

INSTITUCIÓN:
CORPORACIÓN FINANCIERA
NACIONAL

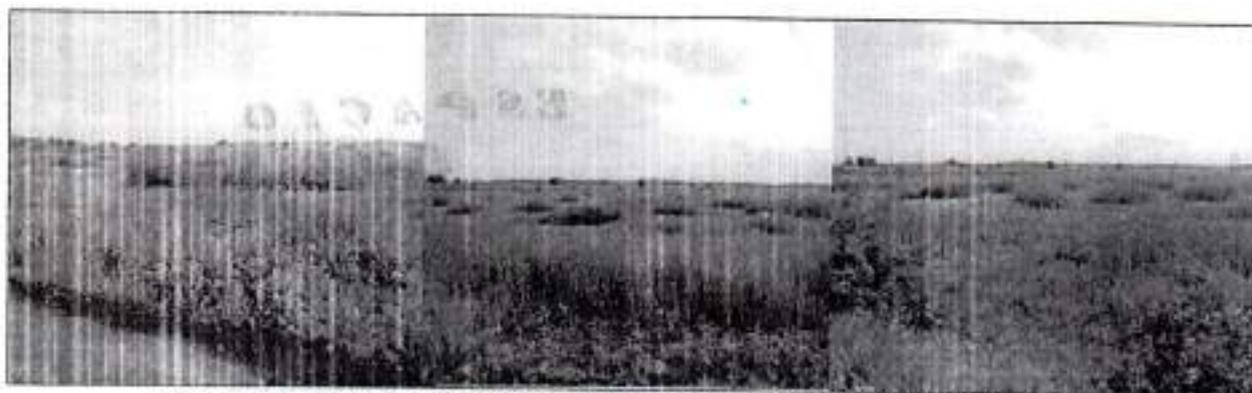
561
quinientos
de Santa Cruz
DR. PIERO THOMAS AYCART
PROPIETARIO TRIGÉSIMO
ENZINI GUAYASCO
CARRASCO

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
DE LA CAMARONERA MOPESCA S.A.
PROPIETARIO

COMPañÍA AGRICOLA CAMARONERA EL MOLINO DE
PESQUERA MOPESCA S.A.

UBICACIÓN

SITIO: MATORRILOS, PARROQUIA: TAURA, CANTÓN: NARANJAL,
PROVINCIA: GUAYAS



ESTADO ACTUAL DE LAS PISCINAS. DE LA CAMARONERA MOPESCA S.A.



DORMITORIO PARA PERSONAL Y BODEGAS PARA BALACEADOS:

FECHA DEL INFORME, 10 DE ABRIL DE 2014

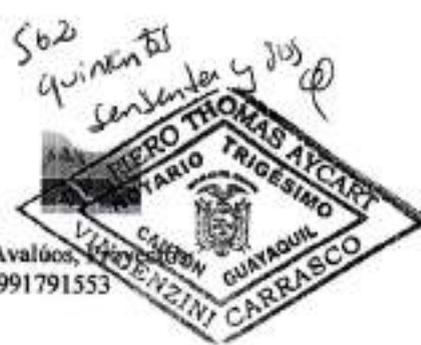


Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 – 0979384997.- 0991791553



Avalúos.



“CAMARONERA MOPESCA” INFORME DE INSPECCION Y AVALÚO

CONTENIDO DEL AVALÚO

I. BIEN INMUEBLE

A. ESPECIFICACIONES GENERALES.

1. Nombre del cliente solicitante. **COACTIVA DE LA C.F.N:** TELF. 04256993
2. Nombre del propietario del bien. **COMPAÑÍA AGRICOLA CAMARONERA EL MOLINO DE PESQUERA MOPESCA S.A.**
3. Nombre del perito evaluador. **Ing. FAUSTO CAPUTI PALMA**
4. Título profesional del perito evaluador. **ING. AGRONOMO.**
5. Registro de perito en la SBS. **(PA.- 2002-152)**
6. Fecha de solicitud. **8 de ABRIL de 2014**
7. Fecha de inspección. **9 de ABRIL de 2014**
8. Fecha de entrega del informe. **10 de ABRIL de 2014**
9. Finalidad legal del avalúo. **Reevaluo**
10. Tipo de bien. **CAMARONERA Y TERRENO.**
11. Ubicación. **Rural. Sitio: Matorrilos, Parroquia: Taura, Cantón: Naranjal, Provincia: Guayas**



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

Avalúo



2.- INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE:

2-1. Información básica

2.1.1.- **Identificación del bien:** Se trata de 1 lote de terreno con infraestructura camaronera., con forma irregular con su respectiva escritura. Esta ubicada en el Golfo de Guayaquil (en el canal de Matorrillos, a 18 Km. de Guayaquil) en la zona se notan muchas camaroneras. Los tamaños van de medianas a grandes. Entre estas mencionaremos algunas camaroneras: Cholanje, La Meche, Taura, etc.



2.1.2. LINDEROS:

En la escritura de Hipoteca se describe este lote como: Lote S/N. de 200 Has. con clave Catastral 5409501 e identificación Predial 9215 con los siguientes linderos y medidas:

Por el Sur: Partiendo de un punto de orillas, Estero o canal de Matorrillos demarcados con la letra "A" en el plano protocolizado que se adjunta y formando un ángulo de $37^{\circ} 50'$ con el Norte magnético, parte una línea recta con dirección Nor-Este de 400 m., de longitud, hasta el punto demarcado con la letra "B" en el plano adjunto. Sirviendo como linderos de los lotes No. 1 y No.3 de la antigua Chojampe. En este punto y tomando un ángulo de $142^{\circ} 45'$ continúa con una línea recta con dirección Norte $0^{\circ} 0'$ Sur y con una longitud de 2.295 m. hasta el punto demarcado en el plano con la letra "C" atravesando el antiguo lote No. 2 de Chojampe e ingresando en el antiguo lote Pesquería quedando conformado el lindero Este. Partiendo del punto "C" y formando un ángulo de $90^{\circ} 0'$ con dirección Oeste, continua 1 línea recta 878 m. de longitud hasta la orilla del río Guayas en su nivel de máxima creciente, que corresponde en el plano el punto demarcado con la letra "D" con la cual queda conformado el lindero Norte. A partir del punto "D" comienza el lindero Oeste que continúa orillando el río Guayas en dirección Sur. Y cuyo primer tramo hasta la boca del Estero del Doctor, demarcado con la letra "E", tiene una longitud de 240 m., continuando orillas del río Guayas hacia el Sur hasta la punta del estero Canal de Matorrillos en un longitud de 250 m., hasta llegar al punto de partida demarcado en le plano que se adjunta con la letra "A".

Superficie

200 Hectáreas.



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

3



Avalúos, Proyectos



TITULACION: ESCRITURAS DE PROPIEDAD CON HIPOTECA A LA CFN.

ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis, Que constituye la Compañía Agrícola y Camaronera El Molino de Pesquería MOPESCA S. A. A favor de La Corporación Financiera Nacional, protocolizada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Abogado Eduardo Falquéz Ayala, con fecha 7 de Diciembre del 2007 e inscrita en el registro de La Propiedad del Cantón Naranjal el 13 de Diciembre de 2.007

Descripción del inmueble: El objeto de este Avalúo, es un predio rural, que tiene una extensión de 200,00 Has. Aquí funcionaba una camaronera.

Denominación: "CAMARONERA MOPESCA S.A."

Área: 200,00 Has.,

- Sitio o Recinto : Matorrillos.
- Parroquia : Taura.
- Cantón : Naranjal.
- Provincia : Guayas.

• **SUPERFICIE Y DISTRIBUCION**

CONCEPTO	SUPERFICIE	
AREA TOTAL		
EN ESCRITURAS	200,00	Ha's
EN SITU	200,00	Ha's
CULTIVOS		
PERMANENTES	NINGUNO	
AREAS SIN CULTIVOS		
SIN USO	=200,00=	Ha's
TOTAL	=200,00=	Ha's



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791355



3.- SERVICIOS CON QUE CUENTA

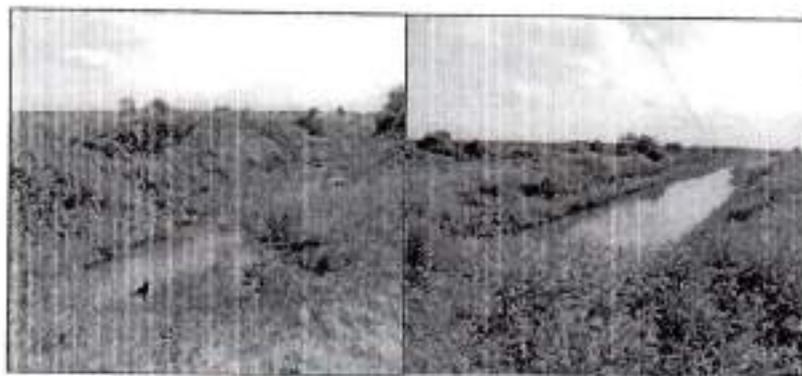
3.1.- **ACUEDUCTOS:** Existe un canal reservorio central de 1.500 m. de largo interconectado a canales secundarios, estos actualmente no se encuentran operativos.
 Este canal principal es lo único que se podría rescatar, ya que esta en regulares condiciones. Este tiene las siguientes características. Boca : 10.00 m., Base : 4.00 m.
 Profundidad : 3.50 m.

Valor \$10.000,00

CANAL RESERVORIO



CANALES SECUNDARIOS





Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

5

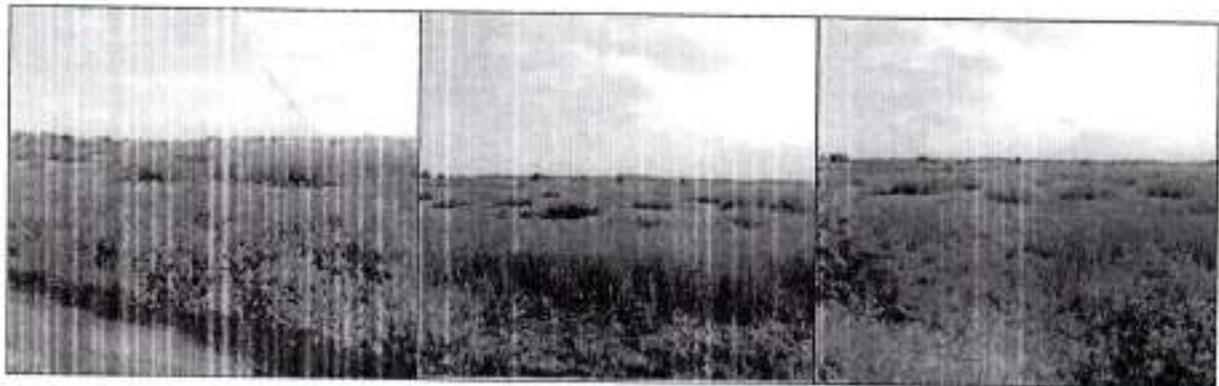


Avalúos, Proyectos



3.2. - PISCINAS Y

PRE CRIADEROS: Todas las piscinas y pre criaderos no están operativas desde hace varios años y están llenas de vegetación propia de la zona. El panorama en general es de un abandono completo.



VÍAS INTERNAS: (MUROS): Hay muros perimetrales y divisorios entre piscinas, pero no han tenido mantenimiento varios años y están derrumbándose los talúds en algunos tramos. Además en invierno son intransitables en vehículos, dificultándose su recorrido.

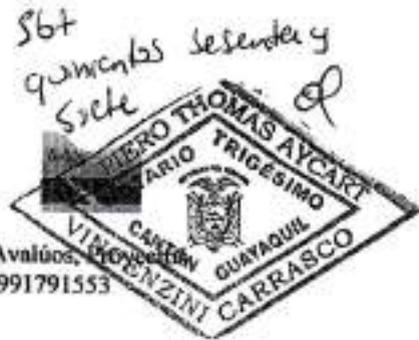


- Red de comunicación y telefónica: Solo por celular.
- Energía Eléctrica: No hay.
- Cercas: No Hay
- Acometidas especiales: No hay



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

**4.- LOCALIZACION ECOLOGICA:**

- Altura: 3 a 7 m.s.n.m.
- Temperatura: 25° C. Promedio anual
- Humedad relativa: 85%
- Precipitación anual: 1.000 - 1.200 mm's promedio anual
- Formaciones ecológicas: Se clasifica la zona como (Bosque Tropical Seco) B.T.S.
- Luminosidad: 1.100 horas de brillo solar / año (Heliofonía)
- Clima: Estable con estaciones seca y lluviosa bien definidas.
- Tipo de suelo: Franco Arcilloso, en mayor proporción, (50%)
Franco - arcillo - arenoso. (40%)
Franco - arenoso (10%).
Ligeramente alcalino, Color Pardo Claro
Nivel de Materia orgánica. Mínima.

5.- TOPOGRAFÍA

- Área Mecanizable: 100 % aprox.
- Área Ondulada: No hay.
- Área Agrícola: No hay
- Área acuícola: 17 piscinas con un área de 146,51 Has.
Todas las piscinas actualmente no están funcionando y se nota que han estado abandonadas algunos años, la maleza cubre toda el área, como se puede observar en las fotos.
El resto de la propiedad también esta cubierta de matorrales y en las orillas hay manglares.

6.-TRANSPORTE: La única vía de transporte es la fluvial (Rio Guayas), en embarcaciones particulares (Lanchas a motor) las que se toman en el mercado Caraguay, la travesía demora 30 minutos y la distancia es 18 km., lo cual representa problemas de logística, ya que no hay posibilidades de ingreso por vía terrestre, además el muelle prácticamente no existe, ya que lo que hay son los escombros de lo que fue un muelle. Ver fotos.





Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 – 0979384997.- 0991791553

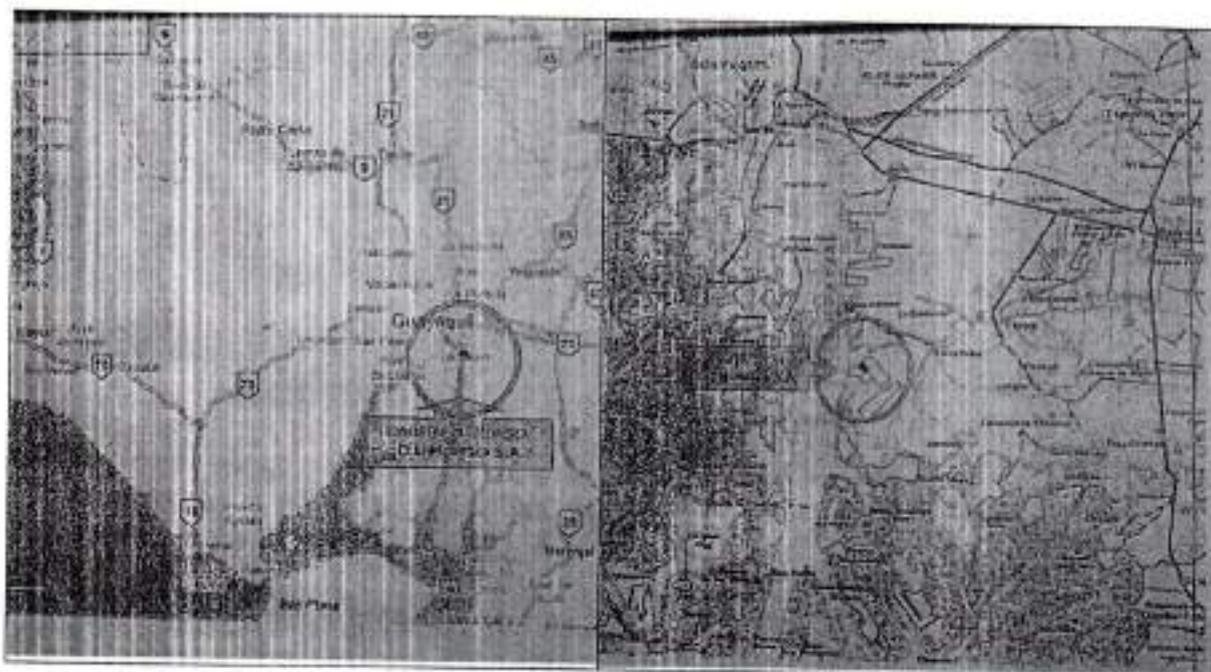
7
FPP

Avalúos, Proyección



4. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

- 4.1. Ruta de ubicación debidamente cartografiada.
- Esta ubicado en el Golfo de Guayaquil (en el canal de Matorrillos, a 18 Km. de Guayaquil)



• VECINDARIO:

Los predios vecinos están dedicados a la acuicultura,

Los cultivos de camarón se desarrollan en varias camaroneras que están en el sector del predio que estamos valorando. (Hda Naturisa, Finca Data, Finca Carigua.) Estas están operativas y su precio no se puede comparar con el predio objeto de este avalúo.

Por su estado de abandono con la que se la puede comparar es con la Camaronera Chojampe. Ubicado a lado, la misma que tiene 432 Has.

AREA DONDE ESTAN LAS PISCINAS (ESTAN LLENAS DE MATORRALES Y MALEZAS)





Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

Avalúos, Proyectos

569 quinientos sesenta y nueve



5.- DRENAJES.

En la propiedad hay canales de drenajes de diferentes dimensiones, en total tienen 2.00 Km. aproximadamente, estos al igual que las piscinas están enmontados, erosionados y sin mantenimiento.

6.- FUENTES DE AGUA.

El agua para surtir a la camaronera proviene directamente del rio Guayas, en la inspección se constato lo que fue una estación de bombeo instalada en el lado Oeste de la propiedad, de esta estación solo quedan el piso y columnas un poco destruidos y los tubos metálicos corroídos por el sarro. Esta estación no esta operando hace 3 años.

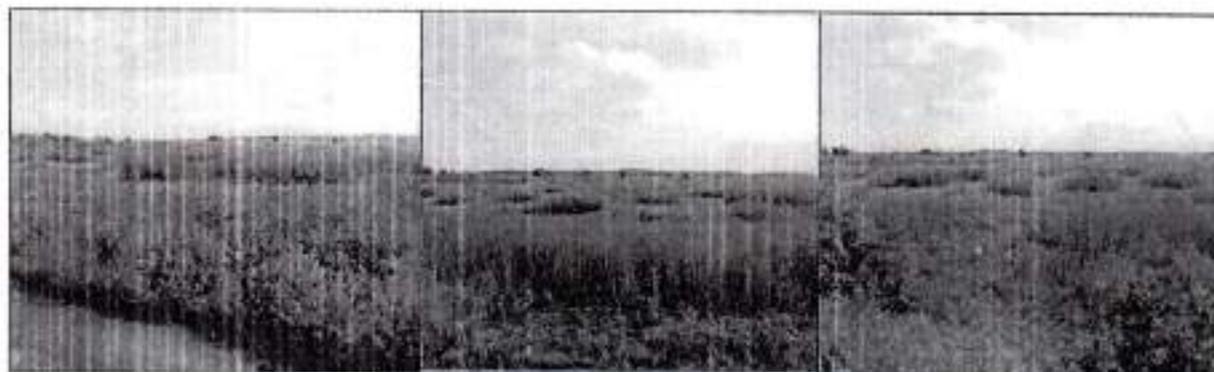


7.- ESTUDIO MERCADO POR EL METODO COMPARATIVO

INMUEBLE DE REFERENCIA QUE SE AVALÚA 200,00 Has.

ESTUDIO MERCADO	
PROPIETARIO	VALOR/ Ha.
Por su estado de abandono con la que se la puede comparar es con la Camaronera Chojampe. A lado tiene 432 Has.	\$ 750,00.
VALOR	\$ 750,00

En éste avalúo solo se considera el valor de la tierra, pues toda la infraestructura camaronera esta en malas condiciones, llena de malezas y matorrales, y para ponerla operativa, hay que construirla de nuevo.





Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 099179158

Avalados



Como se ve en la foto el área de piscinas (17) y precriadero (6) esta abandonada, en total 26,0 Has. para hacerlas operativas hay que construirlas nuevamente. La infraestructura camaronera comprende en cada piscinas: una compuerta de entrada y una de salida en el lado opuesto y los túneles de pesca, todo está en estado de deterioro y erimontados.

SITIO	Kms. DE RECORRIDO	VALOR \$/Ha.
Esta ubicada en el Golfo de Guayaquil (en el canal de Matorrillos 18 Km. de Guayaquil)	18 Km. (Via fluvial)	\$750,00

VALORACIÓN DE ACUERDO A CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS

CONCEPTO	CALIFICACIÓN	CLASE A	VARIABLES	PUNTUACIÓN
Topografía	10%	100%	90%	9,00 %
Profundidad	20%	3	3,00	20,00 %
Materia orgánica	20%	2,5%	2,00%	16,00 %
Textura	50%	Franco- Arcilloso	100 %	50,00 %
Total	100%			95,00 %

VALOR POR HECTAREA DEL TERRENO: $\$700,00 \times .95 = \$712,50$

VALORACIÓN DEL TERRENO		
# de Has.	Valor /Ha.	TOTAL
200,00	\$712,50	\$142.500,00

8. VALORACIÓN DEL CULTIVO

8.1.- TRANSITORIOS: No hay.

8.2.- PERENNES: No hay.

9.- VALORACION DE LAS OBRAS CIVILES.DENOMINACION DE LA OBRA CIVIL:

(Casa de Guardianía, empacadora, caseta de riego, ect)

DESCRIPCION: (Breve descripción de las partes de la obra civil, piso, paredes, techo, estructura, ect)**El Método usado es el de Reposición.**

Con este método se determino el valor actual de las construcciones, partiendo del costo de reposición y depreciándolo de acuerdo a su vetustez, su vida técnica y su estado de conservación y mantenimiento (tabla de Fito y Corvini)



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

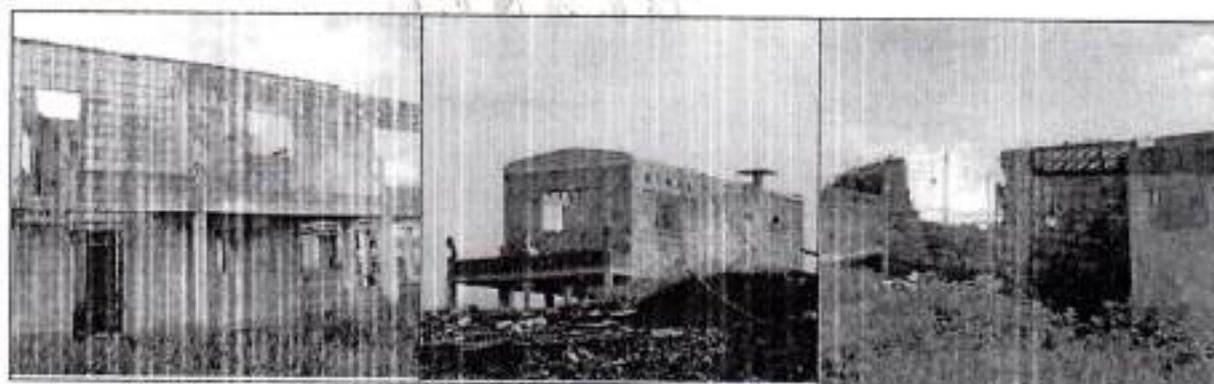
Avalúos, Proyectos



9.1.- CONSTRUCCIONES, VIVIENDAS. (ver fotos)

- a) **CASA PRINCIPAL:** Aquí funcionaba un comedor y dormitorios:
Casa destruida en parte. Se le han llevado techo, puertas, ventanas, y algunas paredes partidas y con grietas.
- b) **CASA USO MÚLTIPLE:** Solo quedan escombros.
- c) **DORMITORIO PARA PERSONAL Y BODEGAS p/BALACEADOS:** Solo quedan escombros.
- d) **ESTACIÓN DE BOMBEO:** Solo quedan el piso las columnas de concreto y tubos metálicos corroídos.
- e) **COMEDOR:** Solo quedan escombros.

TODAS ESTAS CONSTRUCCIONES QUE ESTABAN UBICADAS EN EL CAMPAMENTO PRINCIPAL FUERON DESTRUIDAS POR LAS PERSONAS QUE INVADIERON ESTA PROPIEDAD Y POSTERIORMENTE FUERON DESALOJADOS.



CASA PRINCIPAL



DORMITORIO PARA PERSONAL Y BODEGAS PARA BALACEADOS:



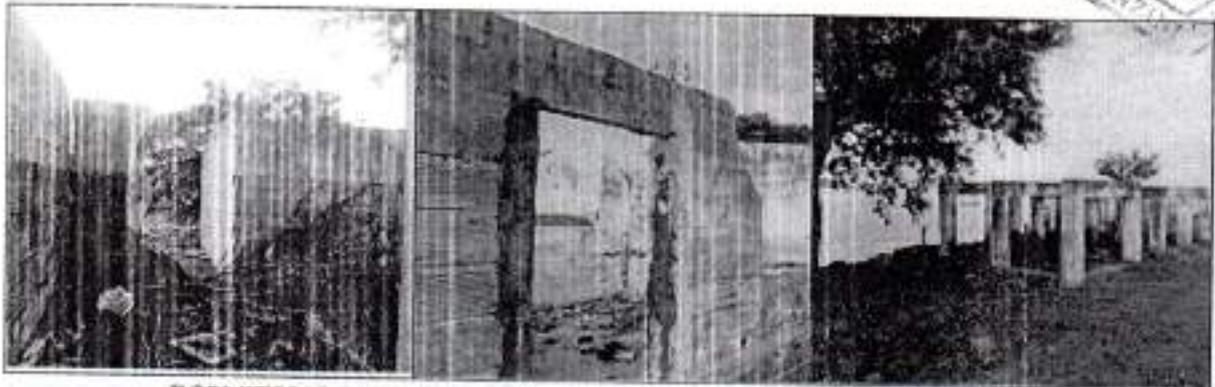
572
 quinientos
 setenta y dos

DR. PIERO THOMAS AYCAR
 NOTARIO TRIGESIMO
 TACENZI
 QUAYAGUIL
 LE PASCO

Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

Avalúes, Proyectos



DORMITORIO PARA PERSONAL Y BODEGAS PARA BALACEADOS:



CASA USO MULTIPLE



COMEDOR

CASA USO MULTIPLE



SS.HH.



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 – 0979384997.- 0991791553

Avalúos, Proyectos



ESTACION DE BOMBEO (ABAJO)

11. VALORACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES CIVILES

RESUMEN DE OBRAS CIVILES								
DENOMINACIÓN	AREA m2.	VALOR / m2	\$Valor de Reposición	ESTADO	VIDA TECNICA	AÑOS DE SERVICIO	FACTOR	\$ VALOR DE Comercialización
CASA PRINCIPAL	70,00.	100,00	7.000,00	MALO	30	15	0,5744	4.020,80
CASA - USO MULTIPLE	-	-	0,00	DESTRUIDO	-	-	-	0,00
DORMITORIO PARA PERSONAL Y BODEGAS p/BALACEADOS:	-	-	0,00	DESTRUIDO	-	-	-	0,00
ESTACIÓN DE BOMBEO	72,00	100,00	7.000,00	MALO	30	15	0,5744	4.020,80
COMEDOR:	-	-	0,00	DESTRUIDO	-	-	-	0,00
MUELLE:	-	-	0,00	DESTRUIDO	-	-	-	0,00
TOTAL			14.000,00					8.040,00



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

Avalúos, Pro...

**12. - CUADRO DE RESUMEN DE AVALUO**

ITEN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	\$ AVALUO DE REPOSICIÓN	\$ AVALUO COMERCIAL
TERRENOS, MUROS Y CANAL reservorio y drenajes	200,00 Has. 3,00 Has. 1,00 Has.	\$712,50 Pag.9 GLOBAL	\$142.500,00 2.000,00 10.000,00	\$142.500,00 2.000,00 10.000,00
ESTACIÓN DE BOMBEO	1 U.	2.000,00	2.000,00	2.000,00
OBRAS CIVILES Denominación(ver cuadro de resumen de obras civiles)		Ver Cuadro Pag. 12	14.000,00	8.040,00
VALOR TOTAL			\$170.500,00	\$164.540,00

VALOR de REPOSICION
TOTAL. \$170.500,00

EL VALOR DE REPOSICION DE LA "CAMARONERA MOPESCA S.A., "PROPIEDAD DE LA COMPAÑIA AGRICOLA CAMARONERA EL MOLINO DE PESQUERA MOPESCA S.A, UBICADA EN EL SITIO MATORRILOS, PARROQUIA: TAURA, CANTÓN: NARANJAL, PROVINCIA: GUAYAS ES 170.500,00 (CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES)

VALOR COMERCIAL
\$164.540,00

EL VALOR COMERCIAL DE LA "CAMARONERA MOPESCA S.A., "PROPIEDAD DE LA COMPAÑIA AGRICOLA CAMARONERA EL MOLINO DE PESQUERA MOPESCA S.A, UBICADA EN EL SITIO MATORRILOS, PARROQUIA: TAURA, CANTÓN: NARANJAL, PROVINCIA: GUAYAS ES \$164.540,00 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y 00/100 DÓLARES)



Fausto Caputi Palma

Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553

Avalúos, ~~Proyectos~~

- **AVALÚO DE REALIZACIÓN.** - Es el que representa el importe en efectivo o su equivalente en que se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo. En el curso normal de los negocios se entiende por valor de realización, el que resulte de deducir al valor de mercado los gastos directamente imputables a la conversión del activo o liquidación del pasivo, tales como comisiones gastos de mantenimiento, guardiana, impuestos, transporte etc. en este caso se considera que el factor de realización es 10%.

VALOR COMERCIAL	FACTOR DE REALIZACIÓN	VALOR DE REALIZACIÓN
\$164.540,00	0.90	\$148.086,00

AVALÚO DE REALIZACIÓN. DE LA "CAMARONERA MOPESCA S.A.", "PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA AGRICOLA CAMARONERA EL MOLINO DE PESQUERA MOPESCA S.A, UBICADA EN EL SITIO MATORRILOS, PARROQUIA: TAURA, CANTÓN: NARANJAL, PROVINCIA: GUAYAS ES \$148.086,00 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SEIS Y 00/100 DÓLARES)

Presentada el día de Mayo 10 de 09 del 2014.

A los 15 días 00 minutos de For(s)

DTS () L...

SECRETARÍA COLECTIVA
C. F. N.



Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.- Colon 2.408 y Babahoyo- Cel.- 0980175130 - 0979384997.- 0991791553



13.- DECLARACIONES Y CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Yo, Fausto Nicolás Caputi Palma, por mis propios derecho y/o por los derechos que represento como perito evaluador, dentro del informe entregado el día 10 de Abril de 2014, declaro bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, en el inmueble denominado "CAMARONERA MOPESCA S.A" es veraz, fidedigno y real, por lo tanto me hago responsable civil y penalmente del mismo.

NOTARIO TRIGÉSIMO DEL CANTON GUAYAQUIL
DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN DE FIRMANAS
De conformidad con el Num 3ro. del Art. 18 de la Ley
Notarial. DOY FE: Que la Firma y Rubrica estampada en

este documento, corresponde a la de Fausto Caputi Palma

Fausto Caputi Palma (Handwritten signature)

Atentamente.

siendo la (s) mismas (s) que constan (n) en las (s) Cédula (s) de
Ciudadanía No. (s) 0903322618

Guayaquil,

10 ABR 2014

Fausto Caputi Palma (Handwritten signature)
Ing. FAUSTO CAPUTI PALMA
Perito Avaluador,
C.I. 0903322618



Piero Thomas Aycart Vincenzi Carrasco (Handwritten signature)
Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzi Carrasco
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTON GUAYAQUIL

Gustavo Sanchez S. (Handwritten signature)
DEPOSICIONARIO