ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

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

602 Seiscientos dos

Registro Nacional de Peritos
Registro Concejo de la Judicatura

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO

FECHA DE SOLICITUD: DIC/04/2024	FECHA DE INSPECCION: DIC./11/2024	FECHA DE ENTREGA INF.: ENE/09/2025

RETASA AVALUO BIEN INMUEBLE PROCESO COACTIVO N°. 2023-0227-02

COACTIVADA	CITYCORPI S.A.
REPRESENTANTE LEGAL	SR. VICTOR STALIN ORTIZ CORNEJO C.C. 0907453914
CODEUDOR	SR. PEDRO TEOFILO CAICEDO MOSQUERA C.C. 0911093243
SOLICITANTE	GERENCIA DE COACTIVA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
NOMBRE PERITO	SEGUNDO ADOLFO MEJÍA LARREA
DIRECCIÓN DEL PREDIO	Kilómetro 1½ vía Engunga – Engabao, sobre el margen izquierdo, Hacienda Engunga,
PROVINCIA	SANTA ELENA
CANTON	SANTA ELENA
PARROQUIA	CHANDUY
USO ACTUAL	TERRENO CON INFRAESTRUCTURA CAMARONERA SIN ACTIVIDAD
FINALIDAD LEGAL	AVALUO DE RETASA



VALOR DE MERCADO/COMERCIAL	VALOR DE REALIZACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN
$2.220.290,36	$1.887.246,80	$2.535.803,42
	VALOR DE RETASA	
	$1.698.522,12	

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

603 f t
Seiscientos
Tres

1 65
Sesión
Cincuenta
Tres

Registro Nacional de Peritos
PA-09-2-1609 Sra. Bases
Registro Concejo de la Judicatura
No. 09-2015-18

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO

1.- INFORMACION BASICA

1.1 Tipo de Inmueble: Predio Rural - Destinado a la Producción de Camarones en cautiverio, al momento se encuentra sin actividad

1.2 Tipo de Avalúo: COMERCIAL

1.3 Dirección: KILÓMETRO 1½ VÍA ENGUNGA – ENGABAO, SOBRE EL MARGEN IZQUIERDO, HACIENDA ENGUNGA, LAS VIAS DE ACCESO EN LOS POBLADOS SON ASFALTADAS Y ESTAN EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

1.4 Localización Ecológica: Goza de una zona de clima Tropical de Sabana, temperatura maxima de 25°C a 35°C. minima: 15°C a 18°. Precipitación Anual 1.000 mm a 1.500 mm al año.

1.5 Clima: Su clima es Tropical Megatermico - Semi Húmedo; su temperatura media anual de 25° y 35°

1.6 Municipio: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena

1.7 Provincia: Santa Elena

1.8 Clave Catastral - Bien Inmueble

PREDIO IDENTIFICACIÓN	FICHA REGISTRAL	AREA: HAS	USO DE SUELO
CITYCORPI S.A.	0820-920-016-0046	100,00 HAS.	CAMARONERO - AGRARIO
PARROQUIA	CHANDUY		
CANTON PROVINCIA	SANTA ELENA		
SECTOR	HACIENDA ENGUNGA RURAL DE EXPANCIÓN CAMARONERO Y AGRARIO		

1.9 Destino actual y uso La propiedad, consiste en un lote de terreno Rural con Cabida de 100,00 Has. aproximadamente, proyectado para explotación , siembra y cultivo de camarones en cautiverio. El bien inmueble en análisis actualmente no se encuentra operativo, conformado por muros perimetrales y divisorios que forman piscinas construidas para la explotación del camarón en cautiverio. La camaronera se provee de agua cruda de una quebrada que divide en dos al predio y es abastecida en invierno, dando agua a las piscinas de las camaroneras y manteniendo estratégicamente a fin de abastecer de agua suficiente para la producción del camarón;

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

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

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

604 Pf
Seiscientos cuatro

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

1.10 Documento suministrado para el avaluo	**PREDIO CON CABIDA DE 100,00 Has, CANTÓN - PROVINCIA SANTA ELENA, ESCRITURA DE TRANSFERENCIA**: COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑÍA XANNYCORP S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA CITYCORPI S.A. EN EL AÑO 2018
OBSERVACIÓN	
1.11 Fecha de Inspeccion	DICIEMBRE 11 de 2024
1.12 Fecha de entrega de Informe	ENERO 09 de 2025

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

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

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

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

2. TITULACIÓN

2.1 Propietario	COMPAÑÍA CITYCORPI S.A.
2.2 Titulo de Adquisición	ESCRITURA PÚBLICA

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3,1 Sectores proximos	**Camaroneras:** cerca del sector en estudio Gramilesa, Engungamar **Poblados**: Comunas Engunga, Comuna Tugaduaja
3.2 Actividades principales	Es un sector que sustenta su economía en actividades agricolas, camaroneras, pesqueras, el predio se localiza en un sector rustico rural
3.3 Vias de acceso:	Sus vías de acceso principales estan asfaltadas con buen mantenimiento y en buenas condiciones, las vías secundarias que conducen a la camaronera , son lastradas y carrosables en verano, en la actualidad se puede transitar sin novedad en el sector.

3.4 Infraestructura urbana:

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

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

TELEFONO	
x	Telefono
	TV por cable
x	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	Intercantonal

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

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARIA
XXXVII
GUAYAQUIL

3.5 Equipamiento Urbano:

Centros Educativos	Unidad Educativa en la comuna Engunga y Tugaduaja.
Comercio	Por su ingreso principal Comunas se observan varios comercios: venta de materiales de construcción, locales de abarrotes, y pequeños negocios de emprendimiento
Entidades Bancarias	Banco del barrio
Entidades Públicas - Privadas	GAD Municipal de Santa Elena
Iglesias	Cerca de la propiedad: Iglesia evangelica, Iglesia Catolica
Centros Cultura/Recreación	Parque Recreacional.

3.6 Clasificacion de la zona	La zona es de uso de camaroneras y agricolas, en la zona de estudio se identifican terrenos con destino económico, acuifera.
3.7 Perspectiva de valoración	Son medias, se prevee que el sector continúe aportando al desarrollo económico, aperturando nuevos mercados y generando nuevas fuentes de empleo.
3.8 Arborización y Medio Ambiente:	Areas con vegetacion y arboles de la zona, no se evidencia mayor cobertura de bosque natural.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Acceso al bien.	Predio agricola, ubicado aproximadamente en el kilometro ciento quince vía Guayaquil - Santa Elena, Pasando Zapotal, a mono Izquierda, por la estacion de petróleos y servicios, ingresando a la Parroquia Chanduy y desde aqui girando a la izquierda vía Chanduy - Engunga, a dieciocho punto nueve kilometros (hasta el letrero de hormigón), se encuentra la población Engunga, de la Parroquia Chanduy, Provincia de Santa Elena, lote desmembrado del predio denominado "El Transito" las vías de acceso en los poblados son asfaltadas y estan en buen estado.

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

PREDIO RURAL CITYCORPI S.A.	LINDEROS y MENSURA	SEGÚN ESCRITURA	SEGÚN HISTORIA DE DOMINIO
NORTE	Propiedad del Sr. Ramiro Velásquez con:	924,00m²	924,00m²
SUR	Propiedad del Sr. Carlos Guzmán con:	927,00m²	927,00m²
ESTE	Con tierras de la Compañía Agroengunga S.A. con:	1.080,79m²	1.080,79m²
OESTE	Con el predio El Transito, con:	1.080,79m²	1.080,79m²
	AREA TOTAL DEL TERRENO		**100,00 Has.**

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

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

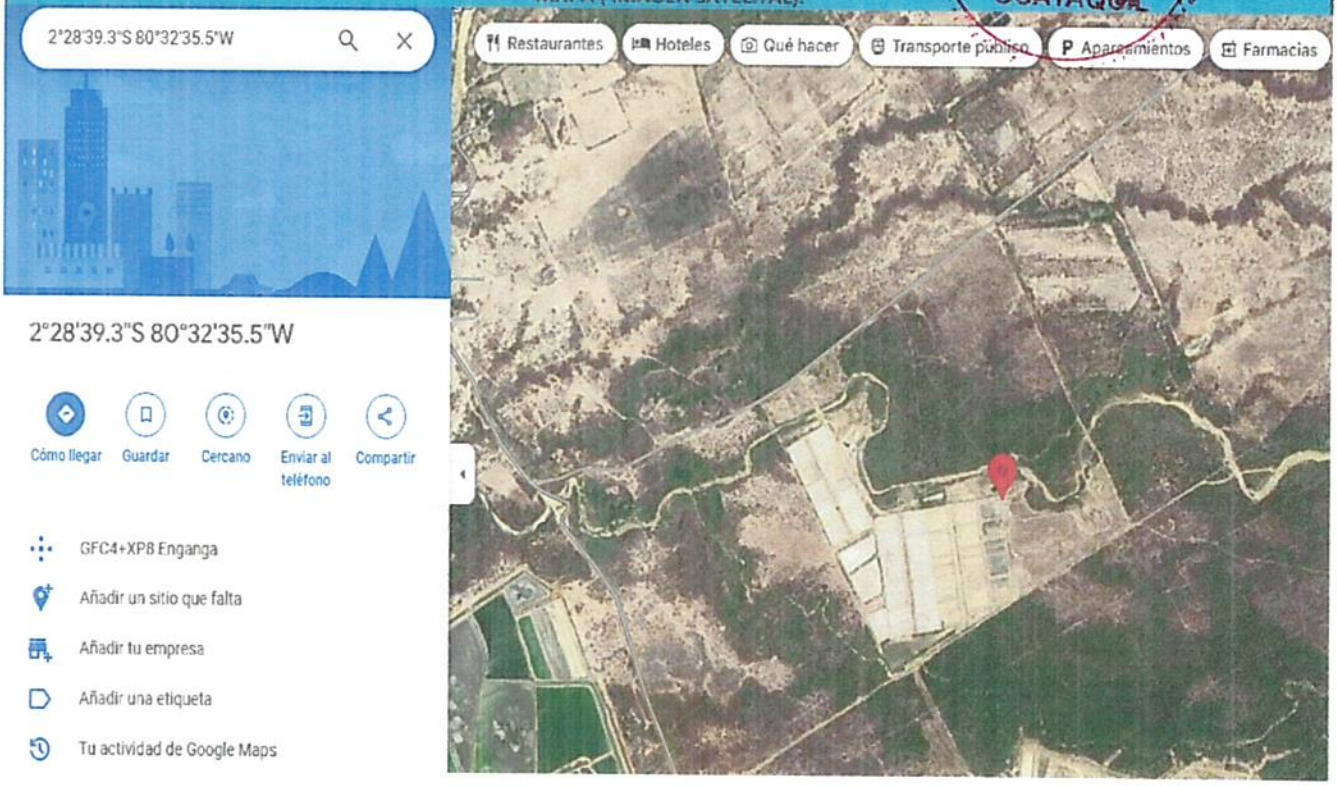
607
Seiscientos siete

Registro Nacional de Peritos
Registro Concejo de la Judicatura

NOTARIA XXXVII GUAYAQUIL

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 2° - 28´ - 39,3" S 80° - 32´- 35,5" W

MAPA (IMAGEN SATELITAL):



4.1.2 Configuracion topográfica y características especiales

Forma:	polígono irregular
Topografía	regular
Relieve:	plana
Pendiente	La pendiente de la zona no sobrepasa el 2 % al 3 % respectivamente
Tipo de Suelo	Terreno ubicado a la altura del kilómetro 1½ de la vía Engunga – Engabao, Cantón Santa Elena, terreno en el cual se encuentra una quebrada que provee de agua en épocas de lluvia. La conformación de los suelos de la zona están definidos por depósitos aluviales con textura varibles como; arcilloso, limoso y arenoso propias de zonas inundables de la costa ecuatoriana. Se observa concentración de plantas secas, vegetación de la zona

Ubicación:	Parroquia:	Chanduy
	Cantón:	Santa Elena
	Provincia:	Santa Elena
	Sector:	Hacienda Engunga

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 Consejo de la Judicatura
[illegible]034118

608 ff
Seiscientos ocho

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

4.2 Características generales de las edificaciones del entorno	Terreno ubicado a la altura del kilómetro 1½ de la vía Engunga – Engabao, Cantón Santa Elena, terreno en el cual se encuentra una quebrada que provee de agua en épocas de lluvia. El sector es de clima tropical, el sector es camaronero de buena plusvalía en su alrededor, en el terreno se han ejecutado movimientos de tierra para la conformación de piscinas y reservorios. Para las piscinas se ha implementado un sistema de climatización de los cuales se sustentan con pilares de PVC fundidos con hormigón y cubiertos de un plástico como techo que acelerar la producción.

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

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

5. CARACTERISTICAS

5.1 Características del clima en la zona de implantación de los Bienes Inmuebles	**Tipo de clima**	Tropical Megatérmico Semi-Húmedo Tropical Megatérmico aseco
	Temperatura media	25.5 grados centígrados. Es fresco
	Temperatura máxima	35 grados centígrado
	Altitud media	100 m.s.n.m
	Precipitación	700 a 1,800 m.m anual
	Densidad Poblacional	119.08 Hab./Km2

5.2 Características Edafológicas y Fisioquímicas	Textura:	Franco- Arcilloso, limoso, arenoso
	Erosión:	grietas
	Contaminante:	x
	Clase suelo:	Franco - Arcilloso
	Pendiente	Desde 2 % al 3 % con pequeñas ondulaciones

5.3 Características Hidrológicas	La parroquia Chanduy, Provincia Santa Elena, esta bañada por la costa del pacifico de la cual es aprovechado los terrenos cerca al mar, en el caso que nos refiere el agua cruda es represada y aprovechada por una quebrada que recorre la camaronera, esta facilidad se da solo en invierno.
5.4 Situación juridica del bien inmueble objeto del avalúo:	No presenta Afectación de área por obras estatales o municipales. Cuenta con infraestructura tecnificada para el proceso, selección de los camarones.
5.5 Vegetación nativa de la zona de estudio : Flora - Fauna	**Flora:** En estos sectores, donde se implanta el bien inmueble en consulta; encontramos, flora silvestres compuestas principalmente por vegetación nativa. Exisite una fuerte presión antropogénica hacia los recursos naturales, destacando el avance de la frontera agrícola y acuifera, el crecimiento urbano; se reemplaza cobertura natural vegetal camaroneras; **Fauna:** en este lugar existen nidos de variedad de aves, roedores y otros.
5.6 Restricción de la Región:	Ninguno

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

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

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, está ubicado en una zona seca, la zona facilita al sector ya que a lo largo de la costa se observan camaroneras.
6.2 Detalles de las consideraciones determinantes en la valoración del bien	a.- Zona Rural de expansión Agricola y camaronero, de acuerdo al GAD Municipal de Santa Elena su suelo es agricola y camaronero. b.- El bien inmueble en estudios, esta cerca a la vía asfaltada que desplaza a la comunas. La via de ingreso es de tierra sin compactar. c.- No hay afectación ambiental, el medio ambiente es sano y libre de contaminación

6.3 Detalles de elementos a valorar

	DETALLE	ÁREA CUBIERTA	ÁREA ABIERTA	ÁREA TOTAL
1	Piscinas, movimiento de tierra		327.475,75	327.475,75
2	Reservorio, movimiento de tierra		67.345,00	67.345,00
3	Taludes, conformación y compactación		119.632,41	119.632,41
4	Resanteo de coronas		12.480,28	12.480,28
5	Resanteo de fondo de piscinas		36.977,06	36.977,06
6	Compuertas grandes		87,25	87,25
7	Compuertas pequeñas		76,40	76,40
8	Toilets de hormigón armado		429,30	429,30
9	Piscina de oxidación		1.200,00	1.200,00
10	Postes eléctricos		26U	26U
11	Vivienda - guardian	42,00		42,00
12	Bodega de insumos	207,00		207,00
13	Area de Taller		20,00	20,00
14	Dormitorios	84,00		84,00
15	Cocina - Comedor	104,00		104,00
16	Area de Combustible	9,00		9,00
17	Cisterna	7,50		7,50
18	Tanques Elevados		3U	3U
19	Pozo septico		2U	2U

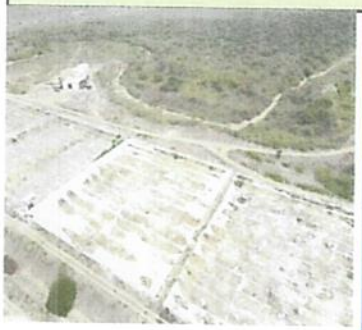
ARQUITECTO PERITO AVALUADOR
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
TLF. 2399559 –CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. WENDY MARIA VERA MOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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



6.3.0 PREDIO ZONA ACUICOLA Y AGRARIA.



Predio zona acuicola y agricola: Tiene una cabida de **100,00 has**, de forma irregular, terreno medianero, plano en su mayoria y ondulado. Posee un tipo de suelo arenoso- seco, con alto nivel friatico, ya que el predio se necuentra cerca del mar. El predio cuenta al momento con una infraestructura camaronera sin uso y en mal estado, el suelo presenta un 40% aproximadamente de uso en infraestructura camaronera, con movimiento de tierra, trabajos de desbroce y limpieza, muros perimetrales para piscinas de camaron, compuertas en cada piscina, sistema de toilet de horigon armado, sistema de climatización, sistema eléctrico con tablero para cada módulo.

6.3.1 PISCINAS, MOVIMIENTO DE TIERRA



1) PISCINA MOVIMIENTO DE TIERRA: Tiene una medida de 327.475,75 M³, excavación con movimiento de tierra hasta formar un monticulo de tierra, dando paso a las piscinas de agua represada.

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

612 Seiscientos doce

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

6.3.2 RESERVORIO, MOVIMIENTO DE TIERRA



2) RESERVORIO, MOVIMIENTO DE TIERRA: Reserva de agua permanente, con una medida de 67.345,00 M³, excavación para reserva de agua cruda que es acumulada de una quebrada que baja de los cerros en epocas de lluvia.

6.3.3 TALUDES, CONFORMACIÓN Y COMPACTACIÓN



3) TALUDES, CONFORMACIÓN Y COMPACTACIÓNS: Tiene una medida de 119.632,41 M², o tambien llamados bordos perimetrales y medianeros.

6.3.4 RASANTEO DE CORONAS



4) RASANTEO DE CORONAS: Tiene una medida de 12.480,28 M², la cual mantiene la linea de superficie del camino terminado, tomando como base las indicaciones establecidas en los planos.

6.3.5 RASANTEO DE FONDO DE PISCINA



5) RASANTEO DE FONDO DE PISCINA: Tiene una medida de 36.977,06 M², la cual mantiene un nivel de excavacion en el fondo de la piscina, dejando una superficie uniforme y nivelada de acuerdo con las pendientes de diseño.

6.3.6 COMPUERTAS GRANDES



6) COMPUERTAS GRANDES: Tiene una medida de 87,25 M³, construidas en H.A. .

6.3.7 COMPUERTAS PEQUEÑAS



7) COMPUERTAS PEQUEÑAS: Tiene una medida de 76,40 M³, construidas en H.A.

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

ABG. WENDY MARIA VERA MG.
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

613ff Seiscientos Trece

6.3.8 TOILETS DE HORMIGON ARMADO



8) TOILETS DE HORMIGON ARMADO: Tiene una medida de 429,30 M³, construccion de H.A. El toilet situado a un nivel mas bajo que el nivel de la piscina, con una depresión o hueco que se sitúa adentro del tanque.

6.3.9 PISCINA DE OXIDACIÓN



9) PISCINA DE OXIDACIÓN: Tiene una medida de 1.200,00 M², es un hueco de poca profundidad para represar los sedimentos.

6.3.10 POSTES DE CABLEADO ELECTRICO



10) POSTES DE CABLEADO ELECTRICO: Con una cantidad aproximado de 26 U, que lleva el cableado y electricidad a toda el area de la camaronera.

6.3.11 VIVIENDA - GUARDIAN



11) VIVIENDA - GUARDIAN: Tiene una medida de 42,00 M², mamposteria de bloques, estructura hormigon armado, cubierta de estructura madera con planchas de asbesto cemento, ventanas de estructuras de madera y vidrio, piso de cemento alisado, puertas de madera. consta de sala, comedor, cocina, 2 dormitorios 1 baño, instalaciones eléctricas sobrepuestas, instalaciones de agua potable sobrepuestas.

6.3.12 BODEGA DE INSUMOS



12) BODEGA DE INSUMOS: Tiene una medida de 207,00 M², mamposteria de bloques, estructura hormigon armado, cubierta de estructura madera con planchas de asbesto cemento, piso de cemento alisado, puertas de madera. Consta de area abierta, para guardar los insumos.

6.3.13 AREA DE TALLER



13) ÁREA DE TALLER: Tiene una medida de 20,00 M², estructura de tubos PVC reforzados con cemento en su interior, mesones de Hormigon Armado, área abierta.

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

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

ABG. WENDY MARIA VERA MTG.
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

614 Seiscientos catorce

6.3.14 DORMITORIOS



14) DORMITORIOS: Tiene una medida de 84,00 M², mamposteria de bloques, estructura hormigon armado, cubierta de estructura madera con planchas de asbesto cemento, ventanas de estructuras de madera y vidrio, piso de cemento alisado, puertas de madera.
consta de sala, 4 dormitorios, batería sanitaria, instalaciones eléctricas sobrepuestas, instalaciones de agua potable empotradas y sobrepuestas.

6.3.15 COCINA - COMEDOR



15) COCINA - COMEDOR: Tiene una medida de 104,00 M², mamposteria de bloques, estructura hormigon armado, cubierta de estructura madera con planchas de asbesto cemento, ventanas de estructuras de madera y mallas antimosquito, piso de cemento alisado, puertas de madera.
consta de área comedor, cocina con mesones de hormigon armado, instalaciones de agua potable sobrepuestas, instalaciones eléctricas empotardas y sobrepuestas.

6.3.16 AREA DE COMBUSTIBLE.



16) AREA DE COMBUSTIBLE: Tiene una medida de 9,00 M², estructura hormigón armado, cubierta de estructura hierro, con planchas de asbesto cemento, paredes perimetrales de malla metalica.

6.3.17 CISTERNA.



17) CISTERNA: Tiene una medida de 18,40 M³, hormigon armado elemento construido a nivel del suelo.

6.3.18 TANQUES ELEVADOS



18) TANQUES ELEVADOS: constan de 3 U hormigon armado en la losa superior se observa un tanque plastico que mantiene el agua represada.

6.3.19 POZO SEPTICO



19) POZO SEPTICO: constan de 2 U, hormigon armado, estructura construida bajo tierra

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

ABG. WENDY MARIA VERA MOLINA
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

7.- CRITERIOS DE RECEPCION EN GARANTIAS

Se encuentra ubicada en una zona agrícola de buenas condiciones climatológicas como temperatura, pluviosidad, luminosidad y buenos suelos; el bien inmueble en análisis actualmente se encuentra no operativo, conformado por muros perimetrales y divisorios que forman piscinas construidas para la explotacion del camaron en cautiverio. La camaronera, al momento las piscinas estan sin producir, en su interior esta dividida por una quebrada que en invierno recoje las aguas de los cerros del sector, dotando estratégimanete a fin de abastecer de agua suficiente para la producción del camarón; la infraestructura de las piscinas no estan habilitadas

	ALTO		MEDIO	X	BAJO	
Grado de realización o comercializacion:	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 rústico que formam una cabida de 100 Has., con suelo franco-arcilloso y arena fina de buena calidad, apto para actividades de agricultura, o acuicolas como, siembra de camarones, langostas de agua salada, tilapia, chame, etc., es un área que esta ganando plusvalia debido a su entorno camaronero, por lo que se considera que la calidad de la garantía es MEDIA					

CALIDAD DE LAS GRANTIAS	MEDIO
EXPECTATIVA ECONÓMICA DE LAS GARANTÍAS	CRECIENTE
GRADO DE REALIZACIÓN	MEDIO

7.1- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus caracteristicas físicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos generados en la vida remanenete del bien objeto de avalúo, con su tasa de capitalización o interés, para la determinación de la renta en un periodo acuicola (camaroneras), se requiere conocer los elementos que intervienen en la fórmula del equilibrio económico, la cual tiene como objetivo el **valor del producto.**

Siendo: V. comercial = f*(ER*I)
Despejando VC=R/I
Donde:
VC=Valor Comercial
R= Arriendo anual
I= Tasa de interés
VC= 170.000,00/0,08
VC= $ 2´125.000,00

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

ABG. WENDY MARIA VERA MOLINA
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

616 Seiscientos dieciséis

668 ~~seiscientos sesenta y ocho~~

8. CONSIDERACIONES GENERALES

El sector en que se encuentra el bien avaluado es Agrícola, pesquero y acuicola. Afectación ambiental.- No hay, el medio ambiente es sano y libre de contaminación. El bien está ubicado en una zona de buena luminosidad y factores climáticos estables, es un sector en pleno desarrollo, en la actualidad tiene una densidad baja.

9. 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 métodogias 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.

10. METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN:

a. Determinación del valor unitario por metro² de terreno.

Para establecer el valor del terreno se ha aplicado el **método comparativo**, resultado de la investigación de mercado antes indicada, homogenizando el valor de los terrenos (propiedades) asumiendo los siguientes factores: 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.
El avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología, establecido en el Código Orgánico territorial y Descentralización (COOTAD), y en concordancia con las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales, para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación del mercado de la construcción, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble

b. Determinación de precios para las construcciones existentes en bien inmueble .

METODO DE REPOSICION: Partimos del valor de las construcciones e infraestructura en cuanto a acabados similares al bien en estudio; considerandose costos directos e indirectos. Estos valores han sido obtenidos o consultados de boletines informativos de entidades relacionadas con la construccion y principalmente de experiencias profesionales. Obtenidos estos valores se realiza un análisis de depreciación con la ayuda de las tablas de Fitto y Corvini, en las cuales intervienen variables calculadas en funcion de su edad y estado de conservacion del bien. Para la tasación del bien por este método, se consideró todos los rubros involucrados en la construcción en análisis .

11. CONSIDERACIONES ESPECIALES:

a. Aspecto positivo o valorizantes

1.- El estar situado en la zona acuicola camaronera proxima al mar, rodeada de varias camaroneras, crea expectativa de revalorización a mediano plazo;
2.- Buena ubicación, por colindar con camaroneras.
3.- Existe servicio de electricidad en el entorno.
4.- Disponibilidad de mano de obra con esperiencia y barata 5.-
Con las consideraciones anotadas, el bien inmueble (predio Industrial con cabida de 100,00 Has.); es apto para su venta.

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

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

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

617 Seiscientos diecisiete

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

b. Aspecto negativo o desvalorizantes	Recesión económica por la que atraviesa el país que inside en el sector inmobiliario. Auge delincuencial y de seguridad en la zona y en todo el país. Proyectos urbanisticos a largo plazo (afectarían la zona productiva camaronera). Plagas originadas en el medio ambiente, que afectaría la producción camaronera. Pandemia del COVID-19, que ha modificado el sistema comercial a nivel mundial.

RECOMENDACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA:

FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN	ALTA		MEDIA	X	BAJA	
FACILIDAD DE REALIZACIÓN	BUENA	X	REGULAR		MALO	

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 y de seguridad que el pais soporta. El grado de realización o Comercialización se estima en términos cualitativos, por cuanto la zona es favorecida por tener varias negocios de piscinas camaroneras; además, cuenta con poblados con equipamiento urbano como: Centros Educativos, Comercio de diferentes índoles.. En términos cuantitativos las opciones o grados de realización tenemos: Muy buenas **(9/10)**; buenas **(8/10)**; Regulares o medias **(6-7/10)**; Malas **(4-6/10)** Es factible que el inmueble ubicado en el Kilómetro 1½ vía Engunga – Engabao, sobre el margen izquierdo, Hacienda Engunga, , posea un **Grado de realización 8/10 (Bueno)**

12. APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL:

DETALLE	DESCRIPCIÓN		
Ventajas del Inmueble	Servicios Basicos como electricidad - Zona rodeada de camaroneras		
Deficiencias	Empresa afectada por mercado internacional		
Riesgos	Inseguridad de la zona		
Grupo que demanda el bien	Personas Juridicas		
Nivel de oferta	Balanceada	Nivel de demanda	Balanceada
Posibilidad de venta	A mediano plazo	Coeficiente de Comercialización	Terreno 1,000 Construcción

TABLA DE HERWEET

COEFICIENTE OFERTA	NUEVO FACT. OFERTA	CONDICIÓN	NUEVO FACT. 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 RESULTANTE				
1,000	X	BALANCEADA	X	1,000

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

618 Seiscientos dieciocho

ABG. WENDY MARIA VERA MORA
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

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

UBICACIÓN	AREA TOTAL Has.	VALOR TOTAL	VALOR X Has.	CONTACTO
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA - CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA:	1.600,00	4.000.000,00	2.500,00	CONTACTO MITULA. CELULAR: 0997193237
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA - CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA	95,60	350.000,00	3.661,08	CONTACTO REMAX 100. CELULAR: 0990176036
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA - CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA	400,00	2.400.000,00	6.000,00	CONTACTO CEDROS. CELULAR: 0998527137
		VALOR POR Has.	4.053,69	

13.1 FACTORES DE HOMOGENIZACION:

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 33,190,00 MT² _____ es igual a 1

b) Si es menor a 33,190,00 MT² _____está entre 0.8 y 1

c) Si es mayor a 33,190,00 MT²._____está entre 1 y 1,20

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

DRA. WENDY MARÍA VERA INCIO
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

619 Seiscientos diecinueve

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

UBICACIÓN	AREA TOTAL Has.	VALOR TOTAL	VALOR X Has.	CONTACTO
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA - CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA:	1.600,00	4.000.000,00	2.500,00	CONTACTO MITULA. CELULAR: 0997193237
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA - CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA	95,60	350.000,00	3.661,08	CONTACTO REMAX 100. CELULAR: 0990176036
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA - CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA	400,00	2.400.000,00	6.000,00	CONTACTO CEDROS. CELULAR: 0998527137
		VALOR POR Has.	4.053,69	

13.1 FACTORES DE HOMOGENIZACION:

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 33,190,00 MT² _____ es igual a 1

b) Si es menor a 33,190,00 MT² _____está entre 0.8 y 1

c) Si es mayor a 33,190,00 MT²..._____está entre 1 y 1,20

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

620 / Seiscientos veinte

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

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

13.2 HOMOGENIZACION DE FACTORES: PREDIO AGRICOLA - CAMARONERO PROPIEDAD: COMPAÑÍA CITYCORPI S.A.

PREDIO AGRICOLA - CAMARONERO **CABIDA. 100 Has.**

MUESTRAS	VALOR X Has.	FUENTE DIVIDE	UBICACIÓN MULTIPLICA	TAMAÑO MULTIPLICA	ADECUACION	VALOR X C/Has. HOMOGENIZADO
TERRENO - 1 Factor: 1,350	**2.500,00**	0,90	0,80	1,20	1,00	$ 3.375,00
TERRENO- 2 Factror: 0,962	**3.661,08**	0,90	0,80	0,95	0,90	$3.521,50
TERRENO - 3 Factor: 1,013	**6.000,00**	0,90	0,80	1,00	0,90	$ 6.075,00
VALOR PROMEDIO POR CADA HECTAREA						**$4.323,83**

14. APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El inmueble avaluado puede ser vendido de acuerdo a sus posibilidades de comercialización y que son factibles a mediano plazo, influyendo en este criterio su ubicación Y conservación del bien inmueble. Se asume: $ **4.323,83C/Has.**

14.1 METODOLOGIA UTLIZADA PARA LA VALORACIÓN

Los métodos aplicados para la tasación y calculo del valor del terreno se tomo en consideración el método comparativo o de mercado y para la construcción el costo de reposición. -Estudio Comparativo de Mercado,- Este metodo consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de ventas de inmuebles que tengan semejanzas en características constructivas, materiales de acabados y ubicación.

-Determinación de precios para la construcción..- Este metodo consiste en estableser el valor del objeto del avalúo a reproducirlo a nuevo con iguales características funcionales, materiales y de obsolescencia, se consideró los elementos constructivos, caracteristicas de los materiales que lo integran y espacios constructivos.

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

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS
NOTARÍA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

621 Seiscientos veintiuno

15. AVALUO

15,1 AVALUO A LA FECHA

CONCEPTO	AREA Has/mt² mt³	V/. Unitario Has/mt² mt³ $	V/. Reposición	V/. Comercial	V/Realización menos 15% $
ubicado en el Kilómetro 1½ vía Engunga – Engabao, sobre el margen izquierdo, Hacienda Engunga, de la Parroquia Chanduy, Provincia de Santa Elena					
PREDIO AGRICOLA - CAMARONERO "CITYCORPI S.A.", CANTON SANTA ELENA	100,00	4.323,83	**432.383,00**	**432.383,00**	**367.525,55**
OBRAS CIVILES				85%	15%
PISCINA, MOVIMIENTO DE TIERRA	327.475,75	3,78	1.237.858,34	1.052.179,58	894.352,65
RESERVORIO, MOVIMIENTO DE TIERRA	67.345,00	3,31	222.911,95	189.475,16	161.053,88
TALUDES,M CONFORMACIÓN Y COMPACTACIÓN	119.632,41	1,95	233.283,20	198.290,72	168.547,11
RESANTEO DE CORONAS	12.480,28	0,95	11.856,27	10.077,83	8.566,15
RESANTEO DE FONDO DE PISCINA	36.977,06	0,52	19.228,07	16.343,86	13.892,28
COMPUERTAS GRANDES	87,25	331	28.879,75	24.547,79	20.865,62
COMPUERTAS PEQUEÑAS	76,40	331	25.288,40	21.495,14	18.270,87
TOILETS DE HORMIGÓN ARMADO	429,30	236,43	101.499,40	86.274,49	73.333,32
PISCINA DE OXIDACIÓN	1.200,00	5,67	6.804,00	5.783,40	4.915,89
POSTES ELECTRICOS	26,00	661,99	17.211,74	14.629,98	12.435,48
VIVIENDA - GUARDIAN	42,00	425,57	17.873,94	15.192,85	12.913,92
BODEGA DE INSUMOS	207,00	425,57	88.092,99	74.879,04	63.647,19
AREA DE TALLER	20,00	170,23	3.404,60	2.893,91	2.459,82
DORMITORIOS	84,00	425,57	35.747,88	30.385,70	25.827,84
COCINA - COMEDOR	104,00	425,57	44.259,28	37.620,39	31.977,33
ÁREA DE COMBUSTIBLE	9,00	236,43	2.127,87	1.808,69	1.537,39
CISTERNA	7,50	378,28	2.837,10	2.411,54	2.049,80
TANQUE ELEVADO	3,00	472,85	1.418,55	1.205,77	1.024,90
POZO SEPTICO	2,00	1418,55	2.837,10	2.411,54	2.049,80
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN			**2.103.420,42**	**1.787.907,36**	**1.519.721,25**
TOTAL: PREDIO AGRICOLA - CAMARONERO OBRAS CIVILES $			**2.535.803,42**	**2.220.290,36**	**1.887.246,80**

SON: DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON 36 /100 DOLARES AMERICANOS

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

6224 Seiscientos veinticuatro

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

AVALUO COMERCIAL:	$2.220.290,36
SON: DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON 36/100 DOLARES AMERICANOS	
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 la demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.	

AVALUO DE REPOSICION:	$2.535.803,42
SON: DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRES CON 42/100 DOLARES AMERICANOS	
Lo que vale 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.	

AVALUO DE REALIZACION:	$1.887.246,80
SON: UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 80/100 DOLARES AMERICANOS	
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.	

AVALUO DE RETASA: menos el 10 %	$1.698.522,12
SON: UN MILLON SEICIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS CON 12/100 DOLARES AMERICANOS	
FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN: SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 6 Y 12 MESES	

Atentamente,

Arq. Segundo Adolfo Mejía Larrea
PERITO AVALUADOR
CI. 0907590665
Reg. Prof. G-2351
Reg. Sup. Bancos PA-2012-150

Señor Calixto Morante Valencia
DEPOSITARIO JUDICIAL
INSPECCIÓN REALIZADA EN PRESENCIA
DEL DEPOSITARIO JUDICIAL DEL BIEN INMUEBLE

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

ARQUITECTO PERITO AVALUADOR

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

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

623 Seiscientos veintitres

Yo, **Adolfo Mejia Larrea** por mis propios derechos como **PERITO AVALUADOR**, dentro del Informe entregado en enero 9 del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno a las causas de perjurio que el peritaje realizado en el bien Inmueble avaluado consistentes en: terreno y construciones, ubicado en el Kilómetro 1½ vía Engunga – Engabao, sobre el margen izquierdo, Hacienda Engunga, de la Parroquia Chanduy, Provincia de Santa Elena; es veraz, fidedigno y real; por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

DECLARACIONES SOBRE LA TASACION

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, 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 valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ellante.

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.

La edad considerada en el presente avalúo corresponde a la "indicada por el Sr. Pedro Cruz " guardia del predio. así como lo constatado 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.

624 Seiscientos veinticuatro

ABG. WENDY MARIA VERA RIO. NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

RETASA

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN PARA LA RETASA

La metodologia a utilizarse, para la presente estimación consta de los siguientes parametros:

Constatación de la información sobre el Bien Inmueble, si no se dieron cambios patentes en el lapso desde el último avalúo (Derrocamientos, nuevas construciones, etc...).

Realizar una actualización del AVALÚO del bien inmueble, considerando el mercado inmobiliario y su estado actual. Para esto, se ajustan los valores como tamaño del terreno y de las construciones a los datos actualizados de la información Municipal y de anteriores Avalúos. Recabar información de bienes inmuebles similares en la zona. Aplicar el METODO COMPARATIVO aplicando el factor de comercialización para obtener el Valor del Avalúo.

Presentacion de **MERITOS Y DESMERITOS** para aplica la **RETASA** del avalúo del inmueble de acuerdo con cada una de las consideraciones mencionadas.

ANALISIS Y CONCLUSIÓN

en la retasa la rebaja debe ser bajo criterios que se aplican en el mercado inmobiliario, es decir, debe ser razonable, por tanto, sería inadmisible una rebaja exesiva como del 50% del valor del peritaje anterior, pero tampoco una rebaja mínima que no permita el remate del bien embargado. Por tanto, y considerando que después de los duros tiempos de la PANDEMIA, el mercado inmobiliario aún no se repone, y, asi mismo, la demanda de bienes inmuebles se hizo selectiva y especulativa, teniendo en cuenta la necesidad de concluir el remate del bien en estudio, se toma en consideración el VALOR DE OPORTUNIDAD, que es el valor COMERCIAL POR FACTOR DE OPORTUNIDAD VENTA RAPIDA (5%) y que se considera el mejor precio de venta en el mercado, para efectos de la RETASA, y su salida a remate, se castiga este valor con un DEMERITO de 20%.

DIFERENCIAS DE MERCADO			
CATEGORIAS	**PORCENTAJE**	**ESPECIFICACIÓN**	**VALOR OTORGADO**
NO EXISTE	1%	CUANDO NO EXISTE NINGUN TIPO DE CARACTERISTICA NEGATIVA QUE IMPIDA UNA FACIL COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO	
MEDIA BAJA	5%	CUANDO EXISTA ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN MUY BAJO PORCENTAJE (HASTA UN 10%) EL ÁREA DEL TERRENO	
MEDIA	10%	CUANDO EXISTA ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN UN PORCENTAJE CONSIDERABLE (HASTA UN 20%) EL ÁREA DEL TERRENO	
MEDIA ALTA	15%	CUANDO EXISTA ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN ALTO PORCENTAJE (HASTA UN 50%) EL ÁREA DEL TERRENO	
ALTA	20%	CUANDO EXISTA ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN SU GRAN MAYORÍA (DESDE UN 51% EN ADELANTE) EL ÁREA DEL TERRENO, INSEGURIDAD, DELINCUENCIA (ZONA ROJA)	

CONSOLIDACIÓN

625// Seiscientos veintisiete

ABG. WENDY MARIA VERA RIOS NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

CATEGORIAS	PORCENTAJE	ESPECIFICACIÓN	VALOR OTORGADO
CONSOLIDADAS	10%	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES	
EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN	15%	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES	
RURAL	20%	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES	

FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN			
CATEGORIAS	**PORCENTAJE**	**ESPECIFICACIÓN**	**VALOR OTORGADO**
INMEDIATO	5%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA EN MAXIMO 3 MESES.	
CORTO PLAZO	10%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES.	10%
MEDIANO PLAZO	15%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 6 Y 12 MESES	
LARGO PLAZO	20%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA EN MAS DE UN AÑO	

CUADRO GENERAL DE VALORES	
VALOR DE COMERCIAL	**2.220.290,36**
VALOR REPOSICIÓN	**2.535.803,42**
VALOR DE REALIZACIÓN O VENTA INMEDIATA	**1.887.246,80**
VALOR DE RETASA: APLICACIÓN DE UN 10 %	**1.698.522,12**
FACILIDAD DE LIQUIDACIÓN: SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES	

PERITO VALUADOR CALIFICADO
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

ABG. ANDY MARIA VERA
NOTARIA
XXXVII
GUAYAQUIL

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

626 Seiscientos veintiseis

ANEXOS FOTOGRAFICOS



Foto # 1: Vista panoramica piscinas y campamento



Foto #2: vista de red de via de tierra



Foto #3: vista de campamento



Foto #4: vista de una de las piscinas camaroneras



Foto #5: vista de taludes conformación y compactado



Foto #6 vista de taludes de vias

PERITO VALUADOR CALIFICADO
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
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

6277
Seiscientos veintisiete

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

ANEXOS FOTOGRAFICOS



Foto # 7: Vista de puerta de ingreso en compañía del DEPOSITARIO



Foto #8: vista de casa de guardian



Foto #9: vista de galpón bodega



Foto #10: vista interna de la bodega



Foto #11: vista de área abierta de taller



Foto #12 vista de dormitorio general

PERITO VALUADOR CALIFICADO
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
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

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

ANEXOS FOTOGRAFICOS



Foto # 13: Vista de comedor y cocina



Foto #14: Vista area de combustible



Foto #15: vista de Pozo septico



Foto #16: vista de tanques elevados



Foto #17: vista de cisterna



Foto #18 vista de cocina

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

PERITO VALUADOR CALIFICADO

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

ANEXOS

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

ANEXO

TASACIÓN:	KILOMETRO 1½ VÍA ENGUNGA - ENGABAO, SOBRE EL MARGEN IZQUIERDO, HACIENDA ENGUNGA, UBICADO EN LA JURISDICCIÓN DE LA PARROQUIA CHANDUY, CANTÓN, PROVINCIA SANTA ELENA.
SOLICITANTE:	GERENCIA DE COACTIVA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

HOMOGENEIZACION DE FACTORES - LOTES EN VENTA

PREDIOS EN REFERENCIA

INMUEBLES	AREA Has	VALOR Has.	FACTOR FUENTE	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR ESQUINA	FACTOR ADECUACIÓN	FACTOR HOMOGENEIZADO	TOTAL HOMOGENEIZADO
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA, CONTACTO MITULA. CELULAR: 0997193237 https://casas.trovit.com.ec/listing/terreno-en-venta-1600ha-en-chanduy-agroindustrial-al-pie-de-la-via-ideal-camaronera-credit-direct-terreno-en-venta-en-engunga-chanduy.01i1H1zVpQ1n	1.600,00	2.500,00	0,90	0,80	1,20	1,00	1,00	1,350	3.375,00
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA, CONTACTO REMAX 100. CELULAR: 0990176036 https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-412e-e3c2e0ecfcc0-ac42-d42826b-6e9f?page=1&pos=1&t_sec=1&t_pvid=10b4c1fe-e49d-46d1-be82-22b3d85aceee	95,60	3.661,08	0,90	0,80	0,95	1,00	0,90	0,962	3.521,50
VENTA DE TERRENO, ZONA AGRICOLA CAMARONERA, SECTOR ENGUNGA, CHANDUY CONTACTO CEDROS. CELULAR: 0998527137 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-via-a-la-costa-km-63-64-santa-elena-cerca-al-66779730.html	400,00	6.000,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,90	1,013	6.075,00
									$ 12.971,50

VALOR PROMEDIO DE LOTES EN VENTA POR HECTAREAS	$ 4.323,83

SON: TRES MIL TRECIENTOS ONCE CON 33/100 DOLARES AMERICANOS

FACTOR FUENTE: Este factor multiplica e aplica 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 es dividido por la fuente, 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 o.70 y 1

FACTOR T

1) Si es igu
2) Si es me
3) Si es m

FACTOR TAMAÑO: Este factor multiplica

1) Si es igual a 100.00 ----------es igual 1
2) Si es menor a 100.00 --------está entre 0.8 y 1
3) Si es mayor a 100.00 -------está entre 1 y 1.20

Seiscientos veintinueve

Activar W

ANEXO

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

ANEXO 2

PREDIO EN REFERENCIA: KILOMETRO 1½ VÍA ENGUNGA - ENGABAO, SOBRE EL MARGEN IZQUIERDO, HACIENDA ENGUNGA, UBICADO EN LA JURISDICCIÓN DE LA PARROQUIA CHANDUY, CANTÓN, PROVINCIA SANTA ELENA.

METODO DE REPOSICION MEDIANTE USO DE TABLA DE FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	U	Cantidad	Acabado	Costo Directo	Costo unitario	Valor Reposición	Descuento	Total costo	Vida Tecnica	Edad	% Edad de vida	Estado de conservación	Depreciación	Total Actual
Piscinas, movimiento de tierra	M³	327.475,75	(B)	4,00	4,00	3,78	0,22	1.237.858,34	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	1.052.179,58
Reservorio, movimiento de tierra	M³	67.345,00	(B)	3,50	3,50	3,31	0,19	222.911,95	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	189.475,16
Taludes, conformación y compactación	M²	119.632,41	(B)	2,00	2,00	1,95	0,05	233.283,20	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	198.290,72
Resanteo de coronas	M²	12.480,28	(B)	1,00	1,00	0,95	0,05	11.856,27	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	10.077,83
Resanteo de fondo de piscinas	M²	36.977,00	(B)	0,90	0,90	0,52	0,38	19.228,07	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	16.343,86
Compuertas grandes	M³	87,25	(B)	350,00	350,00	331,00	19,01	28.879,75	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	24.547,79
Compuertas pequeñas	M³	76,40	(B)	350,00	350,00	331,00	19,01	25.288,40	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	21.495,14
Toilets de hormigón armado	M³	429,30	(B)	250,00	250,00	236,43	13,58	101.499,40	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	86.274,49
Piscina de oxidación	M²	1.200,00	(B)	6,00	6,00	5,67	0,33	6.804,00	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	5.783,40
Postes eléctricos	U	26,00	(B)	700,00	700,00	661,99	38,01	17.211,74	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	14.629,98
Vivienda - guardian	M²	42,00	(B)	450,00	450,00	425,57	24,44	17.873,94	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	15.192,75
Bodega de insumos	M²	207,00	(B)	450,00	450,00	425,57	24,44	88.092,99	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	74.879,04
Area de Taller	M²	20,00	(B)	180,00	180,00	170,23	9,77	3.404,60	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	2.893,91
Dormitorios	M²	84,00	(B)	450,00	450,00	425,57	24,44	35.747,88	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	30.385,70
Cocina - Comedor	M²	104,00	(B)	450,00	450,00	425,57	24,44	44.259,28	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	37.620,39
Area de Combustible	M²	9,00	(B)	250,00	250,00	236,43	13,58	2.127,87	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	1.808,69
Cisterna.	M³	7,50	(B)	400,00	400,00	378,28	21,72	2.837,10	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	2.411,54
Tanques Elevados	U	3,00	(B)	500,00	500,00	472,85	27,15	1.418,55	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	1.205,77
Pozo septico	U	2,00	(B)	1.500,00	1.500,00	1.418,55	81,45	2.837,10	60,00	5	8,33	(R)	0,0543	2.411,54
Valor const.								2.103.420,42						1.787.907,36

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows

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

PERITO VALUADOR CALIFICADO
Registro Nacional de Peritos
No. PA-2012-1509 Sup Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº 103411S

NOTARÍA XXXVII
GUAYAQUIL
ABG. WENDY MARIA VERA TORRES

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

PERITO VALUADOR CALIFICADO
Registro Nacional de Peritos
-PA-2012-1509 Sup. Bancos
Registro Concejo de la Judicatura
Nº. 103118

NOTARÍA XXXVII
GUAYAQUIL

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	8.682	913.138	0.0868
10	0.1666	88.997	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%

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

PERITO VALUADOR CALIFICADO

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

632 Seiscientos treinta y dos

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL



Terreno / Lote · $1m^2$

Venta USD 2.400.000

Alícuota USD 1

Chanduy, Chanduy, Santa Elena



4000000 m^2 tot. | 1 m^2 cub. | 10 años

Terreno Vía a La Costa Km 63/64 Santa Elena Cerca Al Peaje Olmedo

Terreno ubicado vía a la costa en el km 63/64 del sitio Enguna de la parroquia Chanduy cantón Santa Elena
400 hectáreas
De la represa de chongon se abastece de agua
La propiedad tiene dos ojos de agua
Terreno ideal para sembrar pitahaya o banano
Está exactamente a 20 minutos de playas y 45 minutos de Santa Elena
A 6.000 dólares la hectárea

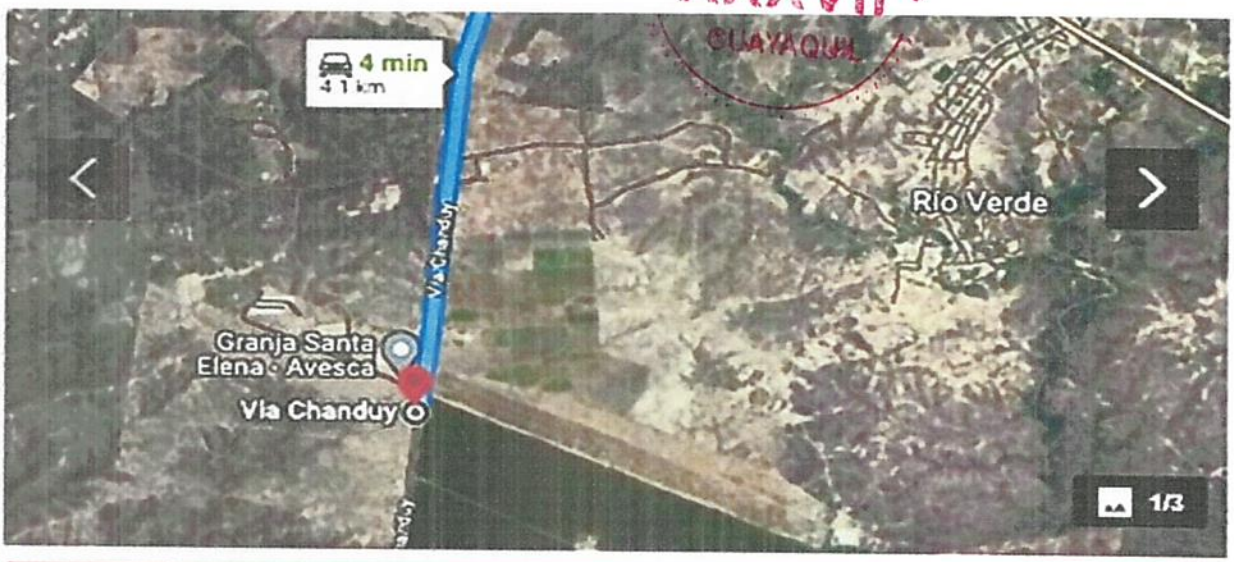
Leer menos



PERITO VALUADOR CALIFICADO
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
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

6334
Seiscientos treinta y tres

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL



Coordinar visita

95,6 HAS agrícolas en venta Chanduy - Santa Elena

$ 350.000

Santa Elena, Santa Elena, Santa Elena

Tipo de vivienda: Terreno

Tipo de operación: Compra

Área total: 956 m²

1 sept 2023 · Publicado por REMAX 100

Descripción

AGENTE REMAX 100: Kleber Pesantez
Descubra una oportunidad única en el sector inmobiliario: 95,6 hectáreas de terreno en venta, estratégicamente ubicada en la Provincia de Santa Elena, sector Chanduy, propiedad agrícola que lindera con avícola fernandez. Esta parcela excepcional se encuentra a 4.12 km de la gasolinera PyS de chanduy que se encuentra sobre la principal de la vía a la costa y la intersección al sitio chanduy, .

Con una ubicación envidiable y una extensión de 956,000 metros cuadrados, este terreno posee un potencial ilimitado. Rodeado por la belleza natural de la región y linderando los terrenos de la avícola fernández, este terreno ofrece una oportunidad dorada para inversionistas visionarios y desarrolladores agrícolas.

No pierd
a la ocasión de ser partícipe de la transformación de esta tierra en un destino de primer nivel. Ya sea que busque capitalizar en el auge del turismo local o sembrar sus fértiles tierras, este terreno le brinda la plataforma perfecta para hacer realidad su visión.

Terreno en venta 1600ha en Chanduy agroindustrial al pie de la Vía. Ideal

PERITO VALUADOR CALIFICADO
ARQ: ADOLFO MEJIA LARREA
CEL 0997591497
E-Mail melasaquil@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

6344
Seiscientos treinta y cuatro

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

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

camaronera. Credit direct - Terreno en venta en Engunga Chanduy

Chanduy, Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena

$2.500

bienesonline Hace +1 año



Descripción

Terreno en Venta en Engunga Guayas. Vendo DE OPORTUNIDAD 1600 hectareas en Chanduy ideal para construir camaronera al pie de la vía a USD$ 4 millones (S 2500/ha) con opción a crédito directo. Tierras aptas también para cultivos de coco

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

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

PERITO VALUADOR CALIFICADO

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

6354
Seiscientos treinta y cinco

NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL

Oficio Nro. SB-DRTL-2024-0231-O
Guayaquil, 02 de abril de 2024

Arquitecto
Segundo Adolfo Mejía Larrea
Perito valuador
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al trámite No. SB-SR-2024-2886-E, relacionado con la actualización bianual de la información requerida para su calificación como PERITO VALUADOR en las entidades que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos, me permito comunicar lo siguiente:

De la revisión efectuada a la documentación cargada en el Sistema de Calificaciones de Peritos de la Superintendencia de Bancos, se evidencia que usted ha cumplido con los requisitos establecidos para la actualización de su calificación, en concordancia con lo previsto en el artículo 7 de la Sección I "Definiciones, calificación, requisitos y registro", capítulo IV "Norma de control para la calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros público y privado", título XVII "Calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", Libro I de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos; en consecuencia, **ESTÁ HABILITADO** para continuar prestando los servicios de **PERITO VALUADOR** en el área de **BIENES INMUEBLES**, de conformidad con la resolución de Calificación Nro. No. SB-IRG-2020-068, por el período de dos (2) años.

Adicionalmente, se reitera la obligación de actualizar cada dos (2) años la información establecida en el capítulo IV "Norma de control para la calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros público y privado", título XVII "Calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", Libro I de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, contados desde la fecha de la Resolución de calificación como perito valuador.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgt. Danilo Enrique Icaza Ortiz
DIRECTOR REGIONAL DE TRÁMITES LEGALES

Copia:
Magister
Jaime Javier Jaramillo Zambrano
Experto Jurídico INSS 1

Documento Firmado electrónicamente por: 1716757675 DANILO ENRIQUE ICAZA ORTIZ