trescientos ochenta y dos 382

Factura: 001-101-000145868

20250901014D01385

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D01385

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 PROCESO DE COACTIVA 2021-0094-02, 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 2 DE JULIO DEL 2025, (12:03).

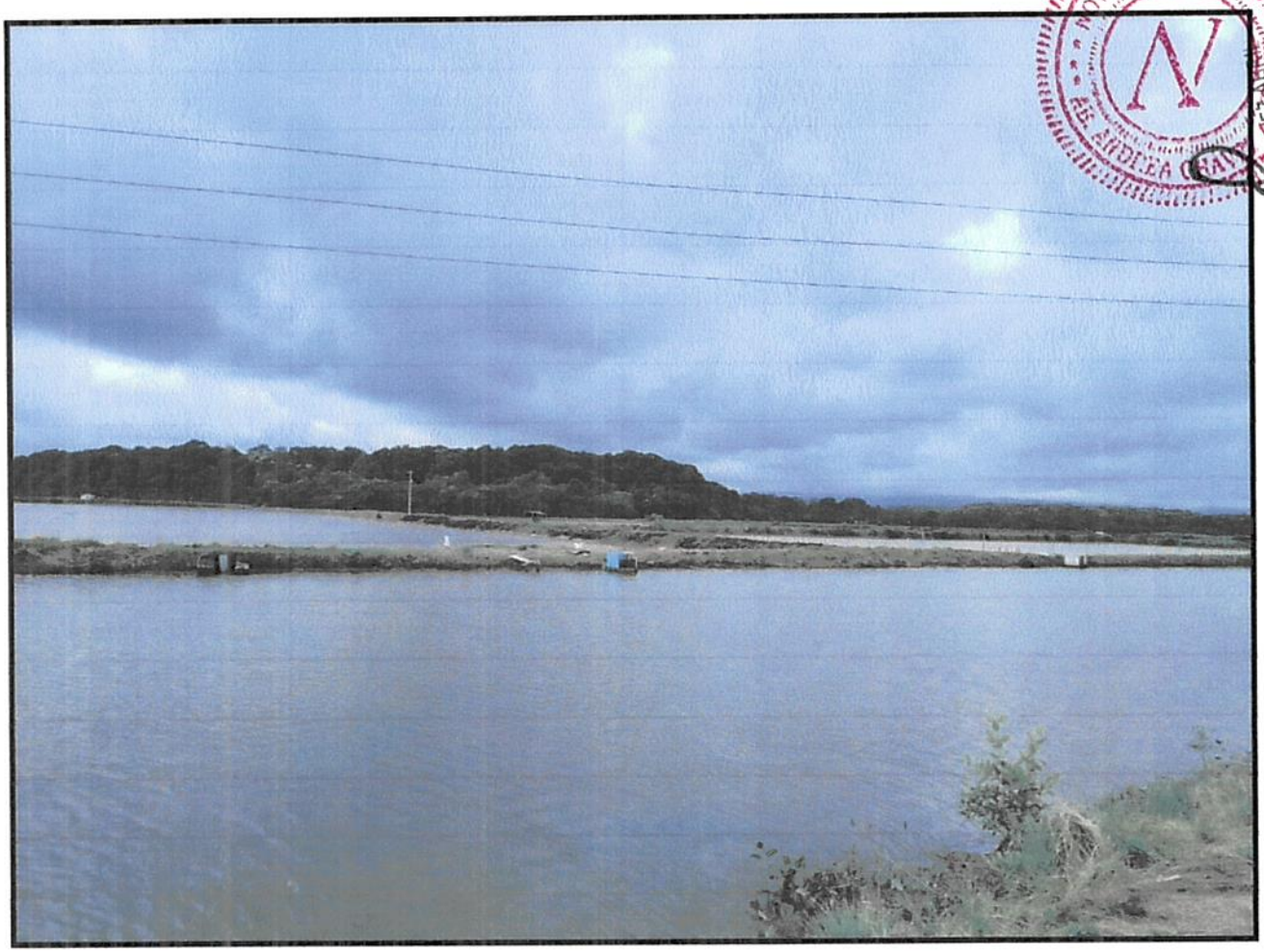
PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

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

385 f
trescientos ochenta y tres

OBJETO DE TASACION

PROCESO COACTIVO No. 2021-0094-02



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 30 de junio del 2025, a visitar el bien propiedad de la COMPAÑÍA CORPORACION ARAY ARAY BIOARAY S.A., ubicada en el sitio el Conchero de la parroquia Cojimíes del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de una Hacienda Camaronera.

384 V
trescientos ochenta y cuatro

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble. -	Lotes de terreno: con una superficie de 106.60 has, topografía plana, donde se implanta una hacienda camaronera (EN PRODUCCIÓN) y edificaciones complementarias.
1.2 Tipo de Avalúo. -	Comercial-Predio Rustico.
1.3 Localización. -	Sitio el Conchero de la parroquia Cojimíes del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí.
1.4 Propietario del Bien. -	COMPAÑÍA CORPORACION ARAY ARAY BIOARAY S.A.
1.5 Ubicación Geográfica. -	0°15'39.1"N 79°55'15.1"W 0.260869, -79.920870.
1.6 Código Catastral. -	131751510301047000
1.7 Cantón. -	Pedernales
1.8 Provincia. -	Manabí
1.9 Generalidades – Act. Económica. -	Camaronera y sector agrícola.
1.10 Institución Solicitante	GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
1.11 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.

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 y 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

Los servicios públicos que posee esta propiedad son los siguientes: energía eléctrica y agua mediante reservorios y pozos.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Lotes de terreno: con una superficie de 106.60 has, topografía plana, donde se implanta una hacienda camaronera (EN PRODUCCIÓN) y edificaciones complementarias.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno de configuración plana, con un área de 106.60 Has de forma irregular.

366 f
treceptas
ochenta y seis

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lote agrícola con una superficie 106.60 ha., ubicado en el Sitio el Conchero de la parroquia Cojimíes del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí.

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

Lote N° 2

Norte:	Con Camaronera el Conchero, con 705 metros RS89-45E, con 230 metros, RN23-30E, con 250 metros RS74-30E, con 120 metros RS27-00E, con 275 metros RS19-00W con 100 metros RS38-15E, con 260 metros, RS75-00E, con 182 metros, RS72-00E, con 78 metros RS89-15E, con 115 metros RN36-00E
Sur:	Con Manglares, con 138 metros RS58-15W, con camaronera de Antonio Delgado, con 1290 metros RN5-00W
Este:	Con Manglares, con 385metros RS02-00E, con 765 metros RS21-00E
Oeste:	Con el Rio Cojimíes, con 988 metros aguas arriba.

AREA TOTAL: 106.60 HAS.

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

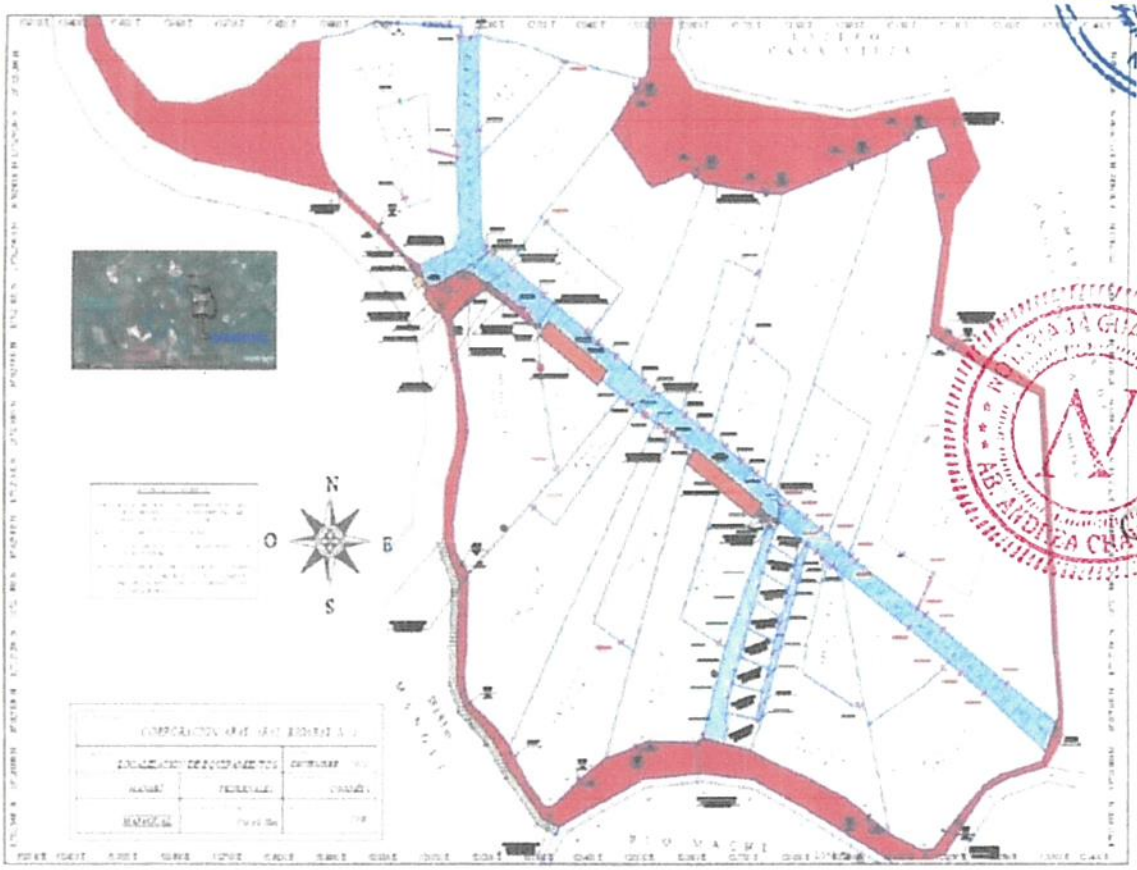
A continuación, se describe plano de ubicación y de implantación de la propiedad en estudio, además se describen las edificaciones implantadas en el terreno en estudio para su respectiva valoración en el informe de avaluó.

a. PLANO DE UBICACIÓN PANORÁMICO

LOTE DE 106.60 HAS: Coordenadas: 0.260869, -79.920870 (0°15'39.1"N 79°55'15.1"W)



387 f
trescientos ochenta y siete



b. DETALLE DE EDIFICACIONES (OBRAS CIVILES)

DETALLE	TIPO	UNID.	CANTIDAD
Estacion de Bombeo Majagual	Metálica	m²	315,00
Galpón de usos multiples	Mixta	m²	480,00
Baños para el personal	Hormigón armado	m²	23,00
Bodega de insumos	Hormigón armado	m²	144,00
Campamento para el personal	Hormigón armado	m²	156,00
Vivienda de construccion mixta 2 plantas	Mixta	m²	65,00
vivienda de construcción mista 2 plantas	Mixta	m²	65,00
Casa de guardinania (piscina N° 13)	Hormigón armado	m²	21,15
Casa de guardinania (piscina N° 15)	Hormigón armado	m²	36,00
Casa de guardinania (piscina N° 16)	Hormigón armado	m²	64,32
Casa de guardinania (piscina N° 17)	Hormigón armado	m²	18,75
Casa de guardinania (piscina N° 18)	Hormigón armado	m²	12,00
Casa de guardinania (piscina N° 20)	Hormigón armado	m²	25,00

c. DETALLE DE EDIFICACIONES (OBRAS COMPLEMENTARIAS)

DETALLE	UNID.	CANTIDAD
Compuerta de pesca, piscina 8-AB (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 09 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 10 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 11 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 12 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 13 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 14 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 15 (sin cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 16 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 17 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 18 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 19 (con cubeto)	Global	1,00
Compuerta de pesca, piscina N° 20 (con cubeto)	Global	1,00
Raceways N° 1 160x30 mtcon 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00
Raceways N° 2 (90x35 mt) con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00
Raceways N° 3 (160x30 mt) con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00
Estación de Bombeo de H° armado para los Nurcerys	Global	1,00
Caseta cubierta para generadores eléctricos	Global	1,00
Caseta para estación electrica	Global	1,00
Caseta de bombas para tratamiento de aguas	Global	1,00
Caseta para geenradores de energia	Global	1,00

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.

389 f
Trescientos ochenta y nueve

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	- 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 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.

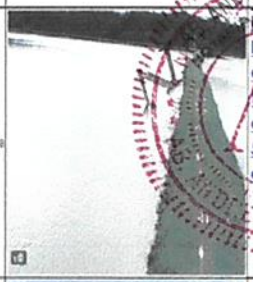
390 / trescientos noventa

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 Has	VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR VENTA Ha	FUENTE multiplicador	TAMAÑO multiplicador	FORMA multiplicador	TRATAMIENTO multiplicador	PROPORCION multiplicador	USO DEL SUELO multiplicador	UBICAC de dato	EQUIPAMIENTO multiplicador	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
1	REFERENCIA 1: Venta Camaronera Chamanga Sur de Atacames	52.00	1 650 000.00	$ 31 132.08	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.10	0.90	0.54	$16 711.98		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-se-vende-camaronera-con-53-ha-de-piscinas-en-esmeraldas-144621795.html
2	REFERENCIA 2: Venta de Camaronera, Tosagua, Manabi	40.00	1 000 000.00	$ 25 000.00	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.10	0.90	0.54	$13 420.23		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-camaronera-de-venta-en-tosagua-manabi-ar-146747218.html
3	REFERENCIA 3: Venta de Camaronera, Chone	130.00	4 250 000.00	$ 33 000.00	0.90	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.10	0.90	0.60	$19 693.00		https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecledin-camaronera-de-venta-de-agua-dulce-tosagua-manabi-61142341.html
													SUMA DE VALORES			$49 825.21
													VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR Ha de TERRENO SIN CONSTRUCCION			$16 605.07

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	106,6000	Ha	$ 16.605,07	$ 1.770.100,46
TOTAL					**$ 1.770.100,46**

SON: UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA MIL CIEN, 46/100 DÓLARES

391 / trescientos noventa uno

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

b) VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	AREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
1	Estacion de Bombeo Majagual	m²	315,00	200,00	1,25	250,00	78.750,00
2	Galpón de usos multiples	m²	480,00	600,00	1,25	750,00	360.000,00
3	Baños para el personal	m²	23,00	480,00	1,25	600,00	13.800,00
4	Bodega de insumos	m²	144,00	320,00	1,25	400,00	57.600,00
5	Campamento para el personal	m²	156,00	360,00	1,25	450,00	70.200,00
6	Vivienda de construccion mixta 2 plantas	m²	65,00	240,00	1,25	300,00	19.500,00
7	vivienda de construcción mista 2 plantas	m²	65,00	240,00	1,25	300,00	19.500,00
8	Casa de guardinania (piscina N° 13)	m²	21,15	200,00	1,25	250,00	5.287,50
9	Casa de guardinania (piscina N° 15)	m²	36,00	200,00	1,25	250,00	9.000,00
10	Casa de guardinania (piscina N° 16)	m²	64,32	240,00	1,25	300,00	19.296,00
11	Casa de guardinania (piscina N° 17)	m²	18,75	200,00	1,25	250,00	4.687,50
12	Casa de guardinania (piscina N° 18)	m²	12,00	200,00	1,25	250,00	3.000,00
13	Casa de guardinania (piscina N° 20)	m²	25,00	200,00	1,25	250,00	6.250,00
14	Compuerta de pesca, piscina 8-AB (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
15	Compuerta de pesca, piscina N° 09 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
16	Compuerta de pesca, piscina N° 10 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
17	Compuerta de pesca, piscina N° 11 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
18	Compuerta de pesca, piscina N° 12 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
19	Compuerta de pesca, piscina N° 13 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
20	Compuerta de pesca, piscina N° 14 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
21	Compuerta de pesca, piscina N° 15 (sin cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
22	Compuerta de pesca, piscina N° 16 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
23	Compuerta de pesca, piscina N° 17 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
24	Compuerta de pesca, piscina N° 18 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
25	Compuerta de pesca, piscina N° 19 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
26	Compuerta de pesca, piscina N° 20 (con cubeto)	Global	1,00	15.000,00	1,25	18.750,00	18.750,00
27	Raceways N° 1 160x30 mtcon 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00	350.000,00	1,25	437.500,00	437.500,00
28	Raceways N° 2 (90x35 mt) con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00	350.000,00	1,25	437.500,00	437.500,00
29	Raceways N° 3 (160x30 mt) con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00	350.000,00	1,25	437.500,00	437.500,00
30	Estación de Bombeo de H° armado para los Nurcerys	Global	1,00	8.000,00	1,25	10.000,00	10.000,00
31	Caseta cubierta para generadores eléctricos	Global	1,00	2.500,00	1,25	3.125,00	3.125,00
32	Caseta para estación electrica	Global	1,00	3.000,00	1,25	3.750,00	3.750,00
33	Caseta de bombas para tratamiento de aguas	Global	1,00	2.500,00	1,25	3.125,00	3.125,00
34	Caseta para generadores de energia	Global	1,00	2.000,00	1,25	2.500,00	2.500,00
	TOTAL						2.245.621,00

SON: DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO, 00/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICION
TERRENO	1.770.100,46
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	2.245.621,00
TOTAL	4.015.721,46

SON: CUATRO MILLONES QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTIUNO, 46/100 DÓLARES

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

3921
trescientos veintidos

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

RUBROS	INMUEBLE	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	PORCENTAJE DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	PRECIO TOTAL
1	Estacion de Bombeo Majagual	m²	315,00	$250,00	52,00%	$130,00	$40.950,00
2	Galpón de usos multiples	m²	480,00	$750,00	52,00%	$390,00	$187.200,00
3	Baños para el personal	m²	23,00	$600,00	52,00%	$312,00	$7.176,00
4	Bodega de insumos	m²	144,00	$400,00	52,00%	$208,00	$29.952,00
5	Campamento para el personal	m²	156,00	$450,00	52,00%	$234,00	$36.504,00
6	Vivienda de construccion mixta 2 plantas	m²	65,00	$300,00	52,00%	$156,00	$10.140,00
7	vivienda de construcción mista 2 plantas	m²	65,00	$300,00	52,00%	$156,00	$10.140,00
8	Casa de guardinania (piscina N° 13)	m²	21,15	$250,00	52,00%	$130,00	$2.749,50
9	Casa de guardinania (piscina N° 15)	m²	36,00	$250,00	52,00%	$130,00	$4.680,00
10	Casa de guardinania (piscina N° 16)	m²	64,32	$300,00	52,00%	$156,00	$10.033,92
11	Casa de guardinania (piscina N° 17)	m²	18,75	$250,00	52,00%	$130,00	$2.437,50
12	Casa de guardinania (piscina N° 18)	m²	12,00	$250,00	52,00%	$130,00	$1.560,00
13	Casa de guardinania (piscina N° 20)	m²	25,00	$250,00	52,00%	$130,00	$3.250,00
14	Compuerta de pesca, piscina 8-AB (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
15	Compuerta de pesca, piscina N° 09 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
16	Compuerta de pesca, piscina N° 10 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
17	Compuerta de pesca, piscina N° 11 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
18	Compuerta de pesca, piscina N° 12 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
19	Compuerta de pesca, piscina N° 13 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
20	Compuerta de pesca, piscina N° 14 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
21	Compuerta de pesca, piscina N° 15 (sin cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
22	Compuerta de pesca, piscina N° 16 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
23	Compuerta de pesca, piscina N° 17 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
24	Compuerta de pesca, piscina N° 18 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
25	Compuerta de pesca, piscina N° 19 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
26	Compuerta de pesca, piscina N° 20 (con cubeto)	Global	1,00	$18.750,00	52,00%	$9.750,00	$9.750,00
27	Raceways N° 1 160x30 mt con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00	$437.500,00	52,00%	$227.500,00	$227.500,00
28	Raceways N° 2 (90x35 mt) con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00	$437.500,00	52,00%	$227.500,00	$227.500,00
29	Raceways N° 3 (160x30 mt) con 2 tanques de Nurcerys	Global	1,00	$437.500,00	52,00%	$227.500,00	$227.500,00
30	Estación de Bombeo de H° armado para los Nurcerys	Global	1,00	$10.000,00	52,00%	$5.200,00	$5.200,00
31	Caseta cubierta para generadores eléctricos	Global	1,00	$3.125,00	52,00%	$1.625,00	$1.625,00
32	Caseta para estación electrica	Global	1,00	$3.750,00	52,00%	$1.950,00	$1.950,00
33	Caseta de bombas para tratamiento de aguas	Global	1,00	$3.125,00	52,00%	$1.625,00	$1.625,00
34	Caseta para generadores de energia	Global	1,00	$2.500,00	52,00%	$1.300,00	$1.300,00
		TOTAL					$1.167.722,92

SON: UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS, 92/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR DE COMECIAL
TERRENO	1.770.100,46
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	1.167.722,92
TOTAL	**2.937.823,38**

SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES, 38/100 DÓLARES

393 1 trescient noventa y tres

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

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

RUBROS	INMUEBLE	VALOR COMERCIAL	PORCENTAJE DECASTIGO	VALOR TOTAL DE REALIZACION
1	Estacion de Bombeo Majagual	$40.950,00	20,00%	$32.760,00
2	Galpón de usos multiples	$187.200,00	20,00%	$149.760,00
3	Baños para el personal	$7.176,00	20,00%	$5.740,80
4	Bodega de insumos	$29.952,00	20,00%	$23.961,60
5	Campamento para el personal	$36.504,00	20,00%	$29.203,20
6	Vivienda de construccion mixta 2 plantas	$10.140,00	20,00%	$8.112,00
7	vivienda de construcción mista 2 plantas	$10.140,00	20,00%	$8.112,00
8	Casa de guardinania (piscina N° 13)	$2.749,50	20,00%	$2.199,60
9	Casa de guardinania (piscina N° 15)	$4.680,00	20,00%	$3.744,00
10	Casa de guardinania (piscina N° 16)	$10.033,92	20,00%	$8.027,14
11	Casa de guardinania (piscina N° 17)	$2.437,50	20,00%	$1.950,00
12	Casa de guardinania (piscina N° 18)	$1.560,00	20,00%	$1.248,00
13	Casa de guardinania (piscina N° 20)	$3.250,00	20,00%	$2.600,00
14	Compuerta de pesca, piscina 8-AB (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
15	Compuerta de pesca, piscina N° 09 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
16	Compuerta de pesca, piscina N° 10 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
17	Compuerta de pesca, piscina N° 11 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
18	Compuerta de pesca, piscina N° 12 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
19	Compuerta de pesca, piscina N° 13 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
20	Compuerta de pesca, piscina N° 14 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
21	Compuerta de pesca, piscina N° 15 (sin cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
22	Compuerta de pesca, piscina N° 16 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
23	Compuerta de pesca, piscina N° 17 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
24	Compuerta de pesca, piscina N° 18 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
25	Compuerta de pesca, piscina N° 19 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
26	Compuerta de pesca, piscina N° 20 (con cubeto)	$9.750,00	20,00%	$7.800,00
27	Raceways N° 1 160x30 mtcon 2 tanques de Nurcerys	$227.500,00	20,00%	$182.000,00
28	Raceways N° 2 (90x35 mt) con 2 tanques de Nurcerys	$227.500,00	20,00%	$182.000,00
29	Raceways N° 3 (160x30 mt) con 2 tanques de Nurcerys	$227.500,00	20,00%	$182.000,00
30	Estación de Bombeo de H° armado para los Nurcerys	$5.200,00	20,00%	$4.160,00
31	Caseta cubierta para generadores eléctricos	$1.625,00	20,00%	$1.300,00
32	Caseta para estación electrica	$1.950,00	20,00%	$1.560,00
33	Caseta de bombas para tratamiento de aguas	$1.625,00	20,00%	$1.300,00
34	Caseta para generadores de energia	$1.300,00	20,00%	$1.040,00
	TOTAL			**$934.178,34**

SON: NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO, 34/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	1.416.080,37
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	934.178,34
TOTAL	**2.350.258,71**

SON: DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO, 71/100 DÓLARES

394 / trescientos noventa y cuatro

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 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 comercializable 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 2 de julio 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 CORPORACION ARAY ARAY BIOARAY S.A., con un área de 106.60 has ubicado en el sitio el Conchero de la parroquia Cojimíes del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

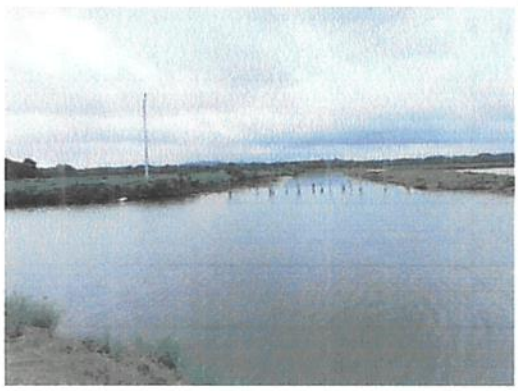
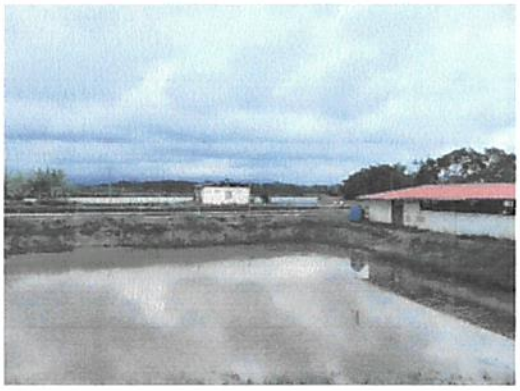
Fecha de Solicitud:	junio 25 del 2025
Fecha de Inspección:	junio 30 del 2025
Fecha de entrega del informe:	julio 02 del 2025

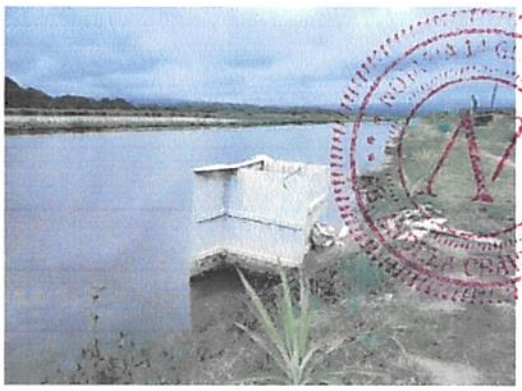
PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
C.C.: 091728836-7
PERITO AVALUADOR
INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑIAS. **REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311**
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS. **REGISTRO NO. PA-2010-1174.**
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO LA JUDICATURA **REGISTRO #13297773.**
PÉRITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS, **REGISTRO 480.**

CALIXTO MORANTE VALENCIA
DEPOSITARIO JUDICIAL

395 f
trescientos noventa y cinco

ANEXOS FOTOGRAFICOS.







AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

396
trescientos noventa y seis

