

	Código avalúo: N° 14-2025		
	SOLICITADO POR: JUEZ DE COACTIVA – JUICIO BP-002161-I-2024		
	22/07/2025		
	INFORME DE AVALÚO AGRICOLA		
SUP.BANCOS-PA-2002-268	HDA. SANTA ANA		
SUP.CIA-RNP-02-247			
<div></div>			
TIPO DE INMUEBLE:	PREDIO RÚSTICO AGRÍCOLA		
DIRECCION:	KM. 11 DE LA VÍA BALZAR DE VINCES – PALENQUE, EN ESTE PUNTO SE TOMA LANCHAS PARA CRUZAR EL RÍO VINCES, ESTANDO EL PREDIO EN LA ORILLA OPUESTA. EN VERANO HAY UN ACCESO POR LA VÍA VINCES - MOCACHE		
PAIS:	ECUADOR	PROPIETARIO Y REPRESENTANTE LEGAL:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
PROVINCIA:	LOS RÍOS	CLIENTE COACTIVADO:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
CANTON:	PALENQUE	FUNCIONARIO:	JUEZ DE COACTIVA BANCO DEL PACÍFICO S.A.
PARROQUIA:	PALENQUE	FECHA DE SOLICITUD:	07-2025
RECINTO:	SANTA ANA	FECHA DE INSPECCION:	16-07-2025
CLAVE CATASTRAL:	1209501300056	FECHA DE INFORME:	22-07-2025

2. DATOS DEL AVALUO

VALUADOR:	ING. AGR. CÉSAR VÉLEZ QUINTERO
INSTITUCION FINANCIERA:	BANCO DEL PACÍFICO
TIPO DE BIEN:	PREDIO RÚSTICO AGRÍCOLA CONFORMADO POR 1 MACROLOTE DENOMINADO HDA. ANTA ANA
SUBTIPO DE BIEN:	LOTE DE TERRENO
PERSONA PRESENTE DURANTE LA INSPECCION:	SR. NESTOR FERNANDEZ - DEPOSITARIO
NOMBRE DE LA HACIENDA/DENOMINACION:	HDA. SANTA ANA
OBJETO DEL AVALUO:	AVALUO PRACTICADO DENTRO DEL JUICIO COACTIVO BP-002161-I-2024 SEGUIDO POR EL BANCO DEL PACÍFICO S.A. CONTRA HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR VALOR DE PREDIO EMBARGADO
DESTINO DEL CREDITO:	N.A.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

- 1.- NOTIFICACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE PERITO
- 2.- CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD;
- 3.- ACTA DE EMBARGO

3. SITUACIÓN LEGAL

3.1 DOCUMENTACIÓN

DATOS DE LA ESCRITURA:	
TIPO DE ESCRITURA:	DE COMPRAVENTA
OTORGANTE:	CÓNYUGES SRES. HIGINIO JOSÉ ZAMBRANO VERA Y NARCISA AUXILIADORA LOOR LOOR
A FAVOR DE:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
NOTARIA:	PÚBLICA DÉCIMA SEXTA
FECHA DE ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:	13-07-2022
FECHA DE INSCRIPCION:	18-07-2022
NOTARIO:	AB. CECILIA CALDERÓN JÁCOME
CANTON:	GUAYAQUIL
No. REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	259-163
TIPO DE ESCRITURA:	HIPOTECA
OTORGANTE:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
A FAVOR DE:	BANCO DEL PACÍFICO
NOTARIA:	PÚBLICA DÉCIMA SEXTA
FECHA DE ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:	13-07-2022
FECHA DE INSCRIPCION:	18-07-2022
NOTARIO:	AB. CECILIA CALDERÓN JÁCOME
CANTON:	GUAYAQUIL
FECHA EMBARGO	15-05-2025
FECHA INSCRIPCIÓN EMBARGO	21-04-2025

No. REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	01-133
-------------------------------	--------

4. DATOS DE LA REGION

4.1 CARACTERISTICAS DE LA REGION

ACTIVIDADES DEL SECTOR:	AGROPECUARIA
-------------------------	--------------

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

AGRICOLA	☒	AGROINDUSTRIAL	☐	INDUSTRIAL	☐
GANADERA	☒	FORESTAL	☒	OTRAS	☐

LOCALIZACION ECOLOGICA

TIPO DE CLIMA:	BOSQUE SECO TROPICAL, MEGATÉRMICO CÁLIDO
TEMPERATURA MEDIA/MAXIMA/MINIMA:	MEDIA: 23°C; MAX.-MIN.: 22.2°C – 25.6°C
PRECIPITACION ANUAL:	1460 a 2030 mm's
LUMINOSIDAD:	900 HORAS
COORDENADAS:	640.824,57 mts. E – 9'837.087,23 mts. S
LATITUD/LONGITUD:	1°28'25,19"S – 79°44'02,49"O
ALTITUD:	22 m.s.n.m.

ACTIVIDAD AGRÍCOLA DE LA REGIÓN

CULTIVOS DE LA ZONA	BANANO, CACAO, PALMA, TECA, CICLO CORTO MAÍZ Y ARROZ
NIVEL DE TECNIFICACIÓN	ALTO

VIAS DE ACCESO

TIPO DE VIA:	ASFALTADA, LASTRADA Y FLUVIAL, VÍA BALZAR DE VINCES - PALENQUE
CONDICION DE LA VIA:	BUENA
OTRAS VIAS DE ACCESO:	VÍA VINCES – MOCACHE, ÍA DE VERANO, SECTOR ABRAS DE MANTEQUILLA

SERVICIOS PUBLICOS

AGUA POTABLE	☐	ENERGIA ELECTRICA	☒	ALCANTARILLADO	☐	TELEFONIA CELULAR	☒
SEGURIDAD	☐	CALLES	☐	TRANSPORTE	☒	EQUIPAMIENTO URBANO	☐

OBSERVACIONES

SE ENCUENTRA A 11 KM. DE LA CABECERA CANTONAL VINCES, CRUZANDO EL RÍO VINCES
--

RIESGOS:	NINGUNO
SEGURIDAD Y CONFLICTOS:	SIN CONFLICTOS VISIBLES

4.2 DESCRIPCION DEL BIEN AGRICOLA

PREDIO AGRÍCOLA DE 653,57 HAS., HAY SECTORES QUE FUERON DESBROZADOS, DONDE REALIZAN CULTIVO DE MAÍZ EN INVIERNO, QUE CUBREN 207,04 HAS., Y ESTÁ CUBIERTO DE RASTROJO LIVIANO, EL RESTO DEL PREDIO ESTÁ SIN CULTIVO Y TAMBIÉN OCUPADO POR PAJONES Y BAJOS. DE ACUERDO A PLANO TOPOGRÁFICO EL PREDIO TIENE 653,665 HAS., SEGÚN CONSTA EN EL CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PROPORCIONADO Y DEBIDAMENTE REFRENDADO POR EL GAD MUNICIPAL DE PALENQUE.

CONCEPTO	SUPERFICIE	
AREA TOTAL		
En escrituras	653,57	Ha's
En Plano y Catastro	653,665	Ha's
TOTAL	653,665	Ha's

SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES SEGÚN CERTIFICADO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

CERTIFICADO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD – 653,57 HAS	
NORTE	Con una línea recta en 243,07 mts., de Laureano Muñoz; con una línea en 218,44 mts.; 49,98 mts., de Jacinto Álava; con una línea en 330,83 mts.; 96,04 mts.; 132,83 mts.; 44,09 mts., de Pablo Rojas; con una línea en 60,83 mts.; 92,64 mts.; 101,67 mts.; 277,58 mts.; 175,51 mts.; 157,81 mts.; 82,87 mts.; 97,12 mts. de Orlando Ochoa; con una línea en 267,72 mts., de José Morales; con una línea en 103,17 mts.; 291,04 mts.; 94,19 mts., de Sergio Morales; con una línea en 94,19 mts., de Enrique Álava; con una línea en 237,70 mts.; 367,05 mts.; 301,59 mts.; 500,58 mts.; 425,65 mts.; 602,64 mts.; 218,14 mts.; 134,70 mts., de Pablo Rojas
SUR	Con una línea quebrada de 45,22 mts.; 220,03 mts.; 143,65 mts.; 341,05 mts.; 82,09 mts., de la Hda. La Tira
ESTE	Con una línea quebrada de 111,01 mts.; 117,00 mts.; 42,52 mts.; 39,00 mts.; 130,73 mts.; 73,59 mts.; 97,01 mts.; 120,81 mts.; 201,79 mts.; 232,03 mts.; 121,29 mts.; 76,90 mts.; 129,35 mts.; 92,95 mts.; 52,40 mts.; 122,20 mts.; 163,51 mts.; 175,04 mts.; 557,73 mts.; 257,70 mts., de un pajonal de la Hda. Abre Zapallo; una línea quebrada de 125,71 mts.; 241,48 mts.; 31,35 mts.; 311,57 mts.; 40,60 mts.; 132,20 mts.; 184,86 mts.; 172,30 mts.; 143,78 mts.; 229,45 mts.; 68,25 mts.; 141,46 mts.; 239,65 mts.; 228,10 mts.; 135,20 mts.; 236,45 mts.; 340,936 mts.; 148,44 mts.; 123,36 mts.; 90,56 mts.; 173,57 mts.; 300,81 mts.; 164,10 mts.; 191,15 mts.; 143,33 mts.; 41,34 mts.; 111,00 mts.; 26,92 mts.; 315,79 mts.; 169,54 mts.; 229,86 mts.; 320,50 mts.; 66,68 mts.; 566,71 mts.; 268,48 mts.; 225,48 mts.; 49,39 mts.; 137,21 mts.; 182,95 mts.; 168,66 mts.; 124,07 mts.; 124,07 mts.; 37,64 mts.; 71,34 mts.; 371,75 mts.; 401,00 mts.; 90,77 mts.; 55,97 mts.; 42,22 mts., de pajón que colinda con Hda. Las Mercedes
OESTE	Con una línea quebrada de 484,51 mts.; 71,70 mts.; 292,55 mts.; 216,93 mts.; 45,25 mts., con terrenos de dominios ajenos; línea continua en 181,17 mts.; 218,24 mts.; 721,13 mts., con el Río Vínos; línea quebrada en 124,49 mts.; 58,31 mts.; 55,15 mts., con bananera; línea quebrada en 130,99 mts.; 298,34 mts.; 265,62 mts.; 192,15 mts.; 254,08 mts.; 245,85 mts., con pajón con cacao maternidad 2B; con línea quebrada en 326,56 mts.; 393,92 mts.; 223,23 mts.; 218,13 mts.; 383,68 mts.; 442,89 mts., con sector denominada Ventura 2A; línea quebrada en 43,67 mts.; 192,74 mts.; 121,91 mts.; 128,00 mts.; 95,40 mts., de pajón que colinda con el sector denominado Las Amarillas; con línea quebrada en 234,66 mts.; 302,81 mts.; 181,84 mts.; 255,56 mts.; 279,50 mts.; 325,26 mts.; 64,89 mts., de pajón que colinda con sector denominado Lomas de en medio; línea recta en 49,78 mts., de pajón de Ventura; línea recta en 51,19 mts., con terreno de Ventura.

REFERENCIA EN SITIO – 653,57 HAS	
NORTE	Con una línea recta en 243,07 mts., de Laureano Muñoz; con una línea en 218,44 mts.; 49,98 mts., de Jacinto Álava; con una línea en 330,83 mts.; 96,04 mts.; 132,83 mts.; 44,09 mts., de Pablo Rojas; con una línea en 60,83 mts.; 92,64 mts.; 101,67 mts.; 277,58 mts.; 175,51 mts.;

	157,81 mts.; 82,87 mts.; 97,12 mts. de Orlando Ochoa; con una línea en 267,72 mts., de José Morales; con una línea en 103,17 mts.; 291,04 mts.; 94,19 mts., de Sergio Morales; con una línea en 94,19 mts., de Enrique Álava; con una línea en 237,70 mts.; 367,05 mts.; 301,59 mts.; 500,58 mts.; 425,65 mts.; 602,64 mts.; 218,14 mts.; 134,70 mts., de Pablo Rojas
SUR	Con una línea quebrada de 45,22 mts.; 220,03 mts.; 143,65 mts.; 341,05 mts.; 82,09 mts., de la Hda. La Tira
ESTE	Con una línea quebrada de 111,01 mts.; 117,00 mts.; 42,52 mts.; 39,00 mts.; 130,73 mts.; 73,59 mts.; 97,01 mts.; 120,81 mts.; 201,79 mts.; 232,03 mts.; 121,29 mts.; 76,90 mts.; 129,35 mts.; 92,95 mts.; 52,40 mts.; 122,20 mts.; 163,51 mts.; 175,04 mts.; 557,73 mts.; 257,70 mts., de un pajonal de la Hda. Abre Zapallo; una línea quebrada de 125,71 mts.; 241,48 mts.; 31,35 mts.; 311,57 mts.; 40,60 mts.; 132,20 mts.; 184,86 mts.; 172,30 mts.; 143,78 mts.; 229,45 mts.; 68,25 mts.; 141,46 mts.; 239,65 mts.; 228,10 mts.; 135,20 mts.; 236,45 mts.; 340,936 mts.; 148,44 mts.; 123,36 mts.; 90,56 mts.; 173,57 mts.; 300,81 mts.; 164,10 mts.; 191,15 mts.; 143,33 mts.; 41,34 mts.; 111,00 mts.; 26,92 mts.; 315,79 mts.; 169,54 mts.; 229,86 mts.; 320,50 mts.; 66,68 mts.; 566,71 mts.; 268,48 mts.; 225,48 mts.; 49,39 mts.; 137,21 mts.; 182,95 mts.; 168,66 mts.; 124,07 mts.; 124,07 mts.; 37,64 mts.; 71,34 mts.; 371,75 mts.; 401,00 mts.; 90,77 mts.; 55,97 mts.; 42,22 mts., de pajón que colinda con Hda. Las Mercedes
OESTE	Con una línea quebrada de 484,51 mts.; 71,70 mts.; 292,55 mts.; 216,93 mts.; 45,25 mts., con terrenos de dominios ajenos; línea continua en 181,17 mts.; 218,24 mts.; 721,13 mts., con el Río Vices; línea quebrada en 124,49 mts.; 58,31 mts.; 55,15 mts., con bananera; línea quebrada en 130,99 mts.; 298,34 mts.; 265,62 mts.; 192,15 mts.; 254,08 mts.; 245,85 mts., con pajón con cacao maternidad 2B; con línea quebrada en 326,56 mts.; 393,92 mts.; 223,23 mts.; 218,13 mts.; 383,68 mts.; 442,89 mts., con sector denominada Ventura 2A; línea quebrada en 43,67 mts.; 192,74 mts.; 121,91 mts.; 128,00 mts.; 95,40 mts., de pajón que colinda con el sector denominado Las Amarillas; con línea quebrada en 234,66 mts.; 302,81 mts.; 181,84 mts.; 255,56 mts.; 279,50 mts.; 325,26 mts.; 64,89 mts., de pajón que colinda con sector denominado Lomas de en medio; línea recta en 49,78 mts., de pajón de Ventura; línea recta en 51,19 mts., con terreno de Ventura.

HAS DE TERRENO (SEGÚN ESCRITURAS)	653,57	HAS DE TERRENO (PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO y CATASTRO)	653,665
--	--------	--	---------

OBSERVACIONES

LOS LOTES SOLICITADO EN VALORACIÓN Y QUE CONSTAN EN EL CERTIFICADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SON COLINDANTES ENTRE SI Y FORMAN UN SOLO CUERPO AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN DE AVALÚO, DE LOS CUALES EL LOTE 1 MOTIVO DE ESTE INFORME, TIENE 653,665 HAS.

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES

NO TIENE SERVIDUMBRE Y CUENTA CON ACESO DIRECTO DESDE EL RÍO VICES

CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS Y FISICOQUIMICAS

COLOR	PARDO OSCURO
TEXTURA	LIMOARCILLOSO
PROFUNDIDAD CAPARABLE	➤ 0,5 mts.
PROFUNDIDAD MANTO FREÁTICO	➤ 3 mts. EN LAS LOMAS
PEDREGOCIDAD	NINGUNA
TOPOGRAFÍA	ONDULADO (SABANA ONDULADA)
PENDIENTE	> 15%
PERMEABILIDAD	ALTA

DRENAJE	IMPERFECTO, DRENA HACIA EL ESTERO Y LOS PAJONES
EROSIÓN	BAJA
SALINIDAD	NEGATIVA
GRADO DE ACIDEZ	6,5

FUENTES HIDRICAS

CUENTA CON AGUA DISPONIBLE DEL RÍO VINCES, AUNQUE NO UTILIZA RIEGO

ESPECIFICACIONES DEL POZO: NO TIENE POZO

5. VALORACION DE ACUERDO A CARACTERISTICAS LOGISTICAS Y AGROECOLOGICAS

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO					
PROPIETARIOS	# HA'S	VALOR HA'S	FACTOR	UBICACION	VALOR HOMOLOGADO
Hda. POWERGREEN - HEROCA	581	USD\$9.500	1	Km. 7 vía VINCES - MOCACHE	USD\$9.500
Hda. LA MARÍA	300	USD\$9.000	1	Km. 10 vía BALZAR DE VINCES - PALENQUE	USD \$9.000
Internet – Mitula.com \$/Ha.= \$35.000	108	USD\$10.625	1	Km. 9 vía VINCES - MOCACHE	USD \$10.625
VALOR/HA'S/PROMEDIO:					USD \$9.708,33

HOMOGENIZACION						
PREDIO	VALOR/HDA	Fuente (*)	Ubicación (/)	Tamaño (*)	Infraestr. (*)	VALOR HOMOGENIZADO
Powergreen	\$9.500	1	1,1	1	0.9	\$7.772,73
La María	\$9.000	1	1,1	1	0,9	\$7.363,64
Internet	\$10.625	0,9	1,1	0.9	0.9	\$7.041,48
PROMEDIO SECTOR	\$9.708,33					\$7.392,62

DESTINO	KMS DE RECORRIDO	VALOR HAS
KM. 11 VÍA BALZAR DE VINCES - PALENQUE, SOBRE MANO DERECHA, CRUZANDO RÍO VINCES	115	US. \$7.392,62

DISTANCIA		
DISTANCIA KMS.	FACT. DIST. KM.	TOTAL DESCUENTO
5	0.2%	1.0%

SON 5 KMS. LASTRADOS DE LA VÍA BALZAR DE VINCES A PALENQUE

5.1 VALORACION DE ACUERDO A CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS

Sus suelos son aptos para múltiples cultivos como BANANO, CACAO, PALMA, TECA

CONCEPTO	CALIFICACION	CLASE "A"	VARIABLES	PUNTUACION
Topografía	10%	100%	70%	7.0%
Profundidad	20%	3	3	20.0%
Materia Orgánica	20%	2.5%	2,0	16.0%
Textura	50%	Franco	Limo-arcilloso	45.0%
Total	100%			88%

VALORACION DE TERRENO				
#HAS.	VALOR UNIT.	FACT. DIST.	FACT. EDAF.	TOTAL
653,665	\$7.392,62	99%	88%	US. \$4'209.896,75

6. VALORACION DE ACUERDO A FACTIBILIDAD COMERCIAL

LA FACTIBILIDAD COMERCIAL DEL PREDIO ESTÁ LIMITADA POR SUS EXTENSAS ÁREAS DE PAJONES INUNDABLES EN INVIERNO Y QUE PERMENACEN PARTE DEL VERANO, LIMITANDO SU USO O ENCARECIENDO SU MANEJO AL REQUERIR OBRAS DE ALTO COSTO DE INGENIERÍA PARA SU DRENAJE

VALOR TERRENO	FACTOR COMERCIAL	VALOR COMERCIAL
\$4'209.896,75	65%	\$2'736.432,89

7. VALORACION DE ACUERDO A CARACTERISTICAS HIDRICAS

SU SISTEMA DE DRENAJE ES NATURAL; DRENA HACIA EL RÍO VINCES Y LOS PAJONES DEL PREDIO

8. VALORACION DE OBRAS CIVILES

NO HAY OBRAS CIVILES EN EL PREDIO

USO DEL SUELO Y EXPLOTACION ECONOMICA

EL PREDIO SE ENCUENTRA CON UN 30% DESBROZADO PARA CICLO CORTO Y EL RESTO CUBIERTO DE RASTROJO PESADO.

AFECCACION AMBIENTAL

NINGUNA

9. APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

PERSPECTIVAS DE VALORACION:

El predio tiene una mediana a baja expectativa comercial; por su ubicación, al otro lado del Río Vines, su acceso se torna más difícil en invierno; amplios sectores de pajones que disminuye el área útil. Como también amplia área sin desbrozar, por lo cual considero que es un predio de BAJO nivel de comercialización y una REGULAR garantía hipotecaria.

10. RESUMEN DE AVALÚO

ITEM	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	VALOR REPOSICIÓN
TERRENOS	653,665	\$4.186,29	\$2.736.432,89	\$2.736.432,89
VALOR TOTAL			\$2.736.432,89	\$2.736.432,89
VALOR / HECTAREA			\$4.186,29	\$4.186,29

VALOR DE MERCADO O COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL: el valor comercial del predio Hda. SANTA ANA, propiedad del SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ, ubicado en la Parroquia y Cantón PALENQUE, Provincia de LOS RÍOS es de US. \$2'736.432,89 (SON: DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS, 89/100 DOLARES).

RESUMEN DE VALORES

VALOR COMERCIAL DEL BIEN	USD \$2'736.432,89
VALOR REPOSICION DEL BIEN	USD \$2'736.432,89

11. OBSERVACIONES O COMENTARIOS

ES UN PREDIO QUE NO SERÁ FACIL SU COMERCIALIZACIÓN, SU ACCESO ES LIMITADO EN INVIERNO, POR IMPEDIR EL NIVEL DE AGUA DE LOS PAJONES Y EN VERANO NO POSEE BUENA VÍA DE INGRESO.

DECLARACION JURAMENTADA:

Yo, CÉSAR JOSÉ VÉLEZ QUINTERO, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor, corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

**CESAR
VELEZ
QUINTERO**

Firmado digitalmente por CESAR
VELEZ QUINTERO
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=CESAR VELEZ QUINTERO,
o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR,
ou=REGISTRO CIVIL DEL ECUADOR,
email=cjvlez@yahoo.com, c=EC
Fecha: 2025.07.21 22:53:17 -05'00'

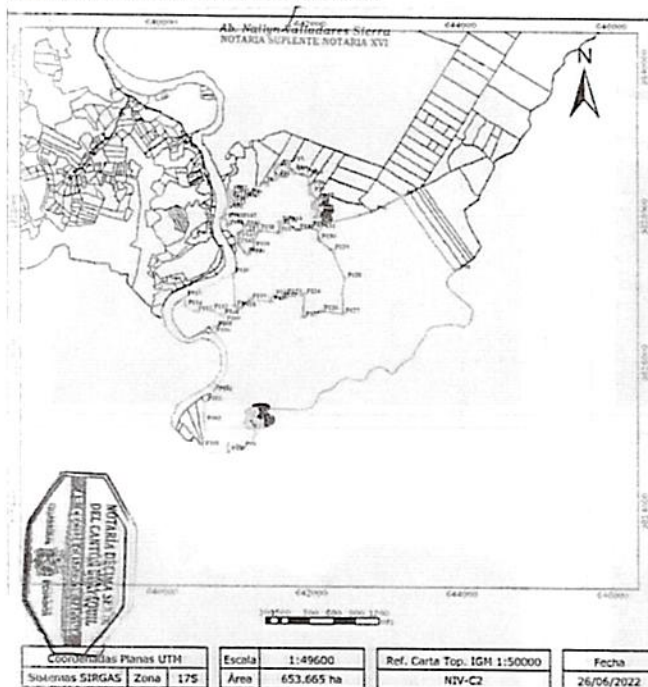
CÉSAR JOSÉ JAVIER VÉLEZ QUINTERO
Ingeniero Agrónomo
Reg. CIAG: 02-09-0246
Reg. SBS: PA-2002-268
Reg. SC: RNP-02-247

**NESTOR
WILLIAMS
FERNANDEZ
GARCIA**

Firmado digitalmente
por NESTOR WILLIAMS
FERNANDEZ GARCIA
Fecha: 2025.07.29
11:12:12 -05'00'

NESTOR FERNÁNDEZ
DEPOSITARIO

ANEXO #1 PLANO HDA. SANTA ANA



SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES E INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA			
Provincia	Cantón	Parroquia	Sector
LOS RIOS	PALENQUE	PALENQUE	SANTA ANA
Nombre del Ocupante		Nombre del Predio	
TEKAPLANT S.A. ruc:0992829451001		HACIENDA SANTA ANA	
Clave Catastral			
1209501300056			

Referencia Cartográfica para la Ubicación

Ubicación del Predio

ELABORADO POR

JUAN JOSÉ HERRERA G

REVISADO POR

ARD. RODRIGO GONZALEZ

ANEXO #2 FOTOS



FICHA DE RIESGO AMBIENTAL

A. Actividades realizadas en la propiedad

SÍ NO N/S

¿Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?	x		
¿Se han llevado actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?	x		
¿Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora o en el pasado?	x		
¿Existen otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?			x

B. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

¿Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?		x	
¿Hay descargas o flujos residuales que son vertidos directamente al suelo?		x	
¿Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		x	
¿Hay o ha habido tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?			x

C. Otros posibles problemas ambientales

¿Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?		x	
¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		x	
¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? ¿Si es así, existe algún indicio que esté contaminada?		x	
¿La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?			n.a.
¿Se evidencia altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continuo)?		x	
¿Se evidencia riesgo de incendio?			x

D. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

¿En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?			x
¿Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?			x
¿La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?			x
¿Esta propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientales protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, ¿o de otra condición de protección?			x
¿La actividad de esta empresa puede afectar la flora y fauna del lugar?		x	

E. Tomas de agua

¿Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?		x	
¿Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?		x	
¿Utiliza agua entubada sin permiso oficial?		x	

RIESGO AMBIENTAL	Alto ☐	Medio ☐	Bajo ☒
------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

GLOSARIO:

Avalúo: valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Bien mueble / inmueble: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Principales características de un inmueble: inmovilidad y su tangibilidad.

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Conservación: Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

Depreciación: Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Habitabilidad: Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo con ciertas condiciones básicas y legales.

Homologación: Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.

Infraestructura urbana: Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.

Metodología: Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.

Notario: funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes.

Plusvalía: La plusvalía es el incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas.

Predio: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

Uso Predominante: Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.

Proporción del terreno: Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.

Riesgo: Contingencia o proximidad de un daño.

Rural: Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.

Servidumbres de paso: Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

Tasación de inmuebles: Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.

Topografía: La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir. Unidad susceptible de renta: Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos.

Valor Comercial: Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición.

Valor de Mercado: El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento.

Valor de Realización: Precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador.

Valor de Reposición: Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.

Vida útil: Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

Zonificación: Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar obligatoriamente en un terreno al momento de edificar sobre él.

ANEXO COTIZACIÓN INTERNET



USD 3.850.000 - Hacienda - Vines - Los Rios , Dormitorios: 10, Baños: 10, Sup. Cubierta / edificada: 32767m, Sup. Terreno: 32767m2

Vendo hacienda de 108ha de banano, palma africana, potreros, empacadoras, galpones, mega estructuras y pista de asfalto para avionetas. Un solo dueño. 3850000 USD. Ubicada via Vines Mocache Cel 0998989190... Ver anuncio completo

Publicidad:

**Sientas como
te sientas**

Anuncios relacionados



Vendo hacienda 108ha palma africana, banano, en producción

USD 3.850.000 - Vendo hacienda de 108ha de banano, palma africana, potreros, empacadoras, galpones, mega estructuras y pista de asfalto para avionetas. Un solo dueño. 3850000 USD. Ubicada via Vines Mocache Cel 0998989190...

	Código avalúo: N° 15-2025		
	SOLICITADO POR: JUEZ DE COACTIVA – JUICIO BP-002161-I-2024		
	28/07/2025		
	INFORME DE AVALÚO AGRICOLA		
SUP.BANCOS-PA-2002-268	HDA. SANTA ANA – LOTE CACAO		
SUP.CIA-RNP-02-247			
<div></div>			
TIPO DE INMUEBLE:	PREDIO RÚSTICO AGRÍCOLA		
DIRECCION:	KM. 11 DE LA VÍA BALZAR DE VINCES – PALENQUE, EN ESTE PUNTO SE TOMA LANCHAS PARA CRUZAR EL RÍO VINCES, ESTANDO EL PREDIO EN LA ORILLA OPUESTA. EN VERANO HAY UN ACCESO POR LA VÍA VINCES – MOCACHE, PERO HABRÍA QUE SOLICITAR SERVIDUMBRE DE PASO POR EL LOTE SANTA ANA		
PAIS:	ECUADOR	PROPIETARIO Y REPRESENTANTE LEGAL:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
PROVINCIA:	LOS RÍOS	CLIENTE COACTIVADO:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
CANTON:	PALENQUE	FUNCIONARIO:	JUEZ DE COACTIVA BANCO DEL PACÍFICO S.A.
PARROQUIA:	PALENQUE	FECHA DE SOLICITUD:	07-2025
RECINTO:	SANTA ANA	FECHA DE INSPECCION:	16-07-2025
CLAVE CATASTRAL:	1209501300054	FECHA DE INFORME:	28-07-2025

2. DATOS DEL AVALUO

VALUADOR:	ING. AGR. CÉSAR VÉLEZ QUINTERO
INSTITUCION FINANCIERA:	BANCO DEL PACÍFICO
TIPO DE BIEN:	PREDIO RÚSTICO AGRÍCOLA CONFORMADO POR 1 MACROLOTE DENOMINADO HDA. ANTA ANA LOTE CACAO O VELBAMAL
SUBTIPO DE BIEN:	LOTE DE TERRENO CON CACAO
PERSONA PRESENTE DURANTE LA INSPECCION:	SR. NESTOR FERNANDEZ - DEPOSITARIO
NOMBRE DE LA HACIENDA/DENOMINACION:	HDA. SANTA ANA - CACAO
OBJETO DEL AVALUO:	AVALUO PRACTICADO DENTRO DEL JUICIO COACTIVO BP-002161-I-2024 SEGUIDO POR EL BANCO DEL PACÍFICO S.A. CONTRA HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR VALOR DE PREDIO EMBARGADO
DESTINO DEL CREDITO:	N.A.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

- 1.- NOTIFICACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE PERITO
- 2.- CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD;
- 3.- ACTA DE EMBARGO

3. SITUACIÓN LEGAL

3.1 DOCUMENTACIÓN

DATOS DE LA ESCRITURA:	
TIPO DE ESCRITURA:	DE COMPRAVENTA
OTORGANTE:	CÓNYUGES SRES. HIGINIO JOSÉ ZAMBRANO VERA Y NARCISA AUXILIADORA LOOR LOOR
A FAVOR DE:	SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ
NOTARIA:	PÚBLICA DÉCIMA SEXTA
FECHA DE ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:	13-07-2022
FECHA DE INSCRIPCION:	18-07-2022
NOTARIO:	AB. CECILIA CALDERÓN JÁCOME
CANTON:	GUAYAQUIL
No. REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	259-163
FECHA EMBARGO	15-05-2025
FECHA INSCRIPCIÓN EMBARGO	21-04-2025
No. REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	01-133

4. DATOS DE LA REGION

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LA REGION

ACTIVIDADES DEL SECTOR:	AGROPECUARIA
-------------------------	--------------

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

AGRICOLA	☒	AGROINDUSTRIAL	☐	INDUSTRIAL	☐
GANADERA	☒	FORESTAL	☒	OTRAS	☐

LOCALIZACION ECOLOGICA

TIPO DE CLIMA:	BOSQUE SECO TROPICAL, MEGATÉRMICO CÁLIDO
TEMPERATURA MEDIA/MAXIMA/MINIMA:	MEDIA: 23°C; MAX.-MIN.: 22.2°C – 25.6°C
PRECIPITACION ANUAL:	1460 a 2030 mm's
LUMINOSIDAD:	900 HORAS
COORDENADAS:	640.824,57 mts. E – 9'837.087,23 mts. S
LATITUD/LONGITUD:	1°28'25,19"S – 79°44'02,49"O
ALTITUD:	22 m.s.n.m.

ACTIVIDAD AGRÍCOLA DE LA REGIÓN

CULTIVOS DE LA ZONA	BANANO, CACAO, PALMA, TECA, CICLO CORTO MAÍZ Y ARROZ
NIVEL DE TECNIFICACIÓN	ALTO

VIAS DE ACCESO

TIPO DE VIA:	ASFALTADA, LASTRADA Y FLUVIAL, VÍA BALZAR DE VINCES - PALENQUE
CONDICION DE LA VIA:	BUENA
OTRAS VIAS DE ACCESO:	VÍA VINCES – MOCACHE, ÍA DE VERANO, SECTOR ABRAS DE MANTEQUILLA

SERVICIOS PUBLICOS

AGUA POTABLE	☐	ENERGIA ELECTRICA	☒	ALCANTARILLADO	☐	TELEFONIA CELULAR	☒
SEGURIDAD	☐	CALLES	☐	TRANSPORTE	☒	EQUIPAMIENTO URBANO	☐

OBSERVACIONES

SE ENCUENTRA A 11 KM. DE LA CABECERA CANTONAL VINCES, CRUZANDO EL RÍO VINCES
--

RIESGOS:	NINGUNO
SEGURIDAD Y CONFLICTOS:	SIN CONFLICTOS VISIBLES

4.2 DESCRIPCION DEL BIEN AGRICOLA

PREDIO AGRÍCOLA DE 136 HAS., CON UNA PLANTACIÓN DE CACAO DE MÁS DE 12 AÑOS QUE CUBRE UN ÁREA DE 88,80 HAS. SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, SUBDIVIDA LA PLANTACIÓN EN 2 LOTES: LOTE 1: 83,67 HAS.; LOTE 2: 5,13 HAS.; EL RESTO DEL PREDIO ESTÁ SIN CULTIVO Y OCUPADO POR PAJONES Y BAJOS. DE ACUERDO A PLANO TOPOGRÁFICO EL PREDIO TIENE 136 HAS., IGUAL ÁREA CONSTA EN EL CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PROPORCIONADO.

CONCEPTO	SUPERFICIE	
AREA TOTAL		
En escrituras	136,00	Ha's
En Plano	136,00	Ha's
TOTAL	136,00	Ha's

**SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES
SEGÚN CERTIFICADO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:**

CERTIFICADO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD – 136 HAS	
NORTE	Del punto P1-P2, con una distancia de 199 mts., un rumbo de N63°15'39"E, TEKAPLANT S.A.; del P2-3, con una distancia de 108,20 mts., un rumbo de S27°30'43"E, TEKAPLANT S.A.; del P3-4, con una distancia de 54,20 mts., un rumbo de S22°46'57"O, TEKAPLANT S.A.; del P4-5, con una distancia de 70,70 mts., un rumbo de S45°0'0", TEKAPLANT S.A.; del P5-6, con una distancia de 64,40 mts., un rumbo de S6°14'31"E, TEKAPLANT S.A.; del P6-7, con una distancia de 80,70 mts., un rumbo de S13°35'42"O, TEKAPLANT S.A.; del P7-8, con una distancia de 167,80 mts., un rumbo de S38°51'02"E, TEKAPLANT S.A.; del P8-9, con una distancia de 35,70 mts., un rumbo de S66°02'16"E, TEKAPLANT S.A.; del P9-10, con una distancia de 118,50 mts., un rumbo de N36°13'19"E, TEKAPLANT S.A.; del P10-11, con una distancia de 244,40 mts., un rumbo de N15°54'47"E, TEKAPLANT S.A.; del P11-12, con una distancia de 272,40 mts., un rumbo de S84°06'04"E, TEKAPLANT S.A.; del P12-13, con una distancia de 148,50 mts., un rumbo de N6°14'31"E, TEKAPLANT S.A.; del P13-14, con una distancia de 39,30 mts., un rumbo de S32°17'09"E, TEKAPLANT S.A.; del P14-15, con una distancia de 74,40 mts., un rumbo de N62°18'29"E, TEKAPLANT S.A.; del P15-16, con una distancia de 186,70 mts., un rumbo de S55°01'59"E, TEKAPLANT S.A.; del P16-17, con una distancia de 174,70 mts., un rumbo de N78°06'41"E, TEKAPLANT S.A.; del P17-18, con una distancia de 113,80 mts.
SUR	Del P22-23, con una distancia de 289,0 mts., un rumbo de N82°47'08"O, TEKAPLANT S.A.; del P23-24, con una distancia de 252,50 mts., un rumbo de S71°33'54"O, TEKAPLANT S.A.; del P24-25, con una distancia de 207,50 mts., un rumbo de N1°47'31"OE, TEKAPLANT S.A.; del P25-26, con una distancia de 246,10 mts., un rumbo de S88°22'12"O, TEKAPLANT S.A.; del P26-27, con una distancia de 81,20 mts., un rumbo de S52°00'05"O, TEKAPLANT S.A.; del P27-28, con una distancia de 109,10 mts., un rumbo de N70°44'05"O, TEKAPLANT S.A.; del P28-29, con una distancia de 81,90 mts., un rumbo de S17°46'17"O, TEKAPLANT S.A.; del P29-30, con una distancia de 290,40 mts., un rumbo de N84°27'58"O, TEKAPLANT S.A.; del P30-31, con una distancia de 188,50 mts., rumbo de S48°52'17"O, TEKAPLANT S.A.; del P31-32, con una distancia de 71,20 mts., un rumbo de N72°50'17"O, TEKAPLANT S.A.
ESTE	Del P19-19, con una distancia de 142,20 mts., un rumbo de S2°49'20"E, TEKAPLANT S.A.; del P19-20, con una distancia de 223,10 mts., un rumbo de S50°54'15"E, TEKAPLANT S.A.; del P20-21, con una distancia de 421,80 mts., un rumbo de S23°26'58"E, TEKAPLANT S.A.; del P21-22, con una distancia de 487,00 mts., un rumbo de S3°06'41"O, TEKAPLANT S.A.
OESTE	Del P32-33, con una distancia de 453,00 mts., un rumbo de N2°16'40"O, TEKAPLANT S.A.; del P33-34, con una distancia de 291,20 mts., de Río Vines; del P34-35, con una distancia de 76,00 mts., un rumbo de N16°32'27"E, Muñoz Pinto Lauriano; del P35-36, con una distancia de 19,80 mts., un rumbo de N19°43'18"O, Muñoz Pinto Lauriano; del P36-37, con una distancia de 12,00 mts., un rumbo de N51°43'00"O, Muñoz Pinto Lauriano; del P37-38, con una distancia de 7,80 mts., un rumbo de N21°48'06", Muñoz Pinto Lauriano; del P38-39, con una distancia de 23,60 mts., un rumbo de N16°05'11"O, Muñoz Arreaga Simón Laureano y otros; del P39-40, con una distancia de 11,10 mts., un rumbo de N27°39'06"E, Muñoz Arriaga Simón Laureano y otros; del P40-41, con una distancia de 22,60 mts., un rumbo de N22°04'46"E, Muñoz Pinto Lauriano; del P41-42, con una distancia de 86,60 mts., un rumbo de N10°08'08"O, Muñoz Pinto Lauriano; del P42-43, con una distancia de 3,60 mts., un rumbo de N51°50'28"O, Muñoz Pinto Lauriano; del P43-44, con una distancia de 3,90 mts., un rumbo de S86°58'59", Muñoz Pinto Lauriano; del

	P44-45, con una distancia de 19,50 mts., un rumbo de 19,50 mts., un rumbo de S62°32'00''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P45-46, con una distancia de 21,20 mts., un rumbo de N34°45'30''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P46-47, con una distancia de 36,90 mts., un rumbo de N32°23'37''O, Muñoz Arriaga.
--	---

REFERENCIA EN SITIO – 136 HAS	
NORTE	Del punto P1-P2, con una distancia de 199 mts., un rumbo de N63°15'39''E, TEKAPLANT S.A.; del P2-3, con una distancia de 108,20 mts., un rumbo de S27°30'43''E, TEKAPLANT S.A.; del P3-4, con una distancia de 54,20 mts., un rumbo de S22°46'57''O, TEKAPLANT S.A.; del P4-5, con una distancia de 70,70 mts., un rumbo de S45°0'0'', TEKAPLANT S.A.; del P5-6, con una distancia de 64,40 mts., un rumbo de S6°14'31''E, TEKAPLANT S.A.; del P6-7, con una distancia de 80,70 mts., un rumbo de S13°35'42''O, TEKAPLANT S.A.; del P7-8, con una distancia de 167,80 mts., un rumbo S38°51'02''E, TEKAPLANT S.A.; del P8-9, con una distancia de 35,70 mts., un rumbo de S66°02'16''E, TEKAPLANT S.A.; del P9-10, con una distancia de 118,50 mts., un rumbo de N36°13'19''E, TEKAPLANT S.A.; del P10-11, con una distancia de 244,40 mts., un rumbo de N15°54'47''E, TEKAPLANT S.A.; del P11-12, con una distancia de 272,40 mts., un rumbo de S84°06'04''E, TEKAPLANT S.A.; del P12-13, con una distancia de 148,50 mts., un rumbo de N6°14'31''E, TEKAPLANT S.A.; del P13-14, con una distancia de 39,30 mts., un rumbo de S32°17'09''E, TEKAPLANT S.A.; del P14-15, con una distancia de 74,40 mts., un rumbo de N62°18'29''E, TEKAPLANT S.A.; del P15-16, con una distancia de 186,70 mts., un rumbo de S55°01'59''E, TEKAPLANT S.A.; del P16-17, con una distancia de 174,70 mts., un rumbo de N78°06'41''E, TEKAPLANT S.A.; del P17-18, con una distancia de 113,80 mts.
SUR	Del P22-23, con una distancia de 289,0 mts., un rumbo de N82°47'08''O, TEKAPLANT S.A.; del P23-24, con una distancia de 252,50 mts., un rumbo de S71°33'54''O, TEKAPLANT S.A.; del P24-25, con una distancia de 207,50 mts., un rumbo de N1°47'31''OE, TEKAPLANT S.A.; del P25-26, con una distancia de 246,10 mts., un rumbo de S88°22'12''O, TEKAPLANT S.A.; del P26-27, con una distancia de 81,20 mts., un rumbo de S52°00'05''O, TEKAPLANT S.A.; del P27-28, con una distancia de 109,10 mts., un rumbo de N70°44'05''O, TEKAPLANT S.A.; del P28-29, con una distancia de 81,90 mts., un rumbo de S17°46'17''O, TEKAPLANT S.A.; del P29-30, con una distancia de 290,40 mts., un rumbo de N84°27'58''O, TEKAPLANT S.A.; del P30-31, con una distancia de 188,50 mts., un rumbo de S48°52'17''O, TEKAPLANT S.A.; del P31-32, con una distancia de 71,20 mts., un rumbo de N72°50'17''O, TEKAPLANT S.A.
ESTE	Del P19-19, con una distancia de 142,20 mts., un rumbo de S2°49'20''E, TEKAPLANT S.A.; del P19-20, con una distancia de 223,10 mts., un rumbo de S50°54'15''E, TEKAPLANT S.A.; del P20-21, con una distancia de 421,80 mts., un rumbo de S23°26'58''E, TEKAPLANT S.A.; del P21-22, con una distancia de 487,00 mts., un rumbo de S3°06'41''O, TEKAPLANT S.A.
OESTE	Del P32-33, con una distancia de 453,00 mts., un rumbo de N2°16'40''O, TEKAPLANT S.A.; del P33-34, con una distancia de 291,20 mts., de Río Vices; del P34-35, con una distancia de 76,00 mts., un rumbo de N16°32'27''E, Muñoz Pinto Lauriano; del P35-36, con una distancia de 19,80 mts., un rumbo de N19°43'18''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P36-37, con una distancia de 12,00 mts., un rumbo de N51°43'00''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P37-38, con una distancia de 7,80 mts., un rumbo de N21°48'06'', Muñoz Pinto Lauriano; del P38-39, con una distancia de 23,60 mts., un rumbo de N16°05'11''O, Muñoz Arreaga Simón Laureano y otros; del P39-40, con una distancia de 11,10 mts., un rumbo de N27°39'06''E, Muñoz Arriaga Simón Laureano y otros; del P40-41, con una distancia de 22,60 mts., un rumbo de N22°04'46''E, Muñoz Pinto Lauriano; del P41-42, con una distancia de 86,60 mts., un rumbo de N10°08'08''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P42-43, con una distancia de 3,60 mts., un rumbo de N51°50'28''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P43-44, con una distancia de 3,90 mts., un rumbo de S86°58'59'', Muñoz Pinto Lauriano; del P44-45, con una distancia de 19,50 mts., un rumbo de 19,50 mts., un rumbo de S62°32'00''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P45-46, con una distancia de 21,20 mts., un rumbo de N34°45'30''O, Muñoz Pinto Lauriano; del P46-47, con una distancia de 36,90 mts., un rumbo de N32°23'37''O, Muñoz Arriaga.

HAS DE TERRENO (SEGÚN ESCRITURAS)	136,00	HAS DE TERRENO (PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO)	136,00
-----------------------------------	--------	--	--------

OBSERVACIONES

LOS LOTES SOLICITADOS EN VALORACIÓN Y QUE CONSTAN EN EL CERTIFICADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SON COLINDANTES ENTRE SI Y FORMAN UN SOLO CUERPO AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN DE AVALÚO, DE LOS CUALES EL LOTE 2 MOTIVO DE ESTE INFORME, TIENE 136 HAS.

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES

NO TIENE SERVIDUMBRE Y CUENTA CON ACESO DIRECTO DESDE EL RÍO VINCES, PERO PARA INGRESAR POR LA VÍA VINCES – MOCACHE REQUIERE DECLARAR SERVIDUMBRE DE PASO

CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS Y FISICOQUIMICAS

COLOR	PARDO OSCURO
TEXTURA	LIMOARCILLOSO
PROFUNDIDAD CAPARABLE	➤ 0,5 mts.
PROFUNDIDAD MANTO FREÁTICO	➤ 3 mts. EN LAS LOMAS
PEDREGOCIDAD	NINGUNA
TOPOGRAFÍA	ONDULADO (SABANA ONDULADA)
PENDIENTE	> 15%
PERMEABILIDAD	ALTA
DRENAJE	IMPERFECTO, DRENA HACIA EL ESTERO Y LOS PAJONES
EROSIÓN	BAJA
SALINIDAD	NEGATIVA
GRADO DE ACIDEZ	6,5

FUENTES HIDRICAS

CUENTA CON AGUA DISPONIBLE DEL RÍO VINCES

ESPECIFICACIONES DEL POZO: NO TIENE POZO

5. VALORACION DE ACUERDO A CARACTERISTICAS LOGISTICAS Y AGROECOLOGICAS

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO					
PROPIETARIOS	# HA'S	VALOR HA'S	FACTOR	UBICACION	VALOR HOMOLOGADO
Hda. EL TIGRE- AGRIQUEL	195	USD\$10.500	1	Km. 9 vía VINCES - MOCACHE	USD\$10.500
Hda. LA MARÍA	300	USD\$9.000	1	Km. 10 vía BALZAR DE VINCES – PALENQUE	USD \$9.000
Internet – Mitula.com \$/Ha.= \$35.000	108	USD\$10.625	1	Km. 9 vía VINCES - MOCACHE	USD \$10.625
VALOR/HA'S/PROMEDIO:					USD \$10.041,67

HOMOGENIZACION						
PREDIO	VALOR/HDA	Fuente (*)	Ubicación (/)	Tamaño (*)	Infraestr. (*)	VALOR HOMOGENIZADO
El Tigre	\$10.500	1	1	1	1	\$10.500
La María	\$9.000	1	1,1	1	1	\$8.181,82
Internet	\$10.625	0,9	1,1	1	1	\$8.693,18
PROMEDIO SECTOR	\$10.041,67					\$9.125,00

DESTINO	KMS DE RECORRIDO	VALOR HAS
KM. 11 VÍA BALZAR DE VINCES - PALENQUE, SOBRE MANO DERECHA, CRUZANDO RÍO VINCES	115	US. \$9.125,00

DISTANCIA		
DISTANCIA KMS.	FACT. DIST. KM.	TOTAL DESCUENTO
5	0.2%	1.0%

SON 5 KMS. LASTRADOS DE LA VÍA BALZAR DE VINCES A PALENQUE, PERO CRUZANDO POR EL PREDIO VECINO

5.1 VALORACION DE ACUERDO A CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS

Sus suelos son aptos para múltiples cultivos como BANANO, CACAO, PALMA, TECA

CONCEPTO	CALIFICACION	CLASE "A"	VARIABLES	PUNTUACION
Topografía	10%	100%	70%	7.0%
Profundidad	20%	3	3	20.0%
Materia Orgánica	20%	2.5%	2,0	16.0%
Textura	50%	Franco	Limo-arcilloso	45.0%
Total	100%			88%

VALORACION DE TERRENO				
#HAS.	VALOR UNIT.	FACT. DIST.	FACT. EDAF.	TOTAL
136,00	\$9.125,00	99%	88%	US. \$1'081.159,20

6. VALORACION DE ACUERDO A FACTIBILIDAD COMERCIAL

LA FACTIBILIDAD COMERCIAL DEL PREDIO ESTÁ LIMITADA POR SU ACCESO, YA QUE SE DEBE CRUZAR EL RÍO VINCES PARA LLEGAR AL PREDIO, EN VERANO HAY LA OPCIÓN DE VÍA LASTRADA POR LA VÍA A MOCACHE, PERO TIENE QUE DEMANDAR SERVIDUMBRE DE PASO.

VALOR TERRENO	FACTOR COMERCIAL	VALOR COMERCIAL
\$1'081.159,20	70%	\$756.811,44

7. VALORACION DE ACUERDO A CARACTERISTICAS HIDRICAS

SU SISTEMA DE DRENAJE ES NATURAL; DRENA HACIA EL RÍO VINCES Y LOS PAJONES DEL PREDIO

8. CULTIVOS PRODUCTIVOS

VALORACIÓN DE LA PLANTACIÓN

CACAO

La Hda. SANTA ANA, tiene, conforme a plano proporcionado, 88.80 Has. de CACAO, variedad CCN-51, de injerto; con rendimiento estimado conforme a su carga ACTUAL, de >25 qq/ha./año; se observó buen manejo y labores de campo adecuadas al cultivo, se aprecia en determinados sectores que todavía no han terminado de limpiar; con una densidad media de 1440 planta/Ha. sembradas en un marco de 2,5 mts. entre planta, 2,5 mts. entre hilera y con calle de trabajo de 4 mts.; tiene sobre 12 años de cultivo; realizan 1 poda de mantenimiento al año, por eso su crecimiento y cobertura; realizan ciclos de fertilización edáfica.

INDICES VALORACIÓN DEL CULTIVO				
VALOR ESTANDAR DE REPOSICIÓN				\$ 7.500,00
VARIABLE	PARÁMETRO	CULTIVO	INDICE	CALIFICACIÓN
Variedad	CCN-51	CCN-51	25,00%	25,00%
# Años	50	> 12	25,00%	20,00%
Estado Fitosanitario	Muy Bueno	Bueno	10,00%	8,00%
Producción	>35	25	40,00%	23,00%
PONDERACIÓN				76,00%
VALOR COMERCIAL				\$ 5.700,00

9. VALORACION DE OBRAS CIVILES

VIVIENDA: estructura de hierro; paredes de bloque enlucido y pintado; contrapiso de hormigón con recubrimiento de cerámica; cubierta de planchas de fibrocemento sobre correas de hierro; ventanas con protección de rejas; puertas de lámina de hierro. Área 72 mts.2

BODEGA: estructura de hormigón; paredes de bloque enlucido y pintado; contrapiso de hormigón; cubierta de plancha de fibrocemento sobre correas de hierro; puerta de lámina de hierro. Área 36 mts.2

CASETA RIEGO: estructura de madera; sin paredes; contrapiso de cemento; cubierta de plancha de zinc sobre tiras de madera. Área 12 mts.2

ITEMS	RESUMEN OBRAS CIVILES							
	DENOMINACION	AREA mtrs2	VALOR / mtr2	ESTADO	AÑOS DE SERVICIO	FACTOR DEPREC.	VALOR TOTAL	VALOR REPOSICIÓN
1	vivienda	72	\$ 120,00	bueno	> 10	80,88%	\$ 6.988,03	\$ 8.640,00
2	bodega	36	\$ 150,00	bueno	> 10	80,88%	\$ 4.367,52	\$ 5.400,00
3	caseta riego	12	\$ 50,00	bueno	> 10	80,88%	\$ 485,28	\$ 600,00
TOTAL CONSTRUCCIONES							\$ 11.840,83	\$ 14.640,00

CUADRO DE DEPRECIACION UTILIZADO EN EL CALCULO DE LAS OBRAS CIVILES: METODO DE FITTO Y CORVINI

FITTO Y CORVINI	
edad en % de la vida	20
estado del bien según tabla	2,5
calificación cuadro resumen	bueno
factor descuento - %	19,12%
factor depreciación - %	80,88%

10. INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO

VALORACION VIAS INTERNAS					
LONGITUD MTS	ANCHO MTS	ESPEJOR MTS	VOLUMEN MTS.3	VALOR MTS	TOTAL
2.000	4	0.25	2.000,0	US.\$10	US.\$20.000
FACTOR x DEPRECIACION					80%
VALOR TOTAL					US.\$16.000

AFECTACION AMBIENTAL

NINGUNA, NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE AFECTACIÓN EN SU MANEJO AL MEDIO AMBIENTE.

11. APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

PERSPECTIVAS DE VALORACION:

El predio tiene una BUENA expectativa comercial por la demanda de predios con cultivo de CACAO por su precio de la fruta; por su ubicación, su acceso tendrá que ser cruzando el Río Vices, salvo se demande una servidumbre de paso por el predio vecino en caso de ser vendido de manera independiente y cuando la vía desde la carretera Vices Mocache esté habilitada, por lo cual considero que es un predio de MEDIANO nivel de comercialización y una BUENA garantía hipotecaria.

12. RESUMEN DE AVALÚO

ITEM	CANTIDAD	VALOR		
		UNITARIO	COMERCIAL	REPOSICIÓN
TERRENOS	136	\$5.564,79	\$756.811,44	\$756.811,44
INFRAESTRUCTURA				
Vía Interna - m.l.	2000	\$8,00	\$16.000,00	\$20.000,00
Subtotal			\$16.000,00	\$20.000,00
CULTIVO DE CACAO - Has.	88,80	\$5.700,00	\$506.160,00	\$666.000,00
OBRAS CIVILES				
Según Detalle	3	Global	\$11.840,33	\$14.640,00
Subtotal			\$11.840,33	\$14.640,00
VALOR TOTAL			\$1.290.811,77	\$1.457.451,44
VALOR / HECTAREA			\$9.491,26	\$10.716,55

VALOR DE MERCADO O COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL: el valor comercial del predio Hda. SANTA ANA - CACAO, propiedad del SR. HÉCTOR HUGO GAVICA ALDÁZ, ubicado en la Parroquia y Cantón PALENQUE, Provincia de LOS RÍOS es de US. \$1'290.811,77 (SON: UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE, 77/100 DOLARES).

RESUMEN DE VALORES	
VALOR COMERCIAL DEL BIEN	USD \$1'290.811,77
VALOR REPOSICION DEL BIEN	USD \$1'457.451,44

13. OBSERVACIONES O COMENTARIOS

ES UN PREDIO DE MÁS FÁCIL COMERCIALIZACIÓN POR SU TAMAÑO E INFRAESTRUCUTRA, POR SU CULTIVO, QUE POR EL PRECIO Y DEMANDA ACTUAL, HAN INCREMENTADO SU PROBABILIDAD DE VENTA, SIENDO SU LIMITANTE COMERCIAL SU ACCESO CRUZANDO EL RÍO.

DECLARACION JURAMENTADA:

Yo, CÉSAR JOSÉ VÉLEZ QUINTERO, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor, corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

**CESAR
VELEZ
QUINTERO**

Firmado digitalmente por CESAR
VELEZ QUINTERO
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=CESAR VELEZ QUINTERO,
o=BANCO CENTRAL DEL
ECUADOR, ou=REGISTRO CIVIL
DEL ECUADOR,
email=cjjvelez@yahoo.com, c=EC
Fecha: 2025.07.28 16:09:05 -05'00'

CÉSAR JOSÉ JAVIER VÉLEZ QUINTERO

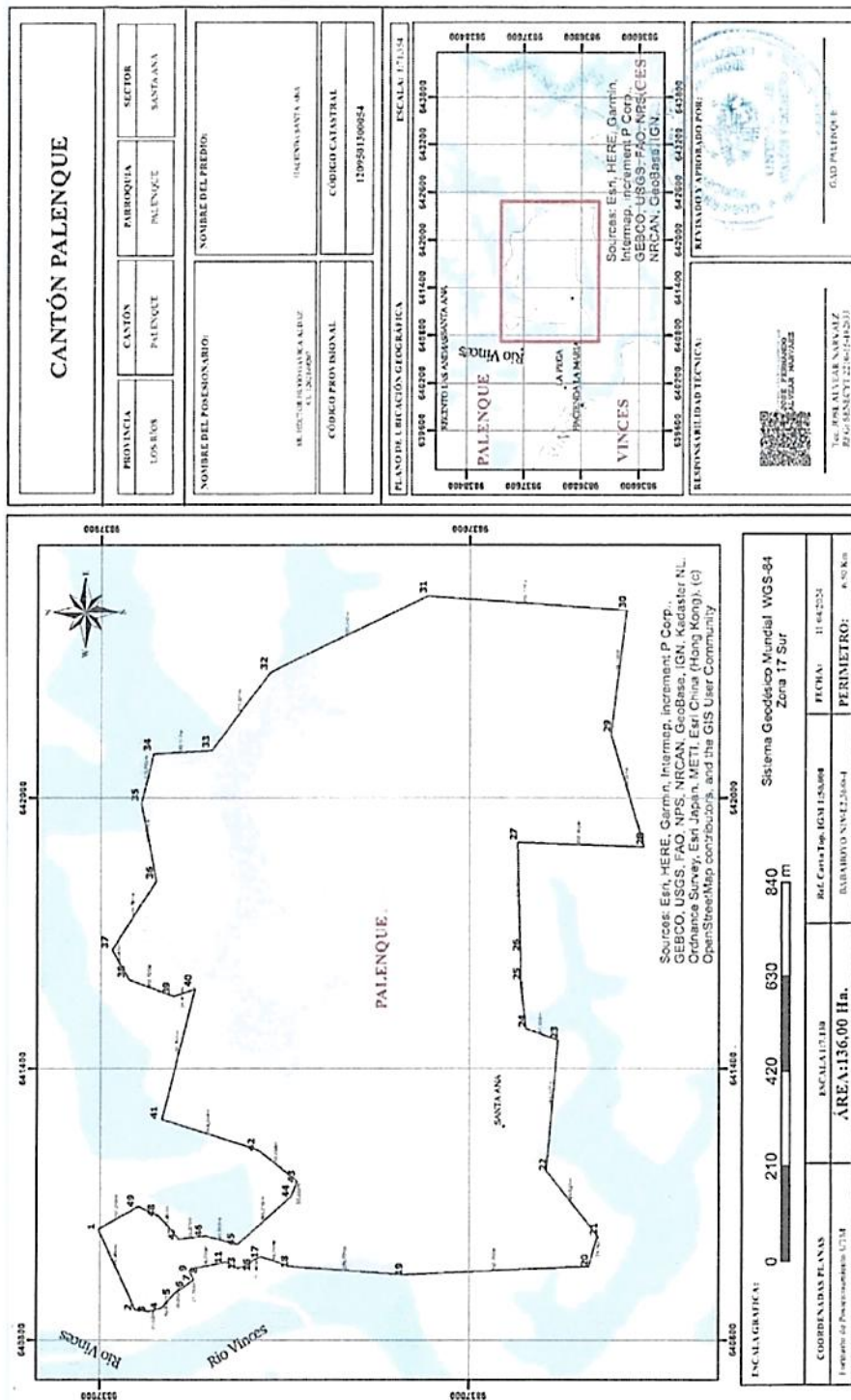
Ingeniero Agrónomo
Reg. CIAG: 02-09-0246
Reg. SBS: PA-2002-268
Reg. SC: RNP-02-247

**NESTOR WILLIAMS
FERNANDEZ
GARCIA**

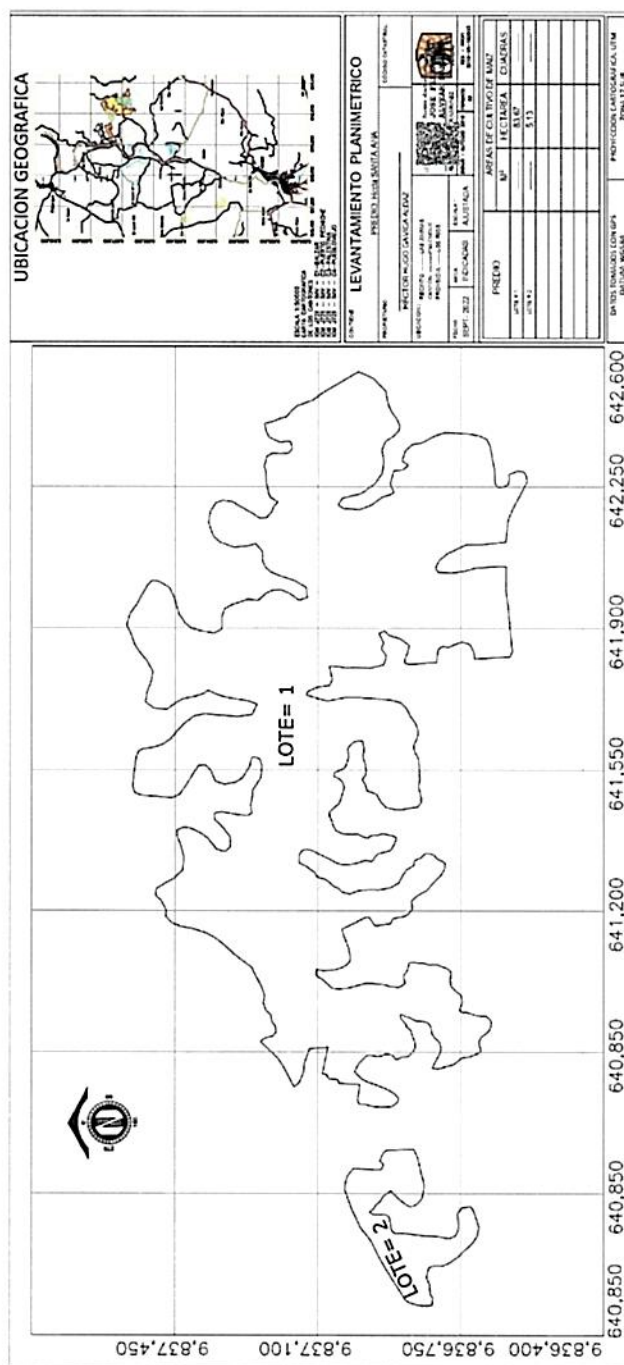
Firmado digitalmente por
NESTOR WILLIAMS
FERNANDEZ GARCIA
Fecha: 2025.07.28
20:49:32 -05'00'

**NESTOR FERNÁNDEZ
DEPOSITARIO**

ANEXO #1 PLANO HDA. SANTA ANA-CACAO



ANEXO #2 PLANO DE ÁREAS DE LOTES DE CACAO - HDA. SANTA ANA



ANEXO #3 FOTOS





FICHA DE RIESGO AMBIENTAL

A. Actividades realizadas en la propiedad

SÍ NO N/S

¿Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?	x		
¿Se han llevado actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?	x		
¿Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora o en el pasado?	x		
¿Existen otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?			x

B. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

¿Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?		x	
¿Hay descargas o flujos residuales que son vertidos directamente al suelo?		x	
¿Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		x	
¿Hay o ha habido tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?			x

C. Otros posibles problemas ambientales

¿Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, ¿tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?		x	
¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		x	
¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? ¿Si es así, existe algún indicio que esté contaminada?		x	
¿La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?			n.a.
¿Se evidencia altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continuo)?		x	
¿Se evidencia riesgo de incendio?			x

D. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

¿En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?			x
¿Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?			x
¿La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?			x
¿Esta propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientales protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, ¿o de otra condición de protección?			x
¿La actividad de esta empresa puede afectar la flora y fauna del lugar?		x	

E. Tomas de agua

¿Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?		x	
¿Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?		x	
¿Utiliza agua entubada sin permiso oficial?		x	

RIESGO AMBIENTAL	Alto ☐	Medio ☐	Bajo ☒
------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

GLOSARIO:

Avalúo: valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Bien mueble / inmueble: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Principales características de un inmueble: inmovilidad y su tangibilidad.

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Conservación: Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

Depreciación: Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Habitabilidad: Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo con ciertas condiciones básicas y legales.

Homologación: Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.

Infraestructura urbana: Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.

Metodología: Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.

Notario: funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes.

Plusvalía: La plusvalía es el incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas.

Predio: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

Uso Predominante: Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.

Proporción del terreno: Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.

Riesgo: Contingencia o proximidad de un daño.

Rural: Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.

Servidumbres de paso: Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

Tasación de inmuebles: Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.

Topografía: La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir. Unidad susceptible de renta: Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos.

Valor Comercial: Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición.

Valor de Mercado: El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento.

Valor de Realización: Precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador.

Valor de Reposición: Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.

Vida útil: Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

Zonificación: Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar obligatoriamente en un terreno al momento de edificar sobre él.

ANEXO COTIZACIÓN INTERNET



USD 3.850.000 - Hacienda - Vines - Los Rios , Dormitorios: 10, Baños: 10, Sup. Cubierta / edificada: 32767m, Sup. Terreno: 32767m2

Vendo hacienda de 108ha de banano, palma africana, potreros,empacadoras, galpones, mega estructuras y pista de asfalto para avionetas. Un solo dueño. 3850000 USD Ubicada via Vines Mocache Cel 0998989190... Ver anuncio completo

Publicidad:

**Sientas como
te sientas**

Anuncios relacionados



Vendo hacienda 108ha palma africana, banano, en producción

USD 3.850.000 - Vendo hacienda de 108ha de banano, palma africana, potreros,empacadoras, galpones, mega estructuras y pista de asfalto para avionetas. Un solo dueño. 3850000 USD Ubicada via Vines Mocache Cel 0998989190...