Factura: 002-007-000002831

20250901024D00563

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901024D00563

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA VIGÉSIMA 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 16 DE DICIEMBRE DEL 2025, (11:47).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL

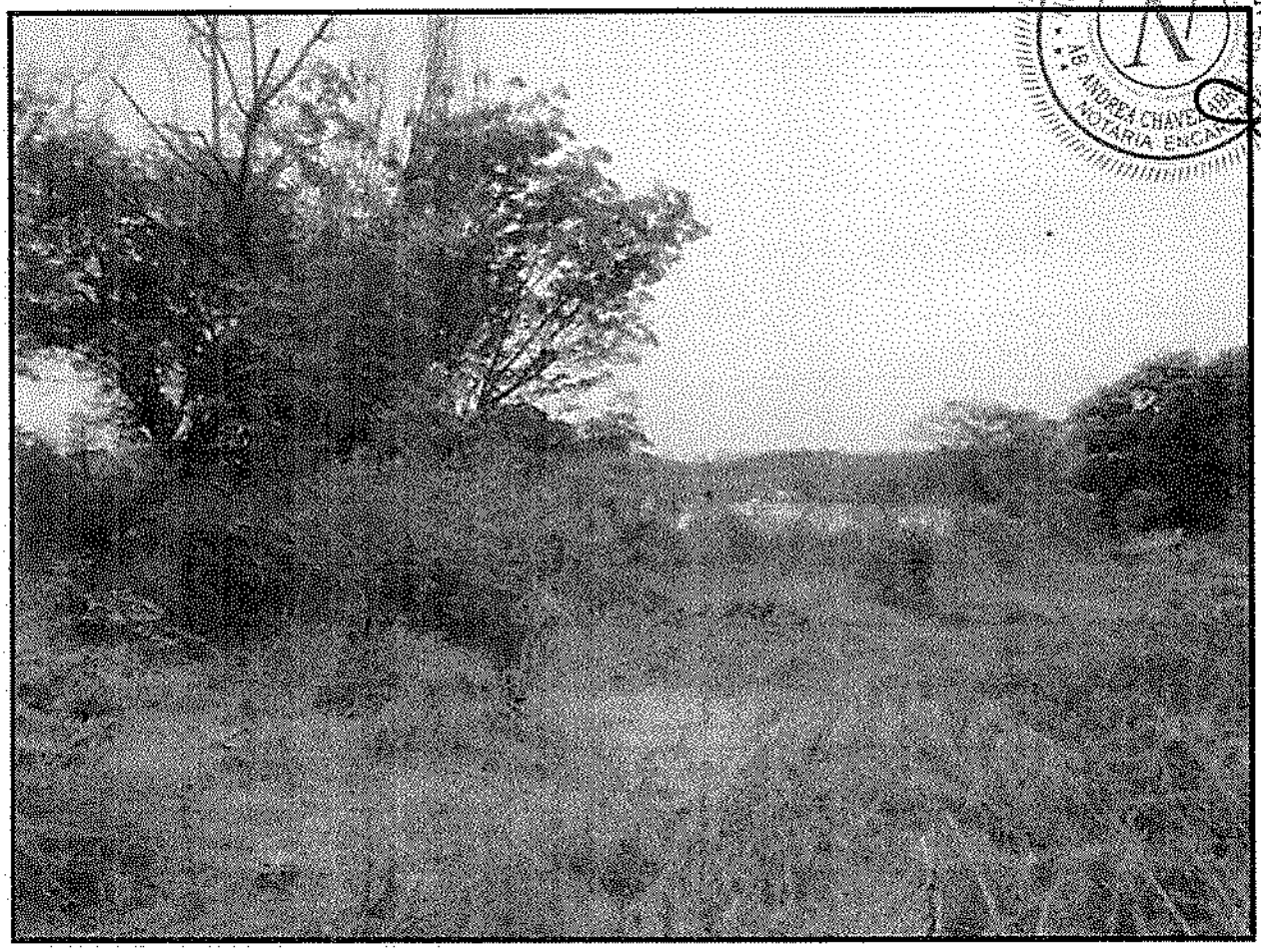
NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARÍA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL Notaria 24 (Guayaquil) Encargada

OBJETO DE TASACION

PROCESO COACTIVO No. 2021-0097-02

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHAVEZ ZAMBRANO
Notaría 24 Guayaquil



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 03 de diciembre del 2025, a visitar el bien propiedad de la **COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC.**, ubicado en el sector vías a las Canteras de Picoazá, Sitio el Jaboncillo, de la Parroquia Picoazá, Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. -	Lote de terreno ubicado en el sector vías a las Canteras de Picoazá, Sitio el Jaboncillo, de la Parroquia Picoazá, Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, con una superficie total de 4.136 has, de topografía regular, en su interior no cuenta con edificaciones construidas o por construir, sin embargo, se pudo observar que anteriormente en el sitio se encontraban varias edificaciones del tipo Galpones y oficinas.
1.2 Tipo de Avalúo. -	Comercial – Industrial.
1.3 Localización. -	Sector vías a las Canteras de Picoazá, Sitio el Jaboncillo, de la Parroquia Picoazá, Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí.
1.4 Propietario del Bien. -	COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC
1.5 Ubicación Geográfica. -	1°02'02.2"S 80°30'09.6"W -1.033937, -80.502673
1.6 Código Catastral. -	S/D
1.7 Cantón. -	Portoviejo
1.8 Provincia. -	Manabí
1.9 Generalidades – Act. Económica. -	industrial.
1.10 Institución Solicitante	GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

1.11 Antecedentes. -

El lote de terreno, ubicado Sector vías a las Canteras de Picoazá, Sitio el Jaboncillo, de la Parroquia Picoazá, Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, con una superficie total de 4.136 hectáreas, dentro del predio se pudo observar que anteriormente en el sitio se encontraban varias edificaciones del tipo Galpones y oficinas.

2. TITULACION

2.1 Escritura. -

Hipoteca Abierta a favor de la CFN B.P.

NOTARIA 24 GUAYAQUIL
ANDREA CHIRIBOGA
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHIRIBOGA TERÁN
Notaría 24 Guayaquil

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Industrial.
Plusvalía: Baja.

3.2 Sectores de desarrollo

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

3.3 Entorno del Sector

En el entorno podemos encontrar varias industrias dedicadas a diferentes actividades.

3.4 Perspectivas de Valoración

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

3.5 Servicios públicos y proyecciones

Agua Potable	☑	Si
Energia Eléctrica	☑	Si
Alca Alcantarillado	☑	Si
Telefonía	☑	Si
Seguridad	☐	Si
Vías de acceso	☑	Lastradas
Transporte público	☑	Si
Aceras	☐	Si
Bordillos	☐	Si

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Lote de terreno con una superficie total de 4.136 hectáreas, topografía regular, en su interior no se encontraron edificaciones construidas o por construir.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno de configuración y topografía regular, con un área de 4.136 hectáreas, topografía regular, en su interior no se encontraron edificaciones construidas o por construir.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lote de terreno Rural con una superficie total de 4.136 hectáreas, ubicado en el Sector vías a las Canteras de Picoazá, Sitio el Jaboncillo, de la Parroquia Picoazá, Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí.

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

Linderos del Lote de terreno.

Frente:	Lindera con carretero Público, con 98.50 m.
Atrás:	Lindera con Propiedad de Manuel Quijije, con 98.50 m.
Por un Costado:	Lindera con Propiedad de Hugo Molina, con 419.90 m.
Por otro Costado:	Lindera con Propiedad de Guillermo Velásquez, con 419.90 m.
Área Total:	**4.136 hectáreas**

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

A continuación, se describe plano de ubicación y de implantación de la propiedad en estudio.

a. PLANO DE UBICACIÓN PANORÁMICO

LOTE DE TERRENO, ÁREA TOTAL 4.136 hectáreas
Coordenadas: -1.033937, -80.502673 (1°02'02.2"S 80°30'09.6"W)



b. DETALLE DE EDIFICACIONES (OBRAS CIVILES)

Dentro de los lotes de terreno no presentan edificaciones construidas o por construir.

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

Durante la inspección física realizada en el interior del lote, se constató la ausencia de edificaciones construidas, estructuras en proceso de ejecución o elementos que evidencien actividad constructiva futura. El terreno se encuentra libre de intervenciones arquitectónicas, lo cual permite una evaluación directa de sus condiciones topográficas, accesibilidad y potencial de uso conforme a normativa vigente.

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Se trata de un lote de terreno, el mismos que no cuentan con edificaciones construidas o por construir en su interior.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

9.1 TERRENO

Para efectos del avalúo del terreno Rural - Agrícola 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

El método de la renta no resulta aplicable en este caso, dado que el lote de terreno se encuentra **vacío y sin edificación construida o en proyecto**, lo cual impide la generación de ingresos por arrendamiento o explotación directa. Al no existir una estructura que permita estimar rentas efectivas ni potenciales, se carece de base objetiva para proyectar flujos de ingresos futuros. En consecuencia, se descarta este enfoque por **falta de evidencia económica sustentable**, optando por métodos alternativos como el comparativo de mercado o el de costo, según corresponda.

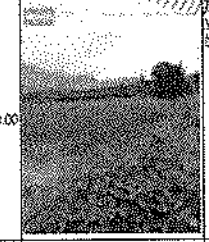
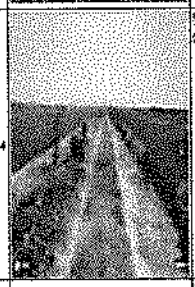
ESTUDIO DE MERCADO:

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 LOTE DE TERRENO DE 4.136 HA.

ANEXO TECNICO – VALORIZACION TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL HA	VALOR VENTA	VALOR VENTA x HA	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TRATAMIENTO multipl	PROPORCION multipl	USO DEL SUELO multipl	UBICAC dólar	EQUIPAMIENTO multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
1	REFERENCIA 1: Venta Terreno Rocafuerte	10.00	$ 150,000.00	$ 15,000.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.20	1.20	1.00	1.00	1.58	$23,760.00		Terreno Exterior de en Venta en Sitio Monte de $150,000	
2	REFERENCIA 2: Venta Terreno en Portoviejo	17.3467	$ 449,000.00	$ 25,883.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	0.80	1.15	$29,818.24		Foto referencia de venta en rocafuerte	
3	REFERENCIA 3: Venta Terreno en Portoviejo	7.40	$ 79,000.00	$ 10,675.68	0.90	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	0.80	1.00	1.96	$20,926.46		Venta de finca en Portoviejo Manabí	
	SUMA DE VALORES													$74,504.70		
	VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA de TERRENO SIN CONSTRUCCION													$24,834.90		

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO DE 4.136 HA

PREDIO TIPO						
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA		UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	4.13600		Ha	$ 24,834.90	$ 102,717.15
					TOTAL	$ 102,717.15

SON: CIENTO DOS MIL SETECIENTOS DIECISIETE, CON 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICIÓN DEL TERRENO

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$102,717.15
TOTAL	$ 102,717.15

SON: CIENTO DOS MIL SETECIENTOS DIECISIETE, CON 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	$102,717.15
TOTAL	$ 102,717.15

SON: CIENTO DOS MIL SETECIENTOS DIECISIETE, CON 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O DE REALIZACION

CONCEPTO	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	$82,173.72
TOTAL	$ 82,173.72

SON: OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES, CON 72/100 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.

12. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 16 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 COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC, con un área de 4.136 has., ubicado en EL Sector vías a las Canteras de Picoazá, Sitio el Jaboncillo, de la Parroquia Picoazá, Cantón Portoviejo, Provincia de Manabí, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud:	Noviembre 27 del 2025
Fecha de Inspección:	Diciembre 03 del 2025
Fecha de entrega del informe:	Diciembre 16 del 2025

NOTARÍA 24 GUAYAQUIL
AV. ANDRÉS CHÁVEZ DE LA CRUZ
NOTARIA ENCARGADA
AB. ANDREA CHÁVEZ DE LA CRUZ
NOTARIA 24 GUAYAQUIL

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.

MIGUEL MONTALVO DE LA TORRE
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANEXOS FOTOGRAFICOS.

