



Factura: 001-001-000032324



20250901034D00142

98
noventa
ochenta
cuat

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901034D00142

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 Notaría, 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





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0912169786

Nombres del ciudadano: RONQUILLO NAVAS HERMES FABIAN

Condición del cedulaado: 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



HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador

Ingeniero Agrónomo

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com

Celular: 0990033098

novecientos ochenta y seis 986

INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLE SOLICITADO POR

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.



Dirección: Zona Rural, Hacienda La Josefina, km11,5 vía Limoncito-Julio Moreno, parroquia Chongon, provincia del Guayas.

VALOR REPOSICIÓN: US\$1,355,305.89 (un millón trescientos cincuenta y cinco mil trescientos cinco dólares con 89/100 US\$.)

VALOR DE COMERCIAL: US\$ \$ 1,193,380.54 (un millón ciento noventa y tres mil trescientos ochenta con 54/100 US\$.)

VALOR DE REALIZACIÓN U OPORTUNIDAD: US\$ \$ 1,074,042.49 (un millón setenta y cuatro mil cuarenta y dos con 49/100 US\$.)

AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO

HACIENDA LA JOSEFINA – GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

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



SOLICITANTE	Corporación Financiera Nacional B.P.
CLIENTE	Compañía EXOFRUT S.A.
PROPIETARIOS	Compañía EXOFRUT S.A.
UBICACIÓN	Km11,5 vía Limoncito-Julio Moreno, parroquia Chongon, provincia del Guayas.
CONTACTO	Sr. Calixto Morante Valencia - Depositario
FECHA DE SOLICITUD/ NOTIFICACION	18 de marzo de 2025.
FECHA DE INSPECCIÓN FÍSICA	27 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.

AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO

HACIENDA LA JOSEFINA – GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador

Ingeniero Agrónomo

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com

Celular: 0990033098

Equipamiento Urbano. - No cuenta de equipamiento urbano.

988 / A
novecientos
ochenta y ocho

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



3.2. DOCUMENTOS HABILITANTES

LINDEROS Y DIMENSIONES

El bien descrito corresponde a un terreno medianero, que se encuentra implantado en el Km 11,5 vía Limoncito-Julio Moreno, 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 115,0600 Has, cuyos linderos y medidas los detallo a continuación:

Predio

Norte: Carretero Chongon-Juntas con 420 metros.

Sur: Estero La Pichicon con 420 metros.

Este: Los Cantaros con 1790 metros.

Oeste: Los Cantaros con 1790 metros.

Área: 115,0600 HAS

Área total según escrituras es de 115,0600 HAS

Área total verificadas en sitio 115,0600 HAS

Código Catastral:

Predio: 54264-2403-0000

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

AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO

HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

El inmueble, materia del presente análisis valuatorio, se realiza el avalúo con fin comercial y de aplicación para institución financiera para EL LOTE por lo que aplica un valor de realización, activo que se encuentra ubicado el Km 11,5 vía Limoncito-Julio Moreno, 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.



3.4. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LOS ACTIVOS

Tipo	<p>El activo corresponde a un terreno medianero en el que se encuentran implantada una hacienda, terreno - agrícola - cultivos - ganadería - hacienda con cultivo de Guayaba (24,56 HAS) y Cacao (5,70 HAS).</p> <p>El inmueble es un lote de terreno de topografía plana y de forma irregular donde está se encuentra infraestructura apta para uso agrícola, avícola y ganadero.</p> <p>Área según planos: 115,0600 HAS</p> <p>Este bien está dentro de una zona que es de tipo comercial, por esta razón se realiza la valoración de la construcción existente de acuerdo al método de costos que aplica la tabla de depreciación por edad y uso determinado de Fitto y Corvini.</p>
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	Bueno.
Seguridades	Ninguna
Peligros aledaños	Media afluencia vehicular.
Posibilidad de accidentes	Bajo.

HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador

Ingeniero Agrónomo

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com

Celular: 0990033098

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/vec/in-terreno-en-venta-ubicado-km-31-via-a-la-costa-145793885.html	AGRICOLA	mar-25	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/in-terreno-en-venta-ubicado-km-31-via-a-la-costa-145793885.html	PLUSVALIA
2	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/in-venta-de-hacienda-de-94ha-en-zona-via-safando-145658419.html	AGRICOLA	mar-25	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/in-venta-de-hacienda-de-94ha-en-zona-via-safando-145658419.html	PLUSVALIA
3	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/in-venta-de-terreno-productivo-agricola-en-via-a-la-145941252.html	AGRICOLA	mar-25	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vec/in-venta-de-terreno-productivo-agricola-en-via-a-la-145941252.html	PLUSVALIA



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

novecientos
noventa
99

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

Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

REFERIDO 1:

plusvalia

Comprar ~ Alquiler ~ Servicios ~ Buscar inmobiliarias

Terreno / Lote - 120000m²



8.19 has

7.56 has

7.22 has

10.81 has

14.42 has

7.57 has

7.14 has

10.57 has

12.47 has

6.32 has

10.11 has

Favorito

Compartir

Mis contactos

Notas personales

Publicar

Ingresar

Ocultar aviso

REFERIDO 2:

plusvalia

Comprar ~ Alquiler ~ Servicios ~ Buscar inmobiliarias

Terreno / Lote - 94m²



8.19 has

7.56 has

7.22 has

10.81 has

14.42 has

7.57 has

7.14 has

10.57 has

12.47 has

6.32 has

10.11 has

Favorito

Compartir

Mis contactos

Notas personales

Publicar

Ingresar

Ocultar aviso



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

l 991 6
novecientos
noventa y u

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

Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

REFERIDO 3:

plusvalia Comprar ~ Alquilar ~ Servicios ~ Buscar inmobiliarias

Notificaciones ~ Mis contactos ~ Publicar

Favorito ~ Compartir ~ Notas personales ~ Ocultar aviso ~ Ingresar



Terreno / Lote - 531000m²

Contacta al anunciante

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

VALOR TERRENO: US\$800.104,23 (OCHOCIENTOS MIL CIENTO CUATRO CON 23/100 US\$.)



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

novecientos
noventa y dos

HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG-02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL has	VALOR VENTA has	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	RIEGO	UBICACIÓN	TECNIFIC	INFRAESTR	TOTAL ACTR/HOMOGENEC
				multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	divide	multipl	multipl	
1	Hacienda de 117 Ha ubicada a filo de cañal asfaltada del km 31 en la Vía a Latorre, terreno arbolado, bien \$504000	117.37000	\$ 6.850.13	0.80	1.00		1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	\$4,932.10
2	VENDO DE 94 Ha SECTOR SALAS VIEJAS VIA A LA COSTA. PREDIO \$700.000	94.00000	\$ 6.382.98	0.80	1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	\$4,255.32
3	VENDO HACIENDA DE 53.1 HECTARIAS, EN LA CASAS VIEJAS VIA A LA COSTA PREDIO \$550.000	53.10000	\$ 8.474.58	0.80	1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	\$5,648.72
VALOR HOMOGENIZADO DE TERRENO SIN CULTIVO													\$ 14,837.13
OBSERVACIONES:													\$ 4,945.71

PREDIO VALORADO													
No	DESCRIPCION	RIEGO	AREA	UN	DISTANCIA A VIA PRINCIPAL		VALOR	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	TECNIFICACION	INFRAESTRUC TURA	VALOR TOTAL
					DISTANCIA A CENTRO POBLADO (m - km)								
1	TERRENO MEDIANERO CON CULTIVO	CON RIEGO					6	\$ 4,945.71	IRREGULAR	2. ONDULADO	MEDIOBARI	2 PANTA ALGUN MEDIO DE VIVIENDA	\$ 569,053.39
													\$ 569,053.39



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - CHONGON - GUAYAQUIL - ECUADOR

993 l a
novecientos
noventa y tres

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Celular: 0990033098

ALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
CIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador
Ingeniero Agrónomo
REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

CUADRO VALORADO CONSTRUCCIONES Y TERRENOS (avalúo total)

AVALUO TOTAL	REPOSICION	COMERCIAL	REALIZACION
TERRENO	\$ 569,053.39	\$ 569,053.39	\$ 512,148.05
CONSTRUCCIONES	\$ 665,212.50	\$ 503,287.15	\$ 452,958.44
CULTIVOS	\$ 121,040.00	\$ 121,040.00	\$ 108,936.00
TOTALES	\$ 1,355,305.89	\$ 1,193,380.54	\$ 1,074,042.49

VALOR REPOSICIÓN: US\$1,355,305.89 (un millón trescientos cincuenta y cinco mil trescientos cinco dólares con 89/100 US\$.)

VALOR DE COMERCIAL: US\$ \$ 1,193,380.54 (un millón ciento noventa y tres mil trescientos ochenta con 54/100 US\$.)

VALOR DE REALIZACIÓN U OPORTUNIDAD: US\$ \$ 1,074,042.49 (un millón setenta y cuatro mil cuarenta y dos CON 49/100 US\$.)



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - CHONGON - GUAYAQUIL - GUAYAS - ECUADOR

novecientos
noventa y uno
999



4. CONDICIONES DE MERCADO

4.1. ANÁLISIS DE MERCADO

Consideraciones	<p>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.</p> <p>Debido a esto podemos observar que este bien inmueble presenta y reúne todas las condiciones para ser considerado como garantía.</p> <p>Grado de Realización de la garantía: En virtud que este bien inmueble tiene medias características el grado de realización se lo califica medio.</p> <p>Para la aplicación de venta inmediata se da una realización del 10% menos por el valor final del mismo.</p> <p>Calidad de la garantía: El mercado medianamente favorable de la propiedad constructivas con que cuenta da como resultado una baja plusvalía.</p> <p>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.</p>
------------------------	---

4.2. POSIBILIDADES DE VENTA

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

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

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.

$$\text{Fórmulas: } VR = V\text{Repo} * FDFD: FD = \frac{V\text{ureman}}{V\text{ureal}}$$

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.

HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador

Ingeniero Agrónomo

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com

Celular: 0990033098

novecentos
noventa y ocho 998

Valor Comercial	Para la determinación del valor comercial se consideraron conceptos como depreciación, estado y análisis comparativos de mercado, comerciabilidad de la zona. Además, se utilizó el enfoque de costos promedio, mismo que considera los datos de la Cámara de la Construcción, el análisis en base a los materiales y tipo de acabados para obtener los valores reajustados y depreciados por factores técnicos dando como resultado la estimación de estos y adicionando valores de ajustes de precios por sobre acarreo.
Otros aspectos	Los bienes incluidos en el presente avalúo corresponden a los declarados por el propietario como de su propiedad, según relaciones contables proporcionadas a fecha determinada y la propiedad legal no fue verificada ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pudiesen existir sobre dichos bienes. Se consideraron valores de bienes de iguales o similares características a las existentes en el mercado a la fecha de la inspección física. El estado del bien inspeccionado fue asignado al perito, Ing. Fabian Ronquillo Navas.



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO

HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

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

Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

a
novena
noventa y
nue



7. RESUMEN FOTOGRÁFICO

CROQUIS DE UBICACIÓN



Coordenadas: 2° 12'32.1"S 80° 12'25.9"W



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA – GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

HÈRMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador

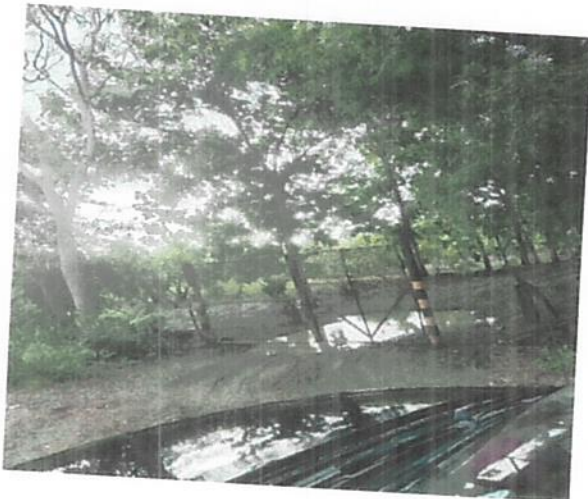
Ingeniero Agrónomo

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com

Celular: 0990033098

100:
mlun



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR

HERMES FABIAN RONQUILLO

Guayaquil - Ecuador

Ingeniero Agrónomo

REG. PROF. CIAG 02G-2251

Mail: faronquillo@gmail.com
Celular: 0990033098

8 0
10
mldo

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 LA JOSEFINA "Lote terreno ubicado en el Km 11,5 vía Limoncito-Julio Moreno, 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



Depositorio



AVALÚO BIEN INMUEBLE TERRENO
HACIENDA LA JOSEFINA - GUAYAQUIL - CHONGON - GUAYAS - ECUADOR