

CÓDIGO: CFN-048-23-PLL-LOTIZACIÓN "EL REFUGIO", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A´



CLIENTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
RUC / CI:	1760003090001	TELÉFONO	04 256 0888
DIRECCIÓN:	Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A´		
PROVINCIA:	CHIMBORAZO	CANTÓN:	PALLATANGA
CIUDAD:	PALLATANGA	PARROQUIA:	PALLATANGA
TIPO DE ACTIVO:	Terreno rural sin cultivos		
PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
SOLICITANTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.	FINALIDAD /PROPÓSITO:	Valor comercial
FECHA DE INSPECCIÓN:	15 de mayo de 2023	FECHA DE ENTREGA:	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

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CIA. LTDA.

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

INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES

TIPO DE BIEN:		Inmueble		CÓDIGO INTERNO:		CFN-048-23-PLL-LOTIZACIÓN "EL REFUGIO", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C	
SUBTIPO DE BIEN:		Terreno rural sin cultivos		CÓDIGO :		CFN-048.1-23-PLL	
FINALIDAD:	Valor comercial	PROPÓSITO:	Actualización de valor	RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Pública		

1. IDENTIFICACIÓN

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

2. UBICACIÓN

DIRECCIÓN:								
Chimborazo, Pallatanga, Pallatanga, sector Pichimbamba, Lotización "El Refugio", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A´								
Clave catastral:	-		Avalúo Catastral:	-		Nº Predio:	2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A´	
Provincia:	CHIMBORAZO		Ciudad:	PALLATANGA		Cantón:	PALLATANGA	
Parroquia:	PALLATANGA		Sector:	PICHIMPAMBA		Manzana:	A	
Coordenadas:		Latitud:	-2.003574		Longitud:	-78.959835	Altura:	1,548 m

Nombre del Proyecto:	LOTIZACIÓN "EL REFUGIO"				
Descripción breve del bien:	Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C, 7C, 8C, A´, de la 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	☒	PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
CONVENIO DE RESERVA	☐	Escritura Título de Propiedad		Notaria	Fecha Insc. Reg. Prop.
CERT. REGIST. PROPIEDAD	☒	Tipo:	DACIÓN EN PAGO	SÉPTIMA	8 DE ABRIL DE 2010
PLANIMETRÍA	☐	Otorgada por:	COMPAÑIAS ONEGROUP S.A. Y OTRAS		
		Fecha:	30 DE DICIEMBRE DE 2009	Cantón:	GUAYAQUIL
OBSERVACIONES: -----					

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

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

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

VÍAS 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 ☐	Regular ☐	Plana ☐	Vacío ☒ Construido ☐
Medianero ☒	Irregular ☒	Pendiente ☒	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 % Altura 1548 msnm	C3: Cultivos semipermanentes
Zona de vida, según Holdridge	Clasificación Sistema Productivo	Precipitación 46 - 233 mm anual	Recursos Hídricos
Bosque húmedo de la sierra	-	Temperatura 3,8 °C- 13,6 °C. anual	SI ☐ NO ☒
Actividad Agropecuaria	Restricciones de la región	Tipo de suelo Franco	Rio / canal XXX
Cultivos semipermanentes con limitaciones ligeras	No hay restricciones climáticas de importancia,	Textura Franco	Sistema de Riego
		Heliofania 2924,3 horas/luz/año	Natural ☒ Artificial ☐

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 A PRIMA Y LOTE 2 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%

ÁREA VALORADA LOTE A PRIMA	2,633.49 m ²
----------------------------	-------------------------

ÁREA VALORADA LOTE A DOS PRIMA	6,137.05 m ²
--------------------------------	-------------------------

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

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
----------------	-------------------------

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES LOTE B4

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE	calle interna en treinta y un metros.	31.00 m	31.00 m
SUR	calle interna 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
----------------	-------------------------

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CIA. LTDA.

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 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
----------------	-------------------------

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
----------------	-------------------------

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 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
----------------	-------------------------

RESUMEN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA VALORADA
LOTE A PRIMA	2,633.49 m ²
LOTE A DOS PRIMA	6,137.05 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:	28,590.50 m ²

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

Calificación de la plusvalía del sector:	Baja
Calificación estado del bien	Satisfactoria
Expectativa económica del inmueble:	Estable
Factibilidad comercial:	Largo plazo

Grado de realización:	MEDIA	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.
Calidad de la garantía:	MEDIA	Se considera el bien inmueble apto para garantía por las condiciones de estado, mantenimiento, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.
Aspectos positivos:	Terrenos ubicados cerca del centro de Pallatanga.	
Aspectos negativos:	Los predios no cuenta con servicios básicos.	

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

INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES

9. ESTUDIO DE MERCADO

9.1 REFERENCIAS DE MERCADO

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

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

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

10. VALORACIÓN

10.1 AVALÚO DEL TERRENO

LOTE A PRIMA	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,633.49 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 12,276.57
LOTE A DOS PRIMA	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
6,137.05 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 28,609.15
LOTE B2	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,842.50 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 13,250.91
LOTE B4	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,847.00 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 13,271.89
LOTE C1	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
3,047.26 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 14,205.44
LOTE C7	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
3,105.00 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 14,474.61
LOTE C8	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
3,037.50 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 14,159.94
LOTE D5	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,420.70 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 11,284.60
LOTE D7	VALOR UNITARIO	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,520.00 m ²	\$ 5.83	0.80	\$ 11,747.51

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.

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CIA. LTDA.

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 A PRIMA	-		\$ 12,276.57	\$ 11,417.21
LOTE A DOS PRIMA	-		\$ 28,609.15	\$ 26,606.51
LOTE B2	-		\$ 13,250.91	\$ 12,323.35
LOTE B4	-		\$ 13,271.89	\$ 12,342.86
LOTE C1	-		\$ 14,205.44	\$ 13,211.06
LOTE C7	-		\$ 14,474.61	\$ 13,461.39
LOTE C8	-		\$ 14,159.94	\$ 13,168.75
LOTE D5	-		\$ 11,284.60	\$ 10,494.68
LOTE D7	-		\$ 11,747.51	\$ 10,925.18
TOTAL:	\$ 0.00		\$ 133,280.62	\$ 123,950.98

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: 00/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: ciento treinta y tres mil doscientos ochenta 62/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: ciento veintitres mil novecientos cincuenta 98/100 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.

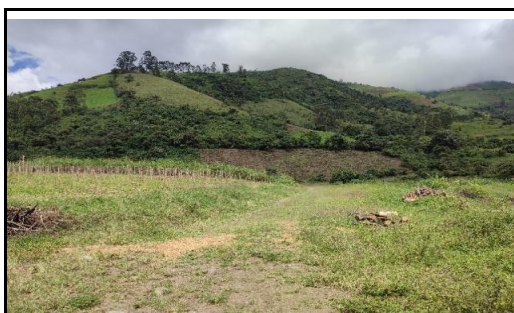
SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-RUR01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES

12.- REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista General



Vista general



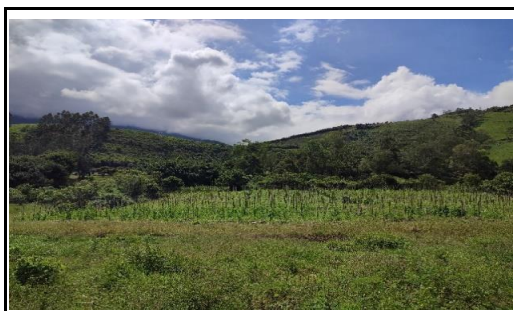
Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general

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

INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general

REFERENCIAS



Referencia 1



Referencia 2



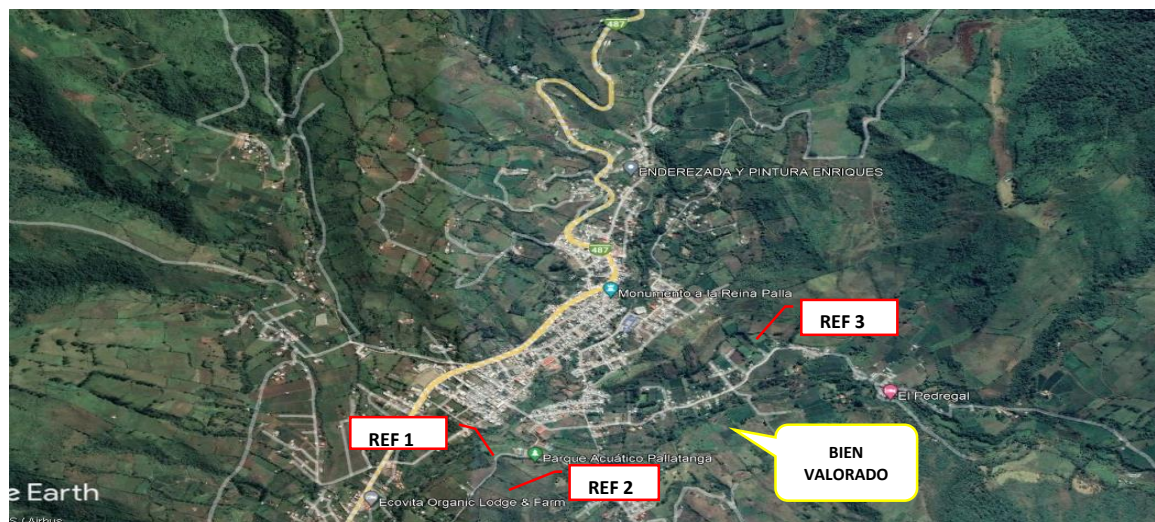
Referencia 3

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

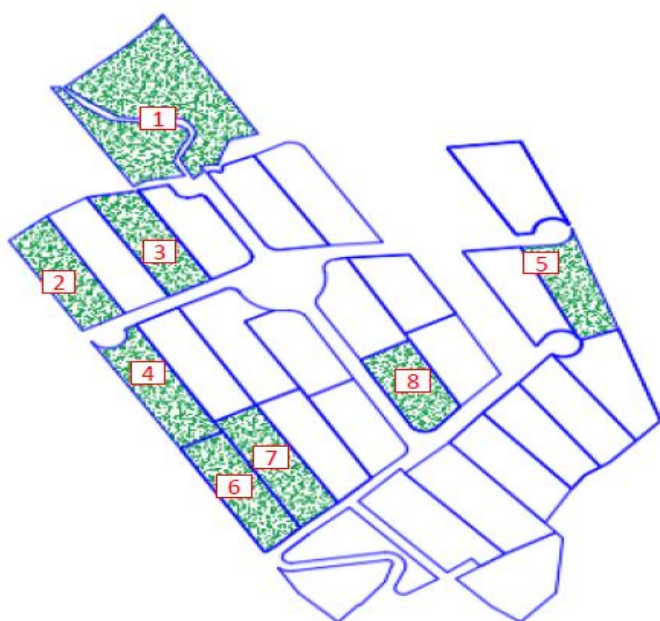
INFORME DE AVALÚO DE BIENES RURALES

13.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA

UBICACIÓN GENERAL	LATITUD:	-2.003574	LONGITUD:	-78.959835
-------------------	----------	-----------	-----------	------------



14. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



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

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES
TRATECNITO CÍA. LTDA.

CÓDIGO

CFN-048-23-PLL-LOTIZACIÓN "EL
REFUGIO", Lotes 2B, 4B, 5D, 7D, 1C,
7C, 8C, A'

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
28,590.50 m²	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

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					
N° Ref.	Tipo de bien	Área terreno (m²)	Valor comercial Terreno	Valor Unit Terreno	Factor Equipamien to	Factor fuente	Valor razonado USD/m²	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	Vias	Tele comunic ación	Energ. Elect.	Agua Pot.	Factor de Infraestructur a						
REF. 1	Terreno	9,454.50 m²	\$ 62,825.50	\$ 6.65	0.90	0.95	\$ 5.68	0.33	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 m²	\$ 95,000.00	\$ 7.92	0.90	0.95	\$ 6.77	0.42	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 m²	\$ 100,460.00	\$ 10.05	0.90	0.80	\$ 7.23	0.35	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
			Valor promedio inicial			\$ 6.56																													
			Coeficiente de variación			25.02%																													

11. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN										12. RESULTADOS					13. GRÁFICA	
<i>Pesos de Calificación (Suman 1,000)</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	FACTOR TOTAL HOMOLOGADO	Valor Resultante Parcial USD/m²	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	<i>0.125</i>	<i>0.113</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.120</i>							<i>0.983</i>	
REFERENTE 2	<i>0.125</i>	<i>0.113</i>	<i>0.125</i>	<i>0.114</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.120</i>							<i>0.851</i>	
REFERENTE 3	<i>0.125</i>	<i>0.113</i>	<i>0.125</i>	<i>0.114</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.125</i>	<i>0.120</i>							<i>0.851</i>	

Valores referencias vs Homologación

Referente	Valor Referencial (USD/m²)
1	\$ 5.58
2	\$ 5.76
3	\$ 6.16

Dirección del inmueble o número de avalúo:

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

- ☐ ☒ ☐ 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 Villagómez
PA-2011-1331

Fecha Inspección: 15 de mayo de 2023

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CIA. LTDA.

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Regularmente ubicada	0.1	0.80	0.08
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 100.001,00 y 500.001,00 usd	0.2	0.90	0.18
TIEMPO DE VENTA			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0.1	0.70	0.07
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0.930	7.00%

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 del cantón es totalmente estable.	1.00
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO		
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
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	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas)	0.98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1.00
FACTOR TOTAL RESULTANTE		0.80