Factura: 001-101-000149148

20260901014D00042

280
Doscientos
ochenta

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D00042

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 15 DE ENERO DEL 2026, (11:55).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

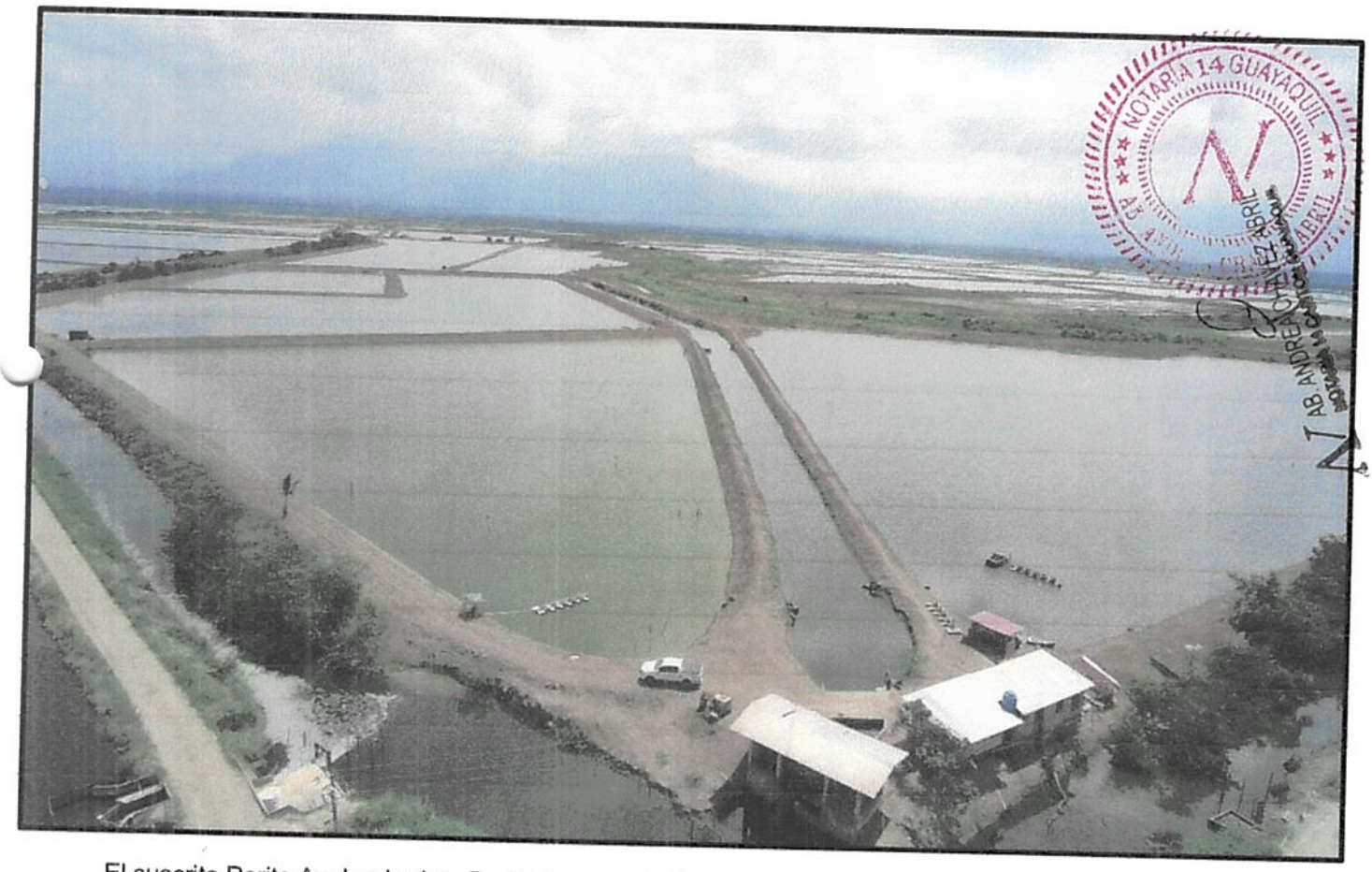
NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL
NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

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

231 Doscientos ochenta y uno

OBJETO DE TASACION

PROCESO COACTIVO No. 2023-0046-02



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 10 de diciembre del 2025, a visitar el bien propiedad de la **COMPAÑÍA JARCAMCAMARONERA S.A.**, ubicada en el sector Sabana de Pagua, Parroquia Tendales, Cantón Guabo, Provincia **de** El Oro, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

282
Doscientos ochenta y dos

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. -	Lotes de terreno ubicado ubicada en el sector Sabana de Pagua, Parroquia Tendales, Cantón Guabo, Provincia de El Oro, con una superficie total de 34 has, su topografía es plana, en el lote de terreno se implanta una Hacienda Camaronera con edificaciones y obras complementarias.
1.2 Tipo de Avalúo. -	Comercial - Predio Rustico.
1.3 Localización. -	Sector Sabana de Pagua, Parroquia Tendales, Cantón Guabo, Provincia de El Oro.
1.4 Propietario del Bien. -	**Compañía JARCAMCAMARONERA S.A.**
1.5 Ubicación Geográfica. -	3°02'56.4"S 79°49'29.3"W -3.048998, -79.824792
1.6 Código Catastral. -	S/D
1.7 Parroquia. -	Tendales
1.8 Cantón. -	Santa Rosa
1.9 Provincia. -	El Oro
1.10 Generalidades – Act. Económica. -	Camaronera y sector agrícola.
1.11 Institución Solicitante	GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
1.12 Antecedentes. -	Las edificaciones que conforman el bien, es ideal para camaronera, así mismo el sitio cuenta con todos los permisos requeridos para el tipo de actividad que se desarrolla en el entorno.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CAROLINA GOMEZ ABRIL

283
Doscientos ochenta y tres

2. TITULACION

2.1 Escritura. - Hipoteca Abierta a favor de la CFN B.P.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Agrícola y Acuícola
Plusvalía: Alta

3.2 Sectores de desarrollo

El tipo de predio es rústico, el sector está desarrollado como uso agrícola y acuícola.

3.3 Entorno del Sector

En el entorno podemos encontrar cultivos agrícolas de ciclo corto y cultivos Acuícola.

3.4 Perspectivas de Valoración

Buenas perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector, propicio para el desarrollo de proyectos acuícola.

3.5 Servicios públicos y proyecciones

Agua Potable	☐	No
Energia Eléctrica	☑	Si
Pozo séptico	☑	Si
Telefonía	☑	Si
Seguridad	☐	No
Vías de acceso	☑	Lastradas
Transporte público	☐	No
Aceras	☐	No
Bordillos	☐	No

284 / Doscientos ochenta y cuatro

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Lotes de terreno: con una superficie de 34 has, topografía plana, donde se implanta una hacienda Camaronera, con cinco piscinas para la cría de camarón en cautiverio, una pre-cría, el canal reservorio, además de su infraestructura y sus como complementarias.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno de configuración plana, con un área de 34 has, de forma irregular.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lote Industrial con una superficie 34 has., ubicado en el Sector Sabana de Pagua, Parroquia Tendales, Cantón Guabo, Provincia de El Oro.

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

Linderos del Lote de terreno

Norte:	Con propiedad de la sociedad Santos Cotto
Sur:	En el Rio Siete
Este:	Propiedad de Indalecio Benítez
Oeste:	Con la propiedad de la Sociedad Santos Cotto
Área Total:	**34 hectáreas**

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

A continuación, se describe plano de ubicación y de implantación de la propiedad en estudio, además se describen las edificaciones implantadas en el terreno en estudio para su respectiva valoración en el informe de avaluó.

285 Doscientos ochenta cinco

a. PLANO DE UBICACIÓN PANORÁMICO

ÁREA DE LOTE: 34 hectáreas.
Coordenadas: -3.048998, -79.824792 (3°02'56.4"S 79°49'29.3"W)



b. CUADRO DESCRIPTIVO DE ÁREAS DE CONSTRUCCION

DETALLE	TIPO	UNID.	CANTIDAD
Edificación Campamento	Hormigón armado	m²	160,00
Estacion de Bombeo	Zinc y madera	m²	75,00
Compuertas	Hormigón armado	Unidad	14,00
Muros Divisorios y perimetrales	Suelo natural	m³	116.739,00
Piscina N° 1	Suelo natural	m³	79.529,40
Piscina N° 2	Suelo natural	m³	32.288,40
Piscina N° 3	Suelo natural	m³	58.962,60
Piscina N° 4	Suelo natural	m³	113.794,20
Piscina N° 5	Suelo natural	m³	85.743,00
Preciadero	Suelo natural	m³	18.248,40
Canal Reservorio	Suelo natural	m³	13.303,80

286 Doscientos ochenta y seis

c. **ESPECIFICACIONES TECNICAS**
Características de las construcciones y materiales

Estructurales	Hormigón armado
Cimentacion	Hormigón armado
Contrapiso	Hormigón simple
Pisos	Cemento enlucido
Mamposteria	Paredes de bloques de hormigón simple
Acabados de paredes	Enlucidas y pintadas
Tumbados	-
Instalación eléctrica	110 - 220 violtios
Instalaciones sanitarias	Tuberias de PVC empotradas, agua fria
Baños	Pisos de hormigón simple
Puertas	Madera dura, metálicas
ventanas	Aluminio y vidrio

6. ANALISIS DE MERCADO

En caso de ser necesario la venta de este tipo de inmueble se puede estimar, en el mercado local o internacional, a largo plazo con personas naturales o compañías dedicadas a esta actividad.

7. INFORME DEL LEVANTAMIENTO EN SITIO

Para este tipo de valoración de bienes inmuebles se realizó la inspección física, de cada uno de los ambientes que conforman el bien inmueble tomando datos de los respectivos acabados.

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Para el tipo de construcciones que existen, el mantenimiento en general es alto dado que el tipo de actividad que se desarrolla genera demasiada exigencia, las instalaciones están en PRODUCCIÓN y el estado de conservación es Regular.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

9.1 TERRENO

Para efectos del avalúo del terreno industrial se han tomado en cuenta los siguientes parámetros

- UBICACIÓN
- TAMAÑO
- COSTO DEL M2 EN LA ZONA
- CONFIGURACION
- FORMA
- VECINDARIO
- TOPOGRAFIA
- FONDO
- PROPORCION

9.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Con respecto a las edificaciones se han considerado los siguientes factores

- Costo de Construcción
- Costo de edificaciones similares
- Condiciones generales y de mantenimiento
- Acabados de construcción

287
Doscientos ochenta y siete

10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es Media, dado que está en producción.

10.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización Medio, es decir podrían ser comercializados a largo Plazo, debido a su ubicación y topografía.

10.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

Se ha analizado desde el punto de vista de los enfoques de costos de mercado, el enfoque de ingresos no se ha considerado en este avalúo, debido a que estos se basan en los ingresos y egresos del negocio en sí, como son gastos de agua, luz, mantenimiento, etc. y no fueron proporcionados valores contables, ni valores en libros y demás información financiera que permita utilizar dicho criterio, además que, dicha metodología, no se considera factible dado que al analizar el negocio en si no se hace un análisis detallado de los activos.

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
HOMOGENIZACION DE FACTORES

Nº	UBICACION DEL PREDIO	AREA TOTAL HA	VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR VENTA HA	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TRATAMIENTO multipl	PROPORCION multipl	USO DEL SUELO multipl	UBICAC divide	EQUIPAMIENTO multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	REFERENCIA	OBSERVACIONES
1	REFERENCIA 1: Terreno en venta, valor US$ 1.520.000,00 del cual se descontara el valor de la Infraestructura	78,96	$ 770.000,00	$ 9.751,77	0,90	1,00	1,05	1,20	1,20	1,00	1,20	1,00	1,13	$11.058,51		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-se-vende-camaronera-en-isla-de-80-ha-1459605 77.html?utm_source=share&utm_medium=copyLink&utm_campaign=property_share
2	REFERENCIA 2: Terreno en venta Valor en Venta US$ 547.650,00 del cual se descontara el valor de la Infraestructura	22,93	$ 194.650,00	$ 8.488,88	0,90	1,00	1,05	1,20	1,20	1,00	1,20	1,00	1,13	$9.626,39		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-se-vende-camaronera-con-escritura-y-acuerdo-91488505.html?utm_source=share&utm_medium=copyLink&utm_campaign=property_share
3	REFERENCIA 3: Terreno en venta Valor en Venta US$ 1.090.320,00 del cual se descontara el valor de la Infraestructura	49,56	$ 410.320,00	$ 8.279,26	0,90	1,00	1,10	1,20	1,20	1,00	1,20	1,00	1,19	$9.835,76		Camaronera en Venta a Precio de Oportunidad en la Exclusiva Isla Pongal, El Oro, Ecuador
	SUMA DE VALORES													$30.520,66		
	VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA de TERRENO SIN CONSTRUCCION													$10.173,55		

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

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO MEDIANERO	34,0000	HA	$ 10.173,55	$ 345.900,70
TOTAL					$ 345.900,70

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CON 70/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

b) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Edificacion Campamento	m²	160,00	$ 280,00	1,25	$ 350,00	$ 56.000,00
2	Estacion de Bombeo	m²	75,00	$ 180,00	1,25	$ 225,00	$ 16.875,00
3	Compuertas	Unidad	14,00	$ 420,00	1,25	$ 525,00	$ 7.350,00
4	Muros Divisorios y perimetra	m³	116.739,00	$ 1,10	1,25	$ 1,38	$ 161.099,82
5	Piscina N° 1	m³	79.529,40	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 159.058,80
6	Piscina N° 2	m³	32.288,40	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 64.576,80
7	Piscina N° 3	m³	58.962,60	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 117.925,20
8	Piscina N° 4	m³	113.794,20	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 227.588,40
9	Piscina N° 5	m³	85.743,00	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 171.486,00
10	Precriadero	m³	18.248,40	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 36.496,80
11	Canal reservorio	m³	136.303,80	$ 1,60	1,25	$ 2,00	$ 272.607,60
						TOTAL	$ 1.291.064,42

SON: UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SESENTA Y CUATRO, CON 42/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$ 345.900,70
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 1.291.064,42
	$ 1.636.965,12

SON: UN MILLON SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO, CON 12/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

289
Doscientos ochenta y nueve

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICION	% DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	Edificacion Campamento	m²	160,00	$ 350,00	35%	$ 227,50	$ 36.400,00
2	Estacion de Bombeo	m²	75,00	$ 225,00	35%	$ 146,25	$ 10.968,75
3	Compuertas	Unidad	14,00	$ 525,00	35%	$ 341,25	$ 4.777,50
4	Muros Divisorios y perimetra	m²	116.739,00	$ 1,38	35%	$ 0,90	$ 105.065,10
5	Piscina N° 1	m²	79.529,40	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 103.388,22
6	Piscina N° 2	m²	32.288,40	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 41.974,92
7	Piscina N° 3	m²	58.962,60	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 76.651,38
8	Piscina N° 4	m²	113.794,20	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 147.932,46
9	Piscina N° 5	m²	85.743,00	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 111.465,90
10	Precriadero	m²	18.248,40	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 23.722,92
11	Canal reservorio	m²	136.303,80	$ 2,00	35%	$ 1,30	$ 177.194,94
						TOTAL	$ 839.542,09

SON: OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS, CON 09/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR DE COMERCIAL
TERRENO	$ 345.900,70
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 839.542,09
	$ 1.185.442,79

SON: UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS, CON 79/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

2905 Doscientos noventa

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR COMERCIAL	% DE CASTIGO	VALOR TOTAL
1	Edificacion Campamento	m²	160,00	$ 36.400,00	20%	$ 29.120,00
2	Estacion de Bombeo	m²	75,00	$ 10.968,75	20%	$ 8.775,00
3	Compuertas	Unidad	14,00	$ 4.777,50	20%	$ 3.822,00
4	Muros Divisorios y perimetra	m³	116.739,00	$ 105.065,10	20%	$ 84.052,08
5	Piscina N° 1	m³	79.529,40	$ 103.388,22	20%	$ 82.710,58
6	Piscina N° 2	m³	32.288,40	$ 41.974,92	20%	$ 33.579,94
7	Piscina N° 3	m³	58.962,60	$ 76.651,38	20%	$ 61.321,10
8	Piscina N° 4	m³	113.794,20	$ 147.932,46	20%	$ 118.345,97
9	Piscina N° 5	m³	85.743,00	$ 111.465,90	20%	$ 89.172,72
10	Precriadero	m³	18.248,40	$ 23.722,92	20%	$ 18.978,34
11	Canal reservorio	m³	136.303,80	$ 177.194,94	20%	$ 141.755,95
TOTAL						$ 671.633,68

SON: SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES CON 68/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

NOTARIA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	$ 276.720,56
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$ 671.633,68
	$ 948.354,24

SON: NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, CON 24/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

11. 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 castigó al 20% por ser un tipo de bien comercializable a largo plazo.

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

12. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y los que represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 12 de Diciembre del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado a la propiedad coactivada que pertenece a la **COMPAÑÍA JARCAMCAMARONERA S.A.**, ubicado en el sector en el sector Sabana de Pagua, Parroquia Tendales, Cantón Guabo, Provincia de El Oro, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud:	Octubre 03 del 2025
Fecha de Inspección:	Diciembre 10 del 2025
Fecha de entrega del informe:	Diciembre 12 del 2025

Doscientos noventa y uno.

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.**

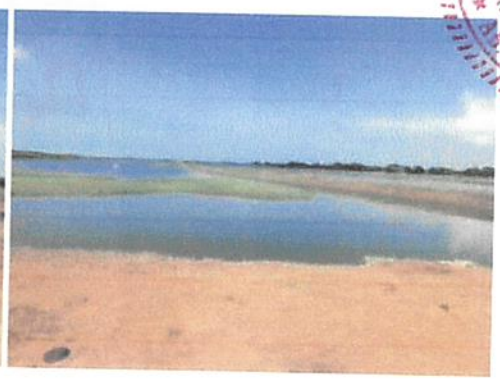
RONALD ACOSTA SUAREZ
DEPOSITARIO JUDICIAL

292 Doscientos noventa y dos

ANEXOS FOTOGRAFICOS.







293 Doscientos noventa tres.

