Factura: 001-101-000140778

20250901014D00033

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D00033

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 Notaría, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 13 DE ENERO DEL 2025, (11:09).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

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

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CÓDIGO 480

NG. PEDRO VARGAS ESPINOZA – REGISTRO SBS No. PA – 2010 – 1174 –SC CÓDIGO 480
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SEGUROS
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO DE LA JUDICATURA #13297773

INFORME DE AVALÚO DE "RETASA".

PROCESO DE COACTIVA 2021-0119-02



El suscrito Perito Avaluador Ing. Pedro Vargas Espinoza. a solicitud de la:

GERENCIA DE COACTIVA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

CERTIFICA haber procedido el día 06 de enero del 2025, a visitar el bien propiedad de la Compañía FIUXEL S.A., situada en la urbanización "Mar Paraíso", barrio Centenario, Parroquia Los Esteros, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un terreno y construcción, donde se implanta una Urbanización con ciertas villas modelos y villas en etapa de construcción denominado "MAR PARAISO", el mismo que se encuentra en funcionamiento y operativo.

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble.-	Lote de terreno urbanizado con una superficie de 10,965.63 metros cuadrados sobre el que se implanta construcciones destinadas a una actividad específica conjunto habitacional, que se encuentra en total abandono e inseguro, cuyo nombre del hotel es "MAR PARAISO".
1.2 Tipo de Avalúo.-	Comercial - Residencial
1.3 Localización.-	urbanización "Mar Paraíso", barrio Centenario, Parroquia Los Esteros, del Cantón Manta, Provincia de Manabí.
1.4 Propietario del Bien.-	FIUXEL S.A. **R.U.C.: 0992731788001**
1.5 Ubicación Geográfica.-	**Frente al Parque Altamira.**
1.6 Cantón.-	Manta.
1.7 Provincia.-	Manabí.
1.8 Generalidades – Act. Económica.-	Residencial.
1.9 Institución Solicitante	GERENCIA DE COACTIVA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
1.10 Antecedentes.-	Las edificaciones que conforman el bien, es ideal para un conjunto habitacional, así mismo el sitio cuenta con todos los permisos requeridos para el tipo de actividad que se desarrolla en el entorno.

2. TITULACION

Tipo de Escritura	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.
Acreedor	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.
Constituyente Promotor	COMPAÑÍA FIUXEL S.A.
Fideicomiso	FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL MAR PARAISO
Fiduciario	COMPAÑÍA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Notaría	Notaría Pública Quinta del cantón Manta.
Fecha escritura	31 de mayo de 2016.
Fecha de inscripción	01 de junio de 2016.
Gravamen:	Sí.
Observaciones:	Constitución de Hipoteca Abierta Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar, sobre varios lotes de terrenos ubicados en la Urbanización Mar Paraíso, barrio Centenario, parroquia Los Esteros del Cantón Manta. La Compañía FIUXEL S.A. representada por Sr. Humberto Ruiz Barrera. Fideicomiso Mercantil Integral "Mar Paraíso", representada por la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, debidamente representada por la Econ. María De Lourdes Coronel Zambrano. Constitución de Hipoteca Abierta prohibición voluntaria de enajenar y gravar de los siguientes lotes de terrenos De la Manzana A, los lotes números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO. De la manzana B, los lotes números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS. De la Manzana C, los lotes números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE,

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Residencial-Comercial
Plusvalía: Media – Alta

3.02 Sectores próximos

El tipo de predio es urbano, el sector está desarrollado como uso Residencial, en especial los que están ubicados cerca del centro comercial Mall del Pacifico y 15 min de la Playa Tarqui.

Así, en los últimos años, y motivados por factores de ubicación, espacio y normativas municipales, decenas de proyectos comerciales y residenciales han sido desarrollados, en todo el sector que dan mayor realce al sector.

3.03 Entorno del Sector

En el entorno podemos encontrar sectores como conjuntos residenciales y condominios, se puede indicar que en este lado la zona es RESIDENCIAL, sin embargo, debido a la influencia de las tendencias de mercado en el sector, hace que los terrenos tengan una mayor plusvalía con respecto a otros lotes.

3.04 Ordenanzas Municipales

Compatibilidad de usos:	Sector clasificado con condiciones de uso como zona Tipo ZR – 1.
Uso permitido:	Casas, Condominios, Locales Comerciales, etc.
Normas de edificación:	Las normas de edificación clasifican al sector como Zona Residencial (ZR – 1), Estos son los diferentes parámetros permitidos actualmente en esta zona.

3.05 Servicios Públicos

Agua Potable	☑	Red Pública
Energía Eléctrica	☑	Red Pública
Alcantarillado	☑	Red Pública
Telefonía	☑	Pública
Seguridad	☑	Privada
Vías de Acceso	☑	Calles de Hormigón
Transporte Publico	☑	Si

3.06 Perspectivas de Valoración

Buenas perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector, propicio para el desarrollo de proyectos residenciales y comerciales.

3.07 Servicios públicos y proyecciones

Los servicios públicos que posee son los siguientes: energía eléctrica y telefónica, agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, aceras, Bordillos y calles internas.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad

La propiedad según información en registro de propiedad es un lote esquinero, de 64 lotes, villas modelos y villas en fase de construcción, donde se encuentra un conjunto habitacional cuyo nombre denominado es "MAR PARAISO".

La edificación en estudio tiene un aproximado de rango entre 7-10 años construida.

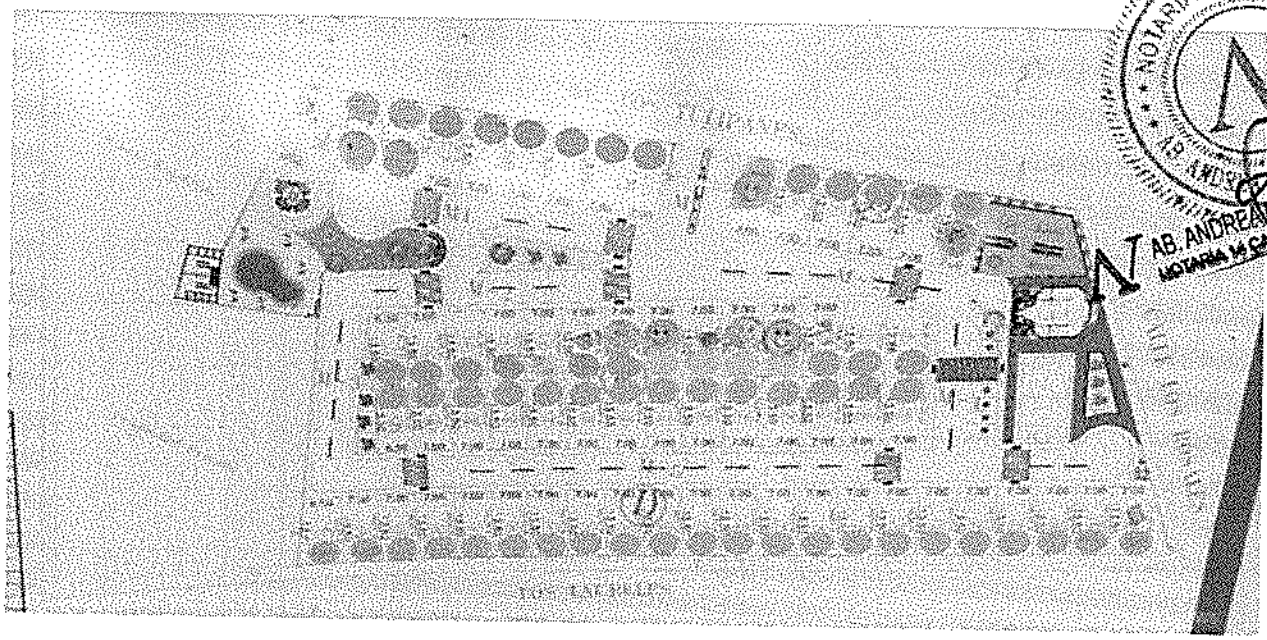
4.2 Características Generales del Terreno

El terreno se configura de forma regular, esquinero y su topografía es plana, cuyos linderos lo indica el registrador de la propiedad.

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Un cuerpo de terreno, compuestos de 64 lotes, villas modelos, caminos internos, aceras y bordillos, ubicado en la avenida catorce del Barrio Centenario, de la parroquia Los Esteros y cantón Manta, provincia de Manabí, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos:

PLANOS DEL PROYECTO HABITACIONAL Y DISTRUBUCIÓN DE LOS LOTES



NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTÓN GUAYAQUIL

Lotes comprendidos dentro de las siguientes medidas y linderos: **Según Contrato/Escrituras**

MANZANA A - LOTE 1	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Izquierdo	Área verde con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA A - LOTE 2	
Por el Frente	Calle Tulipanes con siete metros
Por Atrás	Calle M1 con siete metros
Costado Izquierdo	Lote número uno con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA A - LOTE 3	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA A - LOTE 4	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA A - LOTE 5	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CÓDIGO 480

NG. PEDRO VARGAS ESPINOZA – REGISTRO SBS No. PA – 2010 – 1174 –SC CÓDIGO 480
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SEGUROS
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO DE LA JUDICATURA #13297773

MANZANA A - LOTE 6	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Derecho	Lote número siete con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Izquierdo	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros;
Área total	94,50m2.

MANZANA A - LOTE 7	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Derecho	Lote número ocho con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Izquierdo	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA A - LOTE 8	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M1 siete metros;
Costado Derecho	Calle M con trece metros, cincuenta centímetros ;
Costado Izquierdo	Lote número siete con trece metros, cincuenta centímetros
Área total	94,50m2.

MANZANA B - LOTE 1	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M2 siete metros;
Costado Izquierdo	Calle M con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA B - LOTE 2	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M2 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número uno con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA B - LOTE 3	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M2 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA B - LOTE 4	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M2 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA B - LOTE 5	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M2 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA B - LOTE 6	
Frente	Calle Tulipanes con siete metros;
Atrás	Calle M2 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Área infantil con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

MANZANA C - LOTE 1	
Frente	Calle M2 con seis metros, cincuenta centímetros;
Atrás	Lote número veinte y ocho con seis metros, cincuenta centímetros;
Costado Izquierdo	Área verde con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	87,75m2.

MANZANA C - LOTE 2	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veintisiete con siete;
Costado Izquierdo	Lote número uno con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 3	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veintiséis con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 4	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veinticinco con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 5	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veinticuatro con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 6	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veintitrés con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número siete con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 7	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veintidós con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número ocho con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 8	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veintiuno con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número siete con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número nueve con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 9	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número veinte con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número ocho con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número diez con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 10	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número diecinueve con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número nueve con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número once con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 11	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número dieciocho con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número diez con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número doce con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

NOTARIA 14 CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTÓN GUAYAQUIL

PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA 2010-1174
SC CÓDIGO 480

NG. PEDRO VARGAS ESPINOZA – REGISTRO SBS No. PA – 2010 – 1174 –SC CÓDIGO 480
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SEGUROS
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO DE LA JUDICATURA #13297773

MANZANA C - LOTE 12	
Frente	Calle M2 con siete metros;
Atrás	Lote número diecisiete con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número once con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número trece con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 13	
Frente	Calle M2 con siete metros, seis centímetros;
Atrás	Lote número dieciséis con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número doce con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número catorce con doce metros, ochenta y seis centímetros.
Área total	93,50m2.

MANZANA C - LOTE 14	
Frente	Calle M2 con siete metros, sesenta y cinco centímetros;
Atrás	Lote número quince con siete metros, cincuenta centímetros;
Costado Izquierdo	Lote número trece con doce metros, ochenta y seis centímetros;
Costado Derecho	Calle M4 con once metros, treinta y ocho centímetros.
Área total	99.90m2.

MANZANA C - LOTE 15	
Frente	Lote número catorce con siete metros, cincuenta centímetros;
Atrás	Calle M5 con siete metros, cincuenta centímetros;
Costado Izquierdo	Lote número dieciséis con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Calle M4 con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	101,25m2.

MANZANA C - LOTE 16	
Frente	Lote número trece con siete metros;
Atrás	M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número diecisiete con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número quince con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 17	
Frente	Lote número doce con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dieciocho con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dieciséis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 18	
Frente	Lote número once con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número diecinueve con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número diecisiete con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 19	
Frente	Lote número diez con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veinte con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dieciocho con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 20	
Frente	Lote número nueve con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veintiuno con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número diecinueve con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 21	
Frente	Lote número ocho con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veintidós con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veinte con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 22	
Frente	Lote número siete con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veintitrés con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintiuno con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 23	
Frente	Lote número seis con siete metros;
Atrás	Calle M5 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veinticuatro con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintidós con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 24	
Frente	Lote número cinco con siete metros;
Atrás	Calle M5 con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veinticinco con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintitrés con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 25	
Frente	Lote número cuatro con siete metros;
Atrás	Calle M5 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veintiséis con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veinticuatro con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 26	
Frente	Lote número tres con siete metros;
Atrás	Calle M5 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veintisiete con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veinticinco con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 27	
Frente	Lote número dos con siete metros;
Atrás	Calle M5 siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veintiocho con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintiséis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA C - LOTE 28	
Frente	Lote número uno con seis metros, cincuenta centímetros;
Atrás	Calle M5 con seis metros, cincuenta centímetros;
Costado Izquierdo	Lote área verde con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintisiete con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	87,75m2.

MANZANA D - LOTE 1	
Frente	Calle M5 con seis metros, cincuenta centímetros;
Atrás	Calle Los Laureles con ocho metros treinta y tres centímetros;
Costado Izquierdo	Propiedad privada con trece metros setenta y un centímetros;
Costado Derecho	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	103,50m2.

MANZANA D - LOTE 2	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número uno con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 3	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dos con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 4	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número tres con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 5	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cuatro con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 6	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número cinco con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número siete con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 7	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número seis con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número ocho con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARÍA 14 CANTÓN GUAYAQUIL

MANZANA D - LOTE 8	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número siete con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número nueve con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 9	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número ocho con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número diez con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 10	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número nueve con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número once con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 11	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número diez con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número doce con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL

MANZANA D - LOTE 12	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número once con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número trece con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 13	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número doce con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número catorce con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 14	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número trece con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número quince con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 15	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número catorce con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dieciséis con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 16	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número quince con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número diecisiete con trece metros, cincuenta
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 17	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dieciséis con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número dieciocho con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 18	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número diecisiete con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número diecinueve con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

MANZANA D - LOTE 19	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número dieciocho con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veinte con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 20	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número diecinueve con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintiuno con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 21	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con siete metros;
Costado Izquierdo	Lote número veinte con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Lote número veintidós con trece metros, cincuenta centímetros.
Área total	94,50m2.

MANZANA D - LOTE 22	
Frente	Calle M5 con siete metros;
Atrás	Calle Los Laureles con diez metros, dieciséis centímetros;
Costado Izquierdo	Lote número veintiuno con trece metros, cincuenta centímetros;
Costado Derecho	Calle Los Rosales con catorce metros, diecinueve centímetros.
Área total	121,20m2.

AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

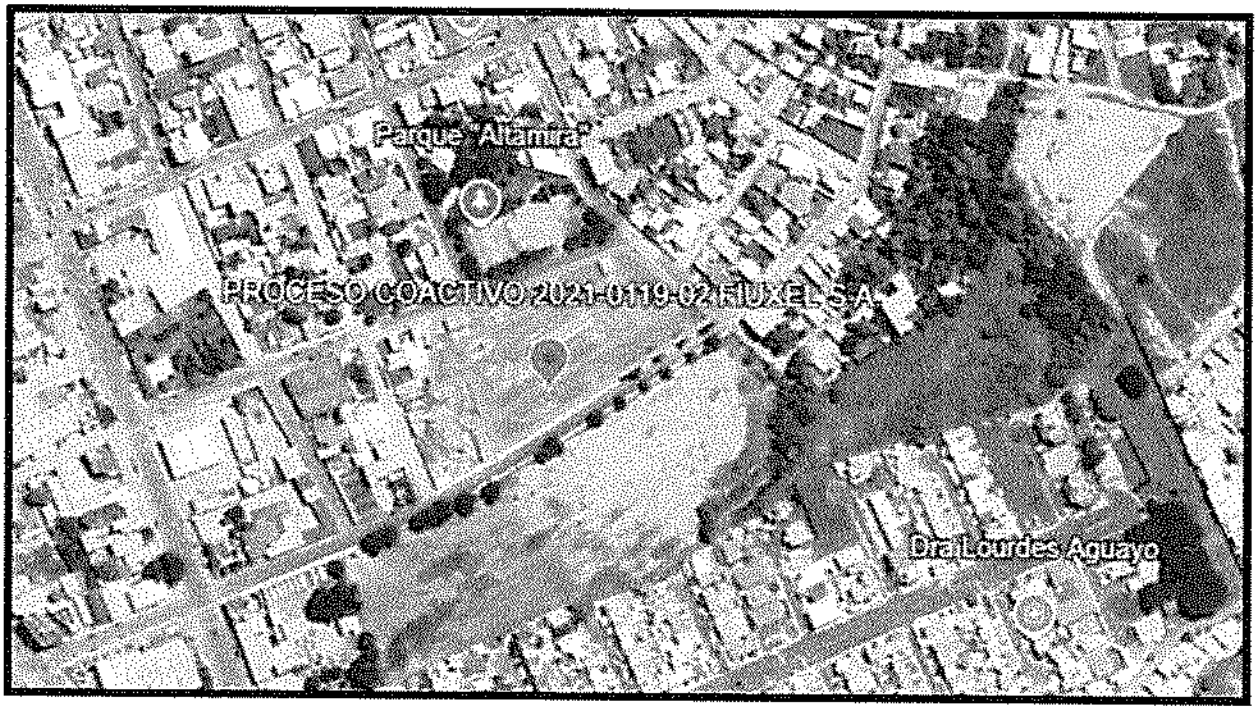
PV
PEDRO VARGAS
PERITO AVALUADOR
SBS PA-2010-1174
SC CÓDIGO 480

NG. PEDRO VARGAS ESPINOZA – REGISTRO SBS No. PA – 2010 – 1174 –SC CÓDIGO 480
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SEGUROS
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO DE LA JUDICATURA #13297773

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

A continuación, se describe plano de ubicación y de implantación de la propiedad en estudio, además se describen las edificaciones implantadas en el terreno en estudio para su respectiva valoración en el informe de avaluó.

PLANO DE UBICACIÓN. Coordenadas: -0.972190, -80.697834



6. ANALISIS DE MERCADO

En caso de ser necesario la venta de este tipo de inmueble se puede estimar, en el mercado local o internacional, en un corto a mediano plazo con personas naturales o compañías dedicadas a esta actividad.

7. INFORME DEL LEVANTAMIENTO EN SITIO

Para este tipo de valoración de bienes inmuebles se realizó la inspección física, de cada uno de los ambientes que conforman el bien inmueble tomando datos de los respectivos acabados.

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Para el tipo de construcciones que existen el mantenimiento en general es alto dado que el tipo de actividad que se desarrolla genera demasiada exigencia, además de la

salinidad en el sector frente al mar, las instalaciones están en total abandono y el estado de conservación es Regular.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

9.1 TERRENO

Para efectos del avalúo del terreno industrial se han tomado en cuenta los siguientes parámetros

- UBICACIÓN	- CONFIGURACION	- TOPOGRAFIA
- TAMAÑO	- FORMA	- FONDO
- COSTO DEL M2 EN LA ZONA	- VECINDARIO	- PROPORCION

9.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Con respecto a las edificaciones se han considerado los siguientes factores

- Costo de Construcción	- Condiciones generales y de mantenimiento
- Costo de edificaciones similares	- Acabados de construcción

10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es una construcción nueva.

10.2.- 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 corto plazo, debido a su ubicación altamente comercial.

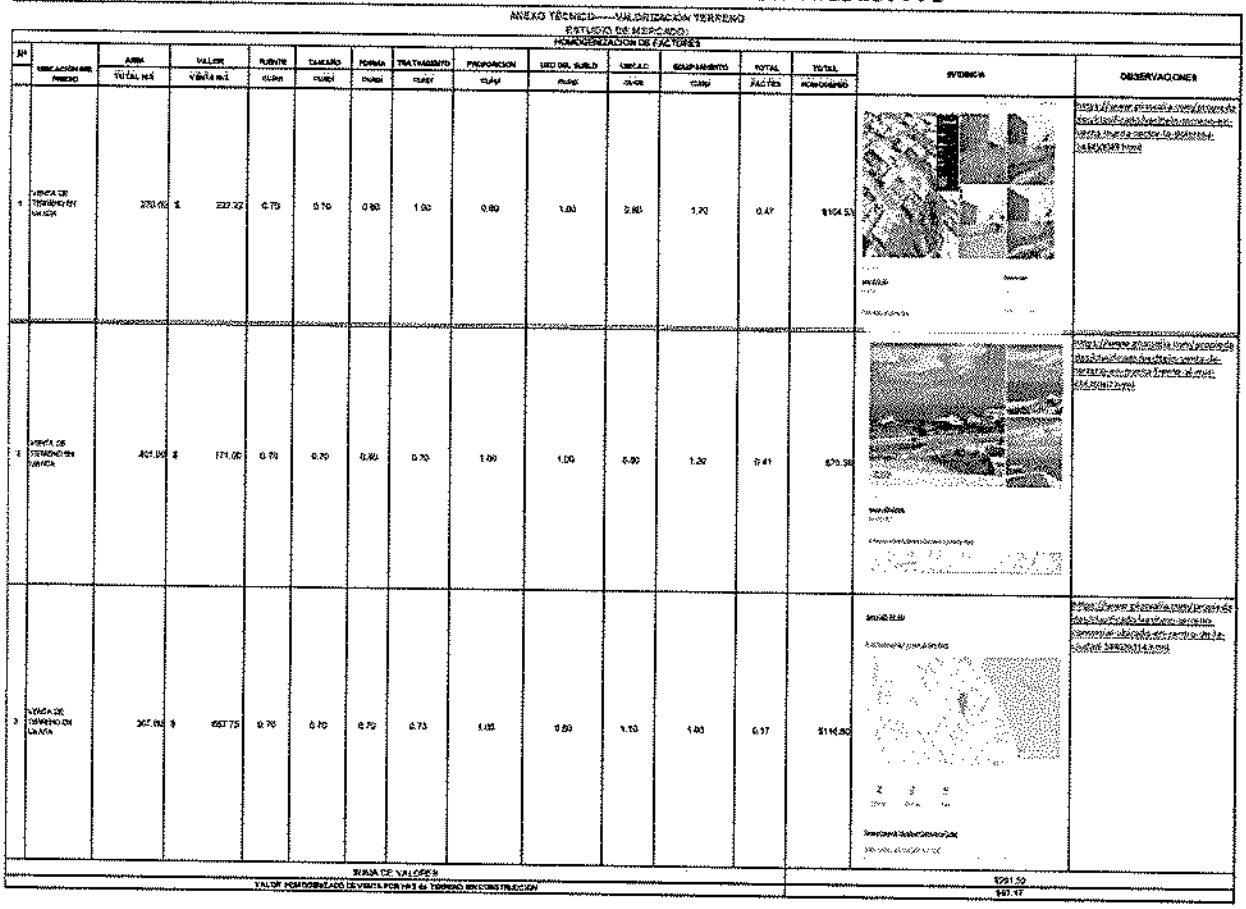
10.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

No aplica, dado que el mercado para la inversión inmobiliaria está creciendo, aún no existe inmuebles con características similares para arriendo.

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 PARA LOS 64 LOTES.



ANEXO TÉCNICO——VALORIZACIÓN TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL M2	VALOR VENTA m2	FUENTE CUAN	LUGAR CUAN	FORMA CUAN	TRATAMIENTO CUAN	PROPORCION CUAN	USO DEL SUELO CUAN	UBICAC. CUAN	EQUIPAMIENTO CUAN	TOTAL FACTOR	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
1	VENTA DE TERRENO EN PLAYA	370.00	$ 222.22	0.75	0.70	0.80	1.00	0.80	1.00	0.80	1.20	0.47	$104.53		
2	VENTA DE TERRENO EN PLAYA	401.00	$ 171.00	0.75	0.70	0.80	0.70	1.00	1.00	0.80	1.20	0.41	$70.36		
3	VENTA DE TERRENO EN PLAYA	367.00	$ 657.75	0.75	0.70	0.75	0.75	1.05	0.80	1.10	1.00	0.37	$194.80		

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

INMUEBLE	UNIDAD	AREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
INFRAESTRURA Y VIAS	m2	3212.18	$120.00	1.25	$150.00	$481,827.0000
AREA COMUNAL	m2	1681.1	$25.00	1.25	$31.25	$52,534.3750
CERRAMIENTO PERIMETRAL E INGRESO	m2	347.86	$216.851	1.25	$271.06	$94,292.2361
CASA TIPO- MZ A LT.1	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ A LT.2	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ B LT.1	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ B LT.6	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ C LT.6	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ C LT.7	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ C LT.8	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ C LT.9	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ C LT.10	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
CASA TIPO- MZ C LT.11	m2	94.50	$422.00	1.25	$527.50	$49,848.7500
TOTAL						$1,127,141.11

SON: UN MILLÓN CIENTO VEINTE Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y UNO, 11/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	$1,065,530.27
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$1,127,141.11
TOTAL	$ 2,192,671.38

SON: DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO, 38/100 DOLARES

AB. ANDRES NUÑEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

NOTA: DADO QUE ES UN AVALÚO DE RETASA LA VALORIACIÓN DE LOS 64 LOTES SE VALORA DE FORMA GLOBAL DE EL ÁREA TOTAL DE 10,965.63 M2 QUE COMPRENDE El MACRO LOTE DEL PROYECTO URBANISTICO "MAR PARAÍSO".

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	UNIDAD	AREA	VALOR DE REPOSICIÓN	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO COMERCIAL	PRECIO TOTAL
INFRAESTRURA Y VIAS	m2	3212.18	$150.00	35.89%	$96.17	$308,899.29
AREA COMUNAL	m2	1681.1	$31.25	35.89%	$20.03	$33,679.79
CERRAMIENTO PERIMETRAL E INGRESO	m2	347.86	$271.06	35.89%	$173.78	$60,450.75
CASA TIPO- MZ A LT.1	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ A LT.2	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ B LT.1	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ B LT.6	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ C LT.6	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ C LT.7	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ C LT.8	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ C LT.9	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ C LT.10	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
CASA TIPO- MZ C LT.11	m2	94.50	$527.50	35.89%	$338.18	$31,958.03
TOTAL						$722,610.17

SON: SETECIENTOS VEINTE Y DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ, 17/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
TERRENO	$1,065,530.27
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$722,610.17
TOTAL	$ 1,788,140.43

SON: UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA, 43/100 DOLARES

NOTA: DADO QUE ES UN AVALÚO DE RETASA, LA VALORIACIÓN DE LOS 64 LOTES SE VALORA DE FORMA GLOBAL DE EL ÁREA TOTAL DE 10,965.63 M2 QUE COMPRENDE El MACRO LOTE DEL PROYECTO URBANISTICO "MAR PARAÍSO".

NOTARIA 14 CUARTA COPIA
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	UNIDAD	AREA	VALOR COMERCIAL	PORCENTAJE DECASTIGO	VALOR TOTAL DE REALIZACION
INFRAESTRURA Y VIAS	m2	3212.18	$308,899.29	10.00%	$278,009.36
AREA COMUNAL	m2	1681.1	$33,679.79	10.00%	$30,311.81
CERRAMIENTO PERIMETRAL E INGRESO	m2	347.86	$60,450.75	10.00%	$54,405.68
CASA TIPO- MZ A LT.1	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ A LT.2	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ B LT.1	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ B LT.6	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ C LT.6	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ C LT.7	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ C LT.8	m2	94.50	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ C LT.9	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ C LT.10	m2	94.5	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
CASA TIPO- MZ C LT.11	m2	94.50	$31,958.03	10.00%	$28,762.23
TOTAL					$650,349.15

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, 15/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

CONCEPTO	VALOR REALIZACIÓN
TERRENO	$1,065,530.27
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	$650,349.15
TOTAL	$ 1,715,879.42

SON: UN MILLÓN SETECIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE, 42/100 DOLARES

NOTA: DADO QUE ES UN AVALÚO DE RETASA, LA VALORIACIÓN DE LOS 64 LOTES SE VALORA DE FORMA GLOBAL DE EL ÁREA TOTAL DE 10,965.63 M2 QUE COMPRENDE EL MACRO LOTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO "MAR ARAÍSO".

11. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un corto plazo.

- La información obtenida de la inspección realizada, corresponde a la parte visible de la propiedad; se consideran daños en la zona de la piscina, un hundimiento, se evidencio mejoras para retener el hundimiento, posterior a la inspección no se considera mejoras posteriores.
- La valoración del bien inmueble se realizó en base al área indicada por el depositario judicial.
- El predio está en una vía de gran importancia y afluencia la propiedad cuenta con características para proyectos sociales.
- El avalúo realizado es veraz, cuyo precio comercial y de venta rápida referencial es justo y técnicamente ejecutado.
- El Valor de Oportunidad se castigó al 10% por ser un tipo de bien comercializable a corto plazo.

12. DECLARACIÓN JURAMENTADA

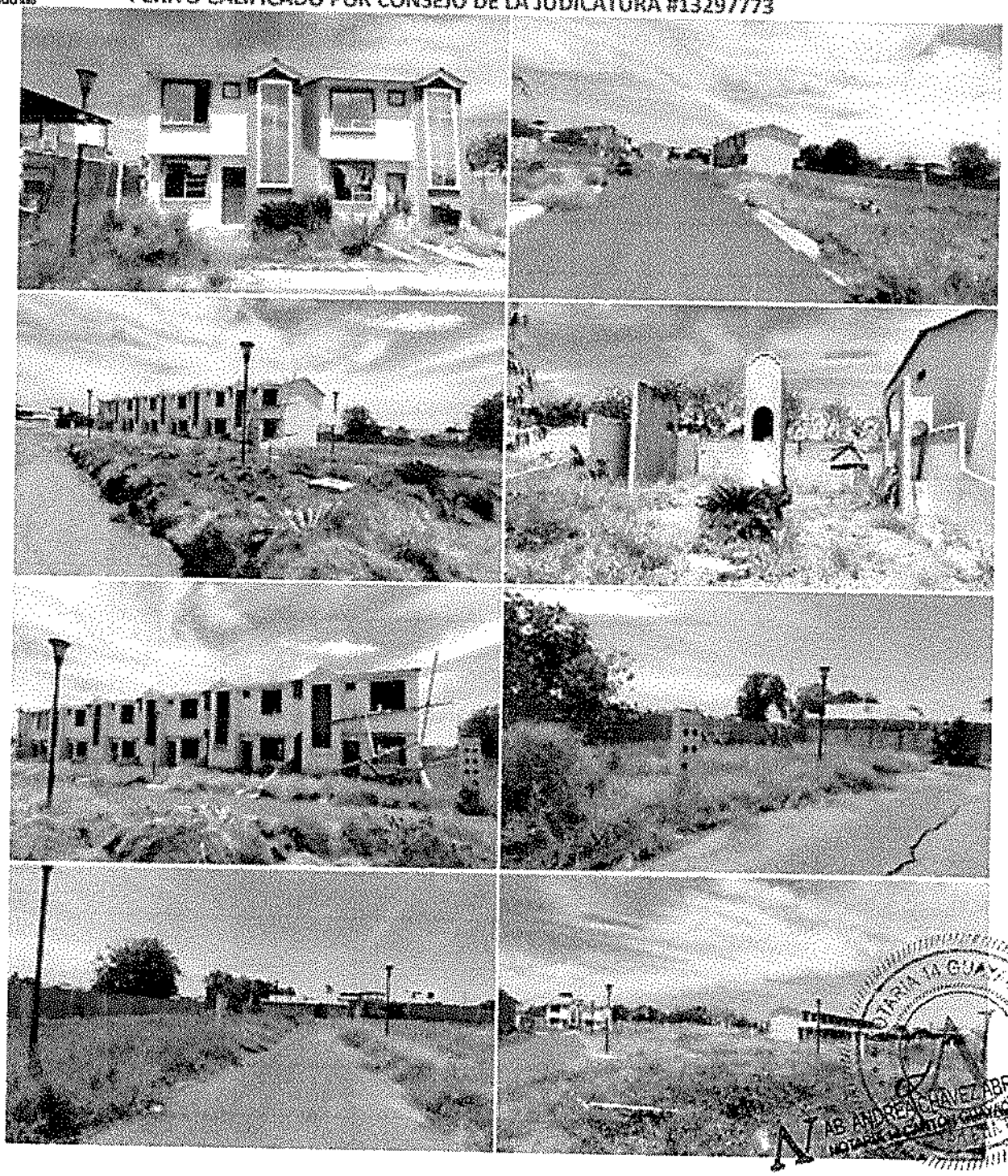
Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 13 de enero del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado a la propiedad coactivada que pertenecen FIUXEL S.A. es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

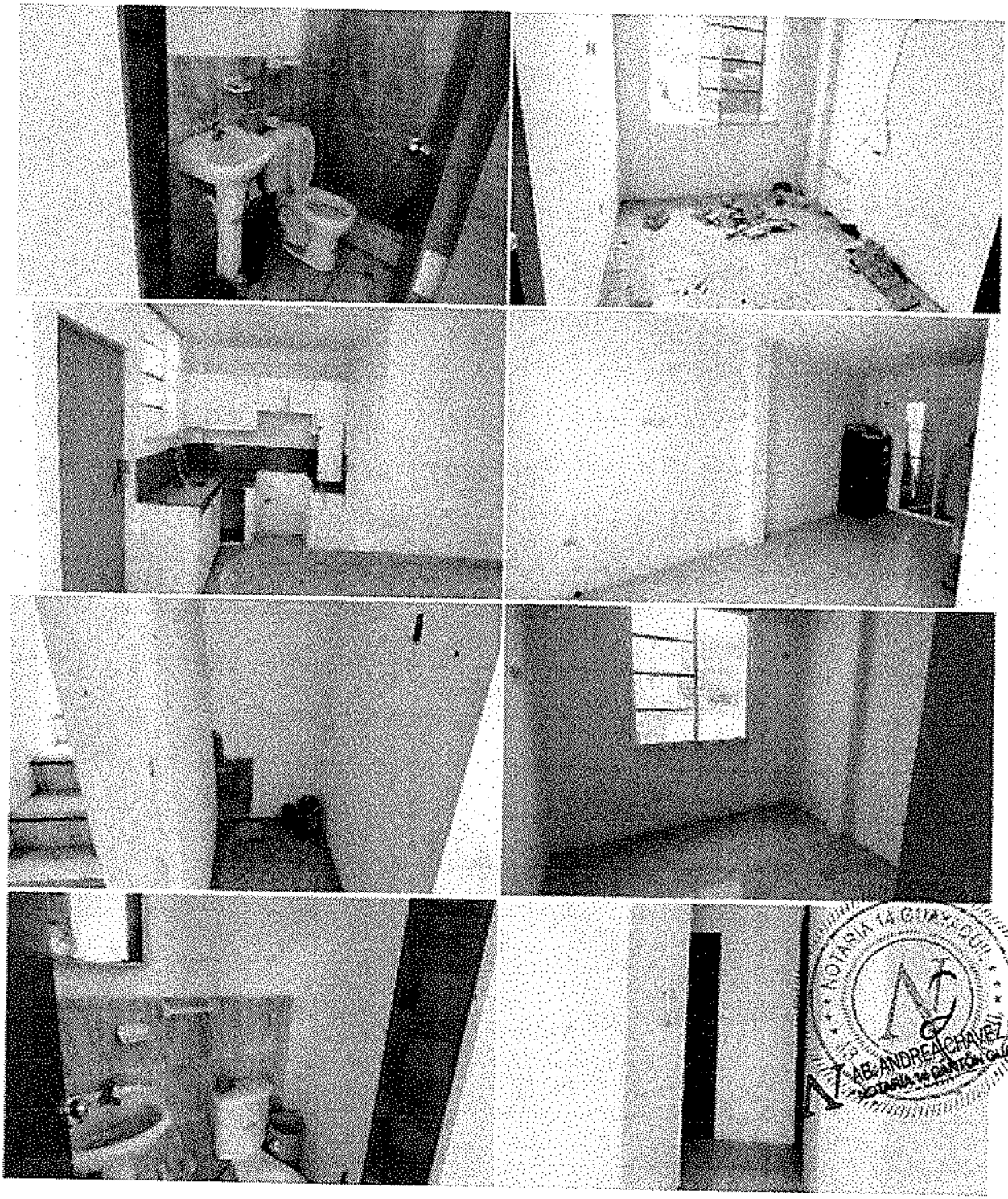
Fecha de Solicitud:	diciembre 16 del 2024
Fecha de Inspección:	enero 06 del 2025
Fecha de entrega del informe:	enero 13 del 2025

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
C.C.: 091728836-7
PERITO AVALUADOR
INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑIAS. 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.
PÉRITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.

CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL

NOTARÍA DÉCIMA SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARÍA 16 CANTÓN GUAYAQUIL





NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTÓN GUAYAQUIL