



Factura: 001-101-000151561



20260901014D00523

alex

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D00523

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, (16:16).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL

NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



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 ubicado en el Barrio Valle Hermoso de la parroquia y Cantón Zapotillo, Provincia de Loja, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

PROCESO COACTIVO: 2023-0076-02
Correo: pmvargas@espol.edu.ec

MAYO 2025
pág. 1



1. INFORMACION BASICA

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1.1.- Tipo de Inmueble.- | Lote de terreno agrícola. |
| 1.2 Tipo de Avalúo.- | Comercial – Agrícola. |
| 1.3 Localización.- | Barrio Valle Hermoso, parroquia y Cantón Zapotillo,
Provincia de Loja |
| 1.4 Propietario del Bien.- | MARTHA CECILIA MACAS HURTADO
ARBOLEDA JIMENEZ JOHNNY MODESTO |
| 1.5 Ubicación Geográfica.- | 4°23'15.2"S 80°20'00.2"W
-4.387556, -80.333389. |
| 1.6 Código Catastral .- | S/D |
| 1.7 Cantón.- | Zapotillo. |
| 1.8 Provincia.- | Loja. |
| 1.9 Generalidades – Act. Económica.- | Agrícola. |
| 1.10 Institución Solicitante | GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA
DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
B.P. |
| 1.11 Antecedentes.- | El terreno, es ideal para Proyectos agrícolas. |

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: Agrícola.
Plusvalía: Media – baja |
| 3.02 Sectores próximos | Su entorno es netamente agrícola, cercano a la
propiedad se pudo notar la compañía Hortifrut
Ecuador, el Paradero Turístico Shalon Café, La
Compañía Agrindzap, entre otros. |



3.03 Entorno del Sector

En el entorno podemos observar fincas agrícolas y propiedades dedicadas a la producción agrícola.

3.04 Servicios Públicos

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

3.05 Perspectivas de Valoración

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

3.06 Servicios públicos y proyecciones

La propiedad solo cuenta con energía eléctrica, dado a que se encuentra en estado baldío y no se evidencia desarrollo urbanístico en el sitio.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad Lote de terreno de uso agrícola de forma irregular.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno agrícola ideal para el cultivo de ciclo corto.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lote agrícola con una superficie de 14.15 ha., ubicado en el Barrio Valle Hermoso, de la parroquia y Cantón Zapotillo, Cantón Zapotillo, Provincia Loja.

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

POR EL NORTE: con terrenos de propiedad de Rodrigo Vidal Requeses carretera por división que conduce a Valle Hermoso, Zapotes, desde el punto No. 1 hasta el punto No. 2 con una distancia de 142,52 metros, con terreno de Mario Loaiza carretera por división que conduce a Valle Hermoso Zapotes desde el punto No. 2 hasta el punto No. 3 con una distancia de 144,78 metros, dando un total por este lindero Norte de 287,30 metros.

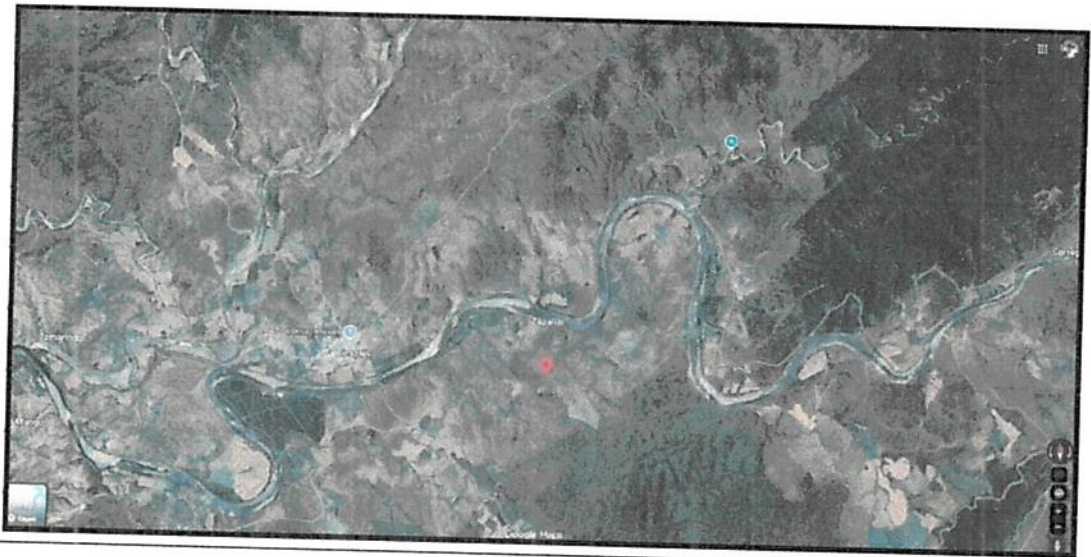
POR EL SUR: con terrenos de propiedad de Luis Hernán Castillo desde el punto No. 5 hasta el punto No. 6, con una distancia de 58,14 metros, desde el punto No. 6 hasta el punto No. 7 con una distancia de 28,32 metros, dando un total por este lindero Sur de 88,46 metros.

POR EL ESTE: con terrenos de Luis Hernán Castillo desde el punto No. 3 hasta el punto No. 4 con una distancia de 84,72 metros, desde el punto No. 4 hasta el punto No. 5 con una distancia de 497,54 metros dando un total por este lindero Este de 582,26 metros; y,

POR EL OESTE: con terreno de propiedad de Anibal Castillo Olaya desde el punto No. 7 hasta el punto No. 8 con una distancia de 103,31 metros, desde el punto No. 8 hasta el punto No. 9 con una distancia de 89,00 metros, desde el punto No. 9 hasta el punto No. 10 con una distancia de 61,39 metros, desde el punto No. 10 hasta el punto No. 11 con una distancia de 131,83 metros, desde el punto No. 11 hasta el punto No. 12 con una distancia de 168,80 metros, desde el punto No. 12 hasta el punto No. 13 con una distancia de 66,07 metros, desde el punto No. 13 hasta el punto No. 01 con una distancia de 65,12 metros dando un total por este lindero Oeste de 685,52 metros.

AREA TOTAL: 14.15 hectáreas.

PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL Coordenadas: -4.387556, -80.333389 (4°23'15.2"S 80°20'00.2"W)



PROCESO COACTIVO: 2023-0076-02
Correo: pmvargas@espol.edu.ec

MAYO 2025
pág. 4



DESCRIPCION DE LOS ACABADOS

Dentro del lote de terreno no se encuentran edificaciones construidas o por construir

5. ANALISIS DE MERCADO

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

6. INFORME DEL LEVANTAMIENTO EN SITIO

Para este tipo de valoración de bienes inmuebles se realizó la inspección física, conforme a la indicación del depositario judicial.

7. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Macro Lote de terreno baldío, sin obra municipal y en invierno con posible inundación en el sector.

8. METODOLOGIA DE LA VALORACION

8.1 TERRENO

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

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

8.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

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.

9. AVALUO

9.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es un bien para desarrollar proyectos agrícolas.

9.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que el bien valorado posee un grado de realización BAJO, es decir podrían ser comercializados en un largo plazo, considerando aspectos tales como la ubicación y el tiempo de venta.

9.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

No aplica, dado que es un terreno sin uso, y la topografía no es apetecible para alquiler.

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														
N°	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TRATAMIENTO	PROPORCIÓN	USO DEL SUELO	UBICAC	EQUIPAMIENTO	TOTAL	TOTAL	
		TOTAL Ha	VENTA Ha	múltiplo	múltiplo	múltiplo	múltiplo	múltiplo	múltiplo	divide	múltiplo	FACTRES	HOMOGENEO	EVIDENCIA
1	REFERENCIA 1: Venta Terreno Zapotillo sito el Guasimo, parroquia Limones a orillas del Río Alamor a 7km de la vía de pavimento rígido	50,00	\$2.000,00	1,00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,20	1,00	1,00	4,61	\$9.219,84	 https://zapotillo.es.gov.ec/venta-frsca-de-50-hectareas-en-zapotillo-ideal-216741
2	REFERENCIA 2: FINCA de Terreno completamente apto para la agricultura, ubicada en Zapotillo	11,00	\$3.600,00	1,00	1,40	1,40	1,40	1,00	1,20	1,00	0,80	2,63	\$9.483,26	 https://zapotillo.es.gov.ec/finca-venta-terreno-frsca-en-zapotillo-162193
3	REFERENCIA 3: Terreno en zapotillo, con arrocera, en sector Romero	15,00	\$3.200,00	1,00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,20	1,00	0,80	3,69	\$11.801,40	 https://zapotillo.es.gov.ec/finca-venta-terreno-en-zapotillo-350464
SUMA DE VALORES														
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR Ha de TERRENO SIN CONSTRUCCION													\$30.504,50	
													\$10.168,17	

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	14,15	Ha	\$ 10.168,17	\$ 143.879,61
TOTAL					\$ 143.879,61

SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHO CIENTOS SETENTA Y NUEVE, CON 61/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICIÓN

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$143.879,61
TOTAL	\$ 143.879,61

SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHO CIENTOS SETENTA Y NUEVE,
 CON 61/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$143.879,61
TOTAL	\$ 143.879,61

SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHO CIENTOS SETENTA Y NUEVE,
 CON 61/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD

CONCEPTO	VALOR DE OPORTUNIDAD
TERRENO	\$115.103,68
TOTAL	\$ 115.103,68

SON: CIENTO QUINCE MIL CIENTO TRES,
 CON 68/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

10. 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 base al área indicada por el 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 comerciable a largo plazo.

11. 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 bien coactivada que es un Lote Agrícola de 14.15 ha, de propiedad de los cónyuges Martha Cecilia Macas Hurtado y Arboleda Jiménez 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 COMPAÑÍAS, 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.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.


MIGUEL MONTALVO DE LA TORRE.
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANEXOS FOTOGRAFICOS.



