Factibilidad Comercial: | Baja |
| Realizacion: | Tardia |
| Densidad de Población : | Baja |
| Vías de acceso e importancia de las mismas : | Para llegar al bien inmueble se debe tomar la ruta 39A, existen rutas alternas desde la Av. del Ejercito del centro de Portoviejo. El terreno se encuentra a 3,35 km de la via Portoviejo - Manta y a 4,10 km al redondel de la via a Crucita, colinda con la Urbanizacion Fuentes del Rio, cerca se encuentran gasolinera, fabrica de bloques, clinica de dialisis. |
| Infraestructura disponible en la zona : Nivel 4 | Las construcciones existentes estan regidas por las ordenanzas municipales. **AGUA:** Tomas domiciliarias. **DRENAJE Y ALCANTARILLADO:** con sistema septico combinado. **ELECTRIFICACIÓN:** cableado aéreo en cierto sectores. **ALUMBRADO PÚBLICO:** aéreo con postes de concreto y lámparas incandescentes en la via donde inicia el ingreso al bien, dentro del bien inmueble no existe alumbrado ni electricidad. **VEREDAS:** no existen. **BORDILLO:** hormigon. **PAVIMENTO:** asfalto. |
| Aspecto Socio Economico: Nivel 4 | Ciudadela las Piedras: 1 Km;<br>Rio Portoviejo: 300 m;<br>Urbanizacion fuentes del rio: 800 m;<br>Redondel Monumento a los Ceibos: 400 m; |
| Contaminación ambiental : | Al inicio del terreno existe malesa acumulada |

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

## CARACTERISTICAS PARTICULARES

**TERRENO: 5.614,50 m2**

**CODIGO CATASTRAL: 01100050090000000 USO URBANO SEGÚN INFORMACION REGISTRAL**

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

**MACRO LOCALIZACIÓN APROXIMADA DEBIDO A LA DIFICULTAD DE SU RECORRIDO**




**Colindancias del terreno :**

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN PROVIDENCIA Y CODIGO CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE**

| | |
|---|---|
| **POR EL FRENTE:** | : Paso lateral Manabi Guillen con cuarenta y tres metros |
| **POR ATRÁS O FONDO:** | Con propiedad actualmente del señor Carlos Alcivar, con cincuenta y seis metros, sesenta centímetros |
| **POR UN COSTADO (1):** | Con propiedad del señor Lider Guadamud y Herederos Navia Aray, en ciento treinta y tres metros cuarenta y cuatro centímetros |
| **POR EL OTRO COSTADO (2):** | Con callejon publico, con ochenta y seis metros sesenta centímetros |

**AREA TOTAL SEGÚN PROVIDENCIA:** 5.614,50 M2

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

## CARACTERISTICAS E INFRAESTRUCTURA

| | |
|---|---|
| Tramo de calles transversales, limítrofes y orientación | Sobre la Ruta 39A, entrando desde la Av. del Ejercito desde el centro de Portoviejo a la ruta 39A. |
| Características panorámicas y/o urbanas : | Cerca al bien inmueble existen diversidad de actividades comerciales, entre agricolas que esta junto al terreno materia del estudio, industrial metal mecanica, urbanizaciones laterales a la via principal. |
| Explotacion económica del sector: | Zona de bajo comercio y ocupacion del lado donde esta ubicado el terreno, la valoracion son bajas, es un sector con plusvalia baja a nivel comercial e industrial, la mayor ocupacion de los terrenos antes de llegar al bien son para uso diverso, los terrenos contienen material natural de mala calidad , su periodo de reventa seria a mediano plazo. |
| Riesgos Naturales: | No registra riesgos naturales en condiciones adversas de un fuerte invierno o invierno normal, por tener sistema de drenajes naturales que dirigen el agua de lluvias a sumideros, ramales/riachuelos/quebradas u otros. |
| Uso del Suelo : | Urbano/Agricola/Rustico/Hospedaje/Industrial |
| Coeficiente de utilización del Suelo (CUS) : | N/A |
| Coeficiente de Ocupacion del Suelo (COS): | N/A |
| Servidumbres y/o retiros: | N/A |
| Servicios basicos: | Instalaciones electricas en ciertos tramos que conducen al bien, y agua potable sin poder ser verificadas su captacion |
| Medidas y colindancias según : | **Ficha Registral -Bien Inmueble 7615 (Registro de laPropiedad y Mercantil del Canton Portoviejo).**<br>**Providencia de Proceso Coactivo 2024-0015-02.**<br>**Codigo Catastral: 01100050090000000 (fuente GAD Portoviejo)** |

**DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O INFRAESTRUCTURAS:**

| | |
|---|---|
| Uso actual : | Sin aparente uso al momento de realizar la inspeccion, se trata de 1 terreno sin cerramiento de alambres de puas u otro elemento que lo delimite, se pudo realizar la inspeccion en el sector y se evidencio que el terreno no ha recibido ningun tipo de mejora o inversion alguna, lo cual afecta su precio de venta. |
| Descripción a detalle : | Al momento de realizar la visita al bien, se evidencia que no tiene ningun tipo de uso, existe malesa en toda su area, el terreno al ser recorrido tiene hundimientos y presenta saturacion de agua, el terreno debe ser mejorado para cualquier tipo de uso, es necesario realizar un estudio de suelos para poder determinar el uso que se le pueda dar y poder mejorarlo con material importado. |



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

NOTARIA CUADRAGESIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

## CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO E INFRAESTRUCTURA

| | | |
|---|---|---|
| Calidad del proyecto : | **Malo** | Actualmente sin Uso/Mantenimientos/Abandonado |
| Forma: | **Irregular** | |
| Topografia: | **Ondulada/Desnivelada** | |
| Profundidad: | **Irregular** | |

| | Tipos de terreno apreciados : | Área m2 | Uso: |
|---|---|---|---|
| | AREA DE LOS TERRENOS | | |
| 1 | **TERRENO** | 5.614,50 | Urbano/Agricola/Residencial/otros |

| | Tipos de construcción apreciados : | Unidad | Calidad y clasificación de las construcciones : |
|---|---|---|---|
| 1 | **No existen** | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |

| | Vida útil total (años) | Edad | Vida útil remanente |
|---|---|---|---|
| 1 | No existen | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Alícuota ( según) : catastro | **0,00%** | |
| Estado de conservación : | **Abandonado/Malo** | |
| Avance actual de obra (%) : | **0%** | |
| Avance actual de área común (%) : | **N/A** | |
| Unidades rentables generales: | **N/A** | |
| Unidades susceptibles de rentar : | **1** | Terreno |
| Aspecto estructural de la infraestructura existente : | | Malo |

**SUPERFICIES:**

| | | |
|---|---|---|
| Área total del terreno general (en has según) | **5.614,50** | Ficha Registral -Bien Inmueble 7615 (Registro de laPropiedad y Mercantil del Canton Portoviejo).<br>Providencia de Proceso Coactivo 2024-0015-02.<br>Codigo Catastral: 01100050090000000 (fuente GAD Portoviejo) |

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN :** (observados en la vista al inmueble salva error u omisión)

A) Obra negra :

| | |
|---|---|
| **Cimentación (se supone) :** | N/A |
| **Estructura (se supone) :** | N/A |
| **Muros (se supone) :** | N/A |
| **Entrepisos (se supone) :** | N/A |
| **Cubierta (se supone) :** | N/A |
| **Azoteas (se supone) :** | N/A |
| **Cerramientos :** | N/A |

B) Revestimientos y acabados interiores :

| | |
|---|---|
| **Paredes :** | N/A |
| **Tumbados :** | N/A |
| **Recubrimiento exterior :** | N/A |
| **Pisos :** | N/A |
| **Mesones :** | N/A |
| **Escaleras :** | N/A |
| **Pintura :** | N/A |
| **Recubrimientos especiales :** | N/A |

C) Carpintería :

| | |
|---|---|
| **Puertas :** | N/A |
| **Closets :** | N/A |
| **Lambrines o plafones :** | N/A |
| **Pisos :** | N/A |

| | |
|---|---|
| D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias : | N/A |
| E) Instalación eléctrica : | N/A |
| F) Herrería : | N/A |
| G) Vidriería : | N/A |
| H) Cerrajería : | N/A |
| I) Fachadas : | N/A |

J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

| Concepto | Medida | Descripcion |
|---|---|---|
| 1.- N/A | | |
| 2.- N/A | | |



NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

**Características de los bienes inmuebles a valorar**

El entorno que rodea el bien inmueble está constituido por terrenos que tienen diferente tipo de uso, no posee tomas de energía eléctrica y agua potable, así como captación de aguas servidas y lluvias. Actualmente el terreno se encuentra lleno de maleza y en malas condiciones de consolidación del terreno, a 250 metros aproximadamente se encuentra un pequeño ramal del rio Portoviejo, lo que aparentemente permanece húmedo el terreno. El área mecanizable esta constituido por un 100% del bien, anteriormente se pudo verificar de manera visual que no existieron sembríos de ningún tipo o clase, debido al abandono el terreno se encuentra lleno de maleza, basura y otros materiales desechables.

**Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación**

Ninguna obligación que afecte el derecho real, ni limitación respecto a su precio de venta.

El área de terreno de 5.614,50 m2, que corresponden a ningún tipo de uso industrial, comercial o agrícola al momento de realizar la visita al bien. Se encuentra inscritos en el Municipio de Portoviejo con código catastral 01100050090000000. .

**VALOR DEL MERCADO**

CONSIDERACIONES PARTICULARES

| | |
|---|---|
| Aspectos positivos | El bien se ubica en un sector de regular ubicación en la vía principal de la Ruta 39A |
| Aspectos negativos | El bien no tiene ningún tipo de mejora, no posee servicios básicos, esta lleno de maleza y rastrojos. |

ANALISIS DE MERCADO Y ENTORNO PARA EL TIPO DE INMUEBLE

| CONDICION DE OFERTA | COEFICIENTE OFERTA | CONDICION DE DEMANDA | COEF. DE DEMANDA |
|---|---|---|---|
| Exigua | 1.65832 | Excesiva | 1.65832 |
| Escasa | 1.44224 | Considerable | 1.44224 |
| Baja | 1.26493 | Alta | 1.26493 |
| Moderada | 1.11804 | Regular | 1.11804 |
| Balanceada | 1 | Balanceada | 1 |
| Regular | 0.8944 | Moderada | 0.8944 |
| Alta | 0.79056 | Baja | 0.79056 |
| Considerable | 0.69337 | Escasa | 0.69337 |
| Excesiva | 0.60302 | Exigua | 0.60302 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ubicación | Urbano/Rural | Uso predominante sector | Residencial / Comercial / Agrícola |
| Estrato socioeconómico | Medio | Consolidación | 1% - 3% |
| Calificación de plusvalía del sector | Bajo | Desarrollo de la zona | Estable |
| Factibilidad comercial | Medio | Expectativa económica de inmueble | Medio creciente |
| Coeficiente oferta | Regular | Coeficiente demanda | Media |

NOTARIA QUADRAGESIMA TERCERA DEL CANTÓN
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

FACTOR CORRECTIVO DE MERCADO 0.90

## INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVOS

**ANEXO 1**

01 TERRENO URBANO



| Ubicación | |
|---|---|
| Vía: | AUTOPISTA DEL VALLE MANABI GUILLE |
| Sector: | Urbano/Agricola/Industrial |
| Referencia: | Frente a via principal |
| Observ: | terreno plano |
| Fuente: | en sitio |

| Superficie m2 | Uso de Suelo | Oferta | $/m2, sin Ho. |
|---|---|---|---|
| 7056 | Urbano/Industrial | $388.080,00 | $55,00 |

Factores

| Zona | Ubic. | Sup. | Forma. | Servicios | Otro. | Neg. | Factor Resultante. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9800 | 0,98 |

$/m2 Homologado. **$53,90**

02 TERRENO URBANO



| Ubicación | |
|---|---|
| Vía: | Av. del Ejercito |
| Sector: | Urbano/Agricola/Industrial |
| Referencia: | Frente a via principal |
| Observ: | terreno plano |
| Fuente: | en sitio |

| Superficie m2 | Uso de Suelo | Oferta | $/m2, sin Ho. |
|---|---|---|---|
| 3956 | Urbano/Industrial | $474.720,00 | $120,00 |

Factores

| Zona | Ubic. | Sup. | Forma. | Servicios | Otro. | Neg. | Factor Resultante. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9800 | 0,98 |

$/ha Homologado. **$117,60**

03 TERRENO URBANO



| Ubicación | |
|---|---|
| Vía: | AUTOPISTA DEL VALLE MANABI GUILLE |
| Sector: | Urbano/Agricola/Industrial |
| Referencia: | Frente a via principal |
| Observ: | terreno plano |
| Fuente: | en sitio |

| Superficie m2 | Uso de Suelo | Oferta | $/m2, sin Ho. |
|---|---|---|---|
| 7700 | Urbano/Industrial | $539.000,00 | $ 70,00 |

Factores

| Zona | Ubic. | Sup. | Forma. | Servicios | Otro. | Neg. | Factor Resultante. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,0000 | 1,0000 | 1,1000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9800 | 0,9800 |

$/ha Homologado. **$68,60**

04 TERRENO URBANO



| Ubicación | |
|---|---|
| Vía: | AUTOPISTA DEL VALLE MANABI GUILLE |
| Sector: | Urbano/Agricola/Industrial |
| Referencia: | Frente a via principal |
| Observ: | terreno plano |
| Fuente: | en sitio |

| Superficie m2 | Uso de Suelo | Oferta | $/m2, sin Ho. |
|---|---|---|---|
| 426 | Urbano/Industrial | $25.048,8 | $58,80 |

Factores

| Zona | Ubic. | Sup. | Forma. | Servicios | Otro. | Neg. | Factor Resultante. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9800 | 0,9800 |

$/m2 Homologado. **$57,62**

Sup.Propiedad Valuado **5614,50** m2 | Sup. Terreno Promedio **4784,39** m2

Valor de Calle Prom. **$ 74,43**

| Num. | Superficie M2 | $/m2,Homologado |
|---|---|---|
| 01 | 7056,00 | $ 53,90 |
| 02 | 3956,00 | $ 117,60 |
| 03 | 7700,00 | $ 68,60 |
| 04 | 425,56 | $ 57,62 |
| PROMEDIO | | $ 74,43 |

OBSERVACIONES:

Se presento el estudio de mercado, con terrenos caracteristicos de la zona, que presentaran la mayor homologación posible considerable, para ser considerados en el caso de estudio, que cumpliera con las características necesarias.

Nota: Ho.= Homologar

| Concepto | Superficie | | Valor Unitario | Valor Total |
|---|---|---|---|---|
| Superfice de la Propiedad | 5614,50 | M2 | 74,43 | $ 417.887,24 |



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

NOTARIA SUPLENTE DE LA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
ABG. ANDREA

# AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
BM-2026-05-005

## APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Area Terreno: 5614,5 M2

Investigación de Mercado — Valor de calle ó de zona : $ 74,43 c/m2

Factores de eficiencia del terreno :

| Fzo | Fub | FFr | FFo | Fsup. | FOtro. | Fre. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 0,90 | 0,58 |

**ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO**

| Fracción | Area m2 | Valor Unitario $/m2 | Factor Resultante Fre. | Motivo del Coeficiente | Valor Unitario Resultante $/m2 | Valor Parcial $ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5.614,50 | $ 74,43 | 0,58 | Superf. Menor | $ 43,16 | $ 242.321,82 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| SUMA | 5.614,50 | % VALOR FISICO | | SUBTOTAL ( A ) : | $ 242.321,82 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Alícuota | |
| ÁREA ÚTIL | 5.614,50 m2 | ÁREA ALÍCUOTA | | VALOR DEL INDIVISO | $ 242.321,82 |

VALOR REPOSICION TERRENO $ 417.887,24

## DETALLE DE CONSTRUCCIONES

**ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

| Descripción | Unidad | FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS: V. R. N. $/M² | V. R. N. TOTAL | Ross & Heideke | Valor neto de reposición $/m² | Valor Comercial $ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

VALOR REPOSICION CONSTRUCCIONES NUEVO $ -

VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO : N/A

VALOR COMERICAL (subtotal B)

## INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

**ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

| Descripción | Unidad | V.R.N $/m2-uni-has-glb | Cantidad | FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS: V. R. N. TOTAL | Factor edad y mantenimiento (ROSS-HEIDECKE) | V,N.R $ | VALOR COMERCIAL $ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ — NOTARÍA CUADRAGESIMA TERCERA DEL CANTÓN

VALOR TOTAL REPOSICION NUEVO $ 417.887,24

SUBTOTAL ( C ) :

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS ( A )+( B )+( C ) : $ 242.321,82



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

RESUMEN DE VALORES

| TIPO | AREA | UNIDAD | V. UNITARIO | % CONSTRUCCION | VALOR COMERCIAL TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| TERRENO | 5.614,50 | M2 | $ 43,16 | 0 | $ 242.321,82 |
| CONSTRUCCIONES EXISTENTES | n/a | | | | |
| CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS | n/a | | | | |
| | | | | TOTAL VALOR COMERCIAL | $ 242.321,82 |
| | | | | AREA UTIL M2 | 5614,50 |
| | | | | VALOR POR M2 | $ 43,16 |

| | | |
|---|---|---|
| VALOR REAL FISICO (no incluye terreno) | cero dolares de los Estados Unidos de America con 00/100 | $ - |
| VALOR REAL FISICO (incluye terreno) | Doscientos cuarenta y dos mil trescientos veintiun dólares de los Estados Unidos de America con 82/100 | $ 242.321,82 |
| VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS | El valor de capitalizacion de rentas no se lo considera necesario para respaldar las garantias que se aplican sobre los bienes inmuebles, debido a que se considera aspectos economicos financieros de la actividad desarrollada al interior de ellos (giro de negocio), lo cual se convertiria en un intangible en caso de requerirse la ejecucion de la garantia, ademas no se cuenta con la informacion correspondiente. | NO APLICA |
| VALOR DE REPOSICION | Cuatrocientos diecisiete mil ochocientos ochenta y cinco dólares de los Estados Unidos de America con 24/100 | $ 417.885,24 |
| VALOR DE MERCADO / COMERCIAL | Doscientos cuarenta y dos mil trescientos veintiun dólares de los Estados Unidos de America con 82/100 | $ 242.321,82 |
| VALOR DE OPORTUNIDAD 10% | Doscientos dieciocho mil ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de America con 64/100 | $ 218.089,64 |

**Método de Valoración**

**Método de Mercado aplicado a terreno**: Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características, en base a referencias de bienes similares o con semejantes características de tamaño, ubicación, potencial de uso. Considerando características particulares como accesibilidad, recursos hídricos, se analiza cada referencia en comparación con el bien analizado, aplicando factores de corrección para su homologación y determinación final del valor razonable para el bien inmueble del estudio.

**Método de Reposición o Costo**: Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

**Método de Renta**: Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta. La metodología utilizada para la valoración se encuentra en base a los costos de producción y de rentabilidad del cultivo de acuerdo con los costos de limpieza, siembra y mantenimiento



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA
NOTARÍA

**Valor de Realización / Factor de Reajuste**

| | |
|---|---|
| **Ubicación:** | Con regular ubicación |
| **Avance de la Obra:** | Desde el 00% al 00% de avance |
| **Edad:** | Bien Inmueble desde 20 hasta 30 años |
| **Valor:** | Bien Inmueble entre 200.001,00 y 300.001,00 $ USD |
| **Plazo Comercialización:** | Bajo |

Para venta inmediata el reajuste sugerido es del 10%

**Resumen de Valores Generales Estimados**

| | | | |
|---|---|---|---|
| VALOR DE REPOSICION | Cuatrocientos diecisiete mil ochocientos ochenta y cinco dólares de los Estados Unidos de America con 24/100 | $ | 417.885,24 |
| VALOR DE MERCADO / COMERCIAL | Doscientos cuarenta y dos mil trescientos veintiun dólares de los Estados Unidos de America con 82/100 | $ | 242.321,82 |
| VALOR DE OPORTUNIDAD 10% | Doscientos dieciocho mil ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de America con 64/100 | $ | 218.089,64 |

**CONCLUSIONES**

1. Los valores han sido argumentados por referencia del mercado, como lo indica la página 11 del avaluó del bien inmueble del proceso materia de este juicio, de donde se toman muestras de propiedades cercanas al sector para realizar el Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/ó renta que sean iguales ó similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

En función a este método comparativo se han considerado factores como:

- Factor de Zona;
- Factor de Ubicación;
- Factor de Frente;
- Factor de Forma;
- Factor de Superficie;
- Factor Otro.

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YANEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

De donde cada uno de los factores representa un valor de castigo o premio según corresponda al bien inmueble, así como los factores de depreciación aplicados para las construcciones existentes y sus propios valores de reposición nuevos como lo indica la pagina 12 de avaluó insertado en este proceso.
Como lo indica el COOTAD en el artículo 495 literal a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición.

2. La inspección se efectuó el 14 de mayo del 2026 y el objetivo principal fue comprobar el área física del terreno, construcciones existentes, y determinar el valor comercial del PROCESO COACTIVO 2024-0015-02 coactivado: SOLORZANO ZAMBRANO BETTY MARIBEL, con C.C. 1305501460 en calidad de DEUDORA PRINCIPAL y DEUDORA HIPOTECARIA;

3. La verificación del bien inmueble se realizó conforme a la documentación legal que se encuentra en el proceso coactivo, y la visita al bien en compañía del Depositario quien dio las indicaciones de la ubicación del terreno materia de este informe;

4. La propiedad se encuentra en estado de abandono, no existe un cerramiento perimetral que limita su área, asi mismo no existe hitos de ubicación del terreno, por lo tanto se lo determina como cuerpo cierto tomando en cuenta las indicaciones del Depositario para ubicar el bien. No existe ninguna obligación que afecte el derecho real, ni limitación respecto a su precio de venta;

5. La demanda de las tierras del sector es media, por su localización, así como por las condiciones de vías principales y avenidas que permiten una regular localización del terreno;

6. La visita al bien inmueble se realizó en compañía del Sr. Calixto Morante Valencia en calidad de DEPOSITARIO a cargo del bien inmueble;

7. El terreno y edificaciones existentes se valoran según el método comparativo de mercado, comparando el inmueble a valorar con otras zonas homogéneas del sector, para lo cual se realizaron investigaciones de mercado tanto físicas como en la web;

8. Del resultado de la evaluación del presente informe y la plusvalía detectada en la zona se considera el 10% menos del valor calculado para la venta rápida, el grado de realización en el presente caso es de plazo incierto;

9. La presente tasación se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien inmueble, no se puede determinar posibles vicios ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

**Declaraciones y Certificación del Avaluó**

Yo, Ing. Civil Biron Patricio Maldonado Castro, por mis propios derechos y/o por los que represento como Perito Avaluador de la Corporación Financiera Nacional B.P. dentro del informe para el Proceso de Coactiva 2024-0015-02, entregado el 18 de mayo del 2026 declaro bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas del perjurio, que el avaluó realizado en el inmueble urbano del coactivado SOLORZANO ZAMBRANO BETTY MARIBEL, con C.C. 1305501460 en calidad de DEUDORA PRINCIPAL y DEUDORA HIPOTECARIA, Lote de terreno con 5.614,50 m2 ubicado en el sitio Las Piedras jurisdicción de la Parroquia Dieciocho de Octubre, del cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, es veraz fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

Atentamente,

Ing. Civil Biron Maldonado Castro
***Registro de Perito Valuador***
***Nro.: PVG 2021-02145***
***C.I. 0919281998***

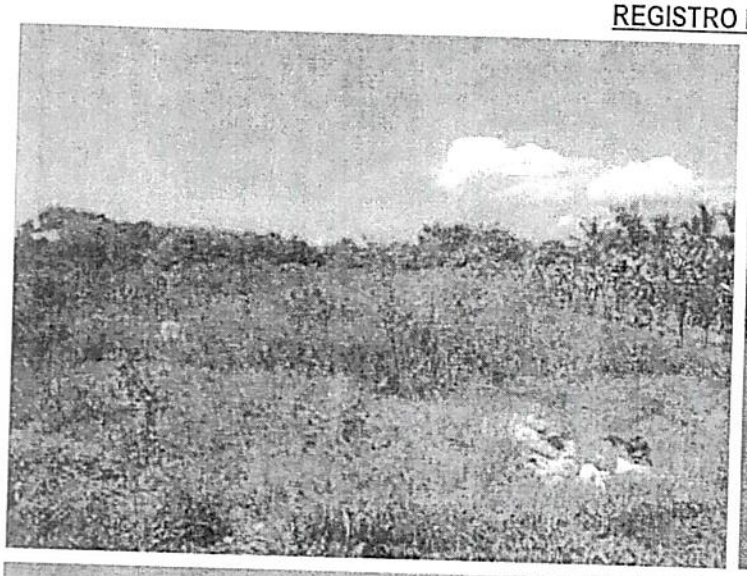
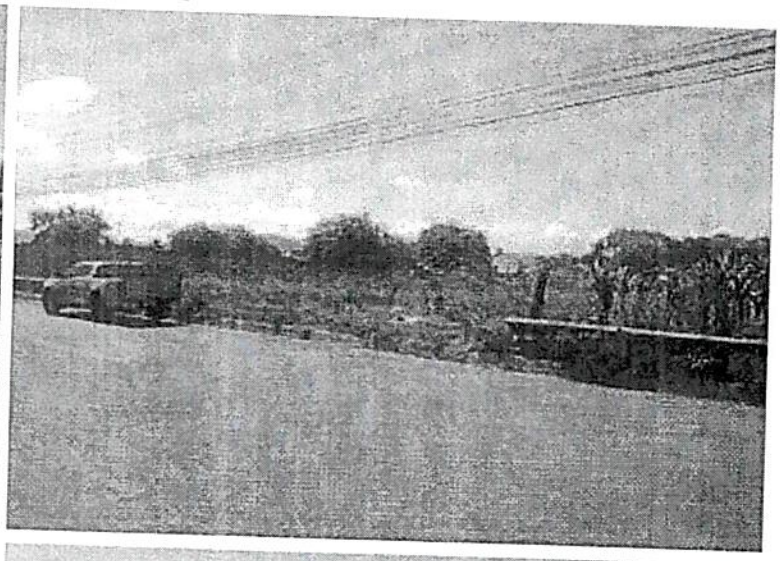
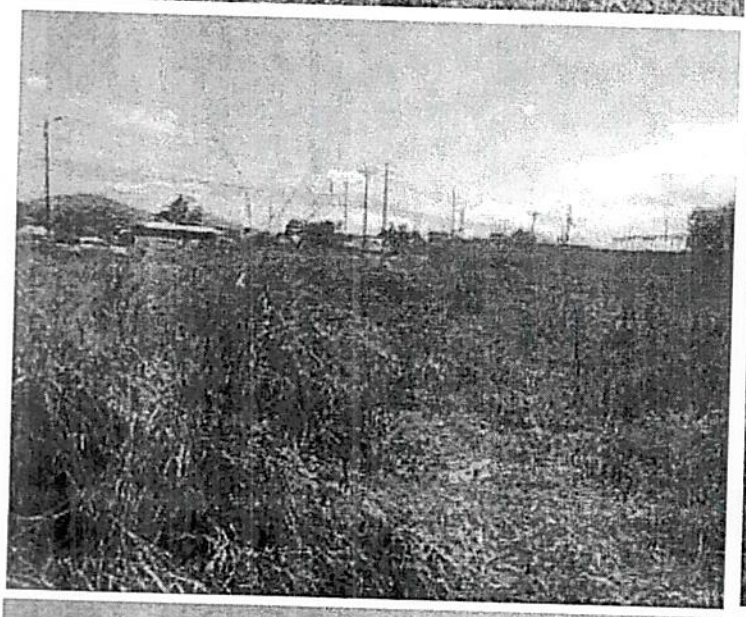
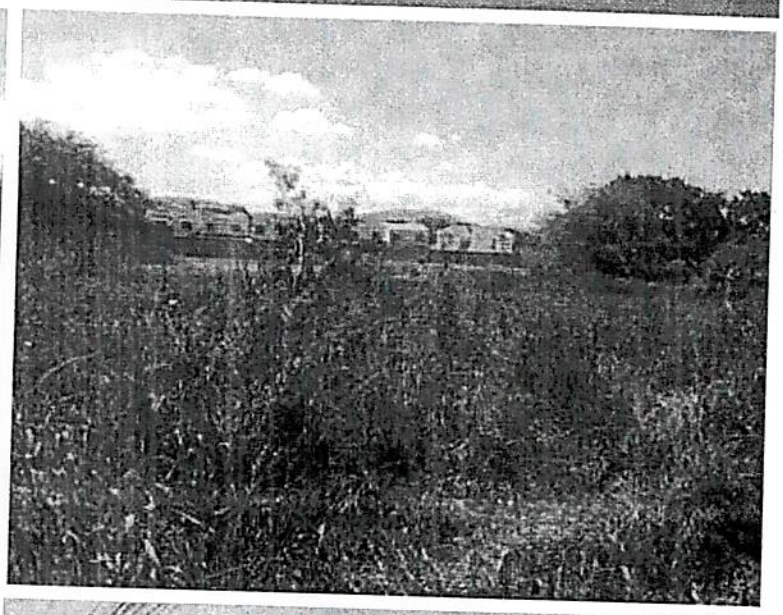
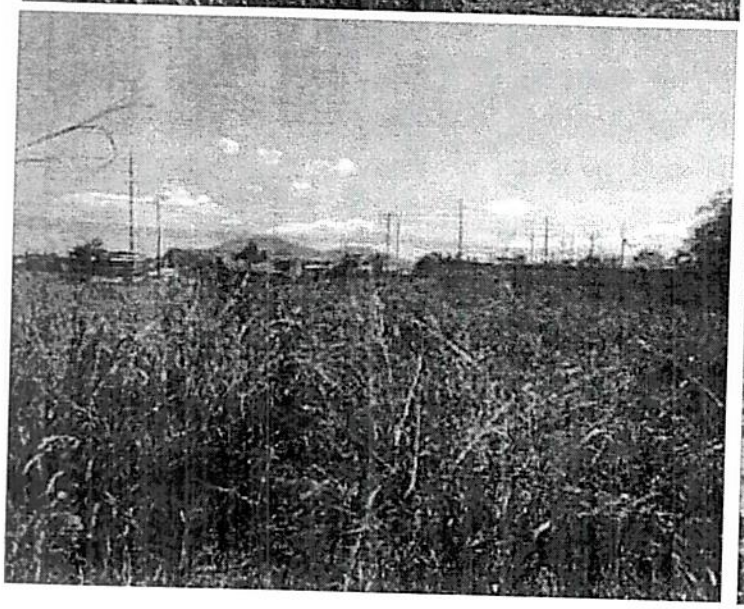
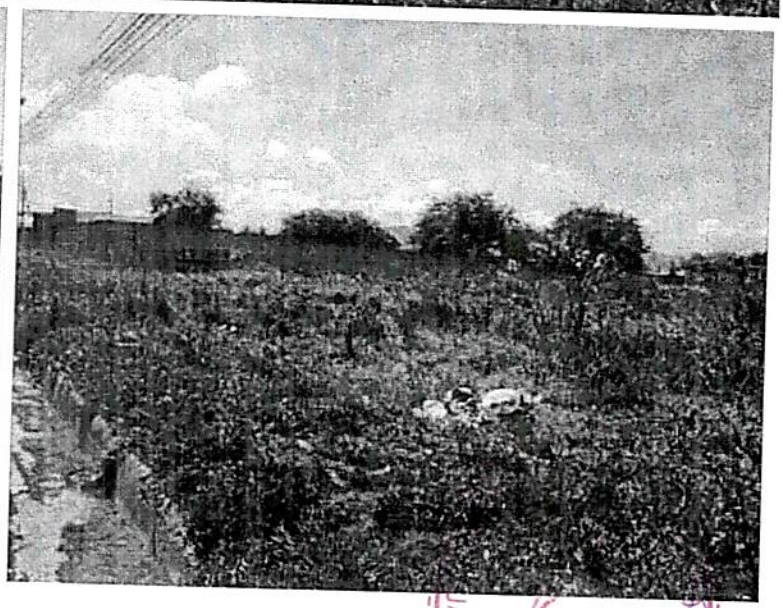
Sr. Calixto Morante Valencia
**Depositario del Bien Inmueble**

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YANEZ



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

REGISTRO FOTOGRAFICO



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

AB. ANDREA YGALDE YÁNEZ
NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

ESPACIO EN BLANCO



WWW.BIMASA.COM.EC
byronmaldonadocastro@yahoo.com
info@bimasa.com.ec
TELF: 0995848485

CEDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



APELLIDOS
MALDONADO
CASTRO

CONDICIÓN CIUDADANIA

NOMBRES
BIRON PATRICIO

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
20 SEP 1978

LUGAR DE NACIMIENTO
EL ORO MACHALA
MACHALA

FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE

No. DOCUMENTO
048913212

FECHA DE VENCIMIENTO
18 ENE 2033

NAT/CAN
192053

NUI.0919281998

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MALDONADO LOAYZA JOSE LUIS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CASTRO BERTHA NELLY ANGELICA

ESTADO CIVIL
CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
TORRES QUISPHE BETTY MERCEDES

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL 18 ENE 2023

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
V2343V4222

TIPO SANGRE B+

DONANTE
No donante

I<ECUD489132128<<<<<0919281998
7809202M3301188ECU<NO<DONANTE1
MALDONADO<CASTRO<<BIRON<PATRIC

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

16 DE NOVIEMBRE DE 2025

MALDONADO CASTRO BIRON PATRICIO

N° 57134989



PROVINCIA: GUAYAS

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: GUAYAQUIL

PARROQUIA: ROCA

ZONA:

JUNTA No: 0009 MASCULINO

CC N°: 0919281998

REFERÉNDUM 2025

LA DECISIÓN ES TUYA

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2025

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia.

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

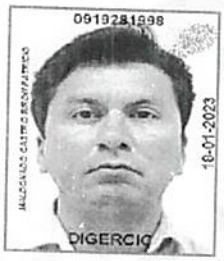
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

ESPACIO
EN
BLANCO

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD






**Número único de identificación:** 0919281998

**Nombres del ciudadano:** MALDONADO CASTRO BIRON PATRICIO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/EL ORO/MACHALA/MACHALA

**Fecha de nacimiento:** 20 DE SEPTIEMBRE DE 1978

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** TORRES QUISPHE BETTY MERCEDES

**Fecha de Matrimonio:** 30 DE DICIEMBRE DE 2022

**Datos del Padre:** MALDONADO LOAYZA JOSE LUIS

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** CASTRO BERTHA NELLY ANGELICA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 18 DE ENERO DE 2023

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 18 DE MAYO DE 2026

Emisor: TERESA DE JESUS AGUILAR CHAVEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 43 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 262-277-49428

262-277-49428

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
**Documento firmado electrónicamente**

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

ESPACIO
EN
BLANCO

# INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 0919281998

**Nombre:** MALDONADO CASTRO BIRON PATRICIO

## 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 18 DE MAYO DE 2026

Emisor: TERESA DE JESUS AGUILAR CHAVEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 43 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 264-277-49432

264-277-49432

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL

ESPACIO
EN
BLANCO