Factura: 001-101-000142302

20250901014D00478

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D00478

Ante mí, NOTARIO(A) SUPLENTE CHARLES MICHAEL VILLAFUERTE PAZMIÑO de la NOTARÍA DÉCIMA CUARTA EN RAZÓN DE LA ACCIÓN DE PERSONAL 01341-DP09-2025-JM, 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 6 DE MARZO DEL 2025 (10:03)

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) SUPLENTE CHARLES MICHAEL VILLAFUERTE PAZMIÑO
NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AP: 01341-DP09-2025-JM

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 DEL CANTÓN GUAYAQUIL

455
Cuatrocientos cincuenta ~~cuatro~~ cinco

OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2021-0079-02



NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTÓN GUAYAQUIL

El suscrito Perito Avaluador Ing. Pedro Vargas Espinoza. a solicitud de la:

GERENCIA DE COACTIVA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

CERTIFICA haber procedido el día 24 de febrero del 2025, a visitar el bien propiedad del Sr. MACIAS AVILES SEFERINO ORLANDO, en calidad de Presidente de la compañía LENIROCA S.A., situada en el sector San Pablo conocido como Barrio Lindo, Recinto Petrillo, Parroquia y Cantón Nobol de la Provincia del Guayas, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de siete lotes de terreno que forman un solo cuerpo.

455 l
Cuatrocientos cincuenta seis

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble.-	Siete lotes de terreno que forman un solo cuerpo.
1.2 Tipo de Avalúo.-	Comercial – Agrícola.
1.3 Localización.-	Sector Barrio Lindo, a 3 kilómetros del carretero principal de la vía Daule.
1.4 Propietario del Bien.-	MACIAS AVILES SEFERINO ORLANDO. **C.I: 090667827-1**
1.5 Ubicación Geográfica.-	Sector San Pablo conocido como Barrio Lindo, Recinto Petrillo, Parroquia y Cantón Nobol de la Provincia del Guayas
1.6 Cantón.-	Nobol.
1.7 Provincia.-	Guayas.
1.8 Generalidades – Act. Económica.-	Agrícola.
1.9 Institución Solicitante	GERENCIA DE COACTIVA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
1.10 Antecedentes.-	El terrenos, es ideal para Agroindustria y Agrícola.

2. TITULACION

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

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

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona:	Agrícola.
Plusvalía:	Media – Alta

3.02 Sectores próximos

Fincas Agrícolas.

3.03 Entorno del Sector

En el entorno podemos encontrar producción agrícola.

3.04 Servicios Públicos

Agua Potable	☑	Red Pública
Energía Eléctrica	☑	Red Pública
Alcantarillado	☑	Red Publica
Telefonía	☑	Pública
Seguridad	☑	Privada
Vías de Acceso	☑	Lastrado
Transporte Publico	☑	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 y agroindustriales.

3.06 Servicios públicos y proyecciones

Los servicios públicos que posee son los siguientes: energía eléctrica y agua potable.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Siete lotes de terreno que forman un solo cuerpo.

4.2 Características Generales del Terreno

Los Lotes tienen superficie plana se configura de forma rectangular.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lotes de terreno del 1 al 7 que forman un solo cuerpo de 41,86 hectáreas, ubicados en la Parroquia y Cantón Nobol de la Provincia del Guayas.

4'66'' Cuatrocientos sesenta ~~cinco~~ seis

SEGÚN CONTRATO/ESCRITURAS

Lotes de terreno del 1 al 7 que forman un solo cuerpo de 41,86 hectáreas, ubicados en la Parroquia y Cantón Nobol de la Provincia del Guayas.

LOTE NÚMERO UNO: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Lote de José Rugel Castro, con ochocientos doce metros; y, OESTE: Fracción número dos con ochocientos veinticuatro metros ochenta y ocho centímetros. Medidas que hacen un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

LOTE NUMERO DOS: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Fracción número cero uno con ochocientos veinticuatro metros ochenta y ocho centímetros; y, OESTE: Fracción número cero tres con ochocientos veinticuatro metros setenta y ocho centímetros. Medidas que hacen un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

LOTE NÚMERO TRES: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Fracción número cero dos con ochocientos veinticuatro metros setenta y ocho centímetros; y, OESTE: Fracción número cuatro con ochocientos diecisiete metros diecisiete centímetros. Medidas que hacen un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

LOTE NÚMERO CUATRO: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Fracción número cero tres con ochocientos diecisiete metros diecisiete centímetros; y, OESTE: Fracción número cero cinco con ochocientos diecisiete metros cero cinco centímetros. Medidas que hacen un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

LOTE NÚMERO CINCO: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Fracción número cero cuatro con ochocientos diecisiete metros cero cinco centímetros; y, OESTE: Fracción número cero seis con ochocientos diecinueve metros once centímetros. Medidas que hacen un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

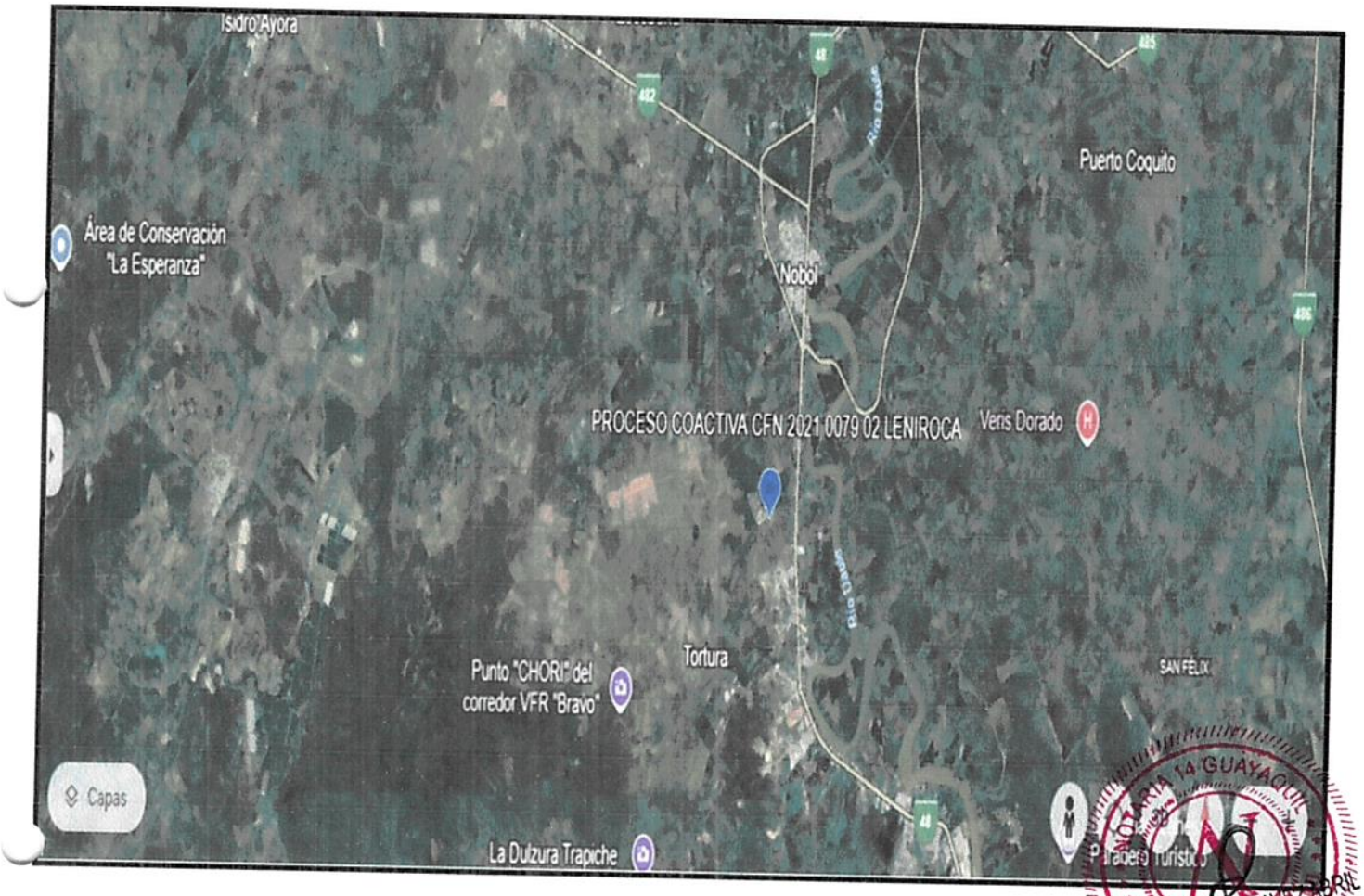
LOTE NÚMERO SEIS: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Fracción número cero cinco con ochocientos diecinueve metros once centímetros; y, OESTE: Fracción número cero siete con ochocientos treinta y un metros ochenta y cuatro centímetros. Medidas que hacen un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

LOTE NÚMERO SIETE: NORTE: Callejón público con noventa y dos metros treinta y cinco centímetros. SUR: Predio de la A.G.D. con cincuenta metros. ESTE: Fracción número cero seis con ochocientos treinta y un metros ochenta y cuatro centímetros; y, OESTE: Herederos de Miguel Sánchez con ochocientos treinta y nueve metros. Medidas que hace un área o superficie total de cinco punto noventa y ocho hectáreas (5.98 has).

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

No hay evidencia de edificaciones considerables para la valorización de gran importancia, solo es terreno el bien inmueble.

PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL



DESCRIPCION DE LOS ACABADOS

No aplica, dado que es un terreno.

DISTRIBUCIÓN: No aplica, dado que es un terreno.

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, en un corto a mediano plazo con personas naturales o compañías dedicadas a esta actividad comercial.

460 Cuatrocientos sesenta

7. 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.

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

No aplica, dado que es un terreno.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

9.1 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

NOTARÍA DÉCIMA GUAYAQUIL AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

9.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

No aplica, dado que es un terreno.

10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es un bien para desarrollar cualquier actividad agrícola y agroindustrial.

10.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización alto, es decir podrían ser comercializados en un mediano plazo, debido a futuro un polo desarrollo industrial.

10.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

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

460 Cuatrocientos sesenta uno

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 has	VALOR VENTA has	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TRATAMIENTO multipl	PROPORCION multipl	USO DEL SUELO multipl	UBICAC divide	EQUIPAMIENTO multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
	Venta de Propiedad Agricola Sector Petrillo	55.62	$ 7,910.82	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.83	$6,592.35		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-venta-de-propiedad-agricola-sector-petrillo-65795261.html
2	Venta DE Terreno Industrial Sector Petrillo	6.00	$ 10,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	0.83	$8,333.33		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-venta-de-terreno-industrial-sector-petrillo-145845863.html
3	VENTA DE TERRENO EN MANTA	10.50	$ 25,000.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.60	$15,000.00		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-via-a-daule-km-19.5.-entrada-a-chorrillo.-vendo-145194593.html
	SUMA DE VALORES												$29,925.68		
	VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HAS de TERRENO SIN CONSTRUCCION												$9,975.23		

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
MATRÍCULA

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	41.86	has	$ 9,975.23	$ 417,563.13
TOTAL					$ 417,563.13

SON: CUATROSCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES, 13/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$417,563.13
TOTAL	**$ 417,563.13**

SON: CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES, 13/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	$417,563.13
TOTAL	**$ 417,563.13**

SON: CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES, 13/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

CONCEPTO	VALOR DE OPORTUNIDAD
TERRENO	$375,806.82
TOTAL	**$ 375,806.82**

SON: TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SEIS, 82/100 DOLARES

463 f
Cuatrocientos sesenta y dos

11. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un mediano 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 10% por ser un tipo de bien comercializable a corto plazo.

12. 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 marzo 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 de los 7 lotes que conformar un solo cuerpo, que pertenece al Señor Sr. MACIAS AVILES SEFERINO ORLANDO, en calidad de Presidente de la compañía LENIROCA S.A. es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

NOTARÍA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Fecha de Solicitud:	febrero 20 del 2025
Fecha de Inspección:	febrero 24 del 2025
Fecha de entrega del informe:	marzo 07 del 2025

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.**
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS, **REGISTRO 480.**

CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL

464
Cuatrocientos sesenta y cuatro

ANEXOS FOTOGRAFICOS.

