



Factura: 001-101-000146564



20250901014D01531

4800
Cuatrocientos
ochenta



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D01531

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 18 DE AGOSTO DEL 2025, (15:44).


PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

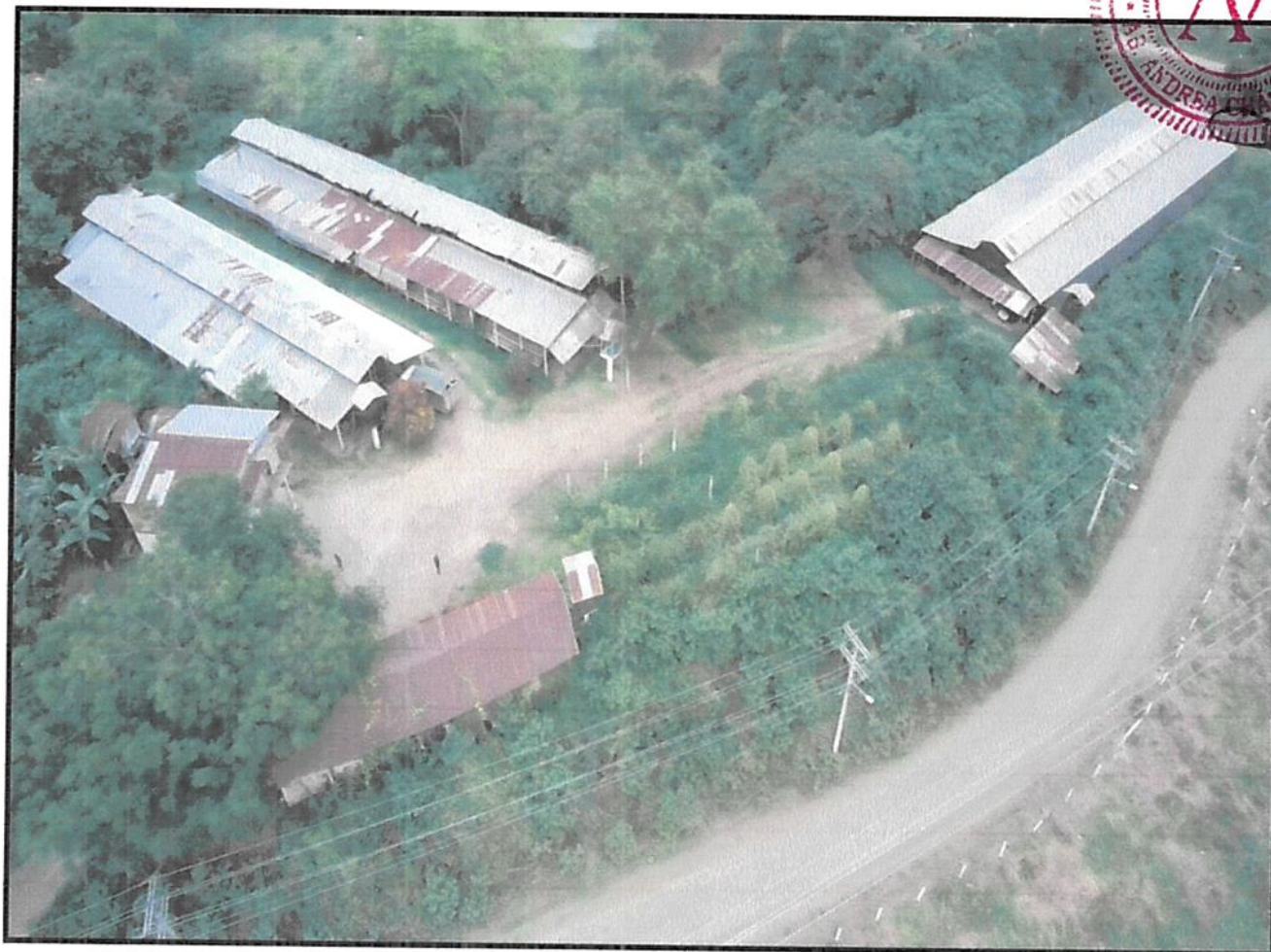

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL
NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



4811
Cuatrocientos
ochenta y
uno

OBJETO DE TASACION

PROCESO COACTIVO No. 2022-0109-02



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 12 de agosto del 2025, a visitar el bien propiedad de los Cónyuges Bitar Zambrano Chafic Adriano y Larrea Viteri Lídice Vanessa, ubicado en el By Pass Calceta – Quiroga y Camino Público, barrio Miraflores de la parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un terreno.

482p
Cuarenta y
dos

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. -

Lote de terreno identificados con los números 1 y 2 ubicado en el By Pass Calceta – Quiroga y Camino Público, barrio Miraflores de la parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí, con una superficie total de 22.600 metros cuadrados, de topografía plana, donde se implantan varios galpones y una edificación vivienda, los mismos que se encuentran en malas condiciones y no serán considerados dentro de la valoración correspondiente.

1.2 Tipo de Avalúo. -

Comercial - Suburbano.

1.3 Localización. -

By Pass Calceta – Quiroga y Camino Público, barrio Miraflores de la parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí.

1.4 Propietario del Bien. -

BITAR ZAMBRANO CHAFIC ADRIANO
LARREA VITERI LÍDICE VANESSA

1.5 Ubicación Geográfica. -

0°51'18.7"S 80°10'16.1"W
-0.855194, -80.171142

1.6 Código Catastral. -

S/D

1.7 Cantón. -

Bolívar

1.8 Provincia. -

Manabí

1.9 Generalidades – Act. Económica. -

Suburbano.

1.10 Institución Solicitante

GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA
DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
B.P.

4832
 Quatogen
 schent
 Tres

1.11 Antecedentes. -

Las edificaciones que conforman el bien, son ideales para la crianza de aves de corral, sin embargo, estas edificaciones (Galpones y vivienda) se encuentran en malas condiciones y no será valorizadas.

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: Suburbano
 Plusvalía: Media

3.2 Sectores de desarrollo

El tipo de predio es rústico, el sector está desarrollado como uso Suburbano.

3.3 Entorno del Sector

En el entorno podemos encontrar cultivos agrícolas de ciclo corto.

3.4 Perspectivas de Valoración

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

3.5 Servicios públicos y proyecciones

Agua Potable	☒	No
Energia Eléctrica	☒	Si
Pozo séptico	☒	Si
Telefonía	☒	No
Seguridad	☒	No
Vías de acceso	☒	Asfaltadas
Transporte público	☒	No
Aceras	☒	No
Bordillos	☒	No

484 f
Cuatrocientos
ochenta y
cuatro

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Dos Lotes de terreno con una superficie total de 22.600 metros cuadrados, topografía plana, donde se implantan varios galpones y una vivienda, los mismos que se encuentran en malas condiciones.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno de configuración plana, con un área de 22.600 metros cuadrados de forma irregular.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lote de terreno suburbano con una superficie total de 22.600 metros cuadrados, ubicado en el By Pass Calceta – Quiroga y Camino Público, barrio Miraflores de la parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí.

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

Linderos del Lote de terreno N° 1.

Noreste: Con Señora Trinidad Zambrano, en 204.52 m.

Sur: Con By Pass, en 233.11 m.

Oeste: Con Callejón público, en 115.20 m.

Área Total: 13.400 metros cuadrados

Linderos del Lote de terreno N° 2.

Norte: Con By Pass, en 291.22 m.

Suroeste: Con Herederos Moreira, José Bitar, en 235.49 m.

Este: Con Señor Elías Bitar, en 53.94 m

Área Total: 9.200 metros cuadrados

SUMA DEL ÁREA TOTAL DE LOS DOS LOTES DE TERRENO: 22.600 m²

480p
Cuatrocientos
ochenta y
nueve

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

A continuación, se describe plano de ubicación y de implantación de la propiedad en estudio, no se describen las edificaciones implantadas en los lotes de terreno en estudio debido al avanzado estado de deterioro, falta de mantenimiento y condiciones generales de conservación, dichas estructuras no aportan valor significativo al terreno. Por tanto, no serán consideradas en la estimación del valor comercial ni detalladas en el presente informe.

a. PLANO DE UBICACIÓN PANORÁMICO
LOTE DE TERRENO 22.600 Metros Cuadrados
Coordenadas: -0.855194, -80.171142 (0°51'18.7"S 80°10'16.1"W)



b. DETALLE DE EDIFICACIONES (OBRAS CIVILES)

Las edificaciones implantadas en el lote de terreno no serán consideradas en el presente avalúo por no contar con valor debido a sus malas condiciones

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.

426 P
Luzmila
ochente y
pis

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 no se encuentran 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 | - CONFIGURACION | - TOPOGRAFIA |
| - TAMAÑO | - FORMA | - FONDO |
| - COSTO DEL M2 EN LA ZONA | - VECINDARIO | - PROPORCION |



9.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Con respecto a las edificaciones se han considerado los siguientes factores

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

10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es Media, dado que está la propiedad no se encuentra en producción.

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 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.

4271
 Cuatrocientos
 ochenta y
 siete

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

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES														
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	ÁREA TOTAL M²	VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR VENTA M²	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TRATAMIENTO multipl	PROPORCIÓN multipl	USO DEL SUELO multipl	UBICAC divide	EQUIPAMIENTO multipl	TOTAL FACTES	TOTAL HOMOGÉNEO
1	REFERENCIA 1: Venta de terreno	50.000,00	380.000,00 \$	7,60	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	\$6,84
2	REFERENCIA 2: Venta de terreno	42.300,00	300.000,00 \$	7,09	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	\$6,38
3	REFERENCIA 3: Venta de terreno con relleno, el cual se descontó el valor del relleno y los postes de Hº	1.200,00	10.000,00 \$	8,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	\$7,50
SUMA DE VALORES													\$20,72	
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR M² de TERRENO SIN CONSTRUCCION													\$6,91	

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	22.600,00	M²	\$ 6,91	\$ 156.166,00
TOTAL					\$ 156.166,00

SON: CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, CON 00/100 DÓLARES
 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

438P
 Quatrocientos ochenta y ocho

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICIÓN DEL TERRENO

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$156.166,00
TOTAL	\$ 156.166,00

SON: CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$156.166,00
TOTAL	\$ 156.166,00

SON: CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Red circular roja con la letra 'M' en el centro. Alrededor de la letra 'M' se lee 'M. VARGAS ESPINOZA' y 'PERITO AVALUADOR'. Debajo de la red se lee 'AB. ANDREA CHAVEZ' y 'PERITO AVALUADOR'.

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O DE REALIZACION

CONCEPTO	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	\$124.932,80
TOTAL	\$124.932,80

SON: CIENTO VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS, CON 80/100 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 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.

489P
Quitar
chonta y
nuevo

12. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 19 de agosto 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 de los Cónyuges BITAR ZAMBRANO CHAFIC ADRIANO y LARREA VITERI LÍDICE VANESSA, dos lotes de terreno que suman 22.600 m², ubicada en el By Pass Calceta – Quiroga y Camino Público, barrio Miraflores de la parroquia Calceta, Cantón Bolívar, Provincia de Manabí, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: agosto 04 del 2025
Fecha de Inspección: agosto 12 del 2025
Fecha de entrega del informe: agosto 19 del 2025


PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA

C.C.: 091728836-7

PERITO AVALUADOR

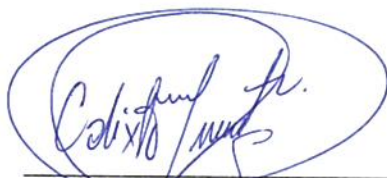
INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑÍAS, REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311

PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, REGISTRO NO. PA-2010-1174.

PERITO CALIFICADO POR CONSEJO LA JUDICATURA REGISTRO #13297773.

PÉRITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.





CALIXTO MORANTE VALENCIA
DEPOSITARIO JUDICIAL

4901
 Cuatrocientos
 noventa

ANEXOS FOTOGRAFICOS.



4911
Cuatrocientos
noventa y
uno

