Factura: 001-101-000151563

20260901014D00525 Alex

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D00525

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 7 DE MAYO DEL 2026, (16:17).

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

OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2023-0076-02

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 29 de abril del 2026, a visitar el lote de terreno signado con el N° 8 de la Mz "L" ubicado en la calle sin nombre, sector Urbanización Las Zarzas II, perteneciente a la parroquia San Sebastián del cantón y provincia de Loja, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA DECIMA CUARTA GUAYAQUIL

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. - Predio Urbano

1.2 Tipo de Avalúo. - Comercial – Urbano.

1.3 Localización. - Lote de terreno signado con el N° 8 de la Mz "L" ubicado en la calle sin nombre, sector Urbanización Las Zarzas II, perteneciente a la parroquia San Sebastián del cantón y provincia de Loja.

1.4 Propietario del Bien. - MARTHA CECILIA MACAS HURTADO
ARBOLEDA JIMENEZ JOHNNY MODESTO

1.5 Ubicación Geográfica. - 4°01'30.4"S 79°12'30.6"W
-4.025111, -79.208500

1.6 Código Catastral. - S/D

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Urbano.
Plusvalía: Media

2.02 Sectores próximos

- Micro mercado Marilú
- Pastelería Sara
- Centro de Revisión y Matriculación Vehicular
- Laguna Renta Car
- Parque Zarzas 1

2.03 Entorno del Sector

El entorno donde se encuentra ubicado en bien en estudio es netamente urbano y con infraestructura de servicios basicos.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

2.04 Servicios Públicos

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

2.05 Perspectivas de Valoración

Las perspectivas del sector se consideran regulares, en concordancia con las condiciones generales de la zona y el comportamiento urbano del entorno inmediato. No obstante, es importante precisar que la propiedad no se encuentra en estado de abandono. Durante la inspección se verificó que la vivienda presenta un estado de conservación adecuado, con acabados funcionales y mantenimiento coherente con su antigüedad y tipología constructiva.

2.06 Servicios públicos y proyecciones

El sector posee servicios básicos de infraestructura urbana, aceras y bordillos son de hormigón armado, sus calles principales son de hormigón asfaltico, al igual que sus calles secundarias.

3. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

3.1 La Propiedad

Inmueble de uso urbano con topografía pendiente y forma irregular.

3.2 Características Generales del Terreno

posee servicios básicos de infraestructura urbana, aceras y bordillos son de hormigón armado, sus calles principales son de hormigón asfaltico, al igual que sus calles secundarias.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABI
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABI

3.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales del lote de terreno signado con el N° 8 de la Mz "L" ubicado en la calle sin nombre, sector Urbanización Las Zarzas II, perteneciente a la parroquia San Sebastián del cantón y provincia de Loja., son los siguientes:

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

Norte:	Con el Lote N° 9, con una extension de	28,20 m
Sur:	Con lote N° 7, con una exrtension de	29,20 m
Este:	Con propiedad particular, en la extensión de	9,00 m
Oeste:	Con la calle sin nombre, con	9,00 m

SUPERFICIE TOTAL: **258,30 m²**

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

DESCRIPCION	Edificación Vivienda		
Nivel	Planta Baja	Primero, segundo piso alto	
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado	
PISOS	Losa de H°	Losa de H°	
SOBREPISOS	Baldosas de cerámica	Baldosas de cerámica	
MAMPOSTERIA	Bloques de H°	Bloques de H°	
CUBIERTA	Losa de Hormigón	Planchas de zincal con estructura de soporte de correas de hierro	
TUMBADO	Cielo raso, enlucido, empastado y pintado	Cielo raso, enlucido, 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	Metálicas	
PUERTAS INT.	Madera	Madera	
CARRADURAS	Viro	Viro	
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa nacional	Edesa nacional	
GRIFERIA	Edesa nacional	Edesa nacional	
INST. ELECTRICAS	120 - 240 voltios empotradas	120 - 240 voltios empotradas	
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional	Nacional	
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas	
PINTURA EXT.	Caucho	Caucho	
PINTURA INT.	Caucho	Caucho	
INST. ESPECIALES	-	-	
CARRAMIENTO	Cerramiento de estructura de H° armado, conformacion de las paredes de bloques de H°		
INST. ESPECIALES	-		
% AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES PRINCIPALES)			100%
% DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES ADICIONALES			100%
% AVANDE DE OBRA (GLOBAL)			100%
CONDICIONES FISICAS DEL BIEN	3	3	3
ALICUOTA	100%	100%	100%

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

5. PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: 4°01'30.4"S 79°12'30.6"W (-4.025111, -79.208500)

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.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

5

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

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 20 – 30 años
Estado de conservación	: Clase 3 – Fitto y Corvini (Estado Bueno necesita reparaciones sencillas)
Depreciación	: 34.73% (Factor 0.55)

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 MEDIO, 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 largo plazo, debido a su ubicación, estado y conservación.

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:

a) HOMOGENIZACION DE FACTORES SOBRE TERRENOS

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

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL m²	VALOR VENTA	VALOR VENTA x 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 Terreno en Loja de 90 m²	90.00	$ 28.000,00	$ 311,11	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.75	$233,33		Terreno en venta en Loja | PROPERATI
2	REFERENCIA 2: Venta Terreno en Loja de 180 m²	180.00	$ 45.000,00	$ 250,00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.75	$187,50		Terreno en venta en Loja | PROPERATI
3	REFERENCIA 3: Venta Terreno en Loja de 198 m²	198.00	$ 58.500,00	$ 295,45	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.75	$221,59		Terreno en venta en Loja | PROPERATI
													SUMA DE VALORES		$642,42	
													VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m² de TERRENO SIN CONSTRUCCION		$214,14	

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	258,30	m²	$ 214,14	$ 55.312,36
TOTAL					$ 55.312,36

SON: CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DOCE, CON 36/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
MAYO ABG. ANDREA CHAVEZ ABRIL

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-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

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
DRA. ANDREA CHAVEZ TORRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL
ANDREA CHAVEZ TORRIL

a) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Primer piso	m²	112,77	$ 380,00	1,25	$ 475,00	$ 53.565,75
2	Segundo piso	m²	126,02	$ 380,00	1,25	$ 475,00	$ 59.859,50
3	Garaje	m²	54,00	$ 180,00	1,25	$ 225,00	$ 12.150,00
4	Terraza	m²	91,53	$ 40,00	1,25	$ 50,00	$ 4.576,50
						TOTAL	$ 130.151,75

SON: CIENTO TREINTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO, CON 75/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$ 55.312,36
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 130.151,75
	$ 185.464,11

SON: CIENTO OCHENT AY CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO, CON 11/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICION	% DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	Primer piso	m²	112,77	$ 475,00	34,73%	$ 310,03	$ 34.962,08
2	Segundo piso	m²	126,02	$ 475,00	34,73%	$ 310,03	$ 39.069,98
3	Garaje	m²	54,00	$ 225,00	34,73%	$ 146,86	$ 7.930,44
4	Terraza	m²	91,53	$ 50,00	34,73%	$ 32,64	$ 2.987,54
						TOTAL	$ 84.950,04

SON: OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA, CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR COMERCIAL
TERRENO	$ 55.312,36
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 84.950,04
	$ 140.262,40

SON: CIENTO CUARENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS, CON 40/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

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

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR COMERCIAL	% DE CASTIGO	VALOR TOTAL
1	Primer piso	m²	112,77	$ 34.962,08	20%	$ 27.969,66
2	Segundo piso	m²	126,02	$ 39.069,98	20%	$ 31.255,98
3	Garaje	m²	54,00	$ 7.930,44	20%	$ 6.344,35
4	Terraza	m²	91,53	$ 2.987,54	20%	$ 2.390,03
	0	0	0,00	$ -	20%	$ -
TOTAL						$ 67.960,02

SON: SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA, CON 02/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	$ 44.249,89
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 67.960,02
	$ 112.209,91

SON: CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS NUEVE, CON 91/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

9. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un 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.

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CÓDIGO 480

NG. PEDRO VARGAS ESPINOZA – REGISTRO SBS No. PA – 2010 – 1174 –SC CODIGO 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

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

10. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 07 de Mayo del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del lote de terreno signado con el N° 8 de la Mz "L" ubicado en la calle sin nombre, sector Urbanización Las Zarzas II, perteneciente a la parroquia San Sebastián del cantón y provincia de Loja, de propiedad de los Cónyuges Martha Cecilia Macas Hurtado y Arboleda Jimenez Johnny Modesto, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud:	abril 24 del 2026
Fecha de Inspección:	abril 29 del 2026
Fecha de entrega del informe:	mayo 07 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.**

MIGUEL MONTALVO DE LA TORRE.
DEPOSITARIO JUDICIAL

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

ANEXOS FOTOGRAFICOS

VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA

GARAJE Y FACHADA FRONTAL DE LA VIVIENDA

GARAJE

PLANTA BAJA

PLANTA BAJA

PLANTA BAJA

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

PLANTA ALTA

PLANTA ALTA

TERRAZA

TERRAZA