

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: 4.4. 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:
\$100.452,22	\$100.452,22	\$91.411,53

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



2. DATOS DEL PREDIO

Dirección:	Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A'		
Provincia:	Chimborazo	N° Predio:	2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A'
Ciudad:	Pallatanga	Geo clave:	N/A
Cantón:	Pallatanga	Clave catastral:	LOTE A' 060850020403140000 LOTE 2 MZ "B" 060850020405002000 LOTE 4 MZ "B" 060850020405004000 LOTE 1 MZ "C" 060850020408001000 LOTE 7 MZ "C" 060850020408007000 LOTE 8 MZ "C" 060850020408008000 LOTE 5 MZ "D" 060850020407005000 LOTE 7 MZ "D" 60850020407007000
Parroquia:	Pallatanga	Avalúo catastral:	\$103.985,51
Barrio:	Lotización El Refugio	Manzana:	Mz A ,B,C,D, A'
Sector:	Pilchipamba	Lote #:	2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A'
Coordenadas:	Latitud: -2,003574	Longitud: -78,959835	



Nombre del Proyecto:	Lotización "El Refugio"
Descripción breve del bien:	
Lotización "El Refugio", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A', de la 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	SÉPTIMA	8 DE ABRIL DE 2010
Certificado registro propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	Otorga: COMPAÑÍAS ONEGROUP S.A. Y OTRAS		
Planos <input checked="" type="checkbox"/>	Fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2009	Cantón: GUAYAQUIL	Nº Reg.: -
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 total de Adjudicación	\$163,635.21	Año de Adjudicación	2009
OBSERVACIONES: -----			

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Urbana	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 checked="" 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:

La vía de acceso a la propiedad se encuentra en regular estado, son de 2 carriles de tierra, comunican directamente con la Calle H vía secundaria del sector. En el entorno se encuentran construcciones de 1 pisos. 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 Especializades 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 A PRIMA

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	terrenos de varios propietarios en ciento dieciocho metros	118,00 m	118,00 m
SUR:	terrenos de varios propietarios en noventa y dos metros cincuenta centímetros.	92,50 m	92,50 m
ESTE:	terrenos de la Lotización en ochenta y dos metros cincuenta centímetros.	82,50 m	82,50 m
OESTE:	camino vecinal en ochenta y ocho metros	88,00 m	88,00 m

ÁREA EN SITIO:	9.300,00 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	9.300,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

Existe una subdivisión interna de los predios Lote A prima y lote A dos prima, en escrituras y Registro de la propiedad, se encuentra como una sola con los linderos antes descritos.

ÁREA VALORADA:	9.300,00 m ²
----------------	-------------------------

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE B2

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	calle interna en treinta y un metros cincuenta centímetros.	31,50 m	31,50 m
SUR:	calle interna de la lotización en treinta metros	30,00 m	30,00 m
ESTE:	lote B1 en noventa metros.	90,00 m	90,00 m
OESTE:	lote B3 en noventa y tres metros treinta centímetros	93,30 m	93,30 m

ÁREA EN SITIO:	2.842,50 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2.842,50 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	2.842,50 m ²
----------------	-------------------------



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE B4

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	calle interna en treinta y un metros cincuenta centímetros.	31,00 m	31,00 m
SUR:	calle interna de la lotización en treinta metros	30,00 m	30,00 m
ESTE:	terrenos de varios propietarios en noventa y un metros	91,00 m	91,00 m
OESTE:	lote B3 en noventa y ocho metros cincuenta centímetros	98,50 m	98,50 m

ÁREA EN SITIO:	2.847,00 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2.847,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	2.847,00 m ²
----------------	-------------------------

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE C1

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	calle interna en dieciocho metros cincuenta centímetros	18,50 m	18,50 m
SUR:	lote C8 en treinta metros.	30,00 m	30,00 m
ESTE:	terrenos de varios propietarios en ciento ocho metros cincuenta centímetros.	108,50 m	108,50 m
OESTE:	lote C2 en ciento ocho metros cincuenta centímetros.	108,50 m	108,50 m

ÁREA EN SITIO:	3.047,26 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	3.047,26 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	3.047,26 m ²
----------------	-------------------------

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE C7

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	calle interior con treinta metros.	30,00 m	30,00 m
SUR:	lote C2 en treinta y un metros.	31,00 m	31,00 m
ESTE:	lote C8 en noventa y siete centímetros.	97,00 m	97,00 m
OESTE:	lote C6 en noventa y nueve metros cincuenta centímetros.	99,50 m	99,50 m

ÁREA EN SITIO:	3.105,00 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	3.105,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	3.105,00 m ²
----------------	-------------------------



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE C8

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	calle interna en treinta metros.	30,00 m	30,00 m
SUR:	calle interna en treinta y un metros cincuenta centímetros	31,50 m	31,50 m
ESTE:	lote C7 en noventa y siete metros	97,00 m	97,00 m
OESTE:	terrenos de varios propietarios en ciento cinco metros con cincuenta centímetros.	105,50 m	105,50 m

ÁREA EN SITIO:	3.037,50 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	3.037,50 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	3.037,50 m ²
----------------	-------------------------

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE D5

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	calle interna en treinta metros cincuenta centímetros	30,50 m	30,50 m
SUR:	lote E9 en veinticinco metros.	25,00 m	25,00 m
ESTE:	lote D4 en ochenta y nueve metros cincuenta centímetros	89,50 m	89,50 m
OESTE:	terrenos del lote B prima con noventa y tres metros.	93,00 m	93,00 m

ÁREA EN SITIO:	2.420,70 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2.420,70 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	2.420,70 m ²
----------------	-------------------------

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE D7

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	lote D1 en treinta y cinco metros	35,00 m	35,00 m
SUR:	calle interna en treinta y siete metros.	37,00 m	37,00 m
ESTE:	calle interna en setenta y ocho metros con cincuenta centímetros.	78,50 m	78,50 m
OESTE:	lote D6 en sesenta y seis metros.	66,00 m	66,00 m

ÁREA EN SITIO:	2.520,00 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2.520,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	2.520,00 m ²
----------------	-------------------------



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA VALORADA
LOTE A PRIMA	9.300,00 m ²
LOTE B2	2.842,50 m ²
LOTE B4	2.847,00 m ²
LOTE C1	3.047,26 m ²
LOTE C7	3.105,00 m ²
LOTE C8	3.037,50 m ²
LOTE D5	2.420,70 m ²
LOTE D7	2.520,00 m ²
ÁREA VALORADA TOTAL:	29.119,96 m²

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 igual 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 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:	---

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía	<input checked="" type="checkbox"/>	Central telefónica	<input type="checkbox"/>
Sistema de alarma	<input type="checkbox"/>	Tarjeta magnética	<input type="checkbox"/>
Cámaras de vigilancia	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peatonal	<input type="checkbox"/>
Citófono	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehículo	<input type="checkbox"/>
Cercana a UPC	<input checked="" type="checkbox"/>	Ninguna	<input checked="" type="checkbox"/>

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers	<input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego	<input type="checkbox"/>
Siamesa	<input type="checkbox"/>	Detectores de humo	<input type="checkbox"/>
Hidrantes	<input type="checkbox"/>	Gabinetes	<input type="checkbox"/>
Extintores	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input checked="" type="checkbox"/>
Señalización	<input type="checkbox"/>		

5.3 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / ÁREAS COMUNALES

Administración	<input type="checkbox"/>	Áreas verdes	<input type="checkbox"/>	Gimnasio	<input type="checkbox"/>	Cisterna	<input type="checkbox"/>
Salas comunales	<input type="checkbox"/>	Juegos infantiles	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Pozo de agua	<input type="checkbox"/>
Ascensor	<input type="checkbox"/>	Conserjería	<input type="checkbox"/>	Sauna / Turco	<input type="checkbox"/>	Pozo séptico	<input type="checkbox"/>
Parqueos visitas	<input type="checkbox"/>	Guardería	<input type="checkbox"/>	Hidromasaje	<input type="checkbox"/>	Generador eléctrico	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Ninguno	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

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.

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 A PRIMA	9300,00 m ²	\$ 3,92		\$ 32.081,28	\$ 29.193,96
LOTE B2	2842,50 m ²	\$ 3,92		\$ 9.805,49	\$ 8.923,00
LOTE B4	2847,00 m ²	\$ 3,92		\$ 9.821,01	\$ 8.937,12
LOTE C1	3047,26 m ²	\$ 3,92		\$ 10.511,83	\$ 9.565,77
LOTE C7	3105,00 m ²	\$ 3,92		\$ 10.711,01	\$ 9.747,02
LOTE C8	3037,50 m ²	\$ 3,92		\$ 10.478,16	\$ 9.535,13
LOTE D5	2420,70 m ²	\$ 3,92		\$ 8.350,45	\$ 7.598,91
LOTE D7	2520,00 m ²	\$ 3,92		\$ 8.692,99	\$ 7.910,62
ÁREA VALORADA TOTAL:	29119,96 m²			\$ 100.452,22	\$ 91.411,53



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRÍCOLAS

8.3. 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.

8.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	9%	V. OPORTUNIDAD
LOTE A PRIMA	\$ 32.081,28	\$ 32.081,28		\$ 29.193,96
LOTE B2	\$ 9.805,49	\$ 9.805,49		\$ 8.923,00
LOTE B4	\$ 9.821,01	\$ 9.821,01		\$ 8.937,12
LOTE C1	\$ 10.511,83	\$ 10.511,83		\$ 9.565,77
LOTE C7	\$ 10.711,01	\$ 10.711,01		\$ 9.747,02
LOTE C8	\$ 10.478,16	\$ 10.478,16		\$ 9.535,13
LOTE D5	\$ 8.350,45	\$ 8.350,45		\$ 7.598,91
LOTE D7	\$ 8.692,99	\$ 8.692,99		\$ 7.910,62
TOTAL:	\$ 100.452,22	\$ 100.452,22		\$ 91.411,53

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: cien mil cuatrocientos cincuenta y dos 22/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: cien mil cuatrocientos cincuenta y dos 22/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: noventa y un mil cuatrocientos once 53/100 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 igual 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 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 interior de lote



Vista interior de lote



Vista interior de lote



Vista interior de lote



Vista interior de lote



Vista interior de lote

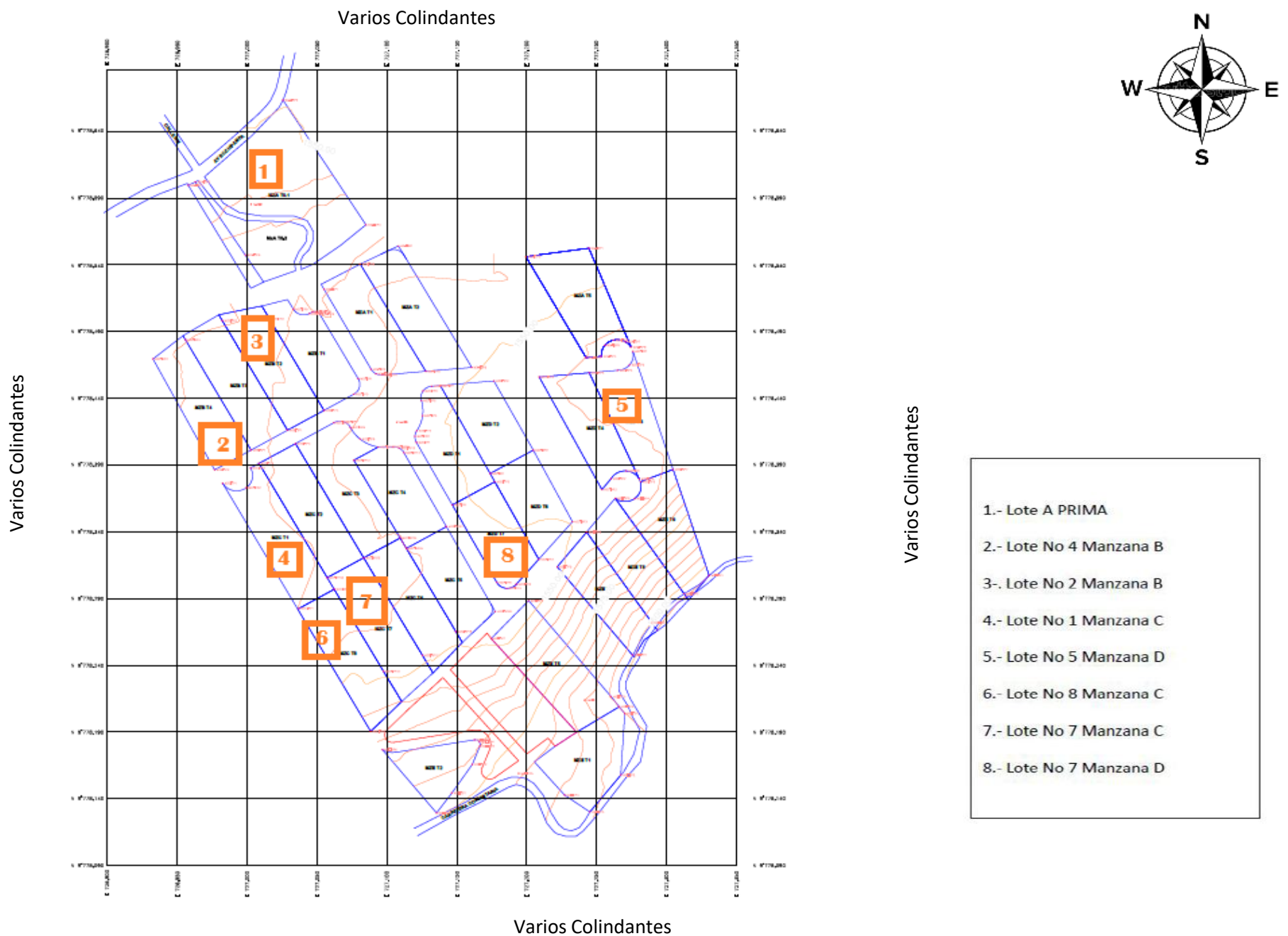


Vista interior de lote



Vista interior de lote

11. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



COORDENADAS DEL PREDIO		
N°	X	Y
1	-2,002294146	-78,95901804
2	-2,003634594	-78,95947582
3	-2,003180879	-78,95911227
4	-2,004433271	-78,95890092
5	-2,003590452	-78,95703207
6	-2,004673657	-78,95873581
7	-2,004548552	-78,95851794
8	-2,004421587	-78,95778381



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A´

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? |



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

1 NUMERO:
2 DACION EN PAGO QUE CELEBRAN
3 LA CORPORACION FINANCIERA
4 NACIONAL, LAS COMPAÑIAS
5 ONEGROUPSA S.A., FERMARSA S.A.,
6 XOFLE S.A., TRANSATEL S.A.,
7 REVTRANS S.A., NUAKCHOTT S.A.,
8 ROPAEXPOR S.A., LEDUBAR S.A.,
9 KINSHASA S.A., AZAFAC S.A.,
10 EVENTERCIA S.A., KALAFATIÑO
11 S.A., CAPSONI S.A., ALABANG S.A.,
12 GALCABEZ S.A., COTINAL S.A.,
13 SPRISTAR S.A., BRUTANICA S.A.; Y,
14 EL BANCO FINANCORP S.A. EN
15 LIQUIDACION.

16 CUANTIA: US\$ 2,634,585.90.

17 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,
18 República del Ecuador, hoy día treinta de diciembre de dos mil
19 nueve, ante mí, DOCTOR ANTONIO HAZ QUEVEDO, Notario
20 Titular Vigésimo del Cantón Guayaquil, ENCARGADO DE LA
21 NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL, por licencia de
22 su titular ABOGADO EDUARDO FALQUEZ AYALA, comparecen:
23 por una parte, LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL,
24 debidamente representada por el ingeniero comercial HERNAN
25 FABRICIO RESHUAN ISSA, en su calidad de Gerente de la
26 Sucursal Guayaquil, en ejercicio del poder que le tiene conferido el
27 Gerente General de la Institución, quien declara ser casado, mayor
28 de edad, ecuatoriano, ingeniero comercial y domiciliado en esta

13/12/09

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.: 2919128

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000933

1106



Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 1106:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: lunes, 16 de febrero de 2009

Parroquia: Matriz

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Predio urbano, ubicado en la Lotización El Refugio. lote No. 1, denominado A Prima.
Norte: terrenos de varios propietarios, en ciento dieciocho metros.
Sur: terrenos de varios propietarios, en noventa y dos metros cincuenta centímetros.
Este: terrenos de la Lotización, en ochenta y dos metros cincuenta centímetros.
Oeste: camino vecinal, en ochenta y ocho metros.
Área total: nueve mil trescientos metros cuadrados.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.:2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000939

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7669:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 09 de junio de 2014*
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:
Predio Urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 2. Solar denominado como " B 2 " .
Norte: calle interna, en treinta y un metros cincuenta centímetros.
Sur : calle interna de la lotización, en treinta metros.
Este : lote B1, en noventa metros.
Oeste: lote B3, en noventa y tres metros treinta centímetros.
Área total: dos mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.:2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000940

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7670:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 09 de junio de 2014*
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:
Predio Urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 3, denominado como " B 4 " .
Norte: calle interna, en treinta y un metros.
Sur : calle interna , en treinta metros.
Este : terrenos de varios propietarios, en noventa y un metros.
Oeste: lote B3 , en noventa y ocho metros cincuenta centímetros.
Área total: dos mil ochocientos cuarenta y siete metros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRAL:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.:2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000935

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7664:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 03 de junio de 2014*
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:
Predio urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 4, denominado como " C 1 " .
Norte: calle interna, en dieciocho metros cincuenta centímetros.
Sur : lote C8, en treinta metros.
Este : terrenos de varios propietarios, en ciento ocho metros cincuenta centímetros.
Oeste: lote C2, en ciento ocho metros cincuenta centímetros.
Área total: tres mil cuarenta y siete metros cuadrados con veintiséis decímetros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRAL:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.:2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000936

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7665:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 03 de junio de 2014
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:
Predio urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 5, denominado como " C 7 ".
Norte: calle interna, con treinta metros.
Sur : lote C2 , en treinta y un metros.
Este : lote C8, en noventa y siete metros.
Oeste: lote C6, en noventa y nueve metros cincuenta centímetros.
Área total: tres mil ciento cinco metros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.:2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000938

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7666:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 03 de junio de 2014
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:
Predio urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 6, denominado como " C 8 ".
Norte: calle interna, en treinta metros.
Sur : calle interna, en treinta y un metros cincuenta centímetros.
Este : lote C7 , en noventa y siete metros.
Oeste: terrenos de varios propietarios, en ciento cinco metros con cincuenta centímetros.
Área total: tres mil treinta y siete metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Dirección: 24 de Mayo y Pasaje Rocafuerte - Web: www.pallatanga.gob.ec - Telf.:2919128
Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pallatanga N° 000941

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7671:



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: lunes, 09 de junio de 2014
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:
Predio Urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 7, denominado como " D 5 ".
Norte: calle interna, en treinta metros cincuenta centímetros.
Sur : lote E9 , en veinticinco metros.
Este : lote D4, en ochenta y nueve metros cincuenta centímetros.
Oeste: terrenos del lote B prima, con noventa y tres metros.
Área total: dos mil cuatrocientos veinte metros cuadrados con setenta decímetros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:



 **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° 000942

Mariscal Sucre S/N y 24 de Mayo

7672

Conforme a la solicitud Número: 76, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7672:

INFORMACIÓN REGISTRAL

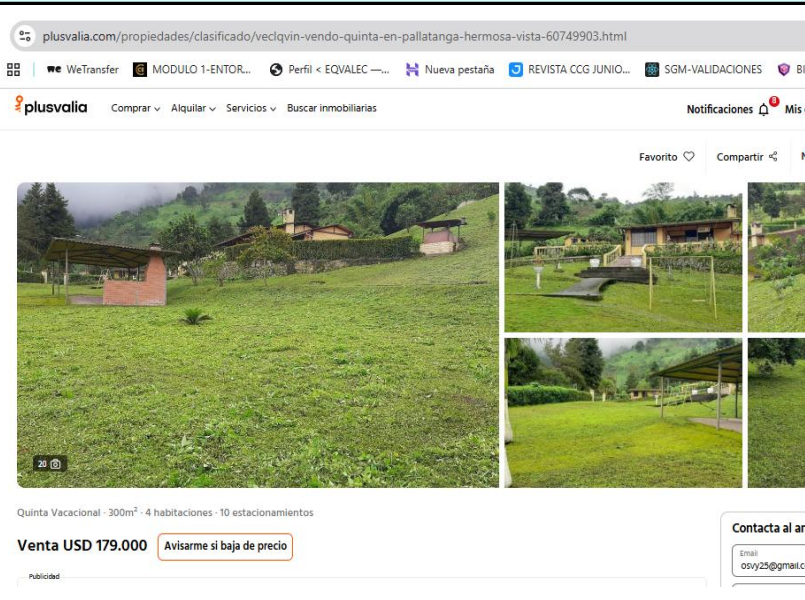
Fecha de Apertura: *lunes, 09 de junio de 2014*
Parroquia: Matriz
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

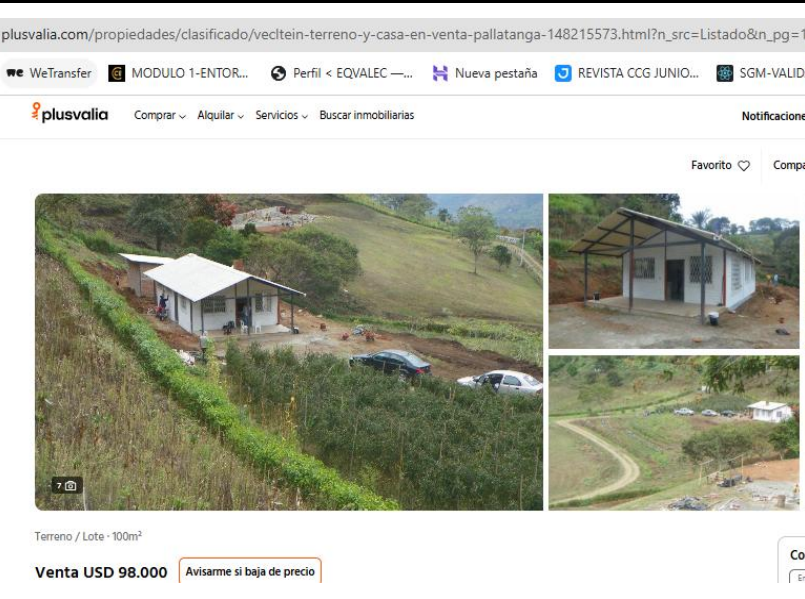
LINDEROS REGISTRALES:
Predio Urbano, ubicado en la Lotización El Refugio.
LOTE No. 8, denominado como " D 7 ".
Norte: lote D1, en treinta y cinco metros.
Sur : calle interna, en treinta y siete metros.
Este : calle interna, en setenta y ocho metros con cincuenta centímetros.
Oeste: lote D6, en sesenta y seis metros.
Área total: dos mil quinientos veinte metros cuadrados.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES RURALES - AGRICOLAS

14.- REFERENCIAS

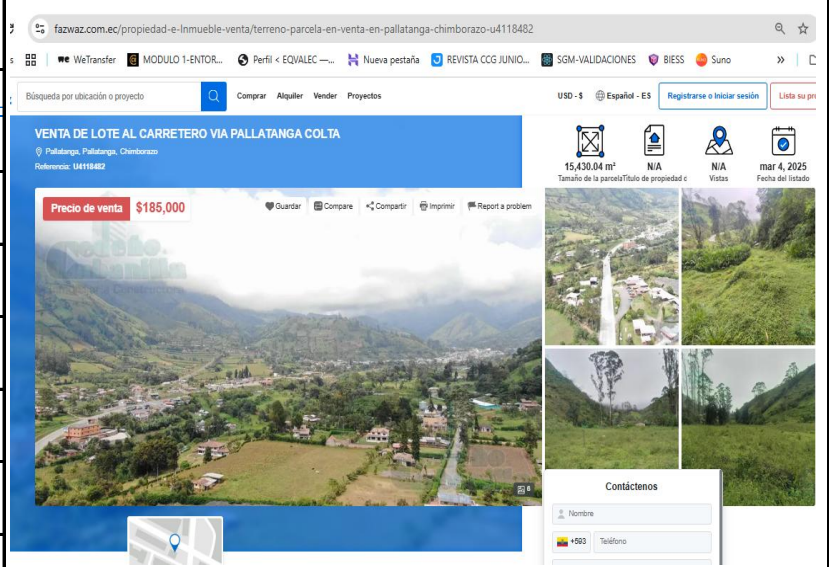
REFERENCIA 1											
Ubicación:	Quinta en Pallatanga										
Contacto / fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclavin-vendo-quinta-enpallatanga-\$-60749903.html										
Valor comercial Total:	\$ 179.000,00										
Tipo de Propiedad:	Quinta										
Área de terreno:	10000,00 m ²										
Frente:	89,00 m	Fondo	112,36 m								
Valor comercial de terreno:	\$ 52.394,80										
Área unitario del Terreno	5,24usd/m²										
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/m²										
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:	4.4. PRY-265-26-CFN- 28 LOTES PALLATANGA		CÓDIGO CLIENTE:	4.4. 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 Bueno Regular Malo

2. La comunicación para el agendamiento de la cita para la inspeccion, fue clara se acordó la fecha, hora y lugar de encuentro? Si No

3. Al llegar el Perito fue: Puntual Tardó menos de 15 min. Tardó más de 15 min.

4. El Perito en la inspección ocupó: Instrumentos de medición Solo hace observación

5. El Perito fue cordial y ético en su labor? Si No

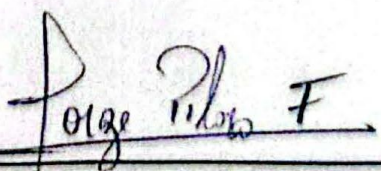
6. Considera que el perito utilizó un tiempo adecuado para la inspección del bien, y verifico todas las características del bien? Si No

7. Al Perito le faltó inspeccionar o verificar algún lugar o espacio del bien? Si No

8. El Perito le comunicó el valor del bien en la inspección o antes de entregar el informe? Si No

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"/>


Firma Persona de Contacto / Cliente
Nombre: Jorge Pilozo
CI: 1204582214

OBSERVACIONES DEL CLIENTE



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

PROTOTIPO DE CONSTRUCCIÓN	Medio	
	RUBRO	RANGO
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