

PROCESO COACTIVO Nro. 2021-0018-01

GERENCIA DE RECUPERACIÓN COACTIVA

COACTIVADOS: EGUIGUREN CHIRIBOGA JOSE ALFREDO, con cédula de ciudadanía Nro. 1704114634, y **ORSKA VÁSCONEZ MIREYA DE LOS ANGELES VALERIA**, con cédula de ciudadanía Nro. 1704236627, en calidad de deudores y deudores hipotecarios.

GERENCIA DE RECUPERACIÓN COACTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.- Quito, D.M. a 18 de agosto de 2026, a las 10h00.- **I. EN LO PRINCIPAL.-** Continúe actuando en calidad de Abogada Secretaria del presente proceso, la Abg. Gabriela Yessenia Oleas Paredes quien se encuentra legalmente nombrada y posesionada con el juramento que tiene rendido.- **II. AGRÉGUENSE.-** A los autos los documentos que tienen relación con el presente proceso.- **III. FUNDAMENTOS DE HECHO.-** **a)** Consta en el expediente el acta de embargo suscrita por la Depositaria, señora Patricia Violeta Mantilla, con su respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Cayambe, del bien inmueble que consiste en un lote de terreno, denominado San Joaquín de Guachalá, que formaba parte de la antigua hacienda La Josefina, situado en la parroquia Cangahua, cantón Cayambe, provincia de Pichincha, y se encuentra hipotecado a favor de la institución. **(fs. 403 a 404).**- **b)** Se encuentra agregado al expediente coactivo el escrito de fecha 26 de marzo de 2026, junto al informe de avalúo del bien inmueble entregado como garantía a favor de la institución, ingresado por el Arq. Wilson Boada Garrido. **(fs. 1535 a 1550).**- **c)** Figura en el proceso la providencia de 15 de julio de 2026, a las 14h30, en la cual se dispone correr traslado a los coactivados con el informe de avalúo presentado por el perito Arq. Wilson Boada Garrido. **(fs. 1651 a 1652).**- **d)** Consta en el proceso el escrito presentado por la coactivada Mireya de los Ángeles Valeria Orska Vasconez, con el que manifiesta: *“(...) En razón del artículo 298 del Código Orgánico Administrativo, declaro que el avalúo sobre el bien inmueble denominado, San Joaquin de Guachalá, que formaba parte de la antigua hacienda La Josefina de Guachalá, situado en la parroquia Canhagua, cantón Cayambe, provincia de Pichincha, realizado por el Arq. Wilson Boada Garrido no corresponde a la realidad y acaece de errores insubsanables, por lo que solicito que se vuelva a realizar un nuevo avalúo pericial con un levantamiento topográfico y con parámetros objetivos y correspondientes a la naturaleza del bien inmueble. (...)”*. **(fs. 1656 a 1657).**- **e)** Obra en el proceso la providencia de 27 de julio de 2026, a las 11h45, en la cual se dispone correr traslado al perito Arq. Wilson Boada Garrido con el escrito de impugnación presentado por la coactivada Mireya de los Ángeles Valeria Orska Vasconez. **(f.1658).**- **f)** Se agrega al proceso coactivo el escrito presentado por el Arq. Wilson Boada Garrido de fecha 30 de julio de 2026, en el que se ratifica con el contenido del informe presentado el 26 de marzo de 2026. **(fs. 1666 a 1667).**- **g)** Figura en el proceso la razón sentada por la Abogada Secretaria del proceso el 31 de julio de 2026, en la que certifica que, siendo el momento procesal oportuno, es pertinente dictar el acto administrativo del primer señalamiento de remate **(f.1669).**- **h)** Figura en el proceso la providencia de 31 de julio de 2026, a las 11h30, en la cual en su parte dispositiva aprueba el informe de avalúo presentado por el perito evaluador Arq. Wilson Boada Garrido, de fecha 26 de marzo de 2026, así como se ordena se lleve a cabo el PRIMER SEÑALAMIENTO DE REMATE para el día 09 DE SEPTIEMBRE DE 2026, del bien inmueble hipotecado a favor a de la institución. **(fs.1670 a 1673).**- **i)** Consta en el proceso la publicación del aviso de remate en la página Web de remates de la CFN B.P.- **(f.1678).**- **j)** Se agrega al proceso el escrito presentado por la coactivada señora Mireya de los Ángeles Valeria Orska Vasconez, de fecha 04 de agosto de 2026, en el que manifiesta *“(...) PETICIÓN En virtud de lo expuesto y fundamentado en Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Coactiva de la Corporación Financiera Nacional B.P., expedido mediante Regulación DIR-053-2025, en el artículo 76 numeral 7 literal I) y el artículo 106 del Código Orgánico Administrativo solicito la nulidad de la providencia de 31 de julio, a fin de que el empleado recaudador se pronuncie sobre el pedido de reavalúo y de las observaciones del perito Wilson Boada. (...)”*. **(fs. 1679 a 1680).**- **IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** **1) Constitución de la República del Ecuador.- Artículo 11.-** *“El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento. (...) 2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. (...) 9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...)”*- **Artículo 66.-** *“Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo. (...)”*- **Artículo 76.-** *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes. (...)”*

7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...) 1) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. (...)”.- **Artículo 226.-** “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”.- **2) Código Orgánico Administrativo.- Artículo 42.-** “(...) Ámbito material. El presente Código se aplicará en: (...) 9. La ejecución coactiva. (...)”.- **Artículo 100.-** “Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará: 1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance. 2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo. 3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados. (...)”.- **Artículo 104 “Nulidad.** Es válido el acto administrativo mientras no se declare su nulidad. El acto administrativo puede ser anulado total o parcialmente (...)”.- **Artículo 106.- “Declaración de nulidad.** Las administraciones públicas anularán de oficio el acto administrativo mediante el ejercicio de la potestad de revisión. (...)”.- **Artículo 132.** “Revisión de oficio. Con independencia de los recursos previstos en este Código, el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada. (...)”.- **Artículo 298.-** “Determinación del avalúo. Conforme el informe o informes de avalúo, el órgano executor notificará al deudor para que formule sus observaciones en un término de tres días. Con el pronunciamiento de la o el deudor o sin él, el órgano executor determinará el valor de los bienes para continuar con el remate. (...)” **Artículo 300.-** “Remate de bienes. El remate de los bienes de la persona ejecutada, sean estos muebles o inmuebles, se efectuará a través de una plataforma informática de alguna entidad del sector, observándose el procedimiento que se señala a continuación. La entidad pública encargada de la plataforma informática desarrollará los aplicativos necesarios. Si son varios los bienes embargados, la subasta puede hacerse, unitariamente, por lotes o en su totalidad, según convenga a los intereses de la recaudación, debiendo constar este particular en los avisos respectivos. Los bienes embargados también se podrán rematar en entidades públicas o privadas autorizadas por el órgano executor.” **Artículo 301.-** “Posturas del remate. El aviso del remate deberá ser publicado en la plataforma informática de la entidad, con el término de por lo menos veinte días de anticipación a la fecha del remate. La plataforma recibirá las ofertas desde las cero horas hasta las veinticuatro horas del día señalado para el remate. Adicionalmente y con fines de publicidad, el aviso del remate será publicado en otros medios electrónicos, impresos o escritos. La o el ejecutado podrá pagar la obligación con depósito bancario o transferencia bancaria electrónica dentro del mismo término. En el remate en línea, las o los postores entregarán, mediante depósito bancario o transferencia bancaria electrónica el 10% de la postura realizada. Si la postura contempla el pago a plazo, se entregará el 15% de la postura realizada. El órgano executor podrá participar en el remate con cargo a su crédito estando exento del depósito del 10%, salvo que en la audiencia única se hayan admitido tercerías coadyuvantes, en cuyo caso participará en las mismas condiciones que las o los otros postores.”.- **Artículo 302.-** “Requisitos de la postura. Las posturas presentadas para primer señalamiento, no podrán ser inferiores al 100% del avalúo pericial efectuado. (...)”.- **Artículo 303.-** “Formas de pago. Las formas de pago de las posturas son las siguientes: 1. Al contado. 2. A plazo. En el remate de bienes inmuebles no se admitirán posturas en que se fije plazos que excedan de cinco años contados desde el día del remate, ni las que no ofrezcan el pago de, por lo menos, el interés legal, pagadero por anualidades adelantadas. La cosa rematada, si es bien inmueble, quedará en todo caso, hipotecada por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro, al mismo tiempo que el traspaso de la propiedad. Del mismo modo, la prenda se conservará en poder de la o del acreedor prendario, mientras se cancele el precio del remate. En el remate de bienes muebles, todo pago se hará al contado, sin que puedan admitirse ofertas a plazo, a menos que el órgano executor y la o el ejecutado convengan lo contrario. De existir posturas iguales se preferirá la que se haya ingresado en primer lugar, salvo que se trate de postura del órgano executor.”.- **Artículo 304.-** “Prohibición de intervenir en el remate. Las personas que hayan intervenido en el procedimiento de ejecución, las y los servidores públicos de la respectiva administración, así como sus cónyuges, convivientes y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, no podrán adquirir los bienes materia del remate. Esta prohibición se extiende a las o los abogados y procuradores, a sus cónyuges, convivientes y parientes en los mismos grados señalados en el párrafo anterior y en general, a quienes de cualquier modo hayan intervenido en dichos procedimientos, salvo los terceros coadyuvantes.”.- **Artículo 305.-** “Derecho preferente de los acreedores. “Las administraciones públicas acreedoras tienen derecho preferente para adjudicarse los bienes ofrecidos en remate, a falta de

posturas por el 100% del bien, caso contrario por el valor de la mejor postura presentada. Este derecho puede ejercerse antes de la fecha de adjudicación en el remate ordinario.”- **Artículo 306.-** “Calificación de las posturas. Una vez acreditados los valores de las posturas, el órgano ejecutor señalará día y hora para la audiencia pública, en la que podrán intervenir las o los postores. El órgano ejecutor procederá a calificar las posturas teniendo en cuenta la cantidad ofrecida, el plazo y demás condiciones. Preferirá las que cubran al contado el crédito, intereses y costas del órgano ejecutor. El acto administrativo de admisión y calificación de las posturas se reducirá a escrito, se notificará dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al de la realización de la audiencia y debe comprender el examen de todas las que se hayan presentado, enumerando su orden de preferencia y describiendo con claridad, exactitud y precisión todas sus condiciones.”- **Artículo 307.-** “Posturas iguales. Si hay dos o más posturas que se conceptúan iguales, el órgano ejecutor, de considerar que son las mejores, dispondrá en la misma audiencia la adjudicación de la cosa al mejor postor. En este remate no se admitirán otras u otros postores que los señalados en este artículo y todo lo que ocurra se hará constar sucintamente en acta firmada por el órgano ejecutor y las o los postores que quieran hacerlo.”- **3) Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Coactiva de la Corporación Financiera Nacional B.P.- REGULACIÓN DIR-053-2025.- 7. Funciones del empleado recaudador.- “7.2. Conocer y gestionar los procesos los procesos coactivos relacionados con operaciones de crédito y cualquier otra obligación, a nivel nacional, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.” 7.6 “Declarar de oficio o a petición de parte la nulidad de los actos dentro del proceso coactivo, conforme a lo dispuesto en las leyes aplicables y en este reglamento.” 7.9 “Designar a los Abogados Secretarios de Coactiva, Depositarios, Peritos y Agentes dentro del proceso coactivo”.- **26. Responsabilidades del Abogado Secretario de Coactiva.-** “26.1. Recibir, dirigir, impulsar y sustanciar los procesos coactivos asignados, observando los términos establecidos en la ley, los principios y reglas del debido proceso. (...)”- **61. Designación y Posesión del Perito** “(...) En caso de requerirse un nuevo avalúo o reavalúo de cualquier bien, se designará a un perito distinto al que realizó el avalúo anterior, observando el mismo procedimiento de selección. (...)”- **62. Informe de Avalúo** “(...) El Empleado Recaudador podrá disponer la aclaración, ampliación o designar un nuevo perito si estimare que el informe adolece de errores”- **65. Notificación a los Coactivados** “Con el contenido del informe del avalúo de los bienes embargados, el Empleado Recaudador notificará a los coactivados, para que en el término de tres (03) días, contados a partir de la notificación correspondiente comunique alguna observación a dicho informe. Las observaciones, si las hubiere presentado el deudor, serán resueltas por el Empleado Recaudador y, de considerarlas pertinentes se le concederá al perito un término adicional de tres (03) días para que se pronuncie al respecto.”- **67. Vigencia del Informe de Avalúo** “Los avalúos concernientes a bienes inmuebles, que se efectúen durante el proceso coactivo, tendrán una vigencia máxima de dos (02) años contados a partir de la fecha de entrega del informe por parte del Perito al Empleado Recaudador (...) No obstante de la vigencia de los avalúos y en aras de precautelar los legítimos intereses institucionales, se podrán ordenar nuevas valoraciones de las garantías o de los bienes embargados, ante cualquier circunstancia relevante que incida sustancialmente en su precio; en especial si se presume razonablemente, que un bien ha sufrido deterioro o desvalorización, o un incremento importante en su valor; lo que será debidamente motivado mediante providencia (...)”- **69. Determinación de Valores para Remate** “Con el pronunciamiento del deudor o sin él, el Empleado Recaudador determinará el valor de mercado de los bienes para continuar con el remate, se define que este valor será el valor comercial del avalúo, debiendo considerar los informes periciales de bienes muebles e inmuebles, las disposiciones del Código Orgánico Administrativo y demás normativa vigente”- **70. Aviso de Remate.-** “Cumplida la práctica del avalúo el Empleado Recaudador dispondrá el remate respectivo donde señalará el día y hora para el remate de los bienes embargados, observando las formalidades legales previstas en el ordenamiento jurídico vigente, de acuerdo a la naturaleza de los bienes. El aviso del remate deberá ser publicado en la plataforma informática de la entidad, con el término de por lo menos veinte (20) días de anticipación a la fecha del remate. La plataforma recibirá las ofertas desde las cero (00:00) horas hasta las veinticuatro (24:00) horas del día señalado para el remate. Adicionalmente y con fines de publicidad, el aviso de remate será publicado en otros medios electrónicos, impresos o escritos de acuerdo a la normativa vigente. Dichos gastos de publicidad deberán de considerarse como parte de las costas procesales que estarán a cargo del coactivado”- **71. Presentación de las Posturas.-** “Esta se ajustará a los parámetros establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. Se acompañarán a las posturas el comprobante del depósito bancario o transferencia bancaria electrónica del diez (10%) de la postura realizada si el pago es de contado, o del quince (15%) de la postura realizada si el pago es a plazo. Los valores entregados con las ofertas que se presenten el día del remate se anotarán o registrarán en la cuenta contable que la Corporación Financiera Nacional B.P. determine a nombre del postor, la cual no generará intereses, y se devolverán o se aplicarán mediante providencia. La calificación de las posturas se realizará de conformidad con las normas vigentes. En los casos en los que la Corporación Financiera Nacional B.P. en calidad de acreedor se presente como postor, deberá cumplir con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente que regula la materia.”- **4) Manual de ARLAFDT.- “(...) 4.2.10 Gerencia de****

Coactiva (...) * Gestionar la verificación de la procedencia de fondos con los respaldos respectivos cuando la postura se realice de contado, y si esta postura es por valores iguales o mayores a \$10.000,00, solicitará a la Gerencia de Cumplimiento el pronunciamiento respectivo sobre los respaldos presentados de acuerdo al numeral 12.3 Referencia de Soportes de Origen de Recursos, del presente manual.” Mantener custodiada y archivada la documentación de respaldo de la procedencia de fondos por posturas de contado. (...).- **5) Manual de Procedimientos Para la Recuperación Mediante el Ejercicio de la Potestad de Ejecución Coactiva – MP-GOR-03-PC**, con sus anexos respectivos.- **V. MOTIVACIÓN.- a)** De la revisión del expediente consta publicado en la plataforma informática de la entidad el aviso de remate, dispuesto en auto de 31 de julio de 2026, no obstante dicho aviso no ha sido publicado en otros medios electrónicos, impresos o escritos conforme a las formalidades previstas en el artículo 301 del Código Orgánico Administrativo. En virtud de lo expuesto resulta pertinente declarar la nulidad de la providencia de 31 de julio de 2026. **b)** En relación con el escrito presentado por la coactivada señora Mireya de los Ángeles Valeria Orska Vásconez, en cuanto a la petición de nulidad de la providencia de 31 de julio de 2026 y el pronunciamiento sobre el pedido de reavalúo y las observaciones del perito Wilson Boada; se considera que de la revisión efectuada al proceso se constata que el informe de avalúo se encuentra vigente y no se han identificado errores, inconsistencias o vicios que puedan afectar su contenido. En este sentido, al no existir elementos técnicos que justifiquen su modificación, no se considera necesario realizar un nuevo avalúo, por lo que corresponde mantener vigente el informe de avalúo para los fines pertinentes.- **c)** Por cuanto el informe de avalúo del bien inmueble entregado en garantía dentro del presente proceso, se presentó dentro del término concedido para el efecto y una vez que el perito designado, respecto a las observaciones realizadas por la coactivada, se ratificó en el contenido íntegro del informe de avalúo del bien inmueble realizado, este Órgano Ejecutor determina que, para el señalamiento del remate, se utilizarán los valores comerciales establecidos en dicho informe, de conformidad con el artículo 298 del Código Orgánico Administrativo y el numeral 69 del Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Coactiva de la Corporación Financiera Nacional B.P. En tal virtud, es pertinente su aprobación y envío al área competente para su registro en el sistema informático.- **d)** A la Gerente de Recuperación Coactiva, en su calidad de Delegada de la Empleado Recaudadora de Coactiva, le corresponde la recuperación de los valores vencidos que los coactivados adeudan a la Corporación Financiera Nacional B.P. y de esta manera, precautelar los intereses institucionales, por lo cual es pertinente dictar el primer señalamiento de remate del bien inmueble entregado en garantía.- **VI.** Por las consideraciones expuestas y la normativa legal transcrita, la suscrita Delegada de la Empleado Recaudadora de Coactiva a Nivel Nacional, **DISPONE.- PRIMERO:** Declarar la nulidad del auto de fecha 31 de julio de 2026, en el cual se aprueba el informe de avalúo y se ordena que se lleve a cabo el **PRIMER SEÑALAMIENTO DE REMATE**, para el día 09 DE SEPTIEMBRE DE 2026, del bien inmueble hipotecado a favor de la Institución. **SEGUNDO:** Proveyendo el escrito presentado por la coactivada señora Mireya de los Ángeles Valeria Orska Vásconez, respecto del pedido de reavalúo, se niega por improcedente, toda vez que el informe de avalúo de fecha 26 de marzo de 2026, presentado por el perito Arq. Wilson Boada Garrido, se encuentra vigente y no adolece de errores que afecten su validez, en consecuencia, no amerita la realización de un nuevo avalúo, en virtud que este Órgano Ejecutor actúa conforme a sus atribuciones, previstas en el artículo 298 del Código Orgánico Administrativo y los numerales 65 y 69 del Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Coactiva, Regulación DIR-053-2025, correspondiendo a la empleada recaudadora determinar el valor de mercado.- **TERCERO:** Con fundamento a los literales b y c de la motivación expuesta se aprueba en todas sus partes, el informe de avalúo presentado por el perito evaluador Arq. Wilson Vicente Boada Garrido de fecha 26 de marzo de 2026, para los fines de ley.- En tal virtud, remítase copias certificadas físicas a la Subgerencia de Instrumentación, para que proceda a registrar el informe del avalúo aprobado en el sistema informático, y se actualice los valores de la garantía y custodia respectiva.- **CUARTO:** Por ser el estado de la causa, se ordena se lleve a cabo el **PRIMER SEÑALAMIENTO DE REMATE** para el día **24 DE SEPTIEMBRE DE 2026**, del bien inmueble descrito en el cuadro adjunto:

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE	
Descripción del Bien a Rematar:	Un lote de terreno denominado, San Joaquín de Guachalá, que formaba parte de la antigua hacienda La Josefina de Guachalá, situado en la parroquia Cangahua, cantón Cayambe, provincia de Pichincha.
Avalúo Comercial:	USD \$ 7.275.902,39 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 39/100)
Tipo de Bien:	LOTE DE TERRENO CON EDIFICACIÓN

Uso Principal:	VIVIENDA; AGRÍCOLA Y GANADERÍA
<p>Linderos del Bien Inmueble:</p>	<p>DIMENSIONES Y LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN JOAQUÍN DE GUACHALÁ, QUE FORMABA PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA LA JOSEFINA DE GUACHALÁ: Al norte el camino público que parte por el Occidente desde la Hacienda la Gitanilla del señor Ingeniero Gonzalo Vorbeck hasta el Oriente que termina en la esquina Noroccidental del potrero denominado San Pedro. Por el Este y desde la intersección de la quebrada Actuc-Pacha con el río Guachalá y siguiendo hacia el Sur, el lote vendido linda con terrenos de los antiguos trabajadores de la hacienda, hasta dar con la quebrada de la chorrera. Bajando de este punto hacia el Occidente por dicha quebrada hasta la intersección de esta con el camino que está al pie de "Carrasquillo" y que conduce a los potreros Taxu Urdu y Actu Pacha. Desde la intersección de este camino con la quebrada de la Chorrera sigue el lindero por este mismo camino hacia el sur hasta dar con la zanja que está en la cabecera de los potreros San Pedro y San Juan, zanja esta que linda con la hacienda de Porotog hasta su encuentro con la quebrada de Boyero-Chupa.- Se aclara que entre ésta quebrada que corre de Oriente a Occidente y la Zanja sur de San Juan hay una tira de terreno de aproximadamente quince metros de ancho por la cual tiene derecho de paso el ganado de la hacienda Porotog hacia los potreros del Hospital de Porotog.- En el extremo Occidental de la quebrada de Boyero-Chupa nace el camino llamado de "Las Pesebreras" el que, corriendo de Oriente a Occidente forma el lindero Sur del lote materia del presente instrumento con la propiedad de los señores Vorbeck hasta dar con las "Cuatro Esquinas" donde está la intersección de este camino con el camino antiguo de los que fue la hacienda Guachalá y que la atravesaba de Norte a Sur en toda su longitud. De esta intersección el lindero occidental del lote materia de éste instrumento lo forma el mismo camino que va de Sur a Norte delimitando esta propiedad de la de los señores Vorbeck hasta dar con el camino público en el extremo Noroccidental que es donde partió esta linderación.- La superficie total aproximada del inmueble es de ciento noventa hectáreas (190 has).</p>

Sin perjuicio de señalar los linderos y dimensiones, se considera al bien inmueble como cuerpo cierto con todas las edificaciones, construcciones, instalaciones y demás bienes que por accesión o destino, se reputan inmuebles según el Código Civil, así como todos los aumentos y mejoras que reciban dichos bienes raíces. El bien inmueble antes singularizado podrá rematarse, de acuerdo a las especificaciones establecidas en el avalúo que consta en el proceso. De conformidad con lo establecido en la normativa jurídica vigente, los interesados deberán entregar la documentación que sirva para ser calificados como postores con al menos quince (15) días de anticipación a la fecha fijada para el remate, para que puedan ser acreditados en relación a su solvencia económica. Para lo cual deberán ingresar al portal de remates en línea de la Corporación Financiera Nacional B.P., <https://remates.cfn.fin.ec>, proceder con la lectura de las instrucciones de acceso y suscribirse, y en el bien objeto de remate, deberán de descargar los formularios de: Solicitud de Calificación de Postores Personas Naturales o Personas Jurídicas, y el formulario de Origen y Destino Lícito de Fondos, luego de lo cual deberá de volver a cargarlos, debiendo verificar que se cuente con los datos requeridos y la respectiva firma, igual a la cédula de identificación o ciudadanía. No se aceptarán ofertas de postores a plazo que no hubieren sido previamente calificados por la Institución, salvo el caso, de aquellos postores que presenten su postura de contado. Considerar que los referidos formularios deberán ser cargados en la plataforma hasta las **23H59** del día **02 DE SEPTIEMBRE DE 2026**. Se advierte que los postores que no hayan cumplido con cargar en el portal los formularios firmados y con la documentación de respaldo pertinente serán descalificados en el momento procesal oportuno. El postor, a fin de cumplir con lo establecido en la normativa interna de la Institución, Manual **ARLAFDT**, deberá prestar todo tipo de facilidades a fin de remitir los siguientes soportes de origen de recursos:

Origen	Descripción de soportes
Por Giro de negocio/Actividad económica	<p>o Facturas de venta bienes o servicios (últimos 6 meses), declaraciones de IVA, IR del año inmediato anterior.</p> <p>o Cuando se trate de un fideicomiso inmobiliario, empresas o personas naturales que se dediquen a la construcción:</p> <p>> Escrituras o promesa de venta. Se exceptúa de este justificativo a los proyectos de construcción que tengan establecido por Resolución Aprobatoria de comité de crédito la liberación parcial de garantías con sus respectivos porcentajes de abono. En este caso se presentará documento simple firmado por el constructor y el prominente cliente donde se evidencie el compromiso de compra venta.</p> <p>> Balances internos debidamente firmados con el detalle de la cuenta donde se reflejen los abonos realizados por los clientes.</p> <p>> Certificado anual del Oficial de Cumplimiento donde certifique la debida diligencia realizada a los prominentes compradores.</p>
Por venta de bien inmueble	o Promesa o escritura de compraventa notariada.
Pago de siniestro	o Copia de seguro desgravamen, documento de pago por indemnización de siniestro.
Por préstamos bancarios	o Tablas de amortización del banco o entidad financiera, registro de avance de tarjeta de crédito. En el caso de préstamos por terceros: documento que justifique el origen de los recursos obtenidos por el tercero, copia de transferencia o depósito realizado. Balances internos debidamente firmados donde se evidencie el registro del préstamo realizado.
Premios o Concurso	o Documento debidamente avalado por la entidad donde se evidencie que fue acreedor de ese premio o concurso.
Por ahorros	o Detalle de estado de cuenta de ahorros mínimo de los últimos 6 meses, copia de certificado de depósito a plazo, detalle de ahorro programado.

El aviso de remate será publicado en la plataforma de remates en línea de la Corporación Financiera Nacional B.P., (<https://remates.cfn.fin.ec>) con el término de al menos veinte días de anticipación a la fecha del remate; adicionalmente y con fines de publicidad, el aviso de remate será publicado en otros medios electrónicos, impresos o escritos. La plataforma recibirá las ofertas desde las cero horas hasta las veinticuatro horas del día señalado para el remate. En el remate en línea, las o los postores deberán efectuar el pago en línea, generar un código de referencia para el pago en la plataforma de remates y efectuar el pago en línea utilizando el código generado para el efecto, de la oferta sobre el bien objeto del presente aviso, que corresponde al 10% de la postura realizada en caso de ser de contado o del 15% de la postura realizada si la postura contempla el pago a plazo. Por tratarse de Primer Señalamiento de Remate, conforme a lo previsto en el artículo 302 del Código Orgánico Administrativo, las posturas presentadas no podrán ser inferiores al 100% del avalúo pericial efectuado. En el remate del bien inmueble, no se admitirán posturas en que se fije plazos que excedan de cinco años contados desde el día del remate, ni las que no ofrezcan el pago de, por lo menos, el interés legal, pagadero por anualidades adelantadas. La cosa rematada, si es bien inmueble, quedará en todo caso, hipotecada por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro, al mismo tiempo que el traspaso de la propiedad. El inmueble rematado se lo entregará como cuerpo cierto, de conformidad con lo dispuesto en el primer inciso del artículo 1773 del Código Civil. Todos los costos y gastos que demande la transferencia de la propiedad objeto del remate, será responsabilidad del postor/adjudicatario; además, se debe advertir que es responsabilidad exclusiva del adjudicatario el inscribir la correspondiente transferencia de la propiedad objeto del remate, por lo que cualquier retardo en este sentido no derivará en derechos para interponer acciones en contra de la Corporación Financiera Nacional (CFN) Banca Pública

(BP). Así mismo, las costas y gastos que se generen a partir de la fecha en que se dicte el correspondiente auto de adjudicación, serán a cargo del adjudicatario. Si fuera una persona natural que resultare ser la adjudicataria del bien a rematarse deberá contratar un seguro de desgravamen, siempre y cuando se rematare el bien a plazos. Se determina que con fecha **08 DE SEPTIEMBRE DE 2026 en horario de 09h00 a 12h00 y de 14h00 a 16h00**, se podrá efectuar la visita de conocimiento o inspección del bien inmueble objeto del remate, por parte de los ciudadanos interesados en presentar ofertas, para lo cual se dispone a la Depositaria, responsable del bien bajo su custodia, brindar la asistencia respectiva a los interesados que manifiesten su intención de visita. Se deja expresa constancia y se advierte a los postores interesados que constituye su obligación concurrir a la visita técnica del bien objeto del remate, a fin de conocer de manera directa, suficiente e integral su estado físico, estructural, habitacional, jurídico y de ocupación. La presentación de una postura implicará el pleno conocimiento y aceptación, por parte del postor, de las condiciones reales en que se encuentra el bien, incluyendo su situación de ocupación, posesión o eventual invasión por terceros, renunciando expresamente a formular reclamos posteriores respecto de tales circunstancias. En consecuencia, se hace saber que la entidad ejecutante no asumirá obligación alguna de saneamiento material, entrega libre de ocupantes, desocupación, recuperación posesoria ni cualquier otra gestión destinada a garantizar la entrega material del inmueble adjudicado. En caso de que el bien se encuentre ocupado al momento de la adjudicación, será de exclusiva responsabilidad y cargo del adjudicatario, promover, sustanciar y concluir los procedimientos administrativos, judiciales o extrajudiciales que correspondan para obtener su desalojo, desocupación o entrega material, asumiendo íntegramente los costos, gastos, tasas, honorarios y demás consecuencias legales que de ello se deriven. La **AUDIENCIA DE CALIFICACIÓN DE POSTURAS** se la señala para el **30 DE SEPTIEMBRE DE 2026, A LAS 10H00**, en las oficinas de la Corporación Financiera Nacional B.P., ubicadas en el piso 1 del Edificio Platinum G, Torre A, de la ciudad de Quito, situada en la Calle Iñaquito N36A entre Corea y Av. Naciones Unidas. Considerar que a la referida audiencia podrán asistir la o los postores, con los respectivos respaldos de la oferta efectuada. Una vez ejecutoriado el auto de adjudicación se procederá con la devolución de los valores correspondientes a las posturas no aceptadas. En la referida audiencia de calificación de posturas se considerará la norma aplicable, y lo que señale el "Manual de Procedimientos Para la Recuperación Mediante el Ejercicio de la Potestad de Ejecución Coactiva – MP-GOR-03-PC". Los coactivados pueden liberar el bien consignando el valor que corresponda a la deuda hasta antes del cierre del remate.- **CÚMPLASE Y NOTIFIQUESE.**



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MARIA VIRGINIA VERA
PINTO**

Abg. María Virginia Vera Pinto
DELEGADA DE LA EMPLEADA RECAUDADORA
A NIVEL NACIONAL DE COACTIVA DE LA CFN B.P.

LO CERTIFICO.- Quito, D.M. a 18 de agosto de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**GABRIELA YESSENIA
OLEAS PAREDES**

Ab. Gabriela Yessenia Oleas P.
SECRETARIA EXTERNA DE COACTIVA CFN B.P.
Elaborado: Ab. Gabriela Yessenia Oleas P.