



Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
wecbyou@hotmail.com

INFORME DE AVALUO





Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
wecbyou@hotmail.com

1. ESPECIFICACIONES GENERALES

- a. **Solicitante:** Bennett Paul Mcrackan Jr
C.I.: 80-000000005953
- b. **Propietario:** Remigio Abrahan Villavicencio Toro según documentos presentados,
Escritura Pública, Certificado del Registro de la Propiedad y Pago de impuesto predial.
- c. **Perito Avaluador:** Ing. Banner E. Cedeño Ballén
- d. **Título Profesional:** Ingeniero Agrícola
Licencia Profesional: N° 10-13-289
- e. **Perito Avaluador de Bienes Agrícolas y Bienes Inmuebles**
S.B.S. PA-2008-1009
Resolución: SBS-INJ-2008-485
- f. **Perito Avaluador en Bienes Agrícolas y Bienes Inmuebles.**
- g. **Fecha de solicitud** 25 de Marzo del 2019
- h. **Fecha de la Inspección:** Puerto Cayo 26 de Marzo del 2019
- i. **Fecha de entrega del Informe:** Portoviejo 29 de Marzo del 2019.
- j. **Finalidad legal del Informe de Valoración:** Avalúo de Bienes
- k. **Propósito del Informe de Valoración:** Avalúo de Inversiones
- l. **Tipo del Bien valuado:** Predio Agrícola (Bienes Inmuebles).
- m. **Ubicación del Bien Inmueble**
Provincia: Manabí
Cantón: Jipijapa
Sitio: Carrizal la Boca
Parroquia: Puerto Cayo
- n. **Régimen de Propiedad:** Privada

Ingeniero Banner Cedeño Ballén, Perito calificado, designado por la misma para realizar el trabajo de valoración de bienes, le informo al respecto:

2. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

2.1 CARACTERISTICAS

- a. **Clasificación de la Zona:** Zona netamente Turística y Agrícola.
- b. **Índice de saturación de la Zona:** 70%
- c. **Clasificación del sistema natural**
 - **Región geográfica:** Zona 4
 - Coordenadas: 525266 E. 9856867 S UTM WGS 84 Zona 17 Norte
 - **Altitud (msnm)**
3 metros
 - **Tipo de Clima**
subtropical seco a tropical húmedo.
 - **Temperatura media anual**
25 (°C)



- Temperatura máxima (°C)**
26 (°C)
- Temperatura mínima (°C)**
22 (°C)
- Humedad relativa (%)**
80 - 92%
- Régimen pluvial**
precipitaciones medias de 250 - 500mm
- Zona de vida**
Tropical megatermico

d. Características edafológicas y fisicoquímicas

- Textura**
Franco limoso
- P.H.**
neutro
- Topografía**
Plana
- Drenajes**
Naturales por medio de pendientes
- Erosión**
Mínima a nula
- Contaminantes**
No existentes
- Clasificación del suelo**
La parroquia Puerto Cayo se encuentra asentada sobre la formación Cayo, caracterizada por capas grauvacas y lutitas, de textura fina
- Pendiente**
5%

e. Áreas del Predio

- Área Neta:** 15 Has de Coco
- Área Bruta:** 17,959 Has

f. Red Hídrica

Los principales ríos que se encuentran en la parroquia de Puerto Cayo son: el río Jipijapa y el río Olina.

g. Requerimientos de agua para el cultivo versus disponibilidad dependiendo del cultivo

El 95 % de la población rural se abastece de agua dulce de la extracción de pozos, los acuíferos existentes bajo la tierra genera gran cantidad de agua, los mismos que se han utilizado para consumo humano, riego y en algunos casos en la industria. Esta propiedad cuenta con 3 pozos profundo de aproximadamente entre 12 a 22 metros.

h. Situación Jurídica del predio.

Actualmente la propiedad se encuentra sin Hipotecas ni gravámenes.

i. Actividad Agropecuaria de la Región.

Actualmente la principal actividad productora de este sector, es la actividad Turística.

j. Vegetación nativa de la región.

Bosque seco espinoso.



k. Restricciones de la región (sequías, heladas, granizadas, inundaciones, vientos, riesgo volcánico)

Puerto Cayo se caracteriza por tener un clima tropical seco durante 9 meses del año y una temperatura máxima de 32 Grados Centígrados y mínima de 22 Grados Centígrados. No existen riesgos de ningún tipo, solo los causados por la naturaleza como el fenómeno del Niño y de la Niña.

l. Linderos y colindancias

Compraventa celebrada el 23 de Febrero del 2007 Notaria Novena del Cantón Portoviejo

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 1

ORIENTACION	DIMENCIONES	LINDEROS
NORTE	739.26 m	Sra. Julia Praxedes Padilla Mero
SUR	733.15m	Sra. Balbina Deogracia Padilla Mero
ESTE	132.92m	Área de Retiro de protección de Vía Interoceánica Ruta del Sol
OESTE	190m	Área de Retiro de la Playa (40m)
AREA TERRENO	11.8866 Has	

LINDEROS Y MEDIDAS LOTE 2

ORIENTACION	DIMENCIONES	LINDEROS
NORTE	733.15m	Comprador Bennett Paul Mcrackan Jr
SUR	704.22m	Sr. Farley Luis Nieto Marquez
ESTE	73.35m	Área de Retiro de protección de Vía Interoceánica Ruta del Sol
OESTE	97.83m	Área de Retiro de la Playa (40m)
AREA TERRENO	6.07 Has	

m. Superficie del inmueble según escritura.

17.959 Has

n. Superficie del inmueble según levantamiento planimétrico.

17.959 Has

o. Infraestructura.

La Propiedad actualmente posee 15 Has de Palma de Coco en producción con Riego por goteo, posee agua derivada de varios pozos de agua, posee además sistema de circuito cerrado, acometida eléctrica con postes y cableado interno en la propiedad. Entre las infraestructuras más importantes posee una vivienda principal de un piso alto de Madera de 6m x 10.40m, otra vivienda de 8m x 9.50m de hormigón armado, otra vivienda de hormigón armado de 5.50m x 5.4m, una bodega de hormigón armado de 4m x 4m.

p. Maquinaria

N/H

q. Equipamiento

EQUIPAMIENTO URBANO			
CENTROS EDUCATIVOS	X	IGLESIA	X
DISPENSARIO MEDICO	X	ENTIDADES BANCARIAS	
TRANSPORTE PUBLICO	X	CENTRO COMERCIAL	
AREAS VERDES	X	UPC	X



r. **Vías de acceso al Bien Inmueble y vías internas:** Vía de primer orden Via Puerto Cayo – Manta Vía Ruta del Spondylus asfaltada de primer orden.

3. ESPECIFICACIONES TECNICAS

a. Uso del Suelo

Agrícola

b. Características del área en producción.

Uso	Cultivo	Has	Densidad de siembra	Variedad	Estado	Edad	Estado Conserv
Agrícola	Palma de Coco	15	156 P/H	Manila	en Produccion	10	Bueno

VALOR DE LA PLANTACION

Plantación	Has./unid./qq.	Valor en el Medio	Valor
Palma de Coco	15 Has.	\$5.000	75.000
VALOR TOTAL			\$75.000

En el terreno se implantan 15 Has de Palma de Coco, el restante corresponde a Terrenos con ocupación de vivienda y otros.

c. Características de siembra

- Tipo de siembra: 8 metros por 8 metros.
- Censo de plantas: Plantas en buen estado de desarrollo, sin plagas y enfermedades.
- Porcentaje de mortalidad: 1%

d. Estado de la Plantación

En buen desarrollo, en producción, actualmente entre 10 años del cultivo.

e. Detalle de las consideraciones determinantes en la valoración del bien.

Aspectos Positivos:

- La propiedad cuenta con toda las condiciones climatológicas, hídricas y productivas necesarias.
- La propiedad se encuentra en una zona Turística como es la Playa de Puerto Cayo, que está a 5 minutos de la propiedad.
- Fácil identificación y acceso.
- La zona determina una plusvalía Buena, actualmente las propiedades se comercializan en m2.

Aspectos Negativos:

- De cambiar de actividad, habría que realizar readecuaciones.
- Actualmente la crisis en que se encuentra la economía del país ha llevado a una contracción del mercado inmobiliario, con escasas ventas efectivas y una disminución considerable en los precios de comercialización.

f. Grado de Realización del Bien.

Por tratarse de una propiedad de buenas condiciones, con infraestructura Su GRADO DE REALIZACION será MEDIO, por cuanto el Valor y costo de la Propiedad es considerable.



g. Calidad de la Garantía

La calidad de la Garantía, está considerada como BUENA, por cuanto el cultivo de la Palma de Coco se encuentra actualmente en producción, actualmente este sector se encuentra en una zona de expansión Urbanística y Turística como lo es Puerto Cayo, posee la mayoría de servicios básicos.

4. VALORACION

a. Método Comparativo para el valor final del Terreno

Para la tasación del inmueble en lo que se refiere al terreno, se consideró el método comparativo.

Análisis comparativo de mercado para obtener el valor del terreno: Se basa en los valores actuales de bienes inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior de mercado inmobiliario.

Del estudio de mercado, se puede deducir, que en el sector los valores de la tierra tienen un rango que fluctúa entre los **US\$ 6 a US\$ 25** por cada m2 de terreno, variaciones que responden básicamente a factores como ubicación, tamaño de los terrenos, acceso al agua y cercanía con respecto a la Vía principal y al mar.

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES														OBSERVAC
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL	VALOR VENTA m2	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	VÍAS DE ACCESO multipl	TOPOGRAFÍA multipl	USO DEL SUELO multipl	AGUA multipl	UBICAC divide	INFRAEST multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGEN	
1	Por El Sector	2,20	25,41	0,90	0,70	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	0,76	19,37	Terreno Keir Ecuador Realty 098 842 9778
2	Por El Sector	1.484	6,00	0,90	3,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	3,27	19,60	Q2 Reality 0992884444 0981167283
3	Por El Sector	4,93	16,02	1,00	0,70	1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	0,93	14,93	Alex Loor 0991814278 0991814278
SUMA DE VALORES													53,90	
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR HA DEL PREDIO													\$17,97	

Para este parámetro de análisis se realizó un sondeo en la zona tomando muestras representativas y se llegó a determinar un promedio aritmético con el objeto de adaptar las características de las muestras obtenidas, a las características propias del bien en estudio, a este promedio se le aplicaron los Factores de Influencia, que en este caso son: Tamaño, Forma, Topografía, Agua, Ubicación y otros. Habiéndose tomado en cuenta estos factores, se llegó a un valor promedio de **\$.17 dólares cada m2 de terreno.**

AVALUO INFRAESTRUCTURAS

Detalle	Unid.	Cant.	Acabad	Costo Directo	Indirect (20%)	Costo Direct Reajustado	Valor Reposicion	Vida Tecnica	Edad	% Edad	Estado Conserv	Depreciac	Valor Unit. Inicial	% Avance obra	Valor Unit. Final	Valor Comercial	Valor Realizacion (10%)
CONSTRUCCIONES																	
Casa Princ	m2	62	MEDIOS	\$350	\$70,00	\$420	\$26.208,00	35	7	20	2	14,91	\$357,38	100%	\$357,38	\$22.300,51	\$20.070,46
Casa	m2	76	BAJOS	\$250	\$50,00	\$300	\$22.800,00	50	8	16	2	12,22	\$263,34	100%	\$263,34	\$20.013,84	\$18.012,46
Casa	m2	30	BAJOS	\$250	\$50,00	\$300	\$9.000,00	50	8	16	2	12,22	\$263,34	100%	\$263,34	\$7.900,20	\$7.110,18
Bodega	m2	16	BAJOS	\$250	\$50,00	\$300	\$4.800,00	50	8	16	2	12,22	\$263,34	100%	\$263,34	\$4.213,44	\$3.792,10
Pozo	m	22		\$150	\$30,00	\$180	\$3.960,00	20	2	10	2	8,47	\$164,75	100%	\$164,75	\$3.624,50	\$3.262,05
Pozo	m	12		\$150	\$30,00	\$180	\$2.160,00	20	2	10	2	8,47	\$164,75	100%	\$164,75	\$1.977,00	\$1.779,30
Pozo	m	15		\$150	\$30,00	\$180	\$2.700,00	20	2	10	2	8,47	\$164,75	100%	\$164,75	\$2.471,25	\$2.224,13
Circuito Cerrado	u	1		\$3.500	\$700,00	\$4.200	\$4.200,00	10	2	20	2	14,91	\$3.573,78	100%	\$3.573,78	\$3.573,78	\$3.216,40
Riego por Goteo	Has	15		\$1.300	\$260,00	\$1.560	\$23.400,00	20	3	15	2	11,57	\$1.379,51	100%	\$1.379,51	\$20.692,65	\$18.623,39
Acometida Electrica	u	1		\$15.000	\$3.000	\$18.000	\$18.000,00	15	5	33	2	24,73	\$13.548,60	100%	\$13.548,60	\$13.548,60	\$12.193,74
							\$117.228								\$100.315,77	\$90.284,19	



Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
wecbyou@hotmail.com

CUADRO TOTAL DE AVALUOS

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR COMERCIAL	VALOR REALIZACION
	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	FACTOR REALIZACION
Terreno 179.590 m2	3.053.030,00	3.053.030,00	0,90
Cultivo de Palma	75.000,00	75.000,00	
Infraestructuras	117.228,00	100.315,77	
TOTAL:	3.245.258,00	3.228.345,77	2.905.511,19
VALOR REPOSICION:			3.245.258,00
SON: TRES MILLONES, DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL, DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO 00/100 DOLARES			
VALOR COMERCIAL:			3.228.345,77
SON: TRES MILLONES, DOSCIENTOS VEINTI OCHO MIL, TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO 77/100 DOLARES			
VALOR REALIZACION:			2.905.511,19
SON: DOS MILLONES, NOVECIENTOS CINCO MIL, QUINIENTOS ONCE 19/100 DOLARES			

➤ VALOR COMERCIAL

La propiedad del Sr. Bennett Paul Mcrackan Jr, situado en el Sitio Carrizal la Boca de la Parroquia Puerto Cayo del Cantón Jipijapa, Provincia de Manabí, posee el Valor Comercial de: **3.228.345,77 dólares americanos.**

➤ VALOR DE REALIZACIÓN

Por un lado considerando que la propiedad constituye un bien, por sus condiciones actuales, por esta y otras razones, en el caso de una posible negociación, se recomienda que para una comercialización de mediano a corto plazo se maneje un descuento de al menos un 10% del valor estimado actual.

VALOR COMERCIAL	FACTOR REALIZACION	REALIZACION
\$ 3.228.345,77	10%	\$ 2.905.511,19

La propiedad del Sr. Bennett Paul Mcrackan Jr, situado en el Sitio Carrizal la Boca de la Parroquia Puerto Cayo del Cantón Jipijapa, poseen el Valor de Realización de: **\$ 2.905.511,19 dólares americanos**

El presente documento – Avalúo, consta de 12 hojas impresas a una solo cara, incluyen los datos técnicos, valoración, anexos y fotografías de la propiedad.

Declaro que:

- 1.- El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.
- 2.- No hemos ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado.
- 3.- Nuestra remuneración no tiene nada que ver con el resultado del avalúo.

BANNER
EDUARDO
CEDENO BALLEEN

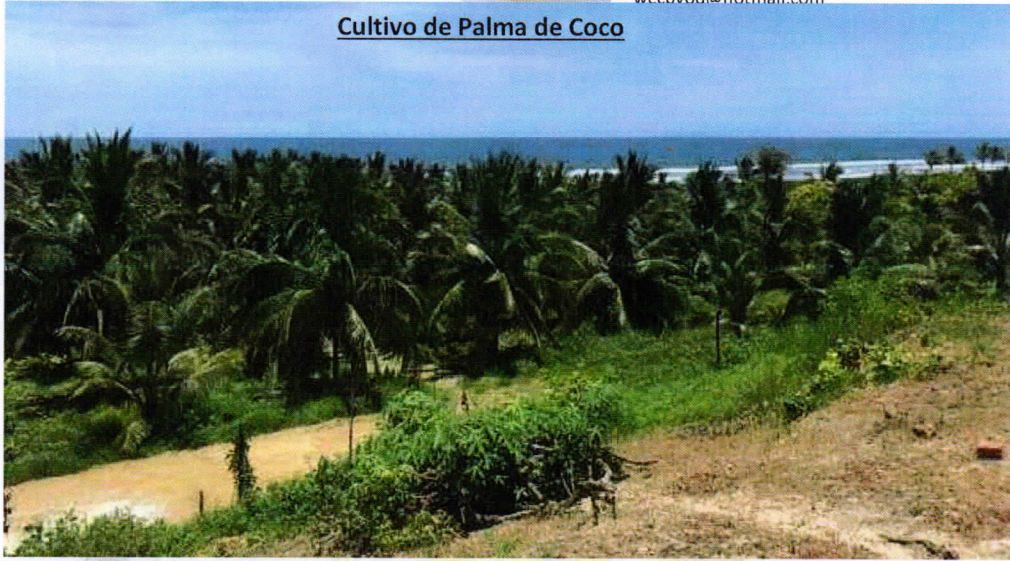
Firmado digitalmente
por BANNER EDUARDO
CEDENO BALLEEN
Fecha: 2019.03.29
18:23:46 -05'00'

ING. BANNER CEDENO BALLEEN
Perito Avaluador de Bienes Agrícolas y Bienes Inmuebles
S.B.S. PA-2008-1009
Resolución: SBS-INJ-2008-485
Licencia Profesional: N° 10-13-289



Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
webvovu@hotmail.com

Cultivo de Palma de Coco





Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
webyou@hotmail.com

Vista general de la propiedad





Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
webyou@hotmail.com



AF
N



Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
webbyou@hotmail.com

Vivienda principal



Vivienda 2





Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
wecbyou@hotmail.com



Vivienda 3





Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
webyou@hotmail.com



Bodega



Acometida electrica





Ing. Banner Cedeño Ballen
Telf. 098638239 – 093516832
webyou@hotmail.com

Riego por goteo



Circuito cerrado de camaras

