Factura: 003-002-000133070

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

20260901037D00187

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901037D00187

Ante mí, NOTARIO(A) WENDY MARIA VERA RIOS de la NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA , comparece(n) LUIS ALBERTO SUAREZ FARIAS portador(a) de CÉDULA 0907418503 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), PREDIO RURAL AGRICOLA DENOMINADO LOS JARDINES (ANTES HACIENDA EL ESFUERZO Y SAN RAFAEL), CON CODIGO CATASTRAL N° 9474-4091, UBICADO EN EL KILOMETRO 36,50 DE LA VIA GUAYAQUIL- GENERAL VILLAMIL- PLAYAS, CON CABIDA DE 108,00 HAS, PARROQUIA CHONGON, CANTON, GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS. 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 19 DE FEBRERO DEL 2026, (12:54).

LUIS ALBERTO SUAREZ FARIAS
CÉDULA: 0907418503

NOTARIO(A) WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

525
Veintiuno

LUIS SUAREZ FARIAS
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SC-RNP-2-283 Sup. Compañías

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

21/01/2026

PROCESO COACTIVO Nº : 2022-0009-02
COACTIVADO: COMPAÑÍA FRUITYCACAO – RUC.: 0993037877001

Abogada:
MARIA VIRGINIA VERA PINTO
DELEGADA DE LA EMPLEADA RECAUDADORA DE COACTIVA A NIVEL NACIONAL CFN B.P.
Ciudad.-

De mi Consideración:

Adjunto, encontrará el informe de avalúo de un bien inmueble embargado consistente en: **"PREDIO RURAL AGRICOLA DENOMINADO LOS JARDINES (ANTES HACIENDA EL ESFUERZO Y SAN RAFAEL), CON CODIGO CATASTRAL N° 9474 – 4091, UBICADO EN EL KILOMETRO 36,50 DE LA VIA GUAYAQUIL – GENERAL VILLAMIL – PLAYAS, CON CABIDA DE 108,00 HAS, PARROQUIA CHONGON, CANTON GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS ";** se accede a la propiedad, a la altura del kilómetro 33 de la via Guayaquil – General Villamil- Playas en el punto de referencia de "**Lacosta Club de Campo**", margen derecho, por carretero asfaltado (1 km), luego a mano derecha por carretero lastrado se recorre aproximadamente 4,50 km hasta el bien inmueble en referencia a mano izquierda.

Particular que pongo a su conocimiento, para los fines administrativos pertinentes.

Atentamente,

Arq. Luís Suárez Farías
Perito valuador
Reg. Profesional # G-2751
Reg. SIB # PA- 2003-502
Reg. SC # SC-RNP-2-283
C.I.: **0907418503**
Celular: 0990487887
Dirección: Calle "C" E/Lizardo García y Tungurahua

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

Oficio Nro. SB-DRTL-2024-0177-O

Guayaquil, 12 de marzo de 2024

Arquitecto
Luis Alberto Suárez Farías
Perito valuador
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al trámite No. SB-SR-2024-2004-E. relacionado con la actualización bianual de la información requerida para su calificación como PERITO VALUADOR en las entidades que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos, me permito comunicar lo siguiente:

De la revisión efectuada a la documentación cargada en el Sistema de Calificaciones de Peritos de la Superintendencia de Bancos, se evidencia que usted ha cumplido con los requisitos establecidos para la actualización de su calificación, en concordancia con lo previsto en el artículo 7 de la *Sección I "Definiciones, calificación, requisitos y registro", capítulo IV "Norma de control para la* calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros público y privado", título XVII "Calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", Libro I de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos; en consecuencia, ESTÁ HABILITADO para continuar prestando los servicios de PERITO VALUADOR EN LAS ÁREAS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES en las entidades que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos, de conformidad con la resolución de Calificación Nro. Nro. SB-IRG-2020-071, por el período de dos (2) años.

Adicionalmente, se reitera la obligación de actualizar cada dos (2) años la información establecida en el capítulo IV "Norma de control para la calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros público y privado", título XVII "Calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", Libro I de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, contados desde la fecha de la Resolución de calificación como perito valuador.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgt. Danilo Enrique Icaza Ortiz
DIRECTOR REGIONAL DE TRÁMITES LEGALES

Copia:
Magíster
Jaime Javier Jaramillo Zambrano
Experto Jurídico INSS 1

Documento Firmado electrónicamente por 1718371675 DANILO ENRIQUE ICAZA ORTIZ

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio de Educación, Deporte y Cultura

NOTARÍA XXXVII

527

Quinientos veintisiete

Quito, 19/02/2026

CERTIFICADO DE REGISTRO DE TÍTULO

El Ministerio de Educación, Deporte y Cultura, MINEDEC, certifica que SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO, con documento de identificación número 0907418503, registra en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador (SNIESE), la siguiente información:

Nombre:	SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO
Número de documento de identificación:	0907418503
Nacionalidad:	Ecuador
Género:	MASCULINO

Título(s) de tercer nivel de grado

Número de registro	1006-02-76894
Institución de origen	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
Institución que reconoce	
Título	ARQUITECTO
Tipo	Nacional
Fecha de registro	2002-05-27
Área o Campo de Conocimiento	INGENIERIA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCION
Observaciones	

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio de Educación, Deporte y Cultura

NOTARÍA XXXVII

OBSERVACIÓN:

- Los títulos de tercer nivel de grado ecuatorianos están habilitados para el ingreso a un posgrado.
- Los títulos registrados tanto nacionales como extranjeros han sido otorgados por instituciones de educación superior vigentes al momento de la emisión de la titulación.
- El cambio de nivel de formación de educación superior de los títulos técnicos y tecnológicos emitidos por instituciones de educación superior nacionales se ejecutó en cumplimiento a la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica Reformatoria a la LOES, expedida el 2 de agosto de 2018.

IMPORTANTE: La información proporcionada en este documento es la que consta en el SNIESE, que se alimenta de la información suministrada por las instituciones del sistema de educación superior, conforme lo disponen los artículos 126 y 129 de la Ley Orgánica de Educación Superior y 56 de su Reglamento.

El reconocimiento/registro del título no habilita al ejercicio de las profesiones reguladas por leyes específicas, y de manera especial al ejercicio de las profesiones que pongan en riesgo de modo directo la vida, salud y seguridad ciudadana conforme el artículo 104 de la Ley Orgánica de Educación Superior. Según la Resolución RPC-SO-16-No.256-2016.

En caso de detectar inconsistencias en la información proporcionada de titulaciones nacionales, se recomienda solicitar a la institución de educación superior nacional que emitió el título, la rectificación correspondiente y, de ser una titulación extranjera, solicitar la rectificación al Ministerio de Educación, Deporte y Cultura.

Para comprobar la veracidad de la información proporcionada, usted debe acceder a la siguiente

www.educacionsuperior.gob.ec

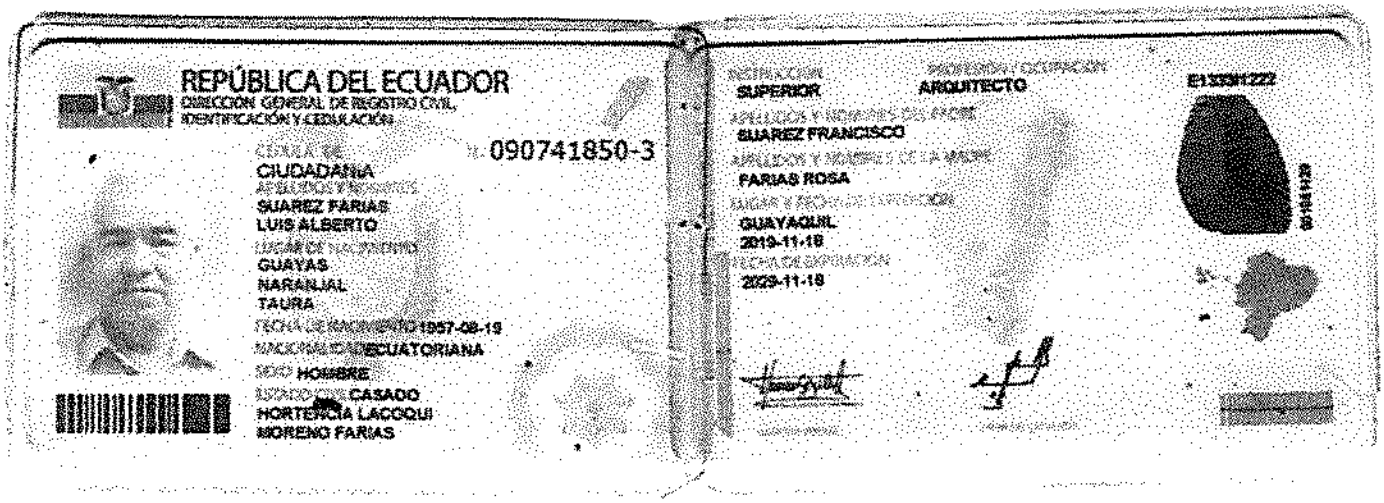
María Alejandra Cevallos Cordero
Directora de Registro de Títulos
MINISTERIO DE EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA

0907418563

GENERADO: 19/02/2026 11.15 AM

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

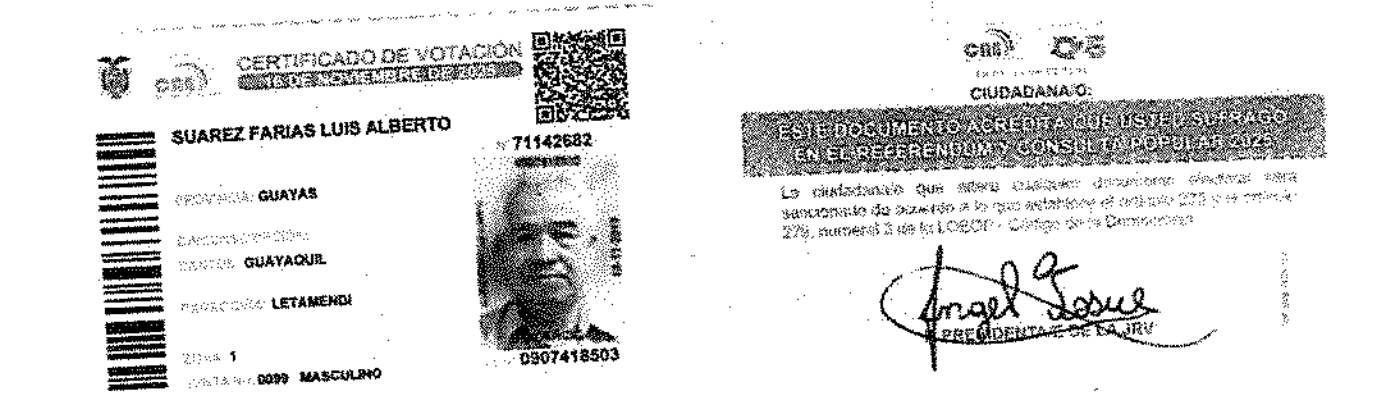
529



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 090741850-3
APELLIDOS Y NOMBRES
SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
NARANJAL
TAURA
FECHA DE NACIMIENTO 1957-08-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
HORTENCIA LACOQUI MORENO FARIAS

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ARQUITECTO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE SUAREZ FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE FARIAS ROSA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN GUAYAQUIL 2019-11-18
FECHA DE EXPIRACIÓN 2029-11-18



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
16 DE NOVIEMBRE DE 2025

SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO
N° 71142682
PROVINCIA GUAYAS
CANTÓN GUAYAQUIL
PARROQUIA LETAMENDI
ZONA 1
JUNTA N° 0099 MASCULINO
0907418503

CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2025
La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia
PRESIDENTA/E DE LA JRV

De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la ley Notarial, DOY FE que la fotocopia que antecede es igual al documento original que me fue exhibido.

Guayaquil 19 FEB 2026

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
NOTARIA TITULAR TRIGÉSIMA SÉPTIMA DE GUAYAQUIL

NOTARÍA

GUAYAQUIL

ARQ. LUIS SUAREZ FARIAS

REG. PROF. –G-2751

TELEFONO: 3856719

CELULAR: 0990487887

luissuarez1957@hotmail.com

INSPECCIONES-AVALUOS- BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN: "PREDIO RURAL AGRICOLA DENOMINADO LOS JARDINES (ANTES HACIENDA EL ESFUERZO Y SAN RAFAEL), CON CODIGO CATASTRAL N° 9474 – 4091, UBICADO EN EL KILOMETRO 36,50 DE LA VIA GUAYAQUIL – GENERAL VILLAMIL – PLAYAS, CON CABIDA DE 108,00 HAS, PARROQUIA CHONGON"

DIRECCION: SE ACCEDE A LA PROPIEDAD EN EL KILOMETRO 36,50 DE LA VIA A LA COSTA, A LA ALTURA DEL KILOMETRO 33, ENTRADA A DAULAR MARGEN DERECHO, COLINDANDO CON LAS PROPIEDADES DE LACOSTA CLUB DE CAMPO, POR CARRETERO ASFALTADO (1 KM), LUEGO A MANO DERECHA POR CARRETERO LASTRADO LARGO PASANDO LA ESTACIÓN DE RIEGO DAULAR -2 HASTA EL PUENTE (3,27 KM) Y DE ESTE PUNTO HASTA LA PUERTA METALICA DE INGRESO AL BIEN (279,55 M,00 M) MANO IZQUIERDA.

PROCESO COACTIVO: 2022 – 0009 - 02

COACTIVADO: COMPAÑÍA FRUITYCACAO S.A. RUC.: 0993037877001; REPRESENTANTE LEGAL: JOSE LUIS ALVARADO – CC- 1202800593, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL; Sra. CAMPOS MOGGIA GINA LILIANA – CC.: 0910881762, EN CALIDAD DE CODEUDORA

SOLICITANTE:
DEPARTAMENTO DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL - BP

GUAYAQUIL-ECUADOR

LUIS SUAREZ FARIAS
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SC-RNP-2-283 Sup. Compañías

Teléfonos: 3856719 - 0990487887
luissuarez1957@hotmail.com

1

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO

FECHA DE SOLICITUD: Dic./ 24 / 2025 FECHA DE INSPECCION: Dic./26 /2025 FECHA DE ENTREGA INF.: Enero./21/ 2026

PARROQUIA: CHONGON, CANTON: GUAYAQUIL, PROV.: GUAYAS

TIPO DE BIEN: PREDIO RURAL AGRICOLA

PROPÓSITO DEL AVALÚO: VALORACION ACTUAL DEL PREDIO RURAL AGRICOLA

VISTA FOTOGRÁFICA DEL BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN: PREDIO RURAL AGRICOLA CON CODIGO CATASTRAL RURAL 9474-4091



PROCESO COACTIVO	2022 - 0009 - 02
COACTIVADO:	COMPAÑÍA FRUITYCACAO S.A. RUC: 0993037877001
REPRESENTANTE LEGAL:	JOSE LUIS VELOZ ALVARADO - CC.: 1202800593, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL; Sra. CAMPO S MOGGIA GINA LILIANA - CC.: 0910881762, EN CALIDAD DE CODEUDORA
SOLICITANTE:	GERENCIA DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL (CFN) BANCA PUBLICA (BP)
BIEN AVALUADO:	PREDIO RURAL AGRICOLA DENOMINADO LOS JARDINES (ANTES HACIENDA EL ESFUERZO Y SAN RAFAEL), CON CODIGO CATASTRAL N° 9474-4091, CABIDA DE 108,00 HAS., UBICADO EN EL KM 36,5 VIA A LA COSTA., PARROQUIA
DIRECCION:	EL PREDIO RURAL AGRICOLA, ESTA UBICADO EN LA PARROQUIA CHONGON, CANTON GUAYAQUIL EN EL KM 36,50 KM; SE ACCEDE, POR LA VIA A LA COSTA, A LA ALTURA DEL KILOMETRO 33, ENTRADA A DAULAR MARGEN DERECHO, COLINDANDO CON LAS PROPIEDADES DE LACOSTA CLUB DE CAMPO, POR CARRETERO ASFALTADO (1 KM), LUAGO A MANO DERECHA POR CARRETERO LASTRADO LARGO PASANDO LA ESTACION DE RIEGO DAULAR 2, HASTA EL PUENTE (3,27 KM) Y DE ESTE PUNTO HASTA LA PUERTA METALICA DE INGRESO AL BIEN (279,55 M)
PARROQUIA:	CHONGON CAN TON: GUAYAQUIL PROVINCIA: GUAYAS
AVALUO COMERCIAL:	$ 1´641.051,46 UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y UNO CON 46/100 DOLARES DE EUA
AVALUO REPOSISION:	$ 1´642.423,78 UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES CON 78/100 DOLARES DE EUA
AVALUO REALIZACION:	$ 1´476.946,31 UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 31/100 DOLARES EUA

LUIS SUAREZ FARIAS
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
PNP-2-283 Sup. Compañías

5324 Quinientos treinta y cuatro

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO

1.- INFORMACION BASICA

1.1 Tipo de Inmueble:	Predio rural agrícola, denominado Los Jardines (antes Hacienda el Esfuerzo y San Rafael) - Cabida 108,00 Has - Via a la costa kilómetro 36.5
1.2. Tipo de Avalúo:	Comercial
1.3 Dirección:	El predio rural agrícola, está ubicado en la parroquia chongon, Cantón Guayaquil, en el kilómetro 36,5; se accede, por la vía a la costa a la altura del kilómetro 33, entrada a Daular, margen derecho colindando con propiedades de Lacosta Club de Campo, por carretero asfaltado (1 km), luego a mano derecha por carretero lastrado, largo pasando la estación de riego Daular 2, hasta el puente (3,27 km) y; de este punto, hasta la puerta metálica de ingreso al bien inmueble margen derecho.
1.4.-Localización Ecológica:	Goza de una zona de clima Tropical, cálido y húmedo, está caracterizado alta luminosidad y mucho sol. Se presenta de acuerdo a las estaciones anuales, de invierno calurosa y fresco
1.4.1 Formación Ecológica:	El sector donde se ubica el predio rural, se caracteriza por la presencia de bosques secos tropicales, una rica biodiversidad en **Flora,** con variadad de árboles frutales, maderables como el Guayacán, Pechiche, Ceibo, Guachapeli, y arbustos; **Fauna:** incluye aves como el Periquito del Pacifico, reptiles, mamiferos pequeños (roedores, tigrillos, venados) y una variedad de insectos, destacando la presencia de especies endémicas y amenazadas en un ecosistema costero vulnerable.
1.4.2 Luminosidad	750 A 800 horas de brillo solar por año (Heliofenia)
1.5 Clima:	Su clima es Tropical Calido y Húmedo; su temperatura promedio oscilan entre los 24° y 30°, con vientos suaves del sureste o sur
1.6 Municipio:	El alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guayaquil es **Aquiles Alvarez Henriques**, quien asumió el cargo en mayo de 2023 para el período **2023-2027,**
1.7 Provincia:	Povincia Guayas: ubicada en la región litoral del Ecuador, al suroeste del país. Ocupa un territorio de 15´515,50 km2 km²

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

CODIGO: 9474 - 4091

1.8 Clave Catastral - Bien Inmueble:

PREDIO IDENTIFICACION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA : HAS	USO DE SUELO
9474 - 4091		108,00 Has.	AGRICOLA
CANTON	GUAYAQUIL		PROVINCIA: GUAYAS
PARROQUIA	CHONGON		
SECTOR	KILOMETRO 36,5, VIA A LA COSTA - NUEVO AEROPUERTO		

1.9 Destinación actual y uso:

El predio denominado "Los Jardines", ubicado en la parroquia Chongon, km 36,5, actualmente no registra ninguna actividad agrícola para la cual fue estructurado; constatando, en inspección que las edificaciones e infraestructura existente fueron visitadas por lo amigos de lo ajeno. Presentan daños en sus elementos estructurales como paredes, pisos, riostras, cubiertas, ventanas, puertas, elementos sanitarios, etc. En el sector donde se implanta la proiedad (Vía a la Costa), los predios agrícolas están **experimentando una transición acelerada de uso de suelo**, pasando de la agricultura a la urbanización y desarrollo inmobiliario (residencial, comercial, industrial y logístico), impulsada por la expansión de Guayaquil y la alta demanda de terrenos. El kilometro 36,50, es un sector con predios rurales agrícolas; sin embargo, actualmente se esta vendiendo en metros cuadrados sin tener la catagoria de Predios Urbanos".

1.10 Documentos suminitrados para el Avalúo:

PREDIO RURAL AGRICOLA CON CABIDA DE 108,00 HAS - PARROQUIA CHONGON, CANTON GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS

Escritura Compraventa: Inscrito el: miercoles, 27 de junio de 2018; Tomo: 48; Folios: 23.585 - 23.586; Número de Inscripción: 10.811; Número de Repertorio: 14.385; Oficina donde se guarda el Original: Notaría Trigésima Novena; Nombre del Cantón: Guayaquil; Escritura/Providencia/Resolución: 11 de mayo de 2018. Comprador: Fruitycacao S.A - Cédula N°: 0993037877001; Vendedor: Catiroy S.A. - Cédula N°: 0992626062001

:

1.11 Fecha de Solicitud: Diciembre, 24 del 2025

1.12 Fecha de Inspección: Diciembre, 26 del 2025

1.13 Fecha de Entrega del Informe: Enero 21 del 2026

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

2. TITULACION

2.1 Propietario: Compañía FRUITYCACAO S.A.

2.2 Titulo de Adquisición: Escritura Pública POR COMPRA VENTA

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Sectores próximos: 1) Hda. La Estación (Empacadora); 2) Hda. Renacer; 3) Estación de Riego Daular-2; 4) Club Sport Norteamerica; 5) Toscana (Mayorista); 6) Loma Blanca; 7) Finca El Paraíso; 8) Hda. El Tesoro; 9) Quinta Boilaño; 10) Finca La Azucena; 11) Granja Liris Consuelo -1; 12) Granja Liris Consuelo -2; 13) Lacosta Country Club (4.5 km); 14) Hamburguesas de Avestruz (4,60 km); 15) Casa Golf (4.5 km)

3.2 Actividades principales: La zona donde se implanta el lote de terreno rural agrícola, tiene un gran futuro urbanístico debido a que actualmente se estan generando proyectos inmobiliarios conformados por lotes comerciales, lotes Habitacionales y fincas agrícolas que empezaron a desarrolarse, movidos por la ubicación y construccion del nuevo Aeropuerto para la ciudad; además, por ser un bien inmueble que esta ubicado en el área de expansión urbana del Cantón Guayaquil.

3.3 Vias de acceso: Para llegar a la propiedad desde Chongón, se accede por la Vía a la Costa, tomando la entrada clave a la altura del kilómetro 33 (Km. 33), un punto de referencia importante para el desarrollo de la zona y el futuro aeropuerto, por vía asfaltada (1 km), luego por carretero lastrado hasta el puente (3,27 km) y desde este punto por carretero lastrado hasta el ingreso del bien margen izquierdo se recorre 279,55 m.

3.4 Infraestructura urbana:

ELECTRICIDAD	
X	Energía eléctrica
	Generador
X	Red aerea
X	Exterior
	Alumbrado público
	Red subterranea
X	Interior conjunto
X	transformador

AGUA	
X	Agua potable
	Agua entubada
X	Agua de pozo
X	Agua de riego
X	Permanente
	Racionada
X	Tanque

TELEFONO	
X	Telefono
X	TV por cable
X	Red area
	Red subterranea
X	Otros

AGUAS SERVIDA	
	Alcant, Sanitario
	Alcant. Pluvial
X	Pozo ciego

REC. DE BASURAS	
X	Diurna
	Nocturna
	Regularizada
	Semanal

TRANSPORTE	
X	Liviano
	Urbano
X	Pesado
X	Interparroquial (4 km)

535 Quinientos treinta y cinco
NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

3.5 Equipamiento

Centros Educativos Comercio Entidades Bancarias Entidades Públicas - Privadas Iglesias Cultura/Recreación	La Parroquia Chongón, aunque es parte del Cantón Guayaquil, funciona más como una zona periurbana o rural dentro de la gran urbe, destacando su infraestructura básica como la presencia de antenas de telecomunicaciones (Movistar, etc.) para conectividad, y cuenta con equipamiento comunitario como centros educativos, entidades bancarias, iglesias, parques, centros de salud, locales y centros culturales - recreacion, aunque la calidad y cantidad de equipamiento urbano es menor que en las parroquias centrales, siendo los alrededores caracterizados por desarrollo de vivienda y comercio local, con énfasis en servicios básicos y conectividad mejorada por la proximidad a Guayaquil.

3.6 Clasificación de la zona:

La zona rural del kilómetro 36.5 de la parroquia Chongón, dentro del cantón Guayaquil, se clasifica como parte de la extensa área rural de la parroquia, caracterizada por su baja densidad poblacional (22 hab./km²), predominancia de suelos de distintos tipos (arcillosos y areniscos), y su ubicación como una de las zonas que conforman la periferia del cantón Guayaquil.

3.7 Perspectivas de valoración:

Las perspectivas de valoración de predios rurales en la Vía a la Costa (Km 30-36.5), Parroquia Chongón, son altamente positivas, impulsadas por la expansión urbana de Guayaquil, la llegada de nuevos proyectos inmobiliarios y la mejora de infraestructura (vías, alcantarillado), generando plusvalía, aunque con desafíos en servicios básicos y necesidad de planificación sostenible para equilibrar desarrollo y medio ambiente

3.8 Arborización y Medio Ambiente:

El medio ambiente en el sector del km 30 al 36.5 de la Vía a la Costa, en la parroquia Chongón, se caracteriza por ser una zona de transición entre lo urbano y lo rural, con presencia de biodiversidad (algarrobos, ébanos, tamarindos), aunque también enfrenta desafíos de contaminación por basura debido al crecimiento poblacional y expansión urbana..

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 <u>Acceso al bien.</u>

Se accede, por la vía a la costa a la altura del kilómetro 33, entrada a daular margen derecho, colindando con las propiedades de Lacosta Blub de Campo, por carretero alfaltado en buen estado (1 km), luego a mano derecha por carretero lastrado, largo pasando la estación de riego Daular -2, hasta el puente (3,27 km) y de este punto a mano izquierda hasta la puerta metálica de ingreso al bien inmueble (279,55 m.)

Quinientos treinta y seis

NOTARÍA

GUAYAQUIL

4.1.1 Area, Dimensión, Linderos e Identificación del Bien Inmueble en Estudio:

PREDIO RURAL AGRICOLA - CODIGO CATASTRAL 9474-4091 - CABIDA 108,00 HAS - P. CHONGON

PREDIO RURAL AGROINDUSTRI	LINDEROS Y MENSURA
NORTE	CANAL DE CEDEGE, CON 560 METROS
SUR	PROPIEDAD DEL SEÑOR GUZMAN CON 20,00 METROS
ESTE	RIO DAULAR CON 2.180,00 METROS
OESTE	CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA OLGA ESCALANTE (ACTUAL LOTE DE TERRENO S/N DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA FRUITYCACAO S.A.), CON 3.280,00 METROS
Area total Según Escritura	108,00 HAS

4.1.2 Configuracion topográfica y características especiales

Forma:	polígono irregular
Topografía	Irregular, El sistema montañoso del sector posee características de planicie en determinado sitios
Relieve:	Pequeñas ondulaciones (poco accidentado)
Pendiente	La pendiente de la zona no sobrepasa el 2 % al 4 % respectivamente
Tipo de Suelo	Son sualo de topografía ligeramente ondulada, de textura franco arenoso arcilloso.

Ubicación:	Parroquia:	Chongon
	Cantón:	Guayaquil
	Provincia:	Guayas
	Sector:	Kilómetro 36,5, via a la costa - Salinas

4.2 Características generales de las edificaciones del entorno

En su entorno, predominan viviendas de una y dos plantas de construcción mixta (hormigón - metálica); además se aprecia, construcciones industriales dispersas en el sector para diferentes fines comerciales y agropecuarios. El bien inmueble en estudio, cuenta con edificaciones en su interior de estructura metálica y hormigón armado; mismas, que al momento de la inspección en sitio, se constata que fueron desmantaladas en algunos rubros como: revestimientos de piso, ventanas y rejas, puertas exteriores e interiores, cubierta, elementos sanitarios, etc.

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

5.- CARACTERISTICAS

5.1 Características del clima en la zona de implantación de los Bienes Inmuebles	**Tipo de clima**	Tropical Megatérmico Seco Tropical Megatérmico Húmedo
	Temperatura media	24 grados centígrados. Es fresco
	Temperatura máxima	30 grados centígrado caluroso - fresco
	Altitud media	41 m.s.n.m
	Precipitación	300 a 700 m.m anual
	Densidad Poblacional	22 Hab./Km2

5.2 Características Edafológicas y Fisioquímicas	
Textura:	Franco- arenoso arcilloso
Erosión:	x
Cantaminante:	x
Clase suelo:	Franco arenoso arcilloso
Pendiente	Desde 2 % al 4 % con pequeñas ondulaciones

5.3 Características Hidrológicas	El predio agrícola en análisis, cuanta con drenajes natural y diseñado de acuerdo al requerimiento de evacuación; no corre, riesgo en caso de un fenómeno del niño. Las características hidrológicas en la Vía a la Costa, km 30-36.5 (Chongón), se relacionan con un clima tropical costero (cálido, húmedo en temporadas) y una geología que genera suelos variables, desde arcillosos (blancos/ladrillo) a arenosos (grises), indicando baja capacidad de infiltración en arcillas, pero buen drenaje en arenas, con potencial de escorrentía superficial y erosión, y una influencia directa de fenómenos como El Niño en los regímenes hídricos.
5.4 Situación juridica del bien inmueble objeto del avalúo:	No presenta Afectación de área por obras estatales o municipal. Según documentación proporcionada el predio tiene gravámen (Hipoteca abierta a favor de la C.F.N).
5.5 Vegetación nativa de la zona de estudio : Flora - Fauna	La zona entre el km 30 y 36 de la Vía a la Costa, en la parroquia Chongón (Guayas, Ecuador), es un área de rica biodiversidad costera y manglar, destacando en su **flora** especies como el Guayacán, Pechiche, Ceibo y Tamarindo, adaptadas al ecosistema, mientras que su **fauna** incluye aves (garzas), mamíferos como nutrias y felinos menores (puma, jaguar en la cordillera), además de reptiles como iguanas y cocodrilos de la costa en los esteros cercanos, siendo un punto clave para el ecoturismo de observación de aves y manglares.
5.6 Restricción de la Región:	Ninguno

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

6.- ESPECIFICACIONES TECNICAS

6.1 Uso del Suelo en el entorno de implantacion de Bienes inmuebles	Las condiciones climatológicas como la temperatura, luminosidad y buenos suelos son factores predominante en la zona de implantación del bien inmuebles. El predio rural, está ubicado en una zona donde la Geomorfología y condiciones climáticas favorecen todo tipo de cultivo, de manera especial la produccion de los cultivos de aguacate, algodón, banano, maíz, cereza, grosellas, habas, helecho y más de veinte variedades de igual manera se cultivan higos, limón, liantén, malva, mandarina, matico, melón, naranja, ortiga, paico, papaya, mango etc. , entre otros.
6.2 Detalles de las consideraciones determinantes en la valoración del bien	a.- Zona Rural con potencial de crecimiento. Expansión Urbana
	b.- El bien inmueble en estudios, esta rodeado de predios agrícolas, mismos que han ganado plusvalía por vías de acceso construidas y la cercanía al nuevo aeropuerto; además, cuenta en su entorno con servicios esenciales como electricidad, agua potable y comunicación.
	c.- No hay afectación ambiental, el medio ambiente es sano y libre de contaminación
	e.- El bien se ubica a tan solo 35 minutos de la ciudad de Guayaquil.
6.3. - Detalles de elementos a valorar:	**EDIFICACIONES EXISTENTES EN PREDIO RURAL AGRICOLA** **1.-) Predio Rural Agrícola, código catastral 9474 - 4091, cabida 108,00 Has** **2.-) Oficina - Bodega** **3.-) Vvienda (H°A° - bloques)** **4.-) Garita de Control** **5.-) Puerta Metalica**

6.3.1.- Predio Rural Agrícola



1.- Predio Rural Agrícola: Ubicado en el kilómetro 36.5 de la vía Guayaquil - Salinas, con código catastral 9474 - 4091, tiene una cabida de 108,00 Has, su forma es irregular, ubicación medianero, con topografía irregular con pequeñas ondulaciones, posee un tipo de suelo franco arenoso arcilloso. El predio cuenta al momento de la inspección con estructuras de edificaciones que han sido desmanteladas y destruidas en varios rubros tales como: piso de hormigón simple, revestimientos de piso, ventanas y rejas, puertas exteriores e interiores, cubierta, elementos sanitarios, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc.; además, se constató, que no existe ninguna actividad agrícola ni administrativa. En vista panorámica se observa que el predio está cubierto en gran porcentaje de arbustos y malezas originarias de la zona.

VALOR PREDIO RURAL AGRICOLA - CODIGO: 9474 - 4091			
AREA/HAS	VALOR C/HAS	VALOR COMERCIAL	VALOR REPOSICION
108,00	$15.110,21	$ 1´631.902,68	$ 1´631.902,68

6.3.2.- Oficina - Bodega





2.- Oficina Bodega: Es de estructura hormigón armado, paredes de bloques, piso de hormigon simple y revestimiento de carámica. Según se observa en fotografía la construcción ha sido desmantelada en diferente rubros tales como: falta cubierta, paredes de bloques destruidas, puertas externas e internas, ventanas y rejas, piso dañado de hormigón simple; en general está, en mal estado de mantenimiento y conservación. Para su valoración se considerará valor Global.

VALOR OFICINA BODEGA			
AREA/M2	VALOR C/M2	VALOR COMERCIAL	VALOR REPOSICION
494,20	$8,28	$4.091,98	$4.705,78

6.3.3.- Vivienda (H°A° - Bloques)





3.- Vivienda (H°A - Bloques): Estructura de hormigón armado, paredes de bloques sin enlucir, piso de hormigón simple. Según se aprecia en fotografía, el efidicio ha sido desmantelado en varios rubros tales como: cubierta de estructura metálica y planchas onduladas, puertas exteriores, piso de hormigón simple dañado. Para su valoración se considerará valor Global.

VALOR VIVIENDA - PERSONAL			
AREA/M2	VALOR C/M2	VALOR COMERCIAL	VALOR REPOSICION
112,00	17,25	$1.932,00	$2.221,80

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

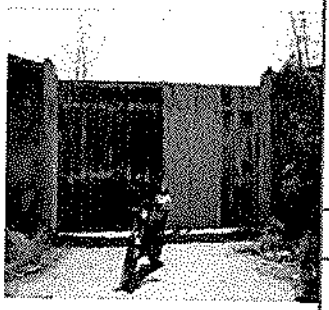
6.3.4.- Garita de Control



4.- Garita de Control: Estructura de bloques, cimiento de hormigón simple, faltan los siguientes rubros: puerta exterior, ventanas de aluminio - vidrio, faltan las planchas onduladas en cubierta, presenta un regular estado de mantenimiento y conservación. Para su valoración se considerará valor Global.

VALOR GARITA DE CONTROL			
AREA/M2	VALOR C/M2	VARLOR COMERCIAL	VALOR REPOSICION
12,00	110,40	1.324,80	$1.523,52

6.3.5.- Puerta Metálica Principal:



5.- Puerta Metálica Principal: Es de estructura metálica sostenida por pilares de hormigón armado, colinda con la carretera lastrada y muy cerca del canal de CEDEGE, luce en regular estado de mantenimiento y conservación. Para su valoración se considerará valor Global.

VALOR PUERTA METÁLICA PRINCIPAL			
AREA/M2	VALOR C/M2	VARLOR COMERCIAL	VALOR REPOSICION
15,00	$120,00	$1.800,00	$2.070,00

7.- ESTADO DE LA GARANTIA

Alto		Medio	X	Bajo	

7.1.- Grado de realización o comercializacion:

Es una propiedad rural agrícola implantada en el kilómetro 36.5 de la via Guayaquil - Salinas, su grado de realización se determina por su ubicación estratégica (cercanía a la ciudad y vías principales en buen estado), la demanda del sector (desarrollo rural/comercial) y factores de mercado, aplicando métodos comparativos para fijar un valor que refleje su potencial de venta rápida. El bien está ubicado en una zona de plusvalía en crecimiento, su Grado de Realización o Comercialización será MEDIO

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
• XXXVII •
GUAYAQUIL

Alto		Medio	X	Bajo	

7.2 Calidad de la garantía

La calidad de la Garantía, está considerada como MEDIO, por cuanto el predio se ubica en una zona de gran transformación urbana y de desarrollo, covirtiéndose en un nuevo polo de crecimiento con inversiones municipales en infraestructura vial servicios básicos y un nuevo mercado; además de ser la zona planificada para el futuro Aeropuerto Internacional de Daular, atrayendo desarrollo inmobiliario y creciente plusvalía.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

a.- El sector donde se implanta la propiedad es Rural y es una de las áreas de mayor crecimiento de Guayaquil, absobiendo suelo rural para nuevos desarrollos; b.- No existe afectación ambiental, el medio ambiente es sano; c.- esta ubicado en zona de buena luminosidad y factores climáticos estables, tiene una densidad poblacional media - baja; Sector, donde su demanda está enfocada hacia estratos medio.; e.- Es de facil ubicación y cuenta con vías de acceso primaria y secundaria; f.- En este sector, los propietarios buscan cambiar la calificación de sus predios de rural agrícola a urbanos para poder lotizar y venderlos.

9. ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado en el sector, bienes similares actualmente en venta, consulta a corredores de bienes raices, anuncios publicados en diarios de la localidad, consulta con base de datos particulares, además, se aplican métodogías que nos llevan a la valoración del inmueble.

El valor del mercado está directamente unido a la ubicación, características y entorno de la zona en estudio, lotes con calles y cercanías a puntos estratégicos como vias principales de acceso.

10.- METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION:

Para el presente análisis, se utilizará el método Comparativo o de Mercado para el lotes de terreno.

10.1.- Determinación del valor unitario por hectárea de terreno. Enmfoque de Mercado

Para establecer el valor del terreno se ha aplicado el **Método Comparativo de Mercado,** resultado de la investigación de mercado antes indicada, homogenizando el valor de los terrenos (propiedades rurales) asumiendo los siguientes factores: Fuente, Topografía, proporción(forma, fondo y tamaño), infraestructura, ubicación y entorno (puntos de desarrollo, vías de acceso). Los valores que se establecerán estarán de acuerdo con la ubicación , valor objetivo de la oferta y demanda de tierras en la zona.

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA • XXXVII • GUAYAQUIL

10.2.- Determinación de precios para las construcciones existentes en bien inmueble . Enfoque de Costo

METODO DE REPOSICION mediante el uso de la tabla Fitto y Corvini, en las cuales intervienen variables calculadas en funcion de su edad y estado de conservación, no procede en las construcciones existente en el predio rural en análisis por cuanto los mismos; fueron desmantelado en varios rubros tales como piso de hormigón simple dañados, cubierta con su estructura metálica, paredes desctruidas, ventanas, puertas exteriores e interiores, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Para la valoración de estas construcciones en mal estado, se consideró luego de un análisis de costo un valor global. por cada una de ellas.

VALORES DE REPOSICION - OBRA CIVIL				
DESCRIPCION	CANTIDAD-M2	VALOR UNITARIO - (US$)	COHEFICIENTE OCUPACION	VALOR TOTAL (US$)
Predio Rural Agricola	108,00	15.110,21	1,00	$ 1´631.902,68
Oficina Bodega	494,20	9,52202	1,00	$4.705,78
ViviendA (H°A° - Bloques)	112,00	19,8375	1,00	$2.221,80
Garita de Control	12,00	126,96	1,00	$1.523,52
Puerta Metálica	15,00	138,00	1,00	$2.070,00
			Total US$	**$ 1´642.423,78**

11.- CONSIDERACIONES ESPECIALES

11.1.- Aspecto positivo o valorizantes

1.- El estar situado en la zona de Expansión Urbana - Agrícola, muy cerca de Chongon y a tan solo 30 minutos del Cantón Guayaquil, crea expectativa de revalorización a mediano plazo;
2.- Muy Buena ubicación, es un sector en crecimiento, con proyectos inmobiliarios (residenciales y comerciales) que aumenta la demanda de terrenos y propiedades.
3.- Existe servicio de electricidad en el entorno.
4.- Facil ubicación, en transporte público y particular
5.- Disponibilidad de mano de obra con esperiencia y barata
6.- Aunque aún existen predios rural agrícolas, la tendencia dominante en el tramo km 24 al km 36,5 de la vía a la costa es la urbanización intensiva, modificando el destino original de esta tierras.
7.- Con las consideraciones anotadas, el bien inmueble (predio Rural agrícola, con cabida de 108 Has.), es apto para fines hipotecario.

12.- ANALISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO

UBICACIÓN	AREA TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR X HAS	CONTACTO
TERRENO EN VENTA EN VIA A LA COSTA. MACROLOTE DE 34,08 HAS, IDEAL PARA PROYECTOS INMOBILIARIO, UBICADO EN EL KILOMETRO 34 EN EL LADO DERECHO DE LA VÍA SALINAS-GUAYAQUIL, JUNTOAL CLUB LA COSTA	34,08 HAS	1´385.000,00	$40.639,67	Century 21 Evolution +593990978075 https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-d612-70785692886f-49de485a-92c3-47a0
VENTA - FINCA VIA A LA COSTA - 19,58 HAS, CON CABALLERIZAS Y CABAÑAS DE TECA., CON ESPACIOS AMPLIOS, NATURAL Y PERFECTO PARA PROYECTOS AGRÍCOLAS, GANADEROS O RECREATIVOS..	19,58 HAS	$470.000,00	$24.004,00	Rosy Navarrete - Asesoría Inmobiliaria +593984438881 https://www.nuroa.com.ec/adform/293000075682 11042807click_type=0&pos=1&listingId=29300007 56821104280&siteStra
FINCA EN VIA A LA COSTA EN KM 36,50 EN VENTA. CUENTA CON GALPON DE 360 M2, CASA DE GUARDIAN, SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y LUZ ELECTRICA.	8,02 HAS	264.000,00	$32.917,71	https://casas.trovit.com.ec/detail/0190b772-a5ea-7aaf-be7e-36040fddd931?t_pvid=edfcf39a-7c56-4144-a938fa13ed6f1e1f&page=1&t_sec=1&pos=11&search_terms=finca+via+costa+guayaquil&origin=2&type=direct&trovit_type=1&search_terms=finca+via+costa+guayaquil
		VALOR PROMEDIO C/HAS	$32.520,46	

12.1 FACTORES DE HOMOGENIZACION

FACTOR FUENTE: Este factor multiplica y, aplica a las ofertas obtenidas.
a) Si es precio de oferta con posibilidad de descuento entre 0.8 y 1
b)Si es precio mínimo_____ es igual a 1

FACTOR UBICACION: Este factor divide, se hace referencia a la Ubicación de los inmuebles en oferta, con respecto al precio en referencia

a) S i la ubicación es superior_____entre 1 y 1.30
b) Si la ubicación es similar _____es igual a 1
c) Si la ubicación es inferior _____entre 0.70 y 1

FACTOR TAMAÑO: Este factor multiplica.
a) Si es igual a 108,00 HAS _____ es igual a
b) Si es menor a 108,00 HAS _____está entre 0.8 y 1
c) Si es mayor a 108,00 Has..._____está entre 1 y

12.2 HOMOGENIZACION DE FACTORES: PREDIO RURAL AGRICOLA- CODIGO CATASTRAL 9474 - 4091

La homogeneización de factores en un avalúo de predios rurales es un proceso que busca equiparar un inmueble con otros inmuebles comparables. Esto se hace a través de los Factores de Homologación, que son aspectos en los que hay diferencias cuantificables entre el inmueble a valorar y los comparables.
El objetivo de la homogeneización es simular la igualdad entre los inmuebles, de manera que se puedan comparar de forma adecuada.

PREDIO RURAL AGRICOLA CABIDA. 108,00 HAS - KM 36,5 VIA A LA COSTA - P. CHONGON

MUESTRAS	VALOR X HAS	FUENTE MULTIPLICA	UBICACIÓN DIVIDE	TAMAÑO MULTIPLICA	ADECUACION	FACTOR	VALOR X C/ HAS HOMOGENIZADO
TERRENO - 1 Factor: 0,4431	40.639,67	0,80	1.30	0.80	0,90	0,4431	$ 18.007,44
TERRENO- 2 Factor: 0,4969	24.004,00	0.85	1,30	0.80	0,95	0,4969	11,927,59
TERRENO - 3 Factor: 0,4677	32.917,71	0,80	1.30	0,80	0,95	0,4677	15,395,61
VALOR PROMEDIO POR CADA HECTAREA							$15.110,21

Son: QUINCE MIL CIENTO DIEZ CON 21/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

13.- APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

La Factibilidad Comercial es alta, debido a que el predio tiene alto potencial por su ubicación estratégica, considerando la proximidad a zonas de crecimiento como la via Guayaquil-Salinas; además es apto para agricultura intensiva, desarrollo turístico y proyectos urbanísticos. La demanda de terrenos de estas caracteerística tambien es alto. Por lo tanto, el factor de comercialización determinado por la tabla de Herweet es de Fx=1

Deficiencias	Inseguridad
Riesgos:	Ninguno
Nivel de Oferta	Moderada
Posibilidad de Venta:	A mediano Plazo
Nivel de Demanda	Moderada
Coeficiente de Comercialización	Terreno 1
	Construcción

14.- TABLA DE HERWEET, O METODO HERWEET

Se utiliza en avalúos para ajustar el valor de un activo según la relación entre oferta y demanda. El factor de comercialización, también conocido como "Factor de Herweet", ajusta el valor de reemplazo. Este factor puede ser mayor o menor que la unidad, según la condición de oferta o demanda. Si la demanda es mayor que la oferta, el factor será mayor que 1, y viceversa. En nuestro caso la condicion es balanceada.

TABLA DE HERWEET

COEFICIENTE	NUEVO FACT. OFERTA	CONDICION	NUEVO FACT.	COEFICIENTE DEMANDA
1,65832		Exigua		0,60302
1,44224		Escasa		0,69337
1,26493		Baja		0,79056
1,11804	1,11804	Moderada	0.89443	0,89443
1		Balanceada		1
0,89443		Regular		1,11804
0,79056		Alta		1,26493
0,69337		Considerable		1,44224
0,60302		Excesiva		1,65832

15.- VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los problables ingresos generados en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con su tasa de capitalización o interés.
Siendo: V. comercial = Ingreso operativo Neto (ION) / Tasa de Capitalización (K) **VC=IOP/K**
ION= Ingresos Brutos Anuales por alquiler
VC= Valor Comercial
K= ION / Valor de Mercado Actual
VC= ION / K
VC= $

Observaciones: No fueron entregados valores contables, ni valoresen libros y demás información de caracter contable financiero que permita utilizar dichos criterios.

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS, de acuerdo a la RESOLUCION JB-2014-3091 de la SBS, en el íten anexo N° 1 VALUACION DE INMUEBLES, 1.- ENFOQUES DE VALUACION, se indica que "El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y destino del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien en las declaraciones al mismo"

2) ENFOQUE DE COSTO: En este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa: **TERRENO:** Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.; **CONSTRUCCIONES:** Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas; DEBILIDADES: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

3) ENFOQUE DE INGRESOS (METODO DE CAPITALIZACIÓN): Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos futuros derivados del uso del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberá considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: renta real, renta estimada, deducción por depreciación, impuestos, servicios, gastos generales.

La estimación de la renta debera hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

El bien inmueble en análisis, consistente en Predio Rural agrícola, con código catastral rural 9474-4091, cabida 108,00 Has, ubicado en el kilómetro 36,5 de la via Guayaquil-Salinas, parroquia Chongon, se lo ha analizado desde el punto de vista de los enfoques de COSTO y MERCADO. El enfoque de INGRESOS (método de capitalización de rentas) no se ha considerado en el análisis de este avalúo, dado que el mismo se basa en los INGRESOS y EGRESOS del negocio en sí y, no fueron entregados valores contables, ni valores en libros y demás información de caracter contable financiero que permita utilizar dichos criterios; además, dicha metodología no se considera factible dado que al analizar el negocio en sí, no se hace un análisis detallado de los activos (terreno y construcciones) como sí se lo hace, con los enfoques de COSTO (edificaciones) y MERCADO (terreno).

5ª NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

16.- AVALUO

16.1.- AVALÚO A LA FECHA

PREDIO RURAL AGRICOLA - CODIGO CATASTRAL RURAL 9674 - 4091 - CABIDA 108 HAS						
DESCRIPCION - DETALLES	CCANTIDA AREA HAS/M2/M3	VALOR DE REPOSICION	VALORES COMERCIALES		VALOR DE REALIZACION	
		Valor de Reposicion	Costo Unitario Comercial	Valor Comercial	Porcentaje	VALOR REALIZACION
TERRENO						
TERRENO	108,00 HAS	$ 1´631.902,68	$15.110,21	$1´631.902,68	90%	$ 1´468.712,41
TOTAL DE TERRENO		$1´631.902,68		$1´631.902,68		$ 1´468.712,41
OBRAS CIVILES -						
1) Oficina Bodega	494,20 m2	$ 4.705,78	$ 8,28	$ 4.091,98	90%	$ 3.682,78
2) Vivienda (H°A° -bloques):	112,00 m2	$ 2.221,80	$ 17,25	$ 1.932,00	90%	$ 1.738,80
3). Garita de Control::	12,00 m2	$ 1.523,52	$ 110,40	$ 1.324,80	90%	$ 1.192,32
4) Puerta Metálica	15,00 m2	$ 2.070,00	$ 120,00	$ 1.800,00	90%	$ 1.620,00
TOTAL EDIFICACIONES PRINCIPALES		$10.521,10		$9.148,78		$8.233,90
TERRENO		$ 1´631.902,68		$ 1´631.902,68		$ 1´468.712,41
EDIFICACIONES		$10.521,10		$9.148,78		$8.233,90
TERRENO	EDIFICACIONES	1´642.423,78.		$ 1´641.051,46		$ 1´476.946,31

SON: UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y UNO CON 46 /100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

16.2.- VALOR DE REALIZACIÓN

Entendido cxomo el valor neto de recuperación o venta esperada, en el caso de una eventual venta del bien por ejecución o en situación como y donde este al momento de la valuación. Tambien es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a seis meses.

Tabla Referencial del Porcentaje de castigo para bienes inmuebles urbanos - rurales

PROBABILIDAD DE VENTA	TIEMPO EN DIAS	FACTOR DE DESCUENTO
Inmediato	90 a 180 días	0 % - 4 %
Corto Plazo	181 a 360 días	5 % - 9 %
Madiano Plazo	361 a 1800 dias	10 % - 15 %
Largo Plazo	1801 días en adelante	16 % - 20 %

Se determino que la posibilidad de venta del bien inmueble es a mediano plazo, por su ubicación en área de expansión urbana y por la construcción del nuevo aeropuerto para el Cantón Guayaquil. Por lo antes descrito será castigado con un 10 % menos del avalúo Comercial.

547 P
Quinientos cuarenta y siete

NOTARÍA
XXXVII

VALOR DE REALIZACION	
Predio rural agrícola, denominado Los Jardines (antes Hacienda el Esfuerzo y San Rafael), ubicado en el km 36,5 de la via Guayaquil- Gral. Villamil, parroquia Chongón - Cantón Guayaquil . Cabida 108,00 Has.	
Valor Comercial	$ 1´641.051,46
Factor de Ajuste	0,90
Total	$ 1´476.946,31

16.3.- **AVALUO COMERCIAL:** **$ 1´641.051,46**

SON: UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y UNO CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Es el valor que se obtiene afectando el valor de tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizada de bienes similares, estableciendo las diferencias que pudieran existir entre estos y el bien analizado. Es el método que determina el valor del bien en función de la oferta y la demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.

16.4.- **AVALUO DE REPOSICION:** **$ 1´642.423,78**

SON: UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES CON 78/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Lo que vale construir, fabricar o construir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha. Es el costo actual para reproducir un bien con sus mismas características, estado de conservación, operatividad etc. A nuevo.

16.5.- **AVALUO DE REALIZACION:** **$ 1´476.946,31**

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 31/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Entendido como el valor neto de recuperación o venta esperada, en el caso de una eventual venta del bien por ejecución o en situación como y donde este al momento de la valuación. Tambien es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses. (10 %)

Arq. Luis Suarez Farias
PERITO VALUADOR
Reg. Profesional # G-2751
Reg. SIB # PA-2003-502
Reg. SC # SC-RNP- 2-283
Celular N°: 0990487887
Dirección: Calle "C" E/ Lizardo Garcia y Tungurahua

Ab. Leonardo Moncada Tenesaca
DEPOSITARIO JUDICIAL - CFN

INSPECCION SE REALIZÓ EN COMPAÑÍA DEL DEPOSITARIO DEL BIEN INMUEBLE

Yo, Luis Suárez Farías por mis propios derechos como PERITO VALUADOR, dentro del Informe entregado el 21 de enero del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno a las causas de perjurio que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables en el Bien Inmueble avaluado consistente en Lote de Terreno Rural Agrícola denominado Los Jardines(antes Hacienda el Esfuerzo y San Rafael), con código catastral rural N° 9474 - 4091, con cabida de 108.00 Has.; ubicado en el kilómetro 36.5 de la vía Guayaquil - General Villamil Playas, parroquia Chongón , Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, es veraz, fidedigna y real; por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

17,. DECLARACIONES SOBRE LA TASACION

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, utilizando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación de la ley General de Instituciones del sistema financiero de la Superintendencia de Bancos y Seguros de la República del Ecuador

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito anunciado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de vaslidez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo, no constituye un dictamen de elementos estructurales de la construcción en cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume, responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal para efectos de avalúo

Los nombres del soicitante, propietario así como código o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el informe del avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el Registro de la Propiedad, avalúos y catastro, u otros.

La información y antecedente de propiedad descritos en el presente avaluo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como corecta. Entre ella, tenemos a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente.

En la inspección ocular del bien inmueble, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

La edad considerada en el presente avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del bien inmueble en referencia.

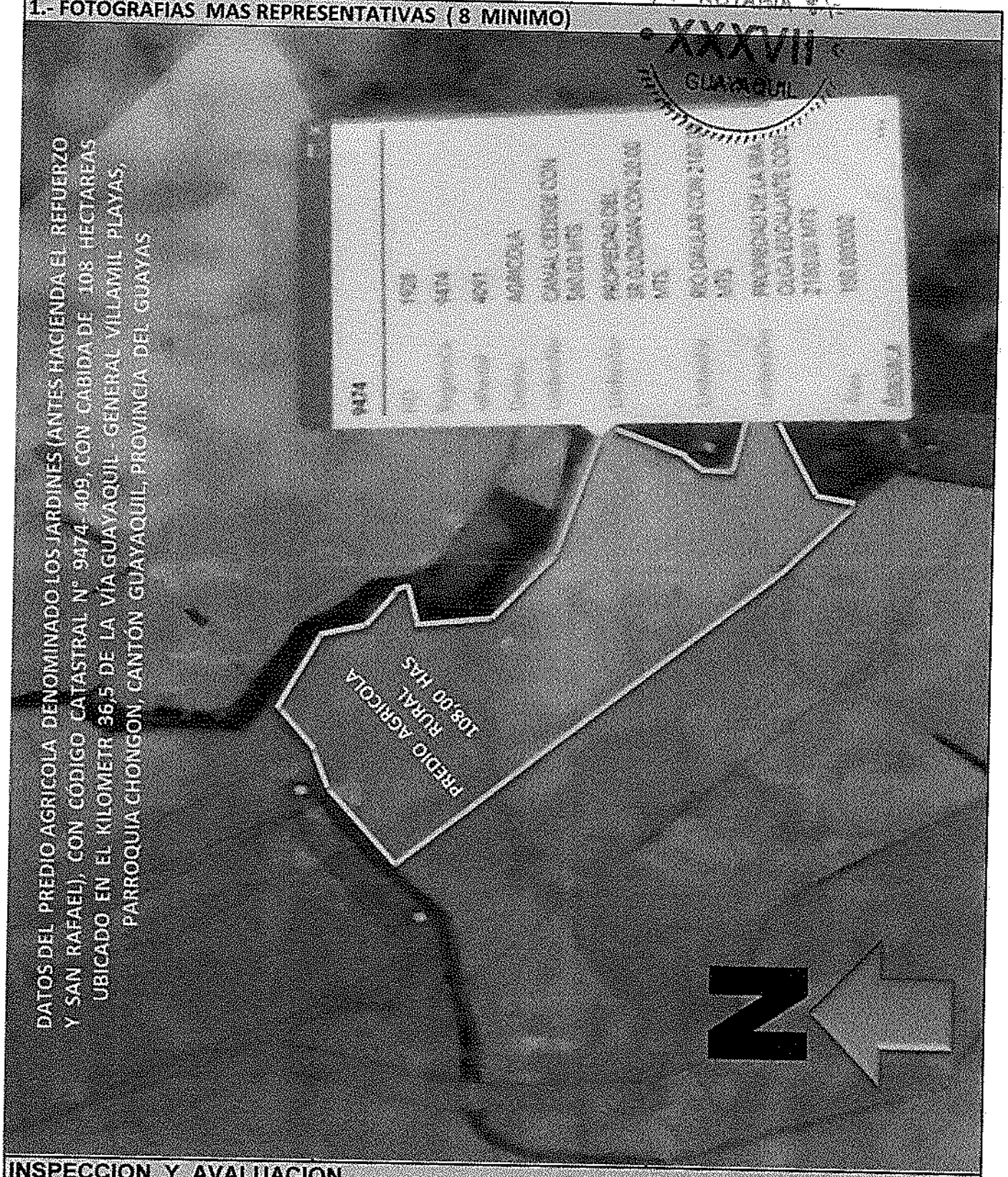
NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

ANEXOS

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

INSPECCION Y AVALUACION	
NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

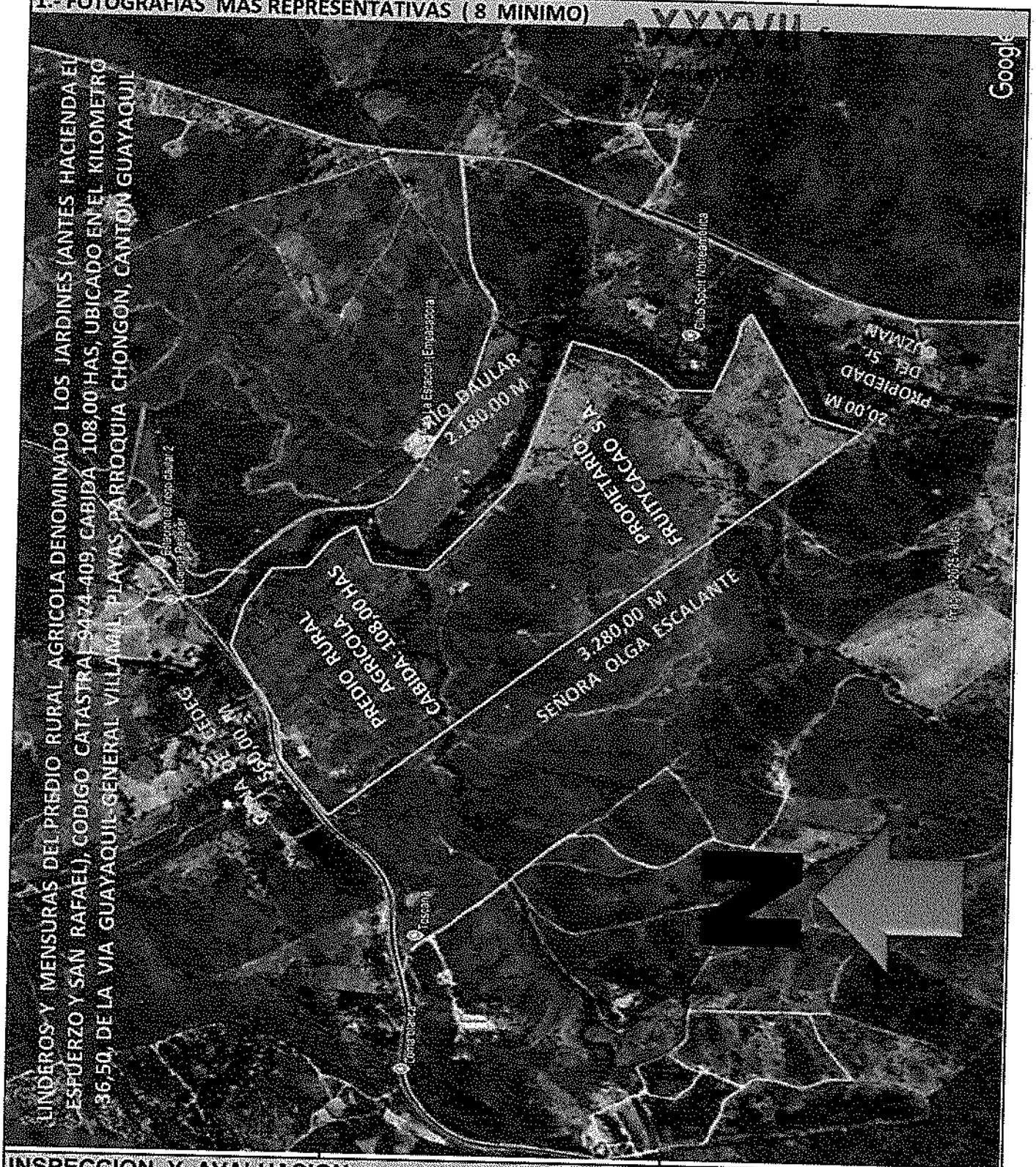


INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

NOTARÍA

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)



INSPECCION Y AVALUACION	
NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

553

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO).

INSPECCION Y AVALUACION	
NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

FOTOGRAFIAS DE BIENES INMUEBLES

PROCESO COACTIVO N°: 2022 - 0009 - 02

COACTIVADOS: COMPAÑIA FRUITYCACAO S.A. R.U.C.: 0993037877001

REPRESENTANTE LEGAL: JOSE LUIS ALVARADO - C.C.: 1202800593, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL; Sra: CAMPOS MOGGIA GINA LILIANA - CC.: 0910881762, EN CALIDAD DE CODEUDORA.

SOLICITANTE: DEPTO. DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN: "PREDIO RURAL AGRICOLA DENOMINADO LOS JARDINES (ANTES HACIENDA EL ESFUERZO Y SAN RAFAEL), CON CODIGO CATASTRAL N° 9474 – 4091, UBICADO EN EL KILOMETRO 36,50 DE LA VIA GUAYAQUIL – GENERAL VILLAMIL – PLAYAS, CON CABIDA DE 108,00 HAS, PARROQUIA CHONGON"; SE ACCEDE A LA PROPIEDAD A LA ALTURA DEL KILÓMETRO 33 DE LA VÍA GUAYAQUIL-GENERAL VILLAMIL PLAYAS, EN EL PUNTO DE REFERENCIA LACOSTA CLUB DE CAMPO, MARGEN DERECHO POR CARRETERO ASFALTADO (1 KM), LUEGO A MANO DERECHA POR CARRETERO LASTRADO 4,50 KM HASTA LA PROPIEDAD.

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)



VISTA DE LA VIA GUAYAQUIL GENERAL VILLAMIL PLAYAS, WEN WEL KILOMETRO 33, ENTRADA A DAULAR, PARROQUIA CHONGON



VIA ASFALTADA DE INGRESO A DAULAR, PUNTO DE REFERENCIA LACOSTA CLUB DE CAMPO, PARROQUIA VIA A LA COSTA, CHONGON



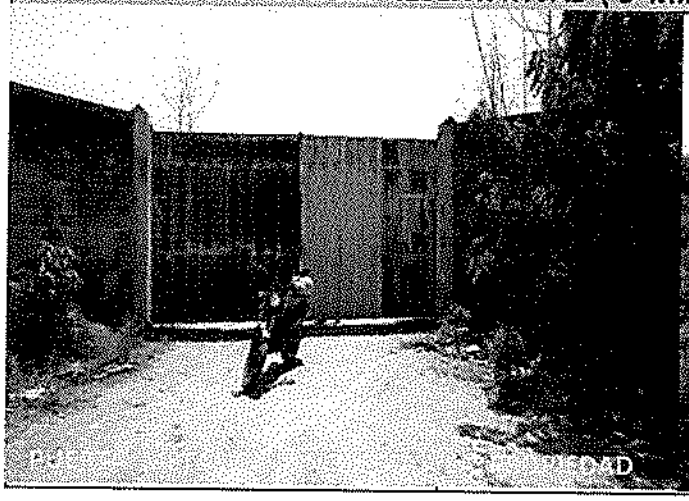
VIA ASFALTADA - 1 KM

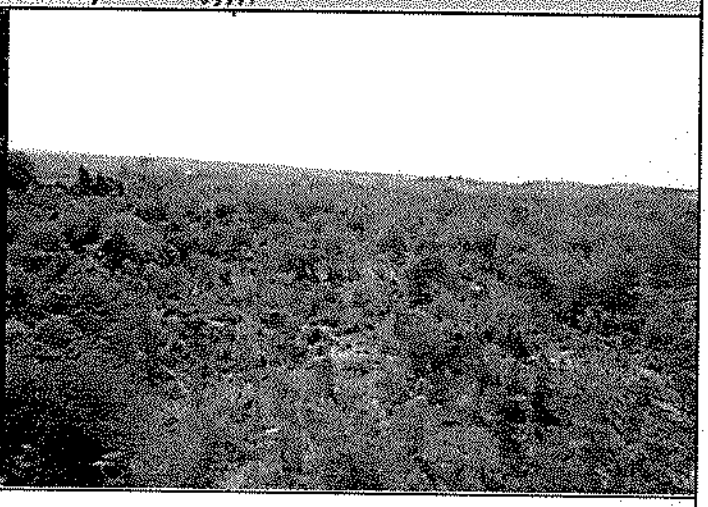
INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

NOTARÍA XXXV GUAYAQUIL
555
cincuenta y cinco

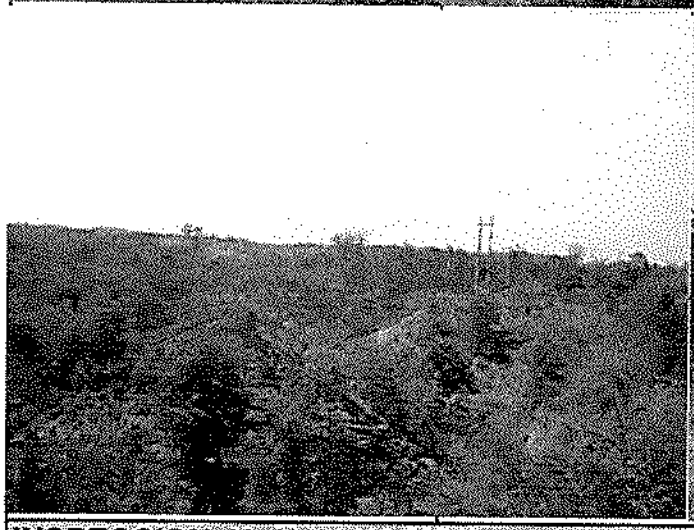
1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

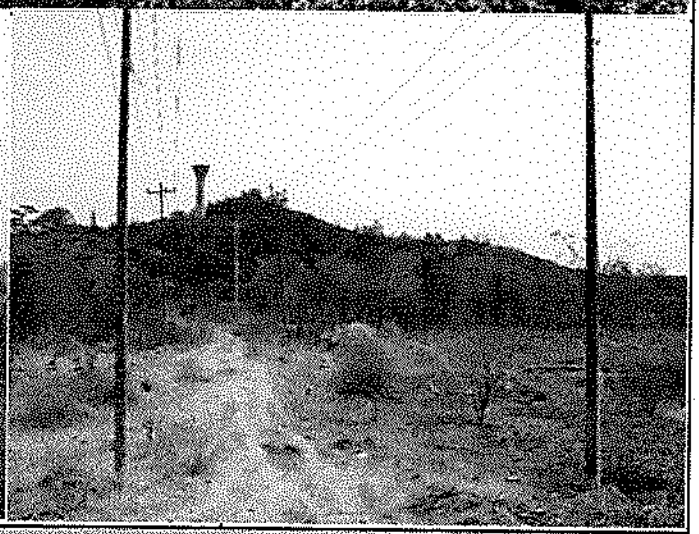






VISTA PREDIO RURAL AGRICOLA, CABIDA 108,00 HECTAREAS





INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

556 Cuarenta y seis

640

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL



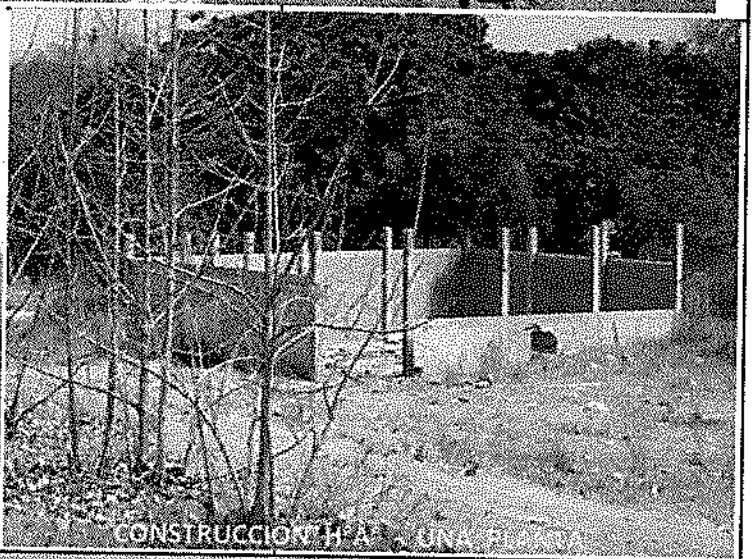
VISTA PANORAMICA DEL PREDIO RURAL AGRICOLA 108 HECTAREAS



VISTA CONSTRUCCION OFICINA BODEGA



CONST. OFICINA



CONSTRUCCION H.A. UNA PLANTA

INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

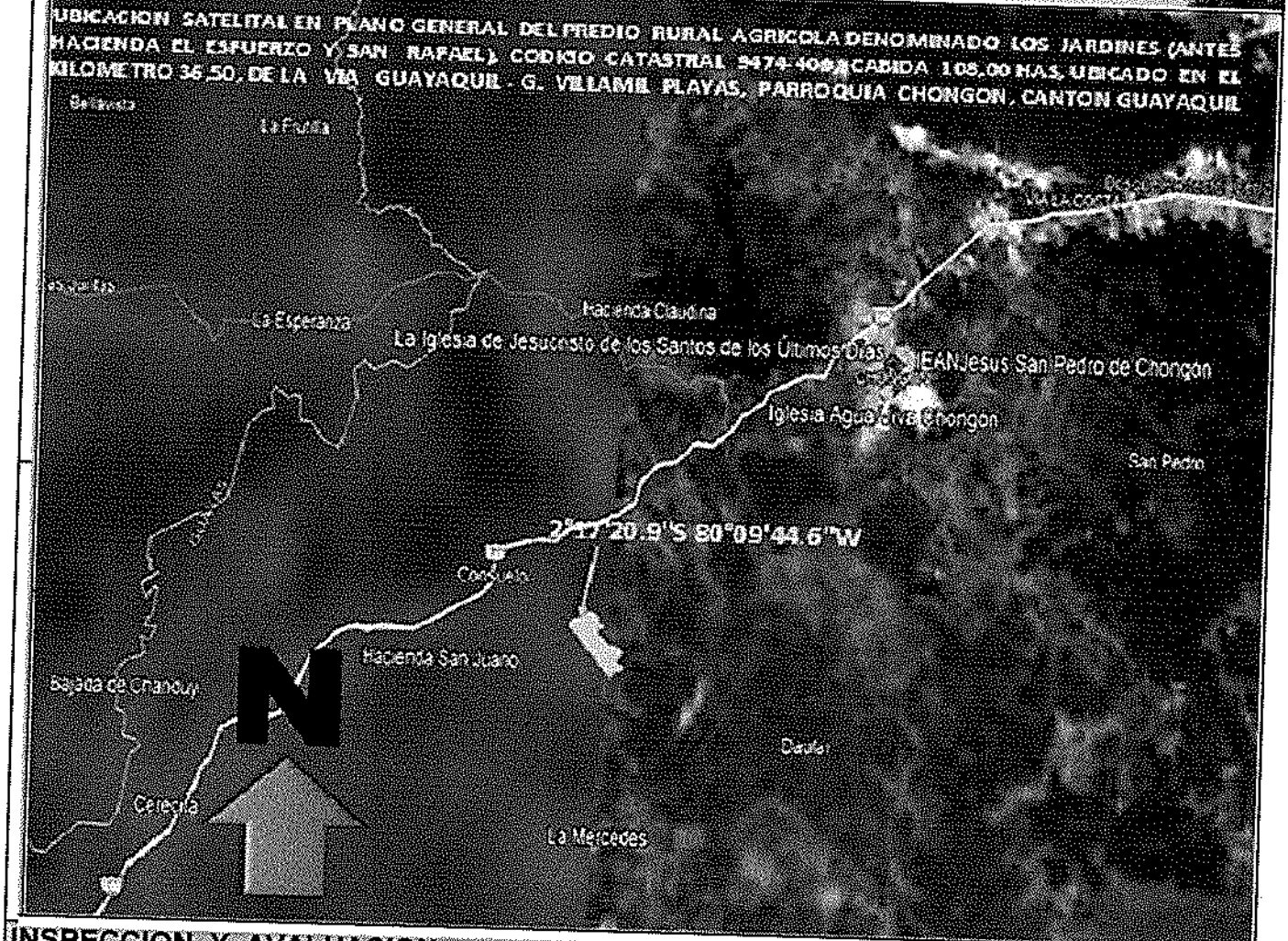


GARITA DE CONTROL



ERP...

UBICACION SATELITAL EN PLANO GENERAL DEL PREDIO RURAL AGRICOLA DENOMINADO LOS JARDINES (ANTES HACIENDA EL ESFUERZO Y SAN RAFAEL) CODIGO CATASTRAL 9474-40[illegible] CABIDA 108.00 HAS. UBICADO EN EL KILOMETRO 36.50 DE LA VIA GUAYAQUIL - G. VILLAMIL PLAYAS, PARROQUIA CHONGON, CANTON GUAYAQUIL



INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARÍA VERA MAR
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

558

Documento incorporado

ESTUDIO DE MERCADO

5591
Cincuenta y nueve

PROPERATI

Venta > Terrenos > Guayas > Guayaquil > Via A La Costa

NOTA XXXVII GUAYA

Team Katty Aguirre RX

Contactar



Terreno en venta en Via A La Costa

$ 1.505.000

Via A La Costa, Guayaquil, Guayas

340.800 m²

Tipo de vivienda: Terreno **Tipo de operación:** Venta

0 **Area de terreno:** 340.800 m²

6 oct 2022 - Publicada por Team Katty Aguirre RX

Descripción

MACROLOTE DE 340.800 METROS, IDEAL PARA PROYECTO INMOBILIARIO O DESARROLLO TURISTICO

Se encuentra ubicado en el km 34 en el lado derecho de la vía Salinas-Guayaquil, junto al Club La Costa

Esta propiedad se encuentra dentro de la expansión urbana

LINDEROS Y MENSURAS

NORTE: autopista Guayaquil Salinas con 95 metros

SUR: 221, 09 metros

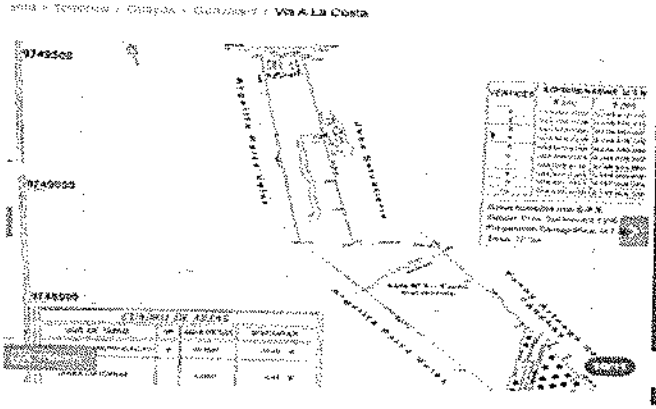
ESTE: 1907 metros

OESTE: 1.867,14 metros

OBSERVACION: SEGÚN DATOS DEL PROPIETARIO EL VALOR DE LAS CONSTRUCCCIONES EXISTENTES EN EL PREDIO, TIENE UN VALOR APROXIMADO DE $ 120,000. ESTE VALOR SE DESCUENTA DEL VALOR DE VENTA DEL PREDIO.
$ 1´505.000 - $ 120.000 = $ 1´385.000.
$ 1´385.000 / 34,08 HAS = $ 40.639,67 C/HAS

La propiedad cuenta con fuente de agua de un canal que cruza en la parte posterior del terreno.

Venta > Terrenos > Guayas > Guayaquil > Via A La Costa





https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-d612-70785692886f-49de485a-92c3-47a0

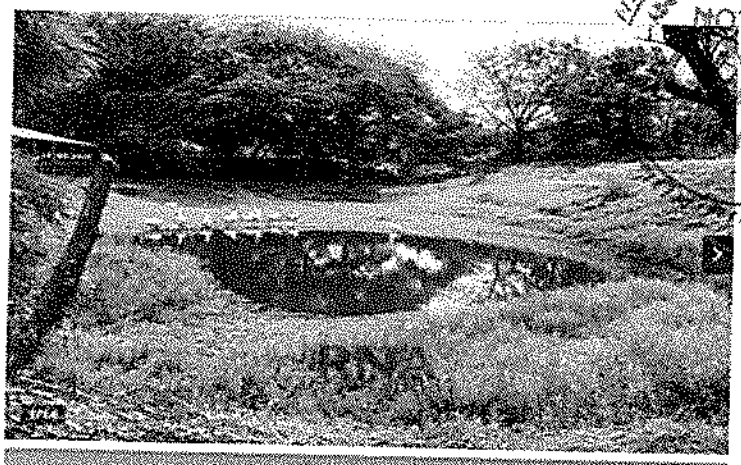
nuroa

560 P

Documento presenta

NOTARÍA XVII GUAYAQUIL

< Volver



Venta - Finca vía a la costa – 195,600m2 con caballerizas y cabaña de teca **$ 500.000**

Guayaquil, Vía La Costa, Guayas

195.600 m²

Rosy Navarrete - Asesoría Inmobiliaria

Rosy Navarrete - Asesoría Inmobiliaria

+593994438881

17 ene 2026 - Publicado por Rosy Navarrete - Asesoría Inmobiliaria

Descripción

Finca

Km 43 vía a la costa – Ecuador

Si buscas un espacio amplio, natural y perfecto para proyectos agrícolas, ganaderos o recreativos, Rancho San Eduardo es la opción ideal.

Características principales.

- Superficie total: 19,58 hectáreas de terreno mixto, con planicies y suaves lomas.
- Dimensiones: 100 m de frente y 1,7 km de longitud.
- Infraestructura ecuestre:
- 10 caballerizas de cemento con baño y dos bodegas.
- 18 caballerizas adicionales no cementadas.
- Construcciones:
- Cabaña de teca con excelente acabado.
- Casa del guardián con 1 dormitorio, medio cuarto adicional, baño y cocina.
- Agua: La toma de agua se ubica a 1,8 km de la parte final de la finca.
- Electricidad: Llega hasta el poste junto a la cabaña
- Potreros y picaderos: Construidos con resistente madera

Precio de venta: USD 560.000

Ideal para.

- Proyectos ganaderos y ecuestres
- Desarrollos agrícolas
- Centro recreativo o turístico

OBSERVACION: DESCUENTO APROXIMADO POR LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES = $ 30.000,00.
$ 500.000,00 - $ 30.000,00 = $ 470.000,00 VALOR DEL TERRENO.
$ 470.000,00 / 19,58 HAS= $ 24.004,00 C/HAS.

https://www.nuroa.com.ec/adform/29300007568211042807?click_type=0&pos=1&listingId=2930000756821104280&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.ec&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D019908d888d67061805ef345822e8e9a&searchType=1&page=1&seo_link_id=1404140834&section=1&t_sec=1&sectionType=1&pageViewId=52ed24bc10184cfd9dba89162612ff6e&t_pvid=52ed24bc10184cfd9dba89162612ff6e&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F143.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=157.100.198.89&what=finca+guayaquil&search_terms=finca+guayaquil&origin=2&t_or=2&splitTestId=0

Quinientos 561 sesenta y uno

trovit | finca via costa guayaquil

Finca en Via la Costa en km 36.5 en Venta

Guayaquil, Cantón Guayaquil, Provincia de Guayas

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

Favorito

$ 300.000



Envía un mensaje

Anunciante

Habitants Real Estate

Descripción

FINCA VIA A LA COSTA

Ubicada en el km 36.5 de la vía a La Costa.
Tamaño: 8.02 hectáreas (80,200 m²)
Dimensiones: 45 metros de frente al carretero (fondo 111 metros) por 1,050 metros de profundidad aproximadamente.
Cuenta con un galpón de 360 m², casa de guardián, servicios de agua potable y luz eléctrica.
Actualmente está sembrado con maíz, que estará listo en Semana Santa, además de ciertos árboles frutales y maní.
Precio de venta: $300,000

Características Generales

Tipo de operación	Venta	Tipo de propiedad	Terreno
Área de terreno	80.200 m²		

OBSERVACION: GALPON METALICO BASICO, QUE EN MERCADO TIENE UN COSTO POR M2 DE $ 100,00 APROXIMADOS, MULTIPLICADO POR 360 M2, NOS DA UN TOTAL DE **$ 36.000,00**; ESTE VALOR LO RESTAMOS DEL VALOR DE VENTA **$ 300.000,00 - $ 36.000,00 = $ 264.000,00 QUE ES EL VALOR DEL TERRENO. $ 264.000,00 / 8,02 HAS = $ 32.917,71 C/HAS**

Características de la propiedad

Estacionamiento

Bodega



https://casas.trovit.com.ec/detail/0190b772-a5ea-7aaf-be7e-36040fddd931?t_pvid=edfcf39a-7c56-4144-a938fa13ed6f1e1f&page=1&t_sec=1&pos=11&search_terms=finca+via+costa+guayaquil&origin=2&type=direct&trovit_type=1&search_terms=finca+via+costa+guayaquil

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

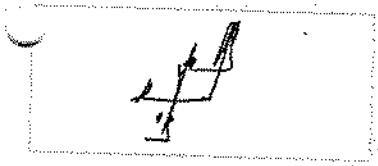
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

Documento sesenta y dos





Número único de identificación: 0907418503

Nombres del ciudadano: SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/NARANJAL/TAURA

Fecha de nacimiento: 19 DE AGOSTO DE 1957

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MORENO FARIAS HORTENCIA LACOQUI

Fecha de Matrimonio: 14 DE DICIEMBRE DE 2004

Datos del Padre: FRANCISCO SUAREZ

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ROSA FARIAS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE FEBRERO DE 2026
Emisor: WENDY MARIA VERA RIOS - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 37 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 262-243-89599

262-243-89599

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

a institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
icencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**