

CÓDIGO: CFN-048-23-PLL-LOTIZACIÓN "EL REFUGIO", LOTES 1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D



<b>CLIENTE:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
<b>RUC / CI:</b>	1760003090001	<b>TELÉFONO</b>	04 256 0888
<b>DIRECCIÓN:</b>	Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D		
<b>PROVINCIA:</b>	CHIMBORAZO	<b>CANTÓN:</b>	PALLATANGA
<b>CIUDAD:</b>	PALLATANGA	<b>PARROQUIA:</b>	PALLATANGA
<b>TIPO DE ACTIVO:</b>	Terreno rural sin cultivos		
<b>PROPIETARIO:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
<b>SOLICITANTE:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.	<b>FINALIDAD /PROPÓSITO:</b>	Valor comercial
<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>	15 de mayo de 2023	<b>FECHA DE ENTREGA:</b>	27 de junio de 2023

**PERITO:** TRATECNITO CÍA. LTDA.

Registro Superintendencia de Bancos:

SS:PAQ-2014-1680

Registro Superintendencia de Compañías:

REG.SCS: SC-742

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

<b>TIPO DE BIEN:</b>	Inmueble	<b>CÓDIGO INTERNO:</b>	CFN-048-23-PLL-LOTIZACIÓN "EL REFUGIO", LOTES 1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D		
<b>SUBTIPO DE BIEN:</b>	Terreno rural sin cultivos	<b>CÓDIGO :</b>	PRYT-CFN-048.1-23-PLL		
<b>FINALIDAD:</b>	Valor comercial	<b>PROPÓSITO:</b>	Actualización de valor	<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	Pública

**1. IDENTIFICACIÓN**

<b>CLIENTE:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.				
<b>REPRESENTANTE:</b>	Ing. Gustavo Álava Zapata	<b>SOLICITANTE:</b>	CFN B.P.		
<b>RUC / CI:</b>	1760003090001	<b>FECHA DE ASIGNACIÓN:</b>	20 de marzo de 2023		
<b>TELÉFONO:</b>	04 256 0888	<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>	15 de mayo de 2023		
<b>PROPIETARIO:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.	<b>FECHA DE ENTREGA:</b>	27 de junio de 2023		
<b>PERITO ASIGNADO:</b>	TRATECNITO CIA LTDA.	<b>FINALIDAD:</b>	Valor comercial		
<b>REGISTRO:</b>	SBS: PA-2014-1680	<b>ADMINISTRADORA DEL CONTRATO:</b>	Arq. Patricia Loffredo		
<b>ÁREA:</b>	Bienes Inmuebles, Maquinaria, Equipos Industriales y Vehiculos	<b>AGENCIA:</b>	Matriz Gye		

**2. UBICACIÓN**

<b>DIRECCIÓN:</b>					
Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D					
<b>Clave catastral:</b>	-	<b>Avalúo Catastral:</b>	-	<b>N° Predio:</b>	1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D
<b>Provincia:</b>	CHIMBORAZO	<b>Ciudad:</b>	PALLATANGA	<b>Cantón:</b>	PALLATANGA
<b>Parroquia:</b>	PALLATANGA	<b>Sector:</b>	PICHIMPAMBA	<b>Manzana:</b>	A
<b>Coordenadas:</b>	<b>Latitud:</b>	-2.003574	<b>Longitud:</b>	-78.959835	<b>Altura:</b> 1,548 m

<b>Nombre del Proyecto:</b>	LOTIZACIÓN "EL REFUGIO"
<b>Descripción breve del bien:</b>	Lotes 1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D, Lotización "El Refugio", ubicada en el sector Pichimbamba, de la parroquia Pallatanga, cantón Pallatanga, provincia Chimborazo.

**3. TÉRMINOS UTILIZADOS**

**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.** 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 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.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

**4. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA**

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS					
ESCRITURA TÍTULO DE PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad		Notaria	Fecha Insc. Reg. Prop.
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipo:	DACIÓN EN PAGO		SÉPTIMA
PLANIMETRÍA	<input type="checkbox"/>	Otorgada por:	BANCO FINANCORP S.A. EN LIQUIDACIÓN		
		Fecha:	30 DE DICIEMBRE DE 2009	Cantón:	GUAYAQUIL
OBSERVACIONES: -----					

**5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

INFRAESTRUCTURA:			CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:								
Vías de acceso	<input checked="" type="checkbox"/>	Tierra/Lastre	Agua potable	<input type="checkbox"/>	---	Residencial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>		
Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/>	Panamericana	Redes telefónicas	<input checked="" type="checkbox"/>	Celular	Comercial	<input type="checkbox"/>	Gestión	<input type="checkbox"/>		
Alumbrado	<input type="checkbox"/>	---	Recolección de basura	<input type="checkbox"/>	---	Agrícola	<input checked="" type="checkbox"/>	Otros:	<input type="checkbox"/>		
Energía eléctrica	<input type="checkbox"/>	---	Aceras	<input type="checkbox"/>		<b>NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA</b>					
Alcantarillado	<input type="checkbox"/>	---	Bordillos	<input type="checkbox"/>		Alta	<input type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Baja	<input checked="" type="checkbox"/>
RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:						ESTRATO SOCIO ECONÓMICO:					
Riesgo de inundación	<input type="checkbox"/>	Riesgo de deslaves	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input checked="" type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Medio Bajo	<input checked="" type="checkbox"/>		
Contaminación ambiental	<input type="checkbox"/>	Contaminación sonora	<input type="checkbox"/>			Medio Alto	<input type="checkbox"/>	Popular	<input type="checkbox"/>		
Otros:						Medio	<input type="checkbox"/>				

REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN:	<input type="text" value="S/D"/>	PISOS		RETIROS	
Lote mínimo:	<input type="text" value="2,000 m²"/>	Altura:	<input type="text" value="S/D"/>	Frontal:	<input type="text" value="S/D"/>
Frete mínimo:	<input type="text" value="25 m"/>	N.º de Pisos:	<input type="text" value="S/D"/>	Lateral:	<input type="text" value="S/D"/>
COS total:	<input type="text" value="S/D"/>			Posterior:	<input type="text" value="S/D"/>
COS-PB:	<input type="text" value="S/D"/>			Entre bloques:	<input type="text" value="S/D"/>
Forma de ocupación del suelo:		Aislada		Clasificación del suelo:	Suelo rural
Uso principal:		Agrícola		Servicios básicos:	No
OBSERVACIONES Y AFECTACIONES: -----					

**VIAS DE ACCESIBILIDAD Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LA ZONA**

El sector no dispone de servicios básicos. Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en mal estado, son lastradas. En el entorno se encuentran edificaciones relacionadas al uso agrícola de hasta 1 piso.

Cercana a la propiedad se encuentran:

Mirador "El Colibrí", Parque Acuático Pallatanga, Parque de la Familia, Escuela Carlos María de la Condamine, Coliseo Municipal de Pallatanga.

**6. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN**

**6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

UBICACIÓN	FORMA	TOPOGRAFÍA	CONSTRUCCIÓN
Esquinero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana <input type="radio"/>	Vacio <input checked="" type="radio"/> Construido <input type="radio"/>
Medianero <input checked="" type="radio"/>	Irregular <input checked="" type="radio"/>	Pendiente <input checked="" type="radio"/>	Avance de Obra 100%

Clasificación de la Zona	Índice de saturación de la zona	Condiciones Agrícolas		Clase de aptitud agrícola
Predio Rural	Baja saturación, el predio tiene terrenos agrícolas a sus alrededores	Topografía	> 2 - 5 %	C3: Cultivos semipermanentes
Zona de vida, según Holdridge	Clasificación Sistema Productivo	Altura	1548 msnm	Recursos Hídricos
Bosque húmedo de la sierra	-	Precipitación	46 - 233 mm anual	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Actividad Agropecuaria	Restricciones de la región	Temperatura	3,8 °C- 13,6 °C. anual	Rio / canal XXX
Cultivos semipermanentes con limitaciones ligeras	No hay restricciones climáticas de importancia,	Tipo de suelo	Franco	Sistema de Riego
		Textura	Franco	Natural <input checked="" type="radio"/>
		Heliofania	2924,3 horas/luz/año	Artificial <input type="radio"/>

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

**RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA**

El inmueble se ubica en una zona rural y de producción agrícola.  
La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 2 Mz. A**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE	margen del río, con treinta metros cincuenta centímetros.	30.50 m	30.50 m
SUR	calle interna, con treinta y tres metros.	33.00 m	33.00 m
ESTE	solar No. 3, en noventa y ocho metros cincuenta centímetros.	98.50 m	98.50 m
OESTE	solar No. 1, noventa y tres metros.	93.00 m	93.00 m

ÁREA EN SITIO:	2,948.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2,948.00 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m <sup>2</sup> ):	0.00 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0.00%

ÁREA VALORADA:	2,948.00 m <sup>2</sup>
----------------	-------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 3 Mz. B**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE	con un río, en treinta metros.	30.00 m	30.00 m
SUR	calle interna de la lotización, en treinta metros.	30.00 m	30.00 m
ESTE	el lote B2, en noventa y nueve metros cincuenta centímetros.	99.50 m	99.50 m
OESTE	lote B4, con noventa y ocho metros cincuenta centímetros.	98.50 m	98.50 m

ÁREA EN SITIO:	2,978.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2,978.00 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m <sup>2</sup> ):	0.00 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0.00%

ÁREA VALORADA:	2,978.00 m <sup>2</sup>
----------------	-------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 3 Mz. C**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE	calle interior, con cuarenta y dos metros.	42.00 m	42.00 m
SUR	solar No. 6, con treinta y ocho metros.	38.00 m	38.00 m
ESTE	calle interior, con noventa y seis metros.	96.00 m	96.00 m
OESTE	solar No. 2, con noventa y ocho metros cincuenta centímetros.	98.50 m	98.50 m

ÁREA EN SITIO:	3,386.25 m <sup>2</sup>
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	3,386.25 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m <sup>2</sup> ):	0.00 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0.00%

ÁREA VALORADA:	3,386.25 m <sup>2</sup>
----------------	-------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 4 Mz. C**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE	Solar No. 3, con veinte metros	20.00 m	20.00 m
SUR	Solar No. 5, con treinta y cinco metros.	35.00 m	35.00 m
ESTE	calle interior, con setenta metros.	70.00 m	70.00 m
OESTE	Solar No. 3, con setenta y seis metros.	76.00 m	76.00 m

ÁREA EN SITIO:	2,390.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2,390.00 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m <sup>2</sup> ):	0.00 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0.00%

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

<b>ÁREA VALORADA:</b>	<b>2,390.00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 1 Mz. D**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
<b>NORTE</b>	calle interna de la lotización que en sentido oeste este tiene una longitud de curva de dieciséis metros hasta topar con el lindero este.	16.00 m	16.00 m
<b>SUR</b>	lote D7, en treinta y cinco metros.	35.00 m	35.00 m
<b>ESTE</b>	el lote D2, en ochenta y dos metros.	82.00 m	82.00 m
<b>OESTE</b>	calle interna de la lotización, en cincuenta y nueve metros cincuenta centímetros.	59.50 m	59.50 m

<b>ÁREA EN SITIO:</b>	2,595.00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:</b>	2,595.00 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m<sup>2</sup>):</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):</b>	0.00%

<b>ÁREA VALORADA:</b>	<b>2,595.00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 1 Mz. E**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
<b>NORTE</b>	lotes No. E4 y E5, en setenta y cinco metros cincuenta centímetros.	75.50 m	75.50 m
<b>SUR</b>	calle pública, en ciento cuatro metros.	104.00 m	104.00 m
<b>ESTE</b>	calle pública, en seis metros cincuenta centímetros.	6.50 m	6.50 m
<b>OESTE</b>	canal de drenaje de aguas lluvias, en treinta y tres metros.	33.00 m	33.00 m

<b>ÁREA EN SITIO:</b>	3,845.00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:</b>	3,845.00 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m<sup>2</sup>):</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):</b>	0.00%

<b>ÁREA VALORADA:</b>	<b>3,845.00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 7 Mz. E**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
<b>NORTE</b>	calle pública, en treinta y tres metros cincuenta centímetros.	33.50 m	33.50 m
<b>SUR</b>	calle pública, en treinta y tres metros cincuenta centímetros.	33.50 m	33.50 m
<b>ESTE</b>	solar No. 8, en ochenta y nueve metros cincuenta centímetros.	89.50 m	89.50 m
<b>OESTE</b>	solar No. 6, en ochenta y siete metros.	87.00 m	87.00 m

<b>ÁREA EN SITIO:</b>	2,873.00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:</b>	2,873.00 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m<sup>2</sup>):</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):</b>	0.00%

<b>ÁREA VALORADA:</b>	<b>2,873.00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 8 Mz. E**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
<b>NORTE</b>	calle pública, en treinta y dos metros cincuenta centímetros.	32.50 m	32.50 m
<b>SUR</b>	calle pública, en treinta y dos metros.	32.00 m	32.00 m
<b>ESTE</b>	solar No. 9, en noventa y un metros cincuenta centímetros.	91.50 m	91.50 m
<b>OESTE</b>	solar No. 7, en ochenta y ocho metros cincuenta centímetros.	88.50 m	88.50 m

<b>ÁREA EN SITIO:</b>	2,914.50 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:</b>	2,914.50 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m<sup>2</sup>):</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):</b>	0.00%

<b>ÁREA VALORADA:</b>	<b>2,914.50 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE 9 Mz. E**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
<b>NORTE</b>	en parte calle pública, con treinta metros y en otra el lote D5 en veinticinco metros.	25,00 m	25,00 m
		30,00 m	30,00 m
<b>SUR</b>	calle pública, en veintitrés metros cincuenta centímetros.	23.50 m	23.50 m
<b>ESTE</b>	terrenos que son o eran de propiedad de los cónyuges Juan Javier Bucaram y Astrid Massuh de Bucaram, en ochenta y tres metros cincuenta centímetros.	83.50 m	83.50 m
<b>OESTE</b>	lote No. E8, en noventa y dos metros cincuenta centímetros.	92.50 m	92.50 m

<b>ÁREA EN SITIO:</b>	3,092.97 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:</b>	3,092.97 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m<sup>2</sup>):</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):</b>	0.00%

<b>ÁREA VALORADA:</b>	<b>3,092.97 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

**RESUMEN DE ÁREAS**

DESCRIPCIÓN	ÁREA VALORADA
LOTE 2 Mz. A	2,948.00 m <sup>2</sup>
LOTE 3 Mz. B	2,978.00 m <sup>2</sup>
LOTE 3 Mz. C	3,386.25 m <sup>2</sup>
LOTE 4 Mz. C	2,390.00 m <sup>2</sup>
LOTE 1 Mz. D	2,595.00 m <sup>2</sup>
LOTE 1 Mz. E	3,845.00 m <sup>2</sup>
LOTE 7 Mz. E	2,873.00 m <sup>2</sup>
LOTE 8 Mz. E	2,914.50 m <sup>2</sup>
LOTE 9 Mz. E	3,092.97 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA VALORADA TOTAL:</b>	<b>27,022.72 m<sup>2</sup></b>

**COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:**

El perito al momento de la inspección, realizó un levantamiento orientativo del inmueble en el que se obtuvo un área igual a la reflejada en el documento legal, por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con el área de escrituras según documentación proporcionada por el cliente. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

**6.2 DESCRIPCIÓN DE LAS PLANTACIONES**

Según información referida, al momento de la inspección no existen plantaciones en la propiedad.

**7. 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.

**8.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN**

<b>Calificación de la plusvalía del sector:</b>	Baja
---	------

<b>Calificación estado del bien</b>	Satisfactoria
-------------------------------------	---------------

<b>Expectativa económica del inmueble:</b>	Estable
--	---------

<b>Factibilidad comercial:</b>	Largo plazo
--------------------------------	-------------

<b>Grado de realización:</b>	<b>MEDIA</b>	Se ha considerado un 7 % de realización, dado a que se estima una comercialización de largo plazo debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
<b>Calidad de la garantía:</b>	<b>MEDIA</b>	Se considera el bien inmueble apto para garantía por las condiciones de estado, mantenimiento, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

<b>Aspectos positivos:</b>	Terrenos ubicados cerca del centro de Pallatanga.
<b>Aspectos negativos:</b>	Los predios no cuentan con servicios básicos.

**9. ESTUDIO DE MERCADO**

**9.1 REFERENCIAS DE MERCADO**

<b>Ubicación:</b>	Finca Pallatanga Pallatanga, Chimborazo / CEDENO CABANILLA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA 04 3901010				<b>Valor comercial:</b>	\$ 199,000.00	
<b>Contacto / fuente:</b>	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclhqin-venta-de-finca-pallatanga-63277389.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclhqin-venta-de-finca-pallatanga-63277389.html</a>				<b>Tipo de Propiedad:</b>	Terreno	
<b>Área de terreno:</b>	9,454.50 m <sup>2</sup>	<b>Frente:</b>	50.00 m	<b>Valor unit. terreno:</b>	\$ 6.65	<b>Valor terreno:</b>	\$ 62,825.50
<b>Área de construcción:</b>	300.00 m <sup>2</sup>	<b>Acabados:</b>	Medio	<b>Valor unit construc.:</b>	\$ 453.92	<b>Valor construcción:</b>	\$ 136,174.50
<b>Área de cultivo:</b>	0.00 Ha	<b>Tipo cultivo:</b>	---	<b>Valor unit cultivo:</b>	\$ 0.00	<b>Valor de cultivo:</b>	\$ 0.00

<b>Ubicación:</b>	Pallatanga, cercano al parque acuático				<b>Valor comercial:</b>	\$ 95,000.00	
<b>Contacto / fuente:</b>	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-se-vende-terreno-con-excelente-perspectiva-de-66453554.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-se-vende-terreno-con-excelente-perspectiva-de-66453554.html</a>				<b>Tipo de Propiedad:</b>	Terreno	
<b>Área de terreno:</b>	12,000.00 m <sup>2</sup>	<b>Frente:</b>	120.00 m	<b>Valor unit. terreno:</b>	\$ 7.92	<b>Valor terreno:</b>	\$ 95,000.00
<b>Área de construcción:</b>	0.00 m <sup>2</sup>	<b>Acabados:</b>	---	<b>Valor unit construc.:</b>	\$ 0.00	<b>Valor construcción:</b>	\$ 0.00
<b>Área de cultivo:</b>	0.00 Ha	<b>Tipo cultivo:</b>	---	<b>Valor unit cultivo:</b>	\$ 0.00	<b>Valor de cultivo:</b>	\$ 0.00

<b>Ubicación:</b>	Quinta en Pallatanga				<b>Valor comercial:</b>	\$ 200,000.00	
<b>Contacto / fuente:</b>	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclqvin-vendo-quinta-en-pallatanga-\$-60749903.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclqvin-vendo-quinta-en-pallatanga-\$-60749903.html</a>				<b>Tipo de Propiedad:</b>	Terreno y construcción	
<b>Área de terreno:</b>	10,000.00 m <sup>2</sup>	<b>Frente:</b>	35.00 m	<b>Valor unit. terreno:</b>	\$ 10.05	<b>Valor terreno:</b>	\$ 100,460.00
<b>Área de construcción:</b>	300.00 m <sup>2</sup>	<b>Acabados:</b>	Medio	<b>Valor unit construc.:</b>	\$ 331.80	<b>Valor construcción:</b>	\$ 99,540.00
<b>Área de cultivo:</b>	0.00 Ha	<b>Tipo cultivo:</b>	---	<b>Valor unit cultivo:</b>	\$ 0.00	<b>Valor de cultivo:</b>	\$ 0.00

**10. VALORACIÓN**

**10.1 AVALÚO DEL TERRENO**

LOTE 2 Mz. A	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,948.00 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 13,742.72
LOTE 3 Mz. B	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,978.00 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 13,882.57
LOTE 3 Mz. C	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
3,386.25 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 15,785.72
LOTE 4 Mz. C	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,390.00 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 11,141.49
LOTE 1 Mz. D	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,595.00 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 12,097.14
LOTE 1 Mz. E	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
3,845.00 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 17,924.28
LOTE 7 Mz. E	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,873.00 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 13,393.09
LOTE 8 Mz. E	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,914.50 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 13,586.55
LOTE 9 Mz. E	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
3,092.97 m <sup>2</sup>	\$ 5.83	0.80	\$ 14,418.53

**10.2. 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.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

**10.3. VALOR TOTAL DEL AVALÚO**

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	0.80	V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
LOTE 2 Mz. A	-		\$ 13,742.72	\$ 12,780.73
LOTE 3 Mz. B	-		\$ 13,882.57	\$ 12,910.79
LOTE 3 Mz. C	-		\$ 15,785.72	\$ 14,680.72
LOTE 4 Mz. C	-		\$ 11,141.49	\$ 10,361.58
LOTE 1 Mz. D	-		\$ 12,097.14	\$ 11,250.34
LOTE 1 Mz. E	-		\$ 17,924.28	\$ 16,669.58
LOTE 8 Mz. E	-		\$ 13,393.09	\$ 12,455.58
LOTE 8 Mz. E	-		\$ 13,586.55	\$ 12,635.50
LOTE 9 Mz. E	-		\$ 14,418.53	\$ 13,409.23
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 0.00</b>		<b>\$ 125,972.08</b>	<b>\$ 117,154.04</b>

<b>VALOR DE REPOSICIÓN:</b>	Son: 00/100 dólares americanos.
<b>VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:</b>	Son: ciento veinticinco mil novecientos setenta y dos 08/100 dólares americanos.
<b>VALOR DE REALIZACIÓN:</b>	Son: ciento diecisiete mil ciento cincuenta y cuatro 04/100 dólares americanos.

**11.- OBSERVACIONES**

La inspección se realizó en coordinación con Gabriel Sánchez 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 CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

El perito al momento de la inspección, realizó un levantamiento orientativo del inmueble en el que se obtuvo un área igual a la reflejada en el documento legal, por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con el área de escrituras según documentación proporcionada por el cliente. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

Ing. Diego Manuel Albán Villagómez  
PA-2011-1331  
Perito Designado

**Firma de Responsabilidad**

\_\_\_\_\_  
S. Paulina Manosalvas M.  
Representante Legal  
TRATECNITO CÍA. LTDA.  
SS:PAQ-2014-1680  
REG.SCS: SC-742

Yo, Silvia Paulina Manosalvas Macas, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora TRATECNITO CÍA. LTDA con Registro: PAQ-2014-1680 dentro del informe entregado el 27/6/2023 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 CORPORACION 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.

<b>SGC</b>	<b>Versión:</b>	05	<b>Emisión:</b>	16/03/2023	<b>Revisión:</b>	16/03/2023	<b>Código:</b>	AT-A-RUR01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**

**12.- REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Vista General



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general

<b>SGC</b>	<b>Versión:</b>	05	<b>Emisión:</b>	16/03/2023	<b>Revisión:</b>	16/03/2023	<b>Código:</b>	AT-A-RUR01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES**



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general

**REFERENCIAS**



Referencia 1



Referencia 2



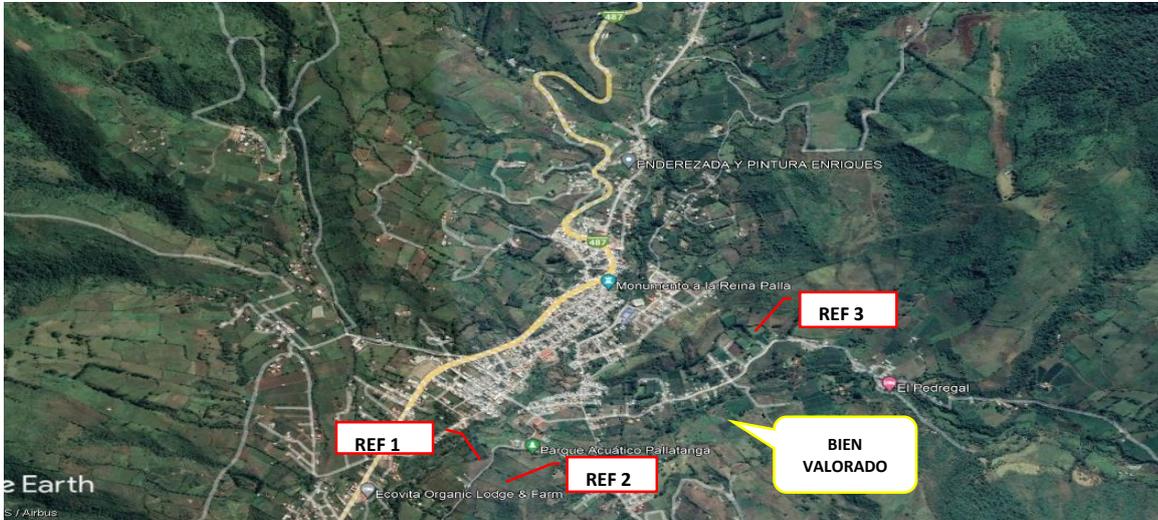
Referencia 3

<b>SGC</b>	<b>Versión:</b>	05	<b>Emisión:</b>	16/03/2023	<b>Revisión:</b>	16/03/2023	<b>Código:</b>	AT-A-RUR01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

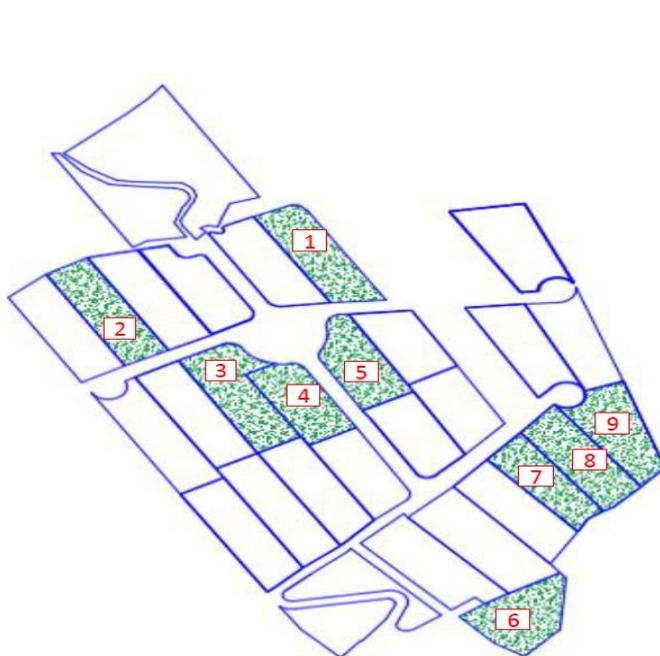
### INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES

#### 13.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA

<b>UBICACIÓN GENERAL</b>	<b>LATITUD:</b>	<b>-2.003574</b>	<b>LONGITUD:</b>	<b>-78.959835</b>
--------------------------	-----------------	------------------	------------------	-------------------



#### 14. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



- 1.- Lote No 2 Manzana A
- 2.- Lote No 3 Manzana B
- 3.- Lote No 3 Manzana C
- 4.- Lote No 4 Manzana C
- 5.- Lote No 1 Manzana D
- 6.- Lote No 1 Manzana E
- 7.- Lote No 7 Manzana E
- 8.- Lote No 8 Manzana E
- 9.- Lote No 9 Manzana E

SOLICITADO POR:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
-----------------	--------------------------------------

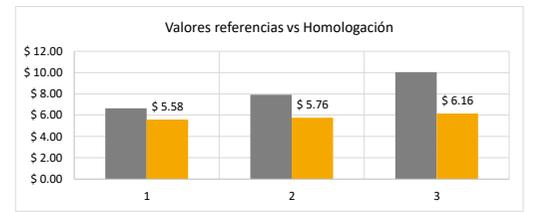
**HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO**

DATOS DEL BIEN VALORADO																									
DIMENSIÓN	4. FACTOR UBICACIÓN		5. FACTOR TOPOGRÁFICA				6. FACTOR SUELO		7. FACTOR RIEGO		8. FACTOR TECNIFICACIÓN		9. FACTOR FORMA		10. FACTOR SERVICIOS										
	Ponderación		Pendiente Hacia arriba 1		%	Ponderación		Ponderación		Ponderación		Ponderación		Ponderación		Vías	Tele comunicaciones	Energía Eléctrica	Agua Potable	Ponderación Infraestructura					
27,022.72 m <sup>2</sup>	Aceptable	0.90	↑	1	0%	1.00		Baldío	1.00	Canal	1.00	Mercantil - Nacional y local		1.00	Cuadrada o Rectangular	1.00	SI	1	SI	1	NO	0.98	NO	0.98	0.96

N° Ref.	Tipo de bien	1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE				3. FACTOR TAMAÑO			4. FACTOR UBICACIÓN			5. FACTOR TOPOGRÁFICA				6. FACTOR SUELO			7. FACTOR RIEGO			8. FACTOR TECNIFICACIÓN			9. FACTOR FORMA			10. FACTOR SERVICIOS				
		Área terreno (m <sup>2</sup> )	Valor comercial Terreno	Valor Unit Terreno	Factor Equipamiento	Factor fuente	Valor razonado USD/m <sup>2</sup>	Proporción de tamaño	Factor Tamaño	Ponderación	Factor de ubicación	Pendiente Hacia arriba 1	Hacia abajo 2	% Ponderación	Factor de Top.	Ponderación	Factor Suelo	Ponderación	Factor Riego	Ponderación	Factor Tec.	Ponderación	Factor Forma	Vías	Tele comunicación	Energ. Elect.	Agua Pot.	Factor de Infraestructura								
REF. 1	Terreno	9,454.50 m <sup>2</sup>	\$ 62,825.50	\$ 6.65	0.90	0.95	\$ 5.68	0.35	de 1 a 2 veces	1.0	Bueno	1.00	0.9	↑	1	0%	1.00	1.0	Baldío	1.00	1.0	Canal	1.00	1.0	Mercantil - Nacional y local	1.00	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	1.00	SI	SI	SI	SI	0.96	
REF. 2	Terreno	12,000.00 m <sup>2</sup>	\$ 95,000.00	\$ 7.92	0.90	0.95	\$ 6.77	0.44	de 1 a 2 veces	1.0	Bueno	1.00	0.9	↑	1	0%	1.00	1.0	Con Cultivos desarrollo	1.10	0.9	Canal	1.00	1.0	Mercantil - Nacional y local	1.00	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	1.00	SI	SI	SI	SI	0.96	
REF. 3	Terreno y construcción	10,000.00 m <sup>2</sup>	\$ 100,460.00	\$ 10.05	0.90	0.80	\$ 7.23	0.37	de 1 a 2 veces	1.0	Bueno	1.00	0.9	↑	1	0%	1.00	1.0	Con Cultivos desarrollo	1.10	0.9	Canal	1.00	1.0	Mercantil - Nacional y local	1.00	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	1.00	SI	SI	SI	SI	0.96	
						<b>Valor promedio inicial</b>		<b>\$ 6.56</b>																												
						<b>Coefficiente de variación</b>		<b>25.02%</b>																												

11. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN	12. RESULTADOS	13. GRÁFICA
------------------------------------	----------------	-------------

Pesos de Calificación (Suman 1,000)	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	FACTOR TOTAL HOMOLOGADO	Valor Resultante Parcial USD/m <sup>2</sup>	Coeficiente de variación	% Coeficiente de variación Homologada	USAR menor al 15%	Valor promedio homologado
Lotes de Terreno Comparables	Factor Tamaño	Factor de Ubicación	Factor Topografía	Factor Suelo	Factor Riego	Factor tecnificación	Factor forma	Factor servicios							
REFERENTE 1	0.125	0.113	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.120	0.983	\$ 5.58	4.30%	3.69%	USAR	\$ 5.83
REFERENTE 2	0.125	0.113	0.125	0.114	0.125	0.125	0.125	0.120	0.851	\$ 5.76	1.24%	USAR			
REFERENTE 3	0.125	0.113	0.125	0.114	0.125	0.125	0.125	0.120	0.851	\$ 6.16	5.54%	USAR			



Dirección del inmueble o número de avalúo:

Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 1E, 7E, 8E, 9E, 3B, 3C, 4C, 2A, 1D

**1. Actividades realizadas en la propiedad**

si no Desconozco

- Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
- Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- 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

- Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

**3. Otros posibles problemas ambientales**

si no Desconozco

- Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- 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

- En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- 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?
- La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

**5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad**

si no Desconozco

- En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- 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?
- La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma: Inq. Diego Manuel Albán Villaqómez  
PA-2011-1331

Fecha Inspección: 15 de mayo de 2023

**CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN**

	POND.	FACTOR	%
<b>UBICACIÓN RELATIVA</b>			
Regularmente ubicada	0.1	0.80	0.08
<b>ESTADO DE AVANCE DE OBRAS</b>			
Es un terreno	0.1	1.00	0.1
<b>EDAD</b>			
Inmueble desde 0 hasta 5 años de edad	0.5	1.00	0.5
<b>COSTO DEL BIEN</b>			
Inmueble entre 100.001,00 y 500.001,00 usd	0.2	0.90	0.18
<b>TIEMPO DE VENTA</b>			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0.1	0.70	0.07
<b>RESULTADO % REALIZACIÓN</b>	<b>1</b>	<b>0.930</b>	<b>7.00%</b>

**FACTOR COMERCIAL**

CRITERIO		FACTOR
<b>FACTORES NACIONALES GENERALES</b>		
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa.	0.98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación del cantón es totalmente estable.	1.00
<b>FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO</b>		
Servicios públicos	Tiene ningún servicio	0.96
Calidad de vías	De tierra	0.96
Estrato socioeconómico	Clase media baja	0.99
Cercanía a equipamientos urbanos	A 1km a la redonda	1.00
Transporte público	Transporte pasa a más de 1km	0.98
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero en la vía	0.95
Polución ambiental y acústica	La contaminación es mínima	1.02
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 25%	0.98
<b>FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE</b>		
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	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas)	0.98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1.00
<b>FACTOR TOTAL RESULTANTE</b>		<b>0.80</b>