

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-INM-02
----------	--------	----------	------------	-----------	------------	---------	-----------

1. DATOS DEL AVALÚO

COD: 4.1. PRTY-265-26-CFN- 28 LOTES PALLATANGA

Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
----------	--------------------------------------

RUC/CI	1760003090001	Solicitante:	CFN B.P.
Representante legal:	Mgs. Riera Chanaluisa Luz Marlene	Administrador de Contrato:	Eco. Karla Delgado Caravedo
Teléfono:	042 591 800	Código de Proceso:	CPC-CFNGYE-2025-001

Fecha de contrato:	19 de febrero de 2026	Finalidad:	Valor comercial
Fecha de inspección:	6 de marzo de 2026	Propósito:	Actualización contable
Fecha de entrega:	27 de marzo de 2026	Régimen de propiedad:	Pública

Tipo de Bien:	Inmueble
Subtipo de bien:	Lote



VALOR REPOSICIÓN:	VALOR COMERCIAL:	VALOR REALIZACIÓN:
\$8.784,23	\$8.784,23	\$7.993,65

Perito:	APPRAISER & CONSULTING EQVALEC CIA LTDA.		
Registro SB:	PVQ-2022-02270	RUC - RUP:	1792878144001
Área Peritaje SB:	Bienes: Bienes Inmuebles, agrícolas, bienes muebles, maquinaria, equipos industriales, vehículos, embarcaciones, aeronaves, mercaderías, especiales.		
Teléfono:	0999930057 02 3046189	Correos:	avaluos@eqvalec.com info@eqvalec.com



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

2. DATOS DEL PREDIO

Dirección:	Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pilchimbamba, Lotización "El Refugio", Mz A, Lote 1		
Provincia:	Chimborazo	N° Predio:	1A
Ciudad:	Pallatanga	Geo clave:	N/A
Cantón:	Pallatanga	Clave catastral:	060-85-0020406001000
Parroquia:	Pallatanga	Avalúo catastral:	\$7.769,49
Barrio:	Lotización El Refugio	Manzana:	A
Sector:	Pilchipamba	Lote #:	1
Coordenadas:	Latitud: -2,003574	Longitud:	-78,959835



Nombre del Proyecto:	Lotización "El Refugio" Lotes 1 de la Mz. A
Descripción breve del bien:	
Lote 1 de la Mz. A, Lotización "El Refugio", ubicada en el sector Pilchimbamba, de la parroquia Pallatanga, cantón Pallatanga, provincia Chimborazo.	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

3. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

Documentos Proporcionados			
Propietario:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		RUC/CI: 1760003090001
Escritura título de propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.
Convenio de reserva <input type="checkbox"/>	Tipo: DACIÓN EN PAGO	SEGUNDA	28 de mayo de 2010
Certificado registro propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	Otorga: BANCO FINANCORP S.A. EN LIQUIDACIÓN		
Planos <input checked="" type="checkbox"/>	Fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2009	Cantón: GUAYAQUIL	Nº Reg.: 289
Declaratoria de Prop. Horizontal <input type="checkbox"/>	Tipo: -	-	-
Permiso de construcción <input type="checkbox"/>	Otorga: -	-	-
Otros (Especifique): <input type="checkbox"/>	Fecha: -	Cantón: -	Nº Reg.: -
Valor de Adjudicación	\$14,341.62	Año de Adjudicación	2009
OBSERVACIONES: -----			

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Rural	Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>
Vía acceso principal: Calle H	Comercial <input type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>
Vía acceso secundaria: -	Histórica <input type="checkbox"/> Protección ecológica <input type="checkbox"/>
Transporte público: <input checked="" type="checkbox"/> Bus Redes telefónicas <input type="checkbox"/> Celular	Agrícola <input checked="" type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Alumbrado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Internet: <input type="checkbox"/> ---	Nivel de consolidación urbana
Energía eléctrica: <input type="checkbox"/> --- Recolector: <input type="checkbox"/> ---	Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado: <input type="checkbox"/> --- Aceras: <input type="checkbox"/>	Estrato socio económico
Agua potable: <input type="checkbox"/> --- Bordillos: <input type="checkbox"/>	Alto <input type="checkbox"/> Medio Alto <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/>
Equipamientos comunales: Poco Equipamiento	Medio Bajo <input checked="" type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>
Condiciones de vía	Densidad Poblacional
Asfaltada <input type="checkbox"/> Lastrada <input type="checkbox"/> Empedrada <input type="checkbox"/> Adoquín <input type="checkbox"/> Tierra <input checked="" type="checkbox"/>	Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input checked="" type="checkbox"/>

Regulaciones			
Edificabilidad		Componente Estructurante	
ZONIFICACIÓN: S/D	Retiro frontal: -	Clasificación: Rural	
Lote mínimo: 2.000 m ²	Retiro lateral: -	Subclasificación: Agrícola	
Frente mínimo: 25 m	Retiro posterior: -	Componente Urbanístico	
COS-PB: 80%	Entre bloques: -	Uso General	Agrícola
COS total: 160%	Altura: 4 m	Uso suelo específico	Terreno
Forma de Ocupación: Aislada	N.º de Pisos: 1	Tratamiento	En consolidación
Factibilidad de Servicios básicos: No			



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:

La presente valoración se sustenta exclusivamente en la inspección técnica en sitio de los elementos físicos visibles del bien inmueble, así como en la revisión de la información normativa y documentos técnicos entregados.

No es posible identificar problemas que no sean visibles, como afectaciones subterráneas, geotécnicas, edafológicas, hidrológicas, estructurales, ambientales, legales, administrativas o de tenencia de la tierra, que no sean evidentes durante la inspección realizada o que no consten expresamente en la documentación técnica y normativa revisada.

ACCESIBILIDAD Y ENTORNO:

Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en regular estado, son de tierra, comunican directamente con la Calle H vía secundaria del sector. En el entorno se encuentran construcciones de 1 piso. La zona de Pallatanga es de uso predominante Agrícola.

EQUIPAMIENTOS :	Distancia	Detalle
Centros Educativos <input checked="" type="checkbox"/>	1.6 km	Escuela "Carlos María De La Condamine", Pallatanga
Dispensario Medico <input checked="" type="checkbox"/>	1.5 km	Centro Médico de Especializadas Pallatanga, 222M+CM9, Pallatanga
Transporte Publico <input checked="" type="checkbox"/>	2 km	Parada de buses, vía principal Pallatanga - Cumandá
Áreas Verdes <input checked="" type="checkbox"/>	1.5 km	Parque Central del Cantón Pallatanga, 222M+MQ2, Pallatanga
Iglesias <input checked="" type="checkbox"/>	1.6 km	Iglesia Católica Central de Pallatanga, 222M+MH8, Pallatanga
Parque de Diversión <input checked="" type="checkbox"/>	1.6 km	Parque Acuático Pallatanga, X2VJ+RRF, Pallatanga
Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/>	2 km	Mercado De Pallatanga, X2WJ+W9X, Pallatanga
UPC <input checked="" type="checkbox"/>	2 KM	UPC
Otros: <input type="checkbox"/>	-	-

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS				PLUSVALÍA			
PAISAJE RURAL <input checked="" type="checkbox"/>	CEMENTERIOS <input type="checkbox"/>	ALTA <input type="checkbox"/>	MEDIA BAJA <input type="checkbox"/>				
VISTA AL MAR <input type="checkbox"/>	ASENTAMIENTOS IRREGULARES <input type="checkbox"/>	MEDIA ALTA <input type="checkbox"/>	BAJA <input checked="" type="checkbox"/>				
ZONAS JARDINEADAS <input type="checkbox"/>	PLANTAS INDUSTRIALES <input type="checkbox"/>	MEDIA <input type="checkbox"/>	REGULAR <input type="checkbox"/>				
BASUREROS <input type="checkbox"/>	ZONAS DE TOLERANCIA <input type="checkbox"/>						

5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación:	Regular			Suelo:	Baldío
Forma:	Trapezoidal			Riego:	Sin riego
Topografía:	↑	3%	Ondulado	Tecnificación:	Marginal - Local o autoconsumo



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

Clasificación de la Zona	Índice de saturación de la zona	Condiciones Agrícolas		Clase de suelo
Predio Rural	Baja saturación, baja densidad constructiva y predominio de terrenos vacantes y áreas de uso agropecuario extensivo	Topografía	Ondulada 3-8%	c.3 cultivos Semipermanentes (con limitaciones moderadas (pendiente y clima))
		Altura	2700 msnm	
Zona de vida, según Holdridge	Clasificación Sistema Productivo	Precipitación	600 - 1000 mm anual	Recursos Hídricos
Bosque húmedo Montano Bajo (bh-MB)	Tradicional / extensivo	Temperatura	9 °C- 14 °C. anual	<input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO
		Tipo de suelo	Franco a franco - arenoso	-
Actividad Agropecuaria	Restricciones de la región	Textura	Media	Sistema de Riego
Cultivos semipermanentes y pastos, con presencia de vegetación secundaria	Altitud elevada, variación térmica diaria, pendiente moderada	Heleonía	2.000 - 2.800 horas/luz/año	<input checked="" type="radio"/> Natural <input type="radio"/> Artificial

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

LOTE 1 MZ A		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	Calle interna en diecinueve metros cincuenta centímetros	19,50 m	31,79 m
SUR:	Calle interna con treinta y dos metros cincuenta centímetros	32,50 m	31,09 m
ESTE:	Solar número dos en noventa y tres metros	93,00 m	93,00 m
OESTE:	Calle interna en setenta y ocho metros cincuenta centímetros	78,50 m	73,01 m

ÁREA PLANIMETRÍA:	2.773,52 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2.599,50 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	174,02 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	6,69%

ÁREA VALORADA:	2.599,50 m ²
----------------	-------------------------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área que presenta una diferencia mayor aproximada del **6,69 %** respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal; escritura proporcionada por el cliente.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de propiedad:	Lote	Tipo de Vivienda:	No aplica
Actividad del inmueble:	Terreno	Utilización mixta del bien:	---
Propiedad horizontal:	No	Implantación de la construcción:	---
Tipo de acabados:	---	Condición legal:	No regularizada
Estado del bien:	Usado	Conservación :	Deficiente
Mantenimiento:	Regular	Fallas constructivas:	---



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía
Sistema de alarma
Cámaras de vigilancia
Citófono
Cercana a UPC

Central telefónica
Tarjeta magnética
Puerta eléctrica peatonal
Puerta eléctrica vehículo
Ninguna

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers
 Siamesa
 Hidrantes
 Extintores
 Señalización

Puertas corta fuego
 Detectores de humo
 Gabinetes
 Ninguna

5.3 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / ÁREAS COMUNALES

Administración
Salas comunales
Ascensor
Parqueos visitas
Otros:

Áreas verdes
Juegos infantiles
Conserjería
Guardería

Gimnasio
Piscina
Sauna / Turco
Hidromasaje
Ninguno

Cisterna
Pozo de agua
Pozo séptico
Generador eléctrico

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona, determinando la utilización y servicios del mismo, su forma, tamaño, entorno, así como aprovechamiento del terreno según la zonificación de acuerdo a los siguientes métodos.

Método Comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

7.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía:	Baja	Factibilidad Liquidación:	Incierto (12 meses en adelante)
-------------------------------	------	---------------------------	---------------------------------

Oferta y demanda de la zona:	Baja	Expectativa económica del inmueble:	Estable
------------------------------	------	-------------------------------------	---------

Calificación estado del bien:	Deficiente	Factibilidad comercial:	Incierto (12 meses en adelante)
-------------------------------	------------	-------------------------	---------------------------------

Grado de realización:	MEDIA	Se ha considerado un 9 % de realización, dado a que se estima una comercialización de incierto (12 meses en adelante) debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
Calidad de la garantía:	MEDIA	Se considera el bien inmueble apto para la venta por las condiciones de estado, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

Aspectos positivos:	El bien se localiza a una distancia aproximada de entre 1,5 y 2,0 km de la cabecera cantonal de Pallatanga, lo que le permite contar con relativa cercanía a servicios, equipamientos y áreas de actividad comercial del cantón.
Aspectos negativos:	La lotización no dispone de servicios básicos completos ni adecuados, lo cual incide en su nivel de habitabilidad, y desarrollo urbanístico.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

8. VALORACIÓN

8.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE TERRENO	V. UNIT./m2	FC: 0,88	V. COMERCIAL DEL TERRENO	V. OPORTUNIDAD TERRENO
LOTE 1 MZ A	2599,50 m ²	\$ 3,84		\$ 8.784,23	\$ 7.993,65

8.2. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El enfoque de ingresos por capitalización de rentas se aplica a unidades generadoras de efectivo. En el caso del bien inmueble avaluado, debido al uso que se da a este bien, a la estructura de comercialización, a la estructura de administración y a otros elementos del mismo; se determina que el enfoque de ingresos no es aplicable al activo avaluado; por lo cual se utilizó, para este estudio, el Método Comparativo y el Método del Costo.

8.3. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	9%	V. OPORTUNIDAD
Terreno	\$ 8.784,23	\$ 8.784,23		\$ 7.993,65
TOTAL:	\$ 8.784,23	\$ 8.784,23		\$ 7.993,65

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: ocho mil setecientos ochenta y cuatro 23/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: ocho mil setecientos ochenta y cuatro 23/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: siete mil novecientos noventa y tres 65/100 dólares americanos.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La inspección se realizó en coordinación con Jorge Piloza Figueroa con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura de DACIÓN EN PAGO de propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P..

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área que presenta una diferencia mayor aproximada del 6,69 % respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal; escritura proporcionada por el cliente.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

El bien se localiza a una distancia aproximada de entre 1,5 y 2,0 km de la cabecera cantonal de Pallatanga, lo que le permite contar con relativa cercanía a servicios, equipamientos y áreas de actividad comercial del cantón.

De acuerdo con información del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI) y documentos de planificación territorial a nivel provincial, la temperatura media anual en el sector se sitúa entre 9 °C y 14 °C, registrándose valores mínimos aproximados de 4 °C en horas nocturnas y máximos de hasta 23 °C durante el día, lo que evidencia una marcada amplitud térmica diaria propia de la región interandina.

Los parámetros considerados han sido determinados con base en condiciones agroecológicas características de la región interandina central del Ecuador, utilizando como referencia información oficial del INAMHI, del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y de los instrumentos de planificación territorial (PDOT), ajustados a la altitud y localización específica del predio en estudio.

Arq. William Darío Solorzano Bombosa

PVQ-2018-1949
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

Tnlg . Rubí Dávila Hidalgo
Representante Legal
APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA.
REG. SB: PAQ-2022-2270
REG. SCS: RNP-587

Yo, Rubí Dávila Hidalgo, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA. con Registro: PVQ-2022-2270 dentro del informe entregado el 27/3/2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. ,es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

La información aquí detallada debe ser utilizada con propósitos de uso interno por sus propietarios.
El presente informe tiene vigencia de un año.



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista General



Vista General



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



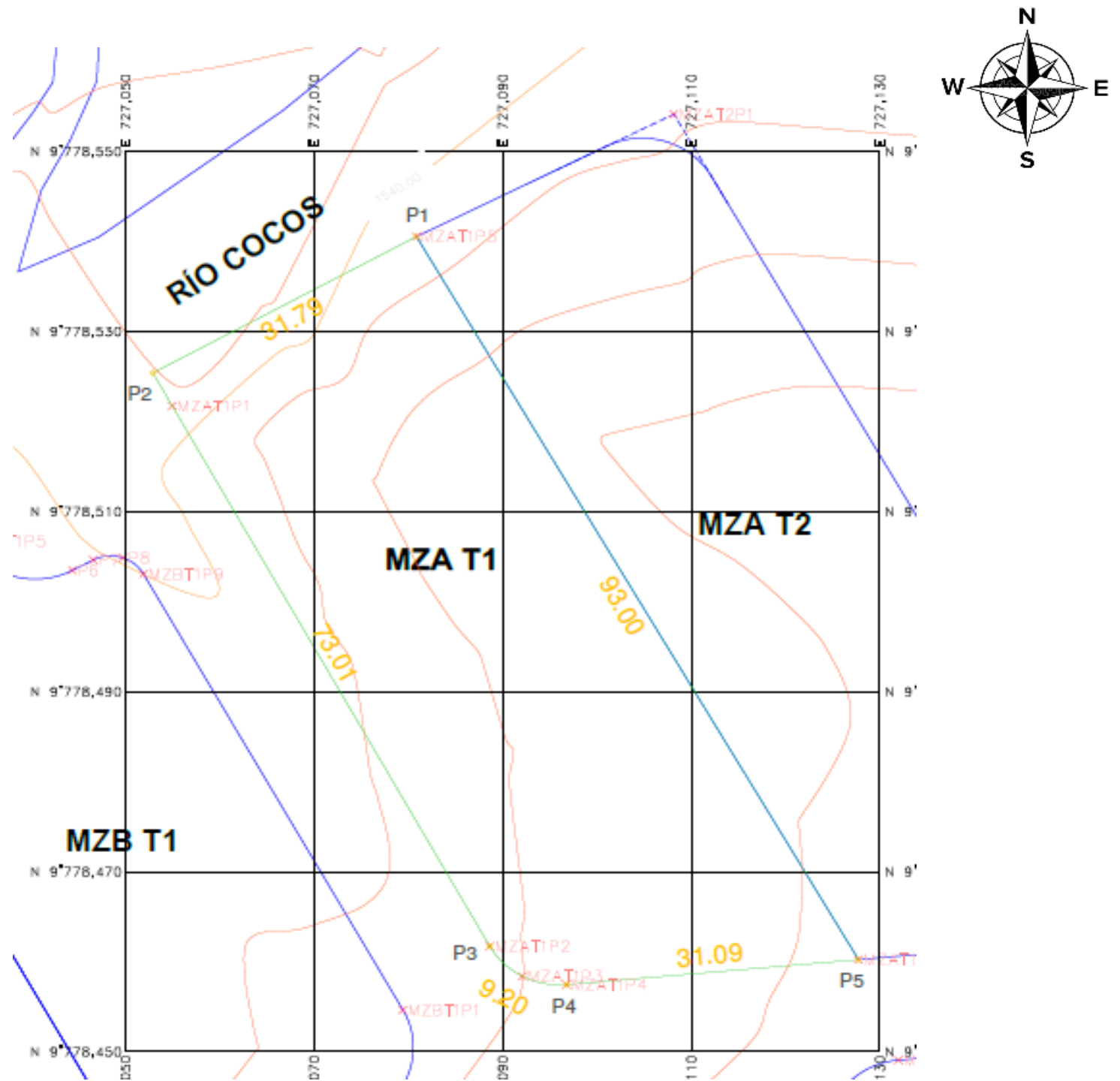
Terreno



Inspeccion



11. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



COORDENADAS DEL PREDIO		
Nº	X	Y
P1	-2,00232558	-78,95847725
P2	-2,002462872	-78,95872826
P3	-2,003038182	-78,9584065
P4	-2,003076661	-78,95833322
P5	-2,003051223	-78,95805501



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pilchimbamba, Lotización "El Refugio", Mz A, Lote 1

1. Actividades realizadas en la propiedad

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?* |

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? |

3. Otros posibles problemas ambientales

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad es 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? |

4. Seguridad en caso de incendios

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos? |

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad


- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? |



1 NÚMERO: 1693 / 2009.-
2 CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO
3 QUE HACEN EL BANCO
4 FINANCORP S. A. EN
5 LIQUIDACION A FAVOR DE LA
6 CORPORACIÓN FINANCIERA
7 NACIONAL.
8 CUANTÍA: US \$ 326,783.90
9 En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, hoy
10 día treinta de Diciembre del año dos mil nueve, ante mi,
11 Abogado JORGE JARA DELGADO, Notario Segundo de
12 este Cantón, comparecen, por una parte, el señor Ingeniero
13 Comercial WILMER ARCELIO SALAZAR VARGAS, a nombre
14 y en representación del BANCO FINANCORP S. A. EN
15 LIQUIDACION, en su calidad de Liquidador y Representante
16 Legal, según consta del documento que se acompaña a la
17 presente, quien declara ser ecuatoriano, casado, y
18 domiciliado en esta ciudad; y, por otra parte, el señor
19 Ingeniero Comercial HERNAN FABRICIO RESHUAN ISSA, a
20 nombre y en representación de la CORPORACIÓN
21 FINANCIERA NACIONAL, en su calidad de Gerente
22 de la Sucursal Mayor; según consta del documento
23 que se acompaña a la presente; quien declara ser
24 ecuatoriano, casado, Ingeniero, y domiciliado en
25 esta ciudad, mayores de edad, capaces para
26 obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe,
27 los mismas que me manifiestan su voluntad de
28 otorgar esta escritura pública de un contrato de Dación

*1 lote
9.300 mts.*

W. Salazar



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANGA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL Bien Inmueble

Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.: 2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000952

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 1552:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 02 de junio de 2009
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

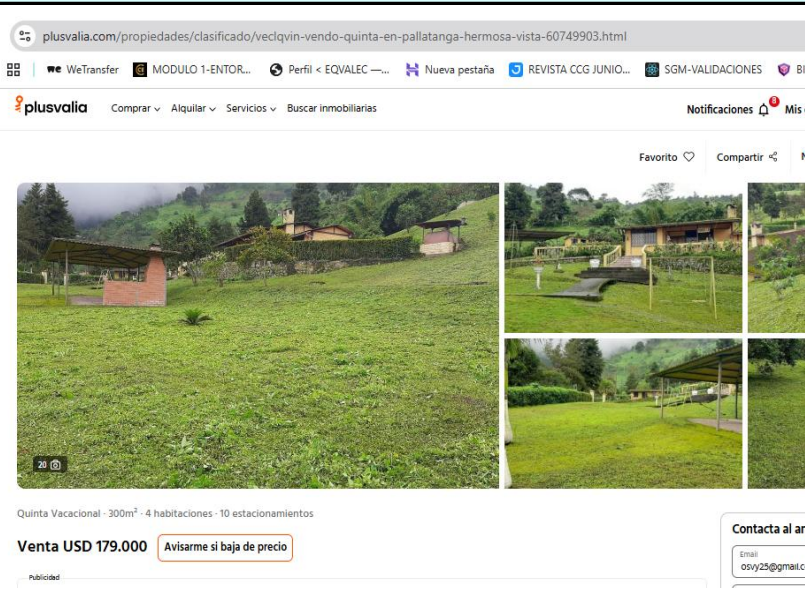
Predio Urbano, ubicado en la Lotización El Refugio, signado como Lote No. 1 manzana A.
Norte: calle interna, en diecinueve metros cincuenta centímetros.
Sur : calle interna, en treinta y dos metros cincuenta centímetros.
Este : solar No. 2, en noventa y tres metros.
Oeste: calle interna, en setenta y ocho metros cincuenta centímetros.
Área total: dos mil quinientos noventa y nueve metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados.

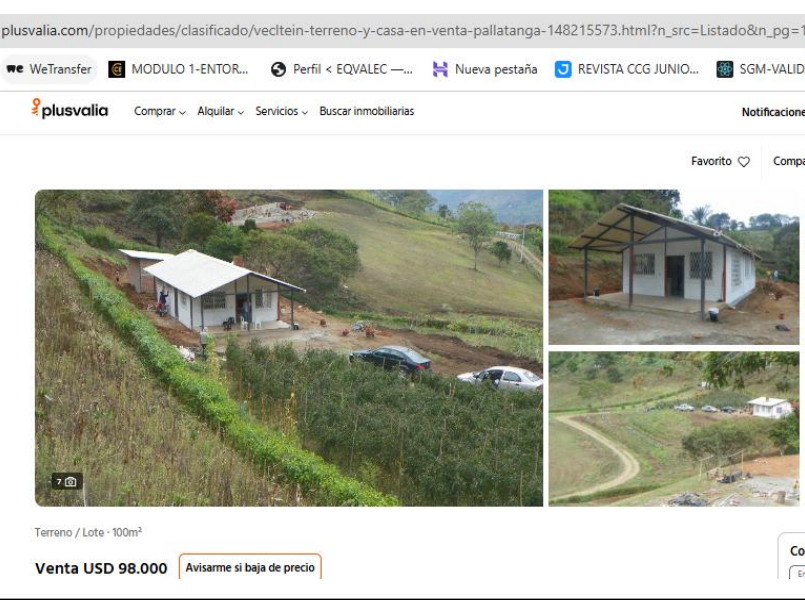
ESTA ADMINISTRACION NO SE RESPONSABILIZA DE LOS DATOS ERRÓNEOS O FALSOS QUE SE HAN PROPORCIONADO POR LOS PARTICULARES Y QUE PUEDAN INDUCIR A ERROR O EQUIVOCACIÓN



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

14.- REFERENCIAS

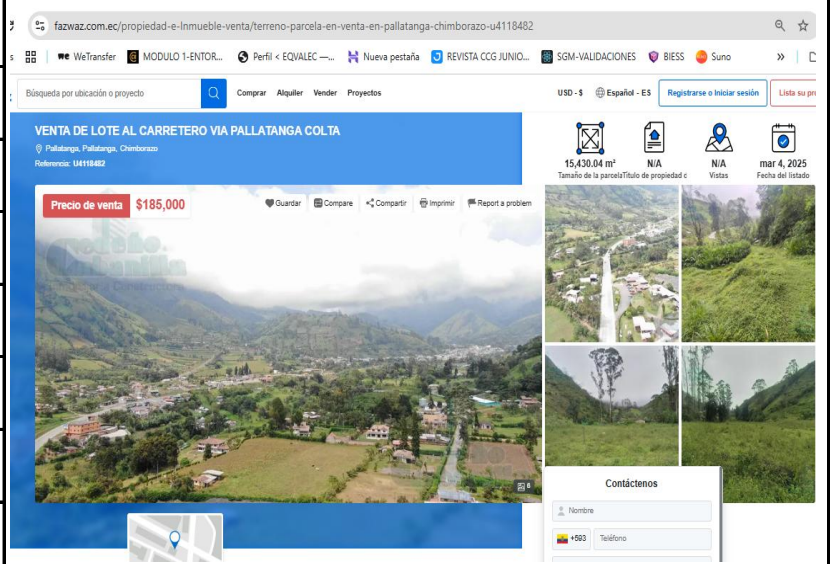
REFERENCIA 1											
Ubicación:	Quinta en Pallatanga										
Contacto / fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclqvin-vendo-quinta-enpallatanga-\$-60749903.html										
Valor comercial Total:	\$ 179.000,00										
Tipo de Propiedad:	Quinta										
Área de terreno:	10000,00 m ²										
Frente:	89,00 m	Fondo		112,36 m							
Valor comercial de terreno:	\$ 52.394,80										
Área unitario del Terreno	5,24usd/m ²										
Descripción del rubro	Área	Vida útil	Acabados :	Edad	Mantenimiento	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,00		V. COMERCIAL
						V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC	V. Total
Casa	140,00 m ²	50	Medio	10 años	Bueno	\$ 635,00	\$ 88.900,00	100,00%	91,70%	\$ 582,30	\$ 81.522,00
Suite con baño	60,00 m ²	50	Medio	10 años	Bueno	\$ 495,00	\$ 29.700,00	100,00%	91,70%	\$ 453,92	\$ 27.235,20
Construcciones exteriores	100,00 m ²	50	Medio	10 años	Bueno	\$ 175,00	\$ 17.500,00	100,00%	91,70%	\$ 160,48	\$ 16.048,00
Caminerías	30,00 m ²	50	Medio	10 años	Bueno	\$ 60,00	\$ 1.800,00	100,00%	100,00%	\$ 60,00	\$ 1.800,00
TOTAL											\$ 126.605,20

REFERENCIA 2											
Ubicación:	Terreno y Casa en Venta Pallatanga										
Contacto / fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-y-casa-en-venta-pallatanga-148215573.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2										
Valor comercial Total:	\$ 98.000,00										
Tipo de Propiedad:	Terreno y construccion										
Área de terreno:	13363,00 m ²										
Frente:	50,00 m	Fondo		267,26 m							
Valor comercial de terreno:	\$ 69.444,00										
Área unitario del Terreno	5,20usd/m ²										
Descripción del rubro	Área	Vida útil	Acabados :	Edad	Mantenimiento	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,00		V. COMERCIAL
						V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC	V. Total
Casa	100,00 m ²	50	Económico	5 años	Bueno	\$ 295,00	\$ 29.500,00	100,00%	96,80%	\$ 285,56	\$ 28.556,00
TOTAL											\$ 28.556,00



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

REFERENCIA 3			
Ubicación:	Terreno		
Contacto / fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-pallatanga-chimborazo-u4118482		
Valor comercial Total:	\$ 185.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	15430,04 m ²		
Frente:	64,77 m	Fondo	238,23 m
Valor comercial de terreno:	\$ 185.000,00		
Área unitario del Terreno	11,99usd/m ²		



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

15.- DEFINICIONES

Valor de Reposición.- Se entiende como el costo actual de un bien valuado, considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

Valor Comercial , Valor Razonable - Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor, actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

Valor de Realización o de Oportunidad: Es el valor de venta rápida, expresado en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal tal como está y donde se ubica el bien.

Valor Físico : Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo. Se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Valor de Capitalización de rentas por enfoque de ingresos: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, y la tasa de capitalización adecuada.

Análisis comparativo.- Resultado de la comparación de precios reales de venta de bienes de similares características.

Avalúo.- Análisis técnico realizado por un perito Avaluador calificado, que después de una inspección técnica, investigación y análisis mediante modelos matemáticos, determina una valoración de un bien.

Vida Útil: Se entiende por vida útil, el lapso de tiempo durante el cual se espera que el bien contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación se considera dentro de varios factores, las especificaciones del fabricante, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y cambios en la demanda de bienes y servicios a cuya producción contribuye.

Valor residual: es aquel que se pretende recuperar de la venta de un bien (normalmente, un bien de uso que ha dejado de funcionar) descontando todos los gastos necesarios para realizar la venta.

Enfoque de Costo : Para obtener el valor actual o valor justo de mercado se utilizó el enfoque del costo, mismo que considera la determinación del valor de reposición a nuevo de bienes de iguales o similares características. Se ha considerado costos de importación, seguros, costos de montaje y puesta en marcha.

Enfoque de mercado : Este análisis corresponde a la determinación del tipo de mercado en el que se realizarán los bienes objeto de la tasación, para este caso consideramos que los bienes se negocian en un mercado vendedor pues la tasación se realizó con la búsqueda de valores de reposición y equipos usados de iguales o similares características.

Método de regresión lineal : Con el estudio de mercado realizado, se procede a realizar un comparativo entre las características del bien y de las referencias encontradas, utilizando un modelo de regresión lineal mediante una grafica de comparación de valores, de la cual se obtiene un línea de tendencia mediante un ecuación lineal, de la cual se obtiene la ecuación que representa a los datos compartidos, ha esta ecuación se aplica la variante dependiente para obtener el valor mas probable del bien.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

16. ENCUESTA DE SATISFACCIÓN

APPRAISER & CONSULTING
EQVALEC CÍA. LTDA.



ENCUESTA DE SATISFACCIÓN							
Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-ENC-01
IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO INTERNO:	4.1. PRY-265-26-CFN- 28 LOTES PALLATANGA		CÓDIGO CLIENTE:	4.1. PRY-265-26-CFN- 28 LOTES PALLATANGA		
Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.						
Persona de Cont.:	JORGE PILOZO FIGUEROA			TELÉFONO	0960414274		
Fecha de solicitud:	20/02/2026		Fecha Inspección:	06/03/2026		Hora Inspección:	7:30
SUBTIPO DE BIEN	Lote		SUBTIPO EN SITIO				

Estimado cliente:

Con el fin de evaluar el proceso de nuestros servicios se solicitamos su colaboración llenando la siguiente encuesta de satisfacción

1. Nuestro Servicio telefónico le pareció:	Excelente <input checked="" type="checkbox"/>	Bueno <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>	
2. La comunicación para el agendamiento de la cita para la inspeccion, fue clara se acordó la fecha, hora y lugar de encuentro?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>			
3. Al llegar el Perito fue:	Puntual <input checked="" type="checkbox"/>	Tardó menos de 15 min. <input type="checkbox"/>	Tardó más de 15 min. <input type="checkbox"/>		
4. El Perito en la inspección ocupó:	Instrumentos de medición <input checked="" type="checkbox"/>	Solo hace observación <input type="checkbox"/>			
5. El Perito fue cordial y ético en su labor?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>			
6. Considera que el perito utilizó un tiempo adecuado para la inspección del bien, y verifico todas las características del bien?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>			
7. Al Perito le faltó inspeccionar o verificar algún lugar o espacio del bien?	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>			
8. El Perito le comunicó el valor del bien en la inspección o antes de entregar el informe?	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>			
9. Considerando sus respuestas a las preguntas anteriores, cómo calificaría el servicio de avalúo recibido?	EXCELENTE <input checked="" type="checkbox"/>	MUY BUENO <input type="checkbox"/>	BUENO <input type="checkbox"/>	INSATISFACTORIO <input type="checkbox"/>	MALO <input type="checkbox"/>

Jorge Pilozo F

Firma Persona de Contacto / Cliente

Nombre: *Jorge Pilozo*

CI: *1201587214*

OBSERVACIONES DEL CLIENTE

--



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

PROTOTIPO DE CONSTRUCCIÓN	Medio	
	RANGO	EN SITIO
OBRA GRIS 64,7%		
Mov. de tierra y preliminares	0,055	0%
Estructura	0,335	0%
Mampostería	0,055	0%
Contrapisos	0,050	0%
Enlucidos	0,106	0%
Mangueras y/o tubería y cajetines eléctricos	0,006	0%
Instalaciones sanitarias	0,006	0%
Instalaciones de agua fría	0,007	0%
Instalaciones de agua caliente	0,027	0%
ACABADOS 35,3%		
Cableado eléctrico	0,006	0%
Recubrimientos de pisos en áreas secas	0,058	0%
Recubrimientos de pisos en áreas húmedas	0,005	0%
Recubrimientos de paredes en áreas interiores	0,029	0%
Recubrimientos de paredes en el exterior	0,010	0%
Recubrimientos de paredes en áreas húmedas	0,023	0%
Cielo raso o tumbados	0,011	0%
Piezas sanitarias	0,016	0%
Grifería	0,014	0%
Puertas interiores	0,027	0%
Puertas exteriores	0,005	0%
Ventanas	0,019	0%
Vidrios	0,010	0%
Clósets	0,060	0%
Muebles altos de cocina	0,012	0%
Muebles bajos de Cocina	0,021	0%
Mesones	0,010	0%
Placas eléctricas	0,008	0%
limpieza final y desalojo de escombros	0,009	0%
FACTOR TOTAL RESULTANTE	1,000	0,00%

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Mal ubicada	0,1	0,70	0,07
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
Es un terreno	0,1	1,00	0,1
EDAD			
Inmueble desde 0 hasta 5 años de edad	0,5	1,00	0,5
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 0 y 100.000,00 usd	0,2	1,00	0,2
TIEMPO DE VENTA			
Incierto (12 meses en adelante)	0,1	0,50	0,05
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0,920	9,00%

FACTOR COMERCIAL

CRITERIO		FACTOR
FACTORES NACIONALES GENERALES		
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa.	0,98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación es estable con tendencia negativa.	0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO		
Servicios públicos	Tiene solo 2 servicios	0,98
Calidad de vías	Empedradas o lastradas en la costa o el oriente	0,98
Estrato socioeconómico	Favelas o suburbios	0,97
Cercanía a equipamientos urbanos	A 1km a la redonda	1,00
Transporte público	A 200m	1,00
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio + Parq. Público	1,00
Polución ambiental y acústica	La contaminación está dentro de parámetros normales	1,00
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 75%	1,00
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE		
Demanda del bien	Demanda baja	0,98
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector	1,00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es irrelevante	1,00
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla	1,00
Retiros de zonificación	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Circulación y funcionalidad	Funcionan bien	1,00
Iluminación y ventilación	Funcionan bien	1,00
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita	1,00
Facilidad de alquiler	Facilidad media (hasta 4 semanas)	1,00
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1,00
FACTOR TOTAL RESULTANTE		0,88