UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LOJA, PROVINCIA DE LOJA

No. proceso:	11333202302961
No. de ingreso:	1
Tipo de materia:	CIVIL
Tipo acción/procedimiento:	EJECUTIVO
Tipo asunto/delito:	COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN
Actor(es)/Ofendido(s):	Cooperativa De Ahorro Y Credito Vicentina Manuel Esteban Godoy Ortega Ltda
Demandado(s)/ Procesado(s):	Espinosa Granda Luis Aristobulo, Espinosa Ortiz Luis Enrique, Ortiz Revilla Melva Alicia

FECHA DE REALIZACION: 24 Enero del 2026

Perito judicial:	Ing. Giovanni Rafael Vaca Carrión
Profesión:	Ingeniero Civil
No. Calificación y Acreditación:	1233410
Fecha de terminación de la Calificación y Acreditación:	08 julio 2027
Dirección de Contacto:	Bolívar 15-16
Teléfono fijo de contacto:	(07) 25606208
Teléfono celular de contacto:	Claro: 0993955180
Correo electrónico de contacto:	giovannivaca731@gmail.com

El que suscribe: Ing. Giovanni Rafael Vaca Carrión, Perito designado por su Autoridad en la causa **N° 11333-2023-02961** que sigue: ACTOR(es): **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MANUEL ESTEBAN GODOY ORTEGA**, en contra DEMANDADO(s)/PROCESADO(s**): Espinoza Ortiz Luis Enrique Ortiz, Revilla Melva Alicia y Espinosa Granda Luis Aristobulo**; a usted respetuosamente expongo:

A.- ANTECEDENTES:

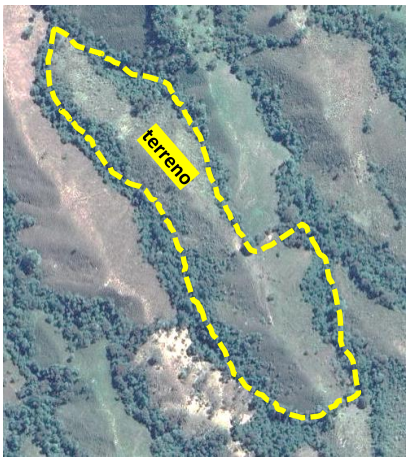
- Copia de Acta de Embargo, numero de causa: **11333-2023-02961**; fecha de diligencia, viernes 9 de mayo de 2025, 15H15; DEPOSITARIO JUDICIAL OCASIONAL en el presente proceso.- Señor. Lcdo. **DANY EDUARDO CARRION VELEZ**, portador de la cédula de ciudadanía número 1104559099, Servidor Policial: CBOP. Luís Ramiro Vera Leiva CI 0704879147; CBOP. Efren Orlando Pizarro Chamba CI.1724038103.
- Copia de documento emitido por el Registro de la propiedad y Mercantil del Cantón Puyango, Inscripción de EMBARGO de bienes inmuebles dentro del proceso **N° 11333-2023-02961**; en el Registro de Embargo del presente año, bajo el número TRECE (13) y anotada con numero de repertorio 00000449. El dio de Hoy.- Alamor, 28 de Mayo del 2025.
- **MANDAMIENTO DEL SEÑOR JUEZ:** En virtud del sorteo realizado a través del sistema SATJE, se nombra al VACA CARRION GIOVANNI RAFAEL, giovannivaca731@gmail.com; 072560628 / 0993955180, como perito, a fin de que realice el avalúo de los bienes de propiedad de la parte demandada, para que presente su informe en el término de 15 días, el cual empezará a de decurrir, una vez que se lo notifique, esto es hasta el 30 de enero del 2026; con los sustentos técnicos correspondientes y la firma del depositario judicial que se encuentra a cargo del bien inmueble.
- Habiendo aceptado el cargo a mi encomendado y en el sitio, se procedió a ubicar e identificar mediante inspección los bienes inmuebles embargados de propiedad de los demandados señores Melva Alicia Ortiz Revilla; Luis Aristobulo Espinosa Granda. **Consistentes en:**

1) **UN LOTE DE TERRENO NÚMERO "UNO" DEL PREDIO RURAL DENOMINADO "SANTA ANA"** (552-2001), perteneciente a la Parroquia ALAMOR, Cantón Puyango, Provincia de Loja, inscrito bajo el número VEINTICINCO (25) , del Registro de la Propiedad de Puyango de fecha 15 de enero del 2024;
   La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera: **POR EL NORTE**: Con terreno de propiedad del Señor Elio Efrén Encalada Merizalde, en la extensión de (184.86 metros) del punto P(1-3); **POR EL SUR** : Con terreno de propiedad del señor José Alonso Ortiz Revilla, en la extensión de (160.12 metros) del punto p(7-22) sigue con terreno de propiedad del señor Luis Aristobulo Espinosa, en la extensión de (167.88 metros) del punto p(22-24). Dando una extensión de lindero de (328.03 metros); **POR EL ESTE**: Con terreno de propiedad del señor Julio Cesar Jaramillo Encalada, en la extensión de (523.49 metros) del punto P(3-7);y, **POR EL OESTE**: Con franja de protección de la quebrada sin protección, en la extensión de (702.59 metros) del punto P(24-1). El lote de terreno posee una superficie total de **10.5252 HECTAREAS**

   - Copia de Certificado de Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango; certificado N° 00000239; de fecha Alamor, 13 de febrero de 2025; propiedad consistente en **UN LOTE DE TERRENO NÚMERO "UNO" DEL PREDIO RURAL DENOMINADO "SANTA ANA"** (552-2001)
   - Clave Catastral del inmueble **LOTE DE TERRENO NÚMERO "UNO" DEL PREDIO RURAL DENOMINADO "SANTA ANA"** 1110500450111; a nombre de ORTIZ REVILLA MELVA ALICIA.
   - Certificado de Avalúos y catastros Municipales n° 0028251, de fecha 12 de diciembre 2025

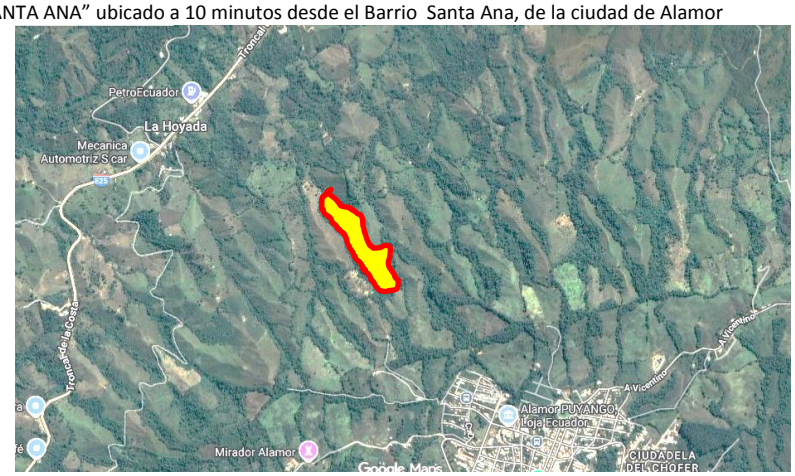
Detalle de ubicación catastral del inmueble: "**SANTA ANA"**





Coord. Referencial 607587.70 9557521.0; Datum WS84; elevación parte baja 1012 m.s.n.m; parte alta : 1128 m.s.n.m

Vista Ortofoto:" SANTA ANA" ubicado a 10 minutos desde el Barrio Santa Ana, de la ciudad de Alamor



Fotos generales del inmueble: Vista parte alta, ingreso y generales del terreno





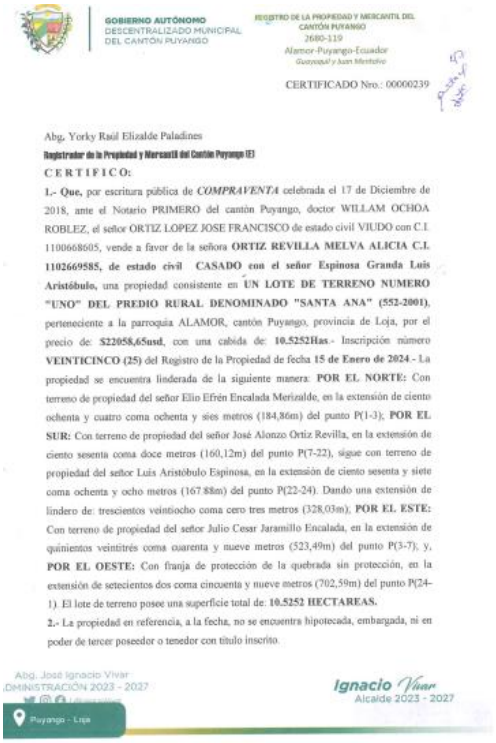



- **DETALLES GENERALES DE LOTE DE TERRENO NÚMERO "UNO" DEL PREDIO RURAL "SANTA ANA"**

Uso del Suelo: pastizal de invierno, en un 70% y área restante con vegetación propia del lugar
Río o quebrada : en su delimitación siguiendo el curso con quebrada sin nombre
Topografía: En su mayor parte con pendiente y relieve irregular
Cerramiento: Cerrado en su perímetro por cercos de alambre y postes de madera, y cercas vivas**.**
Construcciones: no
Metodología de identificación: Toma de dato mediante GPS diferencias, sistema WGS84 para su ubicación, plano base del Sistema de Información y Gestión de tierras rurales e infraestructura tecnológica; con clave catastral 1110500450111; de fecha 20/01/2026
CUADRO DE AREAS
Área de terreno = **10.5252Ha**
Área de construcción = 0.00 M2

- Detalle de escaneo de documentos: : “**SANTA ANA”**

Certificado



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PUYANGO
2680-119
Alamor-Puyango-Ecuador
Guayaquil y Juan Montalvo

CERTIFICADO Nro.: 00000239

Abg. Yorky Raúl Elizalde Paladines
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango (E)

C E R T I F I C O:

1.- Que, por escritura pública de ***COMPRAVENTA*** celebrada el 17 de Diciembre de 2018, ante el Notario PRIMERO del cantón Puyango, doctor WILLAM OCHOA ROBLEZ, el señor ORTIZ LOPEZ JOSE FRANCISCO de estado civil VIUDO con C.I. 1100668605, vende a favor de la señora **ORTIZ REVILLA MELVA ALICIA C.I. 1102669585, de estado civil CASADO con el señor Espinosa Granda Luis Aristóbulo,** una propiedad consistente en **UN LOTE DE TERRENO NUMERO "UNO" DEL PREDIO RURAL DENOMINADO "SANTA ANA" (552-2001),** perteneciente a la parroquia ALAMOR, cantón Puyango, provincia de Loja, por el precio de: **$22058,65usd**, con una cabida de: **10.5252Has**.- Inscripción número **VEINTICINCO (25)** del Registro de la Propiedad de fecha **15 de Enero de 2024**.- La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** Con terreno de propiedad del señor Elio Efrén Encalada Merizalde, en la extensión de ciento ochenta y cuatro coma ochenta y seis metros (184,86m) del punto P(1-3); **POR EL SUR:** Con terreno de propiedad del señor José Alonzo Ortiz Revilla, en la extensión de ciento sesenta coma doce metros (160,12m) del punto P(7-22), sigue con terreno de propiedad del señor Luis Aristóbulo Espinosa, en la extensión de ciento sesenta y siete coma ochenta y ocho metros (167.88m) del punto P(22-24). Dando una extensión de lindero de: trescientos veintiocho coma cero tres metros (328,03m); **POR EL ESTE:** Con terreno de propiedad del señor Julio Cesar Jaramillo Encalada, en la extensión de quinientos veintitrés coma cuarenta y nueve metros (523,49m) del punto P(3-7); y, **POR EL OESTE:** Con franja de protección de la quebrada sin protección, en la extensión de setecientos dos coma cincuenta y nueve metros (702,59m) del punto P(24-1). El lote de terreno posee una superficie total de: **10.5252 HECTAREAS.**

2.- La propiedad en referencia, a la fecha, no se encuentra hipotecada, embargada, ni en poder de tercer poseedor o tenedor con título inscrito.

Abg. José Ignacio Vivar
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
Puyango - Loja

Ignacio Vivar
Alcalde 2023 - 2027



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PUYANGO
2680-119
Alamor-Puyango-Ecuador
Guayaquil y Juan Montalvo

3.- El Art. 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, el interesado, usuario o beneficiario de este documento, en los casos respectivos, deberá comunicar cualquier anomalía detectada a fin de proceder a la inmediata modificación. En consecuencia, este Registro no se responsabiliza por los datos erróneos, inexactos o con omisiones que hayan sido proporcionados por los particulares y que puedan incluir o hayan incluido a error o equivocación a la entidad, así como del uso doloso o fraudulento del documento.

Alamor, 13 de Febrero de 2025

crxe

0907000217260000239

Abg. Yorky Raúl Elizalde Paladines
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango (E)

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO: LOTE DE TERRENO NÚMERO “UNO” DEL PREDIO RURAL DENOMINADO “SANTA ANA”:

Metodología de cálculo:

Para el análisis del avalúo se considera como base de cálculo los factores comparativos de ajuste o modificación aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustado al mercado. (Mediante factores comparativos de las características que posee el terreno) factibilidad comercial , demanda media-baja.

Para aplicar el factor ecológico se debe considerar el siguiente criterio:

Bueno (B) cuando el predio posea ecosistemas y bosques naturales conservación de flora y fauna silvestre o algún tipo de protección ecológica

Regular (R) cuando en el predio no exista ningún tipo de protección ecológica y solo sea utilizado para labranza, ganadería o criadero de especia biacuaticas

Malo (M) cuando en el predio exista algún tipo de contaminación y presente limitaciones en la calidad agroecológica.

AVALUO DE TERRENO

APE= VT+VE

Dónde:

APE= Avalúo de prédio

VT = Valor de la Tierra ($/Ha)

VE= Valor de las edificaciones

FORMULA GENERAL PARA LA VALORACION DE LA TIERRA (VT)

VT= VHT x SP x FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE

Donde

Factores comparativos de ajuste o modificación (aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustados al mercado, mediante factores comparativos).

FG= Factor geométrico

FT= Factor topográfico

FR= Factor Riego

FV= Factor Vías

FAP= Factor Agua potable

FA= Factor Alcantarillado

FTP= Factor tamaño del predio

FE= Factor ecológico

VHT= Valor comercial de la tierra ($/Ha) consultado en el sector.

SP = Superficie del terreno (Ha)

FG (Factor geométrico)

Regular	1.10
Irregular	1.00
Irregularidad excesiva	0.90
1.00	VALOR ADOPTADO

FT (factor topográfico)

Terreno plano con capacidad de labranza	1.00
Plano inundable con poca capacidad de labranza	0.90
Pendiente Ascendente	0.80
0.80	VALOR ADOPTADO

FR (Factor riego)

Canales	1.05
Ríos-quebrada	1.00
Pozo	0.95
Otros-manguera	0.90
1.00	VALOR ADOPTADO

FV (tipo de calzada o vía)

1. Clase: Vías Asfaltadas	1.20
2. Clase: Vía Lastrada	1.15
3. Clase ; Trochas Carrozables	1.10
4. Clase ; Trochas Carrozables	1.00
Sin Carretero- camino de herradura	0.90
1.00	VALOR ADOPTADO

FAP (factor agua potable)

Red	1.10
Tanquero	1.00
Otros	0.90
1.00	VALOR ADOPTADO

FA (Factor Alcantarillado)

Si tiene	1.10
No tiene	1.00
1.00	VALOR ADOPTADO

FTP(Factor Tamaño Predio)se calcula bajo los siguientes rangos

Rango o tamaño en hectáreas	factor
0.0000 a 0.2500	1.20
0.2501 a 0.5000	1.15
0.5001 a 1.0000	1.10
1.0001 a 5.0000	1.05
5.0001 a 10.0000	1.00

10.0001 a 25.0000	0.95	
25.0001 a 50.0000	0.90	
50.0001 a 100.0000	0.85	
100.0001 o mas	0.80	
	0.95	VALOR ADOPTADO

FT (factor Ecológico)

Bueno	1.10	
Regular	1.00	
Malo	0.90	
	1.00	VALOR ADOPTADO

VT= VHT x SP x FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE

donde el producto de los factores (FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE**)= 0.76**

VHT= $3.000,00/Ha

SP= 10.5252Ha

VT=$2.500/Ha*10.5252 Ha* 0.88 = **$ 23.997,45**

VE= 0.00

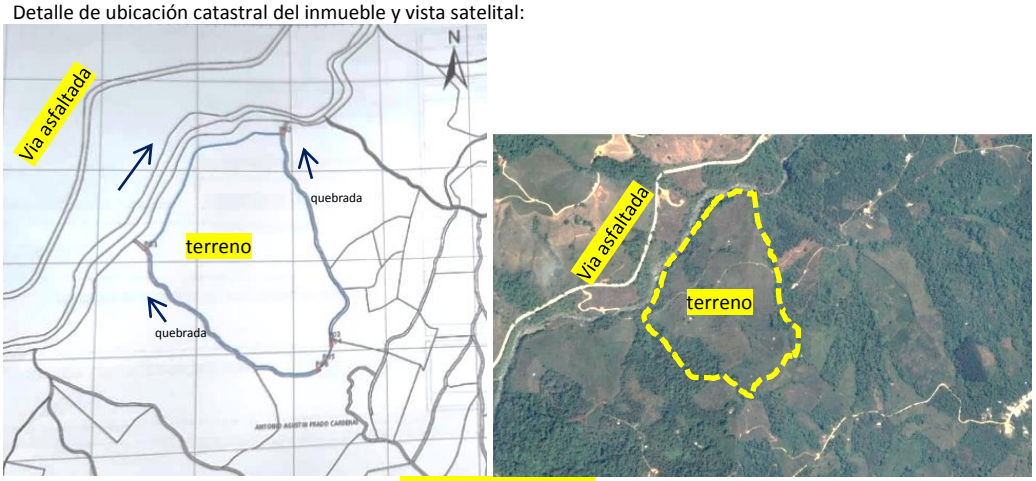
APE = $**23.997,45**

SON: VEINTITRÉS MIL NOVESCIENTOS NOVENTA Y SIESTE CON 45/100 DOLARES

---

2) **UN PREDIO DENOMINADO "LAS NUBES",** perteneciente a la parroquia **CIANO,** Cantón Puyango, Provincia de Loja, inscrito bajo el número (**138**), del Registro de la Propiedad de Puyango, de fecha 6 de junio de 1994;

Detalle de ubicación catastral del inmueble y vista satelital:



Coord. Referencial 608698.60 9563628.5 Datum WS84
Clave catastral: **1110510110435**

ANTECEDENTES:

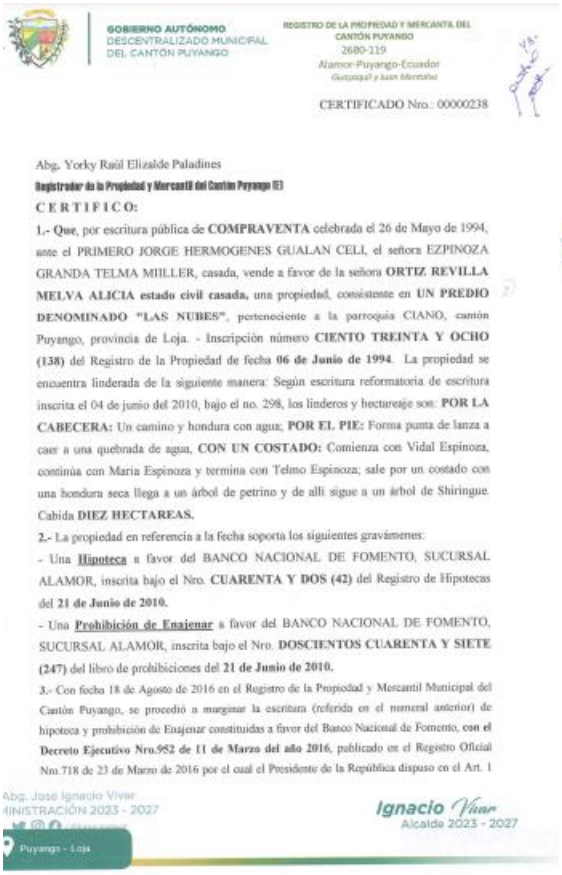
- La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera : según escritura reformatoria inscrita el 04 de junio del 2010, bajo el n° 298, los linderos y hectareaje son : **POR LA CABECERA :** Un camino y hondura con agua**; POR EL PIE:** Forma punta de lanza a caer a una quebrada de agua, CON UN COSTADO: comienza con Vidal Espinoza, continua con María Espinoza y termina con Telmo Espinoza; sale por un costado con una hondura seca llega a un árbol de petrino y de allí sigue a un árbol de Shiringue, Cabida **DIEZ HECTAREAS.**

- Certificado de Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango; certificado N° 00000238; de fecha Alamor, 13 de febrero de 2025; propiedad consistente en **UN PREDIO DENOMINADO "LAS NUBES",**
  La propiedad en referencia a la fecha soporta los siguientes gravámenes:
  - Una **Hipoteca** a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita bajo el n° CUARENTA Y DOS (42) Del Registro de Hipotecas del 21 de Junio de 2010
  - Una Prohibición de Enajenar a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita najo el n° DOSCIENTYOS CUARENTA Y SIETE (247) del libro de prohibiciones del 21 de junio de 2010.
  - Con fecha 18 de Agosto de 2016 en el Registro de la Propiedad y Mercantil Municipal del canto Puyango , se procedió a marginar la escritura (referida en el numeral anterior9 DE HIPOTECA Y PROHIBICION DE Enajenar constituidas a favor de Banco Nacional de Fomento , con el Decreto Ejecutivo n ° 952 de 11 de Marzo del año 2016, publicado en el Registro Oficial n° 718 de 23 de marzo de 2016 por el cual el Presidente de la Republica dispuso en el Art 1 que el Banco de Fomento , transfiera a título gratuito a BANECUADOR B.P. mediante cestón en instrumento público los activos , pasivos de los que se titular y la cuentas patrimoniales. Disposición que se cumple mediante escritura pública celebrada el 08 de Mayo del año 2016 ante el Notario SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTO QUITO Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña.
- Clave Catastral del inmueble: **111051011435**

Fotos generales del inmueble:



Captura de documentos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PUYANGO
2680-119
Alamor-Puyango-Ecuador

CERTIFICADO Nro.: 00000238

Abg. Yorky Raúl Elizalde Paladines
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango (E)

C E R T I F I C O:

1.- **Que**, por escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada el 26 de Mayo de 1994, ante el PRIMERO JORGE HERMOGENES GUALAN CELI, el señora EZPINOZA GRANDA TELMA MIILLER, casada, vende a favor de la señora **ORTIZ REVILLA MELVA ALICIA estado civil casada,** una propiedad, consistente en **UN PREDIO DENOMINADO "LAS NUBES"**, perteneciente a la parroquia CIANO, cantón Puyango, provincia de Loja. - Inscripción número **CIENTO TREINTA Y OCHO (138)** del Registro de la Propiedad de fecha **06 de Junio de 1994**. La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera: Según escritura reformatoria de escritura inscrita el 04 de junio del 2010, bajo el no. 298, los linderos y hectareaje son: **POR LA CABECERA:** Un camino y hondura con agua; **POR EL PIE:** Forma punta de lanza a caer a una quebrada de agua, **CON UN COSTADO:** Comienza con Vidal Espinoza, continúa con Maria Espinoza y termina con Telmo Espinoza; sale por un costado con una hondura seca llega a un árbol de petrino y de allí sigue a un árbol de Shiringue. Cabida **DIEZ HECTAREAS.**

2.- La propiedad en referencia a la fecha soporta los siguientes gravámenes:

- Una **Hipoteca** a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita bajo el Nro. **CUARENTA Y DOS (42)** del Registro de Hipotecas del **21 de Junio de 2010.**
- Una **Prohibición de Enajenar** a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita bajo el Nro. **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE (247)** del libro de prohibiciones del **21 de Junio de 2010.**

3.- Con fecha 18 de Agosto de 2016 en el Registro de la Propiedad y Mercantil Municipal del Cantón Puyango, se procedió a marginar la escritura (referida en el numeral anterior) de hipoteca y prohibición de Enajenar constituidas a favor del Banco Nacional de Fomento, **con el Decreto Ejecutivo Nro.952 de 11 de Marzo del año 2016**, publicado en el Registro Oficial Nro.718 de 23 de Marzo de 2016 por el cual el Presidente de la República dispuso en el Art. 1

Abg. José Ignacio Vivar
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
Puyango - Loja

Ignacio Vivar
Alcalde 2023 - 2027



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PUYANGO
2680-119
Alamor-Puyango-Ecuador

que el Banco nacional de Fomento, **transfiera a título gratuito a BANECUADOR B.P.** *mediante cesión en instrumento público* **los activos, pasivos de los que sea titular y las cuentas patrimoniales.** Disposición que se cumple mediante escritura pública celebrada el 08 de Mayo del año 2016 ante el Notario SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO, Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña.

3.- El Art. 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, el interesado, usuario o beneficiario de este documento, en los casos respectivos, deberá comunicar cualquier anomalía detectada a fin de proceder a la inmediata modificación. En consecuencia, este Registro no se responsabiliza por los datos erróneos, inexactos o con omisiones que hayan sido proporcionados por los particulares y que puedan incluir o hayan incluido a error o equivocación a la entidad, así como del uso doloso o fraudulento del documento.

Alamor, 13 de Febrero de 2025

CIRUO

Abg. Yorky Raúl Elizalde Paladines
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango (E)

- **DETALLES GENERALES DE LOTE DE TERRENO, UN PREDIO DENOMINADO "LAS NUBES",**

Uso del Suelo: inverna y área de cultivo temporal
Acceso general: ingreso por derivación de vía asfaltada , y cruce de quebrada, parte baja o norte del sector.
Rio o quebrada: siguiendo curso quebrada Pindalillo acceso a agua
Topografía: En su mayor parte con pendiente hacia quebradas en su parte perimetral, baja y laterales

Cerramiento: Cerrado cercos de alambre y cercas vivas**.**
Construcciones: si
Metodología de identificación: Toma de dato mediante GPS diferencias, sistema WGS84 para su ubicación, plano base del Sistema de Información y Gestión de tierras rurales e infraestructura tecnológica; con clave catastral 1110510110435; de fecha 20/01/2026; dato área de escritura: 10Ha; dato catastro; 13.8847 Ha; valor detallado para avaluo.
CUADRO DE AREAS
Área de terreno = 13.8847 Ha



Área de construcción = 29.00 M2 (detalle)

- **AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO:**

Metodología de cálculo:
Para el análisis del avalúo se considera como base de cálculo los factores comparativos de ajuste o modificación aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustado al mercado. (Mediante factores comparativos de las características que posee el terreno).
Para aplicar el factor ecológico se debe considerar el siguiente criterio:
Bueno (B) cuando el predio posea ecosistemas y bosques naturales conservación de flora y fauna silvestre o algún tipo de protección ecológica
Regular (R) cuando en el predio no exista ningún tipo de protección ecológica y solo sea utilizado para labranza, ganadería o criadero de especia biacuaticas
Malo (M) cuando en el predio exista algún tipo de contaminación y presente limitaciones en la calidad agroecológica.

AVALUO DE TERRENO

APE= VT+VE

Dónde:

APE= Avalúo de prédio

VT = Valor de la Tierra ($/Ha)

VE= Valor de las edificaciones

FORMULA GENERAL PARA LA VALORACION DE LA TIERRA (VT)

VT= VHT x SP x FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE

Donde

Factores comparativos de ajuste o modificación (aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustados al mercado, mediante factores comparativos).

FG= Factor geométrico

FT= Factor topográfico

FR= Factor Riego

FV= Factor Vías

FAP= Factor Agua potable

FA= Factor Alcantarillado

FTP= Factor tamaño del predio

FE= Factor ecológico

VHT= Valor comercial de la tierra ($/Ha)

SP = Superficie del terreno (Ha)

FG (Factor geométrico)

Regular	1.10
Irregular	1.00
Irregularidad excesiva	0.90
	1.00

VALOR ADOPTADO

FT (factor topográfico)

Terreno plano con capacidad de labranza	1.00
Plano inundable con poca capacidad de labranza	0.90
Pendiente Ascendente	0.80
0.90	VALOR ADOPTADO

FR (Factor riego)

Canales	1.05
Ríos	1.00
Pozo	0.95
Otros-manguera	0.90
0.90	VALOR ADOPTADO

FV (tipo de calzada o vía)ingreso por derivación de via asfaltada Troncal de la Costa Km 15+600

1. Clase: Vías Asfaltadas	1.20
2. Clase: Vía Lastrada	1.15
3. Clase ; Trochas Carrozables	1.10
4. Clase ; Trochas Carrozables	1.00
Sin Carretero- camino de herradura	0.90
0.90	VALOR ADOPTADO

FAP (factor agua potable)

Red	1.10
Tanquero	1.00
Otros	0.90
0.90	VALOR ADOPTADO

FA (Factor Alcantarillado)

Si tiene	1.10
No tiene	1.00
1.00	VALOR ADOPTADO

FTP(Factor Tamaño Predio)se calcula bajo los siguientes rangos

Rango o tamaño en hectáreas	factor
0.0000 a 0.2500	1.20
0.2501 a 0.5000	1.15
0.5001 a 1.0000	1.10
1.0001 a 5.0000	1.05
5.0001 a 10.0000	1.00
10.0001 a 25.0000	0.95
25.0001 a 50.0000	0.90
50.0001 a 100.0000	0.85
100.0001 o mas	0.80
0.95	VALOR ADOPTADO

FT (factor Ecológico)

Bueno	1.10
Regular	1.00
Malo	0.90
1.00	VALOR ADOPTADO

VT= VHT x SP x FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE

donde el producto de los factores (FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE**)= 0.62**

VHT= $2.500 /Ha

SP= 13.8847 Ha

VT=$2.500 /Ha*013.8847Ha* 0.62= **$ 21.521,28**

VE= global
Ve =$1.000

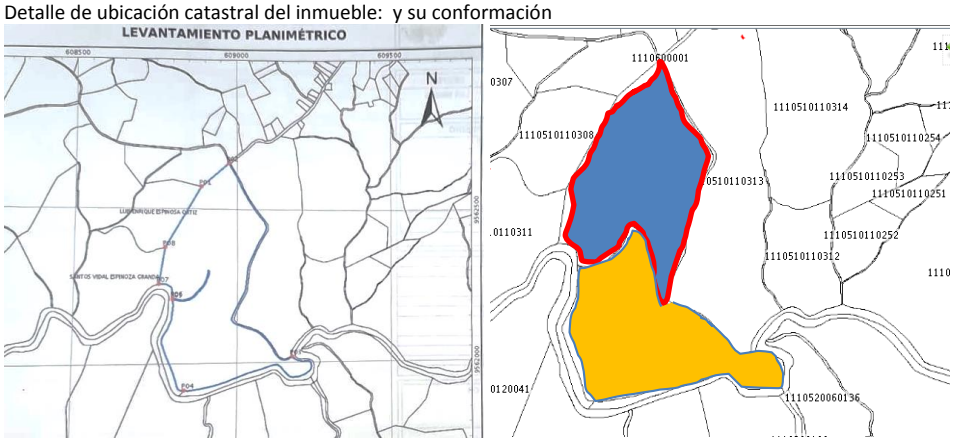
APE = $**22.521,28**

SON: VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS VEINTIUNO CON 28/100 DOLARES

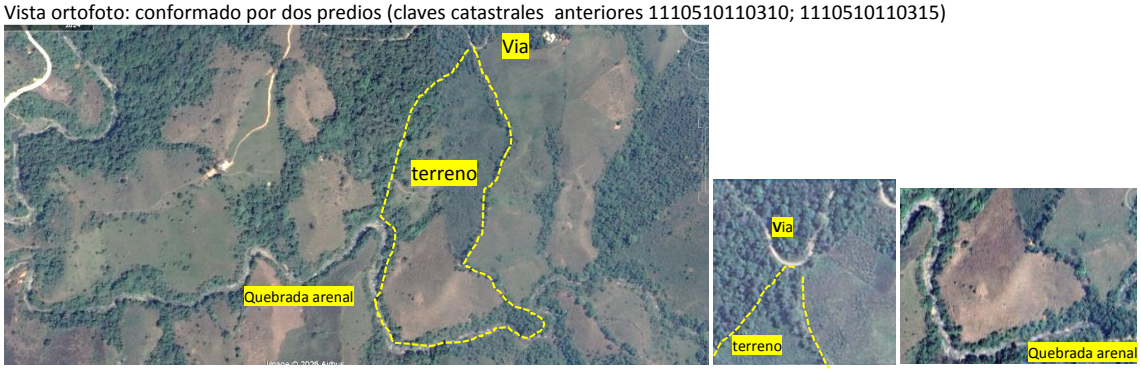
---

3) **UNA PROPIEDAD, CONSISTENTE EN DOS PREDIOS DENOMINADOS "LAS NUBES",** perteneciente a la Parroquia CIANO, Cantón Puyango, provincia de Loja, inscrito bajo el número **CINCO (5-A),** del Registro de la Propiedad de fecha 19 de mayo de 1994;

Detalle de ubicación catastral del inmueble: y su conformación



Vista ortofoto: conformado por dos predios (claves catastrales anteriores 1110510110310; 1110510110315)



Coord. Referencial 608886.60 9562572.5 Datum WS84

Clave catastral única: 1110510110315

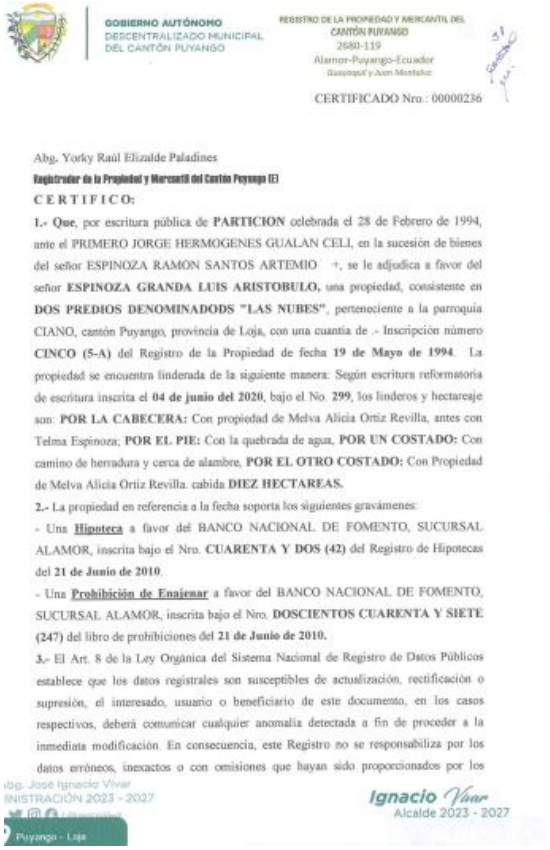


ANTECEDENTES:

- Copia de Certificado n° 00000236; Registro de la propiedad y Mercantil del Cantón Puyango de fecha Alamor ,13 de Febrero de 2025; propiedad consistente en **EN DOS PREDIOS DENOMINADOS "LAS NUBES",** documentó en el que se detalla los siguiente:

- La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera: Según escritura reformatoria de escritura inscrita el 04 de junio del 2020, bajo el n° 299, los linderos y hectareaje son: **POR LA CABECERA**: Con propiedad de Melva Alicia Ortiz Revilla, antes con Telma Espinosa; **POR EL PIE**: Con la quebrada de agua, **POR UN COSTADO** : Con camino de herradura y cerca de alambre, POR EL OTRO COSTADO: Con Propiedad de Melva Alicia Ortiz Revilla , cabida **DIEZ HECTAREAS.**
  La propiedad en referencia a la fecha soporta los siguientes gravámenes:
  - Una **Hipoteca** a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita bajo el n° CUARENTA Y DOS (42) Del Registro de Hipotecas del 21 de Junio de 2010
  - Una Prohibición de Enajenar a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita najo el n° DOSCIENTYOS CUARENTA Y SIETE (247) del libro de prohibiciones del 21 de junio de 2010.

Detalle de captura de documento:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PUYANGO
2680-119
Alamor-Puyango-Ecuador

CERTIFICADO Nro.: 00000236

Abg. Yorky Raúl Elizalde Paladines
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango (E)

C E R T I F I C O:

1.- Que, por escritura pública de **PARTICION** celebrada el 28 de Febrero de 1994, ante el PRIMERO JORGE HERMOGENES GUALAN CELI, en la sucesión de bienes del señor ESPINOZA RAMON SANTOS ARTEMIO +, se le adjudica a favor del señor **ESPINOZA GRANDA LUIS ARISTOBULO,** una propiedad, consistente en **DOS PREDIOS DENOMINADODS "LAS NUBES"**, perteneciente a la parroquia CIANO, cantón Puyango, provincia de Loja, con una cuantia de .- Inscripción número **CINCO (5-A)** del Registro de la Propiedad de fecha **19 de Mayo de 1994**. La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera: Según escritura reformatoria de escritura inscrita el **04 de junio del 2020**, bajo el No. **299**, los linderos y hectareaje son: **POR LA CABECERA:** Con propiedad de Melva Alicia Ortiz Revilla, antes con Telma Espinoza; **POR EL PIE:** Con la quebrada de agua, **POR UN COSTADO:** Con camino de herradura y cerca de alambre, **POR EL OTRO COSTADO:** Con Propiedad de Melva Alicia Ortiz Revilla. cabida **DIEZ HECTAREAS.**

2.- La propiedad en referencia a la fecha soporta los siguientes gravámenes:

- Una **Hipoteca** a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita bajo el Nro. **CUARENTA Y DOS (42)** del Registro de Hipotecas del **21 de Junio de 2010**.
- Una **Prohibición de Enajenar** a favor del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, SUCURSAL ALAMOR, inscrita bajo el Nro. **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE (247)** del libro de prohibiciones del **21 de Junio de 2010.**

3.- El Art. 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, el interesado, usuario o beneficiario de este documento, en los casos respectivos, deberá comunicar cualquier anomalía detectada a fin de proceder a la inmediata modificación. En consecuencia, este Registro no se responsabiliza por los datos erróneos, inexactos o con omisiones que hayan sido proporcionados por los

Abg. José Ignacio Vivar
INISTRACIÓN 2023 - 2027
Puyango - Loja

Ignacio Vivar
Alcalde 2023 - 2027



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PUYANGO
2680-119
Alamor-Puyango-Ecuador

particulares y que puedan incluir o hayan incluido a error o equivocación a la entidad, así como del uso doloso o fraudulento del documento.

Alamor, 13 de Febrero de 2025

crxe

Abg. Yorky Raúl Elizalde Paladines
Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Puyango (E)

- **DETALLES GENERALES DE TERRENO CONSISTENTE EN DOS PREDIOS "LAS NUBES"**

Uso del Suelo: pastizal de invierno, en un 70% , y, área con vegetación propia del lugar
Acceso: Por la parte alta del terreno, donde se ubica un camino vehicular que topa parcialmente como lindero en esta parte.
Rio o quebrada: acceso siguiendo su curso a quebrada sin nombre y quebrada Sta Ana**.**
Topografía: En su mayor parte con pendiente y relieve irregular
Cerramiento: Cerrado en su perímetro por cercos de alambre y postes de madera, y cercas vivas**.**
Construcciones: no
Metodología de identificación: Toma de dato mediante GPS diferencias, sistema WGS84 para su ubicación, plano base del Sistema de Información y Gestión de tierras rurales e infraestructura tecnológica; con clave catastral 1110510110315; de fecha 20/01/2026; área catastrada: **17.0826 Ha,** para el avalúo se toma esta cabida.

CUADRO DE AREAS
Área de terreno = 17.0826 Ha
Área de construcción = 0.00 M2
AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO: LOTE DE TERRENO CONSISTENTE EN DOS PREDIOS "LAS NUBES"
Metodología de cálculo:
Para el análisis del avalúo se considera como base de cálculo los factores comparativos de ajuste o modificación aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustado al mercado. (Mediante factores comparativos de las características que posee el terreno).factibilidad comercial baja
Para aplicar el factor ecológico se debe considerar el siguiente criterio:
Bueno (**B)** cuando el predio posea ecosistemas y bosques naturales conservación de flora y fauna silvestre o algún tipo de protección ecológica
Regular **(R)** cuando en el predio no exista ningún tipo de protección ecológica y solo sea utilizado para labranza, ganadería o criadero de especia biacuaticas
Malo **(M)** cuando en el predio exista algún tipo de contaminación y presente limitaciones en la calidad agroecológica.

AVALUO DE TERRENO

APE= VT+VE

Dónde:

APE= Avalúo de prédio

VT = Valor de la Tierra ($/Ha)

VE= Valor de las edificaciones

FORMULA GENERAL PARA LA VALORACION DE LA TIERRA (VT)

VT= VHT x SP x FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE

Donde

Factores comparativos de ajuste o modificación (aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustados al mercado, mediante factores comparativos).

FG= Factor geométrico

FT= Factor topográfico

FR= Factor Riego

FV= Factor Vías

FAP= Factor Agua potable

FA= Factor Alcantarillado

FTP= Factor tamaño del predio

FE= Factor ecológico

VHT= Valor comercial de la tierra ($/Ha)

SP = Superficie del terreno (Ha)

FG (Factor geométrico)

Regular	1.10
Irregular	1.00
Irregularidad excesiva	0.90
	1.00 VALOR ADOPTADO

FT (factor topográfico)

Terreno plano con capacidad de labranza	1.00
Plano inundable con poca capacidad de labranza	0.90
Pendiente Ascendente	0.80
	0.80 VALOR ADOPTADO

FR (Factor riego)

Canales	1.05
Ríos	1.00
Pozo	0.95
Otros-manguera	0.90
	1.00 VALOR ADOPTADO

FV (tipo de calzada o vía)

1. Clase: Vías Asfaltadas	1.20
2. Clase: Vía Lastrada	1.15
3. Clase ; Trochas Carrozables	1.10
4. Clase ; Trochas Carrozables	1.00
Sin Carretero- camino de herradura	0.90
	1.15 VALOR ADOPTADO

FAP (factor agua potable)

Red	1.10
Tanquero	1.00
Otros	0.90
0.90	VALOR ADOPTADO

FA (Factor Alcantarillado)

Si tiene	1.10
No tiene	1.00
1.00	VALOR ADOPTADO

FTP(Factor Tamaño Predio)se calcula bajo los siguientes rangos

Rango o tamaño en hectáreas	factor
0.0000 a 0.2500	1.20
0.2501 a 0.5000	1.15
0.5001 a 1.0000	1.10
1.0001 a 5.0000	1.05
5.0001 a 10.0000	1.00
10.0001 a 25.0000	0.95
25.0001 a 50.0000	0.90
50.0001 a 100.0000	0.85
100.0001 o mas	0.80
0.95	VALOR ADOPTADO

FT (factor Ecológico)

Bueno	1.10
Regular	1.00
Malo	0.90
1.00	VALOR ADOPTADO

VT= VHT x SP x FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE

donde el producto de los factores (FG x FT x FR x FV x FAP x FA x FTP x FE**)= 0.78**

VHT= $2.500/Ha

SP= 17.0826 Ha

VT=$2.500/Ha*17.0826 Ha* 0.75 = **$ 33.311,07**

VE= 0.00

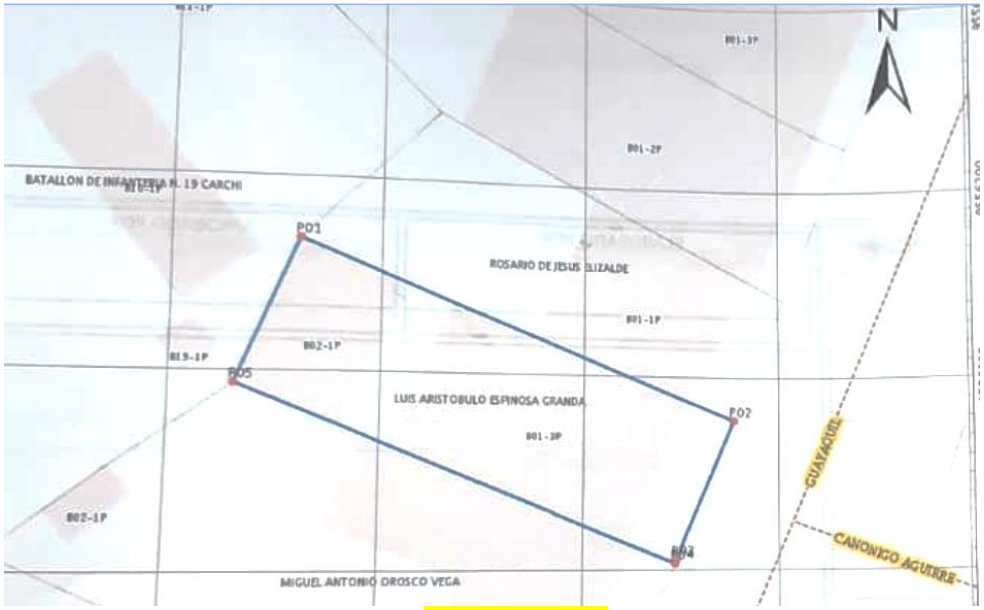
Ve =0.00

APE = $**33.311,07**

SON: TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS ONCE CON CERO SIETE DÓLARES

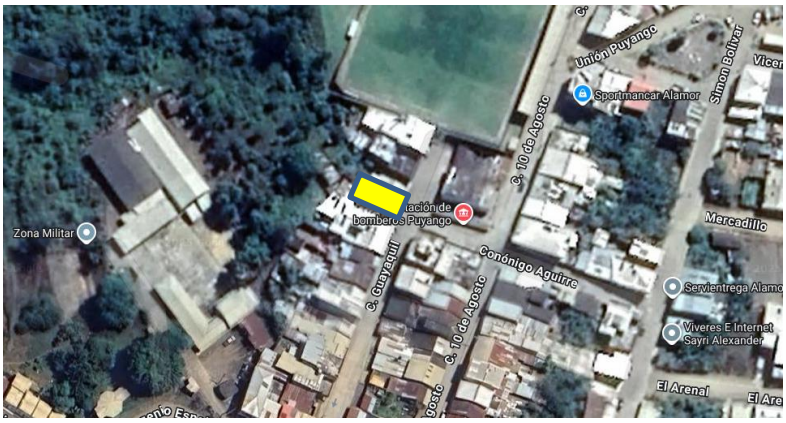
4) **UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE ALAMOR**, perteneciente a la parroquia ALAMOR, cantón Puyango, provincia de Loja, inscrito bajo el número 75, del Registro de la Propiedad de fecha 29 de marzo de 1994,

Detalle de ubicación catastral del inmueble: Parte Urbana de Alamor



Coord. Referencial 608926.1 9556196.8 Datum WS84

Vista ortofoto:



Datos de identificación:

- La propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera : **Por el frente**: Con la Calle Guayaquil, en una extensión de ocho metros treinta centímetros aproximadamente; **Por el costado Norte**: Colinda con la casa de la señora Victoria Elizalde, en una extensión de veintiún metros treinta y cinco centímetros aproximadamente; **Por el costado Sur**: Colinda con propiedad del señor Miguel Orozco, en una extensión de veintiún metros treinta y cinco centímetros aproximadamente; y, **Por la parte superior**: Con propiedades del Ejercito, en una extensión de ocho metros cinco centímetros.
- **Mediante RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 0028-GADMP-PS-2019** de fecha 19 de julio de 2019, protocolizada ante el Notario SUPLENTE PRIMERO, del Cantón Puyango Abogado José Caiza Ramírez, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Puyango, Regulariza Excedentes (linderos y cabida), sobre uN inmueble consistente en **UN LOTE DE TERRENO UBICADO EM EL PERÍMETRO URBANO DE LA CIUDAD DE ALAMOR** (72-1994), parroquia ALAMOR , Cantón Puyango, provincia de Loja, con una cabida de 187.57 m2, de propiedad del señor ESPINOZA GRANDA LUIS ARISTOBULO.- Inscripción n**° TRESCIENTOS TREINTA Y SITE (337)** del Registro de la Propiedad del 22 de Junio de 2019.- la propiedad queda linderada de la siguiente manera : **POR EL NORTE** : Con propiedades de la señora Elizalde María Victoria del p1-p2, en 23.40 m**; POR EL SUR** : Actualmente con propiedad de la señora Orozco Vega Sandra de Jesús del P3-P4, en 23.40 m**. POR EL ESTE**: Con la Calle Guayaquil en 8.00 m. y, **AL OESTE** : Batallón de Infantería n° 19 Carchi del P4-P1 en 8.03 m.- Area según escritura 191.18 m2; Area real de terreno : 187.57 m2, diferencia 3.61 m2.- Quedando un área total de :**187.57 m2**
- La propiedad en referencia a la fecha soporta los siguientes gravámenes:
- Una **hipoteca Abierta**, a favor de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO VICENTINA "MANUEL ESTEBAN GODOS ORTEGA"LTDA, inscrita bajo el n° DIEZ(10) del Registro de Hipotecas del 19 de junio de 2020
- Una **Prohibición de Enajenar**, ordenada por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO VICENTINA "MANUEL ESTEBAN GODOS ORTEGA"LTDA, inscrita bajo el n° DIECIOCHO (18) del libro de prohibiciones del 19 de junio de 2020
- Clave Catastral : 11105001010310040001

- Copia de Certificado de Avaluo Catastral

Foto frontal del inmueble; medianero



→ **Servicios Básicos e infraestructura:**

		Especifique			Especifique
Rasante de vía	x	adoquín	Red telefónica	x	si tiene.
Alumbrado	x	Si tiene	Aceras	x	si tiene.
Alcantarillado	x	Si tiene	Bordillos	x	si tiene.
Agua potable	x	Si tiene	Trans. público	x	no tiene

- **Construcción:** 2 plantas en hormigón armado- cubierta zin en área parcial de terraza
- **Cerramiento:** portal y perímetro consolidado
- Cuenta con medidor de luz; y agua

CONFIGURACION DE LA CONSTRUCCION: 2 plantas en Hormigón armado –terraza y con área de portal.
PLANTA BAJA: sin habitar

- Ingreso frontal: Ambientes destinados a Sala, comedor, cocina ,1 cuarto con baño, patio posterior encementado y lavandería bajo grada a segunda planta, área de garaje con ingreso a ambiente de primera planta , baño y corredor interno hacia parte posterior.
- Área de construcción planta baja frontal = 102.00 m2 (estado regular –malo sin mantemiento en instalacioners en sus piso, paredes y tumbados)









En la parte posterior se ubican tres cuartos en mampostería de ladrillo con cubierta de zinc, en mal estado y deterioro en su estructura (sin habitar) vista de ambientes de construcción parte posterior







PLANTA ALTA: estado actual si habitar

- Grada interna que comuncia a area de terraza (con columnas proyectadas) , ambientes conformados de 1 minidepartamento adecuado en un solo ambiente con balcon a la Calle Guayaquil ; ademas 4 cuartos uno de ellos con baño.
- Área de construcción planta alta = 123.44 m2

vista general de ambientes y su estado actual






Acceso y área de terraza.





Factibilidad comercial del inmueble: Al momento de la inspección se pudo determinar que existen alrededor del inmueble, la infraestructura básica, construcciones (Estación de bomberos), adecuaciones (Estadio Liga deportiva de Puyango) y de expansión urbana, ubicación que permite zonificar al sector en calidad y productividad, permitiéndonos determinar una relación de mercado inmobiliario con una demanda media , Se estima un valor de $100.00/m2 para el sector donde se ubica el terreno avaluado.

F. AVALÚO

Una vez realizada el análisis correspondiente, y tomando en cuenta su ubicación, forma del terreno, estado actual de la construcción, factibilidad comercial; y, demás características expuestas anteriormente el avalúo del mismo es como sigue:

Metodología de cálculo: Factores comparativos de ajuste o modificación aumento o reducción del valor del terreno que está más ajustado al mercado. (Mediante factores comparativos de las características que posee el terreno).y depreciación (16 años edad de construcción)

METODOLOGIA:

FORMULA DE CALCULO VALOR DE TERRENO:

Vt = S x Vsm x Fc

De donde:

Vt = Valor terreno
S= Área del terreno
Vsm = Valor del suelo por m2 ;
Fc= Factor de corrección

FACTORES DE CORRECION TERRENO:

Coeficiente topográfico	0.90
Coeficiente de forma	1.00
Coeficiente de drenaje	1.00
Coeficiente de servicios	1.00
Coeficiente de localización	1.00
Coeficiente de tamaño	1.00
Total producto de factores	1.00

CALCULO VALOR DEL TERRENO:

Vt = 187.57 m2 x $100.00 /m2 x 0.90
Vt= $ **16.881,30**

Avalúo total:
CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION: estado actual
Area de construcción (2 plantas; terraza): 225.44 m2
v/m2 por tipo de construcción y depreciación : $252.00m2 (con depreciación 16% de valor de 300.00/m2 de construcción de acuerdo a tipo de materiales utilizados)
Vc: 225.44m2 x $25200/m2
Vc: $**56.810,88**

AVALUO TOTAL: **$73.692,18**
SON : (SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS CON 18/100 DÓLARES)

Es todo cuanto puede informar en honor a la verdad, estando puesto ampliar o aclarar el presente informe, si usted así lo considera procedente.

ING. GIOVANNI VACA CARRIÓN
PERITO JUDICIAL

Lcdo. **DANY EDUARDO CARRIÓN VÉLEZ**
DEPOSITARIO JUDICIAL OCASIONAL

Firmado electrónicamente por:
GIOVANNI RAFAEL VACA CARRION
Validar únicamente con FirmaEC

Firmado electrónicamente por:
DANY EDUARDO CARRION VELEZ
Validar únicamente con FirmaEC