2189-E

LUIS SUAREZ FARIAS
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SC-RNP-2-283 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARIA
XXXVII
GUAYAQUIL

15/04/2026

PROCESO COACTIVO N° : 2024-0023-02
COACTIVADO: IMPEMI S.A. – RUC.: 1792472261001

Abogada:
MARIA VIRGINIA VERA PINTO
DELEGADA DE LA EMPLEADA RECAUDADORA DE COACTIVA A NIVEL NACIONAL CFN B.P.
Ciudad.-

De mi Consideración:

Adjunto, encontrará el informe de avalúo de un bien inmueble embargado consistente en: **"PREDIO RURAL AGRICOLA - GANADERO DENOMINADO "LOTE UNO", UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO POZA HONDA, SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTON MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABI -CABIDA: 15, Has";** se accede por carretera asfaltada y tramo de carretera lastrada por la vía Montecristi – Los Bajos Puerto Cayo, margen derecho a 600 metros de la vía principal y a 10 km aproximadamente de la Ciudad de Montecristi, ubicado en el punto Poza Honda del Sitio Bajo de La Palma.

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

Atentamente,

15/04/2026
CFN
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
RECIBIDO
SECRETARÍA GENERAL
33 Anexos

Arq. Luís Suárez Farías
Perito valuador
Reg. Profesional # G-2751
Reg. SIB # PA- 2003-502
Reg. SC # SC-RNP-2-283
C.I.: **0907418503**
Celular: 0990487887
Dirección: Calle "C" E/Lizardo García y Tungurahua

95

CONSEJO DE LA JUDICATURA

Factura: 003-002-000133420

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

20260901037D00365

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901037D00365

Ante mí, NOTARIO(A) WENDY MARIA VERA RIOS de la NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA , comparece(n) LUIS ALBERTO SUAREZ FARIAS portador(a) de CÉDULA 0907418503 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 15 DE ABRIL DEL 2026, (15:05).



LUIS ALBERTO SUAREZ FARIAS
CÉDULA: 0907418503

NOTARIO(A) WENDY MARIA VERA RIOS

NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

Oficio Nro. SB-DRTL-2026-0288-O

Guayaquil, 13 de abril de 2026

Asunto: ACTUALIZACIÓN CALIFICACIÓN PERITO VALUADOR - SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO

Arquitecto
Luis Alberto Suárez Farías
Perito valuador
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su comunicación ingresada electrónicamente en el Sistema de Calificaciones con hoja de ruta Nro. SB-SR-2026-2845-E, mediante la cual solicita la actualización de la calificación de **perito valuador en el área de BIENES MUEBLES; Y, BIENES INMUEBLES**, otorgada mediante **Resolución No. SB-IRG-2020-071 de 29 de enero del 2020**, me permito comunicar:

De conformidad con lo dispuesto en el 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 antes referida norma, por lo que se le confiere la actualización de su **registro Nro. PA-2003-502**, 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.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgt. Danilo Enrique Icaza Ortiz
DIRECTOR REGIONAL DE TRÁMITES LEGALES

Copia:
Magister
Jaime Javier Jaramillo Zambrano
Experto Jurídico INSS 1

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
Documento Firmado electrónicamente por 1718757675 DANILO ENRIQUE ICAZA ORTIZ

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio de Educación, Deporte y Cultura

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

Quito, 29/03/2026

CERTIFICADO DE REGISTRO DE TÍTULO

El Ministerio de Educación, Deporte y Cultura, MINEDEC, certifica que SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO, con documento de identificación número 0907418503, registra en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador (SNIESE), la siguiente información:

Nombre:	SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO
Número de documento de identificación:	0907418503
Nacionalidad:	Ecuador
Género:	MASCULINO

Título(s) de tercer nivel de grado

Número de registro	1006-02-76894
Institución de origen	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
Institución que reconoce	
Título	ARQUITECTO
Tipo	Nacional
Fecha de registro	2002-05-27
Área o Campo de Conocimiento	INGENIERIA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCION
Observaciones	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL - ECUADOR

OBSERVACIÓN:

- Los títulos de tercer nivel de grado ecuatorianos están habilitados para el ingreso a un posgrado.
- Los títulos registrados tanto nacionales como extranjeros han sido otorgados por instituciones de educación superior vigentes al momento de la emisión de la titulación.
- El cambio de nivel de formación de educación superior de los títulos técnicos y tecnológicos emitidos por instituciones de educación superior nacionales se ejecutó en cumplimiento a la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica Reformatoria a la LOES, expedida el 2 de agosto de 2018.

IMPORTANTE: La información proporcionada en este documento es la que consta en el SNIESE, que se alimenta de la información suministrada por las instituciones del sistema de educación superior, conforme lo disponen los artículos 126 y 129 de la Ley Orgánica de Educación Superior y 56 de su Reglamento.

El reconocimiento/registro del título no habilita al ejercicio de las profesiones reguladas por leyes específicas, y de manera especial al ejercicio de las profesiones que pongan en riesgo de modo directo la vida, salud y seguridad ciudadana conforme el artículo 104 de la Ley Orgánica de Educación Superior. Según la Resolución RPC-SO-16-No.256-2016.

En caso de detectar inconsistencias en la información proporcionada de titulaciones nacionales, se recomienda solicitar a la institución de educación superior nacional que emitió el título, la rectificación correspondiente y, de ser una titulación extranjera, solicitar la rectificación al Ministerio de Educación, Deporte y Cultura.

Para comprobar la veracidad de la información proporcionada, usted debe acceder a la siguiente

www.educacionsuperior.gob.ec

Maria Alejandra Cevallos Cordero
Directora de Registro de Títulos
MINISTERIO DE EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA

0907418503

GENERADO: 29/03/2026 8.25 PM



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
N.º 090741850-3
APELLIDOS Y NOMBRES
SUAREZ FARIAS
LUIS ALBERTO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
NARANJAL
TAURA
FECHA DE NACIMIENTO 1957-08-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
HORTENCIA LACOQUI
MORENO FARIAS



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ARQUITECTO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SUAREZ FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FARIAS ROSA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2019-11-18
FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-11-18
E1333I1222
0016514129
FIRMA DEL CEDULADO

ABG. WENDY MARÍA VERA RÍOS
NOTARÍA
XXXVII
DIRECTOR GENERAL
GUAYAQUIL



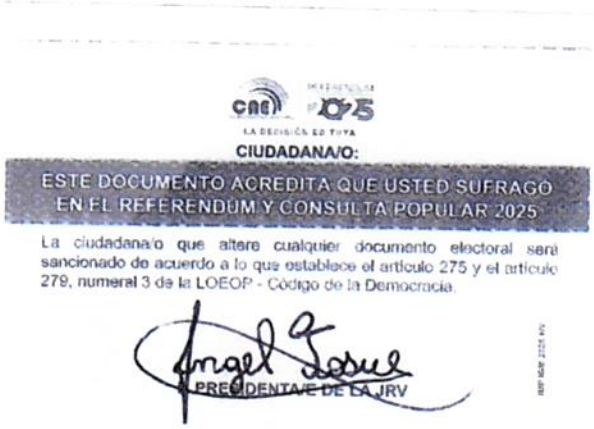
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
16 DE NOVIEMBRE DE 2025

SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO

Nº 71142682

PROVINCIA: GUAYAS
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: LETAMENDI
ZONA: 1
JUNTA No. 0099 MASCULINO

CC Nº 0907418503



CNE
LA DECISIÓN ES TUYA

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2025

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia.

PRESIDENTA/E DE LA JRV

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 15 ABR 2026

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

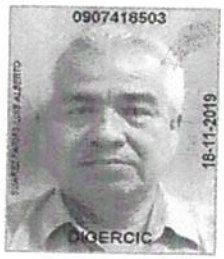
ABG. WENDY MARÍA VERA RIOS
NOTARIA TITULAR TRIGESIMA SÉPTIMA DE GUAYAQUIL

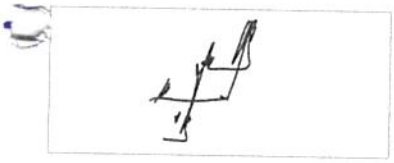
REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL





Número único de identificación: 0907418503

Nombres del ciudadano: SUAREZ FARIAS LUIS ALBERTO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/NARANJAL/TAURA

Fecha de nacimiento: 19 DE AGOSTO DE 1957

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MORENO FARIAS HORTENCIA LACOQUI

Fecha de Matrimonio: 14 DE DICIEMBRE DE 2004

Datos del Padre: FRANCISCO SUAREZ

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ROSA FARIAS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE ABRIL DE 2026
Emisor: WENDY MARIA VERA RIOS - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 37 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 260-266-11809

260-266-11809

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**

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

ARQ. LUIS SUAREZ FARIAS
REG. PROF. –G-2751
TELEFONO: 3856719
CELULAR: 0990487887
luissuarez1957@hotmail.com

INSPECCIONES-AVALUOS- BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN: "PREDIO RURAL AGRICOLA - GANADERO DENOMINADO "LOTE UNO", UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO POZA HONDA, SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTON *MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABI* - *CABIDA: 15, Has.*"

DIRECCION: SE ACCEDE POR CARRETERA ASFALTADA Y TRAMO DE CARRETERA LASTRADA POR LA VIA MONTECRISTI - LOS BAJOS PUERTO CAYO, MARGEN DERECHO A 10 KM APROXIMEDAMENTE DE MONTECRISTI , UBICADO EN EL PUNTO POZA HONDA DEL SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTÓN: MONTECRISTI, PROV. DE MANABI, CABIDA: 15,00 HAS

PROCESO COACTIVO: 2024 – 0023 - 02
COACTIVADO: COMPAÑÍA IMPEMI S.A. RUC: 1792472261001; CONYUGES: MAIGUA PORTILLA EDISON ROBERTO C.C.: 1711770808 Y POZO CHANCUSI CELIA MARÍA CON C.C.: 1709524217, EN CALIDAD DE CODEUDORES

SOLICITANTE:
GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL - B.P.

GUAYAQUIL-ECUADOR

LUIS SUAREZ FARIAS
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

Celular N°: 0990487887
luissuarez1957@hotmail.com

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2[illegible]502 Sup. Bancos
[illegible] Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VARAS NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO

FECHA DE SOLICITUD: Marzo./ 23 / 2026 FECHA DE INSPECCION: Marzo/31 /2026 FECHA DE ENTREGA INF.: Abril/15/ 2026

SECTOR: POZA HONDA, CANTON: MONTECRISTI, PROVINCIA: MANABI

TIPO DE BIEN: LOTE DE TERRENO AGRICOLA DE FORMA RREGULAR

PROPÓSITO DEL AVALÚO: VALORACION COMERCIAL ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE


VISTA PANORAMICA DEL BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN:
LOTE DE TERRENO AGRICOLA -GANADERO
SECTOR: POZA HONDA DEL SITIO BAJO DE LA PALMA
CANTON: MONTECRISTE
PROVINCIA; MANABI
CABIDA: 15,00 HAS.

PROCESO COACTIVO N° :	2024 - 0023 - 02
COACTIVADO:	COMPAÑÍA IMPEMI S.A. RUC: 1792472261001; CONYUGES: MAIGUA PORTILLA EDISON ROBERTO C.C.: 1711770808 Y POZO CHANCUSI CELIA MARÍA CON C.C.: 1709524217, EN CALIDAD DE CODEUDORES
REPRESENTANTE LEGAL:	GERENTE GENERAL MAIGUA PORTILLA EDISON ROBERTO C.C.: 1711770808
SOLICITANTE:	GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL - B.P.
BIEN AVALUADO:	BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN PREDIO RURAL AGRICOLA - GANADERO DENOMINADO "LOTE UNO", UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO POZA HONDA, SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTON MONTECRISTI CABIDA: 15, Has.
DIRECCION:	SE ACCEDE POR CARRETERA ASFALTADA Y TRAMO DE CARRETERA LASTRADA POR LA VIA MONTECRISTI - LOS BAJOS PUERTO CAYO, MARGEN DERECHO A 10 KM APROXIMEDAMENTE DE MONTECRISTI , UBICADO EN EL PUNTO POZA HONDA DEL SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTÓN: MONTECRISTI, PROV. DE MANABI, CABIDA: 15,00 HAS
CANTON:	MONTECRISTI PROVINCIA: MANABI SITIO: BAJO DE LA PALMA
AVALUO COMERCIAL:	$462.062,55 CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SESENTA Y DOS CON 55/100 DOLARES DE LOS EUA
AVALUO REPOSISION:	$462.062,55 CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SESENTA Y DOS CON 55 /100 DOLALES DE LOS EUA..
AVALUO REALIZACION:-	$415.856,30 CUATROCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 30/100 DOLARES DE LOS EUA
FECHA DE ENTREGA INF.:	Abril 15 del 2026

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SCRPA-2-1-83 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VERARIOS
NOTARIA
XXXVII
GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO

1.- INFORMACION BASICA

1.1 Tipo de Inmueble: Lote de Terreno Agrícola-Ganadero con cabida de 15,00 hectáreas

1.2. Tipo de Avalúo: *Comercial*

1.3 Dirección: La propiedad rural " Lote Uno", con cabida de 15,00 Has., está ubicado en el punto denominado Poza Honda del sitio bajo de La Palma del Cantón Montecristi, Provincia de Manabi; se acdede por carretera asfaltada de la vía Montecristi - Los Bajos Puerto Cayo, recorriendo 10 kilómetros desde Montecristi por la vía del mismo nombre hasta la carretera lastrada y garita de control margen derecho, a 600 metros está la propiedad.

1.4.-Localización Ecológica: Goza de una zona de clima Tropical Seco a Semiárido, con lluvias escasas, con una estación invernal corta e irregular y la presencia de garúas en la temporada de verano, lo que favorece el desarrollo de una vegetación exuberante y la producción agrícola en el sector.

1.4.1 Formación Ecológica: La formación ecológica del secto poza honda, se caracteriza por su exuberante vegetación, La zona cuenta con especies nativas adaptadas a la escasez de agua, siendo un ecosistema frágil pero rico en fauna como tigrillos, guantas, venados, armadillos y diversas serpientes; además, especies como colibrí, loro, gavilan, garrapatero, gallinazo, golondrinas entre otras . El el sector, está rodeado de exuberante vegetación y abundante agua, está estrechamente ligado a la naturaleza y a las actividades productivas que de ella se derivan.

1.4.2 Luminosidad Más de 900 horas de brillo solar por año aproximados (Heliofenia)

1.5 Clima: Su clima es Tropical Seco a Semiárido ; su temperatura promedio oscilan entre Las máximas pueden superar los 30 °C, mientras que las mínimas rara vez bajan de los 20 °C. lo que favoce el desarrollo de una exuberante vegetación y la producción agricola - ganadera en el sector. .

1.6 Municipio: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi .
Alcalde: **Ing. Jonathan -Toro Largacha**

1.7 Provincia: **Povincia Manabi:** Situada al occidente del país, en la zona geográfica conocida como región litoral o Costa. Su capital administrativa es la ciudad de Portoviejo. Ocupa un territorio de unos 19.516,60 km²

1.8 Clave Catastral - Bien Inmueble:

CLAVE CATASTRAL	AREA : HAS	USO DE SUELO
130950020302023000	15,00 HAS	AGRICOLA-GANDERO

CANTON	MONTECRISTI
PROVINCIA	MANABI
UBICACIÓN	PUNTO DENOMINADO POZA HONDA, SITIO BAJO DE LA PALMA

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-0013-502 Sup. Bancos
SC-RNA-2-248 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARÍA VERA PONCE
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

..9 Destinación actual y uso

La propiedad, consiste en un lote de terreno Rural con Cabida de 15,00 Has., tiene como principal actividad la agricultura y ganadería, siendo actividades fundamentales para la economía local; apto tambien, para la producción de *cultivos como cacao, cafe y platano. El bien inmueble es de forma rregular y se* encuentra delimitado por hitos de referencia.

1.10 Documentos suminitrados para el Avalúo:

PREDIO AGRICOLA CON CABIDA 15,00 HAS - POZA HONDA DEL SITIO BAJO DE LA PALMA - CANTON MONTECRISTI - PROVINCIA MANABI

Escritura Pública de Subdivición de Lote: Con fecha seis de enero del año dos mil veintiuno, se encuentra inscrita la escritura pública de SUBDIVISION DE LOTE, tomo (02), con el número (38), celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Montecristi, a favor de la COMPAÑIA IMPEMI S.A., RUC: 1792472261001 representada por el señor EDISON ROBERTO MAIGUA PORTILLA, en su calidad de Gerente General de la Compañía. Un lote de terreno ubicado en el punto denominado Poza Honda del Sitio Bajo de la Palma del Cantón Montecristi, subdividido en **Lote Uno**, Lote Dos, Lote Tres y Lote Cuatro .

SOPORTE TECNICO PARA LA REALIZACION DEL AVALUO: Copia del Certificado del Predio por: GAD Municipal del Cantón Montecristi ; Copia del Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Montecristi;

1.11 Fecha de Solicitud: **Marzo, 23 del 2026**

1.12 Fecha de Inspección: **Marzo, 31 del 2026**

1.13 Fecha de Entrega del Inf **Abril, 15 del 2026**

2. TITULACION

2.1 Propietario: **COMPANIA IMPEMI S.A. RUC: 1792472261001**

2.2 Titulo de Adquisición: **ESCRITURA PÚBLICA DE SUBDIVISION DE LOTE**

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Sectores próximos: **1) Hda. Los Chokolytos - Estrada & mendoza; 2) Las Lagunas; 3) Bajo Grande; 4) Río Caña; 5) Granja y Venta de huevos Los Bajos; 6) Finca Catagua; 7) Farmacias Económicas "Santa Cecilia; 8) A 600 metros del predio la via Montecristi; 9) a 10 kilómetros el Canto Montecristi.**

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

3.2 Actividades principales:

El punto denominado Poza Honda, del sitio Bajo de La Palma, pertenece al Cantón Montecristi, donde se localiza la proiedad en análisis, su territorio se emplea principalmente para la ganadería y el cultivo de productos como el café, cacao, tagua, plátano y diversas frutas tropicales, que representan una parte fundamental de su economía.

3.3 Vias de acceso:

La propiedad rural " Lote Uno", con cabida de 15,00 Has., está ubicado en el punto denominado Poza Honda del sitio bajo de La Palma del Cantón Montecristi, *Provincia de Manabi; se acdede por carretera asfaltada de la vía Montecristi* - Los Bajos Puerto Cayo, recorriendo 10 kilómetros desde Montecristi por la vía del mismo nombre hasta la carretera lastrada y garita de control margen derecho, a 600 metros está la propiedad.

3.4 Infraestructura urbana:

ELECTRICIDAD	
X	Energía eléctrica
	Generador
X	Red aerea
X	Exterior
	Alumbrado público
	Red subterranea
	Interior conjunto
	transformador

AGUA	
	Agua potable
	Agua entubada
X	Agua de pozo
X	Agua de riego
X	Permanente
	Racionada
	Tanque

TELEFONO	
X	Telefono
X	TV por cable
	Red area
	Red subterranea
X	Otros

AGUAS SERVIDAS	
	Alcant, Sanitario
	Alcant. Pluvial
X	Pozo ciego

REC. DE BASURAS	
	Diurna
	Nocturna
	Regularizada
	Semanal

TRANSPORTE	
X	Liviano
	Urbano
X	Pesado
X	Interparroquial

3.5 Equipamiento

Centros Educativos	El equipamiento Urbano más cercano está ubicado en el Cantón Montecrist a 10 kilómetros aproximadamente de la propiedad en análisis. Se *desarrollan actividades comerciales de diferentes índoles como compra y* venta de cacao, arroz, tagua, platano, banano, leche, quezo, etc.
Comercio	
Entidades Bancarias	
Entidades *Públicas* - Privadas	
Iglesias	
Centros Cultura/Recreación	

3.6 Clasificación de la zona:

El sector donde está ubicado el predio agrícola, es una zona rural agrícola con suelos fértiles dedicados principalmente a cultivos como el banano, cacao, plátano, maracuyá y maíz; las tierras, se clasifican principalmente en zonas de cacao bajo sombra y pastos cultivados. La ganadería y la agricultua son las principales actividades económicas en la zona.

3.7 Perspectivas de valoración:

Estable. Actividad edificadora: Buenas perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector, propicio para la ganadería y agricultura. Se prevee que el sector continúe aportando al desarrollo económico del Canton Montecristi, *abriendo nuevos mercados .*

3.8 Arborización y Medio Ambiente:

La vegetacion en el sitio "Poza Honda del Sitio Bajo de La Palma" es abundante y propia de un entorno tropical, lo que le otorga un paisaje verde y biodiverso. Este ecosistema es clave para la conservación ambiental y el desarrollo sostenible de la zona.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 <u>Acceso al bien.</u>

se acdede por carretera asfaltada de la vía Montecristi - Los Bajos Puerto Cayo, recorriendo 10 kilómetros desde Montecristi por la vía del mismo nombre hasta la carretera lastrada y garita de control margen derecho, a 600 metros está la propiedad.

4.1.1 Area, Dimensión, Linderos e Identificación del Bien Inmueble en Estudio:

PREDIO RURAL AGRICOLA - POZA HONDA DEL SITIO BAJO DE LA PALMA - CANTON MONTECRISTI - CABIDA:

PREDIO RURAL	LINDEROS y MENSURA
POR EL FRENTE	Con Trescientos (300) metros y lindera con Calle Pública dejada por el comprador de ocho (8) metros
POR ATRÁS	Con trescientos (300) metros y lindera con terrenos libres municipales
POR EL COSTADO DERECHO	Con Quinientos (500) metros y lindera con propiedad de la COMPAÑÍA IMPEMI S.A.
POR EL COSTADO IZQUIERDO	Con Quinientos (500) metros y lindera con Calle Pública dejada por el vendedor de ocho (8) metros

Area Según Escritua	150.000,00 m2
	15,00 Has.

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SEPS-2-283 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

4.1.2 Configuracion topográfica y características especiales

Forma:	polígono regular
Topografía	*Irregular (ondulado), El sector posee características de planicie en determinado sitios*
Relieve:	Se encuentran relieves de colinas con poca pendiente, con un nivel máximo de 200 m.s.n.m, colinas bajas formando planicies.
Pendiente	*La pendiente de la zona varia entre 3 % al 5 % respectivamente*
Tipo de Suelo	En general, el cantón Montecristi presenta suelos que son relativamente jóvenes, con reservas de minerales primarios y su textura es franco- arcilloso. Se han identificado tres zonas relativamente homogéneas en cuanto a tipos de suelo y uso: Zona I (Cacao bajo sombra y pastos cultivados), Zona II (Pasto cultivado y cacao disperso), y Zona III (Pasto cultivado).

Ubicación:	Sitio:	Sitio Bajo de La Palma
	Cantón:	Montecristi
	Provincia:	Manabi
	Sector:	Poza Honda

4.2 Características generales de las edificaciones del entorno

Las construcciones en la zona rural de Poza Honda (cantón Santa Ana/Montecristi) se caracterizan por ser viviendas de una planta, construidas con materiales vernáculos como madera, caña guadua y techos de zinc, adaptándose al clima cálido y al entorno natural del embalse. Tambien se observan construcciones de hormigon armado muy dispersas en el sector.

5.- CARACTERISTICAS

5.1 Características del clima en la zona de implantación de los Bienes Inmuebles	**Tipo de clima**	*Su clima es Tropical Seco a Semiárido; lo que favoce* el desarrollo de una exuberante vegetación y la producción agricola - ganadera en el sector. .
	Temperatura media	20 grados centígrados. Es fresco y rara vez
	Temperatura máxima	30 grados centígrado caluroso
	Altitud media	140 m.s.n.m
	Precipitación	1.058 m.m anual
	Densidad Poblacional	141,75 Hab./Km2

5.2 Características Edafológicas y Fisioquímicas

Textura:	Son relativamente jóvenes, Franco Arcilloso
Erosión:	Leve
Cantaminante:	Uso de pesticidas agrícolas en los alrededores
Clase suelo:	Suelos con reservas notables de minerales primarios, arcillas, etc.
Pendiente	*Desde 3 % al 5 % con pequeñas ondulaciones*

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
RNP-2-283 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

5.3 Características Hidrológicas	El embalse de Poza Honda (ubicado en el cantón Montecristi, Manabí) es un sistema multipropósito clave que regula el río Portoviejo. Con una represa de tierra de 40 m de altura y un espejo de agua de 1500 ha, almacena actualmente cerca de 80 millones de m3 para riego, agua potable y control de inundaciones
5.4 Situación juridica del bien inmueble objeto del avalúo:	No presenta Afectación de área por obras estatales o municipal. Según documentación proporcionada el predio tiene gravámen (Hipoteca abierta a favor de la C.F.N.
5.5 Vegetación nativa de la zona de estudio : Flora - Fauna	**Flora:** En el cantón encontramos una gran variedad de árboles frutales, maderables, medicinales tales como laureles, cactus, ceibos, tunas, muyuyal, pastizales y arbustos de diversas variedades que aparecen mucho más en épocas de lluvia. Su superficie está dedicada al cultivo de pastizales utilizado en la cría de ganado vacuno, porcino y caballar; **Fauna:** En la zona podemoa encontrar especies como: colibrí, loro, gavilan, pajaro carpintero, garrapatero, gallizano, gallina guinea, patillo, entre otros. Existen especies de mamiferos, anfibios y diversidad de peces y reptiles: mono, tigrillo, armadillo, guanta, conejo, zaino, ardillas, venado, tortuga, etc. Los río de la zona tienen especies como: bagre, tilapia, vieja, guanchiche, guaija, entre otros.
5.6 Restricción de la Región:	Ninguno

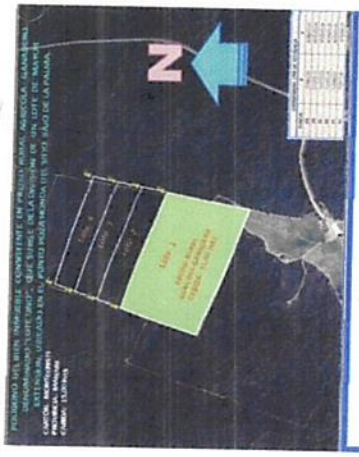
6.- ESPECIFICACIONES TECNICAS

6.1 Uso del Suelo en el entorno de implantacion de Bienes inmuebles	Las condiciones climatológicas como la temperatura, luminosidad y buenos suelos son factores predominante en la zona de implantación del bien inmuebles. El predio rural , está ubicado en una zona donde la Geomorfología y condiciones climáticas favorecen todo tipo de cultivo, de manera especial la produccion de los cultivos de pasto, banano, maíz, cacao, tagua, grosellas, habas, helecho y más de veinte variedades de igual manera se cultivan higos, limón, llantén, malva, mandarina, matico, melón, naranja, ortiga, paico, papaya, mango etc. , entre otros.
6.2 Detalles de las consideraciones determinantes en la valoración del bien	a.- El sitio "Poza Honda del Sitio Bajo de La Palma", es parte de la zona rural del Cantón Montecristi, donde se lleva a cabo la agricultura, ganadería y la produccion de cacao , tagua, platano y frutas tropicales
	b.- El bien inmueble colinda con la vía lastrada sin nombre y esta ubicado a 600 metros de la via asfaltada Montecristi - Los Bajos -Puerto Cayo y a 10 kilómetros del Cantón Montecristi.
	c.- No hay afectación ambiental, el medio ambiente es sano y libre de contaminación
	e.- El bien se ubica a tan solo 10 minutos del Cantón montecristi, donde se desarrolla gran actividad comercial y turística.

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

6.3 Detalles de elementos a valorar: Predio Agrícola Ganadero - Cabida: 15,00 Has

Elementos a valorar en la propiedad:
a) Terreno: **Bien inmueble consistente en Predio Rural Agrícola-Ganadero denominado "Lote Uno", ubicado en el punto denominado Poza Honda Sitio Bajo de "La Palma", del Cantón Montecristi, Provincia de Manabí**



a) Terreno: Es un lote de terreno de uso agrícola y condiciones muy buenas para la ganadería con cabida de 15,00 Has, tiene una implantación medianera, topografía con leves ondulaciones y forma rregular que se encuentrra delimitado por hitos de referencias. En su interior no existen construcciones y solo se aprecia pequeños árbustos y malezas propias de la zona; El secto, donde se ubica el predio, es parte de la zona rural del Cantón Montecristi, donde se lleva a cabo actividades de agricultura, la ganadería y la producción de cacao, tagua, platano y diversas frutas tropicales.

Alto		Medio	X	Bajo	

6.3.1.- Grado de *realización o* comercializacion:

Por tratarse de una propiedad rural implantada en una zona Agrícola y, favorecida por tener vía de acceso que colinda con la propiedad por el frente y por el costado izquierdo, se encuentra a 600 metros de la vía principal Montecristi; además, cuenta con energía eléctrica, el equipamiento urbano está a pocos minutos de la propiedad. el bien esta ubicado en una zona de plusvalía en crecimiento, SU GRADO DE REALIZACIÓN será MEDIO

Alto		Medio	X	Bajo	

6.3.2 Calidad de la garantía

La calidad de la Gasrantía, está considerada como MEDIO, por cuanto el mantenimiento y conservación del bien inmueble presentan un estado regular; ademas, por otra parte la propiedad esta libre de usufructo, servidumbre, afectación por obra municipal o estatal, zona sin presencia de invasores u otros que afecten su uso.

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
RNP-2-283 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

7. CONSIDERACIONES GENERALES

a.- El sector donde se implanta la propiedad es Rural para uso Agrícola - Ganadero ; b.- No existe afectación ambiental, el medio ambiente es sano; c.- esta ubicado en zona de buena luminosidad y factores climáticos estables, tiene una densidad poblacional media - baja; Sector, donde su demanda está enfocada hacia estratos medio.; e.- Es de facil ubicación y cuenta con vía de acceso secundarias lastradas y la vía principal asfaltadas en buen estado,, facilitando las actividades en el sector.

8.- ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado en el sector, bienes similares actualmente en venta, consulta a corredores de bienes raices, anuncios publicados en diarios de la localidad, consulta con base de datos particulares, además, se aplican métodogías que nos llevan a la valoración del inmueble.

El valor del mercado está directamente unido a la ubicación, características y entorno de la zona en estudio, lotes con calles y cercanías a puntos estratégicos como vias principales de acceso.

9.- METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION:

Para el presente análisis, se utilizará el método Comparativo o de Mercado .

9.1.- Determinación del valor unitario por hectárea de terreno. Enmfoque de Mercado

Para establecer el valor del terreno se ha aplicado el **Método Comparativo de Mercado,** resultado de la investigación de mercado antes indicada, homogenizando el valor de los terrenos (propiedades rurales) asumiendo los siguientes factores: Fuente, Topografía, proporción(forma, fondo y tamaño), infraestructura, ubicación y entorno (puntos de desarrollo, vías de acceso). Los valores que se establecerán estarán de acuerdo con la ubicación , valor objetivo de la oferta y demanda de tierras en la zona.

9.2.- Determinación de precios para las construcciones existentes en bien inmueble . Enfoque de Costo

METODO DE REPOSICION: No Aplica en esta valoración.

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

10.- VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS

10.1.- Valor de Capitalización de Rentas

Supone el valor presente de beneficios futuros obtenible del inmueble. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueda obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por su características fisicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los problables ingresos generados en la vida remanente del bien objeto de avalúo. Se deberá considerar debidamente fundamentada y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como: renta real, renta estimada, deduccion por depreciación, impuestos, servicios, gastos generales.

VALOR DE UNA EMPRESA O NEGOCIO

El valor actual o valor de Rendimiento VA será : **VA = Q1 + Q2 +.....+ Qn (1 + r) (1 + r)2 (1 +r)n** Donde: **VA:** Valor actual de la empresa; **Q y Q2.....Qn:** Flujos de caja o diferencia entre cobros y pagos que se espera genere la empresa en los proximos "n" años; **n:** Horizonte temporal o número de años durante los cuales se esperan flujos de caja positivos; **r :** tasa de Capitalización

Observación: No fueron proporcionados valores contables, ni valores en libros e inf. financiera.

10.2.- Enfoques de Valuación.

ENFOQUES DE VALUACION: De acuerdo a la RESOLUCION JB-2014-3091 de la SBS, en el íten 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 debera hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de renta

El bien inmueble en análisis, consistente en Predio Rural Agrícola - Ganadero, se lo ha analizado 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 caracter contable financiero que permita utilizar dichos criterios; además, dicha metodología no se considera factible dado que al analizar el negocio en sí, no se hace un análisis detallado de los activos (terreno y construcciones) como sí se lo hace, con los enfoques de COSTO (no aplica) y MERCADO (terreno).

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SC-RNP-2-283 Sup. Compañías

11.- CONSIDERACIONES ESPECIALES

a) . Aspecto positivo o valorizantes

1) El estar situado en la zona Rural Agrícola- Ganadera y, muy cerca del Cantón Montecristi (10 km), crea expectativa de revalorización a mediano plazo;
2) Muy Buena ubicación, por estar colindando con la via lastrada en buen estado y la via principal asfaltada que facilita el transporte a los distintos sectores productivos del sector.
3) Existe servicio de electricidad en el entorno y en la propiedad.
4) Facil ubicación, en transporte particular
5) Disponibilidad de mano de obra con esperiencia y barata
6.- Con las consideraciones anotadas, el bien inmueble (predio Rural agrícola con cabida de 15,00 Has.); es apto para fines hipotecario.

b) Aspectos Negativos o Desvalorizantes

1) Sequía en la zona
2) Riesgo de inundación en las partes planas de la propiedad
3) Contaminación de los recursos Naturales (Aire, Agua y Suelo)
4) Inseguridad en la zona (delincuencia, vacunadores, secuestradores, sicariatos, etc.)

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

UBICACIÓN	AREA TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR X HAS	CONTACTO
TERRENO RESIDENCIAL EN VENTA EN MONTECRISTI, UBICADO EN EL SITIO BAJO DE LA PALMA. EL TERRENO TIENE 12 HAS. CON ACTIVIDAD AGRICOLA	12,00 HAS	$300.000,00	$25.000,00	icasas WhatsApp + 1 571-390-9687 https://www.icasas.ec/propiedad/1916-90f9-19b1cc8-621e21327b18-7c3a
TERRENO EN VENTA LOS BAJOS DE LA PALMA MONTECRISTI. LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA A 5 MINUTOS DE LA NUEVA VIA A LA REFINERIA. EN SU ENTORNO SE ENCUENTRAN PROPIEDADES QUE DESARROLLAN ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	6,00 HAS	$120.000,00	$20.000,00	RE/MAX Diamond 999283821 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-los-bajos-de-la-palma-montecristi-59259610.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=27
DE VENTA FINCA EN LOS BAJOS DE LA PALMA (MONTECRISTI), PROVINCIA DE MANABI FINCA CON UNA AREA DE 1 HAS, PARA INVERSIONISTAS INMOBILIARIOS.	1,00 HAS	$ 40.000,00	$40.000,00	https://www.facebook.com/groups/971067177539437/posts/1493421381970678/?locale=es_LA
	VALOR PROMEDIO C/HAS		$28.333,33	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SC-RNP-2-283 Sup. Compañías

12.1 FACTORES DE HOMOGENEIZACION

FACTOR FUENTE: Este Factor multiplica y, aplica a las ofertas obtenidas.
a) Si es precio de oferta con posibilidad de descuento _____entre 0.8 y 1
b)Si es precio mínimo_____ es igual a 1

FACTOR UBICACION: Este factor divide, se hace referencia a la ubicación de los inmuebles en oferta, con respecto al predio en referencia:
a) S i la ubicación es superior_____entre 1 y 1.30
b) Si la ubicación es similar _____es igual a 1
c) Si la ubicación es inferior _____entre 0.70 y 1

FACTOR TAMAÑO: Este factor multiplica.
a) Si es igual a 15,00 HAS _____ es igual a 1
b) Si es menor a 15,00 HAS _____está entre 0.8 y 1
c) Si es mayor a 15,00 Has.._____está entre 1 y 1,20

12.2 HOMOGENEIZACION DE FACTORES: PREDIO RURAL AGRICOLA-GANADERO DENOMINADO LOTE UNO

La homogeneización de factores en un avalúo de predios rurales es un proceso que busca equiparar un inmueble con otros inmuebles comparables. Esto se hace a través de los Factores de Homologación, que son aspectos en los que hay diferencias cuantificables entre el inmueble a valorar y los comparables.
El objetivo de la homogeneización es simular la igualdad entre los inmuebles, de manera que se puedan comparar de forma adecuada.

PREDIO RURAL AGRICOLA - GANADERO, UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO POZA HONDA, SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTON MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABI. CABIDA. 15,00 HAS

MUESTRAS	VALOR X HAS	FUENTE MULTIPLICA	UBICACIÓN DIVIDE	TAMAÑO MULTIPLICA	ADECUACION	FACTOR	VALOR X C/ HAS HOMOGENEIZADO
TERRENO - 1 Factor: 1,1765	$ 25.000,00	1,00	0.85	1,00	1.00	1,1765	$ 29.412,50
TERRENO- 2 Factror: 1,250	$ 20.000,00	1,00	0,80	1.00	1.00	1,250	$ 25.000,00
TERRENO - 3 Factor: 0,95	$ 40.000,00	0.95	0,90	0,90	1,00	0,95	$ 38.000,00
VALOR PROMEDIO POR CADA HECTAREA							$30.804,17

Son: TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUATRO CON 17/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

13.- APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD

La Factibilidad Comercial es **media,** se constató que existe regular oferta de terrenos de venta en la zona en diferentes sitios; así mismo, la demanda de terrenos de estas caracteerística tambien es medio. Por lo tanto, el factor de comercialización determinado por la tabla de Herweet es de **Fx=1**

Deficiencias	Inseguridad
Riesgos:	Ninguno
Nivel de Oferta	Moderada
Posibilidad de Venta:	A mediano Plazo
Nivel de Demanda	Moderada
Coeficiente de Comercialización	Terreno 1
	Construcción

TABLA DE HERWEET

COEFICIENTE OFERTA	NUEVO FACT. OFERTA	CONDICION	NUEVO FACT.	COEFICIENTE DEMANDA
1,65832		Exigua		0,60302
1,44224		Escasa		0,69337
1,26493		Baja		0,79056
1,11804	1,11804	Moderada	0.89443	0,89443
1		Balanceada		1
0,89443		Regular		1,11804
0,79056		Alta		1,26493
0,69337		Considerable		1,44224
0,60302		Excesiva		1,65832

14.- AVALUO A LA FECHA

IMPEMI S.A.

DESCRIPCION - DETALLES	CANTIDAD AREA HAS/M2/M3/ML	VALOR DE REPOSICION	VALORES COMERCIALES		VALOR DE REALIZACION	
		Valor de Reposicion	Costo Unitario Comercial	Valor Comercial	Porcentaje	VALOR REALIZACION
TERRENO						
TERRENO	15,00 Has	$ 462.062,55	$ 30.804,17	$ 462.062,55	90%	$ 415.856,30
TOTAL VALOR TERRENO		$ 462.062,55		$462.062,55		415,856,30
OBRAS CIVILES -						
TOTAL VALOR OBRAS CIVILES						
VALOR TERRENO		$ 462.062,55		462,062,55		$ 415.856,30
VALOR OBRAS CIVILES						
TOTAL TERRENO		$ 462.062,55		462.062,55		$415.856,30

SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SESENTA Y DOS CON 55 /100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

14.1.-	AVALUO COMERCIAL:	$ 462.062,55

Son: CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SESENTA Y DOS CON 55/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Es el valor que se obtiene 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 la demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.

14.2.-	AVALUO DE REPOSICION:	$ 462.062,55

Son: CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SESENTA Y DOS CON 55/100 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.

14.3.-	AVALUO DE REALIZACION:	$ 415.856,30

Son: CUATROCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 30/100 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. Tambien es el valor que se obtendría por el bien si se vendiera en forma rápida en un plazo no mayor a 6 meses. (10 %)

Tabla Referencial del Porcentaje de castigo para bienes inmuebles urbanos y rurales

PROBABILIDAD DE VENTA	TIEMPO EN DIAS	FACTOR DE DESCUENTO
Inmediato	90 a 180 días	0 % - 4 %
Corto Plazo	181 a 360 días	5 % - 9 %
Madiano Plazo	361 a 1800 dias	10 % - 15 %
Largo Plazo	1801 días en adelante	16 % - 20 %

14.4.- DECLARACION Y CERTIFICACION DEL AVALUO

Yo, **Luis Suárez Farías** por mis propios derechos como **PERITO VALUADOR**, dentro del Informe entregado el **15 de abril del 2026** declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno a las causas de perjurio que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables en el Bien Inmueble avaluado consistente en Lote de Terreno Rural para uso agrícola y ganadería, con cabida de 15,00 Has.; ubicado en el punto denominado Poza Honda del Sitio Bajo de "La Palma" del Cantón Montecristi, Provincias de Manabi, es veraz, fidedigna y real; por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Arq. Luis Suarez Farias
PERITO VALUADOR
Reg. Profesional # G-2751
Reg. SIB # PA-2003-502
Reg. SC # SC-RNP- 2-283
Celular N°: 0990487887
Dirección: Calle "C" E/ Lizardo Garcia y Tungurahua

Sr. Abg. Miguel Montalvo de la Torre
DEPOSITARIO JUDICIAL - CFN

INSPECCION SE REALIZÓ EN COMPAÑÍA DEL DEPOSITARIO DEL BIEN INMUEBLE

luissuarez1957@hotmail.com
Registro Nacional de Peritos
PA-2003-502 Sup. Bancos
SC-RNP-2-283 Sup. Compañías

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

15.- DECLARACIONES SOBRE LA TASACION

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, utilizando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación de la ley General de Instituciones del sistema financiero de la Superintendencia de Bancos y Seguros de la República del Ecuador

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito anunciado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de vaslidez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo, no constituye un dictamen de elementos estructurales de la construcción en cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume, responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal para efectos de avalúo

Los nombres del solicitante, propietario así como código o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente 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 avaluo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, tenemos a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente.

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.

La edad considerada en el presente avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del bien inmueble en referencia.

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

ANEXOS

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)



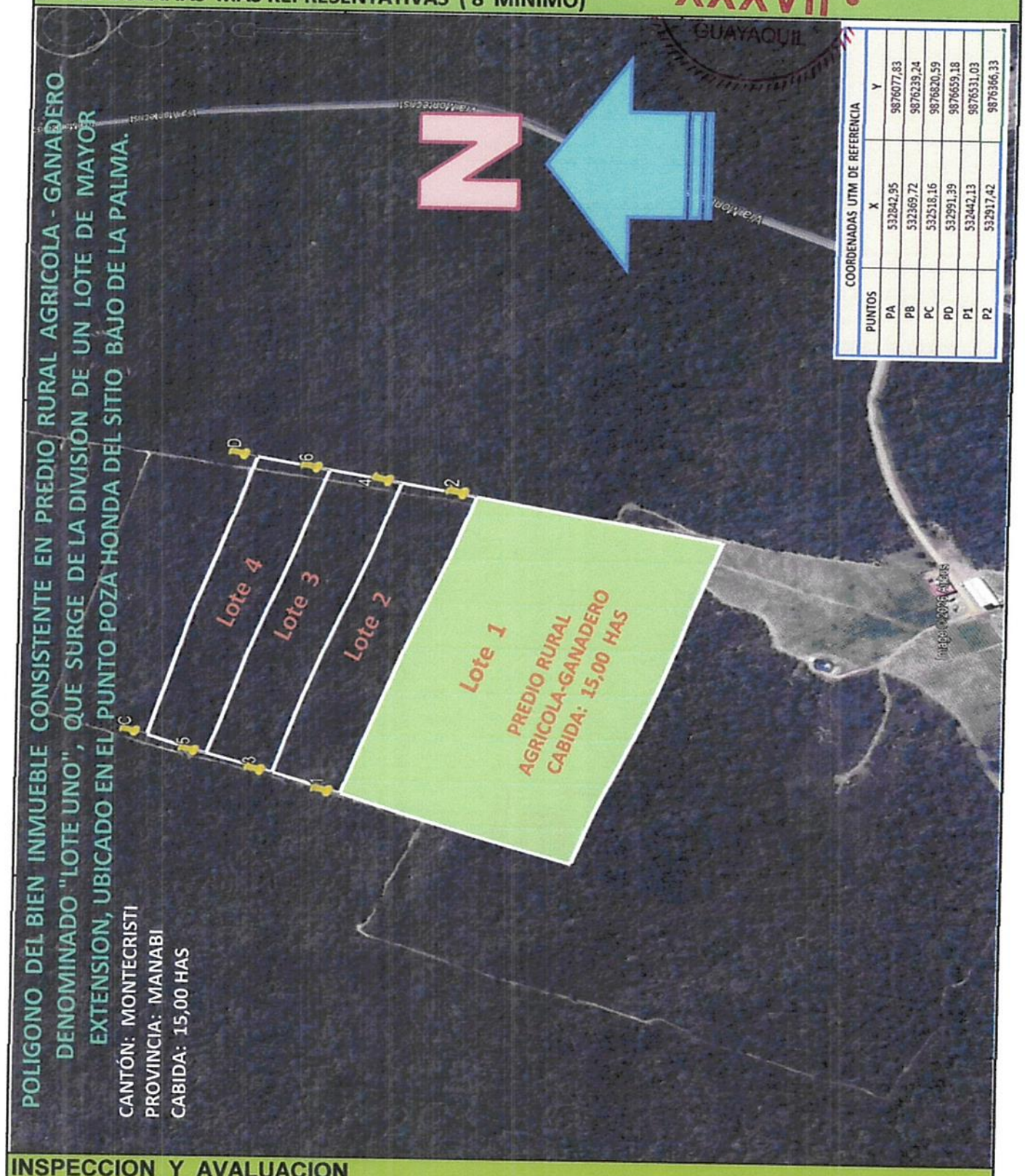
COORDENADAS UTM DE REFERENCIA		
PUNTOS	X	Y
PA	532842,95	9876077,83
PB	532369,72	9876239,24
PC	532518,16	9876820,59
PD	532991,39	9876659,18
P1	532442,13	9876531,03
P2	532917,42	9876366,33

INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARIA VERA RÍOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

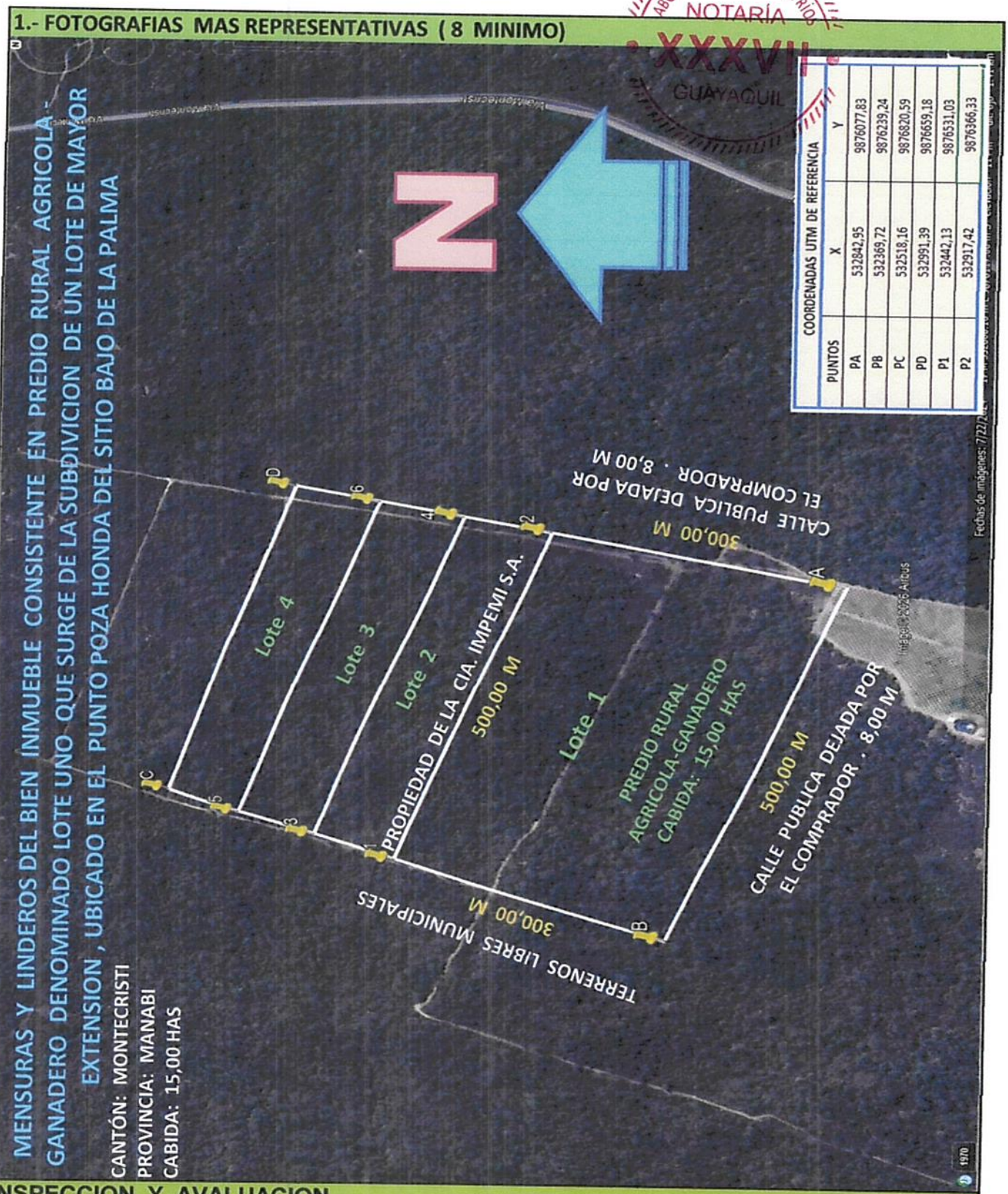


INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)



INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

FOTOGRAFIAS DEL BIEN INMUEBLE

PROCESO COACTIVO N°: 2024 - 0023 02

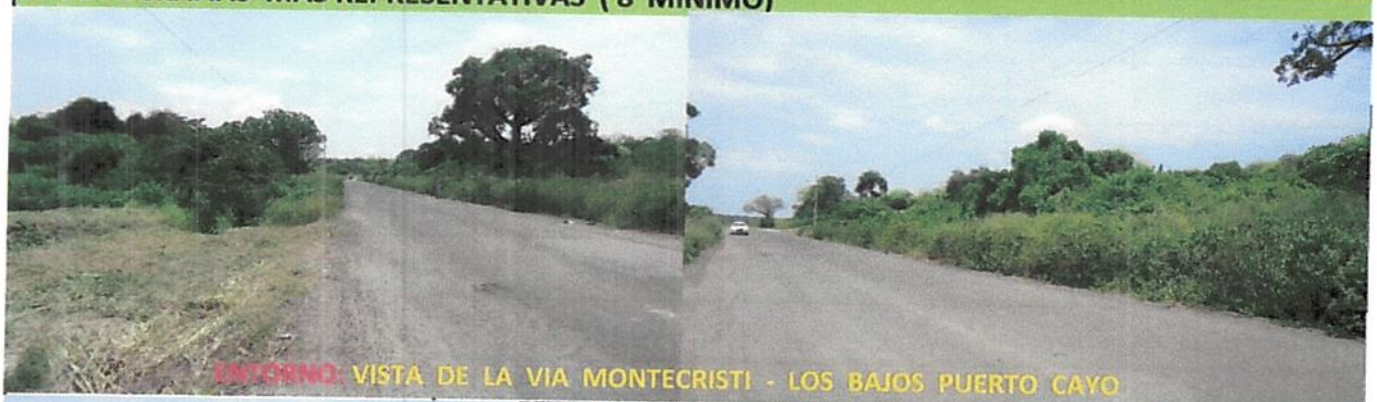
COACTIVADO: COMPAÑÍA IMPEMI S.A. RUC: 1792472261001

REPRESENTANTE LEGAL: MAIGUA PORTILLAC EDISON ROBERTO C.C. 1711770808

SOLICITANTE: GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA C.F.N. B.P

BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN PREDIO RURAL AGRICOLA -GANADERO DENOMINADO LOTE UNO QUE SURGE DE LA SUBDIVICION DE UN LOTE DE MAYOR EXTENSION, SE ACCEDE POR CARRETERA ASFALTADA Y TRAMO DE CARRETERA LASTRADA POR LA VIA MONTECRISTI - LOS BAJOS PUERTO CAYO, MARGEN DERECHO A 10 KM APROXIMEDAMENTE DE MONTECRISTI , UBICADO EN EL PUNTO POZA HONDA DEL SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTÓN: MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABI, CABIDA: 15,00 HAS

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)



ENTORNO: VISTA DE LA VIA MONTECRISTI - LOS BAJOS PUERTO CAYO



ENTORNO: VISTA DE LA VIA PRINCIPAL MONTECRISTI Y GARITA DE CONTROL DE INGRESO POR CARRETERO LASTRADO (600 M) HASTA EL BIEN INMUEBLE EMBARGADO DENOMINADO "LOTE UNO", CON CABIDA 15,00 HAS, SITIO BAJO DE LA PALMA, CANTON MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABI



ENTORNO: VISTA PANORAMICA DE LA VIA PRINCIPAL DE ACCESO Y GARITA DE CONTROL DE ENTRADA Y SALIDA AL BIEN INMUEBLE EMBARGADO

INSPECCION Y AVALUACION

NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)

VISTAS FOTOGRAFICAS DEL PREDIO RURAL AGRICOLA - GANADERO, DENOMINADO LOTE UNO UBICADO EN EL SECTOR DE POZA HONDA PERTENECIENTE AL SITIO LA PALMA DEL CANTON MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABI







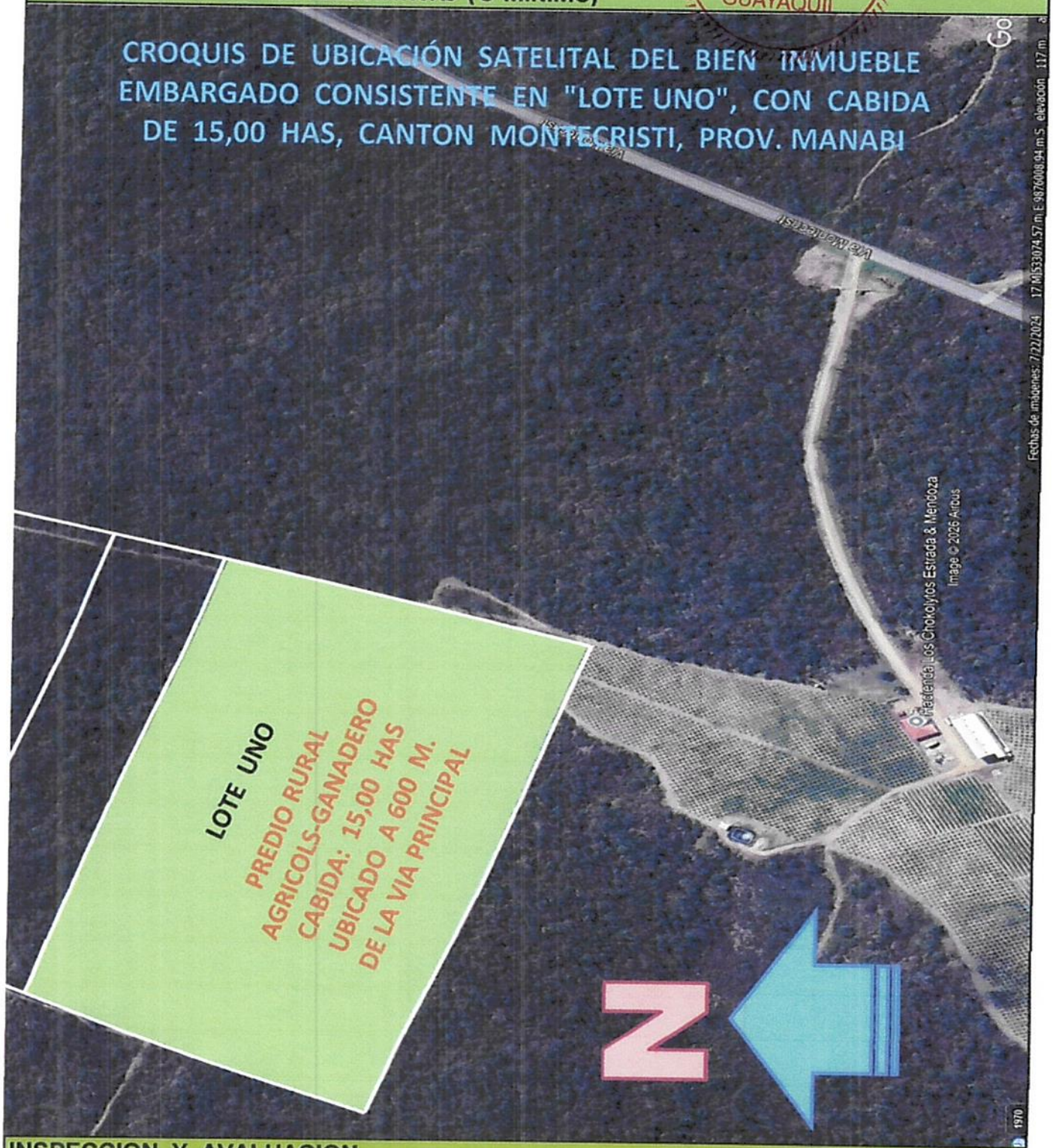




INSPECCION Y AVALUACION	
NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

1.- FOTOGRAFIAS MAS REPRESENTATIVAS (8 MINIMO)



INSPECCION Y AVALUACION	
NOMBRE DEL PERITO:	Arq. Luis Suárez Farías
FIRMA:	

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

ESTUDIO DE MERCADO

icasas

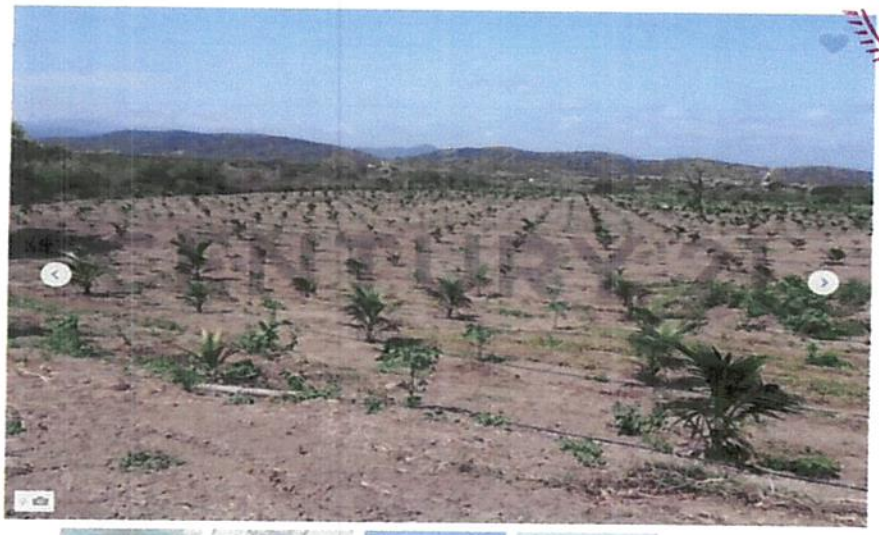
Volver icasas > Terrenos Residenciales en Venta > Manabi > Montecristi > Montecristi

Login Anterior Siguiente

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

Terreno Residencial en venta Montecristi

VENDO 12 HECTAREAS AGRICOLAS CON RIEGO





Contactar con el anunciante

CENTURY 21 Elite ec

Contactar

WhatsApp

300.000 $

Montecristi, Manabi

20116-14 caro
El terreno cuenta con 12 hectáreas planas de terreno con actividad agricola,
tiene dos pozos anchos que distribuyen un sistema de riego por goteros.
Actualmente hay sembradas 3300 palmas de coco que fueron sembradas en el año 2019.

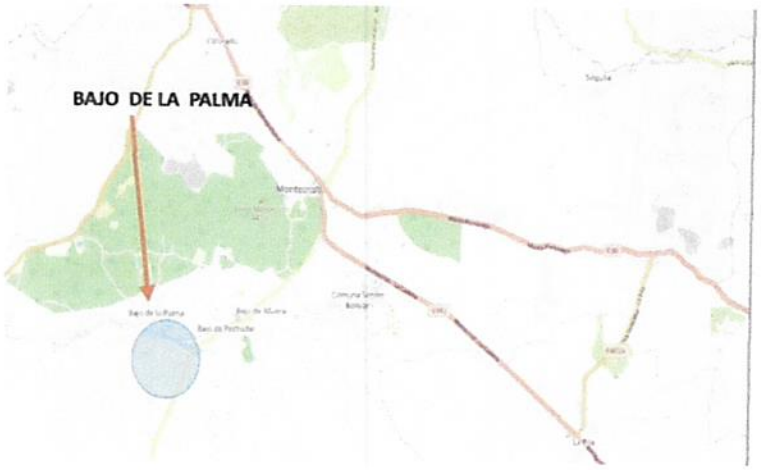
La mejor inversión para el hombre apasionado por la agricultura. Carolina Guerra
099251----

Características interiores

- Amueblado: Sin amueblar

Características exteriores

- Año de construcción: 2.025
- M2 de parcela: 120.000



WhatsApp + 1 571-390-9687

https://www.icasas.ec/propiedad/1916-90f9-19b1cc8-621e21327b18-7c3a

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

plusvalia Comprar Alquilar Servicios Buscar inmobiliarias

Notificaciones Mis contactos Publicar Ingresar

Favorito Compartir Notas personales Ocultar aviso



Terreno / Lote - 600000m² - 2 estacionamientos

Venta USD 120.000 Avisarme si baja de precio

MONTECRISTI, Sur de Montecristi, Montecristi



RE/MAX Diamond

999283821

600000 m² tot. | 600000 m² cub. | 2 estac. | 20 años

Terreno en Venta Los Bajos de La Palma Montecristi

FV. VENTA DE 6 HECTÁREAS DE TERRENO, UBICADO EN EL SITIO DENOMINADO EL LITALLO EN LOS BAJOS DE LAS PALMAS DE -MONTECRITI. LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA A 5 MINUTOS DE LA NUEVA VÍA HACIA LA REFINERÍA EL AROMO DESTINADO PARA ACTIVIDADES DE AGRICULTURA , BOSQUES DE ARBOLES MADEREROS, PROYECTOS DE SEMBRIOS , CENTRO TURÍSTICOS, EMPRESAS DE VARIAS ACTIVIDADES, CUENTA CON SERVICIOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD CON ESCASA AFLUENCIA VEHICULAR.

EN SU ENTORNO SE ENCUENTRAN PROPIEDADES QUE DESARROLLAN ACTIVIDADES AGRÍCOLAS Y UN COMPLEJO DEPORTIVO _ FV

Leer menos

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclteln-terreno-en-venta-los-bajos-de-la-palma-montecristi-59259610.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=27

facebook

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

Inversionistas Inmobiliarios Ecuador ** · Unirte
Mireya Isabel Silva Cedeño · 2 de octubre de 2025 ·

Finca con una área de 10.000m2 (1ha)
Consta de:
*Casa de 125m2
*1 dormitorio Master con vestidor y baño
*Sala, comedor, cocina, baño social en un solo ambiente
*Patio interno
*Suite completa
*Casa típica de caña y madera
*Cisterna
*Agua potable, luz
* A 30' de las playas de Manta, Jaramijo y cerca de la ciudad de Portoviejo.
*Precio negociable.











$50.000 · QUITO, P

DE VENTA FINCA EN LOS BAJOS DE LA PALMA (MONTECRISTI, PROVINCIA DE MANABÍ)

Enviar mensaje

https://www.facebook.com/groups/971067177539437/posts/1493421381970678/?locale=es_LA