Factura: 006-003-000009000

20260901011D00396

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901011D00396

Ante mí, NOTARIO(A) WENDY MARIA VERA RIOS de la NOTARÍA DÉCIMA PRIMERA , comparece(n) SEGUNDO ADOLFO MEJIA LARREA portador(a) de CÉDULA 0907590665 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 ABRIL DEL 2026, (13:00).

SEGUNDO ADOLFO MEJIA LARREA
CÉDULA: 0907590665

NOTARIO(A) WENDY MARIA VERA RIOS

NOTARÍA DÉCIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

2424-E

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

PROCESO COACTIVO N°. 2023-0156-02

Sra. Ab.
MARIA VIRGINIA VERA PINTO
DELEGADA DE LA EMPLEADA RECAUDADORA DE COACTIVA A NIVEL NACIONAL "CFN" B.P.
Ciudad. -

De mi consideración:

Adjunto a la presente encontrará información del Avaluó del bien inmueble consistente en: **(Bien Inmueble,** Lote de terreno y galpones de la empresa "Piladora COHERLO", lote denominada Pepita, en Km. 25 de la vía Duran – Babahoyo, Cantón y Parroquia Yaguachi, Provincia del Guayas, con área total de: **6,16 Has**. Con código catastral: 01-01-04-108-000, dentro del proceso **2023-0156-02** que sigue la **Corporación Financiera Nacional B.P.**, contra: **COMPAÑÍA COMERCIALIZADORA AGRICOLA INDUSTRIAL DE ARROZ HERMANOS LOPEZ S.A COHERLO, con RUC: 0992344334001, en calidad de DEUDORA.** Debidamente representada por el **Sr. LOPEZ ALARCON HECTOR GERARDO,** con **C.C: 0911477065,** en calidad de Presidente, por otra parte los cónyuges el **Sr. LOPEZ ALARCON HECTOR GERARDO,** con **C.C: 0911477065,** y su **Sra. ALVARADO VILLAVICENCIO BRENDA MARIBEL** con **C.C: 1202037535,** los cónyuges **LOPEZ ALARCON LUIS ELIDIO,** con **C.C: 0908778095,** y la **Sra. VILLEGAS ROMERO TANNIA ANGELICA**, con **C.C: 0913021564,** y los cónyuges el **Sr. LOPEZ ALARCON MANUEL ALFREDO,** con **C.C: 0911991282,** y la **Sra. ARREGUI VERA ROXANA MARIBEL,** con **C.C: 09013559092,** en calidad de **CODEUDORES**

Particular que pongo a su conocimiento, para los fines administrativos pertinentes

Atentamente,

27/04/2076

Arq. Segundo Adolfo Mejía Larrea
PERITO VALUADOR
CC. 0907590665
Reg. Prof. G-2351
Reg. Sup. Bancos PA-2012-1509

187

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría Vigésima Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
No. 1034118

INFORME DE AVALUO

PROCESO COACTIVO N°. 2023-0156-02					
FECHA DE SOLICITUD	Marzo/ 27 /2026	FECHA DE INSPECCION	Abril / 07 /2026	FECHA DE ENTREGA	Abril /27/ 2026

COACTIVADOS. DEUDORES	COMPAÑÍA COMERCIALIZADORA AGRICOLA INDUSTRIAL DE ARROZ HERMANOS LOPEZ S.A. COHERLO RUC N°. 0992344334001 REPRESENTADA POR EL SR. LOPEZ ALARCON HECTOR GERARDO CON C.C. 0911477065
SOLICITANTE	GERENCIA DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL (C.F.N.)
NOMBRE PERITO	SEGUNDO ADOLFO MEJÍA LARREA
BIEN AVALUADO	LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL SECTOR SAN FRANCISCO, A LA ALTURA DEL KILOMETRO 25, DE LA CARRETERA DURAN - BABAHOYO.
PROVINCIA	GUAYAS
CANTÓN	YAGUACHI
SECTOR	SAN FRANCISCO
TIPO DEL BIEN	TERRENO
FINALIDAD LEGAL	VALORACION ACTUAL AVALUO



VALOR DE MERCADO/COMERCIAL	VALOR DE REALIZACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN
$ 1´771.446,98	$ 1´594.320,28	$ 1´870.284,20
UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 98/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE CON 28/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 20/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARÍA VERA RUS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

1. DATOS DEL AVALUO SOLICITADO:

1.1 TIPO DE INMUEBLE

BIEN INMUEBLE, EL BIEN INMUEBLE EN REFERENCIA ES UN LOTE DE TERRENO DE 6,16 Has, 61.600,00 M². DE FORMA IRREGULAR, DE UBICACIÓN MEDIANERA, TOPOGRAFIA PLANA, LA VIA DE INGRESO ES DE TIERRA LASTRADA, EL TERRENO SE ENCUENTRA EN LA VIA PRINCIPAL ASFALTADA DURAN – BABAHOYO, UBICADO EN EL KM. 25 SECTOR SAN FRANCISCO MARGEN IZQUIERDO, CANTÓN YAGUACHI, PROVINCIA GUAYAS, PARA LLEGAR AL TERRENO SE ACCEDE POR UN CAMINO DE TIERRA LASTRADA OBSERVANDO TERRENO Y CONSTRUCCIONES VARIAS DE UNA PILADORA, EN LA PARTE POSTERIOR CONTINUANDO POR EL TERRENO LLEGAMOS A UN AREA SIN CERRAMIENTO. EL SECTOR ESTA CONSIDERADO COMO ZONA RURAL CON PERPECTIVAS DE DESARROLLO AGROINDUSTRIAL. DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÒN QUE REPOSA EN ARCHIVO, EXPEDIENTE DE LA CAUSA, ESCRITURA DE COMPRA-VENTA DE LOTE DE TERRENO DENOMINADO PEPITA SITUADO EN LA JURISDICCIÓN DE YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 25 DE LA CARRETERA DURAN – BABAHOYO, CELEBRADA EL 24 DE MARZO DE 2004 EN LA NOTARIA TRIGESIMA DE GUAYAQUIL, POR PARTE DE LA COMPAÑÍA BARREIRO INSÚA VIAJES Y TURISMO S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA COMERCIALIZADORA AGRICOLA INDUSTRIAL DE ARROZ HERMANOS LÓPEZ S.A. COHERLO DE 6,16 HECTÁREAS E INSCRITAS EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN EL 5 DE ABRIL DE 2004 CON EL NUMERO DE INSCRIPCIÓN N°. 98, TOMO 03, FOLIO INICIAL 2,033, FOLIO FINAL 2,050, NUMERO DE REPERTORIO 210.

1.2 TIPO DE AVALÚO

AVALUO COMERCIAL

1.3 UBICACIÓN:

LOTE DE TERRENO RURAL, UBICADO **EN EL SECTOR SAN FRANCISCO, A LA ALTURA DEL KILOMETRO 25, DE LA CARRETERA DURAN - BABAHOYO., CANTÓN YAGUACHI, PROVINCIA GUAYAS.**

1.4 DESTINO ECONOMICO:

BIEN INMUEBLE PARA SU VENTA EN UN MEDIANO PLAZO

1.5 SOLICITANTE

GERENCIA DE COACTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL (C.F.N)

1.6 PROPIETARIO DEL BIEN AVALUADO:	C. C. - RUC
COMPAÑÍA COMERCIALIZADORA AGRICOLA INDUSTRIAL DE ARROZ HERMANOS LÓPEZ S.A.	0992344334001

1.7 TIPO DE BIEN INMUEBLE:	EL BIEN INMUEBLE EN REFERENCIA, ES UN LOTE DE TERRENO RURAL Y GALPONES DE 6,16 Has. DE LA EMPRESA PILADORA COHERLO LOTE DENOMINADO PEPITA DE FORMA IRREGULAR, DE UBICACIÓN MEDIANERA, TOPOGRAFIA PLANA

UBICACION:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	SECTOR
GUAYAS	YAGUACHI	YAGUACHI	SAN FRANCISCO

1.8 ENTORNO

SU ENTORNO RURAL MEDIANAMENTE CONSOLIDADO, CON PRESENCIA DEL SECTOR AGROINDUSTRIAL, EN EL SECTOR SE OBSERVAN TERRENOS DE SIMILARES CARACTERISTICAS CON GALPONES, DE ACUERDO CON SU UBICACIÓN, ESTE SECTOR TIENE UN GRAN POTENCIAL INDUSTRIAL Y DE DESARROLLLO

1.9 TRANSPORTE

POR LA VIA PRINCIPAL ASFALTADA DURAN – BABAHOYO CIRCULAN VEHICULOS DE TRANSPORTACION MASIVA PROVINCIALES, INTERPROVINCIALES, VEHICULOS PARTICULARES.

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA LOOR
República del Ecuador
Notaría XXX de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº 1034118

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 2° - 05´ - 35,0" S 79° - 40´ - 37,7" W



MAPA (IMAGEN SATELITAL):

Coordenada Ubicación UTM: (647146 E – 9768587 S)

ANTECEDENTES LEGALES DEL BIEN QUE RESPALDEN SU PROPIEDAD, GRAVÁMENES QUE PESEN		
FORMA DE ADQUISICIÓN:	**AÑO:**	**GRAVÁMENES (S/N)**
EL BIEN INMUEBLE, OBJETO DEL PRESENTE INFORME DE AVALUO, SEGÚN DOCUMENTACIÓN, PRESENTADA, ESTA UBICADO EN UN TERRENO RURAL DEL CANTÒN YAGUACHI, ADQUIERE EL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE POR ESCRITURA DE COMPRAVENTA COMPAÑÍA BARREIRO INSÚA VIAJES Y TURISMO S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA COMERCIALIZADORA AGRICOLA INDUSTRIAL DE ARROZ HERMANOS LÓPEZ S.A. COHERLO.	**BIEN INMUEBLE:** 05 DE ABRIL DEL 2004	**S**
Otros (Especificar)	**BIEN INMUEBLE:** COMPRA-VENTA DE LOTE DE TERRENO DENOMINADO PEPITA SITUADO EN LA JURISDICCIÓN DE YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 25 DE LA CARRETERA DURAN – BABAHOYO, CELEBRADA EL 24 DE MARZO DE 2004 EN LA NOTARIA TRIGESIMA DE GUAYAQUIL, POR PARTE DE LA COMPAÑÍA BARREIRO INSÚA VIAJES Y TURISMO S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA COMERCIALIZADORA AGRICOLA INDUSTRIAL DE ARROZ HERMANOS LÓPEZ S.A. COHERLO DE 6,16 HECTÁREAS E INSCRITAS EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN EL 5 DE ABRIL DE 2004 CON EL NUMERO DE INSCRIPCIÓN N°. 98, TOMO 03, FOLIO INICIAL 2,033,	
NOMBRE COMPLETO DEL SOLICITANTE:		
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. (CFN). B.P.		

TIPO DE BIEN/CLASIFICACIÓN		**DOCUMENTOS DE VALIDACIÓN**	
RURAL	**AGRICOLA - INDUSTRIAL**	**ESCRITURA**	**N/A**
		CERTIFICADO DE GRAVAMEN	**N/A**
		PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	**N/A**
		LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	**N/A**
	OTROS	**OTROS (especificar)**	Certificado Registrador de la propiedad

OBSERVACION: BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN TERRENO RURAL, DE FORMA IRREGULAR.
CODIGO CATASTRAL: 01-01-04-108-000

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador
Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
1034118

ABG. WENDY MARIA VERA RIVERA
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

2.- TERRENO CARACTERISTICAS URBANAS

% INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA		50%	ESTRATO SOCIO ECONÓMICO	EQUIPAMIENTO URBANO					
POBLACIÓN	NULA		ALTO		CENTROS EDUCATIVOS		IGLESIA	X
	ESCASA	X	MEDIO	X	DISPENSARIO MEDICO		PARQUE DE DIVERSION	
	NORMAL		BAJO		TRANSPORTE PUBLICO	X	CENTRO COMERCIAL	
	MEDIA		POPULAR		AREAS VERDES	X	UPC	
					EMBAJADA			

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE		VIAS DE ACCESO		INTENSIDAD DE FLUJO VEHICULAR	
HOMIGON ARMADO	X	ASFALTADA	X	ALTA	X
MIXTA	X	ADOQUINADA		MEDIA	
MADERA		TIERRA FANGO		BAJA	
OTROS		OTROS		NINGUNA	

CARACTERISTICAS PANORAMICAS				REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES	
BASUREROS		CEMENTERIOS		POBLACIÓN	BAJA
VISTA AL MAR		ASENTAMIENTOS IRREGUL.ARES			
ZONAS JARDINADAS	X	PLANTAS INDUSTRIALES	X	Densidad habitacional permitida	BAJA
PAISAJE URBANO	X	ZONAS DE TOLERANCIA		Intensidad de Construcción permitida	BAJA

3.- TERRENO

LOS DATOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN CORRESPONDEN A UN LOTE DE TERRENO RURAL Y GALPONES, DE 6,16 Has. DE LA EMPRESA "PILADORA COHERLO" LOTE DENOMINADO PEPITA DE FORMA IRREGULAR, DE UBICACIÓN MEDIANERA, TOPOGRAFIA PLANA, EL TERRENO SE ENCUENTRA EN LA VIA DURAN – BABAHOYO, LA VIA PRINCIPAL ASFALTADA, KILOMETRO 25, UBICADO EN EL SECTOR SAN FRANCISCO, PERTENECIENTE A LA PARROQUIA YAGUACHI, CANTON YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS.

3.1.- LINDEROS Y DIMENSIONES

	MEDIDAS SEGÚN DOCUMENTACION PRESENTADA	
POR EL NORTE	Hacienda Chuchumeca,	con 86,49 metros.
POR EL SUR	Vía a Babahoyo,	con 91,12 metros.
POR EL ESTE	Klever Santiago Vargas Loyza y Antonio Sánchez Barzola	con 710,42 metros.
POR EL OESTE	Marco Antonio Arguello Ruiz,	con 696,45 metros.
TOTAL		6,16 HAS. (61.600,00M²)

LOTE DE TERRENO RURAL UBICADO EN EL SECTOR SAN FRANCISCO, PERTENECIENTE A LA PARROQUIA YAGUACHI, CANTON YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS, **CON AREA TOTAL DE 6,16 HAS. (61.600,00M²)**

CODIGO CATASTRAL: 01-01-04-108-000
AVALÚO CATASTRAL $15.892,80 (2018)

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador
Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
1034118

ABOG. WENDY MARIA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

3.2.- VIAS DE ACCESO AL BIEN

BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO RURAL, UBICADO EN EL KM. 25 SECTOR SAN FRANCISCO DE LA VÍA DURAN – BABAHOYO, EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS, CANTÓN Y PARROQUIA YAGUACHI, A 500 METROS DEL REDONDEL DE LA SALIDA DE YAGUACHI EN SENTIDO GUAYAQUIL – BABAHOYO, JUNTO A LA PILADORA DOÑA MARIA DEL GRUPO INDUSTRIAL Y COMERCIAL ZAVALA, AL PIE DE LA VÍA A BABAHOYO MARGEN IZQUIERDO

3.3.- LOCALIZACION

		Esquinero	X	Medianero		Pasaje

3.4.- CUADRO DE AREAS: TERRENO

N°	DESCRIPCION	ALICUOTA	AREA CONST./M2	AREA TERRENO /HAS
1.-	BIEN INMUEBLE			6,16 HAS. (61.600,00M²)
2.-				

3.5 ANALISIS DEL ENTORNO DEL BIEN

EL BIEN INMUEBLE EN REFERENCIA ES UN LOTE DE TERRENO RURAL DE 6,16 Has. DE FORMA IRREGULAR, DE UBICACIÓN MEDIANERA, TOPOGRAFIA PLANA, EL PREDIO CUENTA CON ENERGIA ELECTRICA MONOFASICA Y TRIFASICA, RED DE TELEFONIA CELULAR, CERCA DEL PREDIO EN ANALISIS EN LA CIUDAD DE YAGUACHI PUEDEN ACCEDER A CENTROS DE SALUD, EDUCATIVOS, CULTURALES, RECREACION, DEPORTES, AGENCIAS BANCARIAS, IGLESIAS Y COMERCIOS EN GENERAL.

3.6.-PREDIO ZONA AGRICOLA INDUSTRIAL



Predio zona Agrícola Industrial: con una cabida de 6,16 HAS, (61.600,00 M²) de forma plana, terreno medianero, predio compactado y galpones que pertenece a la Compañía Comercializadora Agrícola Industrial de Arroz Hermanos López S.A. COHERLO.

3.7 INFRAESTRUCTURA GENERAL

ITEM	DESCRIPCIÒN	AREA DE CONSTRUCCIÒN		TOTAL (m²)	USO DE SUELO
		AREA CUBIERTA	AREA ABIERTA		
1	Galpón Principal	35,00 x 59,00		2.065,00	Agro-Industrial
2	Área administrativa	20,00 x 8,00		160,00	Agro-Industrial
3	Cerramiento		604,61 x 3,00	1.813,83	Agro-Industrial
4	Secadoras de granos	216,00		216,00	Agro-Industrial
5	Bases para silos #1 #2		49,00 x 2	98,00	Agro-Industrial
6	Área de secadoras	37,00 x 32,50		1.202,50	Agro-Industrial
7	Tamera	10,00 x 10,00		100,00	Agro-Industrial
8	Baños de personal	1,20 x 2,50		3,00	Agro-Industrial
9	Área de piscina (CHAME)		22.000,00 x 3,00	66.000,00m³	Agro-Industrial
10	Canal		4.500,00 x 3,50	15.750,00m³	Agro-Industrial
11	Bascula		6,00 x 3,50	21,00	Agro-Industrial
12	Cuarto de control de bascula	3,00 x 3,00		9,00	Agro-Industrial
13	Área Cubierta descanso	7,50 x 4,50		33,75	Agro-Industrial
14	Área abierta tendedero		10,00 x 7,00	70,00	Agro-Industrial

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría Décima Octava Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nro. 10-2014-118

15	Vereda de circulación peatonal y vehicular		728,00 + 536,25	1.264,25	Agro-Industrial
16	Bodegas de herramientas	4,00 x 4,00		16,00	Agro-Industrial

3.7.1.-GALPÓN PRINCIPAL



GALPÓN PRINCIPAL: Tiene una medida de 2.065,00 M², cimentación y muros de hormigón armado, piso de hormigón simple, paredes con planchas metálicas, cubierta de estructura metálica y planchas Steel panel,

3.7.2.-ÁREA ADMINISTRATIVA



ÁREA ADMINISTRATIVA: Tiene una medida de 160,00 M², consta con tres Oficinas, área de contabilidad, sala de reuniones, baños, recepción y Cafetería, mampostería Paredes de bloque enlucido y pintado, piso de Cemento alisado, ventanas de aluminio y vidrio, cubierta de estructura metálica con planchas tipo Steel panel, puerta madera,

3.7.3.- CERRAMIENTO



CERRAMIENTO Tiene una medida de 1.813,83 M²,
Mampostería Paredes de bloques vistos pintados, con altura de 3,00mt,

3.7.4.-SECADORA DE GRANOS



SECADORA DE GRANOS: Tiene una medida de 216,00 M², Cimientos y estructura de hormigón armado, piso hormigón simple, sobre piso cemento alisado, mampostería bloque enlucido sin pintar, sin cubierta.

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA ROS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
No. 1034118

3.7.5.-BASES PARA SILOS #1 #2



BASES PARA SILOS #1 #2 : Tiene una medida de 98,00 M², Estructura hormigón armado, piso hormigón simple cemento alisado, diámetro de 7,00mt

3.7.6.-AREAS DE SECADORAS



AREAS DE SECADORAS: Tiene una medida de 1.202,50 M², Cimientos de hormigón y estructura metálica, piso hormigón simple cemento alisado, sin paredes, cubierta de estructura metálica con planchas galvalume.

3.7.7.-TAMERA



TAMERA: Tiene una medida de 100,00 M², Cimientos y estructura de hormigón armado, piso planchas metálicas, paredes planchas galvalume, cubierta estructura metálica con planchas de galvalume.

3.7.8.-BAÑOS DE PERSONAL



BAÑOS DE PERSONAL: Tiene una medida de 3,00 M², Cimientos y estructura de hormigón armado, piso hormigón simple, sobre piso cemento alisado mampostería paredes ladrillo visto, cubierta estructura metálica con planchas de galvalume.

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARINA VERA ALAVA
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
CPA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

3.7.9.-ÁREA DE PISCINA DE PECES



ÁREA DE PISCINA DE PECES: Tiene una medida de 66.000,00 M³, Estructura Tierra, levantamiento de muros de tierra.

3.7.10.-CANAL



CANAL: Tiene una medida de 15.750,00 M³, Estructura tierra, levantamiento de muros de tierra.

3.7.11.-BASCULA



BASCULA: Tiene una medida de 21,00 M², Tiene una cimentación de hormigón armado, presenta un regular estado de mantenimiento y conservación, para el propósito de valuación se considera solo la obra civil.

3.7.12.-CUARTO DE CONTROL DE BASCULA



CUARTO DE CONTROL DE BASCULA: Tiene una medida de 9,00 M², Estructura Cimientos y estructura de hormigón armado, piso hormigón simple, sobre piso cemento alisado, mampostería paredes de bloque enlucido y pintado, cubierta estructura metálica con planchas de galvalume, ventana aluminio y vidrio, puerta madera.

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

3.7.13.-ÁREA CUBIERTA DESCANSO



ÁREA CUBIERTA DESCANSO: Tiene una medida de 33,75 M², Estructura metálica, cubierta estructura metálica con planchas de galvalume.

3.7.14.-ÁREA ABIERTA TENDEDERO



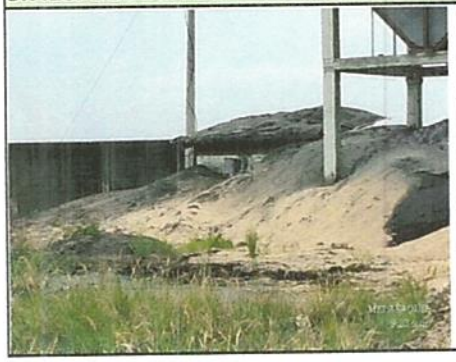
ÁREA ABIERTA TENDEDERO: Tiene una medida de 70,00 M², Estructura H.A. Piso hormigón simple sobre piso cemento alisado

3.7.15.-VEREDA DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR



VEREDA DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR: Tiene una medida de 1.264,25 M², Estructura H.A. Piso hormigón simple sobre piso cemento alisado.

3.7.16.-BODEGA DE HERRAMIENTAS



BODEGA DE HERRAMIENTAS: Tiene una medida de 16,00 M², Cimientos y estructura de hormigón armado, piso hormigón simple, sobre piso cemento alisado, mampostería paredes de bloque enlucido y pintado, cubierta estructura metálica con planchas de galvalume, puerta madera.

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA REIS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

4.-FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Para aplicar el factor de comercialización, hemos utilizado el criterio de Herweet, encontrando que, si existen solares de esas características disponibles para la oferta y demanda.

TABLA DE HERWEET

COEFICIENTE OFERTA	NUEVO FACTOR OFERTA	CONDICIÓN	NUEVO FACTOR DEMANDA	COEFICIENTE DEMANDA
1,65832		EXIGUA		0,60302
1,44224		ESCASA		0,69337
1,26493		BAJA		0,79056
1,11804		MODERADA		0,89443
1	X	BALANCEADA	X	1
0,89443		REGULAR		1,11804
0,79056		ALTA		1,26493
0,69337		CONSIDERABLE		1,44224
0,60302		EXCESIVA		1,65832
FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN RESULTANTES				
1,000	X	1,000	X	1,000

4.1.- OFERTA/DEMANDA	Media - Media
ASPECTOS POSITIVOS	Actualmente la demanda de tierras en esta zona esta equilibrada con la oferta, pero siempre tendrán prioridad las propiedades que ofrecen una variedad de producción agrícola e Industrial, el sector descrito tiene una buena demanda y cotización en el mercado inmobiliario. Su demanda está enfocada hacia estratos medio - altos, el bien por sus características descritas, es apto para fines hipotecarios
ASPECTOS NEGATIVOS	El momento actual de crisis que se encuentra la economía del país, ha llevado a una modificación del mercado inmobiliario, con escasas ventas y una disminución considerable en los precios de comercialización; además, la pandemia COVID-19, modifico la estrategia de ventas de bienes raíces a nivel mundial, generando pérdidas considerables en el sistema inmobiliario.

4.2.- CRITERIOS DE VALORACION	
TENDENCIA	Financiero, Comercial y de servicios.
PLUSVALIA	Media - Alto

5. GRADO DE REALIZACIÓN

Perspectivas de valoración.

El grado de calidad y comercialización son buenas, es un sector con buenas perspectivas de Revalorización, esto hace que sea apetecible para el mercado de bienes raíces agrícolas e industriales, altamente favorables, especialmente en los momentos actuales en que se mantiene una regular demanda de tierras en esta zona.

Por lo que se estima, que el bien valorado posee un grado de realización **MEDIO**, pudiendo ser comercializado a mediano plazo.

El sector al momento no corre riesgos de afectación ambiental, ya que los factores que lo provocan como: Construcciones aledañas, accidentes geográficos, ruido, áreas sensibles, zonas de riesgo, otros al momento son controlados.

ARQUITECTO PERITO VALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
No. 1034118

5.1.- AVALUO DE REALIZACIÒN.

Es el valor que se considera que tendrá el bien avaluado, en la eventualidad de que se tenga que proceder a vender y liquidar, lo cual además implica costos de por medio. Por eso, se ajusta el valor comercial del bien a un avalúo real.

PROBALIDAD DE VENTA	TIEMPO EN DIAS	FACTOR DE DESCUENTO
INMEDIATO	90 A 180 DIAS	0% - 4%
CORTO PLAZO	181 A 360 DIAS	5% - 9%
MEDIANO PLAZO	361 A 1.800 DIAS	10% - 15%
LARGO PLAZO	1.801 DIAS EN ADELANTE	16% - 20%

6.-METODO DE VALORACIÓN

Para el presente análisis se utilizará el método comparativo de mercado.

6.1.- METODO COMPRATIVO DE MERCADO

Resulta de tomar valores referenciales de los lotes de terrenos en venta en el sector, se han tomado datos, mediante inspección visual, consulta con corredores de bienes raíces, anuncios clasificados publicados en los diarios de la localidad, estudio de mercado del sector, consulta en base de datos particulares; los valores referenciales de lotes en venta en el sector se lo homogenizan en base a diversos factores tales como: fuente, forma, adecuación, etc., nos da el costo estimado de terreno. Las muestras simplemente permiten conocer la tendencia de precios en el mercado local, los mismos que podrían variar al momento de la negociación.

NOTA: Algunas de las muestras corresponden a propiedades en venta y simplemente permiten conocer la tendencia de precios en el mercado local, los mismos podrían variar en el momento de la negociación.

Del estudio de mercado, se puede deducir, que en el sector los valores de la tierra tienen un rango que fluctúa entre los US$ 7,00 y los US$ 25,00 por cada m², variación que corresponde básicamente a factores como: Ubicación y cercanía con respecto a las vías principales, a su tamaño, forma y topografía de los terrenos con respecto a las muestras y a las adecuaciones realizadas a los mismos como relleno, infraestructura.

A este valor se le aplicó un factor de homogeneización, es decir, adaptar las características de las muestras obtenidas a las propias del bien en estudio, de esta manera los factores que principalmente influyen en este caso son los de: fuente, ubicación, tamaño, forma y adecuación. Realizados los cálculos respectivos se llegó al valor de **US$ 14,32** para cada m² de terreno.

6.2.- METODO DE REPOSICIÓN

Para la tasación en caso de construcción, consideramos todos los rubros involucrados en la construcción hasta su venta, como son: costos directos, indirectos, imprevistos, tasas, impuestos, etc., obteniendo el costo final para edificaciones de estas características.

Para obtener el valor real de las edificaciones procedemos a homogeneizar las mismas por el método de FITTO Y CORVINI en base a su edad aproximada y el estado de conservación y mantenimiento.

6.3.- RECOMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA (FACILIDAD DE LIQUIDACION DEL BIEN)

Se establece una facilidad de liquidación media en base al uso y ubicación actual de la propiedad y su entorno; además, considerando la situación de crisis económica que el país soporta. El grado de realización o Comercialización se estima en términos cualitativos, por cuanto

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA RIZZO
Notaría Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
1034118

la zona es favorecida por tener una vía principal asfaltada en buen estado DURAN – BABAHOYO; además, cuenta con Gasolinera, Iglesia, unidades educativas, Haciendas y Quintas. En términos cuantitativos las opciones o grados de realización tenemos.

ALTO		MEDIO	X	BAJO	

Grado de realización o comercialización:	Tipo de Plusvalía: media, Estrato socio económico. medio, Factibilidad comercial: se considera que el bien valorado posee un grado de realización **MEDIO**, es decir a comercializarse en un mediano plazo. La conclusión surge del hecho de que es un bien de valor asequible en el sector inmobiliario, con posibles clientes en la escala mediana.

ALTO		MEDIO	X	BAJO	

Calidad de la garantía:	La propiedad consistente en un predio rural que forman una cabida de 6,16 has., 61.600,00 M², con suelo franco-arcilloso y arena fina de buena calidad, apto para actividades agro - industrial etc., es un área que está ganando plusvalía debido a su entorno, por lo que se considera que la calidad de la garantía es **MEDIO**

CALIDAD DE LAS GARANTIAS	MEDIO
ESPECTATIVA ECONÓMICA DE LAS GARANTIAS	CRECIENTE
GRADO DE REALIZACIÓN	MEDIO

6.4.- ANALISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO

UBICACIÓN	AREA TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR X M².	CONTACTO
vía Duran – Babahoyo, zona rural Yaguachi	568.300,00.	$7´387.900,00	**$13**,00	**LOTASA MA. LUISA TAPIA.** **Tlf. 0981496971** https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-isla-568.300-m-sup2--canton-yaguachi-colinda-147548798.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9
vía Duran – Babahoyo, zona rural Yaguachi	100.000,00.	$2´000.000,00	$20,00	**MITULA** **Tlf.0992290830** https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-3801-17273585b14e-b90d-15b73449-c5e2?page=1&pos=12&t_sec=1&t_pvid=42f9a67f-33f2-47d7-866b-01c2a0c0326c&hd=false
vía Duran – Babahoyo, zona rural Yaguachi	78.366,00.	$2´236.932,00	$28,54	**URBABIENES** **Tlf.0999410427** https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-via-daule-km-6.5-via-el-pan-yaguachi-terreno-146800569.html?labs=0,OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria,20260418230216,2f9d8536-48b7-4be3-ae55-45089d9c43f5&userid=0&itemid=66949578&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2
	VALOR PROMEDIO C/M²		**$20,51**	

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador
Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XX de Guayaquil

6.5.- FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

FACTOR FUENTE: Este factor divide aplica a las ofertas obtenidas

a) Si es precio de oferta con posibilidad de descuento_____Entre 0,8
b) Si es precio mínimo_____Es igual a 1

FACTOR UBICACION: Este factor multiplica, se hace referencia a la ubicación, inmuebles en oferta Con respecto al predio en referencia:

a) Si la ubicación es superior_____Entre 1
b) Si la ubicación es similar_____ Es igual a 1
c) Si la ubicación es inferior_____ Entre 0,80 - 1

FACTOR TAMAÑO: Este factor multiplica

a) Si es igual a 6,16 has. _____Es igual a 1
b) Si es menor a 6,16 has. _____Está entre 0,8 – 1
c) Si es mayor a 6,16 has. _____Está entre 1 y 1,20

6.6 HOMOGENIZACION DE FACTORES: PROPIEDADES EN VENTA

PREDIO TERRENO VACIO CABIDA. 6,16 Has.

MUESTRAS	VALOR X Has.	FUENTE DIVIDE	UBICACIÓN MULTIPLICA	TAMAÑO MULTIPLICA	FACTOR ESQUINA	ADECUACION	VALOR X C/ Has. HOMOGENIZADO
VENTA DE TERRENO VIA YANTZAZA - PANGUI **Factor: 0,7695**	13,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0.90	$ 10,00
VENTA DE TERRENO VIA YANTZAZA - PANGUI **Factor: 0.7695**	20,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	$ 15,39
VENTA DE TERRENO VIA YANTZAZA - PANGUI **Factor: 0,6156**	28,54	0,90	1,00	0,80	0,95	0,90	$ 17,57
VALOR PROMEDIO POR CADA M².							**$ 14,32**
SON: CATORCE CON 32/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA							

7. VALOR ACTUAL DEL BIEN EN EL MERCADO, CONSIDERANDO SU VENTA INMEDIATA.

7.1 AVALÚO A LA FECHA

CONCEPTO	AREA mt²/mt³	UNIDAD	VALOR UNTARIO	VALOR REPOSICIÓN	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN menos 10% $
LOTE DE TERRENO RURAL UBICADO EN LA PARROQUIA YAGUACHI, CANTÓN YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS						
TERRENO	6,16	Has.	$ 143.200,00	$ 882.112,00	$ 882.112,00	$ 793.900,80
				OBRAS CIVILES	**90%**	**10%**
Galpón Principal	2.065,00	M²	$ 182,64	$ 377.151,60	$ 339.436,44	$ 305.492,80
Área administrativa	160,00	M²	$ 456,60	$ 73.056,00	$ 65.750,40	$ 59.175,36
Cerramiento	1.813,83	M²	$ 45,66	$ 82.819,48	$ 74.537,53	$ 67.083,78
Secadoras de granos	216,00	M²	$ 547,92	$ 118.350,72	$ 106.515,65	$ 95.864,08
Bases para silos #1 #2	98,00	M²	$ 639,24	$ 62.645,52	$ 56.380,97	$ 50.742,87
Área de secadoras	1.202,50	M²	$ 63,92	$ 76.863,80	$ 69.177,42	$ 62.259,68
Tamera	100,00	M²	$ 45,66	$ 4.566,00	$ 4.109,40	$ 3.698,46
Baños de personal	3,00	M²	$ 182,64	$ 547,92	$ 493,13	$ 443,82

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA ROJAS
República del Ecuador
Notaría Vigésima Encargada
Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1503 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
N° 0014118

Área de piscina (CHAME)	66.000,00m³	M³	$ 0,73	$ 48.180,00	$ 43.362,00	$ 39.025,80
Canal	15.750,00m³	M³	$ 2,28	$ 35.910,00	$ 32.319,00	$ 29.087,10
Bascula	21,00	M²	$ 639,24	$ 13.424,04	$ 12.081,64	$ 10.873,47
Cuarto de control de bascula	9,00	M²	$ 456,60	$ 4.109,40	$ 3.698,46	$ 3.328,61
Área Cubierta descanso	33,75	M²	$ 63,92	$ 2.157,30	$ 1.941,57	$ 1.747,41
Área abierta tendedero	70,00	M²	$ 45,66	$ 3.196,20	$ 2.876,58	$ 2.588,92
Vereda de circulación Peatonal y vehicular	1.264,25	M²	$ 63,92	$ 80.810,86	$ 72.729,77	$ 65.456,80
Bodega de herramientas	16,00	M²	$ 273,96	$ 4.383,36	$ 3.945,02	$ 3.550,52
TOTAL, CONSTRUCCIÓN				**$ 988.172,20**	**$ 889.354,98**	**$ 800.419,48**
TOTAL, CONSTRUCCIÓN Y LOTE DE TERRENO				**$ 1´870.284,20**	**$ 1´771.466,98**	**$ 1´594.320,28**
TOTAL, COMERCIAL (total de los avalúos de las tierras, edificación o construcción)						**$ 1´771.466,98**

SON: (valor COMERCIAL en letras)
UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTAY SEIS CON 98/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

NOTA: En la actualidad la condición económica del país constituye un factor negativo que influyen en las posibilidades de comercialización de los bienes inmuebles. Bajo estas consideraciones se sugiere un porcentaje de realización del 10 % del valor estimado de comercialización con la finalidad de mejorar la venta del bien.

7.2 RESUMEN DE AVALÚO

VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	V. DE REPOSICIÓN
$ 1´771.446,98	**$ 1´594.320,28**	**$ 1´870.284,20**

RESUMEN DE VALORES

CONCEPTO	V. TOTAL
7.3.- VALOR DE REPOSICIÓN	**$ 1´870.284,20**
SON: UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 20/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	
Lo que vale construir, fabricar o construir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha. Es el costo actual para reproducir un bien con sus mismas características, estado de conservación, operatividad etc. a nuevo. No se incrementa el porcentaje de reposición al terreno.	
7.4.- VALOR COMERCIAL	**$ 1´771.446,98**
SON: UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 98/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	
Es el valor que se obtienen afectando el valor de tasación por un factor obtenido de la comparación de operaciones de compra venta realizada de bienes similares, estableciendo las diferencias que pudieran existir entre estos y el bien analizado. Es el método que determina el valor del bien en función de la oferta y demanda de acuerdo a la situación del sector, del mercado que le corresponde al bien.	
7.5.- VALOR REALIZACION	**$ 1´594.320,28**
SON: UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE CON 28/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	
Entendido como el valor neto de recuperación o venta esperada, en el caso de una eventual venta del bien por ejecución o en situación como y donde este al momento de la valuación. También es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida	

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaria XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

Yo, Arq. **Adolfo Mejia Larrea** por mis propios derechos y por los que represento como **PERITO AVALUADO**R, dentro del Informe entregado en ABRIL 27 del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno a las causas de perjurio, que el peritaje realizado en el inmueble que consiste en: Bien Inmueble rural, **UBICADO SECTOR SAN FRANCISCO KM. 25 DE LA CARRRETERA DURAN - BABAHOYO, CANTÓN YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS,** es veraz, fidedigno, y real; por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Atentamente,

Arq. Segundo Adolfo Mejía Larrea
PERITO AVALUADOR
CI. 0907590665
Reg. Prof. G-2351
Reg. Sup. Bancos PA-2012-1509

Sr. Manuel Manzo Ramírez
DEPOSITARIO JUDICIAL
INSPECCIÓN REALIZADA EN PRESENCIA
DEL DEPOSITARIO JUDICIAL DEL BIEN INMUEBLE

DECLARACIONES SOBRE LA TASACION

Los nombres del solicitante, propietario así como código o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información que reposa en el Dpto. de Coactiva de la Corporación Financiera Nacional CFN entidad que entregaron al momento de solicitar el informe del avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el Registro de la Propiedad, avalúos y catastro, u otros.

La información y antecedente de propiedad descritos en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante o propietario del bien a avaluar, la cual asumimos como correcta.

Declaro la verdad, que no guardo ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien inmueble, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
N°. 1034118

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS, de acuerdo a la RESOLUCION JB-2014-3091 de la SBS, en el ítem anexo N° 1 VALUACION DE INMUEBLES,

1.- ENFOQUES DE VALUACION, se indica que "El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y destino del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien en las declaraciones al mismo"

2) ENFOQUE DE COSTO: En este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa: **TERRENO:** Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.; **CONSTRUCCIONES:** Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas; DEBILIDADES: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

3) ENFOQUE DE INGRESOS (METODO DE CAPITALIZACIÓN): Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos futuros derivados del uso del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberá considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: renta real, renta estimada, deducción por depreciación, impuestos, servicios, gastos generales.

La estimación de la renta deberá hacerse de forma unitaria para cada tipo de construcción o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

El bien inmueble en análisis y desde el punto de vista de los enfoques de COSTO y MERCADO. **El enfoque de INGRESOS (método de capitalización de rentas) no se ha considerado en el análisis de este avalúo, dado que el mismo se basa en los INGRESOS y EGRESOS del negocio en sí y, no fueron entregados valores contables, ni valores en libros y demás información de carácter contable financiero que permita utilizar dichos criterios**; además, dicha metodología no se considera factible dado que al analizar el terreno en sí, no se hace un análisis detallado de los activos de un terreno vacío (terreno y construcciones) como sí se lo hace, con los enfoques de COSTO (edificaciones) y MERCADO (terreno).

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
Notaria XI de Guayaquil
Notaria Encargada
República del Ecuador

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

8.-ANEXOS FOTOGRAFICOS.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO #1 Vista aérea del bien inmueble rural, Inspección área de avalúo.



FOTO #2 Vista aérea del bien inmueble rural, lado posterior, piscina de peces



FOTO #3 Vista aérea del punto de inspección, se observa la vía principal salida de Yaguachi



FOTO #4 Vista aérea, se observa ingreso principal camino de tierra lastrada.



FOTO #5 Vista aérea lado posterior de la piladora COHERLO con cerramiento perimetral de paredes de bloque



FOTO #6 Vista aérea de área administrativa y galpón bodega.

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaria XXIII de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO #7 Vista de área de secadoras de granos, silos y área de maniobras pavimentada.

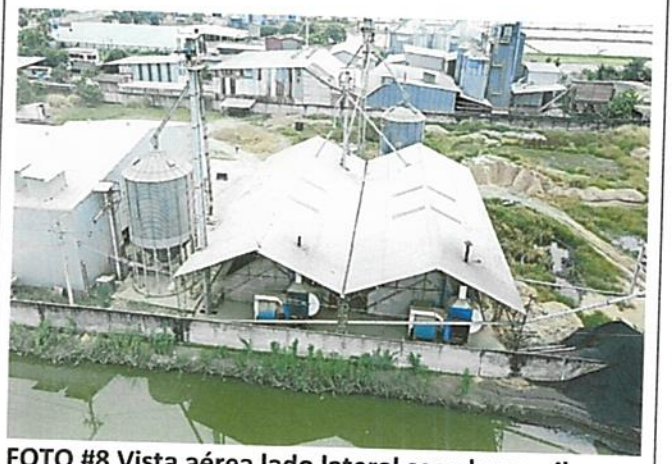


FOTO #8 Vista aérea lado lateral secadoras, silos y cerramiento perimetral.



FOTO #9 Vista aérea, lado lateral galpón industrial y silo



FOTO #10 Vista fachada principal galpón industrial



FOTO #11 Vista portón doble hoja parte posterior de la piladora COHERLO



FOTO #12 Inspección realizada en compañía del Sr. Manual Manzo Depositario Judicial.

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA BAUS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaria XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
1034118

ANEXO TECNICO

-ANEXO CUADRO VALOR LOTE DE TERRENO
-ESTUDIO DE MERCADO
-COPIA DE CEDULA DE CIUDADANIA
-COPIA DE CERTIFICADO: NOMBRAMIENTO DE PERITO SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA REYES
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
No. 2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
No. 1034118

ANEXO

ANEXO

TASACIÓN:	**LOTE DE TERRENO RURAL, UBICADO: SECTOR SAN FRANCISCO A LA ALTURA DEL KM. 25 DE LA VÍA DURAN - BABAHOYO, CANTON Y PARROQUIA YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS**
SOLICITANTE:	**GERENCIA DE COACTIVA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.**

HOMOGENEIZACIÓN DE FACTORES - PROPIEDADES EN VENTA

PREDIOS EN REFERENCIA

INMUEBLES	AREA M².	VALOR M²..	FACTOR FUENTE	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR ESQUINA	FACTOR ADECUACIÓN	FACTOR HOMOGENEIZADO	TOTAL HOMOGENEIZADO
SECTOR SAN FRANCISCO KM. 25 VÍA DURAN - BABAHOYO: CONTACTO: MARIA LUISA TAPIA Tlf. 0381436971 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-isla-568.300-m-sup2--canton-yaguachi-coliada-147548798.html?a_src=Listado&a_pg=1&a_pos=9	568.300,00	13,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	0,7695	10,00
SECTOR SAN FRANCISCO KM. 25 VÍA DURAN - BABAHOYO: CONTACTO: MITULA Tlf. 0992290830 https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-3801-17273585b14e-b30d-15b73449-c5e2?page=1&pos=12&t_sec=1&t_pvid=42f9a67f-33f2-47d7-866b-01c2a0c0326c&hd=false	100.000,00	20,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	0,7695	15,39
SECTOR SAN FRANCISCO KM. 25 VÍA DURAN - BABAHOYO: CONTACTO: URBABIENES Tlf. 0968586276 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-via-daule-km-6.5-via-el-paa-yaguachi-terreno-146800569.html?labs=0,OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria,20260418230216,2f9d8536-48b7-4be3-ae55-45089d9c43f5&userid=0&itemid=66949578&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2	78.366,00	28,54	0,90	1,00	0,80	0,95	0,90	0,6156	17,57
									42,96

VALOR PROMEDIO DE LOTES EN VENTA POR METRO CUADRADO	**$ 14,32**
SON: CATORCE CON 32/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	

FACTOR FUENTE: Este factor divide a las ofertas obtenida
1) Si es precio de oferta con posibilidad de descuento – entre 0.8 y 1
2) Si es precio mínimo ---------- es igual a 1

FACTOR UBICACIÓN: Este factor multiplica, se hace referencia a la ubicación de Los inmuebles en oferta, con respecto al predio en referencia
1) Si la ubicación es superior ---------- entre 1 y 1,30
2) Si la ubicación es similar ---------- es igual a 1
3) Si la ubicación es inferior ---------- entre 0,70 y 1

FACTOR TAMAÑO: Este factor multiplica
1) Si es igual a 6,16 has. ---------- es igual 1
2) Si es menor a 6,16 has has.. ---------- está entre 0.8 y 1
3) Si es mayor a 6,16 has.. ---------- está entre 1 y 1.20

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
No. 1034118

ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

ANEXO

TASACIÓN: CONSTRUCCIÓN

SOLICITANTE: GERENCIA DE COACTIVA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

ANEXO 2

PREDIO EN REFERENCIA: UBICADO EN PARROQUIA YAGUACHI DEL CANTÓN YAGUACHI, PROVINCIA DEL GUAYAS

METODO DE REPOSICION MEDIANTE USO DE TARJA DE FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	U	Cantidad	Acabado	Costo Directo	Costo indirecto	Valor Reposición	Descuento	Total costo Reposición	Vida Técnica	Edad	% Edad de vida	Estado de conservación	Depreciación	Total Actual
Galpón Principal	M²	2.065,00	(B)	200,00	200,00	182,64	17,36	377.151,60	60,00	8	13	(B)	0,0868	339.436,44
Área administrativa	M²	160,00	(B)	500,00	500,00	456,60	43,40	73.056,00	60,00	8	13	(B)	0,0868	65.750,40
Cerramiento	M²	1.813,83	(B)	50,00	50,00	45,66	4,34	82.819,48	60,00	8	13	(B)	0,0868	74.537,53
Secadoras de granos	M²	216,00	(B)	600,00	600,00	547,92	52,08	118.350,72	60,00	8	13	(B)	0,0868	106.515,65
Bases para silos #1 #2	M²	98,00	(B)	700,00	700,00	639,24	60,76	62.645,52	60,00	8	13	(B)	0,0868	56.380,97
Área de secadoras	M³	1.202,50	(B)	70,00	70,00	63,92	6,08	76.863,80	60,00	8	13	(B)	0,0868	69.177,42
Tamera	M²	100,00	(B)	50,00	50,00	45,66	4,34	4.566,00	60,00	8	13	(B)	0,0868	4.109,40
Baños de personal	M²	3,00	(B)	200,00	200,00	182,64	17,36	547,92	60,00	8	13	(B)	0,0868	493,13
Área de piscina (CHAME)	M³	66.000,00	(B)	0,80	0,80	0,73	0,07	48.180,00	60,00	8	13	(B)	0,0868	43.362,00
Canal	M³	15.750,00	(B)	2,50	2,50	2,28	0,22	35.910,00	60,00	8	13	(B)	0,0868	32.319,00
Bascula	M²	21,00	(B)	700,00	700,00	639,24	60,76	13.424,04	60,00	8	13	(B)	0,0868	12.081,64
Cuarto de control de bascula	M²	9,00	(B)	500,00	500,00	456,60	43,40	4.109,40	60,00	8	13	(B)	0,0868	3.698,46
Área Cubierta descanso	M²	33,75	(B)	70,00	70,00	63,92	6,08	2.157,30	60,00	8	13	(B)	0,0868	1.941,57
Área abierta tendedero	M²	70,00	(B)	50,00	50,00	45,66	4,34	3.196,20	60,00	8	13	(B)	0,0868	2.876,58
Vereda de circulación Peatonal y vehicular	M²	1.264,25	(B)	70,00	70,00	63,92	6,08	80.810,86	60,00	8	13	(B)	0,0868	72.729,77
Bodega de herramientas	M²	16,00	(B)	300,00	300,00	273,96	26,04	4.383,36	60,00	8	13	(B)	0,0868	3.945,02
Valor const.								988.177,20						889.354,98
TOTAL GENERAL												Valor de la edificación actual		$ 889.354,98

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 98/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

CUADRO: VALORES DE DEPRECIACION OBTENIDOS A PARTIR DE DIFERENTES VALORES DE EDAD PARA EL MÉTODO DE FITTO CORVINI – 60 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACION = NORMAL

Edad	Edad / Vida útil	% De Depreciación	% Conservación	K
0	0.0000	2.3666	97.6334	0.0237
5	0.0833	5.4289	94.5711	0.0543
8	0.133	86.862	913.138	0.0868
10	0.1666	88.897	911.103	0.0889
15	0.2500	127.489	872.511	0.1275
20	0.3333	170.066	829.934	0.1701
25	0.4166	216.627	783.373	0.2116
28	0.4666	242.622	757.378	0.2426
30	0.5000	267.172	732.828	0.2672
35	0.5833	321.702	678.298	0.3217
40	0.6666	358.935	641.065	0.3589
45	0.7500	380.216	619.784	0.3802

CUADRO DE VALORACIÓN

Mantenimiento	(E)	(MB)	(B)	(R)	(M)	(N)
Conservación	Exelente	M. Bueno	Bueno	Regular	Malo	Ninguno
	100%	95%	90%	85%	70%	60%

ARQUITECTURA PERITAJES ECUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil
República del Ecuador

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

ESTUDIO DE MERCADO

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-isla-568.300-m-sup2--canton-yaguachi-colinda-147548798.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

VALOR $7´387.900,00 **EXTENSIÓN TOTAL 568.300,00M²** **VALOR C/** M² $ 13,00

CONTACTO LOTASA MA. LUISA TAPIA. **TELF.** 0981496971



Terreno / Lote · 7m²

Venta USD 7.387.900 Avisarme si baja de precio

Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%
Conocer más

VIA AL PA, SAMBORONDON CONSTRUCTORA HIDALGO HIDALGO, Sur de Yaguachi, Yaguachi



568300 m² tot. 7 m² cub. 6 años

Venta Isla 568.300 m² Cantón Yaguachi, Colinda con El Sector Nuevo Samborondón

UBICCION: Pertenece al Canton Yaguachi, pero colinda con el sector NUEVO SAMBORONDON. Ademas este predio tiene conexion atraves de una via con la via El Pan- Yaguachi, y con el Sector Nuevo-Samborondon, atraves de vias secundarias.
AREA:568.300 m2.
Este terreno es parte de una isla de 56 hes.
LINDEROS Y MENSURAS:
NORTE: 1.203,55 m

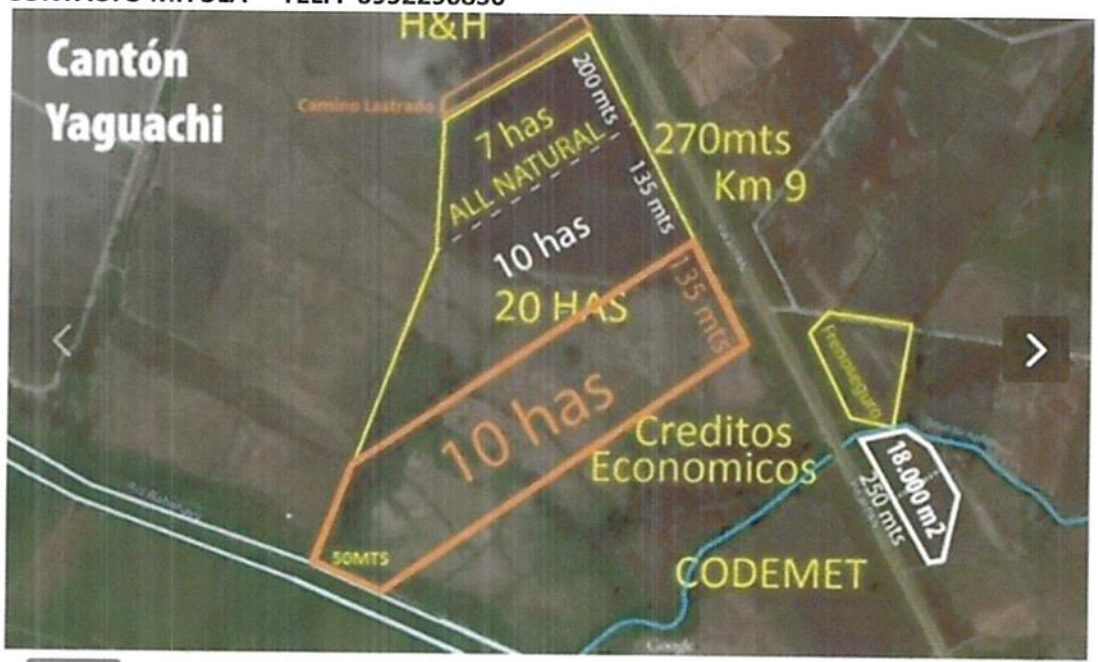
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQ. WENDY MARIA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaria XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-3801-17273585b14e-b90d-15b73449-c5e2?page=1&pos=12&t_sec=1&t_pvid=42f9a67f-33f2-47d7-866b-01c2a0c0326c&hd=false

VALOR $2´000.000,00 EXTENSIÓN TOTAL 100.000,00M² VALOR C/ M² $ 20,00
CONTACTO MITULA TELF. 0992290830



Coordinar visita

VA AL PAN KM9 vendo terreno industrial de 10 Has

$ 2.000.000

San Jacinto de Yaguachi, Guayas

Tipo de vivienda: Terreno

Tipo de operación: Compra

Área de terreno: 100.000 m²

30 may 2023 · Publicado por Central Bodegas

Descripción

YAGUACHI, VÍA AL PAN KM9 vendo terreno industrial de 10 Has

con 135m de frente a la vía y 50m de frente al rio.

Tiene uso de suelo mixto: comercial e industrial.

Precio $20 c/m2(negociable)

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

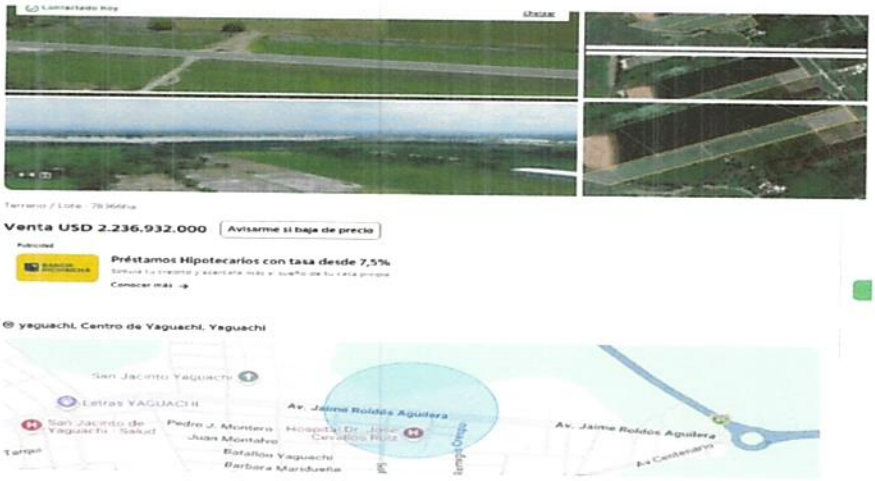
ABG. WENDY MARÍA VERA RIAS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 1034118

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-via-daule-km-6.5-via-el-pan-yaguachi-terreno-146800569.html?labs=0,OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria,20260418230216,2f9d8536-48b7-4be3-ae55-45089d9c43f5&userid=0&itemid=66949578&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

VALOR $2´236.932,00 EXTENSIÓN TOTAL 78.366,00M² VALOR C/ M² $ 28,54

CONTACTO URBABIENES TELF. 0999410427



Via Daule Km 6.5, Via El Pan, Yaguachi, Terreno Compactado y Rellenado en Venta

VIA DAULE KM 6,5, VIA EL PAN - YAGUACHI
Amplio Terreno en venta, compactado y rellenado.
- Características
* Predio de topografía plana ubicado al pie de la carretera asfaltado vía el PAN – Yaguachi en una zona de plusvalía alta.
* Área total: 7,8366 hectáreas
* Área rellenada y compactada: 12.000 metros cuadrados
Ventajas
* Apto para cualquier tipo de industria.
* Fácil acceso por diferentes vías que permite el transporte de materiales y productos de manera eficiente y económica.
* Ubicación estratégica: Yaguachi se encuentra en una ubicación estratégica, con fácil acceso al Puerto de Guayaquil y al Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo.
Ventajas
* Espacio para la expansión: Los terrenos industriales en Yaguachi ofrecen amplias extensiones de tierra, lo que permite a las empresas expandirse y crecer a medida que lo necesiten.
* Además, la zona se encuentra en una etapa temprana de desarrollo, lo que significa que hay mucho espacio para el crecimiento futuro.
Vista aérea del terreno
Área total
7,8366 Has.

Área rellenada y
compactada
12.000 m2
Vía al PAN
Valor comercial: USD 2.236.932,00
Vista aérea de la zona

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
República del Ecuador
Notaría XI de Guayaquil
Notaría Encargada
No. 0001/18

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Consejo de la Judicatura

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

Oficio Nro. SB-DRTL-2026-0271-O

Guayaquil, 27 de marzo de 2026

Asunto: MEJIA LARREA SEGUNDO ADOLFO - ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN COMO PERITO VALUADOR

Arquitecto
Segundo Adolfo Mejía Larrea
Perito valuador
En su Despacho

De mi consideración:

Con relación a la documentación ingresada en el Sistema de Calificaciones, con trámite No. SB-SR-2026-2948-E el 20 de marzo de 2026, mediante la cual solicita la actualización de su calificación como perito valuador de bienes inmuebles, le comunico:

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.1, artículo 7, del capítulo IV "Norma de control para la calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros público y privado", del título XVII "De las calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", del libro I "Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado", de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, usted ha cumplido con los requisitos establecidos para la actualización dispuesta en la referida norma, por lo que se le concede la actualización de su registro Nro. PA-2002-1509, para dos años.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se le recuerda que la información debe ser actualizada cada dos (2) años, que se cuentan desde la fecha que entró a regir su resolución de calificación.

Es procedente manifestar a usted que el cumplimiento del requisito de actualización dispuesto en la normativa vigente, no la exonera de la responsabilidad por sus actuaciones y por los informes presentados en la entidad en la que ha prestado sus servicios como perito valuador.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

Oficio Nro. SB-DRTL-2026-0271-O

Guayaquil, 27 de marzo de 2026

Documento firmado electrónicamente

Mgt. Danilo Enrique Icaza Ortiz
DIRECTOR REGIONAL DE TRÁMITES LEGALES

Referencias:
- SB-SR-2026-2948-E

Anexos:
- e.- DECLARACION JURAMENTADA SUPER DE BANCOS 2026001.pdf
- d.- UAFE.pdf
- c. EXPERIENCIA_11zon.pdf
- b. CAPACITACION.pdf
- a.- DATOS PERSONALES PARA CALIFICACION 2026.pdf

Copia:
Abogada
María Patricia Plaza Daza
Experto Jurídico 1

mp

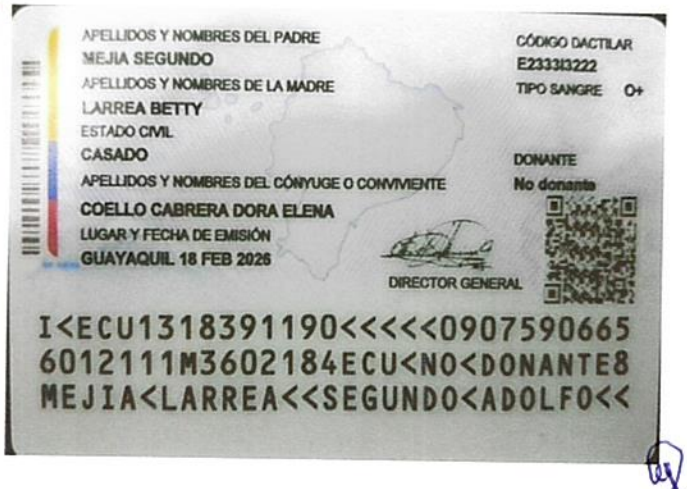
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ARQUITECTO PERITO CALIFICADO

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
República del Ecuador
Notaria Encargada
Notaría XI de Guayaquil

Registro Nacional de Peritos
PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
No 1034118





De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la ley Notarial, DOY FE que la fotocopia que antecede es igual al documento original que me fue exhibido.

Guayaquil, 27 ABR 2026

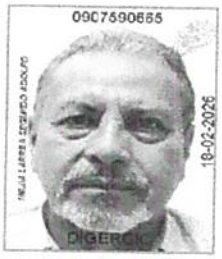
ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
NOTARIA ENCARGADA
NOTARÍA XI DE GUAYAQUIL

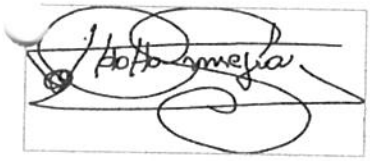
REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
República del Ecuador
Notaría Encargada
Notaría XI de Guayaquil





Número único de identificación: 0907590665

Nombres del ciudadano: MEJIA LARREA SEGUNDO ADOLFO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO (CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 11 DE DICIEMBRE DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: COELLO CABRERA DORA ELENA

Fecha de Matrimonio: 9 DE JULIO DE 1993

Datos del Padre: MEJIA SEGUNDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: LARREA BETTY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE FEBRERO DE 2026

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE ABRIL DE 2026
Emisor: WENDY MARIA VERA RIOS - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 37 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 260-270-44208

260-270-44208

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**