



Factura: 001-101-000152972



20260901014D00781

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D00781

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA DÉCIMA CUARTA, comparece(n) PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA portador(a) de CÉDULA 0917288367 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede OBJETO DE TASACION, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 29 DE JUNIO DEL 2026, (11:37).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL

NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2022-0005-02



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 22 de junio del 2026, a visitar el lote de terreno ubicado en el cantón Chone, provincia de Manabí, cerca del Hospital Napoleón Dávila y el Cementerio General, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

1. INFORMACION BASICA

- 1.1.- Tipo de Inmueble.- Lote de terreno.
- 1.2 Tipo de Avalúo.- Comercial.
- 1.3 Localización.- Vía Bypass Chone-Tosagua, frente a Centro de Salud Chone Tipo "C", a pocos metros del Terminal Terrestre de Chone, cantón Chone, provincia de Manabí
- 1.4 Propietario del Bien.- COMPAÑÍA VIAL VERDUGA CEVALLOS
CONSTRUCTORES ASOCIADOS VIVERCON
S.A.
- 1.5 Ubicación Geográfica.- 0°42'24.3"S 80°06'31.6"W
-0.706737, -80.108782.
- 1.6 Código Catastral .- 130301020827001000
- 1.7 Cantón.- Chone.
- 1.8 Provincia.- Manabí.
- 1.9 Generalidades – Act. Económica.- Comercial – Agrícola.
- 1.10 Institución Solicitante GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA
DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL
B.P.
- 1.11 Antecedentes.- Lote de terreno con expansión urbana, Consta de fojas 10 a 30 la Escritura de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis que otorga la Compañía Vial Verduga Cevallos Constructores Sociados Vivercon S.A. a favor de la Corporación Financiera Nacional B.P., en la cual, los coactivados entregan como garantía el siguiente bien inmueble: lote de terreno que según títulos originales de dominio tenía un área de diecisiete punto cinco hectáreas y que en la actualidad tiene un área o superficie total de dieciséis punto treinta hectáreas, ubicado en el cantón Chone, provincia de Manabí, cerca del hospital napoleón Dávila y el cementerio general, se procede a realizar el informe de avalúo.



2. TITULACION

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

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.01 Límites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Agrícola con Expansión Urbana.
 Plusvalía: baja

3.02 Sectores próximos

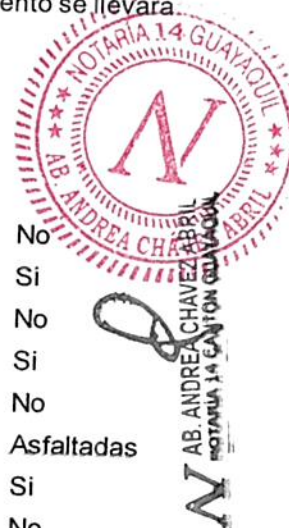
Su entorno es agrícola y expansión urbana, cercano a la propiedad se pudo notar que se ubica en el Bypass de Chone-Tosagua, frente a Centro de Salud Chone Tipo "C" y a pocos metros del Terminal Terrestre de Chone.

3.03 Entorno del Sector

En el entorno podemos observar propiedades dedicadas a la producción agrícola y pequeños negocios comerciales que con la expansión urbana van creciendo con el pasar de los años a un largo plazo, debido a la inseguridad del cantón por las bandas de delincuencia organizada que tiene tomado el cantón Chone, no se evidencia inversiones en el sector para que exista un crecimiento urbano, por lo que se concluye que el crecimiento se llevará a un largo plazo.

3.04 Servicios Públicos

Agua Potable	☐	No
Energía Eléctrica	☒	Si
Alcantarillado	☐	No
Telefonía	☒	Si
Seguridad	☐	No
Vías de acceso	☒	Asfaltadas
Transporte público	☒	Si
Aceras	☐	No
Bordillos	☐	No



3.05 Perspectivas de Valoración

Debido a la inseguridad del cantón por las bandas de delincuencia organizada que tiene tomado el cantón Chone, no se evidencia inversiones en el sector del predio para que exista un crecimiento urbano, por lo que se concluye que el crecimiento se llevará a un largo plazo.

3.06 Servicios públicos y proyecciones

Se encuentra en estado baldío y no se evidencia desarrollo urbanístico en el sitio, solo un Centro de Salud Chone Tipo "C" y a pocos metros del Terminal Terrestre de Chone, que es parte del servicio Público del Cantón para el buen ornato de la ciudad.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

Lote de terreno en estado natural, de forma relativamente Plana, con riesgo a posible inundación, ya que se encuentra un canal de desviación del Río Chone, que, en el caso de algún acontecimiento de fenómeno natural, tiende a inundarse, siempre cuando se haga las medidas preventivas de obras civiles dentro del predio avaluado, por lo que generan costos altos.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno en estado natural y en total abandono.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Consta de fojas 10 a 30 la Escritura de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis que otorga la Compañía Vial Verduga Cevallos Constructores Sociados Vivercon S.A. a favor de la Corporación Financiera Nacional B.P., en la cual, los coactivados entregan como garantía el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno que según títulos de dominio tenía un área de DIECISIETE PUNTO CINCO HECTAREAS y que en la actualidad tiene un área o superficie total de DIECISIETE PUNTO TREINTA HECTAREAS, ubicado en el cantón Chone, provincia de Manabí, cerca del Hospital Napoleón Dávila y el Cementerio General, con los siguientes linderos y medidas:

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

Por el Frente:	By Pass.
Por Atrás:	Propiedad del Sr. Humberto Álava.
Por un Costado:	Propiedad del Sr. Mauro Montesdeoca
Por el Oeste:	Propiedad del Sr. Luis Eduardo Giler Arteaga.

SUPERFICIE TOTAL: 163.000,00 m² o 16.30 hectáreas.

Sin embargo, dentro del expediente consta en la foja 49, un bosqueje del predio con medidas y linderos.

Se debe realizar un levantamiento planimétrico por parte del municipio, para determinar las medidas en los linderos y la zona de afectación por parte del canal.



NOTA: CON LOS ANTECEDENTES EXPUESTOS SE PUEDE ESTIMAR UN BOSQUE DE LA PROPIEDAD AVALUADA CON LA SEPARACIÓN DEL CANAL DE DESVIACIÓN DEL RÍO CHONE.

PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL Coordenadas: -0.706737, -80.108782 (0°42'24.3"S 80°06'31.6"W)



5. DESCRIPCION DE LOS ACABADOS

Dentro del lote de terreno no se encuentran 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, en un largo plazo con personas naturales o compañías dedicadas a proyectos agrícolas o inmobiliarios.

7. INFORME DEL LEVANTAMIENTO EN SITIO

Para este tipo de valoración de bienes inmuebles se realizó la inspección física, conforme a la indicación del depositario judicial.

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Macro Lote de terreno baldío, sin obra civil en su interior y en invierno con posible inundación en el sector ante fenómenos naturales de gran intensidad.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

TERRENO

Para efectos del avalúo del terreno industrial se han tomado en cuenta los siguientes parámetros

- | | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| - UBICACIÓN | - CONFIGURACION | - TOPOGRAFIA |
| - TAMAÑO | - FORMA | - FONDO |
| - COSTO DEL HAS EN LA ZONA | - VECINDARIO | - PROPORCION |

EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Para este parámetro no aplica, ya que actualmente dentro del lote de terreno no se encuentran edificaciones construidas o por construir.

10. AVALUO

9.1.- Calidad de la Garantía. Después de lo antes descrito, la calidad de la garantía es **BAJO**, dado que el predio carece de inversiones y desarrollo urbanístico, se encuentra situado en un sector con un alto índice de delincuencia organizada que compromete la seguridad, y presenta una alta vulnerabilidad física ante fenómenos naturales (inundaciones), lo que representa un riesgo elevado para la conservación y plusvalía del bien.

9.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que el bien valorado posee un grado de realización **BAJO**, es decir, el inmueble solo podría ser comercializado a largo plazo prologando. Esto se debe a que las condiciones adversas del entorno social (inseguridad extrema), los riesgos ambientales y la falta de infraestructura limitan drásticamente el interés y la demanda de potenciales compradores en el mercado actual.

9.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

No aplica, dado que es un terreno sin uso, sin obras civiles en el interior y no es apetecible para alquilar.

ESTUDIO DE MERCADO:

Consta de fojas 10 a 30 la Escritura de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis que otorga la Compañía Vial Verduga Cevallos Constructores Sociados Vivercon S.A. a favor de la Corporación Financiera Nacional B.P., en la cual, los coactivados entregan como garantía el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno que según títulos de dominio tenía un área de DIECISIETE PUNTO CINCO HECTAREAS y que en la actualidad tiene un área o superficie total de DIECISIETE PUNTO TREINTA HECTAREAS o 163.000,00 m², para lo cual se va a valorar con lo expuesto en providencia y fojas en expedientes.

Para la correspondiente valoración del bien en estudio se toma en cuenta referencias similares de venta en el sector tales como:



HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ESTUDIO DE MERCADO													
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES													
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TRATAMIENTO	PROPORCIÓN	USO DEL SUELO	PREVENCIÓN DE DESASTRES NATURALES	SOCIAL-ECONÓMICO	TOTAL	TOTAL
		TOTAL m2	VENTA m2	múltiplo	múltiplo	múltiplo	múltiplo	múltiplo	múltiplo	divide	múltiplo	FACTRS	HOMOGENEO
1	REFERENCIA 1: Terreno Comercial de Venta en Chone By Pass Josefi	5.067,42	\$ 88,80	1,00	0,65	0,80	0,65	0,60	0,55	1,20	0,40	0,04	\$3,30
2	REFERENCIA 2: Terreno en Venta de Terreno 8.000 m² en Chone, Bypass de Chone.	8.000,00	\$ 60,00	1,00	0,65	0,80	0,65	0,60	0,55	1,20	0,40	0,04	\$2,23
3	REFERENCIA 3: Venta de Terreno 52.000m2 en Chone, Bypass de Chone.	52.000,00	\$ 28,00	1,00	0,65	1,00	0,65	1,00	0,55	1,20	0,40	0,08	\$2,17
SUMA DE VALORES													
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO SIN CONSTRUCCION													

Análisis de Vulnerabilidad Física y Riesgo Ambiental:

Se determina la aplicación de un factor de castigo por vulnerabilidad física debido a las características topográficas y de infraestructura del sector. El predio en estudio, al carecer de inversiones urbanísticas preliminares y de sistemas adecuados de drenaje pluvial, presenta una alta susceptibilidad a anegamientos e inundaciones ante eventos climáticos adversos o fenómenos naturales recurrentes en la zona costera. Por lo tanto, el valor de mercado debe ajustarse a la baja para reflejar esta deficiencia estructural y el riesgo ambiental latente.

Análisis Socio-Económico y Riesgo del Entorno (Seguridad):

Se aplica un factor de depreciación socio-económica fundamentado en el elevado índice de conflictividad social y la presencia comprobada de grupos de delincuencia organizada en el área de influencia directa del inmueble. En la praxis valuatoria, la seguridad del entorno es un componente determinante que incide directamente en la plusvalía y en el Grado de Realización del bien. Las condiciones actuales del sector generan un riesgo sistémico que ahuyenta la inversión privada y limita severamente la viabilidad de desarrollar proyectos a corto o mediano plazo. Al existir un entorno que no garantiza la salvaguarda de los bienes materiales ni la seguridad del personal, la demanda del mercado se contrae drásticamente.

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	163.000,0000	m2	\$ 2,57	\$ 418.910,00
TOTAL					\$ 418.910,00

SON: CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$ 418.910,00
TOTAL	\$ 418.910,00

SON: CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$ 418.910,00
TOTAL	\$ 418.910,00

SON: CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD

CONCEPTO	VALOR DE OPORTUNIDAD
TERRENO	\$377.019,00
TOTAL	\$377.019,00

SON: TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DIECINUEVE, CON 00/100 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 de forma prolongada.

- 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 y en base la información que reposa en el expediente.
- 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 100% por ser un tipo de bien comerciable a largo plazo.
- Dentro del expediente consta en la foja 49, un bosqueje del predio con medidas y linderos, se recomienda realizar un levantamiento planimétrico por parte del municipio, para determinar las medidas en los linderos y la zona de afectación por parte del canal.

12. DECLARACIONES Y CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 29 de junio del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del bien coactivado que es un MACRO LOTE en estado natural y baldío, cuya superficie del terreno es de 163.000,00 m² ubicado en la vía Bypass Chone-Tosagua del cantón Chone, provincia de Manabí de propiedad COMPAÑÍA VIAL VERDUGA CEVALLOS CONSTRUCTORES ASOCIADOS VIVERCON S.A., es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: junio 16 del 2026
Fecha de Inspección: junio 22 del 2026
Fecha de entrega del informe: junio 29 del 2026

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA

C.C.: 091728836-7

PERITO AVALUADOR

INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑÍAS. REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS. REGISTRO NO. PA-2010-1174.
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO LA JUDICATURA REGISTRO #13297773.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.

CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL



ANEXOS FOTOGRAFICOS.

