

345
turnos
moranta
yino
x

OBJETO DE TASACION

AVALÚO DEL PREDIO RÚSTICO “PURCAPA GRANDE” LOTE DE 0.24 HA

PROCESO DE COACTIVA No. 2023-0056-02



El suscrito Perito Avaluador Ing. Pedro Vargas Espinoza. a solicitud de la:

GERENCIA DE COACTIVA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

CERTIFICA haber procedido el día 11 de septiembre del 2025, a visitar el bien propiedad de la señora Carmen Mariana Buri Caraguay, ubicado en el Poblado de Chantaco, Barrio Purcapa Grande, Parroquia Chantaco, del Cantón y Provincia de Loja, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un lote de terreno agrícola de 0.24 Ha.

1. INFORMACION BASICA

- 1.1.- Tipo de Inmueble.- Lote de terreno agrícola.
- 1.2 Tipo de Avalúo.- Comercial – Agrícola.
- 1.3 Localización.- Poblado de Chantaco, Barrio Purcapa Grande, Parroquia Chantaco, del Cantón y Provincia de Loja
- 1.4 Propietario del Bien.- Carmen Mariana Buri Caraguay
- 1.5 Ubicación Geográfica.- 3°53'23.7"S 79°20'07.6"W
-3.889911, -79.335431
- 1.6 Código Catastral .- 1101510030341
- 1.7 Cantón.- Loja.
- 1.8 Provincia.- Loja.
- 1.9 Generalidades – Act. Económica.- Agrícola.
- 1.10 Institución Solicitante GERENCIA DE COACTIVA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
- 1.11 Antecedentes.- El terreno, es ideal para Proyectos agrícolas.



2. TITULACION

- 2.1 Escritura.- Hipoteca Abierta a favor de la CFN B.P

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 3.01 Limites Catastrales del Sector
- Clasificación de la zona: Agrícola.
Plusvalía: Media – baja
- 3.02 Sectores próximos
- Su entorno es netamente agrícola, cercano a la propiedad se pudo notar la Hacienda Gonzabal, Adventure Las Palmeras de Machay, La hacienda Monterrey, entre otras.

344
 trescientos
 cuarenta
 y cuatro
 k

3.03 Entorno del Sector

En el entorno podemos observar fincas agrícolas y propiedades dedicadas a la producción agrícola.

3.04 Servicios Públicos

Agua Potable	☐	No
Energía Eléctrica	☒	Si
Pozo séptico	☒	Si
Telefonía	☒	Si
Seguridad	☐	Si
Vías de acceso	☒	Asfaltadas
Transporte público	☒	Si
Aceras	☐	No
Bordillos	☐	No



3.05 Perspectivas de Valoración

Buenas perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector, propicio para el desarrollo de proyectos agrícolas.

3.06 Servicios públicos y proyecciones

La propiedad cuenta con energía eléctrica, Cobertura Celular, Vías de acceso en buenas condiciones.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad Lote de terreno de uso agrícola de forma irregular.

4.2 Características Generales del Terreno

Lote de terreno agrícola ideal para el cultivo de ciclo corto, actualmente el lote de terreno se encuentra con sembríos de ciclo corto y estructuras de galpones avícolas.

348
Mejor
cuenta
y todo

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Lote agrícola con una superficie de 0.24 ha., ubicado en el Poblado de Chantaco, Barrio Purcapa Grande, Parroquia Chantaco, del Cantón y Provincia de Loja.

SEGÚN CONTRATO / ESCRITURAS / INSPECCIÓN EN SITIO

Lote de terreno agrícola con una superficie de 0.24 ha., ubicado en el Poblado de Chantaco, Barrio Purcapa Grande, Parroquia Chantaco, del Cantón y Provincia de Loja.

POR EL NORTE: Con terrenos de propiedad del Señor Ángel Delfín Buri Caraguay, con 80.10 m.

POR EL SUR: Con terrenos de propiedad del Señor Ángel Delfín Buri Caraguay, con 80.10 m.

POR EL ESTE: Con terrenos de propiedad del Señor Ángel Delfín Buri Caraguay, con 30.00 m.

POR EL OESTE: Con la vía de lastre, con 30.10 m.

Con una superficie de 0.24 ha



PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: -3.889911, -79.335431 (3°53'23.7"S 79°20'07.6"W)



DESCRIPCION	Galpón	Vivienda de guardian
ESTRUCTURA	Metálica	Hormigón armado
PISOS	Tierra	Hormigón armado
SOBREPISOS	Tierra compactada	Losa de H°
MAMPOSTERIA	Pareces abiertas	Bloques de hormigón
CUBIERTA	Stell Panel	Stell Panel
TUMBADO	-	-
PAREDES EXT.	-	Bloques de hormigón vistos
PAREDES INT.	-	Bloques de hormigón vistos
PUERTAS EXT.	Metálicas	Madera
PUERTAS INT.	-	-
CARRADURAS	-	Viro
PIEZAS SANIT. PROCED.	-	Economicas
GRIFERIA	-	Economicas
INST. ELECTRICAS	120 voltios empotradas	240 voltios sobrepuestas
PIEZAS ELECTRICAS	Economicas	Economicas
INST. SANITARIAS	-	Empotradas
PINTURA EXT.	-	-
PINTURA INT.	-	-
INST. ESPECIALES		
CERRAMIENTO		
CARRAMIENTO	-	
INST. ESPECIALES	-	

- Edificación casa de guardián
- Galpón avícola N° 1
- Galpón avícola N° 2
- Cisterna de agua

En caso de ser necesario la venta de este tipo de inmueble se puede estimar, en el mercado local o internacional, en un largo plazo con personas naturales o compañías dedicadas a proyectos agrícolas.

Para este tipo de valoración de bienes inmuebles se realizó la inspección física, conforme a la indicación del depositario judicial.



8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Lote de terreno de uso agrícola, actualmente se implantan dos galpones avícolas y una edificación de uso de guardián, los galpones son del tipo convencional, los mismo que se encuentran en regulares condiciones de mantenimiento.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

9.1 TERRENO

Para efectos del avalúo del terreno industrial se han tomado en cuenta los siguientes parámetros:

- | | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| - UBICACIÓN | - CONFIGURACION | - TOPOGRAFIA |
| - TAMAÑO | - FORMA | - FONDO |
| - COSTO DEL HAS EN LA ZONA | - VECINDARIO | - PROPORCION |

9.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.



AB. CHARLES VILLAFUERTE
NOTARIO SUPLENTE ENCARGADO
DE LA NOTARIA 24 DE GUAYAQUIL

10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es un bien para desarrollar proyectos agrícolas.

10.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que el bien valorado posee un grado de realización BAJO, es decir podrían ser comercializados en un largo plazo, considerando aspectos tales como la ubicación, el porcentaje de avance de obra, le edad el valor y el tiempo de venta.

10.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

No aplica, dado que es un terreno sin uso, y la topografía no es apetecible para alquiler.

ESTUDIO DE MERCADO:

Para la correspondiente valoración del bien en estudio se toma en cuenta referencias similares de venta en el sector tales como:

351
Tiempos
cuenta
7 uno

a) HOMOGENIZACION DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ANEXO TÉCNICO.....VALORIZACIÓN TERRENO ESTUDIO DE MERCADO:													
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES													
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TRATAMIENT O	PROPORCI ON	USO DEL SUELO	UBICAC	EQUIPAMIE NTO	TOTAL	TOTAL
		TOTAL Ha	VENTA Ha	múltip	múltip	múltip	múltip	múltip	múltip	divide	múltip	FACTRS	HOMOGEN EO
1	REFERENCIA 1: Venta Terreno Zapotillo sito el Guashimo, parroquia Umanes a orillas del Rio Alamor a 7km de la via de pavimento rigido.	50,00	\$2 000,00	1,00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,20	1,00	1,00	4,61	\$9 219,84
2	REFERENCIA 2: FINCA de Terreno completamente apto para la agricultura, ubicada en Zapotillo.	11,00	\$3 600,00	1,00	1,40	1,40	1,40	1,00	1,00	1,00	0,80	2,20	\$7 902,72
3	REFERENCIA 3: Terreno en zapotillo, con amocera, en sector Romero	15,00	\$3 200,00	1,00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,00	1,00	0,80	3,07	\$9 834,50
SUMA DE VALORES													\$26 957,06
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR Ha de TERRENO SIN CONSTRUCCION													\$8 985,69

VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	TERRENO	0,24	Ha	\$ 8.985,69	\$ 2.156,57
TOTAL					\$ 2.156,57

SON: DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS, CON 57/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

352
 trece mil
 ciento
 y dos

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Galpón N° 1	m²	450.00	\$ 60.00	1.25	\$ 75.00	\$ 33,750.00
2	Galpón N° 2	m²	583.00	\$ 60.00	1.25	\$ 75.00	\$ 43,725.00
3	Vivienda de Guardián	m²	20.00	\$ 50.00	1.25	\$ 62.50	\$ 1,250.00
4	Cistema de agua	m³	8.00	\$ 250.00	1.25	\$ 312.50	\$ 2,500.00
5	Habilitación de vías	unidad	1.00	\$ 7,500.00	1.25	\$ 9,375.00	\$ 9,375.00
6	Construcción de plataformas	unidad	1.00	\$ 15,000.00	1.25	\$ 18,750.00	\$ 18,750.00
7	Cerramineto de alambres de púas	ml	350.00	\$ 1.80	1.25	\$ 2.25	\$ 787.50
8	Infraestructura eléctrica	unidad	1.00	\$ 10,000.00	1.25	\$ 12,500.00	\$ 12,500.00
9	Implementos e instalaciones avícolas	unidad	1.00	\$ 6,800.00	1.25	\$ 8,500.00	\$ 8,500.00
TOTAL							\$ 131,137.50

SON: CIENTO TREINTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SIETE, CON 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA



RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

INMUEBLE	VALOR DE REPOSICIÓN
TERRENO	\$ 2.156,57
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$ 131.137,50
	\$ 133.294,07

SON: CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO, CON 07/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

353
 Trazando
 minutos
 y tres
 k

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

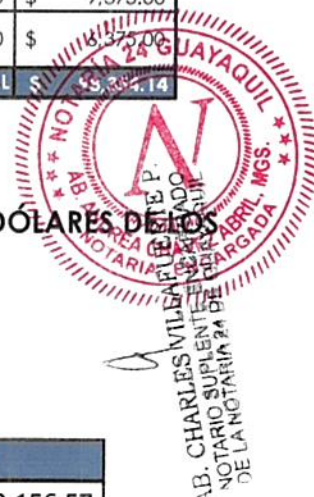
ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO DE REPOSICION	% DE DEPRECIACION	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR TOTAL
1	Galpón N° 1	m²	450.00	\$ 75.00	25%	\$ 56.25	\$ 25,312.50
2	Galpón N° 2	m²	583.00	\$ 75.00	25%	\$ 56.25	\$ 32,793.75
3	Vivienda de Guardián	m²	20.00	\$ 62.50	25%	\$ 46.88	\$ 937.60
4	Cistema de agua	m³	8.00	\$ 312.50	25%	\$ 234.38	\$ 1,875.04
5	Habilitación de vías	unidad	1.00	\$ 9,375.00	25%	\$ 7,031.25	\$ 7,031.25
6	Construcción de plataformas	unidad	1.00	\$ 18,750.00	25%	\$ 14,062.50	\$ 14,062.50
7	Cerramieto de alambres de púas	ml	350.00	\$ 2.25	25%	\$ 1.69	\$ 591.50
8	Infraestructura eléctrica	unidad	1.00	\$ 12,500.00	25%	\$ 9,375.00	\$ 9,375.00
9	Implementos e instalaciones avícolas	unidad	1.00	\$ 8,500.00	25%	\$ 6,375.00	\$ 6,375.00
TOTAL							\$ 98,354.14

SON: NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, CON 14/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

INMUEBLE	VALOR COMERCIAL
TERRENO	\$ 2.156,57
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$ 98.354,14
	\$ 100.510,71

SON: CIEN MIL QUINIENTOS DIEZ, CON 71/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA



354
 Turnado
 al
 Jefe de
 Oficina
 y
 Cuatro
 6

VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	ÁREA	VALOR COMERCIAL	% DE CASTIGO	VALOR TOTAL
1	Galpón N° 1	m²	450.00	\$ 25,312.50	20%	\$ 20,250.00
2	Galpón N° 2	m²	583.00	\$ 32,793.75	20%	\$ 26,235.00
3	Vivienda de Guardián	m²	20.00	\$ 937.60	20%	\$ 750.08
4	Cisterna de agua	m³	8.00	\$ 1,875.04	20%	\$ 1,500.03
5	Habilitación de vías	unidad	1.00	\$ 7,031.25	20%	\$ 5,625.00
6	Construcción de plataformas	unidad	1.00	\$ 14,062.50	20%	\$ 11,250.00
7	Cerramineto de alambres de púas	ml	350.00	\$ 591.50	20%	\$ 473.20
8	Infraestructura eléctrica	unidad	1.00	\$ 9,375.00	20%	\$ 7,500.00
9	Implementos e instalaciones avícolas	unidad	1.00	\$ 6,375.00	20%	\$ 5,100.00
TOTAL						\$ 78,683.31



SON: SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES, CON 31/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

INMUEBLE	VALOR DE REALIZACION
TERRENO	\$ 1.725,25
OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA	\$ 78.683,31
	\$ 80.408,56

SON: OCHENTA MIL CUATROCIENTOS OCHO, CON 56/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

355
trescientos
cinco y cinco



11. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un LARGO plazo.

- La información obtenida de la inspección realizada, corresponde a la parte visible de la propiedad; posterior a la inspección no se considera mejoras posteriores.
- La valoración del bien inmueble se realizó en presencia del depositario judicial.
- El avalúo realizado es veraz, cuyo precio comercial y de venta rápida referencial es justo y técnicamente ejecutado.
- El Valor de Oportunidad se castigó al 20% por ser un tipo de bien comerciable a largo plazo.

12. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 15 de septiembre del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del bien coactivada que es un Lote Agrícola de 0.24 ha, de propiedad de la señora Carmen Mariana Buri Caraguay, ubicado en el Poblado de Chantaco, Barrio Purcapa Grande, Parroquia Chantaco, del Cantón y Provincia de Loja es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

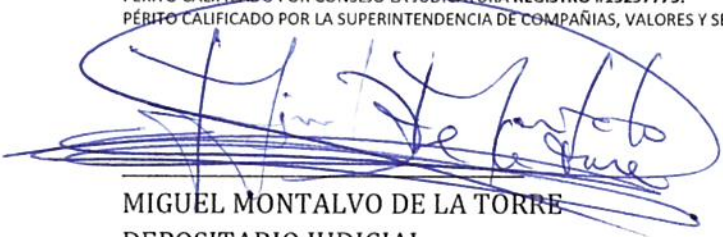
Fecha de Solicitud: septiembre 08 del 2025
Fecha de Inspección: septiembre 11 del 2025
Fecha de entrega del informe: septiembre 15 del 2025


PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA

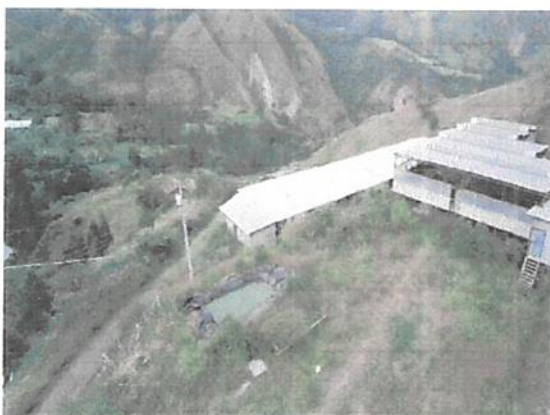
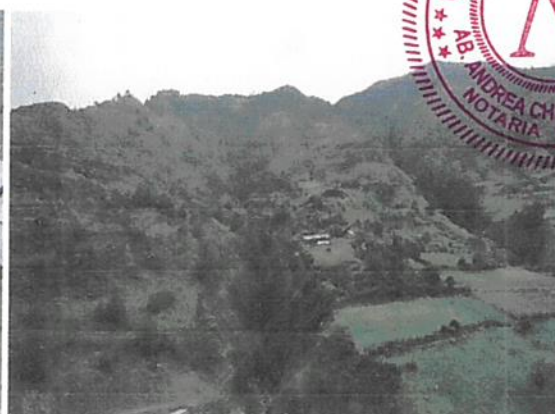
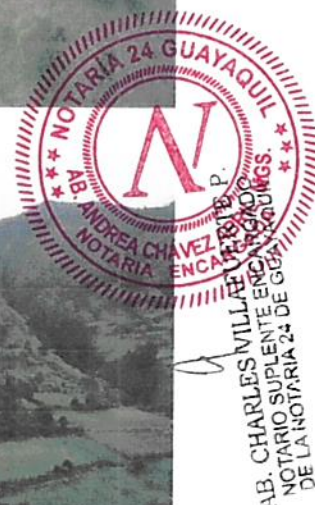
C.C.: 091728836-7

PERITO AVALUADOR

INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑÍAS. REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS. REGISTRO NO. PA-2010-1174.
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO DE LA JUDICATURA REGISTRO #13297773.
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.


MIGUEL MONTALVO DE LA TORRE
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANEXOS FOTOGRAFICOS.



354
 Termino
 Circuito
 y nota
 f



AB. CHARLES VILLAFUERTE
 NOTARIO SUPLENTE ENCARGADO
 DE LA NOTARIA 24 DE GUAYAQUIL