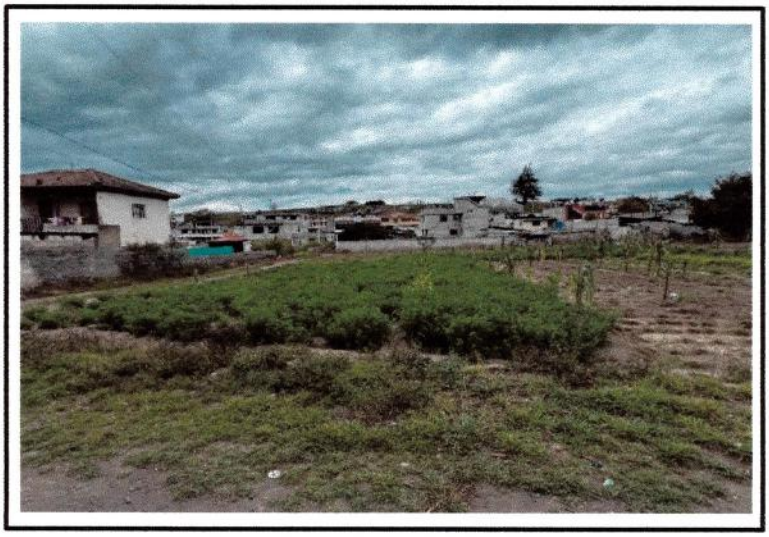
102 ciento dos

	Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001
SOLICITADO POR:	ABG. GUEVARA BARCENES ROSA ALBA
	Jueves, 25 de junio del 2026
	INFORME DE INSPECCION Y AVALUO
SUP.BANCOS-SB-DTL-2025-0084	
SUP.CIA-SCVS-IRCVSQ-DRICAI-2025-00000465	



BIEN INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO			
DIRECCION EN SITIO	Pasaje Sin Nombre, S/N. y Calle 19 de Abril, Lote de Terreno Sin Número, sector San Vicente, Parroquia Cunchibamba, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Lote de Terreno sin vía de acceso, calle sin nombre a 800 metros de la Carretera Panamericana Norte, sector San Vicente de Cunchibamba, Parroquia Izamba, cantón Ambato, Provincia de Tungurahua.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	TUNGURAHUA		18	TUNGURAHUA
CANTÓN:	AMBATO		1	AMBATO
PARROQUIA:	IZAMBA		67	CUNCHIBAMBA
CLAVE CATASTRAL:	180167040119000000		PREDIOS:	330302
PROPIETARIO	PAREDES SAILEMA RAUL Y GUANGASI VILLACIS GLORIA CARMEN			
REPRESENTANTE LEGAL:	NO APLICA			
SOLICITANTE:	ABG. GUEVARA BARCENES ROSA ALBA			
EJECUTOR:	ABG.. FALCONES CACERES CARLOTA MARIA			
SECRETARIO:	ABG. GUEVARA BARCENES ROSA ALBA			
EXPEDIENTE:	BP.-016954-II-2025			
FECHA DE SOLICITUD:	Viernes, 19 de junio del 2026			
FECHA DE INSPECCION:	Lunes, 22 de junio del 2026			
FECHA DE INFORME:	Jueves, 25 de junio del 2026			

103
ciento
tres

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

1.- DATOS DEL AVALUO

1.1 Valuador:	Empresa:	ARQVALUE S.A.		
	Perito:	Arq. Patricio Coronel M.		
	Asistente:	---		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	INMUEBLE		
	Subtipo de bien:	LOTE DE TERRENO		
	Persona presente durante la inspeccion	Lcdo. Manuel Arias Velasteguí		
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / otros			
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Enajenación por Remate	
1.6 Destino del Crédito				

1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:

Hipoteca con el Carácter de Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Anticresis:	Fecha: Lunes, 01 de agosto del 2022
Copia de Certificado de Gravamen de Registro de la Propiedad del GAD Municipal de Ambato:	Fecha: Miércoles, 04 de marzo del 2026
Providencia Emitida por el Juzgado de Coactivas:	
Copia Simple de Acta de Embargo:	Fecha: Viernes, 20 de marzo de 2026
Copia Simple de la Inscripción en el Registro de la Propiedad:	Fecha: Lunes, 06 de abril del 2026
Copia de Acta de Sorteo:	Fecha: Lunes, 27 de abril del 2026
Copia de Acta de Posesión:	Fecha: Miércoles, 03 de junio del 2026 Fecha: Viernes, 19 de junio del 2026

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario: PAREDES SAILEMA RAUL Y GUANGASI VILLACIS GLORIA CARMEN

2.2. Título de Adquisición:

Documento Legal:	HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y ANTICRESIS
Otorgado por:	PAREDES SAILEMA RAUL Y GUANGASI VILLACIS GLORIA CARMEN
A Favor:	BANCO DEL PACIFICO S.A.
Fecha:	LUNES, 01 DE AGOSTO DEL 2022
Notaria:	TERCERA DEL CANTON AMBATO
Registro de la Propiedad:	MIÉRCOLES, 04 DE MARZO DEL 2026
Observaciones:	NINGUNA

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Sector Catastral:	PARROQUIA CUNCHIBAMBA	
3.1.2 Sectores Próximos:	Izamba, Antonio José Holguín, Panzaleo	
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona en desarrollo	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Vivienda Unifamiliares de hasta 2 Pisos de Altura, Lotes de Terreno Vacíos, Iglesia Católica San Vicente Ferrer	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	en proceso inicial	
3.1.6 Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vias de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via	vía vehicular-peatonal
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la via	vía de tierra
	calle 1	Pasaje Sin Nombre de baja intensidad vehicular. Ubicada frente al inmueble.
	calle 2	Calle 19 de Abril (asfaltada) de media intensidad vehicular. Ubicada a 70m. del inmueble
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Red Pública.
	Energía eléctrica:	Red Pública.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Red Pública.
	Seguridad:	Red Pública.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Por Carretera Panamericana Norte principalmente Buses y Taxis ubicada aproximadamente a 300 m. del inmueble.
	Equipamiento urbano: Iglesia San Vicente Ferrer, Estación de Servicio El Jardín, Unidad Educativa Dario Guevara, Centro de Salud Cunchibamba.	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	En desarrollo	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	Ninguna Observable.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguna	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Propia del Sector en estudio, Sembríos de Gramíneas de ciclo Corto y Alfalfa.	

104
ciento
cuatro

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-1.145305	Longitud	-78.581128

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofes y Orientación:

Terreno medianero ubicado en Pasaje Sin Nombre y Calle 19 de Abril, sector norte de la ciudad de Ambato.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO SIN NUMERO

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Con propiedad de la Sra. Edelmira Guangasi	38.60 m	38.65 m
SUR:	Con propiedad de la Sra. Carmen Guangasi, con entrada particular	35.77 m	36.05 m
ESTE:	Con propiedad del Sr. Juan Guangasi	44.30 m	44.50 m
OESTE:	Con propiedad del Sr. Segundo Guanopatín	54.01 m	54.20 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	1 799.10 m²	1 809.18 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		10.08 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0.56

Observaciones: La superficie del lote de terreno medida en sitio difiere con respecto a las escrituras en más 10.08 m², con un porcentaje del 0.56%.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma: Irregular.
Topografía: Plana.
Ubicación: Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Vivienda Unifamiliares, Lotes de Terreno Vacíos, Iglesia Católica del sector.

No aplica para servidumbres y no tiene restricciones.

3.2.7.- Uso Actual:

Sembríos de Gramíneas de Ciclo corto y Alfalfa

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	AREA			Alicuota
		Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
OBRAS PRINCIPALES					
NO APLICA	Avance de obra				
obras complementarias					
	Avance de Obra Total	0.00%			Total Alicuota 0.00%

Observaciones: No Existen Construcciones.

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original: NO APLICA

105 ciento cinco

	Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	EDIFICACION
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	No Aplica
PISOS	No Aplica
SOBREPISOS	No Aplica
ESCALERAS	No Aplica
CUBIERTA	No Aplica
TUMBADO	No Aplica
PAREDES EXT.	No Aplica
PAREDES INT.	No Aplica
PUERTAS EXT.	No Aplica
PUERTAS INT.	No Aplica
CERRADURAS	No Aplica
VENTANAS	No Aplica
MESONES DE COCINA	No Aplica
MUEBLES DE COCINA	No Aplica
CLÓSET	No Aplica
MESONES DE BAÑOS	No Aplica
PIEZAS SANIT. PROCED.	No Aplica
GRIFERIA	No Aplica
INST. ELECTRICAS	No Aplica
PIEZAS ELECTRICAS	No Aplica
INST. SANITARIAS	No Aplica
INST. AGUA POTABLE	No Aplica
INST. A/A	No Aplica
INST. TV.	No Aplica
PINTURA EXT.	No Aplica
PINTURA INT.	No Aplica
REVESTIMIENTO INT.	No Aplica
CERRAMIENTO	
INTERNET	No
TV POR CABLE	No
GAS CENTRALIZADO	No
INST. ESPECIALES CONJUNTO	No Aplica

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	-	Número de Dormitorios:	-	Número de Baños/Medio Baños:	-
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	-	Número de Estacionamientos:	-	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	-
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	-
Altura del Inmueble:	-	Piscina:	no	Calidad de acabados	economica

4.3.- Caracteristicas de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	-	Edad del inmueble: (Aproximada)	-	Vida Útil (Años):	-
Vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	0.00%

4.4.- Caracteristicas Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	estado de conservacion	Mantenimiento	Sin mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Caracteristicas de Implantación de la Construcción

AISLADA	☐	ADOSADA	☐	CONTINUA	☐	PAREADA	☐

El inmueble en estudio es un lote de terreno con sembríos

106
ciento
seis

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificacion Municipal	-	Retiro Frontal	5 m	Numero de Pisos	6	Forma de Ocupacion	-
Lote Minimo	600 m²	Retiro Lateral	3 m	COS	10%	Uso de Suelo	Agropecuario
Frente Minimo	15 m	Retiro entre Bloques	-	CUS / COS TOTAL	20%	Clasificacion del Suelo	-
Retiro Posterior	5 m	Altura de Edificacion	-			Factibilidad de Servicios Basicos	Si

5.2 Afectaciones Viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

No Aplica

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

* Características del sector.

* El tamaño de la propiedad.

* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* El justo valor del inmueble se determinó en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.

* Estado actual.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno se han tomado como referencia propiedades cercanas al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura y el valor resultante se lo obtiene mediante el método de homologación.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado del bien inmueble, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:
1.- Residual de las propiedades en oferta inmobiliaria, de donde se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
2.- Comparativo y Homogenización, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

107
ciento
siete

	Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area Total	Valor m²	Valor Total del Terreno	Alicuota	Area Proporcional	Valor Proporcional del Terreno
0	Terreno	1 799.10 m2	$ 28.27	$ 50 860.56	0.00%	0.00 m2	$ 50 860.56
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 50 860.56

	ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA o DEPRECIACIÓN	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES						
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 0.00			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES						$ 0.00
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 0.00			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS						$ 0.00

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 0.00
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 50 860.56

SON: CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA 56/100

108
ciento
ocho

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a **MEDIANO** plazo y su porcentaje estimado sería del 11% para estimar el ...r de realización.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presenta informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor comercial es el precio más probable que podría obtenerse por el bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso residencial y su condición de nuevo, su valor debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es igual a la unidad.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Es el que se obtuvo mediante el proceso de valoración

DESCRIPCIÓN	ÁREA	FACTOR COMERCIAL	DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION	VALOR UNTARIO	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	1 799.10 m2			$ 28.27	100.00%	$ 50 860.56	$ 50 860.56
						VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 50 860.56
					VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 0.00	$ 0.00
					VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 0.00	$ 0.00
13.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE							**$ 50 860.56**

SON: CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA 56/100

109
ciento
nueve

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si éste tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 11% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
LOTE DE TERRENO	$ 50 860.56	0.89	$ 45 265.90

SON: CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO 90/100

15.- AVALÚO CATASTRAL (2022)

Avalúo de la tierra:	$ 6 711.56
Avalúo de construcción:	$ 0.00
Valor catastral de la propiedad:	**$ 6 711.56**

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 50 860.56		

	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	1 799.10 m²	$ 50 860.56	100.00%	1799.10
Construcción	0.00 m²	$ 0.00	0.00%	0.00
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	1799.10
			Valor mts² G=C/F	$ 28.27

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es	100.00%

110
ciento
Diez

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 0.00
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 50 860.56
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 50 860.56
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 45 265.90
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 6 711.56

18.- OBSERVACIONES

Características del Inmueble: Se trata de un lote de terreno con sembríos. La superficie del lote de terreno medida en sitio difiere con respecto a las escrituras en más 10.08 m², con un porcentaje del 0.56%.

Características de la Edificación y el Entorno: El lote de Terreno no esta cosntruído; el sector no cuenta con elementos de contaminación que afecten gravemente la salud; en el sector se encuentraron equipamientos de tipo Religioso, Educativo y de Salud.

Valor Catastral: El total del avalúo catastral con fecha 2022 contempla el valor de terreno de $6,711.56.

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo, Arq. JORGE PATRICIO CORONEL MIÑO, por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos valuadores de la compañía ARQVALUE S.A. Declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

19.- ANEXOS:

- Cuadro de resúmen
- Ubicación Geográfica del Inmueble
- Plano de Implantación General
- Referencias Comerciales para el cálculo del terreno
- Memoria de cálculo del terreno
- Memoria de cálculo de construcciones
- Memoria fotográfica
- Ficha de riesgo Ambiental

Atentamente,

ARQVALUE S.A
Arq. Patricio Coronel M. - Representante Legal
Registro SB-DTL-2025-0084
RUC. 1793220522001

Lic. Manuel M. Arias Velasteguí
Depositario Judicial

III
cuadro
once

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR m²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	1799.10 m²	$ 28.27	50 860.56	0.0000%	$ 0.00	$ 50 860.56	
	TOTAL					$ 50 860.56	
. ÚTIL	-					Parroquia	CUNCHIBAMBA
EDAD DEL BIEN	-		Zonificación	-			
REMANENTE	No Aplica		Plusvalía.	Media- Baja		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	-				Tipo de construcción		
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	-					Números de baños	-
NUMERO DE HABITACIONES	-					Numero de niveles.	-
NUMERO DE PISOS	-					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-1.145305		Longitud	-78.581128		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	50 860.56
r Ajustado	USD $	45 265.90
Porcentaje de Ajuste	%	11.00%

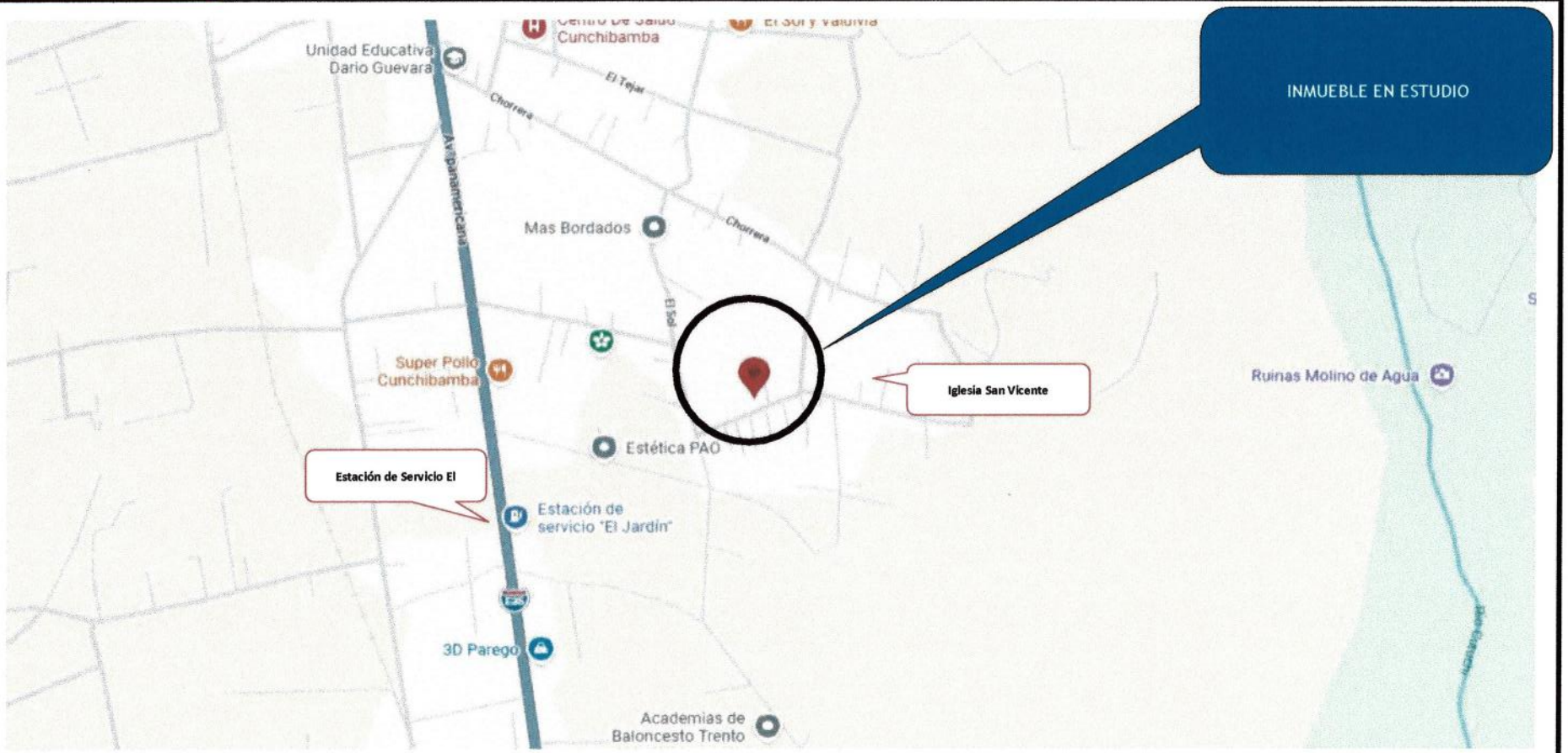
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCION
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCION
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES

	Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Pasaje Sin Nombre, S/N. y Calle 19 de Abril, Lote de Terreno Sin Número, sector San Vicente, Parroquia Cunchibamba, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua.

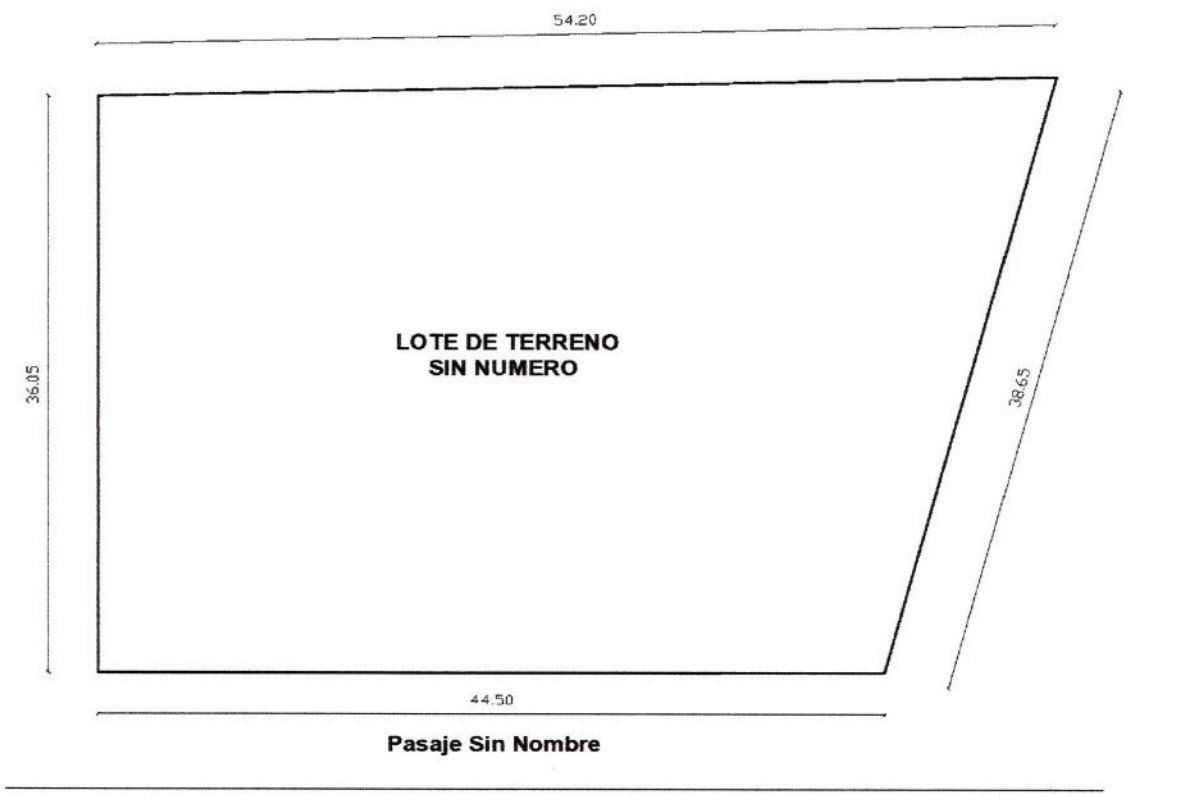


117 ciento doce

113
ciento
trece

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

Implantación general -



114
ciento
catorce

BdP

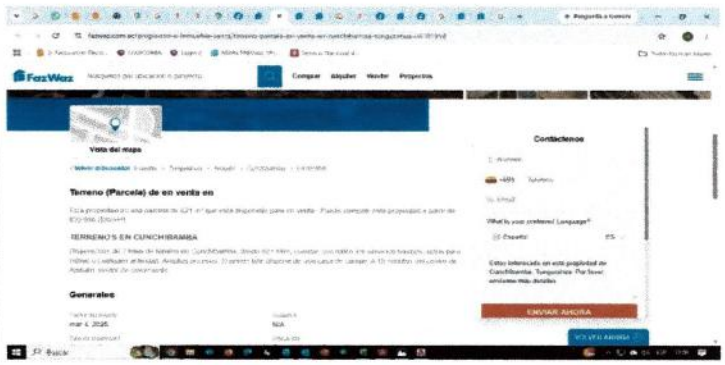
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: DEPARTAMENTO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	Junio, 2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	fazwaz.com.ec
Fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-Inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-cunchibamba-tungurahua-u4101958
Nivel de comprobación:	Fotos
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Cunchibamba, Ambato, Tungurahua
Ubicación con respecto a la manzana:	350 m
Frente:	---
Fondo:	---
Área del terreno o superficie:	---
Forma:	Regular.
Área de construcción:	0.00
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	No Aplica
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	No Aplica
Número de habitaciones:	No Aplica
Número de baños:	No Aplica
Número de parqueos:	No Aplica

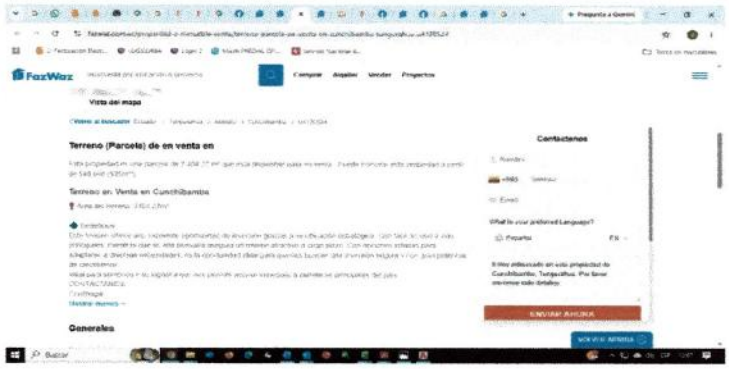
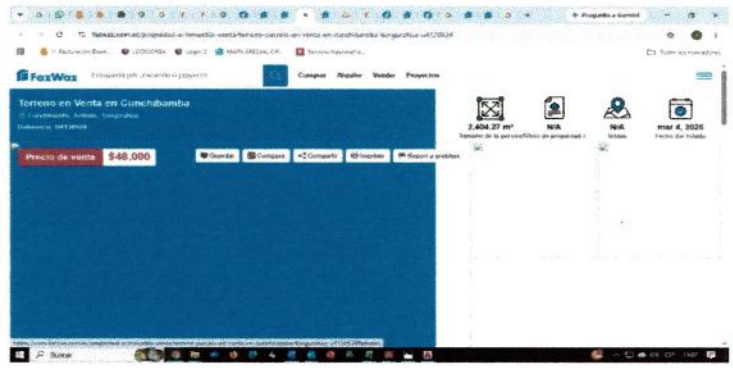
FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:			
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 20 000.00	Superficie:	621.00 m²
Valor por m²:		$	32.21
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.		**Contacto:** Neyresa Inmobiliaria / 099 860 8673	

115 ciento quince

BdP

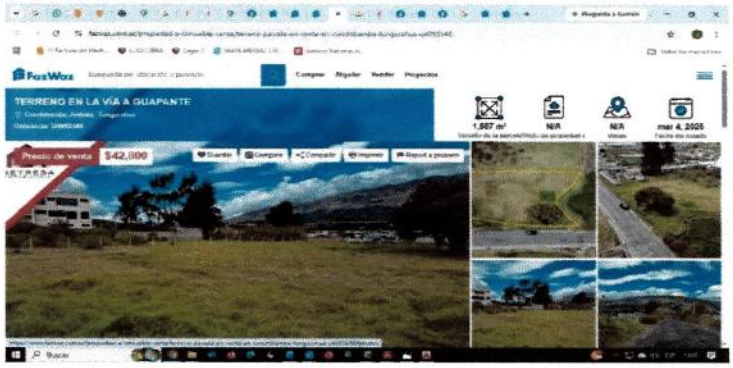
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: DEPARTAMENTO			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		**FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE**	
Fecha de informaciòn:	Junio, 2026		
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	fazwaz.com.ec		
Fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-Inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-cunchibamba-tungurahua-u4130524		
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.		
Negociación:	Oferta.		
Zona:	Residencial privada.		
Calle:	Cunchibamba, Ambato, Tungurahua		
Ubicación con respecto a la manzana:	500 m		
Frente:	---		
Fondo:	---		
Área del terreno o superficie:	---		
Forma:	Plana.		
Área de construcción:	0.00		
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.		
Edad:	No Aplica		
Topografía:	Plana.		
Estado de conservación y mantenimiento:	No Aplica	**Importes:**	
		Valor de la oferta inmobiliaria. | $ 48 000.00	**Superficie:** 2404.27 m²
Número de habitaciones:	No Aplica	**Valor por m²:**	**$ 19.96**
Número de baños:	No Aplica	**Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.**	**Contacto:** Neyresa Inmobiliaria / 099 860 8673
Número de parqueos:	No Aplica		

116
ciento
dieciseis

BdP

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial	
REFERENCIAS COMERCIALES	
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: DEPARTAMENTO	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	Junio, 2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	fazwaz.com.ec
Fuente:	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-Inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-cunchibamba-tungurahua-u4093548
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	Vía a Guapante
Ubicación con respecto a la manzana:	700 m
Frente:	---
Fondo:	---
Área del terreno o superficie:	---
Forma:	Regular.
Área de construcción:	0.00
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	No Aplica
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	No Aplica
Número de habitaciones:	No Aplica
Número de baños:	No Aplica
Número de parqueos:	No Aplica

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:			
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 42 000.00	Superficie:	1507.00 m²
Valor por m²:		$	27.87
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.		**Contacto:** Neyresa Inmobiliaria / 099 860 8673	

117
ciento
diecisiete

Código avalúo: BDP-2026-ARQVALUE-AVA-V00001

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA

VISTA PRINCIPAL DEL INMUEBLE

PASAJE SIN NOMBRE

VISTA OESTE

VISTA NORTE

VISTA SUR

VISTA ESTE

VISTA GENERAL DEL LOTE

CALLE 19 DE ABRIL

118
ciento
dieciocho

SOLICITADO POR: ABG. GUEVARA BARCENES ROSA ALBA

Consideraciones de riesgo ambiental para propiedades residenciales

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 combustible; mecánicas, lavandería 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 sanitarios de las viviendas)?
☐	☑	☐	Flujos residuales generados y 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, deslizamiento u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. 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 contaminacion en la propiedad o cerca de ella?
☐	☑	☐	Está la propiedad situada o adayacente 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?

FIRMAS Y REGISTROS :

ARQVALUE S.A.

PERITO VALUADOR

RUC: 1793220522001

Arq. Patricio Coronel Miño - Representante Legal

Reg. Sùper Bancos: SB-DTL-2025-0084

Reg. SùperCompañias: SCVS-IRCVSQ-DRICAI-2025-00000465

119
ciento
diecinueve

DESCRIPCIÓN DE CÁLCULOS

AREA DE LOTE		UBICACION		TOPOGRAFÍA			RELACIÓN FRENTE - FONDO		FORMA	
Des.	Calif.	Des.	Calif.	Des.		Calif.	Des.	Calif.	Des.	Calif.
Igual	1	Vía Principal	1.4	Plano	0% a 3%	1	Proporción 1:2	1	Cuadr 1:1 a 1:3	1
2 veces más o doble	0.9	Esquinero	1.2	Ligeramente Inclinada	4% a 25%	0.9	Proporción 1:4	0.9	R. 1:4 a 1:8	0.9
4 veces más	0.8	Igual	1	Moderad. Inclinada	26% a 50%	0.8	Proporción 1:8	0.8	R. 1:9 a 1:20	0.7
5 veces a 9 veces	0.7	Secundaria	0.8	Empinado	75% a 99%	0.7	Proporción 1:10	0.7	Trapezoidal	0.8
10 veces a 19 veces	0.6	Medianero	0.6	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0.6	Proporción 1:20	0.6	Romboidal	0.7
20 veces o más	0.5	Pasaje	0.4						Triangular	0.6

TABLA DE HOMOLOGACION											
REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				VALOR RAZONADO		COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1.0					
REF. EN ANÁLISIS	1799.10	Valor Comercial	usd/m² Ref.	Factor Fuente	usd/m² Valor	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Referencias	Área (m²)				Razonado	Tamaño	Área Lote	Ubic.	Topografía	Frente Fondo	Forma
REF. 1	621.00	$20 000.00	$32.21	1.00	$32.21	0.3	1	1	1	1	1
REF. 2	2404.27	$48 000.00	$19.96	1.10	$21.96	1.3	1	1	1	1	1
REF. 3	1507.00	$42 000.00	$27.87	1.10	$30.66	0.8	1	1	1	1	1

COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DE LOTE PONDERADO							HOMOLOGACIÓN	
	0.21	0.225	0.185	0.17	0.21	Pesos de Calificación	Valor Resultante	
Lotes de Terreno	Área Lote	Ubicación	Topografía	Frente Fondo	Forma			
REF. 1	0.21	0.225	0.185	0.17	0.21	1	$32.21	$28.27
REF. 2	0.21	0.225	0.185	0.17	0.21	1	$21.96	
REF. 3	0.21	0.225	0.185	0.17	0.21	1	$30.66	

FACTORES BASICOS PARA TERRENOS	
Geometría del terreno	1.00
Topografía terreno	1.00
Tipo de vía	1.00
Cerramiento	1.00
Servicios básicos	1.00
Factor	**1.00**

COSTO DE TERRENO / m²	
Costo Valor m²	$28.27
VALOR TOTAL	**$28.27**

ACLARACIONES:

Para el cálculo del costo metro cuadrado de terreno se utilizó el Método de Homologación, con los valores de oferta de venta de los bienes inmuebles del sector.