



Factura: 002-007-000003417



20260901024D00089

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901024D00089

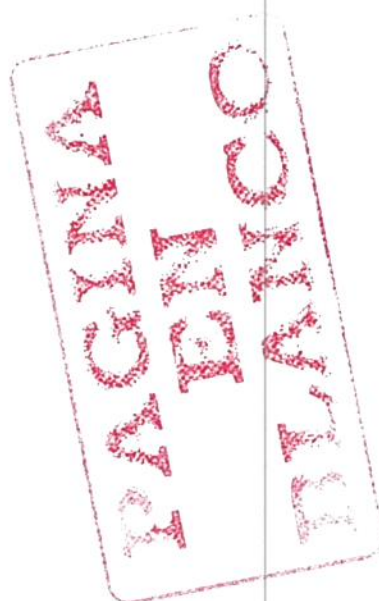
Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA, comparece(n) PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA portador(a) de CÉDULA 0917288367 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede OBJETO DE TASACION, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 17 DE MARZO DEL 2026, (15:41).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL

NOTARÍA VIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2021-0001-02



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 13 de marzo del 2026, a visitar el lote de terreno ubicado en la carretera Guayaquil – Salinas, margen izquierdo, junto a las instalaciones de la Compañía Agripac, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

PAGINA
EN
BLANCO

1. INFORMACION BASICA

- 1.1.- Tipo de Inmueble. - Terreno – Industrial
- 1.2 Tipo de Avalúo. - Comercial – Urbano.
- 1.3 Localización. - lote de terreno ubicado en la carretera Guayaquil – Salinas, margen izquierdo, junto a las instalaciones de la Compañía Agripac, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena.
- 1.4 Propietario del Bien. - COMPAÑÍA INTIMAR TRADING S.A. INTIMARSA
- 1.5 Ubicación Geográfica. - 2°14'12.5"S 80°49'27.9"W
-2.236814, -80.824417
- 1.6 Código Catastral. - 008-068-001



AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
Notaria 24 Guayaquil Encargada

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Industrial - Comercial.
Plusvalía: Alta

2.02 Sectores próximos

- Compañía Congas Santa Elena
- Nutrifishing
- Paso lateral Santa Elena
- Termoeléctrica Santa Elena

2.03 Entorno del Sector

El entorno donde se encuentra ubicado en bien en estudio es Mixto, Comercial – Industrial.

PAGINA
EN
BLANCO

2.04 Servicios Públicos

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

2.05 Perspectivas de Valoración

Buenas perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector, además esta propiedad al momento de nuestra inspección se encontraba llena de montes y maleza.

2.06 Servicios públicos y proyecciones

El sector posee servicios básicos de infraestructura urbana, a excepción de las aceras y bordillos, sus calles principales son de hormigón asfáltico, al igual que sus calles secundarias.



3. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

3.1 La Propiedad

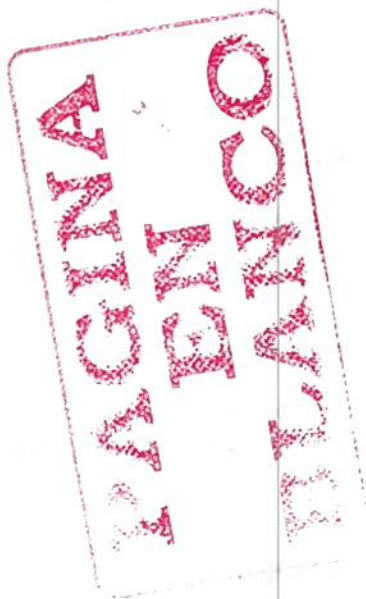
Inmueble de uso Industrial con topografía ondulada en un 5% y forma irregular.

3.2 Características Generales del Terreno

El sector posee servicios básicos de infraestructura urbana, a excepción de las aceras y bordillos, sus calles principales son de hormigón asfáltico, al igual que sus calles secundarias.

3.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales del lote de terreno ubicado en la carretera Guayaquil – Salinas, margen izquierdo, junto a las instalaciones de la Compañía Agripac, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, son los siguientes:



LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

POR EL NORTE	Terrenos desocupados en parte y en otra parte con terrenos que posee el licenciado J. Segura, con 1.800 m
POR EL SUR	Terrenos desocupados con 1.800 m
POR EL ESTE	Con carretera pública que condice de Santa Elena a Guayaquil y viceversa, con 600.00 m.
POR EL OESTE	Con terrenos desocupados, con 600.00 m.

SUPERFICIE TOTAL: 108 Ha

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

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

5. PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: 2°14'12.5"S 80°49'27.9"W (-2.236814, -80.824417)



a. DETALLE DE EDIFICACIONES (OBRAS CIVILES)

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

6. ANALISIS DE MERCADO

En caso de ser necesario la venta de este tipo de inmueble se puede estimar, en el mercado local o internacional, a largo plazo con personas naturales o compañías dedicadas a esta actividad.

8
STATE OF NEW YORK
JULY 1907

PAGINA
BIANCO

7. INFORME DEL LEVANTAMIENTO EN SITIO

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

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

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

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

9.1 TERRENO

Para efectos del avalúo del 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 |

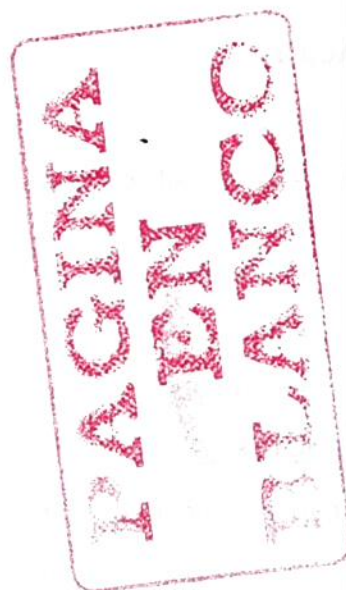
10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes expuesto, la calidad de la garantía se considera Media.

El predio corresponde a un terreno de uso Industrial, ubicado en un sector con acceso adecuado y condiciones físicas compatibles con actividades productivas. Sin embargo, la propiedad no se encuentra actualmente en operación ni presenta edificaciones o infraestructura industrial instalada, lo que limita su capacidad inmediata de generación de valor y reduce su nivel de consolidación como activo productivo.

10.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización Alto, es decir podrían ser comercializados a largo Plazo, debido a su ubicación y topografía.







10.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

El método de la renta no resulta aplicable para este avalúo, debido a que el bien analizado corresponde a un lote de terreno industrial vacío, sin edificaciones, infraestructura operativa ni proyectos constructivos en ejecución que permitan su explotación inmediata.

Al no existir construcciones que posibiliten actividades productivas, comerciales o logísticas, no se generan ingresos por arrendamiento ni es posible estimar rentas potenciales basadas en un uso efectivo del inmueble. La ausencia de una estructura física impide establecer parámetros de mercado confiables para proyectar flujos de ingresos futuros, lo cual elimina la base económica necesaria para aplicar este enfoque.

En consecuencia, y ante la falta de evidencia económica sustentable, se descarta el método de la renta para este caso, optando por enfoques técnicamente pertinentes como el método comparativo de mercado o el método del costo, según la disponibilidad y calidad de la información.

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:

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES																
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TRATAMEN O	PROPORCI ON	USO DEL SUELO	UBICAC	EQUIPAMIE NTO	TOTAL	TOTAL	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
		TOTAL HA	VENTA	VENTA x HA	múltipl	múltipl	múltipl	múltipl	múltipl	múltipl	divide	múltipl	FACTRS	HOMOGENEO		
1	REFERENCIA 1: Venta Terreno	129.00	\$ 918.000.00	\$ 7,116.28	0.90	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.70	0.44	\$3,138.28		https://www.plusvlla.com/propiedades/clasificado/ventas/ha-in-venta-de-hacienda-santa-elena-zona-el-avucar-zapotal-63813261.html?nrc=Listado&npg=1&n_pos=1
2	REFERENCIA 2: Venta Terreno	134.00	\$ 938.000.00	\$ 7,000.00	0.90	1.00	0.90	0.70	1.00	1.00	1.00	0.70	0.40	\$2,778.30		https://www.plusvlla.com/propiedades/clasificado/ventas/ha-in-venta-de-terreno-agricola-el-avucar-santa-elena-145619447.html?nrc=Listado&npg=2&n_pos=2
3	REFERENCIA 3: Venta Terreno	30.00	\$ 1,200,000.00	\$ 40,000.00	0.90	1.00	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	0.70	0.21	\$8,467.20		https://www.plusvlla.com/propiedades/clasificado/ventas/ha-in-venta-terreno-300.000-m-svp2-c-via-a-la-costa-km-90-148232465.html?nrc=Listado&npg=1&n_pos=2
SUMA DE VALORES																\$14,383.78
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA de TERRENO SIN CONSTRUCCION																\$4,794.59

VALOR REPOSICIÓN DE TERRENO

PREDIO TIPO						
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA		UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	108,00		has	\$ 4.794,59	\$ 517.815,72
TOTAL						\$ 517.815,72

SON: QUINIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE, CON 72/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICIÓN DEL TERRENO

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$517.815,72
TOTAL	\$ 517.815,72

SON: QUINIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE, CON 72/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$517.815,72
TOTAL	\$ 517.815,72

SON: QUINIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE, CON 72/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O DE REALIZACION

CONCEPTO	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	\$414.252,58
TOTAL	\$ 414.252,58

SON: CUATROSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS, CON 58/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA



8. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un largo plazo.

- La información obtenida de la inspección realizada, corresponde a la parte visible de la propiedad, posterior a la inspección no se considera mejoras posteriores.
- La valoración del bien inmueble se realizó en presencia del depositario judicial.
- El avalúo realizado es veraz, cuyo precio comercial y de venta rápida referencial es justo y técnicamente ejecutado.
- El valor de oportunidad se establece mediante la aplicación de un castigo del 20% sobre el valor comercial, atendiendo a las condiciones actuales del mercado y a la necesidad de una venta a largo plazo.

9. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 17 de marzo del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del lote de terreno de 180 Hectáreas, ubicado en la carretera Guayaquil – Salinas, margen izquierdo, junto a las instalaciones de la Compañía Agripac, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, de propiedad de la COMPAÑÍA INTIMAR TRADING S.A. INTIMARSA., es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: Marzo 12 del 2026
Fecha de Inspección: Marzo 13 del 2026
Fecha de entrega del informe: Marzo 17 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.

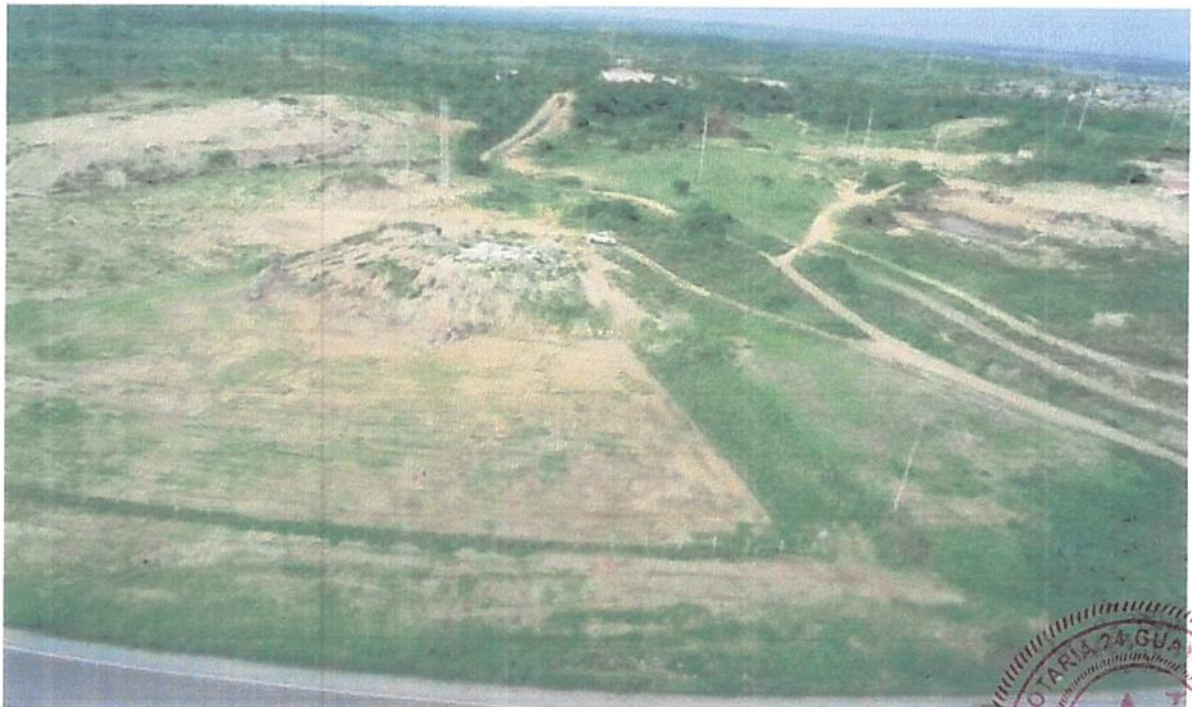
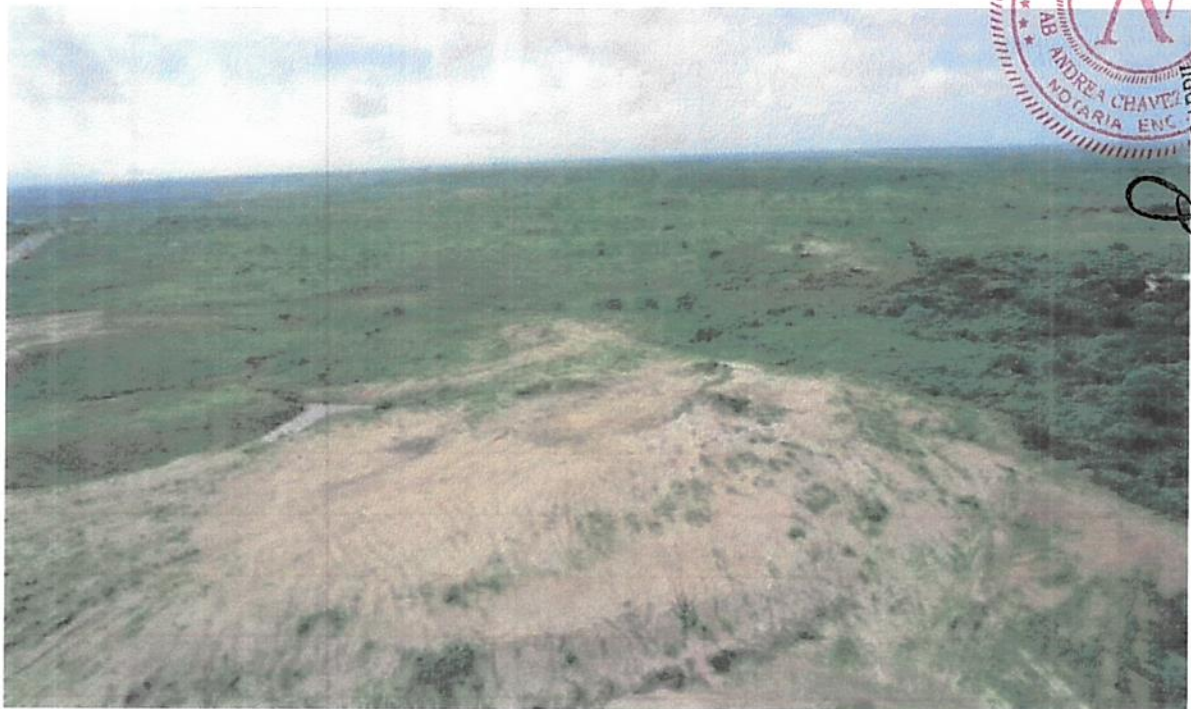
CALIXTO MORANTE VALENCIA
DEPOSITARIO JUDICIAL

PAGINA
EM
BLANCO

ANEXOS FOTOGRAFICOS



PAGINA
EM
BLANCO



NOTARIA 24 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ
NOTARIA ENC.
N AB. ANDREA CHAVEZ
Notaria 24 Guayaquil Encargada

PAGINA
EN
LAVO



PAGINA
EN
BLANCO