Cuatrocientos treinta y siete 42-

Factura: 001-002-000091026

20251701055P00062

NOTARIO(A) EDUARDO HERNAN HARO MANCHENO

NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20251701055P00062

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE ENERO DEL 2025, (11:46)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1706773262	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
PICHINCHA	QUITO	COTOCOLLAO

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:
OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) EDUARDO HERNAN HARO MANCHENO

NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

NOTARIA 55

Notaría 55 de Quito

Dr. Eduardo Haro Mancheno

QUITO

ESPACIO EN BLANCO

cuatrocientos treinta y ocho 438

Factura: 001-002-000091027

20251701055D00054

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20251701055D00054

Ante mí, NOTARIO(A) EDUARDO HERNAN HARO MANCHENO de la NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA QUINTA , comparece(n) JOSE RENE LOPEZ CHAVEZ portador(a) de CÉDULA 1706773262 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en QUITO, 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. QUITO, a 14 DE ENERO DEL 2025, (11:47).

JOSE RENE LOPEZ CHAVEZ
CÉDULA: 1706773262

NOTARIO(A) EDUARDO HERNAN HARO MANCHENO
NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

Notaría 55 de Quito

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

Cuatrocientos treinta y nueve 439

DOCTOR EDUARDO HARO MANCHENO
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO

Factura: 001-002-000091026

20251701055P00062

DECLARACIÓN JURAMENTADA

OTORGADA POR:

JOSÉ RENE LÓPEZ CHÁVEZ

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI, 2 COPIAS)

J.P.

En el Distrito Metropolitano de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día **CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO**, ante mí, **Doctor EDUARDO HARO MANCHENO, NOTARIO QUINCUAGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO,** comparece el señor Ingeniero **JOSÉ RENE LÓPEZ CHÁVEZ,** casado, por sus propios y personales derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y poder obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia se adjunta a este instrumento, bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, que a celebrarla procede, libre y voluntariamente de conformidad con la Declaración Juramentada que consta a continuación: "Por mis propios derechos y/o por los que represento como José René López Chávez, en calidad de Perito Valuador calificado y calificación actualizada, dentro del presente informe técnico entregado el día 14 de enero de 2025, DECLARO: bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje técnico y avalúo comercial del inmueble rural de 30,4731 hectáreas, ubicado en el sector El Pailón de la parroquia Camarones del cantón y provincia de Esmeraldas, es veraz,

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

fidedigno y real, acorde a las condiciones actuales de uso, ocupación, manejo y mercado inmobiliario vigente; informe realizado en base a información recibida por el solicitante; por lo tanto me hago responsable civil o penalmente del mismo." **HASTA AQUI LA DECLARACIÓN**, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, junto con la documentación que se agrega como habilitante. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos legales del caso, y, leída que le fue al compareciente por mí, el Notario, en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido, y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto doy fe. -

JOSÉ RENE LÓPEZ CHÁVEZ
C.C. 1706773206-2

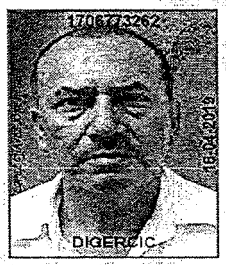
DOCTOR EDUARDO HARO MANCHENO
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

cuatrocientos cuarenta 44C

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1706773262

Nombres del ciudadano: LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/BOLIVAR/ECHEANDIA/ECHEANDIA

Fecha de nacimiento: 27 DE DICIEMBRE DE 1961

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CEDEÑO ZAMBRANO DORA BEATRIZ

Fecha de Matrimonio: 20 DE MARZO DE 1989

Datos del Padre: LOPEZ VASCONEZ JOSE RENE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CHAVEZ ESCUDERO ROSA AYDEE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 15 DE ABRIL DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE ENERO DE 2025
Emisor: JOSE JAVIER PATIÑO CEDEÑO - PICHINCHA-QUITO-NT 55 - PICHINCHA - QUITO

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Haro Mendoza
QUITO

N° de certificado: 250-098-41460

250-098-41460

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.

INSTRUCCION: SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION: INGENIERO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: LOPEZ VASCONEZ JOSE RENE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: CHAVEZ ESCUDERO ROSA AYDEE
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: BABAHOYO 2019-04-15
FECHA DE EXPIRACION: 2029-04-15

V3333I2222

000877851

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

170677326-2

CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES: LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE
LUGAR DE NACIMIENTO: BOLIVAR ECHEANDIA ECHEANDIA
FECHA DE NACIMIENTO: 1961-12-27
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: HOMBRE
ESTADO CIVIL: CASADO
DORA BEATRIZ CEDEÑO ZAMBRANO

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionada/o de acuerdo a lo que establece el artículo 278 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia.

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2024

LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE

55360228

PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: COCHAPAMBA
ZONA: 6
JUNTA No. 0002 MASCULINO

C.I. 1706773262

RAZON: Dr. Eduardo Haro Mancheno, Notario Quincuagésimo Quinto, del Cantón Quito, CERTIFICO y doy FE, que la COPIA FOTOSTATICA DEL DOCUMENTO que antecede en 1 foja(s) ES FIEL COPIA de su ORIGINAL que se puso a mi vista

Quito a 14/01/2025

Dr. Eduardo Haro Mancheno
NOTARIO QUINCUAGESIMO QUINTO
QUITO

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

Quito, 14 de enero, 2025
Oficio: 14-01-2025

Señor Doctor
Jorge Fabricio Morales Lozada
SECRETARIO COACTIVA CFN B.P.
Ab. María Virginia Vera Pinto MSc.
DELEGADA DE LA EMPLEADA RECAUDADORA A NIVEL NACIONAL CFN B.P.
Presente.
De mi consideración.

PROCESO COACTIVO No. 2022-0013-01; AVALÚO PREDIO RURAL DEL COACTIVADO: Compañía **TRAPANANDA S.A.,** con RUC 1792041333001, en calidad de deudora y deudora hipotecaria.

Avalúo de varios inmuebles o lotes de terreno que conforman una camaronera, ubicados en el sector El Pailón, de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas.

Total: 30.4731 hectáreas.

Atentamente:

Ing. José René López Chávez
CC: 1706773262
Registro Super de Bancos: PA-202-158 (Vigente: 2025)
Actualización: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O de Fecha: 09/12/2024
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNP-473

JUZGADO DE COACTIVAS
Recibido Por:
Fecha: 13/01/2025 09:00

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P
SECRETARIA GENERAL
RECIBIDO
LUGAR:
14 ENE 2025
HORA: 16:46
NOMBRE: Julio Perez

NOTARIA 55
Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

INFORME DE AVALUO DE VARIOS LOTES DE TERRENOS QUE CONFORMAN UNA CAMARONERA UBICADA EN EL CANTÓN ESMERALDAS, PARROQUIA CAMARONES, PROVINCIA ESMERALDAS

SOLICITADO POR:	Señor Doctor Jorge Fabricio Morales Lozada SECRETARIO COACTIVA CFN B.P.
PROCESO COACTIVO No.:	2022-0013-01
PROVINCIA:	Esmeraldas.
CANTÓN:	Esmeraldas.
PARROQUIA:	Camarones.
SECTOR:	Pailón
DIRECCIÓN:	Kilometro 125 de la Vía San Lorenzo – Esmeraldas, margen derecha. A 10 kilómetros, al Este del centro poblado Camarones Playa, por la Ruta E15
PREDIOS:	Varios inmuebles o lotes de terreno que conforman una camaronera, superficie total: 30.4731 has. Según Escritura de Constitución de Hipoteca: varios inmuebles o lotes de terrenos que conforman UNA camaronera.
AREA TOTAL:	30.4731 has.

CUADRO RESUMEN:

Valor de Mercado:	**US$**	**527.270,38**	(Dólares Estadounidenses, Quinientos veinte y siete mil doscientos setenta, con 38/100.
Valor de Oportunidad:	**US$**	**474.543,35**	(Dólares Estadounidenses, Cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos cuarenta y tres, con 35/100)
Valor de Reposición:	**US$**	**689.301,87**	(Dólares Estadounidenses, Seiscientos ochenta y nueve mil trescientos uno, con 87/100.

Atentamente.

Ing. José René López Chávez
CC: 1706773262
Registro Super de Bancos: PA-202-158 (Vigente: 2025)
Actualización: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O de Fecha: 09/12/2024
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNP-473

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

Reporte Pericial de Avalúo exclusivo para CFN B.P. Proceso Coactivo No. 2022-0013-01	VARIOS LOTES DE TERRENO QUE CONFORMAN UNA CAMARONERA SUPERFICIE TOTAL: 30.4731 HECTÁREAS. PREDIO: TRAPANANDA S.A.

ÍNDICE

CONTENIDO

Capítulo	*Página*
1 DATOS GENERALES	**03**
2 INFORMACION INMUEBLE	**04**
3 VALORACION	**09**
4 ACLARACIONES y OBSERVACIONES	**13**
5 CUADRO DE VALORACION	**14**
6 DECLARACION	**14**
7 FOTOGRAFIAS	**15**

1.- DATOS GENERALES:

INSTITUCIÓN ORDENANTE:	Corporación Financiera Nacional CFN
SOLICITANTE:	Señor Doctor Jorge Fabricio Morales Lozada SECRETARIO COACTIVA CFN B.P.
COACTIVADOS:	Compañía TRAPANANDA S.A., RUC 1792041333001, en calidad de deudora y deudora hipotecaria.
RUC-COACTIVADOS:	1792041333001
NOMBRE DEL PREDIO:	Trapananda.
SUPERFICIE:	Varios inmuebles o lotes de terreno que conforman una camaronera, superficie total: 30.4731 has.
Fuente:	Proceso Coactivo No. 2022-0013-01
TIPO DE BIEN:	RURAL - CAMARONERA
CLAVE CATASTRAL:	No disponible.
CLASIFICACIÓN SUELO:	V Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso. VII Zona de protección.
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Zona rural conformada por predios rurales con uso del suelo de con muros carrozables y no carrozables, canales y piscinas de camarón abandonadas.
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	Índice bajo de saturación en viviendas, ya que se trata de terrenos para uso agrícola – camaroneras (explotación de criaderos de camarón) y forestal.
DESTINO ECONOMICO:	Acuícola, agrícola, pastos plantados y nativos, turismo (hospedaje zona de playa), agroturismo, pesca artesanal y otros.
FINALIDAD AVALÚO:	AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO
DIRECCIÓN (desde predio):	Kilómetro 125 de la Vía San Lorenzo – Esmeraldas, margen derecha.
ACCESO DESDE VÍA ASFALTADA:	Ubica Lote Trapananda, junto a la vía asfaltada.
COORDENADAS GEOGRAFICAS:	LATITUD: 1° 1'55.60"N LONGITUD: 79°29'14.46"O Zona: 17 Hemisferio Norte. Grados Decimales (GD), Representa Latitud y Longitud: 1.032228, -79.487417
RESPONSABLE AVALUO:	Ing. Agr. José René López Chávez
CC:	170677326-2
REGISTRO:	PA-2002-158;
ESPECIALIDAD:	BIENES INMUEBLES Y BIENES AGRÍCOLAS

NOTARIA 55
Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

RESOLUCIÓN No.: SB-DTL-2021-0158
ACTUALIZACION CALIFICACION: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O;
Fecha: Quito D.M. 09 de diciembre de 2024
FECHA POSESIÓN: 08/01/2025
FECHA INSPECCIÓN: 10/01/2025
FECHA ENTREGA INFORME: 14/01/2025

2.- INFORMACION INMUEBLE:

2.1.- UBICACIÓN POLITICO – ADMINISTRATIVO:

PROVINCIA: Esmeraldas.
CANTÓN: Esmeraldas.
PARROQUIA: Camarones
SECTOR: Pailón.



Coordenadas decimales; 1.032228, -79.487417
https://maps.app.goo.gl/rGz56ewQrrEPNbeKA

2.2.- Avalúo municipal o valor catastral: Información no disponible del año 2025; GAD Municipal de Esmeraldas ´entrega información únicamente a propietario o propietarios sean estos personas naturales o jurídicas.

2.3.- Localización Eco1ógica: bosque seco Tropical. Clima Tropical Megatérmico Seco
Topografía: relieves planos a casi planos: 1-3%
Temperatura: desde 23 - 25 º C.; Régimen de humedad: subhúmedo; Zona de vida: bosque seco Tropical (b s T), según Mapa Base Ecologico del Ecuador. Elaborado por el Dpto. Ecología: Ing. Luis Cañadas; Altitud: 10 - 15 msnm.
Tipo de suelo: arenosos. Su textura y profundidad natural del perfil, fueron alteradas por la construcción de muros, piscinas y canales.
Precipitación: 500 a 1250 mm anuales.
Diciembre a abril: precipitación aumenta.

2.4.- ***USO ACTUAL DEL SUELO****:*

2.4.1.- Área con plantaciones: sin uso agrícola, pecuario o acuícola.
Propiedad abandonada a la fecha actual de inspección.
Construcciones: La propiedad posee construcciones en mal estado o destruidas.

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

Estación de bombeo principal y secundaria, sin cubierta, en regular estado.
Estado-mantenimiento de piscinas camaroneras: en abandono total la propiedad.
Muros y compuertas, en abandono total y en mal estado.

2.4.2.- Camino interno: existe camino interno entre muros de piscinas, usados como camino carrozable, abandonados en regular estado.

2.4.3.- Cuadro de tipología de construcción y áreas:

DENOMINACIÓN - TIPOLOGÍA	AREA	UNIDAD
DETALLE DE ÁREAS:		
Zona de retiro de playa	2.98	ha.
Piscinas	22.66	ha.
Construcciones	0.0106	ha.
Módulo Tilap 9D, piscinas camaroneras	0.25	ha.
Área de reserva	4.5725	ha.
Total:	30.4731	ha.

Área total construcciones valorables:
Estación de bombeo principal: 42,40 m2.
Estación de bombeo secundaria: 45,60 m2.
Total: 88,00 m2.
Estado-mantenimiento: ninguno, abandono total.
Estado: estación de bombeo principal y secundaria: regular
Estructura, contrapiso y vigas: hormigón.
Cubierta: no posee.
Paredes: no posee.
Instalaciones eléctricas: no posee.
Equipo de bombeo: no posee.
Instalación agua entubada: no posee.
Tipología de construcción de estación de bombeo: contrapiso elevado de hormigón ciclópeo, estructura hormigón y vigas de hormigón, no posee cubierta.
Cerramiento frontal: postes de madera y cuatro hilos de alambre de púas.
Garita de control: 12,00 m2., mampostería de ladrillo recostado, puertas y ventanas metálicas, contrapiso de hormigón, cubierta loseta, instalaciones empotradas.
Cuarto cuidador: 6,00 m2., y container metálico, desmontable.
Total construcciones: 106,00 m2., equivales a 0,0106 has.

*2.5.- **DETALLE DE AREAS DE USO ACTUAL DEL SUELO**:*

Área total:	*30.4731 has.*
Camino interno tierra:	*muros de piscinas, mal estado y abandono total.*
Área construcciones:	*106.00 m2., equivale a 0.0106 has.*
Área piscinas:	*22.66 has., aproximado*
Módulo Tilap 9D, piscinas camaroneras:	*0.25 has.*
Área reserva:	*4.5725 has.*
Total:	*30.4731 has.*

2.6.- RED HIDRICA (FUENTE AGUA): no disponible.
2.7.- EROSION: Leve.
2.8.- VEGETACION NATIVA ZONA: pajonal, especies nativas.
2.9.- ACTIVIDAD EN LA ZONA: agrícola, turismo y acuícola.
2.10.- **RESTRICCIONES-AFECTACIONES PREDIO Y ZONA***: En inspección realizada, información obtenida de ocupantes, reconocimiento del predio y sectores determinan que la zona es propensa a inundaciones.*

AMENAZAS Y RIESGOS Debido al déficit hídrico, al tipo de suelo, el uso y cobertura vegetal y a la ubicación de los poblados, el mayor riesgo encontrado es el de inundación, ya que la zona baja de la parroquia no posee buena filtración sumado a esto la deforestación y la degradación de manglar entre otros factores naturales y

NOTARIA 55
Dr. Eduardo Haro Maneheno
QUITO

antrópicos que hacen evidente el riesgo. El perfil costero que representa 4,50% de la parroquia es el área con mayor peligro a inundaciones,

Riesgo por erupciones volcánicas es muy bajo.

http://www.gadcamarones.gob.ec/media/gadcamarones/pdot_archivos/PDyOT_CAMARONES_02082021_1.pdf

No cruza ningún tipo de redes o tuberías por el inmueble rural.

2.11.- PROPIETARIO DEL INMUEBLE SEGÚN DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA:

Titular de dominio:	*RUC:* 1792041333001
Nombre o Razón Social:	*Escritura N° 2018 08 01 01 P00177: Escritura de Constitución de Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar y Gravar sobre varios Inmuebles o Lotes de Terrenos que conforman una Camaronera, ubicados en el Sector El Pailón de la Parroquia Rural Camarones del Cantón y Provincia de Esmeraldas. Convenido: Entre: La Compañía Trapananda S.A. En Favor: De la Corporación Financiera Nacional B.P. Cuantía: USD$ 1.995.691,00 Fecha: jueves 11 de enero de 2018. Notaria: Publica Primera del Cantón Esmeraldas. Abogada Gertrudis Belarmina Francis Orejuela. Fecha Inscripción: 15 de enero de 2018; Razón de Inscripción de fecha 24 de septiembre del 2024. Acto: Aclaratoria de Embargo.*

LINDEROS Y DIMENSIONES:

1) PRIMER BIEN INMUEBLE: Relativo a un lote de terreno, ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: POR EL NORTE: Con Olga Beatriz Moreno Reyes, en 200mts con Rbo. S58°00 minutos 00 segundos E; POR EL SUR: Con Ricardo Ramón Barres, en 200mts con Rbo. S58° 00 minutos 00 segundos W; POR EL ESTE: Con Olga Beatriz Moreno Reyes, en 50mts con Rbo. S32°00 minutos 00 segundos W; y, POR EL OESTE: Con Pajonal en 50mts con Rbo. N 31° 00 minutos 00 segundos E. La superficie total del lote de terreno es de UNA HECTÁREA (1.00 Has).- **2) SEGUNDO BIEN INMUEBLE:** Relativo un lote de terreno ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: POR EL NORTE: Con Olga Beatriz Moreno Reyes, en cíen metros con rumbo sur en cincuenta y ocho grados, cero minutos, cero segundos E.; POR EL SUR: Con Florencio Ruiz, en cien metros con rumbo norte en cincuenta y ocho grados cero cero minutos, cero cero segundo W; POR EL ESTE: Con vía Esmeraldas Río Verde, en cien metros; POR EL OESTE: con Olga Beatriz Moreno Reyes, en cien metros, con rumbo norte en treinta y un grados treinta y nueve minutos, cero cero, minutos cero cero, segundos E. La superficie total del lote de terreno es de UNA HECTÁREA (1.00 Ha).- **3) TERCER BIEN INMUEBLE:** Relativo un lote de terreno ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Con Martha Salas Guijarro, en doscientos metros, con rumbo sur, cincuenta y ocho grados, cero cero minutos, cero cero segundos E; SUR: Con Florencia Ruiz (Hoy un Coronel), en doscientos metros, rumbo Norte, cincuenta y ocho grados, cero cero minutos, cero cero segundos W; ESTE: Con Beatriz Moreno Reyes, en cincuenta, metros, rumbo sur, treinta y dos grados cero minutos, cero cero segundo W; OESTE: Con Pajonal, en cincuenta metros rumbo norte, treinta y un grados, cero cero minutos, cero cero segundos. La superficie total del lote de terreno es de UNA HECTÁREA (1.00 Has).- **4) CUARTO BIEN INMUEBLE:** Relativo un lote de terreno ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Pajonal, en ciento cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros, (145.50 mts); POR EL SUR: Con carretera Esmeralda-Rio- Verde, en ciento cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros, (145.50 mts); POR EL ESTE: con propiedad de Ángel Custodio Casco Cárdenas, en quinientos cincuenta metros (550,00 mts); y, POR EL OESTE: Con propiedad de Manuel Velásquez, en cíen metros (100,00 mts), rumbo norte cincuenta grados cero cero minutos W; Con propiedad de Beatriz Moreno Reyes, en doscientos cincuenta metros (250,00 mts), rumbo Guijarro en doscientos metros (200,00 mts), rumbo norte cincuenta y ocho grados cero cero minutos W. La superficie total del lote de terreno es de OCHO HECTÁREAS (8.00 Has).- **5) QUINTO BIEN INMUEBLE:** Relativo un lote de terreno ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones,

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Con la Compañía Trapananda S.A. en cien metros punto diecinueve centímetros, con rumbo norte en sesenta y un grados treinta minutos, cincuenta y nueve segundos Este; POR EL SUR: Con propiedad de Manuel Velásquez en cien metros punto, quince centímetros con rumbo Sur en sesenta y un grados, cincuenta y cinco minutos, cincuenta y ocho segundos Occidente; POR EL ESTE: Con propiedad de Luis Proaño Montesino en cien metros punto veinte y ocho centímetros, con rumbo Sur en veinte y nueve grados, treinta y siete minutos, treinta segundos Este; y. POR EL OESTE: Con propiedad de Florencio Ruiz, en noventa y nueve metros punto cincuenta y cinco centímetros, con rumbo norte en veinte y nueve grados, treinta y nueve minutos, veinte y ocho segundos Occidente. La superficie total del lote de terreno es de UNO PUNTO CERO CERO CERO CINCO HECTÁREAS (1.0005 Has).- **6) SEXTO BIEN INMUEBLE:** Relativo un lote de terreno ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Con Pajonal, en trescientos cincuenta y siete punto sesenta y un metros; con rumbo norte en sesenta y un grados, cincuenta minutos, treinta y nueve segundos este; SUR: con carretera Esmeraldas-Rio Verde, en trescientos sesenta y tres punto treinta y nueve metros siguiendo su curso; ESTE: con propiedad de Plutarco Valencia, en cuatrocientos sesenta y cinco punto sesenta y un metros, con rumbo sur en treinta grados, cuarenta y seis minutos treinta y seis segundos este; y, OESTE: con propiedad de Luis Proaño Montesino, en quinientos cinco punto veinte metros con rumbo norte, en treinta grados, nueve minutos, cincuenta y cuatro segundos occidente.- La superficie total del lote de terreno es de DIECISIETE PUNTO CUARENTA Y SEIS OCHENTA Y NUEVE HECTÁREAS (17.4689 Has).- **7) SÉPTIMO BIEN INMUEBLE:** Relativo un lote de terreno ubicado en el sector el Pailón de la parroquia Camarones, del cantón y provincia de Esmeraldas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: POR EL NORTE: Con propiedad de José Enrique Barres, P. en cien punto veinte y seis metros con rumbo NORTE en sesenta y un grados veinte y nueve minutos y treinta y dos segundos Este; POR EL SUR: Con propiedad de Byron Ramón Cedeño Loor en cien punto diecinueve metros con rumbo SUR en veinte y nueve grados treinta y siete minutos y treinta segundos Este; POR EL ESTE: Con propiedad de Luis Proaño Montesdeoca, en cien punto diecinueve metros con rumbo SUR en veinte y nueve grados treinta y siete minutos y treinta segundos Este; POR EL OESTE: Con propiedad de Florencio Ruiz en cien punto dieciséis metros con rumbo NORTE en veinte y nueve grados, treinta y nueve minutos y cincuenta y tres segundos Oeste. La superficie total del lote de terreno es de UNO PUNTO CERO CERO TRES SIETE HECTÁREAS (1.0037 Has). A continuación ***Cuadro detalle de áreas escrituradas de los lotes de terreno que conforman una camaronera:***

1.- Lote de terreno con una superficie de 1.00 Has:		10.000,00 m2	***1.00 has.***
2.- Lote de terreno con una superficie de 1,00 Has:		10.000,00 m2	*1.00 has.*
3.- Lote de terreno Con una superficie de 1.00 Has:		*10.000,00 m2.*	*1.00 has.*
4.- Lote de terreno con una superficie de 8.00Has:		*80.000,00 m2.*	*8.00 has.*
5.- Lote de terreno con una superficie de 1.0005Has		*10.005,00 m2.*	*1.0005 has.*
6.- Lote de terreno con una superficie de 17.4689 Has:		*174.689,00 m2.*	*17.4689 has.*
7.- Lote de terreno con una superficie de 1.0037 Has:		*10.037,00 m2.*	*1.0037 has.*
Varios Lotes:		**SUPERFICIE HAS.**	**30.4731 has.**

2.12.- **ACCESO, VÍAS, ENTORNO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:**
Vías de Acceso: Entrada 1.- Vía asfaltada 30,00 kilometros al norte de Esmeraldas.
Internamente existe caminos de tierra y ripio, afirmados entre piscinas (muros).
Son parte de la infraestructura acuícola.
Transporte Público: transporte público y privado desde Esmeraldas a San Lorenzo del Pailón.
Servicios básicos públicos:
Existe red de energía eléctrica en la vía asfalta E15, sin conexión del predio.
No posee conexión a red de agua potable.
No posee conexión a red de alcantarillado pluvial ni sanitario.
No posee conexión a línea telefónica fija.

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Hare Manchena
QUITO

No posee internet público.
No posee servicio de recolección de desechos sólidos.
2.13.- **SEGURIDAD EN LA ZONA**: Al realizar el reconocimiento en el predio y la zona se observa que sus habitantes ingresan caminando a sus propiedades y señalaron que no existe riesgo o peligro mayor. Se observa en parte de las piscinas frontales ingreso de personas desconocidas a realizar actividades de uso de piscinas ubicadas en la parte frontal.
2.14.- **Mayor, mejor y óptimo uso del bien:** Zona se considera agrícola-forestal-turismo. Uso acuícola depende de la fuente efectiva de agua adecuada para uso de cría y engorde de camarones. En este predio existen piscinas abandonadas.
2.15.- **Valor Natural, Cultural o Científico del Bien**: No existen áreas naturales protegidas ubicadas en la propiedad o cercanas al predio investigado. No existen dentro de la zona productiva y predios en general avaluados, áreas que se puedan considerar como especiales, culturales o científicas, que ameriten su protección adicional.
2.16.- **Estrato Socioeconómico:** Se considera paisaje natural con influencia muy baja del centro poblado, existen escasas viviendas dispersas hacia lindero este o zona de playa. Se puede inferir o concluir que la zona corresponde a un estrato socioeconómico rural medio – bajo, acorde entorno productivo colindante.
2.17.- Densidad población, año 2010 (CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL INEC):
Población Total 2.817,00; Población masculina 1.474,00; Población femenina 1.343,00
2.18.- **CLASIFICACION DEL SUELO**: Es un proceso técnico vigente para valorar tierras rurales, aplica método denominado áreas homogéneas físicas y geoeconómicas (clases de tierras), rango definido numéricamente de 1 a 100 puntos, incluye 13 apreciaciones de clases de tierras especificas conformadas por sus "Valores Potenciales" (VP), son índices numéricos que representan la capacidad productiva de las tierras, en base a características y propiedades de los suelos.
Valor potencial inicial (VPi), es una tabla puntajes establecida de manera experimental respecto a condiciones: agronómicas, climatológicas y topográficas, máximo 80 puntos. Los 20 puntos complementarios, distribuidos y adicionados acorde a zona de vida.
Tierras investigadas corresponden a clases tierras: V
Terrenos, requieren prácticas de manejo y conservación de suelos.
2.18.1.- PROCESO TECNICO DE VALORACIÓN DE TIERRAS RURALES (terreno natural):

	CLASES DE TIERRAS PARA VALORACIÓN COMERCIAL			AREA (HAS.)
8 CLASES	APRECIACIÓN (TRECE CLASES DE TIERRAS)	RANGOS (UP) sobre 100 puntos.	NUMERO para expresar LA CLASE	
I	1.- Excelente	85-100	92	
II	2.- Muy buena	77-84	80	
	3.- Buena	70-76	73	
III	4.- Moderadamente buena	64-69	67	
	5.- Moderadamente buena a mediana	59-63	61	
IV	6.- Mediana	53-58	55	
	7.- Mediana a regular	47-52	49	
V	8.- Regular	41-46	44	**27.4931**
VI	9.- Regular a mala	35-40	38	
	10.- Mala	27-34	30	
VII	11.- Mala a muy mala	19-26	23	
	12.- Muy mala	´12-18	15	**2.9800**
VIII	13.- Improductiva	<11	02	
	TOTAL:			**30.4731**

Nota: valores asignados corresponden a investigaciones realizadas en la zona y región.
Normativa se aplica para valorar tierras rurales en Ecuador. El valor potencial del suelo es un valor abstracto representado por la capacidad de producción del suelo (independiente de la voluntad humana), proviene de sus características naturales y de sus características físicas consideradas desde el punto de vista de la fertilidad, para medirlo se usa una unidad convencional llamada "Unidad de Producibilidad" (UP).

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

Las tierras se clasifican en función de su vocación y potencial, las clases agrológicas son un grupo de suelos que tienen un grado relativo de riesgo o limitaciones similar. Se designan con números romanos del I al VIII, y los riesgos o limitaciones aumentan de la clase I a la clase VIII.

2.19.- **DETALLE AREAS DE USO ACTUAL DEL SUELO:**

Área total:	*30.4731 has.*
Camino interno tierra:	*muros de piscinas, mal estado y abandono total.*
Área construcciones:	*106.00 m2., equivale a 0.0106 has.*
Área piscinas:	*22.66 has., aproximado*
Módulo Tilap 9D, piscinas camaroneras:	*0.25 has.*
Área reserva:	*4.5725 has.*
Total:	*30.4731 has.*

*2.20.- **TECNOLOGIA DE PRODUCCIÓN**: No se determina por cuanto el predio rural esta abandonado desde hace varios años.*

2.21.- **GRADO DE REALIZACIÓN / CALIDAD DEL INMUEBLE**: En base a inspección e información recibida, considero por su ubicación el grado de calidad de la propiedad para venta o negociación: es bajo en el mediano o largo plazo en caso de posible venta o realización del inmueble por encontrarse en abandono total.

Grado de realización:

Alto		Mediano	
Bajo	X		

Calidad del Bien: Bajo por no disponer de servicios básicos públicos en su totalidad, piscinas camaroneras, canales y su infraestructura en abandono total y sin mantenimiento.

Alto		Mediano	
Bajo	X		

3.- VALORACIÓN:

La metodología utilizada para el desarrollo del presente reporte pericial de avalúo, consistió en efectuar las siguientes actividades sobre los bienes inmuebles en estudio:

VERIFICACIÓN FÍSICA: Lotes de terreno que conforman un solo cuerpo, situado en el sector El Pailón de Camarones, ubicado en el km. 125 de la vía San Lorenzo – Esmeraldas, margen derecha; se realizó inspección y verificación física del inmueble rural y uso actual del suelo.

PERITAJE TÉCNICO: Se procedió a levantar información sobre el uso actual del suelo de la propiedad rural integrada por varios lotes de terreno; se realizó la toma de datos técnicos, estado actual de piscinas, muros, compuertas, canales, construcciones, mejoras e infraestructura acuícola, además de reconocimiento general de la zona, entorno rural, con el objeto de determinar sus características rurales, zonas de influencia importantes o predominantes en sus linderos y accesos, servicios públicos, topografía o relieve y cercanía a centros poblados del inmueble investigado.

AVALÚO: Una vez terminadas las etapas de verificación física y peritaje técnico, se procedió a determinar el valor de mercado del terreno natural.

Se entiende como ***valor de mercado*** o "valor comercial justo", el precio al que un bien podría cambiar de propietario, entre un comprador interesado y un vendedor también deseoso de vender, estando ambos razonablemente bien informados de todos los hechos pertinentes, y sin que uno ni otro estén obligados a comprar o vender el inmueble en las condiciones actuales.

El valor de mercado, nos permite estimar el avalúo de la propiedad en estudio: "la cifra estimada por la que un activo o inmueble podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción de ninguna clase o tipo."

El valor de mercado está directamente ligado a la ubicación, características y entorno de la zona rural y cercanía a poblados, influencia de red de servicios básicos; valor del terreno natural en función de su valor potencial (clase de tierra) y del del uso actual del

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

suelo, entorno, acceso, estado actual, etc., siendo posible que se presenten variaciones significativas en los valores obtenidos e investigados en consideración entre la oferta y la demanda, en radios relativamente próximos al punto analizado e investigaciones realizadas o personas residentes del lugar y conocedores de la realidad actual del mercado inmobiliario de tierras.

Para poder determinar el valor de mercado o valor venal del bien estudiado, hemos efectuado una recorrida e investigación por la microzona y zona sujeta a estudio para establecer el correspondiente valor medio comercial de las tierras en el sector y predios investigados.

El valor de mercado se determinó en base a las siguientes fuentes y métodos:

Búsqueda y averiguación de antecedentes relativos a ofertas de venta y/o de compra-venta de predios rurales, con o sin construcciones, con o sin infraestructura acuícola, consultas e investigaciones en zona de estudio, estado actual de las piscinas y muros, estado actual y construcciones, información de datos comparables con la sujeta estudio, y ubicadas dentro de un entorno que sea semejante al analizado, valor de predios rurales y homogenizados, interés por comprar predio con plantación en abandono y sin mantenimientos, etc.

Utilización de datos de archivo con los que cuento como base de datos.

Corrección de los valores por hectárea arriba indagados, en base a coeficientes "ad hoc" aplicables a este tipo de predios rurales, y que tienen en cuenta factores como fuente, tamaño, clase o calidad de tierra (valor potencial), uso, ubicación, mayor y mejor uso, servicios públicos disponibles, vecindad o entorno, posibilidades reales de venta en las condiciones actuales de uso y manejo, inmueble que se encuentra abandonado (afecta en su deseabilidad real o efectiva), etc.

3.1.- **PROCESO TÉCNICO DE VALORACIÓN**: La práctica profesional especializada en avalúos de bienes inmuebles contempla 3 métodos para la determinación del valor actual, los cuales son: a) Costo de reposición (construcción y mejoras incorporadas al suelo); b) Ventas comparadas o de comparación (valor de la tierra); y c) Ingresos netos (El Método de Capitalización o Método de la renta indirecto, es una variante del Método de la Renta. Se basa en el cálculo esperado de las rentas futuras de un inmueble, un negocio o un activo, actualizadas a valor presente).

El *método del costo* postula que un comprador informado no pagará más por un activo, que el costo de reproducir o construir otra mejora o bien nuevo, con la misma capacidad técnica de uso, manejo, estado actual y de producción, para posteriormente deducirle la porción de depreciación o amortización acumulada hasta la fecha, que se estima para la actual condición de uso.

El *método de ventas comparadas* postula que un comprador informado no pagará más por un bien que el costo de adquirir un bien existente en el mercado, con igual capacidad o características semejantes, en condiciones semejantes de avance de obra de la obra o mejoras incorporadas al suelo natural.

El *método de ingresos netos* postula que el valor de los bienes es determinado a partir de la conversión de los beneficios futuros que generan los mismos aplicables en condiciones reales, no se aplica en el presente estudio por situación económica y política del país y por no disponer de información real de la propiedad, además el predio se encuentra en abandono y sin producción.

El enfoque aplicado en este avalúo constituye la valoración que prescinde de los valores originales y mecanismos contables de depreciación previos, basándose en una apreciación técnica de la situación actual del inmueble y de sus costos actuales invertidos, en el estado de conservación que presentan actualmente y donde se encuentran (donde están y como están a la fecha actual).

En cuanto al método de ventas comparadas, éste sólo ha sido utilizado en este informe para el rubro de terreno natural en función de su valor potencial o clase agrologica de tierras como ordena y determina la normativa vigente que debe ser aplicada en predios rurales. Por su parte, el método de ingresos netos no fue utilizado en esta ocasión, por no formar parte del alcance del proyecto.

El ***valor a nuevo o reposición*** es el valor de inversión a efectuar hoy o valor de reposición de las mejoras, construcciones y obras civiles, considerando para ello su estado actual de mantenimiento, avance de obra y otros análogos aplicables a los

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

existentes.
Para el caso del terreno, el valor a nuevo corresponde al de compra-venta en la zona.
El ***valor actual*** coincide con el denominado *"valor de uso"* o de *"utilización económica"*, que es el valor económico que tienen los bienes para su propietario en razón de la utilización que de ellos realiza o realizaría en el futuro a corto plazo. Equivale al valor actual de los servicios futuros previstos que brindará cada bien a lo largo de su vida útil restante.
3.2.- DEPRECIACIÖN: La depreciación se realizó en base a criterios de uso y aceptación general, los cuales consideran factores tales como antigüedad de cada unidad, vida residual probable (expectativa de vida futura), estado de conservación, y grado de obsolescencia. A continuación el detalle y su formula aplicada en la valoración de las construcciones y obras civiles: VA=Vn – (Vn-Vr) *K

.- Factores para el avalúo de bienes inmuebles
.- Métodos
.- Avalúo de las construcciones usadas: cuanto costaría de nuevo
- Depreciación del inmueble: pérdida de valor
- Vida de las construcciones: duración de la construcción
- Tablas para valorar las construcciones: Fitto y Corvini; Ross-Heidecke

Fórmula: $VA = Vn - (Vn - Vr) * K$

Dónde: VA = valor actual
Vn = valor de nuevo para la edificación
Vr = valor residual
K = coeficiente según % de edad y estado. Tablas de Heidecke y de Fitto y Corvini

$K = \frac{Edad}{Vida\ útil} \times 100 = \%$ en edad.

Tabla 1. de Heidecke de Depreciación por Estado de Conservación

CALIFICACIÓN	CONDICIONES FÍSICAS	ESTADOS	COEFIC. DEPREC.
	NUEVO	Óptimo	00
1.5	No ha sufrido ni necesita reparaciones	Muy bueno	0,032
	BUENO Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	2,52
2.5		Intermedio	8,09
	REGULAR Requiere reparaciones simples	Regular	18,10
3.5		Deficiente	32,20
	MALO Requiere reparaciones importantes	Malo	52,60
4.5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo	72,20
	Para demolición	Sin valor	100

3.3.- AVALUO DE LA TIERRA: *A continuación, el proceso técnico de HOMOGENIZACION EN BASE ES EL ESTUDIO MERCADO PARA OBTENER PRECIO BASE: US$ 21.807,23/ha., clase de tierra V (44/100 pts.); y CLASE VII (15/100 pts.) US$ 7.434,08:*

AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO DE VARIOS INMUEBLES O LOTES DE TERRENO QUE CONFORMAN UNA CAMARONERA				
DENOMINACIÓN	**CANTIDAD HAS.**	**VALOR UNIT. (US$/ha.)**	**ESTADO ACTUAL INFRAESTRUCTURA DE LA CAMARONERA**	**VALOR ACTUAL US$/HA.**
CAMARONERA ABANDONADA	**SUPERFICIE**	**VALOR BUEN ESTADO**	**REGULAR**	**CAMARONERA IMPRODU7CTIVA**
TERRENO CLASE V	**27,4931**	21807,23	0,8190	17860,12
TERRENO CLASE VII	**2,9800**	7.434,08	0,8190	6088,51
TOTAL TERRENO	**30,4731**			

Valor US$ 21.807,23/ha., clase de tierra V (44/100 pts.); y CLASE VII (15/100 pts.) US$ 7.434,08: se aplica factor estado – mantenimiento 0,8190, estado regular y se obtienen los valores finales aplicados: US$ 17.860,12 (clase V) y US$ 6088,51 (clase VII)

AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO DE VARIOS INMUEBLES O LOTES DE TERRENO QUE CONFORMAN UNA CAMARONERA					
DENOMINACIÓN	**CANTIDAD HAS.**	**VALOR UNITARIO ESTADO ACTUAL US$/HA.**	**Valor Total a NUEVO o REPOSICIÓN (US$/ha.)**	**VALOR ACTUAL o de MERCADO (US$/ha.)**	**VALOR de OPORTUNIDAD (US$/ha.)**
CAMARONERA ABANDONADA	**SUPERFICIE**	**CAMARONERA IMPRODUCTIVA**	**VALOR EN BUEN ESTADO O NUEVO**	**VALOR RAZONABLE**	**VALOR VENTA RAPIDA**
TERRENO CLASE V	**27,4931**	17860,12	621270,65	491030,07	441927,06
TERRENO CLASE VII	**2,9800**	6088,51	45791,22	18143,76	16329,38
TOTAL TERRENO	**30,4731**		**667.061,87**	**509.173,82**	**458256,44**
TOTAL AVALUO			**667.061,87**	**509.173,82**	**458256,44**

NOTARIA 55
Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

3.4.- AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

AVALÚO CONSTRUCCIONES Y MEJORAS										
DENOMINACIÓN	VALOR UNIT. REPOSICIÓN	VALOR DEPREC (Vr).	COSTO DIRECTO	VALOR UNIT. REPOS. NUEVO (Vn)	VALOR APLICADO (VA)	AREA LEVANT. (m2)/(m)/(ha.)	ÁREA NETA (m2)/(ha.)	AVALÚO COMERCIAL (US$)	VALOR NUEVO (US$)	VALOR DE OPORTUNIDAD (US)
ESTACIÓN DE BOMBEO	$ 220,00	$49,73	$220,00	$220,00	$ 175,24	42,40	42,40	$ 7.430,17	**$ 9.328,00**	$ 6.687,16
ESTACIÓN DE BOMBEO	$ 220,00	$49,73	$220,00	$220,00	$ 175,24	45,60	45,60	$ 7.990,94	**$ 10.032,00**	$ 7.191,85
GARITA CONTROL	$ 240,00	$18,94	$240,00	$240,00	$ 222,95	12,00	12,00	$ 2.675,45	**$ 2.880,00**	$ 2.407,90
CUARTO CUIDADOR	$ 245,00	$19,33	$245,00	$245,00	$ 227,60	6,00	6,00	$ 1.365,59	**$ 1.470,00**	$ 1.229,03
TOTAL AVALÚO:								**$ 18.096,56**	**$ 22.240,00**	**$ 16.286,90**
E.C.: ESTADO DE CONSERVACIÓN										

Nota: se valoran construcciones en su estado regular y bueno. No se consideran en el avalúo construcciones desmontables.

3.5.- Cuadro Resumen: Valor del Terreno y Construcciones:

AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO DE VARIOS INMUEBLES O LOTES DE TERRENO QUE CONFORMAN UNA CAMARONERA					
DENOMINACIÓN	**CANTIDAD HAS.**	**VALOR UNITARIO ESTADO ACTUAL US$/HA.**	**Valor Total a NUEVO o REPOSICIÓN (US$/ha.)**	**VALOR ACTUAL o de MERCADO (US$/ha.)**	**VALOR de OPORTUNIDAD (US$/ha.)**
CAMARONERA ABANDONADA	**SUPERFICIE**	**CAMARONERA IMPRODUCTIVA**	**VALOR EN BUEN ESTADO O NUEVO**	**VALOR RAZONABLE**	**VALOR VENTA RAPIDA**
TERRENO CLASE V	**27,4931**	17860,12	621270,65	491030,07	441927,06
TERRENO CLASE VII	**2,9800**	6088,51	45791,22	18143,76	16329,38
TOTAL TERRENO	**30,4731**		**667.061,87**	**509.173,82**	**458256,44**
AVALÚO CONSTRUCCIONES					
CONSTRUCCIONES			22240,00	18096,56	16286,90
TOTAL AVALUO			**689.301,87**	**527.270,38**	**474543,35**

Adicionalmente al valor de mercado, se determinó lo que se denomina como ***valor de oportunidad***, vale decir el valor de liquidación o más propiamente "de venta rápida".

El valor de oportunidad es el monto razonable que se podría recibir de la venta del inmueble, dentro de un plazo de tiempo corto o perentorio, en estado de avance actual del inmueble, estado actual de mejoras incorporadas al terreno natural fijas (no incluye containers o contenedores u otros desmontables) y su avance de obra efectivo, pudiendo también involucrar en algunos casos un vendedor no dispuesto, y un comprador con pleno conocimiento de la desventaja del vendedor.
Para el presente estudio, y dadas las características de interés comercial tanto de la zona o del mayor y mejor uso del inmueble rural abandonado como sistema productivo acuícola, esto es el predio con destino económico actual acuícola en abandono total, presenta bajas oportunidades de venta en las actuales condiciones de uso, tamaño, manejo y mercado inmobiliario, se ha determinado un **coeficiente de quita o "de castigo" de 0,90** (el valor de oportunidad es un -10% menor al valor de mercado en el valor del terreno por cuanto la zona presenta opciones de otros usos productivos, el valor actual del terreno acorde a las actuales condiciones, todas en proceso de deterioro por falta de mantenimiento).
El ***valor de reposición*** es el valor que tendría ejecutarse el inmueble, si se debe reponer las mejoras realizadas a la fecha de inspección del inmueble, considerando para ello características y detalles descritos. Respecto a la camaronera se realiza su avalúo a su estado actual, no produce ningún tipo de ingreso o renta.

4.- ACLARACIONES Y OBSERVACIONES:

Informe de avalúo realizado en base a información recibida de la entidad solicitante y depositario judicial e inspección realizada a los lotes de terrenos valuados que conforman una camaronera, que en total es de 30.4713 hectáreas.
No se valoran bienes desmontables.
El Perito adopta como válida la información que le fue proporcionada. No se aplica el Método de Capitalización de Rentas, por cuanto no existe información técnica y confiable para definir el valor promedio de los ingresos por concepto de alquiler o renta.
No es factible técnicamente realizar valoración por cada uno de los lotes de terrenos que conforman una camaronera por desconocer la ubicación de cada lote dentro de la camaronera y sus linderos específicos identificables en campo no existen dentro de la camaronera que fue manejada como una unidad productiva acuícola integral, para realizar el avalúo por cada lote se requiere un levantamiento topográfico actualizado con sus respectivas coordenadas geográficas de sus vértices o hitos o puntos que permitan ser identificables para proceder a realizar el avalúo individual de cada uno de los siete lotes y este tipo de trabajo requiere realizar en campo y costo adicional del especialista ingeniero geógrafo de un costo aproximado de US$ 4.000,00 dolares americanos + IVA; o a su vez requerir al propietario levantamiento actualizado al propietario y que tenga firma de responsabilidad de un profesional calificado.
El detalle de ubicación de cada uno de los siete lotes permitirá identificar que lotes se ubican a la vía asfaltada, cuales lotes son internos con o sin acceso y que lotes se ubican junto a zona de playa.
Este trabajo técnico conlleva actualizar escrituras públicas en caso de ser necesario dotar a cada lote interno de servidumbres de accesos que permitan su ingreso desde la vía pública y proceder a una justa valoración comercial.
Los lotes internos ubicados junto a zona de playa contendrán datos técnicos específicos y regulados por el GAD Municipal de Esmeraldas y su aprobación, además de su actualización en escrituras públicas y nueva inscripción en el Registro de la Propiedad Municipal, ingreso a catastro y otros que amerite la normativa municipal.
Dotar de servidumbres de acceso a lotes interno implica afectar a lotes colindantes y su respectiva actualización de linderos en escrituras públicas, dimensiones, reinscribir en el registro de la propiedad municipal, nuevo ingreso a catastro, nuevas actas de embargo u otros que ordene la regulación o normativa municipal del cantón Esmeraldas.
El valor catastral no es factible obtener por cuanto el GAD Municipal de Esmeraldas, entrega información del valor comercial catastral o información predial únicamente a los propietarios sean estas personas naturales o jurídicas, por lo que este valor no está disponible como informativo, ya que su valor es con fines fiscales o impositivos, según lo determina el COOTAD, se realizó consulta respectiva en oficinas y en el siguiente link: https://consulta.esmeraldas.gob.ec/informacionpredial.jsp?radio=3&txtid=TRAPANANDA+SA
Se incluyen los siguientes anexos como parte integral y complementaria del presente informe de avalúo:
Anexo 01: Riesgo Ambiental.
Anexo 02: Plano predio valuado, obtenido en base a información y reconocimiento de la zona. Se recomienda solicitar al propietario levantamiento planimétrico y/o topográfico a fin de determinar con precisión el área real o efectiva.
Anexo 03: Proceso Técnico de Valoración de Construcciones y Mejoras.
Anexo 04: Obtención Precio Base.
Anexo 05: Factor de Comercialización.
Anexo 06: Glosario.

NOTARIA 55
Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

5.- CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN:

Valor de Mercado:	**US$**	**527.270,38**	(Dólares Estadounidenses, Quinientos veinte y siete mil doscientos setenta, con 38/100.
Valor de Oportunidad:	**US$**	**474.543,35**	(Dólares Estadounidenses, Cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos cuarenta y tres, con 35/100)
Valor de Reposición:	**US$**	**689.301,87**	(Dólares Estadounidenses, Seiscientos ochenta y nueve mil trescientos uno, con 87/100.

Valor de Mercado o Valor Actual de Mercado.
Valor de Oportunidad o Valor de Realización.
Valor de Reposición o Nuevo
Valor Catastral, sin información disponible para el año 2025.

6.- DECLARACIÓN: Por mis propios derechos y/o por los que represento como José René López Chávez, en calidad de Perito Valuador calificado y calificación actualizada, dentro del presente informe técnico entregado el día 14 de enero de 2025, DECLARO: bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje técnico y avalúo comercial del inmueble rural de 30,4731 hectáreas, ubicado en el sector El Pailón de la parroquia Camarones del cantón y provincia de Esmeraldas; es veraz, fidedigno y real, acorde a las condiciones actuales de uso, ocupación, manejo y mercado inmobiliario vigente; informe realizado en base a información recibida por el solicitante; por lo tanto me hago responsable civil o penalmente del mismo.
Atentamente.

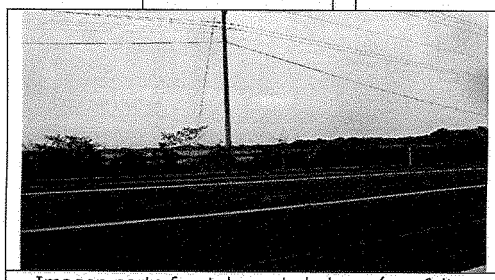
Ing. José René López Chávez
CC: 1706773262
Registro Super de Bancos: PA-202-158 (Vigente: 2025)
Actualización: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O de Fecha: 09/12/2024
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNP-473

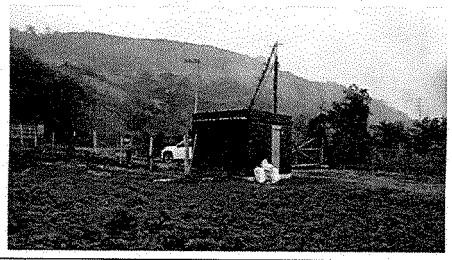
Diligencia realizada con la presencia de la señora Depositaria Judicial señora Patricia Mantilla Andrade, quien firma el presente informe técnico pericial.

Patricia Mantilla Andrade
CC: 1712829108
DEPOSITARIO JUDICIAL

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

7.- ANEXO FOTOGRÁFICO


Imagen parte frontal propiedad en vía asfalta.


Imagen zona de ingreso.

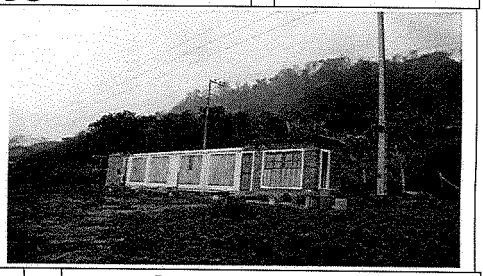

Imagen caseta cuidador.


Imagen parte frontal, frente a vía asfaltada.

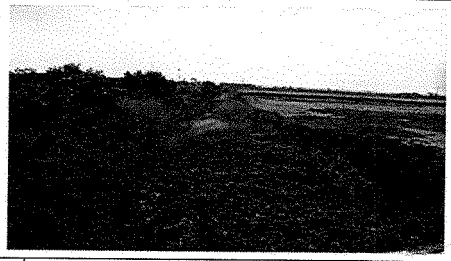

Imagen interior camaronera abandonada.


Imagen fondo de piscina de camaronera.


Imagen interior camaronera.

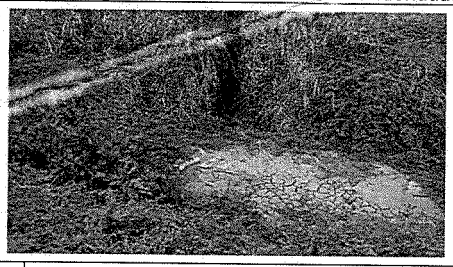

Imagen muros en mal estado.


Imagen camino camaronera.


Imagen interior camaronera.

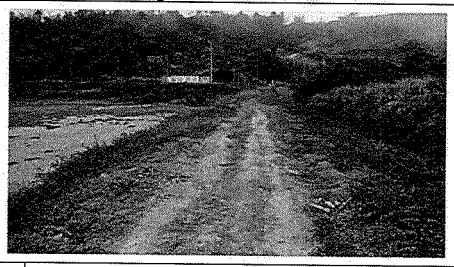
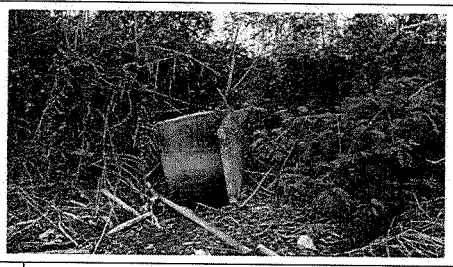
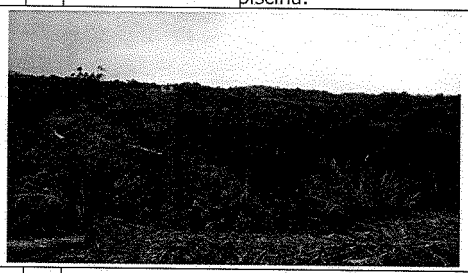

Imagen muros camaronera.


Imagen muro y compuerta de hormigón piscina.


Imagen muros en mal estado.


Imagen muro o compuerta de hormigón en mal estado.


Imagen interior camaronera.

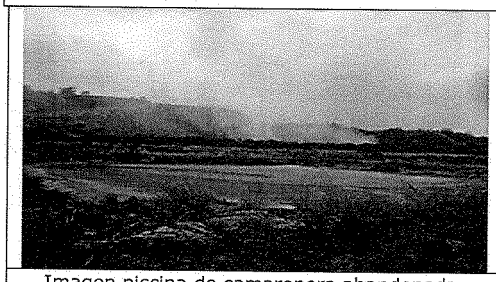

Imagen piscina de camaronera abandonada.


Imagen muro en mal estado.


Imagen interior camaronera.

Dr. Eduardo Hare Maneheno
QUITO

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

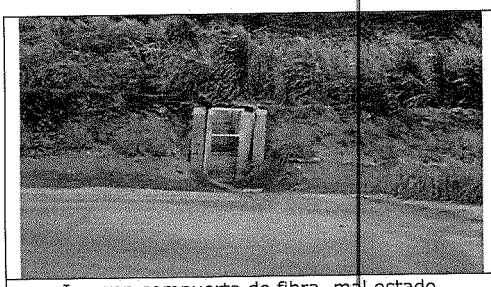

Imagen compuerta de fibra, mal estado.


Imagen piscina con sedimentos.

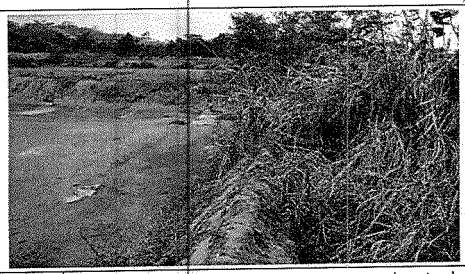

Imagen piscinas y muros en mal estado.


Imagen muros en mal estado.

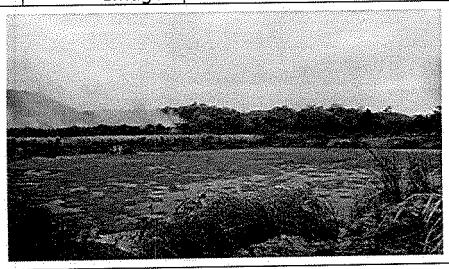

Imagen piscinas en mal estado.


Imagen compuertas hormigón en mal estado.


Imagen canal en mal estado.

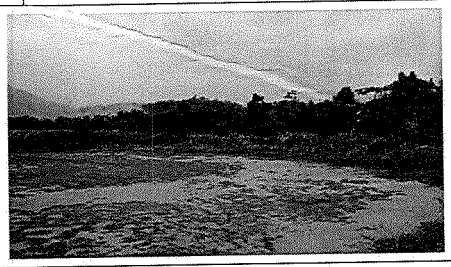

Imagen piscinas abandonadas.


Imagen canal destruido.


Imagen construcciones en mal estado.


Imagen construcciones en mal estado.


Imagen construcciones en mal estado.


Imagen construcciones en mal estado.


Imagen muros en mal estado.


Imagen camino en muros con malezas y quema de vegetación.

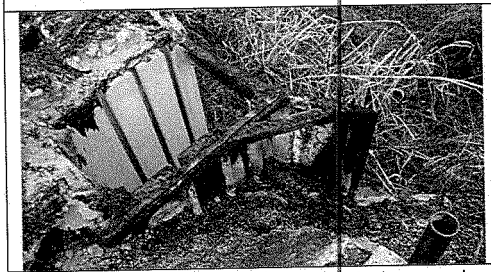
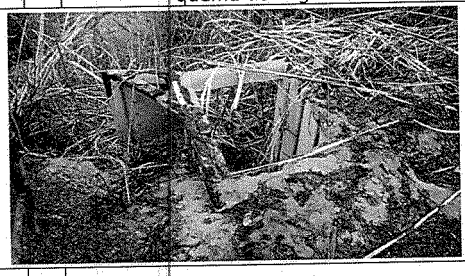
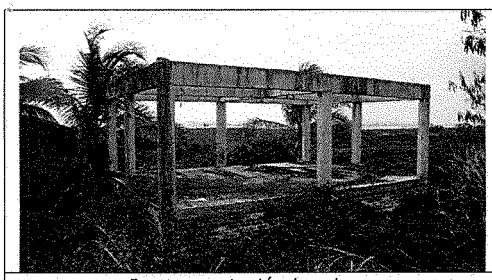
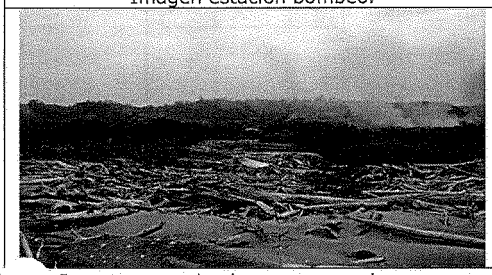
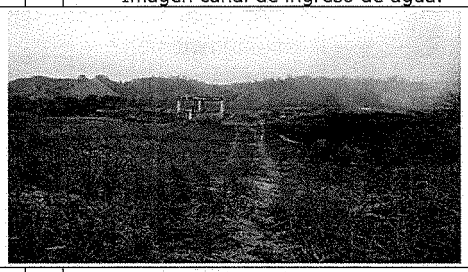
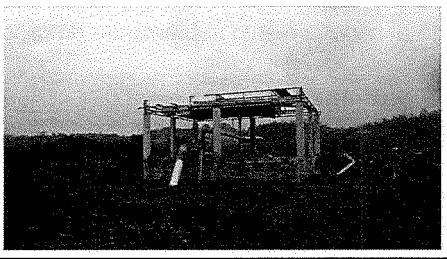

Imagen compuertas de fibra en piscinas, mal estado.


Imagen compuertas destruidas.


Imagen compuertas de fibra, quemadas.

		
Imagen estación bombeo.	Imagen zona o canal de ingreso de agua.	Imagen canal de ingreso de agua.
		
Imagen zona de playa y acceso de agua.	Imagen zona de playa.	Imagen zona frente a la playa.
		
Imagen zona de playa.	Imagen estación de bombeo 2	Imagen tubos de bombeo destruidos.
		
Imagen interior camaronera.	Imagen zona frontal hacia vía asfaltada.	Imagen vía asfaltada San Lorenzo – Esmeraldas.

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Haro Manchena
QUITO

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jaureguí N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es

ANEXO 01: RIESGO AMBIENTAL:

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

1. Actividades realizadas en la propiedad	**SI**	**NO**	**SD**
* Se realizan actividades industriales en la propiedad?		X	
* Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?		X	
* Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?		X	
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?		X	
Aspectos relevantes: incluyen estaciones de servicio de combustible, mecánicas, depósitos chatarra, relleno sanitario, complejo ambiental, etc.			
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?		X	
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		X	
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?		X	
3. Otros posibles problemas ambientales			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o sucios exteriores?		X	
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		X	
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?		X	
* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?		X	
4. Seguridad en caso de incendios			
* En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?		X	
* En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo? En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización?		X	
* La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?		X	
5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad			
* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?		X	
* Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?		X	
* Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?		X	
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?		X	

Resultado obtenido en base observaciones y consultas realizadas a vecinos zona:	ALTO
Nota: no corresponde a un estudio tecnico-cientifico.	MEDIO
	BAJO

Anexo 02: PLANO PREDIO VALUADO, UBICACIÓN Y ACCESO DESDE CAMARONES:

Ing. José René López Chávez. Perito Calificado: Superintendencia de Bancos: PA-2002-158
Resolución: SB-DTL-2021-0158; Actualización de Calificación: Oficio Nro. SB-DTL-2024-1593-O (Fecha: 09/12/2024)
Dirección: Martin Ochoa de Jauregui N56-101 y Melchor de Valdez; San Carlos – Quito – D.M. Teléf.: +593999725689; E-mail: jorelo@hotmail.es





NOTARIA 55
Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

ANEXO 03: PROCESO TECNICO DE VALORACION CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

AVALÚO CONSTRUCCIONES Y MEJORAS										
DENOMINACIÓN	VALOR UNIT. REPOSICIÓN	VALOR DEPREC (Vr).	COSTO DIRECTO	VALOR UNIT. REPOS. NUEVO (Vn)	VALOR APLICADO (VA)	AREA LEVANT. (m2)/(m)/(ha.)	ÁREA NETA (m2)/(ha.)	AVALÚO COMERCIAL (US$)	VALOR NUEVO (US$)	VALOR DE OPORTUNIDAD (US)
ESTACIÓN DE BOMBEO	$ 220,00	$49,73	$220,00	$220,00	$ 175,24	42,40	42,40	$ 7.430,17	$ 9.328,00	$ 6.687,16
ESTACIÓN DE BOMBEO	$ 220,00	$49,73	$220,00	$220,00	$ 175,24	45,60	45,60	$ 7.990,94	$ 10.032,00	$ 7.191,85
GARITA CONTROL	$ 240,00	$18,94	$240,00	$240,00	$ 222,95	12,00	12,00	$ 2.675,45	$ 2.880,00	$ 2.407,90
CUARTO CUIDADOR	$ 245,00	$19,33	$245,00	$245,00	$ 227,60	6,00	6,00	$ 1.365,59	$ 1.470,00	$ 1.229,03
TOTAL AVALÚO:								$ 18.096,56	$ 22.240,00	$ 16.286,90
E.C.: ESTADO DE CONSERVACION										

ANEXO 04: Proceso homologación para obtener Precio Base:

PROCESO TÉCNICO DE HOMOGENIZACIÓN

HOMOGENIZACIÓN U HOMOLOGACIÓN DE VALORES INVESTIGADOS

VARIOS LOTES DE TERRENO QUE CONFORMAN UNA CAMARONERA. LOTE RURAL INVESTIGADO: 30,47 HAS. SECTOR: CAMARONES - EL PAILÓN.

USO SUELO:		ACUICOLA	FACTOR FUENTE O NEGOCIACIÓN			FACTOR UBICACIÓN					FACTOR TAMAÑO				FACTOR FORMA		FACTOR INFRAESTRUCTURA			
ESTUDIO MERCADO (INVEST)	(INVEST) US$/HA.	FUENTE (MULTIPLICA)	factor fuente	(INVEST X F. FUENTE	REPITE	UBICACIÓN	factor ubic. (DIVIDE)	PROCESO	UBIC / F. UBIC.	REPITE	TAMAÑO (HAS./HA.)	fact TAMAÑO (DIVIDE)	TAMAÑO	(INVEST / FACT TAM.	FACTOR FORMA (divide)	RESULTADO F. FORMA	DIVIDE	COEF. FINAL	VALOR INIC X COEF FIN	VALOR FINAL (US/m2.)
XAVIER CARABALI TELÉF: 0993158053	31.132,07	OFERTA	0,80	24905,66	24905,66	MENOR	0,90	27672,95	27672,95	27672,95	27672,95	1,00	27672,95	1,00	0,90	30747,72	1,40	0,71	21962,66	21.962,66
PAOLA VALLEJO TELÉF.: 0995531318	22.857,14	OFERTA	0,95	21714,28	21714,28	MENOR	0,90	24126,98	24126,98	24126,98	24126,98	1,00	24126,98	1,00	0,90	26807,76	1,40	0,84	19148,4	19.148,40
ENRIQUE GUZMAN TELÉF.: 0997607167	36.200,00	OFERTA	0,80	28960,00	28960,00	MENOR	1,00	28960,00	28960,00	28960,00	28960,00	1,00	28960,00	1,00	0,90	32177,78	1,40	0,63	22964,13	28.960,00
CARLOS CORELLA TELÉF.: 0988767601	19.867,00	OFERTA	0,95	18873,65	18873,65	MENOR	1,00	18873,65	18873,65	18873,65	18873,65	1,10	20761,02	0,90	0,90	23067,79	1,40	0,69	13617,35	17.157,86
	110.056,21										99633,58									
PROMEDIO GENERAL SIN HOMOLOGAR	27.514,05																			
NUMERO INVESTIGACIONES REPRESENTATIVAS	4		TAMAÑO DE LOTE TIPO INVESTIGADO (HAS):								24908,40									
promedio	27.514					PRECIO BASE (HOMOGEINIZADO):								US/HA.						21.807,23
desviacion st	7498,89		PRECIO BASE											ESTADO						5159,85
coefic variac	27,3%		AJUSTADO (US$/HAS./m2.)			$					21.807,23			FACTOR	0,8190	$ 17.860,12	CLASE V	$ 17.860,12		23,7%

ANEXO 05: Factor Comercialización para obtener Valor de Oportunidad:

PROBABILIDAD DE VENTA	TIEMPO EN DIAS	FACTOR (COEFIC,) DE DESCUENTO
INMEDIATO	90 A 180	0 - 4%
CORTO PLAZO	181 A 360	5 - 9%
MEDIANO PLAZO	361 A 1800	10 - 14%
LARGO PLAZO	1801 EN ADELANTE	15 - 20%

Estima que la venta del inmueble se realizara en el mediano plazo: -10%

Anexo 06: ***GLOSARIO:***

ACUICULTURA*: es el conjunto de actividades, técnicas y conocimientos de crianza de especies acuáticas, vegetales y animales. Es una importante actividad económica de producción de alimentos, materias primas de uso industrial y farmacéutico, y organismos vivos para repoblación u ornamentación.*

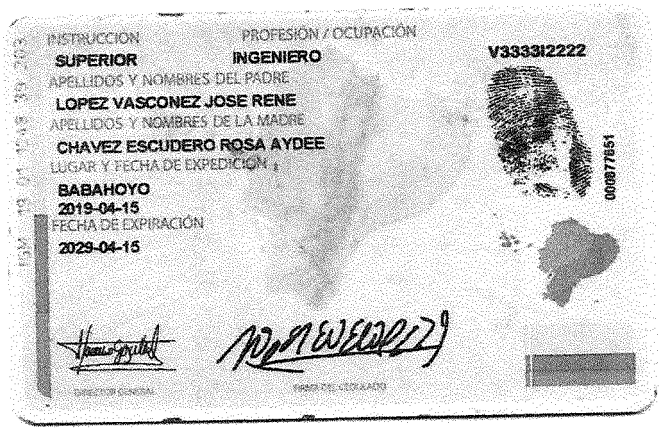
Los sistemas de cultivo son muy diversos, de agua dulce o agua de mar, y desde el cultivo directamente en el medio hasta instalaciones bajo condiciones totalmente controladas. Incluye: macroalgas, moluscos y crustáceos. Los profesionales encargados de esta labor son los ingenieros pesqueros, ingenieros zootecnistas, ingenieros acuícolas y los biólogos marinos. El cultivo de camarón es cuando la gente cultiva el crecimiento del camarón durante todo su ciclo de vida, lo que generalmente termina con la venta del camarón en el mercado para consumo humano. Se considera una forma de acuicultura.

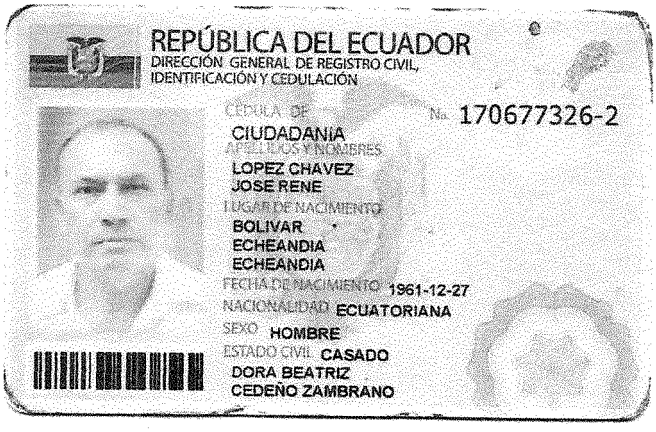
PISCÍCOLA: es un adjetivo que significa relativo o perteneciente a los peces. También se refiere a la piscicultura, que es la crianza de peces y otros seres vivos en ambientes acuáticos controlados.

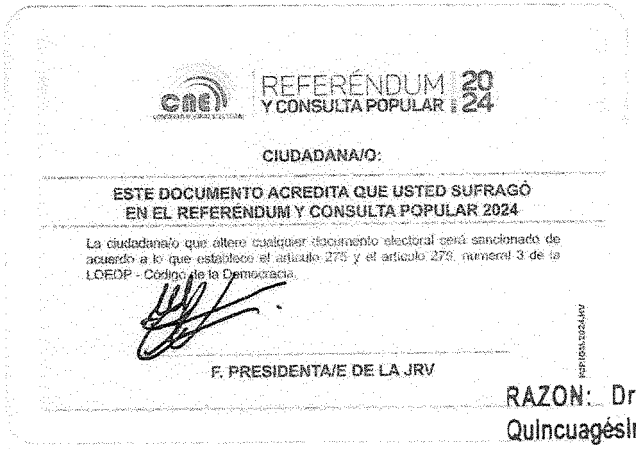
VALOR CATASTRAL: según el artículo 495 del COOTAD, donde señala que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cuatro cientos cincuenta y uno 451


INSTRUCCION
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERO
V3333I2222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LOPEZ VASCONEZ JOSE RENE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CHAVEZ ESCUDERO ROSA AYDEE
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
BABAHOYO
2019-04-15
FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-04-15
000877851


REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 170677326-2
APELLIDOS Y NOMBRES
LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE
LUGAR DE NACIMIENTO
BOLIVAR ECHEANDIA ECHEANDIA
FECHA DE NACIMIENTO 1961-12-27
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
DORA BEATRIZ CEDEÑO ZAMBRANO


REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024
CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024
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.
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
21 DE ABRIL DE 2024
LOPEZ CHAVEZ JOSE RENE
N° 55360228
PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: COCHAPAMBA
ZONA: 6
JUNTA No. 0002 MASCULINO
CC N° 1706773262

RAZON: Dr. Eduardo Haro Mancheno, Notario Quincuagésimo Quinto, del Cantón Quito, CERTIFICO y doy FE, que la COPIA FOTOSTATICA DEL DOCUMENTO que antecede en 1 foja(s) ES FIEL COPIA de su ORIGINAL que se puso a mi vista

Quito a 14/01/2025

Dr. Eduardo Haro Mancheno
NOTARIO QUINCUAGESIMO QUINTO
QUITO

NOTARIA 55

Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Cuatrocientos cincuenta y dos/ 452

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **SEGUNDA** COPIA CERTIFICADA DE **DECLARACIÓN JURAMENTADA** OTORGADA POR: **JOSÉ RENE LÓPEZ CHÁVEZ.** - Sellada y firmada en Quito, a catorce de enero del año dos mil veinticinco.

NOTARIA 55

DOCTOR EDUARDO HARO MANCHENO
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO

Dr. Eduardo Haro Mancheno
QUITO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO