

1.- ESPECIFICACIONES GENERALES	
Nombre del cliente	Cooperativa Atuntaqui Cia Ltda.
Peticionario	Cooperativa Atuntaqui Cia Ltda.
Valuador	Ing. Stalin Revelo
Registro Superintendencia de Bancos	PAQ-2014-1697
Area autorizada de valoración por la SBS	Bienes agrícolas, bienes inmuebles
Ubicación del predio	Provincia Pichincha, Cantón Cayambe, Parroquia Cangahua, sector Colegio Cochapamba
Fecha de solicitud	4 de Octubre del 2021
Fecha de inspección	7 de Octubre del 2021
Fecha de entrega	11 de Octubre del 2021
Finalidad legal del informe de valoración	Avalúo actualizado
Régimen de propiedad	Privada
Tipo de bien avaluado	Predio agrícola
Zona	Rural
Grado de realización	Media
Calidad de la garantía	Media

VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD

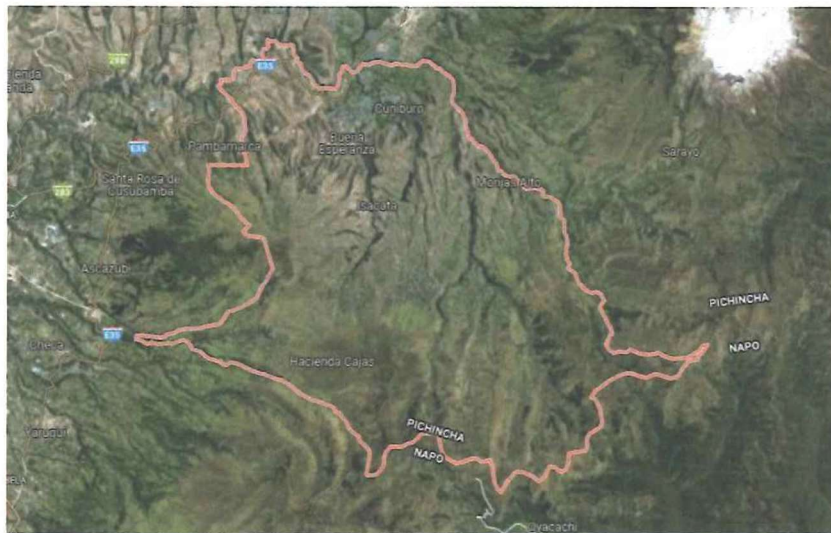


a. Clasificación de la zona

La zona posee una altitud aproximada de 3200msnm, con una temperatura promedio de 8°C, una pluviosidad de 3000 mm repartidos a lo largo del año. La parte urbana se encuentran los servicios básicos de infraestructura. La parte rural posee riego parcelario que permite el desarrollo de cultivos.

La zona se caracteriza por la siembra de cultivos andinos como maíz, haba, papa y pasturas; se observa crianza de animales domésticos como ovejas, llamas y cuyes.

El predio rural materia del presente avalúo se encuentra a aproximadamente 1 hora y 45 minutos desde Quito, por la vía a Oton-Cayambe, hasta llegar a la parroquia Cangahua y tomar a la derecha por aproximadamente 15 kilómetros.



b. Índice de saturación de la zona

Al ser un predio rural el índice de saturación de la zona es bajo (20%), en la medida que los predios son comercializados por hectáreas.

c. Clasificación del sistema natural

La región pertenece a la zona de vida Seco Montano alto (BsMa), donde las condiciones de topografía permiten el trabajo con maquinaria agrícola.

Temperatura media anual: 8 °C

Temperatura mínima: 4 °C

Temperatura máxima: 13°C

Humedad Relativa: 74,3%

Precipitación anual: La precipitación promedio es 3300 mm/año, distribuidos en los meses de Enero a Mayo y en menor medida de Octubre a Diciembre.

d. Características edafológicas y fisicoquímicas

Las características del suelo se presentan en el Cuadro 1.

En el Cuadro 1.- Características físico-químicas de suelo del predio avaluado.

<u>Características Generales</u>	Suelos areno-franco; bien drenados, profundos, pH medianamente ácido, Materia orgánica media, CIC medio y SB media
Geología	Depósito volcánicos
MO	Media
Orden suelo	Andisol
Pedregocidad	Baja
Régimen hídrico	Ústico
Régimen de T°	Isotérmico
Salinidad	No salino
% Saturación B	Media
Textura	Areno-franco
Suborden de suelo	Vitrándic Haplustolls

Considerando la capacidad productiva del suelo, el piso térmico en que se ubica y los recursos hídricos con los que cuenta, se encuentra clasificado en una clase agrológica II.

En su entorno no se encuentran factores contaminantes externos como fábricas, extractoras, pozos petroleros, etc.

La pendiente es semiplana y ligeramente inclinada en la parte posterior.

e. Descripción general del inmueble

El bien inmueble avaluado está conformado por un lote esquinero de dos frentes de forma triangular y de superficie ligeramente inclinada (10% de pendiente), con vías de acceso asfaltado la vía principal y lastrado la vía de acceso al predio.



Predio avaluado

f. Áreas del predio

El predio materia del presente avalúo consta de **11.170,00 m² (1,117 ha)**, de acuerdo con escritura proporcionada por propietario.

g. Requerimientos de agua para cultivo vs disponibilidad dependiendo del cultivo

La parroquia de Cangahua dispone de riego por canal de riego Guanguilqui.

h. Situación jurídica

Según escritura de adjudicación, celebrada el 26 de Septiembre del 2013, según información proporcionada por la Cooperativa Atuntaqui.

i. Actividad agropecuaria de la región

Las principales agropecuarias de la región se enmarcan en cultivos de ciclo corto, cereales, pastizales.

j. Vegetación nativa de la región

La vegetación natural se denomina matorral en el piso más bajo, es reemplazada en el piso inmediatamente superior por un espeso tapiz herbáceo frecuentemente saturada de agua (páramo).

k. Restricciones de la región

No se observaron restricciones en la región.

I. Linderos y concordancias

De acuerdo con la información proporcionada por la cooperativa, el predio se encuentra circunscrito con los siguientes linderos:

Norte : 210,00 m con camino público.
Sur : 114,00 m con propiedad de Manuel Pilataxi
Este : 130,00 m con camino público
Oeste : 21,00 m con propiedad de Carmen Ulcuango.

SUPERFICIE TOTAL: 1,117 ha

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

a. Uso actual del suelo

El uso actual del suelo se clasifica como apto para cultivos agrícolas, pastos y forestales. Actualmente está ocupado por cultivos de haba y casa.

b. Servicios públicos y equipamiento

El bien tasado se encuentra cerca de áreas pobladas:

Energía eléctrica	Si
Agua potable	Si
Telefonía fija	No
Alcantarillado	No
Vías de acceso	Si

Adicional en Cayambe se encuentran entidades públicas y privadas, canchas de usos múltiples, Unidades Educativas, entre otros.

c. Actividad forestal de la región

En la parte alta de la zona se encuentra la Reserva Cayambe

d. Detalle de consideraciones determinadas en la valoración del bien

Para el avalúo de la propiedad se consideraron: terreno, construcciones e infraestructura.

1.-Características constructivas. - Casa vivienda

Cimientos de hormigón ciclópeo y hormigón armado, paredes de bloque sin enlucir en la mayoría de ambientes, ventanas de hierro y aluminio con vidrio claro, puertas de madera sólida,

cubierta de asbesto cemento en suspensión metálica; piso alisado en todos los ambientes; instalaciones eléctricas empotradas y vistas en parte; instalaciones sanitarias empotradas, piezas nacionales.

Estado Regular, Mantenimiento Regular.

e. Calidad de la garantía

Medio.- La ubicación del inmueble y la accesibilidad por vías y desarrollo de proyectos en el sector es creciente.

4. VALORACIÓN

a. Avalúo del terreno

Investigaciones de precios referenciales de las ventas en el sector rural o sectores de similares características.

1. Se vende 6 hectáreas de terreno en Cangahua, Cayambe, la mitad del terreno es tractorable y la mitad es inclinado, 1,5 hectáreas están limpias y el resto es bosque, cabe señalar que el bosque ya está vendido en su totalidad. Valor unitario: **\$9166,66 c/ha**.

Informes:

https://www.casas.mitula.ec/detalle/1021/4520121586264551278/11/1/terrenos-cangahua?search_terms=terrenos+cangahua&page=1&pos=11&t_sec=1&t_or=2&t_pv_id=cf34faba-c8c9-4787-9e72-d8d8d3f620ac.

2. En Cangahua se vende una propiedad de 46.000 m² ubicados en Cangahua-Cayambe, con topografía semiplana, totalmente tractorable, posee agua de riego, luz, agua potable. Acceso a la propiedad empedrado. Altura 3150 msnm. A un valor de \$70.000. Informes: 022111999/0980247008. Valor unitario: **\$15.217 c/ha**.

3. En la parroquia Cangahua del Cantón Cayambe, se vende un terreno de 10 hectáreas 7 laborables y tres de bosque, accesible a agua potable, luz eléctrica, agua de riego, accesibilidad es asfalto y parte empedrado. Informes: <https://www.olx.com.ec/item/se-vende-terreno-en-cayambe-cangahua-de-10-ha-iid-1105870842>. Valor unitario: **\$15.000**.

a.1 Determinación del valor del terreno.

Para determinar el valor unitario del terreno por hectárea se han tomado en cuenta las investigaciones de precios señaladas y hemos efectuado un promedio de las mismas, considerando los factores: tamaño, fuente, forma, ubicación, superficie y homogenizándolo para el presente caso. Para el valor de oportunidad se le aplica un demérito del **10%**.

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE TERRENOS									
HOMOLOGACION DE PRECIOS (MÉTODO COMPARATIVO)									
1,117	Has.								
Bueno	PARROQUIA: Cangahua								
Oferente	PRECIO NEGOCIADO (ha.)	FACTOR FUENTE	AREA (Ha.)	FACTOR LOCALIZACIÓN	FACTOR FORMA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR RIEGO	PRECIO TOTAL
Ref. 1	\$9.166,00	0,98	6	0,98	0,95	1	1	1	\$8.533,55
Ref. 2	\$15.217,00	0,98	4,6	0,98	0,9	1,05	0,98	1	\$13.810,61
Ref. 3	\$15.000,00	0,98	10	0,98	0,9	1,05	1	1	\$13.891,50
Promedio									\$12.078,55

El valor homogenizado por metro cuadrado asumimos un valor de \$12.000 c/hectárea.

a.2 Criterios de valoración del suelo

Tendencia del sector:	Rural productivo
Plusvalía:	Media
Oferta/Demanda:	Media
Aspectos positivos:	Clase agroecológica apta para cultivos
Aspectos negativos:	Heladas
Criterios de realización:	Estado de conservación y ubicación

a.3 Valoración de obras civiles

El valor se ha determinado en base a los diferentes elementos, como son, calidad de los materiales, área y edad de los mismos; así también se ha considerado la vida remanente de acuerdo a su funcionalidad, estado de conservación y mantenimiento con la aplicación de la tabla de Fito y Corvini, además de valores unitarios vigentes en las publicaciones de la cámara de la Construcción de Quito. Para el valor de liquidación se ha aplicado un demérito del 10%.

ANEXO FOTOGRÁFICO



1.- Vista de casa y ampliaciones



2.- Terreno y cultivo



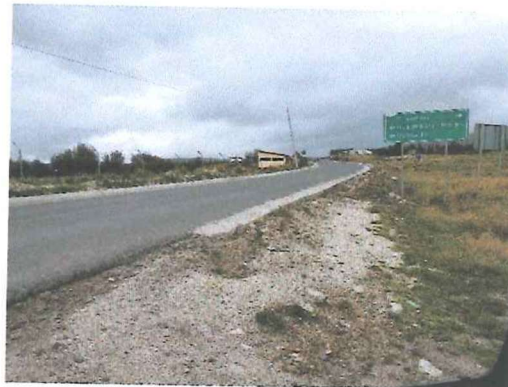
3.- Cultivos dentro de terreno



4.- Vía lastrada de acceso al predio



5.- Vista posterior de casa y ampliación



6.- Vía asfaltada de acceso al predio