



Factura: 001-101-000152140



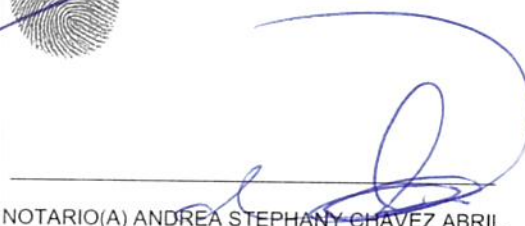
20260901014D00632

Alex

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D00632

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 , 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 27 DE MAYO DEL 2026, (13:45).

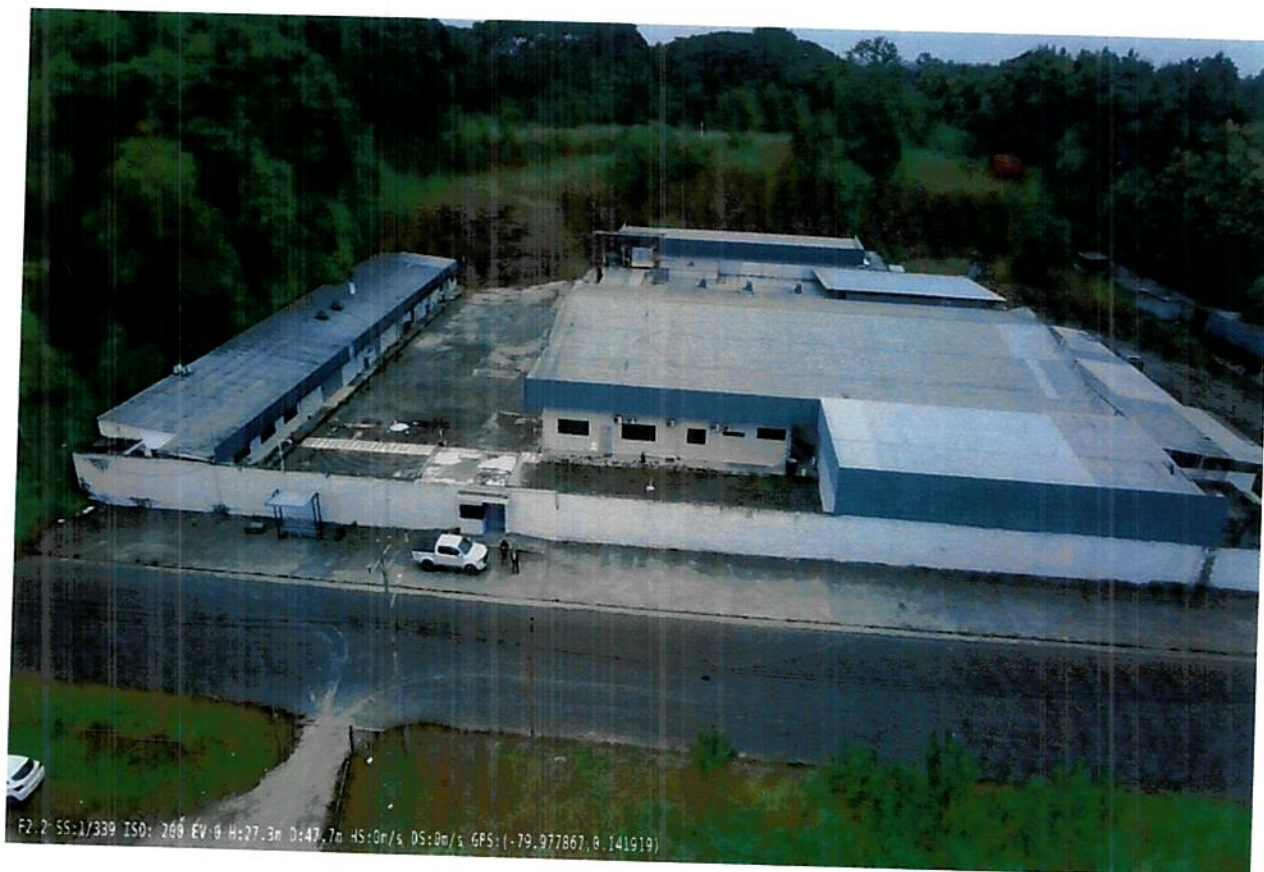

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367


NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL
NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2025-0008-02



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 20 de mayo del 2026, a visitar el lote de terreno ubicado en el ubicado en el sitio Marco, de la Parroquia Cojimíes, del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.



1. INFORMACION BASICA

- 1.1.- Tipo de Inmueble. - Predio Rural
- 1.2 Tipo de Avalúo. - Comercial – Rural.
- 1.3 Localización. - Lote de terreno ubicado en el sitio Marco, de la Parroquia Cojimíes, del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí.
- 1.4 Propietario del Bien. - PRODUCTOS DE EXPORTACION PRODEX S.A.
- 1.5 Ubicación Geográfica. - 0°08'32.3"N 79°58'40.8"W
0.142306, -79.978000
- 1.6 Código Catastral. - 131751510202051000

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Rural.
Plusvalía: Media

2.02 Sectores próximos

La propiedad se encuentra ubicada a 12 km de la Ciudad de Pedernales

- Terminal Terrestre de Pedernales
- Muy Ilustre municipalidad del Cantón Pedernales
- Cuerpo de Bomberos del Cantón Pedernales
- Almacenes Tía
- Agencia del banco Pichincha
- BanEcuador (Pedernales)
- Farmacias
- Establecimientos Educativos
- Coliseo Municipal

2.03 Entorno del Sector

El entorno donde se encuentra ubicado en bien en estudio es netamente Rural, cuenta con muy pocos servicios básicos de infraestructura urbana.



2.04 Servicios Públicos

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

2.05 Perspectivas de Valoración

Las perspectivas del sector se consideran regulares, en concordancia con las condiciones generales del corredor costero Pedernales–Esmeraldas y el comportamiento urbano-productivo del entorno inmediato. Se trata de una zona con presencia de actividades agroindustriales, camaroneras, pequeños talleres y asentamientos dispersos, características propias de esta franja territorial. En este caso, la propiedad corresponde a un inmueble de uso industrial, donde opera un procesador y tostador de maíz, infraestructura que se encontraba plenamente operativa al momento de la inspección.

Durante la verificación física se constató que la edificación presenta un estado de conservación adecuado, con instalaciones funcionales y un nivel de mantenimiento coherente con su antigüedad, uso industrial y tipología constructiva predominante en la zona (estructuras mixtas, cerramientos livianos y áreas de trabajo ventiladas). La actividad continua del proceso de tostado y procesamiento de maíz contribuye a la estabilidad física y operativa del inmueble, evitando deterioros asociados a la inactividad prolongada y manteniendo condiciones aptas para el desarrollo de actividades agroproductivas propias del sector costero.

2.06 Servicios públicos y proyecciones

El sector No posee servicios básicos de infraestructura urbana, a excepción del transporte público y vías asfaltadas.

3. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

3.1 La Propiedad

Inmueble de uso Industrial con topografía plana y forma regular.

3.2 Características Generales del Terreno

El sector No posee servicios básicos de infraestructura urbana, a excepción del transporte público y vías asfaltadas.



3.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales del lote de terreno ubicado en el sitio Marco, de la Parroquia Cojimies, del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí, son los siguientes:

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

Norte:	Lote de los herederos Dender Macias N35 43E, con	125,00 m
Sur:	Vía Pedernales, San José de Chamanga S54 12W, con	125,00 m
Este:	Lote de los herederos Dender Macias S49 05E, con	100,00 m
Oeste:	Lote de los herederos Dender Macias N51 48W, con	60,00 m

SUPERFICIE TOTAL: 10.000,00 m²

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

DESCRIPCION	Edificaciones Industriales
Nivel	H=7
ESTRUCTURA	Hormigón armado
PISOS	Losa de H°
SOBREPISOS	Losa de H°
MAMPOSTERIA	Bloques de H°
CUBIERTA	Planchas de zincal con estructura de correas de hierro
TUMBADO	-
PAREDES EXT.	Enlucidas, empastadas y pintadas
PAREDES INT.	Enlucidas y pintadas
PUERTAS EXT.	Metálicas
PUERTAS INT.	Metálicas
CARRADURAS	Candado
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa nacional
GRIFERIA	Edesa nacional
INST. ELECTRICAS	120 - 240 voltios sobrepuestas
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional
INST. SANITARIAS	Empotradas
PINTURA EXT.	Caucho
PINTURA INT.	Caucho
INST. ESPECIALES	-
CARRAMIENTO	-
INST. ESPECIALES	-
% AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES PRINCIPALES)	
% DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES ADICIONALES)	
% AVANDE DE OBRA (GLOBAL)	
CONDICIONES FISICAS DEL BIEN	2,5
ALICUOTA	100%



5. PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: 0°08'32.3"N 79°58'40.8"W (-0.142306, -79.978000)



6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en metros cuadrados, de área al terreno y construcción, teniendo en cuenta, entre otros los siguientes factores:

- a) Las características del Sector
- b) Actividades del sector (comerciales)
- c) Edad, estado de conservación y mantenimiento de la edificación
- d) Acabados utilizados
- e) Uso específico de la propiedad
- f) Acceso a la propiedad
- g) Cercanía al centro de la ciudad
- h) Tamaño, forma y topografía del terreno
- i) Situación económica e inmobiliaria actual del país
- j) El justo valor del inmueble debe de determinar en función de la situación de oferta y demanda vigente en el sector y/o para inmuebles de características similares.



7. METODOLIGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION

7.1 METODO DEL COSTO (CONSTRUCCION) VALOR DE REPOSICIÓN

Para la determinación de este valor se debe considerar valores actuales para la construcción de edificaciones de características similares, afectándolas de acuerdo a sus condiciones de mantenimiento y funcionamiento, el monto necesario a invertir para asimilarlas como nuevas, para este caso aplicaremos los siguientes parámetros:

Vida útil considerada	: 60 Años
Años de servicios	: Rango aproximado 10 – 20 años
Estado de conservación	: Clase 2.5 – Fitto y Corvini (Estado Bueno con Daños de muy Poca Importancia)
Depreciación	: 16.62% (Factor 0.17)

7.2 CRITERIO DE VALORACION

Terreno: se ha considerado el método comparativo – homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Edificaciones: Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

8. AVALUO

8.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es un bien para desarrollar proyectos urbanísticos.

8.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización alto, es decir podrían ser comercializados en un largo plazo, debido a su ubicación, estado y conservación.

8.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.



8.4 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														
N°	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES					TOTAL	TOTAL
		TOTAL m²	VENTA	VENTA x m²	multip.	multip.	multip.	TRATAMIENTO	PROPORCIÓN	USO DEL SUELO	UBICAC	EQUIFAMIENTO	FACTES	HOMOGENEO
1	REFERENCIA 1: Terreno en venta vía Esmeraldas - Camarones	5.700,00	\$ 68.000,00	\$ 11,93	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,60	\$7,16
2	REFERENCIA 2: Terreno en venta vía Esmeraldas - Camarones	2.858,00	\$ 40.000,00	\$ 14,00	0,90	0,40	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	0,44	\$6,10
3	REFERENCIA 3: Galpón en venta en Catamayo Valor de Venta US\$ 125.000 Valor Considerado para el terreno US\$ 60.000	18.000,00	\$ 504.000,00	\$ 28,00	0,90	1,00	0,70	0,80	1,00	0,80	1,25	0,70	0,23	\$6,32
SUMA DE VALORES														\$19,58
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m² de TERRENO SIN CONSTRUCCION														\$6,53

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	10.000,00	m²	\$ 6,53	\$ 65.300,00
TOTAL					\$ 65.300,00

SON: SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA



a) **VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Relleno, Nivelación, Compactación	m³	13.000,00	\$ 12,00	1,25	\$ 15,00	\$ 195.000,00
2	Losa de Aislamiento y reforzamiento	m²	2.700,00	\$ 60,00	1,25	\$ 75,00	\$ 202.500,00
3	Galpón Principal	m²	2.058,00	\$ 210,00	1,25	\$ 262,50	\$ 540.225,00
4	Sala de procesos	m²	564,00	\$ 180,00	1,25	\$ 225,00	\$ 126.900,00
5	Área descabezada y Recepción de producto	m²	365,00	\$ 210,00	1,25	\$ 262,50	\$ 95.812,50
6	Área de Cámara	m²	158,00	\$ 260,00	1,25	\$ 325,00	\$ 51.350,00
7	Área de Empaque	m²	137,00	\$ 260,00	1,25	\$ 325,00	\$ 44.525,00
8	Área de Túneles 1, 2, 3, 4 y 5	m²	394,00	\$ 310,00	1,25	\$ 387,50	\$ 152.675,00
9	Área administrativa	m²	60,00	\$ 220,00	1,25	\$ 275,00	\$ 16.500,00
10	Bloque multiuso	m²	708,04	\$ 320,00	1,25	\$ 400,00	\$ 283.216,00
11	Cerramiento perimetral	m²	675,00	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 67.500,00
12	Garita	m²	12,00	\$ 240,00	1,25	\$ 300,00	\$ 3.600,00
13	Bodegas	m²	84,00	\$ 140,00	1,25	\$ 175,00	\$ 14.700,00
14	Área Pavimentadas	m²	1.923,83	\$ 60,00	1,25	\$ 75,00	\$ 144.287,25
15	Pozo septico	m³	54,00	\$ 120,00	1,25	\$ 150,00	\$ 8.100,00
16	Cisternas (6)	m³	540,00	\$ 220,00	1,25	\$ 275,00	\$ 148.500,00
17	Cisternas	m³	48,00	\$ 220,00	1,25	\$ 275,00	\$ 13.200,00
18	Área de compresores 1	m²	61,20	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 6.120,00
19	Área de compresores 2	m²	375,15	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 37.515,00
20	Área de transformadores	m²	63,76	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 6.376,00
21	Silo de hielo	m²	50,00	\$ 320,00	1,25	\$ 400,00	\$ 20.000,00
22	Almacenamiento de agua tratada	m²	6,79	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 679,00
23	Área de almacenamiento	m²	34,07	\$ 120,00	1,25	\$ 150,00	\$ 5.110,50
24	Instalacion electrica	Global	1,00	\$ 14.000,00	1,25	\$ 17.500,00	\$ 17.500,00
25	Tuberia general	Global	1,00	\$ 14.000,00	1,25	\$ 17.500,00	\$ 17.500,00
26	Área multiuso - Oficinas, (SSH, hombres y mujeres) Oficinas, consultorio	m²	90,74	\$ 210,00	1,25	\$ 262,50	\$ 23.819,25
27	Área logística y Bodega	m²	324,00	\$ 110,00	1,25	\$ 137,50	\$ 44.550,00
28	Oficina Logística	m²	12,76	\$ 210,00	1,25	\$ 262,50	\$ 3.349,50
29	Área Mecanica y taller	m²	126,60	\$ 120,00	1,25	\$ 150,00	\$ 18.990,00
30	Área mecanica y oficina	m²	20,58	\$ 180,00	1,25	\$ 225,00	\$ 4.630,50
31	Área mecanica y almacenamientos de tanques de combustible	m²	75,97	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 7.597,00
32	Garita - CCTV- acceso de ingreso	m²	25,09	\$ 180,00	1,25	\$ 225,00	\$ 5.645,25
33	Precámara	m²	289,50	\$ 260,00	1,25	\$ 325,00	\$ 94.087,50
34	Túneles 6 y 7	m²	48,00	\$ 260,00	1,25	\$ 325,00	\$ 15.600,00
35	Túneles 8 y 9	m²	93,87	\$ 200,00	1,25	\$ 250,00	\$ 23.467,50
36	Área de valor agregado	m²	68,97	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 6.897,00
37	Área A9	m²	289,50	\$ 80,00	1,25	\$ 100,00	\$ 28.950,00
38	Oficina Laboratorio	m²	23,18	\$ 120,00	1,25	\$ 150,00	\$ 3.477,00
39	Oficina de producción	m²	29,28	\$ 120,00	1,25	\$ 150,00	\$ 4.392,00
40	Cámara de frío	m²	769,11	\$ 260,00	1,25	\$ 325,00	\$ 249.960,75
41	Área de parqueo	m²	263,51	\$ 40,00	1,25	\$ 50,00	\$ 13.175,50
TOTAL							\$ 2.767.980,00

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$ 65.300,00
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$ 2.767.980,00
	\$ 2.833.280,00

SON: DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA, CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICION	% DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	Relleno, Nivelación,	m²	13.000,00	\$ 15,00	16,62%	\$ 12,51	\$ 162.630,00
2	Losa de Aislamiento y	m²	2.700,00	\$ 75,00	16,62%	\$ 62,54	\$ 168.858,00
3	Galpón Principal	m²	2.058,00	\$ 262,50	16,62%	\$ 218,87	\$ 450.434,46
4	Sala de procesos	m²	564,00	\$ 225,00	16,62%	\$ 187,61	\$ 105.812,04
5	Área descabezado y Recepción de producto	m²	365,00	\$ 262,50	16,62%	\$ 218,87	\$ 79.887,55
6	Área de Camara	m²	158,00	\$ 325,00	16,62%	\$ 270,99	\$ 42.816,42
7	Área de Empaque	m²	137,00	\$ 325,00	16,62%	\$ 270,99	\$ 37.125,63
8	Área de Túneles 1, 2, 3, 4 y 5	m²	394,00	\$ 387,50	16,62%	\$ 323,10	\$ 127.301,40
9	Área administrativa	m²	60,00	\$ 275,00	16,62%	\$ 229,30	\$ 13.758,00
10	Bloque multiuso	m²	708,04	\$ 400,00	16,62%	\$ 333,52	\$ 236.145,50
11	Cerramiento perimetral	m²	675,00	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 56.281,50
12	Garita	m²	12,00	\$ 300,00	16,62%	\$ 250,14	\$ 3.001,68
13	Bodegas	m²	84,00	\$ 175,00	16,62%	\$ 145,92	\$ 12.257,28
14	Área Pavimentadas	m²	1.923,83	\$ 75,00	16,62%	\$ 62,54	\$ 120.316,33
15	Pozo séptico	m²	54,00	\$ 150,00	16,62%	\$ 125,07	\$ 6.753,78
16	Cisternas (6)	m²	540,00	\$ 275,00	16,62%	\$ 229,30	\$ 123.822,00
17	Cisternas	m²	48,00	\$ 275,00	16,62%	\$ 229,30	\$ 11.006,40
18	Área de compresores 1	m²	61,20	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 5.102,86
19	Área de compresores 2	m²	375,15	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 31.280,01
20	Área de transformadores	m²	63,76	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 5.316,31
21	Silo de hielo	m²	50,00	\$ 400,00	16,62%	\$ 333,52	\$ 16.676,00
22	Almacenamiento de agua tratada	m²	6,79	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 566,15
23	Área de almacenamiento	m²	34,07	\$ 150,00	16,62%	\$ 125,07	\$ 4.261,13
24	Instalacion electrica	Global	1,00	\$ 17.500,00	16,62%	\$ 14.591,50	\$ 14.591,50
25	Tuberia general	Global	1,00	\$ 17.500,00	16,62%	\$ 14.591,50	\$ 14.591,50
26	Área multiuso - Oficinas, (SSH, hombres y mujeres) Oficinas, consultorio médico	m²	90,74	\$ 262,50	16,62%	\$ 218,87	\$ 19.860,26
27	Área logística y Bodega	m²	324,00	\$ 137,50	16,62%	\$ 114,65	\$ 37.146,60
28	Oficina Logística	m²	12,76	\$ 262,50	16,62%	\$ 218,87	\$ 2.792,78
29	Área Mecánica y taller	m²	126,60	\$ 150,00	16,62%	\$ 125,07	\$ 15.833,86
30	Área mecánica y oficina	m²	20,58	\$ 225,00	16,62%	\$ 187,61	\$ 3.861,01
31	Área mecánica y almacenamientos de tanques de combustible	m²	75,97	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 6.334,38
32	Garita - CCTV- acceso de ingreso	m²	25,09	\$ 225,00	16,62%	\$ 187,61	\$ 4.707,13
33	Precámara	m²	289,50	\$ 325,00	16,62%	\$ 270,99	\$ 78.451,61
34	Túneles 6 y 7	m²	48,00	\$ 325,00	16,62%	\$ 270,99	\$ 13.007,52
35	Túneles 8 y 9	m²	93,87	\$ 250,00	16,62%	\$ 208,45	\$ 19.567,20
36	Área de valor agregado	m²	68,97	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 5.750,72
37	Área A9	m²	289,50	\$ 100,00	16,62%	\$ 83,38	\$ 24.138,51
38	Oficina Laboratorio	m²	23,18	\$ 150,00	16,62%	\$ 125,07	\$ 2.899,12
39	Oficina de producción	m²	29,28	\$ 150,00	16,62%	\$ 125,07	\$ 3.662,05
40	Camara de frio	m²	769,11	\$ 325,00	16,62%	\$ 270,99	\$ 208.421,12
41	Área de parqueo	m²	263,51	\$ 50,00	16,62%	\$ 41,69	\$ 10.985,73
TOTAL							\$ 2.308.013,03

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$ 65.300,00
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$ 2.308.013,03
	\$ 2.373.313,03

SON: DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TRECE,
 CON 03/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR COMERCIAL	% DE CASTIGO	VALOR TOTAL
1	Reileno, Nivelación,	m²	13.000,00	\$ 162.630,00	20%	\$ 130.104,00
2	Losa de Aislamiento y	m²	2.700,00	\$ 168.858,00	20%	\$ 135.086,40
3	Galpón Principal	m²	2.058,00	\$ 450.434,46	20%	\$ 360.347,57
4	Sala de procesos	m²	564,00	\$ 105.812,04	20%	\$ 84.649,63
5	Área descabezado y Recepción de producto	m²	365,00	\$ 79.887,55	20%	\$ 63.910,04
6	Área de Camara	m²	158,00	\$ 42.816,42	20%	\$ 34.253,14
7	Área de Empaque	m²	137,00	\$ 37.125,63	20%	\$ 29.700,50
8	Área de Túneles 1,2,3,4 y 5	m²	394,00	\$ 127.301,40	20%	\$ 101.841,12
9	Área administrativa	m²	60,00	\$ 13.758,00	20%	\$ 11.006,40
10	Bloque multiuso	m²	708,04	\$ 236.145,50	20%	\$ 188.916,40
11	Cerramiento perimetral	m²	675,00	\$ 56.281,50	20%	\$ 45.025,20
12	Garita	m²	12,00	\$ 3.001,68	20%	\$ 2.401,34
13	Bodegas	m²	84,00	\$ 12.257,28	20%	\$ 9.805,82
14	Área Pavimentadas	m²	1.923,83	\$ 120.316,33	20%	\$ 96.253,06
15	Pozo septico	m³	54,00	\$ 6.753,78	20%	\$ 5.403,02
16	Cisternas (6)	m³	540,00	\$ 123.822,00	20%	\$ 99.057,60
17	Cisternas	m³	48,00	\$ 11.006,40	20%	\$ 8.805,12
18	Área de compresores 1	m²	61,20	\$ 5.102,86	20%	\$ 4.082,29
19	Área de compresores 2	m²	375,15	\$ 31.280,01	20%	\$ 25.024,01
20	Área de transformadores	m²	63,76	\$ 5.316,31	20%	\$ 4.253,05
21	Silo de hielo	m²	50,00	\$ 16.676,00	20%	\$ 13.340,80
22	Almacenamiento de agua tratada	m²	6,79	\$ 566,15	20%	\$ 452,92
23	Área de almacenamiento	m²	34,07	\$ 4.261,13	20%	\$ 3.408,90
24	Instalación eléctrica	Global	1,00	\$ 14.591,50	20%	\$ 11.673,20
25	Tubería general	Global	1,00	\$ 14.591,50	20%	\$ 11.673,20
26	Área multiuso - Oficinas, (SSH, hombres y mujeres) Oficinas, consultorio médico	m²	90,74	\$ 19.860,26	20%	\$ 15.888,21
27	Área logística y Bodega	m²	324,00	\$ 37.146,60	20%	\$ 29.717,28
28	Oficina Logística	m²	12,76	\$ 2.792,78	20%	\$ 2.234,22
29	Área Mecánica y taller	m²	126,60	\$ 15.833,86	20%	\$ 12.667,09
30	Área mecánica y oficina	m²	20,58	\$ 3.861,01	20%	\$ 3.088,81
31	Área mecánica y almacenamientos de tanques de combustible	m²	75,97	\$ 6.334,38	20%	\$ 5.067,50
32	Garita - CCTV- acceso de Ingreso	m²	25,09	\$ 4.707,13	20%	\$ 3.765,70
33	Precamara	m²	289,50	\$ 78.451,61	20%	\$ 62.761,29
34	Túneles 6 y 7	m²	48,00	\$ 13.007,52	20%	\$ 10.406,02
35	Túneles 8 y 9	m²	93,87	\$ 19.567,20	20%	\$ 15.653,76
36	Área de valor agregado	m²	68,97	\$ 5.750,72	20%	\$ 4.600,58
37	Área A9	m²	289,50	\$ 24.138,51	20%	\$ 19.310,81
38	Oficina Laboratorio	m²	23,18	\$ 2.899,12	20%	\$ 2.319,30
39	Oficina de producción	m²	29,28	\$ 3.662,05	20%	\$ 2.929,64
40	Camara de frío	m²	769,11	\$ 208.421,12	20%	\$ 166.736,90
41	Área de parqueo	m²	263,51	\$ 10.985,73	20%	\$ 8.788,58
	0		0,00	\$ -	20%	\$ -
TOTAL						\$ 1.846.410,42

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	\$ 52.240,00
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$ 1.846.410,42
	\$ 1.898.650,42

SON: UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA,
CON 42/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

9. 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 ágil, dado que se trata de un bien cuya comercialización se proyecta a largo plazo.

10. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 27 de Mayo 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 ubicado en el sitio Marco, de la Parroquia Cojimies, del Cantón Pedernales, Provincia de Manabí, de propiedad de la Compañía PRODUCTOS DE EXPORTACION PRODEX S.A., es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: mayo 04 del 2026
Fecha de Inspección: mayo 20 del 2026
Fecha de entrega del informe: mayo 27 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.

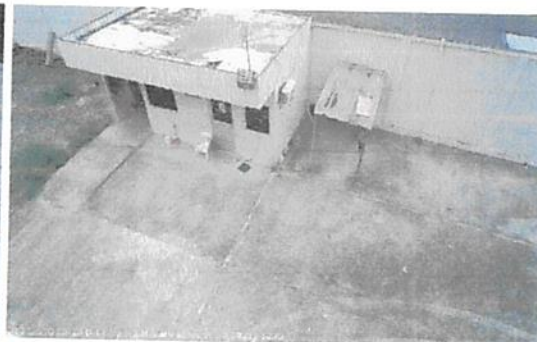
CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL



ANEXOS FOTOGRAFICOS



Vista del área de circulación vehicular



Vista de la Garita de acceso



Vista exterior de los Galpones



Vista del área de circulación



Vista del galpón Principal



Vista del Galpón Principal



Vista del área de compresores



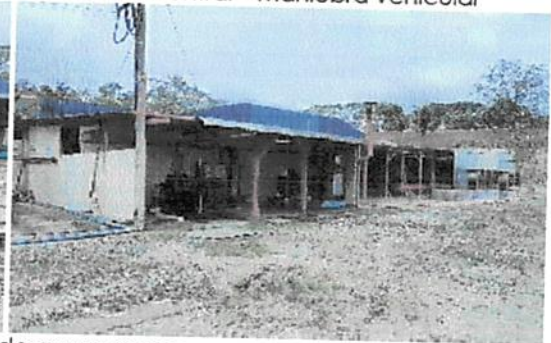
Area de tratamiento de agua



Patio central - Maniobra vehicular



Vista de área de compresores



Área de oficinas y bodega de tanques



Silo de hielo



Bloque Multiuso



Áreas multiusos – Oficinas, Baños de hombres y Mujeres, consultorio médico



Área de generador eléctrico



Vista general de la planta