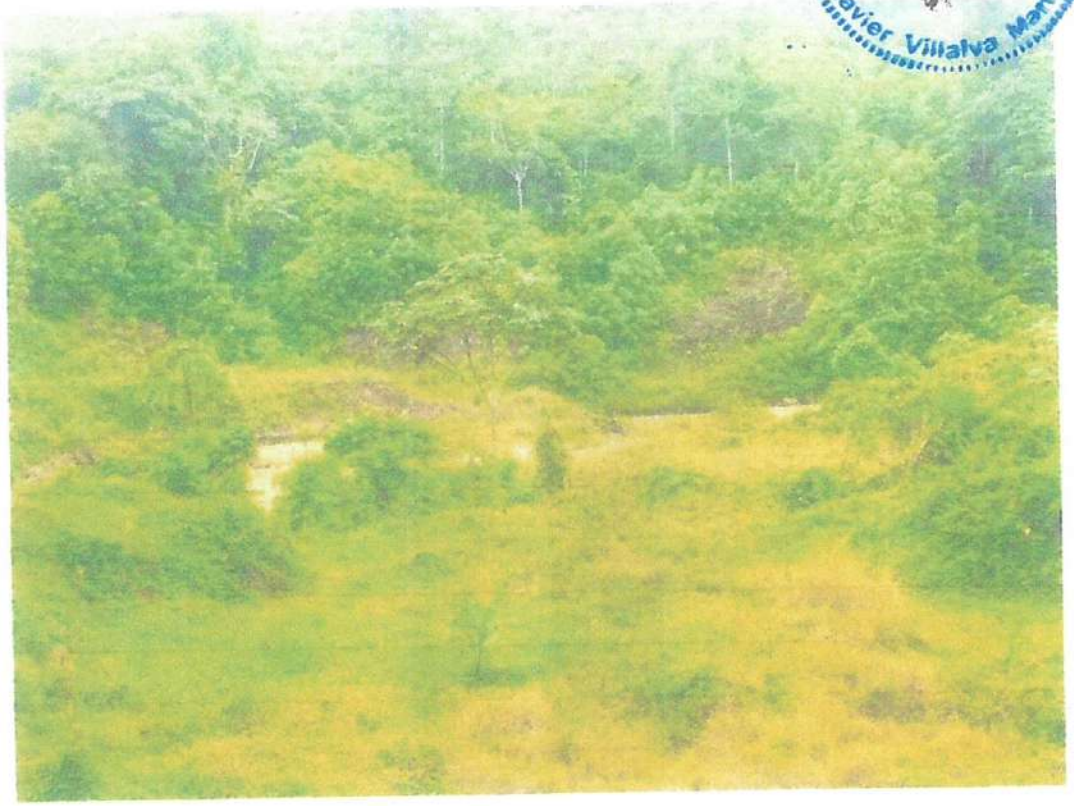
-599-
Quinientos noventa y nueve

INFORME DE AVALÚO DE BIEN INMUEBLE RURAL AGROPECUARIO

PROPIETARIO:

HERNÁN JACINTO ALVARADO CORRAL

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Xavier Villalva Martínez



ELABORADO POR:

PERITO AVALUADOR: ING. JOFRE SOLÓRZANO VILLAVICENCIO
REGISTRO PROFESIONAL N° PAQ-2013-1544
CONTACTO: 0997780606
EMAIL: jofre-solorzano@hotmail.com

Octubre, 2024

NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS
De acuerdo con el numeral cinco del artículo dieciocho de la Ley Notarial DOY FE que la foto copia que antecede es fiel copia del documento presentado ante mi en.....fojas(s) útiles
Esmeraldas, a 05 MAR 2025

XVM

Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIA SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS

CONSEJO DE LA JUDICATURA

Factura: 007-002-000053377

20250801006C00667

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20250801006C00667

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a INFORME DE AVALUO DE BIEN INMUEBLE RURAL AGROPECUARIO y que me fue exhibido en 2 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 2 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

ESMERALDAS, a 5 DE MARZO DEL 2025, (12:25)

NOTARIO(A) FRANKLIN XAVIER VILLALVA MARTINEZ

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN ESMERALDAS

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS

Dr. Xavier Villalva Martínez

-600-
Seiscientos

INFORME DEL AVALÚO

I. BIEN INMUEBLE RURAL (PREDIO AGROPECUARIO)

1. ESPECIFICACIONES GENERALES:

NOMBRE O DENOMINACIÓN DEL CLIENTE	
• **PERSONA NATURAL**	Hernán Jacinto Alvarado Córral
• **NÚMERO DE CÉDULA O RUC**	0101019875
• **NÚMERO TELEFÓNICO**	
NOMBRE DEL PROPIETARIO DE LOS BIENES	Hernán Jacinto Alvarado Corral
NOMBRE DEL PERITO AVALUADOR	Jofre Renán Solórzano Villavicencio
TÍTULO PROFESIONAL DEL PERITO AVALUADOR	INGENIERO AGRONOMO
REGISTRO DE PERITO EN LA SBS	PAQ- 2013-1544
ÁREA DESIGNADA POR LA SBS	Bienes Agrícolas y Bienes Inmuebles
FECHA DE SOLICITUD	25 de octubre de 2024
FECHA DE INSPECCIÓN	28 y 29 de octubre de 2024
FECHA DE ENTREGA DEL INFORME	30 de octubre de 2024
FINALIDAD LEGAL DEL INFORME DE VALORACIÓN	Avalúo
PROPOSITO DEL INFORME DE VALORACIÓN	Informe de Avalúo del Proceso Coactivo No. 2018-0044-01
TIPO DE BIEN VALUADO	Terreno, cultivos y construcciones
UBICACIÓN	
PROVINCIA	Esmeraldas
CANTÓN	San Lorenzo
PARROQUIA	Santa Rita
SECTOR	Durango
DIRECCIÓN DEL BIEN	Hacienda Palma Paz, km 38 de la Vía San Lorenzo – Durango – Ibarra (Lado Izquierdo)
ZONA	Rural
REGIMEN DE LA PROPIEDAD	Privada

2. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

2.1. CARACTERÍSTICAS

El presente informe de valoración corresponde a un bien inmueble rural, compuesto por 4 Lotes de terreno con una superficie total de 343,20 Has, y dentro de esta superficie tenemos bosque nativo e infraestructura.

NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS
De acuerdo con el numeral cinco del artículo dieciocho de la Ley Notarial DOY FE que la foto copia que antecede es fiel copia del documento presentado ante mí en MAD... hoja(s) útiles Esmeraldas, a 05 MAR 2025

Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIA SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS

~~DEL~~
~~QUINIENTOS~~
~~Sesenta y~~
~~UNO~~

- 601 -
Seiscientos
UNO

a) CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

La población de Santa Rita, básicamente se dedica al trabajo en empresas palmacultoras, empresas mineras, agricultura propia y en empresas madereras; en los últimos años se ha visto una evidente dedicación a la actividad forestal (explotación y siembra de la balsa); en esta parroquia las plantaciones de balsa, se ha convertido en una fuente de ingreso para algunos productores dedicados a esta actividad.

Son muchos los cultivos que se pueden observar en el territorio parroquial; entre los principales tenemos: cacao, plátano, yuca, palma africana, papaya, piña, maíz, limón, naranja. En la acuicultura, familias que se dedican al aprovechamiento de: chame, minchilla, tilapia. Por otro lado, existen familias que se dedican a la cría y comercialización de animales menores como: aves, cerdos y pocas familias dedicadas a la ganadería (doble propósito leche y carne).

La mayor parte de los productos cosechados y/o producidos por los productores del sector, son comercializados hacia la industria (maderera, aceitera), en la misma finca o en el centro poblado.

b) TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE:

Viviendas de una o dos plantas de tipo medio (villas/casa, departamentos en casa o edificios), ranchos, covachas, mediagua, chozas. Con cubierta de zinc, hormigón (loza y cemento), asbesto (eternit, eurolit) madera. Paredes exteriores de hormigo, ladrillo o bloque, madera, caña. Pisos de tablón o piso flotante, tabla sin tratar, cerámica, baldosa, cemento, tierra.

c) ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

El crecimiento de la población es desordenado, sea por la pobreza, falta de políticas de desarrollo del agro, ausencia de planificación en el crecimiento poblacional. Esto incide en que no exista saturación poblacional, debido a que las viviendas están ubicadas de manera dispersa (poco nuclearizadas), calificándola con un nivel de saturación Baja. Respecto de la actividad agropecuaria, minera y forestal, podría clasificarse como Medio. El porcentaje de población ocupada en agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, es del 43.30%. Fuente: PDyOT GADPR Santa Rita 2019 – 2023.

d) DENSIDAD POBLACIONAL ACTUAL Y NIVEL SOCIOECONÓMICO:

La densidad demográfica de la Parroquia Santa Rita, especifica que por cada kilómetro cuadrado de la parroquia viven al menos 3,36 hab/km^2.

La Parroquia cuenta con ciertos establecimientos económicos donde destacamos tiendas, puestos de comidas, depósitos de maderas y transporte con lo cual los pobladores obtienen ingresos económicos. A más de las actividades agropecuarias y forestales, la población oferta su mano de obra sea en las palmacultoras, la minería y otras actividades del campo en que pueden emplear su labor manual. Catalogándose como un nivel socioeconómico Bajo.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

~~562~~
~~Quinientos~~
~~sesenta y~~
~~dos.~~

602
Seiscientos
dos

e) VÍAS DE ACCESO AL BIEN INMUEBLE Y VÍAS INTERIORES:

El ingreso al bien inmueble se realiza a la altura del km 38 de la vía de primer orden San Lorenzo – Durango – Ibarra, desde este km 38 se gira a la izquierda llegando a la Hacienda Palma Paz por una vía lastrada. Internamente se dispone de alrededor de 11 km de vías internas lastradas (guardarrayas), que sirven para la gestión de las actividades desarrolladas en el predio.

Dr. Xavier Villalva Martínez

f) CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA NATURAL:

- Región geográfica: Costa
- Altitud (msnm): 137
- Tipo de clima: Tropical Húmedo
- Temperatura media anual: 24°C
- Temperatura máxima: 26°C
- Temperatura mínima: 22°C
- Humedad relativa: 90%
- Luminosidad: 1000 horas sol/año
- Precipitación: 4.000 a 7.000 mm/año
- Zona de vida: bosque húmedo Tropical (b.h-T)
- Coordenadas UTM de referencia (Datum WGS 84 17 N): X 764383,87 - Y 116805,54

Mapa de ubicación general del bien



g) CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS Y FISICOQUÍMICAS:

- pH: 6,5 (ligeramente ácido)
- Drenajes: Moderado
- Erosión: Baja (eólica e hídrica)
- Sedimentación: A orillas de esteros y ríos
- Contaminantes: Uso de pesticidas agrícolas, minería

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

- 563 -
quinientos
sesenta y
tres.
- 603 -
Seiscientos
tres

- Clasificación del suelo: Entisoles (suelos minerales derivados tanto de materiales aluviales como residuales, de textura moderadamente gruesa a fina, de topografía variable desde plana a extremadamente empinada), Inceptisoles (suelos derivados de depósitos fluviónicos como residuales, formados por materiales líticos de naturaleza volcánica y sedimentaria. Son superficiales a moderadamente profundos y de topografía plana a quebrada).
- Pendiente: 25 a 40%
- Textura: Franco arcilloso
- Topografía: Ondulado
- Clasificación del suelo: Según el Sistema Americano, cuya clasificación agrológica reconoce condiciones agrícolas, topográficas climatológicas y de explotación le corresponde la Clase III (agrícola) y Clase V (forestal)
- Color: Café rojizo

Xavier Villalva Martínez

h) ÁREAS DEL PREDIO

- Hectáreas Brutas: 343,20 Has (Total Terrenos de 4 Lotes)
- Hectáreas Netas: 4,40 Has (Vías internas)
- Hectáreas Restante: 338,80 Has (Barbecho y Bosque Nativo)

i) RED HÍDRICA:

La parroquia Santa Rita forma parte de la Cuenca Hidrográfica Esmeraldas. En lo que respecta a los ríos y esteros (Bogotá, San José, Durango, La Fragua, Guanural, Peña Lisa, San Miguel, El Potrero, El Culun), el más representativo es el Río Bogotá, que atraviesa la parroquia por la mitad, de norte a sur.

El Río Bogotá es uno de los más importantes pues atraviesa todo el territorio, pero la contaminación a la que ha sido sometido por la implementación de monocultivos de palma, la extracción de madera, y últimamente con el asentamiento de frentes mineros, lo están deteriorando y haciendo que su recurso no sea apto para el consumo humano, ni de animales y ni tan siquiera para la misma agricultura.

No existe permiso y/o trámite de uso y aprovechamiento del agua de pozos y vertientes, que se haya presentado ante el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE).

j) REQUERIMIENTOS DE AGUA PARA CULTIVOS Y DISPONIBILIDAD:

Por la ubicación geográfica del bien inmueble en estudio, y de cultivos del sector se mantienen con la muy buena precipitación presente durante todo el año. De ahí que, si bien el requerimiento de agua para los cultivos presentes en el territorio es significativo, la disponibilidad en la zona es importante que ayudan a mantener húmedo el suelo.

Por tanto, la cantidad y distribución de las lluvias, que presentan rangos oscilantes entre 4000 a 7000 mm al año, son favorables para la ejecución de actividades productivas en la zona. En el caso de requerir agua de riego se podría tomar del recurso de los Ríos Tululbi y San José y del Estero Pio Pio que se encuentra en la propiedad.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-564-
Quinientos
sesenta y
cuatro
-604-
Seiscientos
cuatro

k) SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO Y DEL USO DEL RECURSO AGUA:

Para este proceso jurídico de los predios se tomó en cuenta información de los **CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**, del GADMC San Lorenzo, emitidos al 24 de Noviembre del 2023.

Lote N°1: Certificado N°1299-2023

Que el 15 de Septiembre de 1989, bajo Registro N°384 del Libro de Registro de la propiedad del cantón, y con N°01 del Libro de Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Adjudicación**, por una cuantía de **S/ 34.896,92**, con una cabida de **86,00 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACIÓN (IERAC)**, a favor del **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS** mandatario **SR. SILVIO JARAMILLO ROJAS**, Protocolizada en la Notaria Pública del cantón san Lorenzo, con fecha 01 de Julio del 1985.

Que el 5 de Mayo del 1999, bajo Registro N°063 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, por una cuantía de **S/ 3´000.000,00**, con una cabida de 86,00 Hectáreas, que otorga el **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS**, a favor del **SR. JOSE RICARDO Y JUAN MANUEL FERNANDEZ HIDALGO**, Protocolizada en la Notaria Pública del Cantón San Lorenzo, con fecha 30 de Abril del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro N°040 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, Página N°085, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, de cuatri lotes de terreno, por una cuantía de **$ 8.236,20** con una cabida de lote N°1 de 86,00, lote N°2 de 86,00, lote N°3 de 85,60 has, lote N°4 de 85,60, que otorga el **SR. JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL**, Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

Lote N°2: Certificado N°1300-2023

Que el 15 de Septiembre de 1989, bajo Registro N°383 del Libro de Registro de la propiedad del cantón, y con N°01 del Libro de Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **ADJUDICACIÓN**, por una cuantía de **S/ 35.320,00**, con una cabida de **86,00 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACIÓN (IERAC)**, a favor del **SR. MAXIMO E. JARAMILLO ROJAS**, Protocolizada en la Notaria Pública del Cantón San Lorenzo, con fecha 14 de Septiembre del 1989.

Que el 5 de Mayo del 1999, bajo Registro N°064 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, por una cuantía de **S/ 3´000.000,00**, con una cabida de **86,00 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS**, a favor del **SR. JOSE RICARDO Y JUAN MANUEL FERNANDEZ HIDALGO**, Protocolizada en la Notaria Pública del cantón San Lorenzo, con fecha 01 de Mayo del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro N°40 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, Página N°085, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, de cuatri lotes de terreno, por una cuantía de **$ 8.236,20** con una cabida de lote N°1 de 86,00, lote N°2 de 86,00, lote N°3 de 85,60 has, lote N°4 de 85,60, que otorga el **SR. JOSE RICARDO**

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

~~-565-~~
~~QUINIENTOS~~
~~Sesenta y~~
~~cinco.~~
-605-
Seiscientos
cinco

FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS, a favor del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL,** Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

Lote N°3: Certificado N°1301-2023

Que el 20 de Enero de 1994, bajo Registro N°539 del Libro de Registro de la propiedad del Cantón, y con N°01 del Libro de Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **ADJUDICACIÓN**, por una cuantía de **S/ 33.745,60**, con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACIÓN (IERAC)**, a favor del **SR. MAXIMO EEDUARDO JARAMILLO ROJAS** mandatario del **SR. CRISTOBAL COLON JARAMILLO MALDONADO Y SRA. BENAVIDES S. LUZ ARTEMIA**, Protocolizada en la Notaria Pública del Cantón San Lorenzo, con fecha 16 de Enero del 1984.

Que el 5 de Mayo del 1999, bajo Registro N°062 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, por una cuantía de **S/ 3´000.000,00**, con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO JARAMILLO ROJAS**, a favor de **SRS. JOSE RICARDO Y JUAN MANUEL FERNANDEZ HIDALGO**, Protocolizada en la Notaria Pública del Cantón San Lorenzo, con fecha 30 de Abril del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro N°40 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, Página N°085, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, de cuatri lotes de terreno, por una cuantía de $ **8.236,20** con una cabida de lote N°1 de 86,00, lote N°2 de 86,00, lote N°3 de 85,60 has, lote N°4 de 85,60, que otorga el **SR. JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL**, Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

Lote N°4: Certificado N°1302-2023

Que el 22 de Febrero de 1989, bajo Registro N°354 del Libro de Registro de la propiedad del Cantón, y con N°01 del Libro de Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **ADJUDICACIÓN**, por una cuantía de **S/ 35.155,00**, con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACIÓN (IERAC)**, a favor del **SR. PEDRO MEDARDO JARAMILLO ARIAS**, Protocolizada en la Notaria Pública del Cantón San Lorenzo, con fecha 22 de Noviembre del 1984.

Que el 5 de Mayo del 1999, bajo Registro N°061 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, por una cuantía de **S/ 3´000.000,00**, con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO JARAMILLO ROJAS**, a favor de **SR. RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y JUAN FERNANDEZ HIDALGO**, Protocolizada en la Notaria Pública del Cantón San Lorenzo, con fecha 30 de Abril del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro N°40 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N°02 del Libro Repertorio, Página N°085, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, de cuatri lotes de terreno, por una cuantía de $ **8.236,20** con una cabida de lote N°1 de 86,00, lote N°2 de 86,00, lote N°3 de 85,60 has, lote N°4 de 85,60, que otorga el **SR. JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL**, Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GRAVAMENES Y OBSERVACIONES

Los derechos que reconocen la propiedad del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL**, el objeto presente certificado **SI** consta que se encuentra Hipotecada o Prohibida de enajenar, a favor de la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**, inscrita con fecha 25 de Septiembre del 2008, bajo Registro N°420 y Repertorio N°01, Página N°192, del Libro de Hipotecas y Cancelaciones.

REGISTRO DE DEMANDA Y SENTENCIA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL (GADMC San Lorenzo)

Dando contestación a lo solicitado mediante oficio MAB-UIO-AL-0051 de fecha 12 de junio del 2024, recibido en esta oficina el 3 del mismo mes y año, dentro del Proceso Coactivado Nro. 2018-0044-01, el infrascrito Registrador de la Propiedad, manifiesta y certifica que:

Siento Razón, Que la inscripción del embrago de los lotes de propiedad de los coactivados: ALVARO CORRAL HERNAN JACINTO, HIRATSUKA MICHIKO, ANDRANGO ANRANGO SUSANA DEL ROCIO, ubicados en la parroquia Santa Rita, cantón San Lorenzo, provincia de Esmeraldas, quedan inscrito bajo Repertorio Nro. 01, Registro Nro. 003, con fecha 3 de julio del 2024, del Libro de Demandas y Sentencias.

SITUACIÓN JURIDICA DEL USO DEL RECURSO AGUA

En lo referente a la situación jurídica del agua, por investigación NO dispone de trámite iniciado ante el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAAE), para el uso y aprovechamiento del recurso agua.

l) ACTIVIDAD AGROPECUARIA DE LA REGIÓN:

La Parroquia Santa Rita, cuenta con terrenos aptos para la siembra de cultivos permanentes, como son: palma aceitera (africana), coco, cacao, plátano y otros; también posee grandes extensiones de tierra para la siembra de diferentes tipos de pastos para la explotación ganadera y tierras para la actividad forestal.

La población que se dedica a los cultivos de cacao, palma africana son para la comercialización, en pequeña escala ganadería y cultivos de ciclo corto son para subsistencia de la familia.

m) VEGETACIÓN NATIVA DE LA REGIÓN:

Encontramos vegetación nativa primaria en proceso de deterioro por deforestación. Entre las especies maderables tenemos: Chanul, Guayacán, Tangare, Peine mono, Dormilón, y otras especies no definidas su uso por falta de investigaciones.

n) RESTRICCIONES DE LA REGIÓN:

En la parroquia Santa Rita, se identifican varias amenazas como son los movimientos en masa y las inundaciones. Debido a la presencia de un alto índice de lluvias cual provoca constantes deslizamientos en las vías, impidiendo sacar los productos agrícolas, la contaminación por agroquímicos utilizados en la actividad agrícola y minería azota a la Parroquia durante todo

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

el año lo que hace de esto un problema mayor y difícil de solucionar. Las inundaciones, la susceptibilidad es baja y media al noroeste y centro de la parroquia, en el poblado Santa Rita.

Además, se presenta todo el año aspectos de tala de bosque nativo, caza de animales silvestres, y caída de rayos Cuando llueve con tormenta en época invernal.



o) LINDEROS, COLINDANCIAS Y CROQUIS DEL PREDIO:

De acuerdo a información legal proporcionada el bien inmueble en estudio constar de cuatro lotes de terrenos, cuales se describen sus linderos y colindancias a continuación:

LOTE N°01:		**LOTE N°02:**	
NORTE:	Con el Río Tululbi en 290,0 metros.	**NORTE:**	Con el Río Tululbi, en 300,0 metros, varios rumbos.
SUR:	Con el Proyecto Carretera San Lorenzo – Ibarra, frente útil 290,0 metros, varios rumbos.	**SUR:**	Con el Proyecto Carretera San Lorenzo – Ibarra, frente útil 320,0 metros, varios rumbos.
ESTE:	Con el Lote N°49 de Eduardo Vivanco Sánchez en 3.160 metros, rumbo S28-00W.	**ESTE:**	Con Lote N°80 de Silvio Jaramillo Rojas en 3.145 metros, rumbo S28-00W.
OESTE:	Con Lote N°41 y de Máximo Jaramillo Rojas en 3.145 metros rumbo N28-00E.	**OESTE:**	Con Lote N°52 y de Cristóbal Colón Jaramillo Maldonado en 2.960 metros rumbo N28-00E.
ÁREA:	86,00 hectáreas	**ÁREA:**	86,00 hectáreas

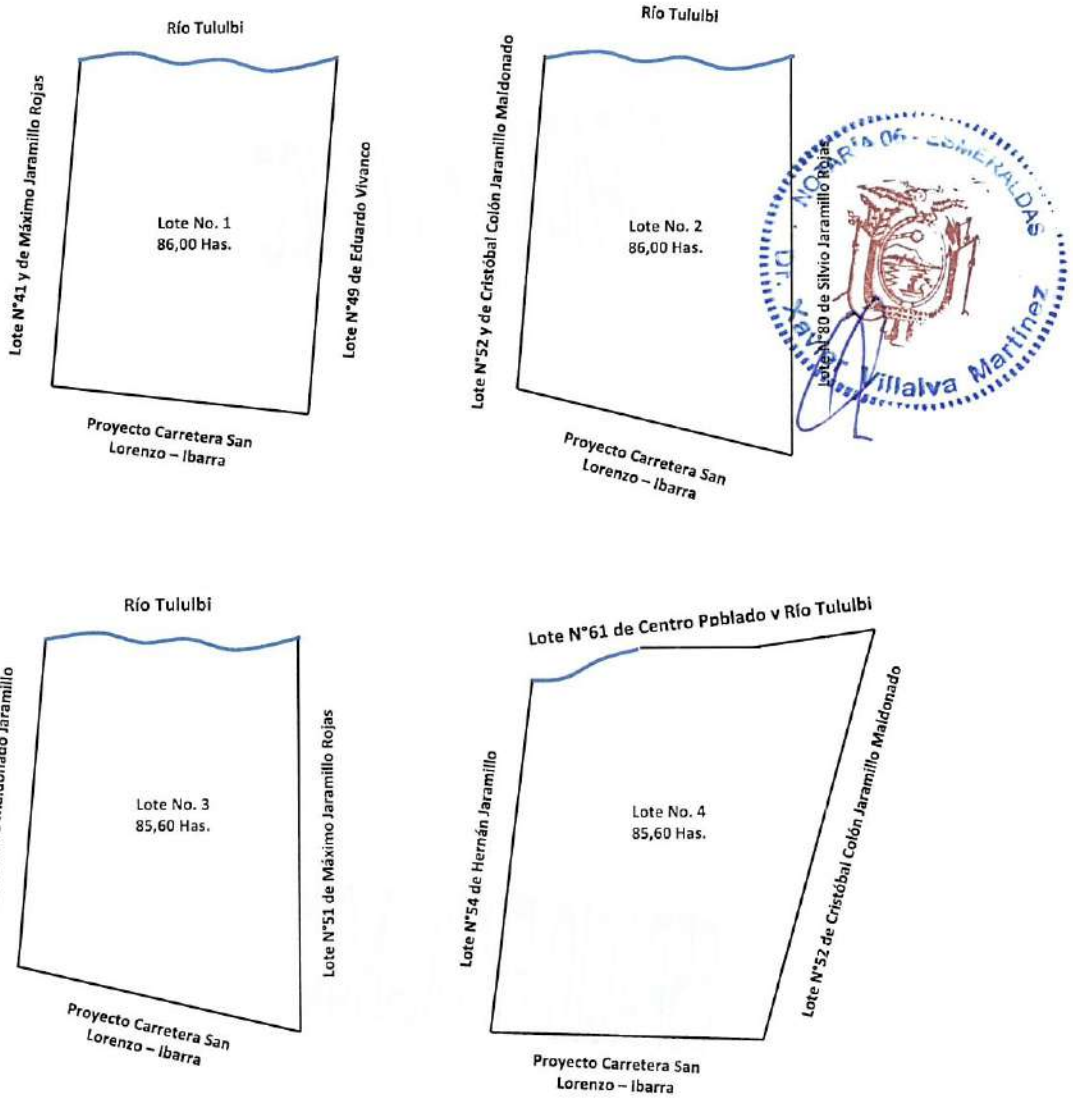
LOTE N°03:		**LOTE N°04:**	
NORTE:	Con el Río Tululbi, en 300,0 metros, varios rumbos.	**NORTE:**	Con Lote N°61 del Centro Poblado en 245,0 metros, rumbo S86-00E, en 280,0 metros N27-30E, con el Río Tululbi en 130,0 metros, varios rumbos.
SUR:	Con el Proyecto Carretera San Lorenzo – Ibarra, frente útil 330,0 metros, varios rumbos.	**SUR:**	Con el Proyecto Carretera San Lorenzo – Ibarra, frente ancho útil 330,0 metros, varios rumbos
ESTE:	Con Lote N°51 de Máximo Jaramillo Rojas en 2.960 metros, rumbo S28-00W.	**ESTE:**	Con Lote N°52 de Cristóbal Colón Jaramillo Maldonado en 2.840 metros, rumbo S28-00W.
OESTE:	Con Lote de Pedro Maldonado Jaramillo en 2.840 metros rumbo N28-00E.	**OESTE:**	Con Lote N°54 de Hernán Jaramillo en 2.480 metros, rumbo N28-00E.
ÁREA:	85,60 hectáreas	**ÁREA:**	85,60 hectáreas

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-568-
(Quinientos)
sesenta y
ocho.
-608-
Seiscientos
ocho

CROQUIS TOTAL DEL BIEN INMUEBLE:



p) SUPERFICIE DEL INMUEBLE SEGÚN ESCRITURA:

El predio avaluado, registra una superficie según información legal según lote, así:

Lote No. 1: 86,00 Hectáreas
Lote No. 2: 86,00 Hectáreas
Lote No. 3: 85,60 Hectáreas
Lote No. 4: 85,60 Hectáreas

Superficie total (Lotes: 1+2+3+4): 343,20 hectáreas

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

q) **SUPERFICIE DEL INMUEBLE SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO:**

No e dispone de este levantamiento por lo que se mantiene la superficie indicada en la documentación legal (escrituras), que es de 343,20 hectáreas sumatoria de los 4 lotes en estudio.

r) **INFRAESTRUCTURA:**

Descripción	Tipo	Área Neta	Edad (años)
Caminos internos (11 Km)	Lastrada, buen estado	44000 m²	

s) **MAQUINARIA:** N/A

t) **EQUIPAMIENTO:**

Ítem	Descripción
Sistema Vial:	Vía asfaltada San Lorenzo – Durango – Ibarra de primer orden, gira a lado izquierdo hacia Hacienda Palma Paz por vía lastradas de segundo orden.
Telefonía:	Acceso a servicio de telefonía de operadoras de Claro, Movistar y CNT
Servicios básicos:	Dispone de agua de esteros, luz eléctrica CNEL-EP y pozo séptico
Centros educativos:	38 km del centro poblado de Santa Rita y San Lorenzo
Locales comerciales:	38,5 km del centro poblado de Santa Rita y San Lorenzo
Entidades públicas o privadas:	38,3 km del centro poblado de San Lorenzo
Centros de salud:	38,2 km Centro de Salud Distrito 08 MSP, San Lorenzo.
Crédito:	38,7 km del centro poblado de San Lorenzo
Transporte:	Privado camionetas y chivas, transporte interprovincial, interparroquial
Centro cultural, recreación y deporte:	38,7 km del centro poblado de Santa Rita y San Lorenzo
Viviendas:	Unifamiliares dispersas mixtas y hormigón

u) **VÍAS DE ACCESO AL BIEN INMUEBLE:**

Predio ubicado en el Km 38 de la vía San Lorenzo – Durango – Ibarra por vía asfaltada, gira a la izquierda llegando a la Hacienda Palma Paz por vía lastrada.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-Sto-
Quinientos
Setenta
-660-
Seiscientos
diez

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

a) USO DEL SUELO:

El recurso suelo del sector, en su mayoría son Franco Arcillosos de buenas características para el desarrollo de actividades agropecuarias y forestales.

Uso	Descripción	Edad (años)	Indicador	Superficie (ha)*
Vial	Lastrado	--	---	4,40
Agroforestal	Barbecho y bosque nativo	+ 8	---	338,80
Total:				**343,20**

b) CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA SEMBRADA

N/A

c) CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS CIVILES

Descripción	Tipo de material	Estado actual	Cantidad	Dimensión	Superficie (m2)
Vial	Lastrado	Bueno	1	11km x 4 MA	44.000,00
TOTAL:					**44.000,00**

Nota: No se toma en cuenta dentro del proceso de valoración

d) DETALLE DE LAS CONSIDERACIONES DETERMINANTES EN LA VALORACIÓN DEL BIEN:

Los elementos que se están considerando en el proceso de valoración son las 343,20 hectáreas de terreno, y dentro de estas bosque nativo y construcciones.

Se toma en cuenta en la valoración del presente estudio, tan solo los bienes embargados dentro del proceso coactivo No. 2018-0044-01.

Factores positivos:

- Buenas características de suelo y clima, para actividades agropecuarias y forestales.
- Pendiente ondulada (4 al 25% promedio)
- Buena ubicación geográfica, cercana al centro poblado de Santa Rita y San Lorenzo
- Acceso a través de vías públicas, excelente, con acceso permanente durante todo el año.
- Disponibilidad de vías internas lastradas, de uso permanente, que circundan todos los predios que conforman el bien.

Factores negativos:

- Presencia de pudrición del cogollo (PC) en la zona.
- Contaminación de los recursos naturales (agua, suelo, aire y vegetación), por agroquímicos.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

e) **GRADO DE REALIZACIÓN DEL BIEN:**

El grado de realización de la garantía del bien, está considerado como **MEDIA**, ya que en este tipo de bien que cuenta con vías de acceso, y por su ubicación, relieve y calidad del suelo, son aptos para desarrollar proyectos agrícolas e industriales.

f) **CALIDAD DE LA GARANTIA DEL BIEN:**

Por las condiciones actuales de la economía y seguridad generalizada que vive el país, a pesar de su buena ubicación, con adecuada infraestructura vial interna, fácil acceso, se considera que la calidad de la garantía es **MEDIA.**

4. VALORACIÓN

Para el desarrollo del presente reporte pericial de valoración del bien inmueble, se efectuaron actividades previas como:

Inspección y verificación física: Se realizó esta inspección y verificación "in situ" de la propiedad a fin de obtener información del bien, conformado por cuatro lotes de terreno rurales, conforme se describe en los documentos legales y proceso de coactiva.

Peritaje Técnico: Se realizó un levantamiento de información sobre el uso actual del suelo, reconocimiento general de la zona y entorno al bien, a fin de determinar sus características, zonas de influencia en sus linderos, acceso, servicios básicos, topografía, cercanía a centros poblados, etc.

a) METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

ENFOQUE DE MERCADO

Para la valoración del terreno, se utilizó el método "**comparativo de mercado**", evaluando las características propias del bien en estudio, características como ubicación, superficie, infraestructura, topografía, forma, entre otras características propias del predio. Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. (Ver Anexo 1).

ENFOQUE DE COSTO

No se considera este costo en vista que, por el momento, no se tiene actividad productiva en desarrollo en el bien inmueble para determinar la respectiva valoración.

ENFOQUE DE INGRESOS

El **método de capitalización de rentas**, no ha sido considerado en el presente informe de valoración debido a que en la zona de estudio no existen inmuebles con similares características que estén en renta.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-572-
(Quinientos Setenta y Dos)
-612-
Seiscientos doce

b) TABLA DE RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Físico:	USD $ 279.457,46
Valor de capitalización:	N/A
Valor de Comercial:	USD $ 279.457,46
Valor de Realización:	USD $ 251.511,72

c) VALORACIÓN DE TODOS LOS BIENES

AVALÚO	TOPOGRAFÍA	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (HA)	P.U./Ha	VALOR FÍSICO	VALOR DE COMERCIAL	VALOR DE REALIZACIÓN*
Terreno	Ondulado	Franco arcilloso	343,20	814,27	279.457,46	279.457,46	251.511,72
SUBTOTAL TERRENO USD $:					279.457,46	279.457,46	251.511,72
TOTAL, VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE USD $:					279.457,46	279.457,46	251.511,72

NOTA: * El valor de oportunidad o de realización tiene un detrimento del 10% del valor comercial.

VALOR FÍSICO	VALOR COMERCIAL	VALOR DE REALIZACIÓN*
279.457,46	**279.457,46**	**251.511,72**
DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS ONCE CON 72/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

5. DECLARACIONES Y CERTIFICACIÓN DE AVALÚO:

Yo, Jofre Renán Solórzano Villavicencio, por mis propios derechos y/o por los que represento como perito avaluador dentro del informe entregado el día 30 de octubre de 2024 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, ubicado en el sector conocido como Durango, parroquia Santa Rita, cantón San Lorenzo, provincia de Esmeraldas, conformado por terrenos, cultivo de palma africana y construcciones, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

ING. JOFRE RENAN SOLÓRZANO VILLAVICENCIO
REG- PA - SBS-2013 - 1544

1712826910-8
DEPOSITARIA.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-573-
Quinientos
setenta y
tres.
-613-
Seiscientos
trece

ANEXOS

1. INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE TERRENOS

La investigación de precios se la realizó en el mismo sector de Durango, parroquia Santa Rita del cantón San Lorenzo, provincia de Esmeraldas, donde se ubica el predio avaluado.

Homogenización por factores

En la homogenización por factores, se homogenizo los costos investigados a propietarios de bienes de la zona, con los factores de: fuente, tamaño, forma, topografía, uso del suelo, fuentes hídricas, ubicación, infraestructura.

El valor en cada factor está en función de la calidad que presente.

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL	VALOR VENTA	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TOPOGRAFÍA	USO DEL SUELO	FUENTES HÍDRICAS	UBICACIÓN	Infraestructura	TOTAL	TOTAL	OBSERVACIONES
		HA	HA	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	divide	multipl	FACTRS	HOMOGENEO	
1	Terreno ubicado al Sur de San Lorenzo, Alto Tambo	126,00	$ 873,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,80	0,90	0,99	$864,27	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/venta-in-de-oportunidad-terreno-de-126hts-en-esmeraldas- Esta ubicado en el sector de Alto Tambo, cantón San Lorenzo, provincia de Esmeraldas. Son 126 hectáreas localizadas a 3800 metros de la panamericana por las nelés. Ideal para ganadería, agricultura, turismo o para la industria maderera.
2	Sector Durango, Santa Rita	375,00	$ 1.466,67	0,80	1,00	1,20	0,80	1,00	1,10	1,00	1,00	0,59	$860,45	https://ecuador.buscocasita.com/terreno-en-san-lorenzo_185232.html A 134 km desde Ibarra a la hacienda y/o a 38 km desde San Lorenzo, vía completamente asfaltada de primer orden, clima tropical, rodeada por el río tulumbi, en el interior de la hacienda existen cascadas, riachuelos, lo que provee suficiente agua, interna y externamente. Apta para, proyecto de hospedaje, cabañas ecológicas, cultivos de palma africana, cacao, café, banano, plátano, piña, mango, guanabana, guayaba, toda clase de frutas tropicales, caucho, etc. Además, es apta para granja avícola y porcina, sector ganadero, etc.
3	Vía Ibarra-San Lorenzo (km. 117)	49,00	$ 816,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,88	$718,08	https://san-lorenzo.evisos.ec/naturaleza-al-maximovendo-3-fincas-con-escrituras-id-238316 Incluye 6 ha palma africana y 43 ha de bosque primario, abundante agua (Área total 49 Ha)
		SUMA DE VALORES											$2.442,80	
		VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA DEL PREDIO											$814,27	

OBSERVACIONES:

PREDIO TIPO					
Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	343,20	HA	$ 814,27	$ 279.457,46
TOTAL					$ 279.457,46

2. DOCUMENTOS LEGALES

2.1. CUATRO CERTIFICADOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD - REGISTRO DE LA PROPIEDAD MERCANTIL DEL CANTON SAN LORENZO (Certificación N°1299-2023, N°1300-2023; N°1301-2023; N°1302-2023) – 24 de Noviembre del 2023

2.2. REGISTRO DE DEMANDA Y SENTENCIAS – REGISTRO DE LA PROPIEDAD MERCANTIL DEL CANTON SAN LORENZO (Oficio N°037-2024) – 03 de Julio del 2024

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-574-
Quinientos
Setenta y
cuatro.
-614-
Seiscientos
catorce

3. FOTOGRAFÍAS

 Vía de acceso	 Vía Interna
 Río	 Área de laguna
 Palma Africana con PC	 Palma Africana con PC

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

~~575~~ -
~~Quinientos~~
~~Setenta y~~
~~cinco~~
- 615 -
Seiscientos
quince

	
Cubierta Vegetal	Cubierta Vegetal
	
Cubierta Vegetal	Cubierta Vegetal
	
Cubierta Vegetal	Cubierta Vegetal

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS



Cubierta Vegetal



Cubierta Vegetal



Cubierta Vegetal



Cubierta Vegetal



Cubierta Vegetal



Cubierta Vegetal

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

-577-
Quinientos
Setenta y
Siete.
- Quinientos cuarenta 540 -
-617
Seiscientos
diecisiete

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del
Cantón "SAN LORENZO"
Calle 10 de Agosto y 24 de Mayo
San Lorenzo – Esmeraldas - Ecuador

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Dr. Xavier Villalva Martínez

Certificación N°1299 - 2023

FECHA DE INGRESO 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

FECHA DE ENTREGA 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

CERTIFICACION

El Infrascrito Registrador de la Propiedad, de este Cantón, a petición verbal de la parte interesada, en legal forma **CERTIFICO** Que:

1.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Que el 15 de Septiembre del 1989, bajo Registro Nª384 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 01 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Adjudicación,** por una cuantia de **S/ 34.896,92,** con una cabida de **86,00 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACION (IERAC)**, a favor del **SR. MAXIMO EDUARDO. JARAMILLO ROJAS** mandatario **SR. SILVIO JARAMILLO ROJAS,** Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 01 de Julio del 1985.

Que el 05 de Mayo del 1999, bajo Registro Nª063 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa,** por una cuantia de **S/ 3'000.000,00** , con una cabida de **86,00 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS**, a favor de **SR. JOSE RICARDO Y JUAN MANUEL FERNANDEZ HIDALGO,** Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 30 de Abril del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro Nª040 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 02 del Libro Repertorio, Página Nº085, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa** de cuatro lotes de terrenos, por una cuantia de **$ 8.236,20** con una cabida de lote **Nº1 de 86,00 lote Nº2 de 86,00 has, lote Nº3 de 85,60 has, lote Nº4 de 85,60,** que otorga el **SR JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor de **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL,** Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO - ESMERALDAS

2.- PROPIETARIO (S)

SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL C.I.N. 0101019875

3.-DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD.

- Cuatro lotes de terrenos, ubicado en la Parroquia Santa Rita del Cantón San Lorenzo, Provincia de Esmeraldas dentro de los linderos siguientes.

LOTE N°01 DE 86,00 HECTAREAS.

POR EL NORTE.- Con el Rio Tululbi, en 290,00 metros. **POR EL SUR.-** Con el Proyecto de Carretera San Lorenzo-Ibarra, frente útil 290,00 metros, varios rumbos. **POR EL ESTE.-** Con el lote N°49 de Eduardo Vivanco Sánchez en 3.160 metros, rumbo S28-00W. **Y POR EL OESTE.-** Con lote N°41 y de Máximo Jaramillo Rojas en 3.145 metros rumbo N28-00E.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES.

Los derechos que reconocen la propiedad del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL,** el objeto presente certificado **SI** consta que se encuentre Hipotecada o Prohibida de enajenar, a favor da la **COORPORACION FINANCIERA NACIONAL,** inscrita con fecha 25 de Septiembre del 2008, bajo Registro N°420, y Repertorio N°01, Página N°192, del Libro de Hipotecas y Cancelaciones.

San Lorenzo, 24 de Noviembre del 2023.

Ab. Esp. Edwin Richard Cuero Ordóñez
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTIL DEL CANTÓN SAN LORENZO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO - ESMERALDAS

1.- Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
2.- El Interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad.
3.- El presente certificado tiene una vigencia de 30 días a partir de la fecha de su emisión.

-518-

QUINIENTOS

Setenta y

Ocho.

Quinientos cuarenta y dos 542-

-618-

Seiscientos

dieciocho

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del
Cantón "SAN LORENZO"
Calle 10 de Agosto y 24 de Mayo
San Lorenzo – Esmeraldas - Ecuador

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Dr. Xavier Villalva Martínez

Certificación N°1300 - 2023

FECHA DE INGRESO 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

FECHA DE ENTREGA 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

CERTIFICACION

El Infrascrito Registrador de la Propiedad, de este Cantón, a petición verbal de la parte interesada, en legal forma **CERTIFICO** Que:

1.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Que el 15 de Septiembre del 1989, bajo Registro Nª383 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 01 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **ADJUDICACION,** por una cuantía de **S/ 35.320,00 ,** con una cabida de **86,00 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACION (IERAC)**, a favor de **SR. MAXIMO E. JARAMILLO ROJAS,** Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 14 de Septiembre del 1989.

Que el 05 de Mayo del 1999, bajo Registro Nª064 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa**, por una cuantía de **S/ 3'000.000,00 ,** con una cabida **de 86,00 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS**, a favor de **SR. JOSE RICARDO Y JUAN MANUEL FERNANDEZ HIDALGO,** Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 01 de Mayo del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro Nª040 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 02 del Libro Repertorio, Página N°085, de esta oficina, fue inscrita una Compraventa de cuatro lotes de terrenos, por una cuantía de **$ 8.236,20** con una cabida de lote **N°1 de 86,00 lote N°2 de 86,00 has, lote N°3 de 85,60 has, lote N°4 de 85,60**, que otorga el **SR JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor de **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL**, Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

2.- PROPIETARIO (S)

SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL C.I.N.0101019875.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO ESMERALDAS

3.-DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD.

- Cuatro lotes de terrenos, ubicado en la Parroquia Santa Rita del Cantón San Lorenzo, Provincia de Esmeraldas dentro de los linderos siguientes.

LOTE N°02 DE 86,00 HECTAREAS.

POR EL NORTE.- Con el Rio Tululbi, en 300 metros, varios rumbos. **POR EL SUR.-** Con el Proyecto de Carretera San Lorenzo-Ibarra, frente útil 320 metros, varios rumbos. **POR EL ESTE.-** Con el lote N°80 de Silvio Jaramillo Rojas en 3.145 metros, rumbo S28-00W. **Y POR EL OESTE**.-Con lote N°52 y de Cristóbal Colon Jaramillo Maldonado en 2.960 metros, rumbo N28-00E.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES.

Los derechos que reconocen la propiedad del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL** , el objeto presente certificado **SI** consta que se encuentre Hipotecada o Prohibida de enajenar, a favor da la **COORPORACION FINANCIERA NACIONAL,** inscrita con fecha 25 de Septiembre del 2008, bajo Registro N°420, y Repertorio N°01, Página N°192, del Libro de Hipotecas y Cancelaciones.

San Lorenzo, 24 de Noviembre del 2023

Ab. Esp. Edwin Richard Cuero Ordóñez
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTIL DEL CANTON SAN LORENZO

1.- Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
2.- El Interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad.
3.- El presente certificado tiene una vigencia de 30 días a partir de la fecha de su emisión

-539-

QUINIENTOS

Setenta y

- Quinientos cuarenta y cuatro 544- Nueve

-619-

Seiscientos

diecinueve

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del
Cantón "SAN LORENZO"
Calle 10 de Agosto y 24 de Mayo
San Lorenzo – Esmeraldas - Ecuador

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Dr. Xavier Villalva Martínez

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Certificación N°1301 - 2023

FECHA DE INGRESO 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

FECHA DE ENTREGA 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

CERTIFICACION

El Infrascrito Registrador de la Propiedad, de este Cantón, a petición verbal de la parte interesada, en legal forma **CERTIFICO** Que.

1.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Que el 20 de Enero del 1994, bajo Registro N°539 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N° 01 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **ADJUDICACION,** por una cuantía de **S/ 33.745,60,** con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACION (IERAC)**, a favor de **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS** mandatario del **SR. CRISTOBAL COLON JARAMILLO MALDONADO Y SRA. BENAVIDES S. LUZ ARTEMIA**, Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 16 de Enero del 1984.

Que el 05 de Mayo del 1999, bajo Registro N°062 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N° 02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa,** por una cuantía de **S/ 3'000.000,00**, con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO JARAMILLO ROJAS**, a favor de **SRS. JOSE RICARDO Y JUAN MANUEL FERNANDEZ HIDALGO,** Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 30 de Abril del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro N°040 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con N° 02 del Libro Repertorio, Página N°085, de esta oficina, fue inscrita una Compraventa de cuatro lotes de terrenos, por una cuantía de **$ 8.236,20** con una cabida de lote **N°1 de 86,00 lote N°2 de 86,00 has, lote N°3 de 85,60 has, lote N°4 de 85,60,** que otorga el **SR JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor de **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL,** Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

2.- PROPIETARIO (S)

SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL C.I.N.0101019875.

3.-DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO ESMERALDAS

Cuatro lotes de terrenos, ubicado en la Parroquia Santa Rita del Cantón San Lorenzo, Provincia de Esmeraldas dentro de los linderos siguientes.

LOTE N°03 DE 85,60 HECTAREAS.

POR EL NORTE.- Con el Rio Tululbi, en 300 metros, varios rumbos. **POR EL SUR.-** Con el Proyecto de Carretera San Lorenzo-Ibarra, frente de 330 metros, varios rumbos. **POR EL ESTE.-** Con el lote N°51 de Máximo Jaramillo Rojas en 2.960 metros, rumbo S28-00W. **Y POR El OESTE** .-Con lote de Pedro Maldonado Jaramillo en 2.840 metros, rumbo N28-00E.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES.

Los derechos que reconocen la propiedad del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL** , el objeto presente certificado **SI** consta que se encuentre Hipotecada o Prohibida de enajenar, a favor da la **COORPORACION FINANCIERA NACIONAL,** inscrita con fecha 25 de Septiembre del 2008, bajo Registro N°420, y Repertorio N°01, Página N°192, del Libro de Hipotecas y Cancelaciones.

San Lorenzo, 24 de Noviembre del 2023

Ab. Esp. Edwin Richard Cuero Ordóñez
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTIL DEL CANTON SAN LORENZO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO ESMERALDAS

1.- Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
2.- El Interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad.
3.- El presente certificado tiene una vigencia de 30 dias a partir de la fecha de su emisión

-580-
Quinientos
ochenta.

- Quinientos cuarenta y seis 546-

-620
Seiscientos
veinte

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Dr. Xavier Villalva Martínez

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del
Cantón "SAN LORENZO"
Calle 10 de Agosto y 24 de Mayo
San Lorenzo – Esmeraldas - Ecuador

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Certificación N° 1302 - 2023

FECHA DE INGRESO 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

FECHA DE ENTREGA 24 DE NOVIEMBRE DEL 2023

CERTIFICACION

El Infrascrito Registrador de la Propiedad, de este Cantón, a petición verbal de la parte interesada, en legal forma **CERTIFICO** Que:

1.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Que el 22 de Febrero del 1989, bajo Registro Nª354 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 01 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **ADJUDICACION,** por una cuantía de **S/ 35.155,00,** con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACION (IERAC)**, a favor de **SR. PEDRO MEDARDO JARAMILLO ARIAS**, Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 22 de Noviembre del 1984.

Que el 05 de Mayo del 1999, bajo Registro Nª061 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 02 del Libro Repertorio, de esta oficina, fue inscrita una **Compraventa,** por una cuantia de **S/ 3'000.000,00** , con una cabida de **85,60 Hectáreas**, que otorga el **SR. MAXIMO EDUARDO JARAMILLO ROJAS**, a favor de **SR. RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y JUAN FERNANDEZ HIDALGO,** Protocolizada en la Notaria Publica del Cantón San Lorenzo, con fecha 30 de Abril del 1999.

Que el 25 de Abril del 2005, bajo Registro Nª040 del Libro Registro de la propiedad del Cantón, y con Nª 02 del Libro Repertorio, Página Nº085, de esta oficina, fue inscrita una Compraventa de cuatro lotes de terrenos, por una cuantía **de $ 8.236,20 USD** con una cabida de lote **Nº1 de 86,00 lote Nº2 de 86,00 has, lote Nº3 de 85,60 has, lote Nº4 de 85,60**, que otorga el **SR JOSE RICARDO FERNANDEZ HIDALGO Y OTROS**, a favor de **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL,** Protocolizada en la Notaria Sexta del Cantón Quito, con fecha 1 de Abril del 2005.

2.- PROPIETARIO (S)

SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL C.I.N.0101019875

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO ESMERALDAS

3.-DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD.

Cuatro lotes de terrenos, ubicado en la Parroquia Santa Rita del Cantón San Lorenzo, Provincia de Esmeraldas dentro de los linderos siguientes.

LOTE N°04 DE 85,60 HECTAREAS.
POR EL NORTE.- Con el lote N°61 del Centro Poblado en 245,00 metros, rumbo S86-00E, en 280 metros rumbo N27-30E, con el Rio Tululbi en 130,00 metros varios rumbos. **POR EL SUR.-** Con el Proyecto de Carretera San Lorenzo-Ibarra, frente ancho útil 330 metros, varios rumbos. N **POR EL ESTE.-** Con el lote N°52 de Cristóbal Colon Jaramillo Maldonado en 2.840 metros rumbo S28-00W. **Y POR EL OESTE.**-Con lote N°54 de Hernán Jaramillo en 2.480 metros, rumbo N28-00E.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES.
Los derechos que reconocen la propiedad del **SR. HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL ,** el objeto presente certificado **SI** consta que se encuentre Hipotecada o Prohibida de enajenar, a favor da la **COORPORACION FINANCIERA NACIONAL,** inscrita con fecha 25 de Septiembre del 2008, bajo Registro N°420, y Repertorio N°01, Página N°192, del Libro de Hipotecas y Cancelaciones.

San Lorenzo, 24 de Noviembre del 2023

Ab. Esp. Edwin Richard Cuero Ordóñez
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTIL DEL CANTON SAN LORENZO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SAN LORENZO - ESMERALDAS

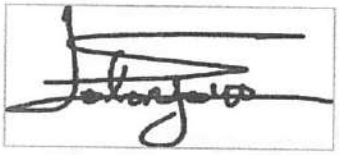
1.- Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
2.- El Interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad.
3.- El presente certificado tiene una vigencia de 30 dias a partir de la fecha de su emisión

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

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 1303767659

Nombres del ciudadano: SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/JUNIN/JUNIN

Fecha de nacimiento: 4 DE AGOSTO DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: SOLORZANO LUQUEZ RAMON ULBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VILLAVICENCIO ZAMBRANO CLEMENCIA CLEOFE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE JUNIO DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 30 DE OCTUBRE DE 2024

Emisor: FRANKLIN XAVIER VILLALVA MARTINEZ - ESMERALDAS-ESMERALDAS-NT 6 - ESMERALDAS - ESMERALDAS

N° de certificado: 249-075-82421

249-075-82421

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec,** conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1303767659

Nombre: SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

NOTARIA 06 DR. JAVIER VILLALVA MARTINEZ

Información certificada a la fecha: 30 DE OCTUBRE DE 2024
Emisor: FRANKLIN XAVIER VILLALVA MARTINEZ - ESMERALDAS-ESMERALDAS-NT 6 - ESMERALDAS - ESMERALDAS

N° de certificado: 242-075-82434

242-075-82434

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS: SOLORZANO VILLAVICENCIO

CONDICIÓN CIUDADANÍA

NOMBRES: JOFRE RENAN

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO: 04 AGO 1960

LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI JUNIN JUNIN

FIRMA DEL TITULAR

SEXO: HOMBRE

No. DOCUMENTO: 058204074

FECHA DE VENCIMIENTO: 22 JUN 2033

NATACAN: 883692

NUI.1303767659

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: SOLORZANO LUQUEZ RAMON ULBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: VILLAVICENCIO ZAMBRANO CLEMENCIA CLEOFE

ESTADO CIVIL: SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: QUININDE 22 JUN 2023

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR: V1333V3222

TIPO SANGRE: O+

DONANTE: SI

I<ECU0582040746<<<<<1303767659
6008042M3306220ECU<SI<<<<<<<<5
SOLORZANO<VILLAVICENCIO<<JOFRE

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

21 DE ABRIL DE 2024

SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN

Nº 95523971

PROVINCIA: ESMERALDAS

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: QUININDE

PARROQUIA: CUBE / CHANCAMA

ZONA: 1

JUNTA No. 0005 MASCULINO

CC Nº 1303767659

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

NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS

De acuerdo con el numeral cinco del artículo dieciocho de la Ley Notarial DOY FE que la foto copia que antecede es fiel copia del documento presentado ante mi en.....foja(s) útiles

Esmeraldas, a 30 OCT 2024

Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIA SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Factura: 007-002-000051028

20240801006P01784

NOTARIO(A) FRANKLIN XAVIER VILLALVA MARTINEZ

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON ESMERALDAS

EXTRACTO

Escritura N°:	20240801006P01784

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE OCTUBRE DEL 2024, (15:23)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1303767659	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
ESMERALDAS	ESMERALDAS	ESMERALDAS

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	EL COMPARECIENTE SOLICITA QUE SE AGREGUE COPIA CERTIFICADA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA, CERTIFICADO DE VOTACIÓN; Y, QUE SE OBTENGA EL CERTIFICADO PERSONAL ÚNICO DEL REGISTRO CIVIL PARA SER AGREGADO CONFORME AL ART. 75 DE LA LOGIDC

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN ESMERALDAS

Dr. Xavier Villalva Martínez

ABOGADO - NOTARIO

Notaría 6 ESMERALDAS

2024	08	01	06	P01784
NÚMERO DE FACTURA: 007-002-000051028				

DECLARACIÓN JURAMENTADA

QUE OTORGA:

SEÑOR SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN.

A FAVOR DE:

SÍ MISMO

CUANTIA: INDETERMINADA

DÍ 2 COPIAS

F.R.

En la ciudad de Esmeraldas, Provincia de Esmeraldas, República del Ecuador, el día de hoy Miércoles treinta de Octubre del dos mil veinticuatro, ante mí DOCTOR FRANKLIN XAVIER VILLALVA MARTINEZ, NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS,

COMPARECE, libre y voluntariamente, por sus propios derechos, el señor SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN, de sesenta y tres años de edad, de profesión Ingeniero Agrónomo, de estado civil soltero, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero tres siete seis siete seis cinco guion nueve (130376765-9), con número telefónico cero nueve nueve siete siete ocho cero seis cero seis (0997780606), con correo electrónico joffre-solorzano@hotmail.com, domiciliado y residente en la urbanización Los Girasoles, de la Parroquia Simón Plata Torres, Cantón y Provincia de Esmeraldas, el compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, civilmente capaz para celebrar toda clase de actos y contratos de los facultados por el Derecho Civil Ecuatoriano, a quien conozco por haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia certificada se agrega al presente instrumento, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles a la obtención de su información en el Registro Personal único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil Identificación y Cedulación, a través del convenio suscrito con esta Notaria.- Advertido que fue el compareciente por mí el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, quien libre y voluntariamente DICE: Que concurre a esta oficina con el objeto de rendir su Declaración

Juramentada, al efecto que juramentado en legal y debida forma, previa la explicación de las penas de perjurio, la gravedad del juramento y la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud dice: "YO, SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN, POR MIS PROPIOS DERECHOS Y/O COMO PERITO EVALUADOR DENTRO DEL INFORME ENTREGADO EL DÍA TREINTA (30) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024), DECLARO, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO Y CON CONOCIMIENTO PLENO DE LAS CAUSAS DE PERJURIO, QUE EL PERITAJE REALIZADO EN EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL SEÑOR HERNAN JACINTO ALVARADO CORRAL, "HACIENDOA PALMA PAZ", EL MISMO QUE ESTÁ UBICADO EN EL SECTOR DURANGO, KILOMETRO TREINTA Y OCHO (38), DE LA VÍA SAN LORENZO - DURANGO - IBARRA (LADO IZQUIERDO), DE LA PARROQUIA SANTA RITA, CANTÓN SAN LORENZO, PROVINCIA DE ESMERALDAS, CONFORMADO POR UN TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO VEINTE HECTÁREAS (343.20 HAS), CONFORMADO POR RASTROJOS Y BOSQUES NATIVOS; ES VERAZ, FIDEDIGNO Y REAL, POR LO TANTO, ME HAGO RESPONSABLE CIVIL Y PENALMENTE DEL MISMO".- La cuantía es INDETERMINADA.- HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN, que el compareciente, la hace en honor a la verdad.- Que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, que queda elevada a escritura pública con toda su validez legal, y que el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente declaración juramentada se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma

conmigo, en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta Notaría, de todo lo cual DOY FE.-

SOLORZANO VILLAVICENCIO JOFRE RENAN.

C.C.: 1303767659

TELF: 0997780606

Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN ESMERALDAS

Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta **PRIMERA Y FIEL COPIA**, de la escritura de **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, la misma que la firmo y sello en el mismo lugar y fecha de su celebración. -

NOTARÍA 06 - ESMERALDAS
Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIA 06 XVM
CONSEJO DE LA JUDICATURA
Dr. Xavier Villalva Martínez
NOTARIO SEXTO
DEL CANTÓN ESMERALDAS
NOTARIA 06
Dr. Xavier Villalva