novecientos
sesenta y seis 96

Factura: 001-001-000032325

20250901034D00143

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901034D00143

Ante mí, NOTARIO(A) MARIA ALEJANDRA SALTOS ANDRADE de la NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA , comparece(n) HERMES FABIAN RONQUILLO NAVAS portador(a) de CÉDULA 0912169786 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en DAULE, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede INFORME DE AVALUO DE INMUEBLE SOLICITADO POR CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P., 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 24 DE ABRIL DEL 2025, (14:45).

HERMES FABIAN RONQUILLO NAVAS
CÉDULA: 0912169786

NOTARIO(A) MARIA ALEJANDRA SALTOS ANDRADE
NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

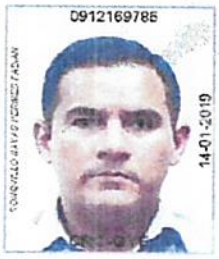
NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA
Ab. Alejandra Saltos Andrade
GUAYAQUIL - ECUADOR

noveciemtos sesenta y siete 967 X 9[illegible]

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





Número único de identificación: 0912169786

Nombres del ciudadano: RONQUILLO NAVAS HERMES FABIAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 25 DE OCTUBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.AGRONOMO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: FIRMAT CHANG KATHERINE GERMANIA

Fecha de Matrimonio: 31 DE ENERO DE 2001

Datos del Padre: RONQUILLO PAQUIN HERMES W

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: NAVAS ARAUJO NELLY MERCEDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE ENERO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE



Información certificada a la fecha: 24 DE ABRIL DE 2025

Emisor: MARIA ALEJANDRA SALTOS ANDRADE - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 34 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 258-136-52140

258-136-52140

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

La 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. Vigencia 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**

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

novecientos
sesenta y ocho 968

NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA
Ab. Alejandra Saltos Andrade
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE SOLICITADO POR

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.



Dirección: Zona Rural, Lote El Sol, km 12,5 vía Limoncito-Julio Moreno, sitio Pozas de Beden, parroquia Chongon, provincia del Guayas.

VALOR REPOSICIÓN: US$ 2,095,566.20 (dos millones noventa y cinco mil quinientos sesenta y seis con 20/100 US$.)

VALOR DE COMERCIAL: US$ 2,037,674.54 (dos millones treinta y siete mil seiscientos setenta y cuatro con 54/100 US$.)

VALOR DE REALIZACIÓN U OPORTUNIDAD: US$ 1,833,907.08 (un millón ochocientos treinta y tres mil novecientos siete con 08/100 US$.)

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

INFORME DEL AVALÚO

1. IDENTIFICACIÓN

Finalidad del avalúo: Valoración Comercial para Coactiva, en cumplimiento a la providencia del JUZGADO DE COACTIVA dentro del proceso No. 2023-0088-02

NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA ★ GUAYAQUIL - ECUADOR ★ Ab. Alejandra Saltos Andrade

SOLICITANTE	Corporación Financiera Nacional B.P.
CLIENTE	Compañía EXOFRUT S.A.
PROPIETARIOS	Compañía EXOFRUT S.A.
UBICACIÓN	Lote El Sol, km 12,5 vía Limoncito-Julio Moreno, sitio Pozas de Beden, parroquia Chongon, provincia del Guayas.
CONTACTO	Sr. Calixto Morante Valencia - Depositario
FECHA DE SOLICITUD/ NOTIFICACION	18 de marzo de 2025.
FECHA DE INSPECCIÓN FÍSICA	20 de marzo de 2025.
FECHA DE ENTREGA DE INFORME	24 de abril de 2025.
TIPO DE ACTIVOS	Lote Terreno

2. TÉRMINOS UTILIZADOS

2.1. Valor de Reposición. - Se entiende como el costo actual de un bien avaluado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

2.2. Valor Comercial. -Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

2.3. Clasificación. - El inmueble está ubicado en la zona rural.

Infraestructura Urbana. Solo posee energía eléctrica, cobertura de teléfono, calles y vías de ingreso, transporte urbano.

Equipamiento Urbano. - No cuenta de equipamiento urbano.

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

97

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ÁMBITO DE ACCIÓN
Se trata de un predio rural de un terreno medianero que conforma un solo lote. Posee las siguientes características: - Forma: Irregular. - Ubicación: Medianero - Topografía: Ondulada. -Frente principal 1: Calle Vehicular

NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA
Ab. Alejandra Saltos Andrade
GUAYAQUIL - ECUADOR

3.2. DOCUMENTOS HABILITANTES

LINDEROS Y DIMENSIONES
El bien descrito corresponde a un terreno medianero, que se encuentra implantado en el km 12,5 vía Limoncito-Julio Moreno, sitio Pozas de Beden, parroquia Chongon, provincia del Guayas., cuya valoración para el área de terreno se la realiza por el método comparativo de acuerdo con el cuadro de valoración del punto de este informe No. 4.1; consta de un área total de 360,40 Has, cuyos linderos y medidas los detallo a continuación: **Predio** **Norte:** N.Yagual con 1.674,94 metros. **Sur:** Agromelina, Sector Mata de Palo con 1.395,14 metros. **Este:** Agromelina, con 3.208,16 metros. **Oeste:** Rio Beden con 2.991,46 **Área: 360,40 HAS** **Área total según escrituras es de 360,40 HAS** **Área total verificadas en sitio 360,40 HAS** Código Catastral: Predio: 46052-147-000 Para efectos del presente informe se toma en consideración el área de escritura la misma que fue verificada en sitio, existiendo una inconsistencia en los linderos por lo que se sugiere un levantamiento topográfico y confirmación del municipio con el Departamento de Avaluos y Catastro)

3.3. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO

El inmueble, materia del presente análisis valuatorio, se realiza el avalúo con fin comercial y de aplicacion para institucion financiera para EL LOTE por lo que aplica un valor de realización, activo que se encuentra ubicado el km 12,5 vía Limoncito-Julio Moreno, sitio Pozas de Beden, parroquia Chongon, provincia del Guayas. El activo avaluado perteneciente al solicitante, fueron verificados de acuerdo con los registros de existencia, según el siguiente detalle:

- Ubicación, constatación física del activo.
- Investigación de mercado.
- Valoración.

Luego de recabar la información y de realizar la inspección en el mes de marzo de 2025 del bien inmueble, desarrollamos una base de datos que permitió el ingreso de información de una manera ordenada y estandarizada.

NOTARÍA TRIGÉSIMA CUA... GUAYAQUIL - ECUADOR Ab. Alejandra Saltos Andra...

3.4. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LOS ACTIVOS

Tipo	El activo corresponde a un terreno medianero en el que se encuentran implantada una hacienda, terreno - agrícola - cultivos - ganadería. El inmueble es un lote de terreno de topografía ondulada y de forma irregular donde está se encuentra infraestructura apta para uso agrícola, avícola y ganadero. Área según planos: **360,40 HAS** Este bien está dentro de una zona que es de tipo agrícola, por esta razón se realiza la valoración de la infraestructura existente de acuerdo al método de costos que aplica la tabla de depreciación por edad y uso determinado de Fitto y Corvini.
Utilización de los activos	Terreno - agrícola - avícola - ganadería -hacienda.

3.5. CONDICIÓN DE LOS ACTIVOS AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN

Estado al momento de la inspección	Regular.
Seguridades	Ninguna
Peligros aledaños	Media afluencia vehicular.
Posibilidad de accidentes	Bajo.

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA Andrade Saltos GUAYAQUIL - ECUADOR Ab. Alejandra

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

novecientos setenta y

VALORACIÓN

3.6. CUADRO VALORADO TERRENO (Cálculo de avalúo para el terreno por método comparativo de mercado)

No.	DIRECCION DEL INMUEBLE A COMPARAR	USO DE SUELO	FECHA	FUENTE	FUENTE/ANTECEDENTE
1	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-ubicado-km-31-via-a-la-costa-145793885.html	AGRICOLA	mar-25	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-ubicado-km-31-via-a-la-costa-145793885.html	PLUSVALIA
2	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-hacienda-de-94ha-en-zona-via-safando-145658419.html	AGRICOLA	mar-25	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-hacienda-de-94ha-en-zona-via-safando-145658419.html	PLUSVALIA
3	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-productivo-agricola-en-via-a-la-145941252.html	AGRICOLA	mar-25	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-productivo-agricola-en-via-a-la-145941252.html	PLUSVALIA

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

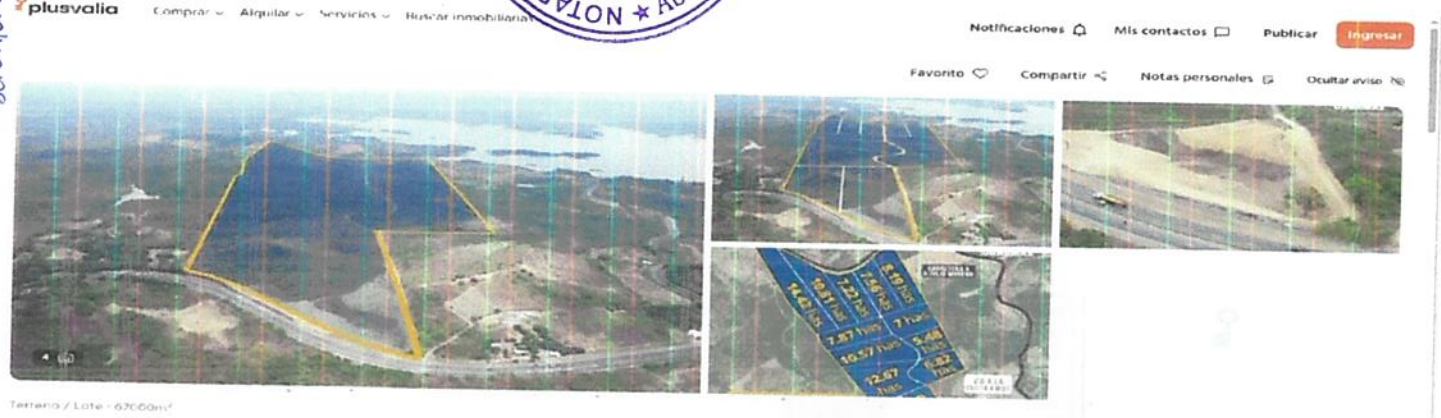
Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 099003098

NOTARIA TRIGÉSIMA CUARTA ★ Ab. Alejandra Saltos Andrade ★ GUAYAQUIL - ECUADOR

9731

novecientos setenta y tres

REFERIDO 1:



REFERIDO 2:



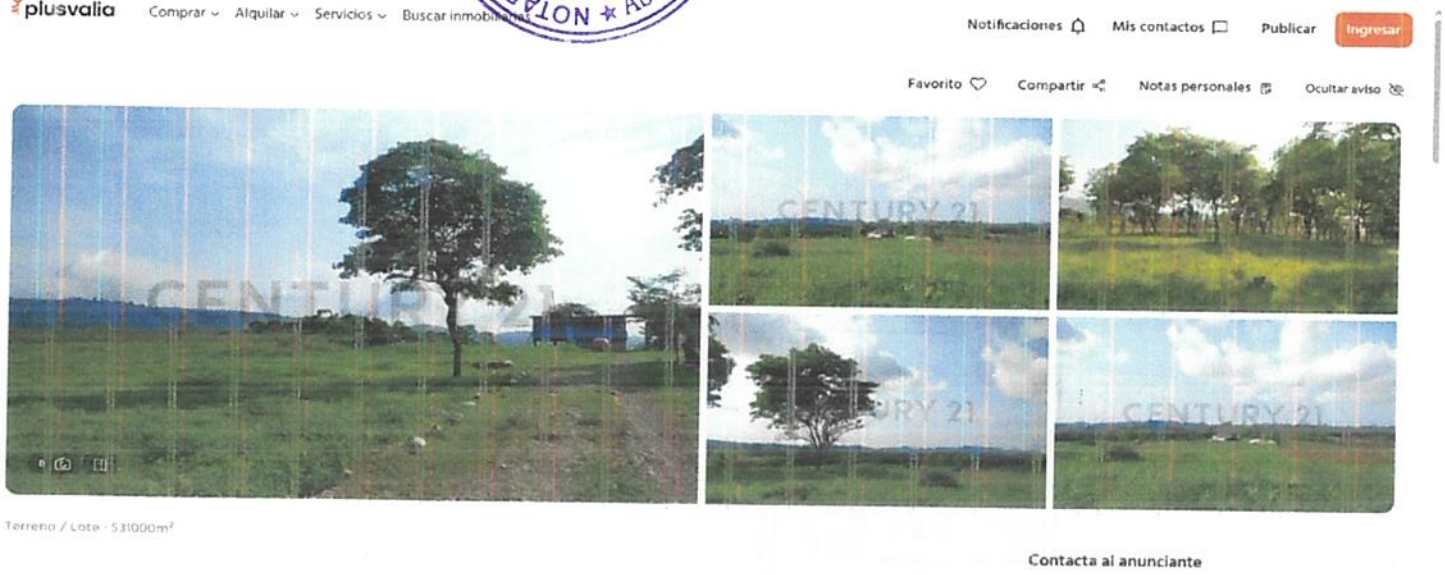
AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA EL SOL – GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

NOTARIA TRIGÉSIMA CUARTA ★ Ab. Alejandra Saltos Andrade ★ GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

REFERIDO 3:



Para la valoración se toma en consideración el área del lote y su ubicación con relación a los comparables.

VALOR TERRENO: US$2.506.149,52 (DOS MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL CIENTO CUARENTA NUEVE CON 52/100 US$.)

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agronomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

975 lla
novecientos setenta y cinco

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL has	VALOR VENTA has	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	RELIEVE multipl	USO DEL SUELO multipl	RIEGO multipl	UBICAC divide	TECNIFIC multipl	INFRAEST multipl	TOTAL ACTR	TOTAL HOMOGENEO
1	Hacienda de 117 Ha ubicada a filo de carretera asfaltada del km 31 en la Via a Limoncito, terreno ondulado, piden $804000	117.37000	$ 6,850.13	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.88	$6,028.12
2	VENDO DE 94 Ha SECTOR SAPANDO CON 20 HAS DE CACAO, PIDEN $700.000	94.00000	$ 6,382.98	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	0.67	$4,255.32
3	VENDO HACIENDA DE 53,1 HECTAREAS, SECTOR CASAS VIEJAS VIA A LA COSTA PIDEN $550.000	53.10000	$ 10,357.82	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	0.60	$6,214.69
VALOR HOMOGENIZADO DE TERRENO SIN CULTIVO														$ 16,498.12
														$ 5,499.37

NOTARIA TRIGESIMA CUARTA ★ Ab. Alejandra Saltos Andrade ★ GUAYAQUIL - ECUADOR

OBSERVACIONES:

PREDIO VALORADO

No.	DESCRIPCIÓN	RIEGO	AREA	UN	DISTANCIA A VIA PRINCIPAL / DISTANCIA A CENTRO POBLADO (m - Km)	VALOR UNITARIO	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	TECNIFICACION	INFRAESTRUCTURA	VALOR TOTAL
1	TERRENO MEDIANERO CON CULTIVO	CON RIEGO	360.4000000	Has	6	$ 1,499.37	IRREGULAR	2 . ONDULADO	AGRICOLA	Mercantil (mercado nacional y local)	2 FALTA ALGUN (OS) SERVICIOS BASICOS	$ 1,981,972.95
												$ 1,981,972.95

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agronomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

novecientos setenta y seis

ANALISIS DE VALORACION CIVIL (TABLA DE FITTO Y CORVINI)

DETALLES	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	$ (25% - 30%) 0,25	COSTO DIRECTO CONSTRUCCION REAJUSTADO	valor reposicion	VIDA TECNICA	EDAD	% EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	VALIDACION ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR UNITARIO INICIAL	% AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO FINAL	VALOR COMERCIAL	VALOR DE REALIZACION 10,00%
EDIFICACIONES PRINCIPALES																		
RIEGO SUBFOLIAR FERTIRIEGO MICRO ASPERCION	HAS	25,00	Medios	$3.634,98	$908,75	$4.543,73	$113.593,25	25	7	28	2,5	1	24,56	$3.427,79	65%	$2.228,06	$55.701,59	$50.131,43
AREAS COMPLEMENTARIAS																		
							$ 113.593,25										$ 55.701,59	$ 50.131,43
OBSERVACIONES:																		

CUADRO VALORADO CONSTRUCCIONES Y TERRENOS (avalúo total)

AVALUO TOTAL	REPOSICION	COMERCIAL	REALIZACION
TERRENO	$ 1,981,972.95	$ 1,981,972.95	$ 1,783,775.65
CONSTRUCCIONES	$ 113,593.25	$ 55,701.59	$ 50,131.43
TOTALES	$ 2,095,566.20	$ 2,037,674.54	$ 1,833,907.08

VALOR REPOSICIÓN: US$ 2,095,566.20 (dos millones noventa y cinco mil quinientos sesenta y seis con 20/100 US$.)

VALOR DE COMERCIAL: US$ 2,037,674.54 (dos millones treinta y siete mil seiscientos setenta y cuatro con 54/100 US$.)

VALOR DE REALIZACIÓN U OPORTUNIDAD: US$ 1,833,907.08 (un millón ochocientos treinta y tres mil novecientos siete con 08/100 US$.)

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

novecientos setenta y siete 97

4. CONDICIONES DE MERCADO

4.1. ANÁLISIS DE MERCADO

Consideraciones	Se consideran bienes de venta como áreas libres de terreno para aplicar los comparativos a la fecha de la inspección y determinación de costos del metro cuadrado del terreno individualmente a marzo de 2025. Debido a esto podemos observar que este bien inmueble presenta y reúne todas las condiciones para ser considerado como garantía. **Grado de Realización de la garantía**: En virtud que este bien inmueble tiene medias características el grado de realización se lo califica medio. Para la aplicación de venta inmediata se da una realización del 10% menos por el valor final del mismo. **Calidad de la garantía:** El mercado medianamente favorable de la propiedad constructivas con que cuenta da como resultado una baja plusvalía. **Factibilidad de la garantía:** El tipo de demanda de la zona y grupo económico que puede demandar la propiedad: bajo-medio, además depende de la Ubicación de acuerdo con el tipo de zona y vías de acceso, aplicación de enfoques y factores de acuerdo al tamaño del lote. Se estima una venta de mediano plazo.

4.2. POSIBILIDADES DE VENTA

Las posibilidades de liquidación son en general, de mediano plazo.

NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA ★ GUAYAQUIL - ECUADOR Ab. Alejandra Saltos Andrade

5. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Inspección
Para la constatación física se inspeccionó el bien inmueble descrito en el sitio determinando su estado:
MB= Muy Bueno
B=Bueno
I= Intermedio
R=Regular
M=Malo

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

novecientos setenta y ocho g:

Modelo Matemático Utilizado
Método del Valor a Nuevo

Este método da a conocer el Valor Razonable del bien inmueble a partir del Valor de Reposición, el cual se ve afectado por el uso y el estado del bien (FD), además de incremento por factor comercial y sobre acarreo de materiales.

Fórmulas: **VR = VRepo * FDFD:** $FD = \frac{Vureman}{Vureal}$



Nomenclatura:		
VR	=	Valor Razonable.
VRepo	=	Valor de Reposición.
FD*	=	Factor de Depreciación.
Vureman	=	Vida Útil Remanente, es el tiempo que le queda al bien a partir de la inspección.
Au	=	Años de Uso
Vureal	=	Vida Útil Real, es el tiempo de un bien (años de uso más la vida remanente).

***Nota:** El Factor de Depreciación solo se utilizó para valorar las construcciones, más no los terrenos, el análisis de cada uno de los bienes inmuebles involucrados en este informe se encuentra detallado en los anexos.

6. CRITERIOS CONSIDERADOS

Tendencia del sector	Estable.
Oferta / Demanda	Media
Aspectos positivos	Buena ubicación en sector comercial.
Aspectos negativos	Incremento del tránsito vehicular en vías cercanas de acceso a la propiedad.

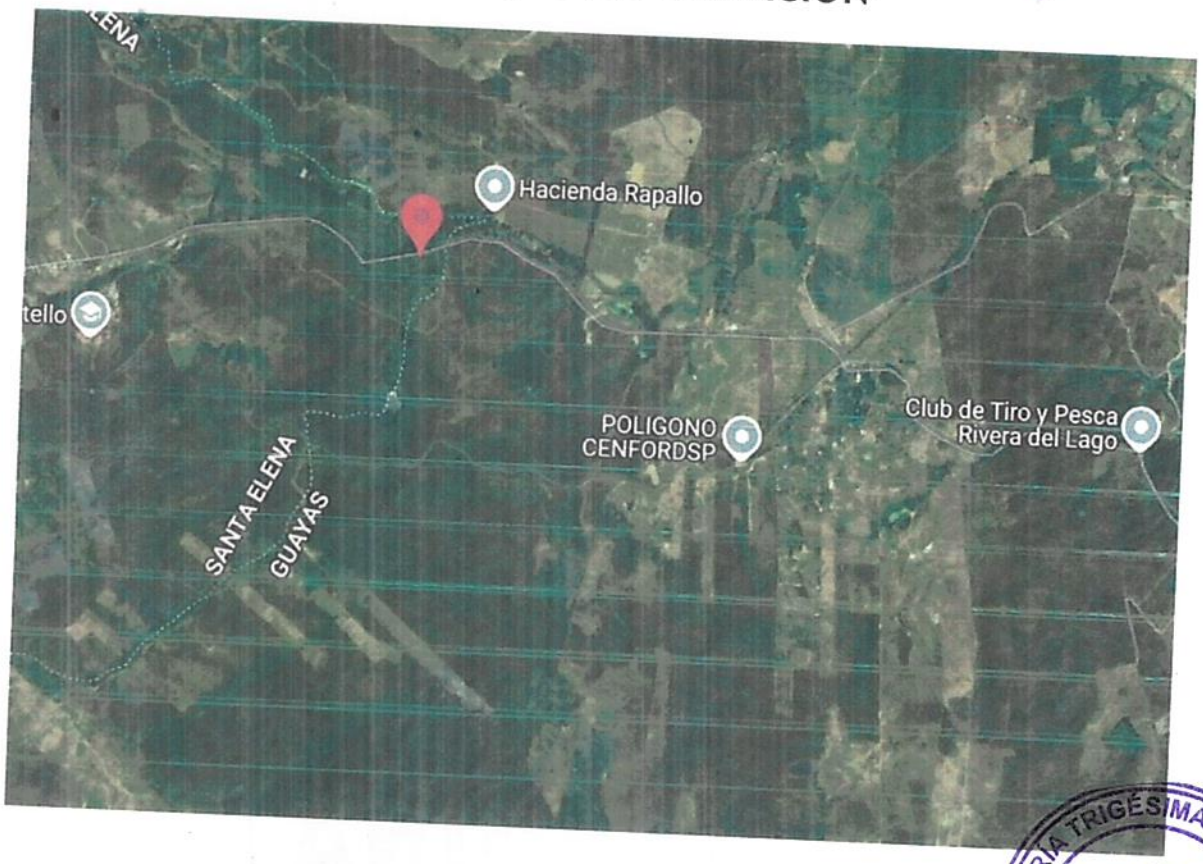
Valor de Reposición	Se tomaron los valores de reposición y realizaron análisis de propiedades como terrenos libres de iguales o similares características dentro de la zona de ubicación.

RMES FABIAN RONQUILLO
geniero Agrónomo
EG. PROF. CIAG 02G-2251

7. RESUMEN FOTOGRÁFICO

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

CROQUIS DE UBICACIÓN



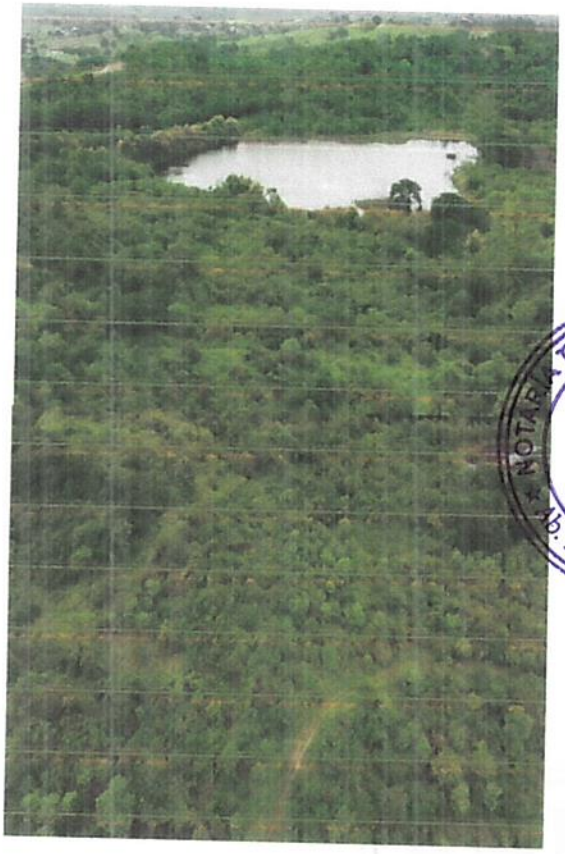
Coordenadas: 2°12'36.7"S 80°12'05.9"W



NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA
GUAYAQUIL - ECUADOR
Ab. Alejandra Saltos Andrade

HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

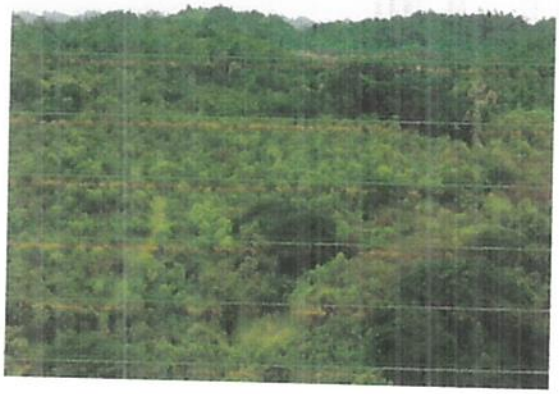
Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

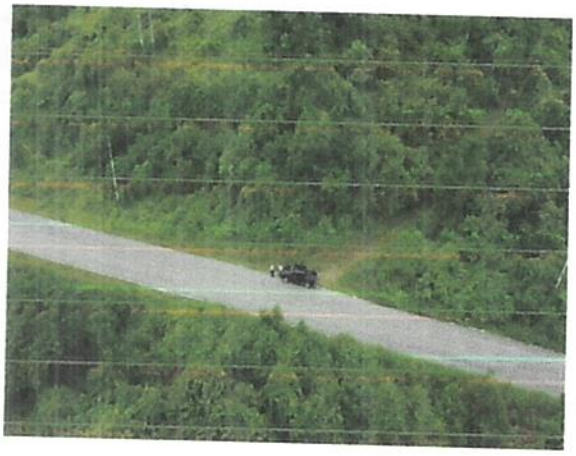






NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA
GUAYAQUIL - ECUADOR
Ab. Alejandra Saltos Andrade









HERMES FABIAN RONQUILLO
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Guayaquil - Ecuador
Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

1 98 noventa ochenta









NOTARÍA TRIGÉSIMA CUARTA
GUAYAQUIL - ECUADOR
Ab. Alejandra Saltos Andrade

8. DECLARACION JURAMENTADA

Por mis propios derechos y/o por los que represento, Yo, HERMES FABIÁN RONQUILLO NAVAS, calificado por la Superintendencia de Bancos, como Perito - Avaluador, con el registro N° PVG 2020-2081, dentro del informe entregado el 24 de Abril del 2025, declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en el inmueble o mueble denominado "Lote terreno ubicado en el Lote El Sol, km12,5 vía limoncito-Julio Moreno, sitio Pozas de Beden, parroquia Chongon, provincia del Guayas" es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Ing. Hermes Fabian Ronquillo Navas
CED. IDENTIDAD:0912169786
REG. PERITO: SBS - PVG-2020-2081

Depositario