

70
setenta

	Código avalúo: N° 089-2025		
	SOLICITADO POR: JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACÍFICO S.A.		
	5/6/2025		
INFORME DE INSPECCION Y AVALUO			
SUP.BANCOS-PA-2008-1043			
SUP.CIA-SC-RNP-388-31-10-2008			
			
BIEN INMUEBLE:	TERRENO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR		
DIRECCION EN SITIO	ANTONIO ANTE, PARROQUIA CHALTURA, SECTOR COBUENDO, CALLES SIN NOMBRE A 1200 M AL NORESTE DE LA CALLE SUCRE		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN EL SECTOR RURAL DE LA PARROQUIA CHALTURA CONOCIDO COMO EL CARMEN, CANTÓN ANTONIO ANTE, PROVINCIA DE IMBABURA		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	IMBABURA	10	IMBABURA
CANTÓN:	ANTONIO ANTE	2	ANTONIO ANTE
PARROQUIA:	CHALTURA	53	SAN JOSE DE CHALTURA
CLAVE CATASTRAL:	SIN DATO	PREDIO:	-
PROPIETARIO	FIERRO MORALES HÉCTOR SANTIAGO		
REPRESENTANTE LEGAL:	-		
SOLICITANTE:	JUZGADO DE COACTIVAS BANCO PACÍFICO S.A.		
DEPOSITARIO JUDICIAL:	DR. MANUEL ARIAS VELASTEGUI		
FECHA DE SOLICITUD	martes, 20 de mayo de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	lunes, 2 de junio de 2025		
FECHA DE INFORME	jueves, 5 de junio de 2025		



Código avalúo: N° 089-2025

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	Pretium Ec. Cia. Ltda.	
	Perito:	Arq. Vanessa Rivera Páez	
	Asistente:		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	INMUEBLE	
	Subtipo de bien:	TERRENO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR	
	Persona presente durante la inspección	HÉCTOR SANTIAGO FIERRO MORALES Y LIC. MANOLO ARIAS VELASTEGUI	
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	COACTIVA
1.6 Destino del Credito	COACTIVA		
Documentos:	Acta de Embargo	Fecha	martes, 8 de abril de 2025
	Acta de Sorteo	Fecha	miércoles, 14 de mayo de 2025
	Certificado de gravámen No. C156288	Fecha	martes, 18 de febrero de 2025
	Acta de posesión perito avaluador	Fecha	martes, 27 de mayo de 2025
	Providencia Designación de Perito	Fecha	miércoles, 14 de mayo de 2025

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	FIERRO MORALES HÉCTOR SANTIAGO			
2.2. Titulo de Adquisición:	Documento 1:	<u>Compraventa</u>		
	Otorgado por:	Joe Ernesto Valencia Fierro		
	A favor de:	Héctor Santiago Fierro Morales		
	Fecha:	28 de julio de 2020		
	Notaria:	Primera, Dr. René Vallejos	Cantón:	Antonio Ante
	Registro de Propiedad:	jueves, 30 de julio de 2020		
	Documento 2:	<u>Constitución de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar</u>		
	Otorgado por:	Héctor Santiago Fierro Morales		
	A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.		
	Fecha:	4 de septiembre de 2020		
Notaria:	Primera, Dr. René Vallejos	Cantón:	Antonio Ante	
Registro de Propiedad:	jueves, 10 de septiembre de 2020			
LA INFORMACIÓN SE OBTIENE DEL CERTIFICADO DE GRAVAMEN CON Nro. C156288				

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Barrio Cobuendo	
3.1.2 Sectores Próximos:	Bellavista, San José de Chaltura, La Tola, Natabuela	
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona en desarrollo	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Construcciones de 2 pisos	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	no consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	medio nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular-peatonal
	capacidad vial	vía secundaria
	condición de la vía	vía adoquinada
	calle 1	Calle sin nombre
calle 2	Calle sin nombre	
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si
	Energía eléctrica:	Si
	Alcantarillado:	Si
	Servicio de recolección de basura:	No
	Telefonía:	Si
	Seguridad:	No
	Aceras y bordillos:	Hormigón
Transporte:	Si	
Equipamiento Urbano:	Canchas de uso múltiple del barrio Cobuendo, Parque de la Familia de Chaltura	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Terreno agrícola con Vivienda unifamiliar.	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Equipamiento Urbano completo	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguna Aparente	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Parques y calles arboladas	

+1
Setentegono
el

		Código avalúo: N° 089-2025			
3.2.- Descripción del Terreno:					
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
Latitud		0.359827	Longitud 78.176113		
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Límites y Orientación:					
Terreno medianero, Calle sin nombre sentido sur - norte.					
3.2.3.- Línderos, Dimensiones y Área.					
INMUEBLE:		EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN EL SECTOR RURAL DE LA PARROQUIA CHALTURA CONOCIDO COMO EL CARMEN, CANTÓN ANTONIO ANTE, PROVINCIA DE IMBABURA			
Línderos Generales del Lote		Según Documento	En sitio / Geoportal		
NORTE:	Con propiedad de Jorge Anibal Fierro	40.90 m	40.90 m		
SUR:	Con calle pública	40.00 m	40.00 m		
ORIENTE:	Con propiedad de Carlos Pupiales	37.50 m	37.50 m		
OCCIDENTE:	Con propiedad de Jorge Fierro	37.80 m	37.80 m		
ÁREA DEL TERRENO:		1.529.00 m²	1.529.00 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0.00 m²			
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0			
Observaciones:		La superficie verificada en sitio es similar a lo indicado en los documentos			
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:			
Forma:	Regular	No relevantes			
Topografía:	Plana				
Ubicación:	Medianero				
3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:					
No aplica para servidumbres y no tiene restricciones					
3.2.7.- Uso Actual:					
Vivienda unifamiliar					
4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE					
Terreno medianero, de forma regular, plano, sobre el que se implanta una vivienda unifamiliar de una planta, con obras adicionales.					
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:					
Ítem	Descripción	Área			Alicuota
		Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales					
	Avance de obra				
1	Vivienda	100.00%	78.26		78.26
Obras complementarias					
1	Chanchera	100.00%	31.60		31.60
2	Pisos duros (Incluye lavandería)	100.00%		165.85	165.85
3	Bodega	100.00%	18.60		18.60
Avance de Obra Total		100.00%	128.46	165.85	Total Alicuota 0.000000%
Observaciones:		Para el presente informe se considera las áreas verificadas en sitio Cabe indicar que existe obras que por sus características físicas no serán consideradas en el presente informe			
4.1.1.- Distribución de Ambientes					
Distribución Funcional Inmueble Original:					
Exteriores	Pisos duros en patio frontal y posterior, chanchera, Bodega				
Planta baja	Cocina y comedor, 3 dormitorios, Baño completo compartido.				

		Código avalúo: N° 089-2025			
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas					
DESCRIPCION	VIVIENDA				
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado				
PISOS	Contrapiso de hormigón				
SOBREPISOS	Encementado con pintura / Cerámica				
ESCALERAS	-				
CUBIERTA	Losa de hormigón armado				
TUMBADO	Losa enlucida y pintada				
PAREDES EXT.	Ladrillo (Visto - Enlucido y pintado)				
PAREDES INT.	Ladrillo - Enlucido y pintado / Cerámica				
PUERTAS EXT.	Madera				
PUERTAS INT.	-				
CERRADURAS	Nacionales				
VENTANAS	Madera y vidrio				
MESONES DE COCINA	-				
MUEBLES DE COCINA	-				
CLÓSET	-				
MESONES DE BAÑOS	-				
PIEZAS SANIT. PROCED.	Nacionales				
GRIFERIA	Nacionales				
INST. ELECTRICAS	Empotradas				
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales				
INST. SANITARIAS	Empotradas				
INST. AGUA POTABLE	Empotradas				
INST. A/A	-				
INST. TV.	-				
PINTURA EXT.	Caucho				
PINTURA INT.	Caucho				
REVESTIMIENTO INT.	Enlucido y pintado				
CERRAMIENTO	-				
INTERNET	-				
TV POR CABLE	-				
GAS CENTRALIZADO	-				
INST. ESPECIALES	-				
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	6	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	1
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	-	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	No
Ascensor	no	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	1
Altura del Inmueble:	3	Piscina:	no	Calidad de acabados	economica
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2.005	Edad del inmueble: (Aproximada)	20	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservacion	Bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	Humedad
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					
AISLADA	☐	ADOSADA	☒	CONTINUA	☐
				PAREADA	☐

	Código avalúo: N° 089-2025						
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas Específicas:							
Zonificación Municipal	-	Retiro Frontal	3.00 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Lote Mínimo	1.000.00 m ²	Retiro Lateral	0.00 m	COS	60.00%	Uso de Suelo	Residencial
Frente Mínimo	15.00 m	Retiro entre Bloques	6.00 m	CUS / COS TOTAL	120.00%	Clasificación del Suelo	Urbano
Retiro Posterior	0.00 m	Altura de Edificación	6.00 m		-	Factibilidad de Servicios Básicos	SI
5.2 Afectaciones Viales:							
Ninguna evidente. Sector con ejes viales aprobados, calles adoquinadas cuenta con todos los servicios básicos							
5.3 Otros Aspectos							
<u>El inmueble cuenta con todos los servicios de infraestructura básica.</u>							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
Para determinar el valor por m ² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:							
<ul style="list-style-type: none"> * 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 debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avalúo. * Estado actual de la edificación * Situación económica e inmobiliaria actual del país. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura...etc.							
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 de la construcción e inmobiliario, 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 los departamentos en oferta inmobiliaria, 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, 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.							
8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.							

		Código avalúo: N° 089-2025					
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:							
		ÁREA	VALOR M²	VALOR TOTAL DE TERRENO	ALÍCUOTA	ÁREA PROPORCIONAL	VALOR TOTAL DE TERRENO
0	TERRENO	1.529.00 m2	\$ 27.00	\$ 41.283.00	0.000%	1.529.00 m2	\$ 41.283.00
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 41.283.00
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Vivienda	78.26 m²	\$ 350.00	\$ 27.391.00	100.00%	\$ 350.00	\$ 27.391.00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		78.26 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 27.391.00			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 27.391.00
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1	Chanchera	31.60	\$ 140.00	\$ 4.424.00	100.00%	\$ 140.00	\$ 4.424.00
2	Pisos duros (Incluye lavandería)	165.85	\$ 28.00	\$ 4.643.80	100.00%	\$ 28.00	\$ 4.643.80
3	Bodega	18.60	\$ 180.00	\$ 3.348.00	100.00%	\$ 180.00	\$ 3.348.00
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 12.415.80			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 12.415.80
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 39.806.80			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 81.089.80
SON : OCHENTA Y UN MIL OCHENTA Y NUEVE DÓLARES, 80/100							

		Código avalúo: N° 089-2025					
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 estado legal, sería a LARGO O INCIERTO plazo.							
11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA							
NO APLICA							
12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO							
El valor de mercado es el precio más probable y razonable que tiene un inmueble en el mercado y en el cual se llegaría a ejecutar libremente una transacción de compra-venta entre un comprador y un vendedor, en pleno conocimiento de las condiciones físicas y legales que puedan afectar al bien.							
Se sustenta en un estudio de mercado actualizado a la fecha del avalúo, en la misma zona u otras similares a donde se encuentra el bien en estudio Cabe indicar que el factor comercial utilizado (0,85) corresponde a la condición legal actual que tiene del inmueble lo que provoca que el valor disminuya con relación al mercado							
13.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:							
ANTONIO ANTE, PARROQUIA CHALTURA, SECTOR COBUENDO, CALLES SIN NOMBRE A 1200 M AL NORESTE DE LA CALLE SUCRE							
DESCRIPCIÓN	ÁREA	DEPRECIACIÓN	F. COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
TERRENO	1.529.00 m ²			\$ 27.00	100.00%	\$ 41.283.00	\$ 41.283.00
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:							\$ 41.283.00
Vivienda	78.26 m ²	0.75	0.85	\$ 221.94	100.00%	\$ 17.368.63	\$ 17.368.63
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:						\$ 17.368.63	\$ 17.368.63
Chanchera	31.60 m ²	0.75	0.85	\$ 88.77	100.00%	\$ 2.805.26	\$ 2.805.26
Pisos duros (Incluye lavandería)	165.85 m ²	0.75	0.85	\$ 17.75	100.00%	\$ 2.944.63	\$ 2.944.63
Bodega	18.60 m ²	0.88	0.85	\$ 134.64	100.00%	\$ 2.504.30	\$ 2.504.30
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:						\$ 8.254.19	\$ 8.254.19
13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE							\$ 66.905.82
SON: SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCO DÓLARES, 82/100							

**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 este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO ACTUAL.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
TERRENO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR	\$ 66.905.82	0.8	\$ 53.524.66

SON: CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE Y CUATRO DÓLARES, 66/100

15.- AVALÚO CATASTRAL

Terreno	-
Construcción	-
Valor catastral total:	Sin dato

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	\$ 66.905.82			
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	1.529.00 m ²	\$ 41.283.00	61.70%	943.44
Construcción	294.31 m ²	\$ 25.622.82	38.30%	112.71
		porcentaje total	100.00%	
			Mts ² (F=)	1056.15
			Valor mts ² G=C/F	\$ 63.35

74
setontaywatro

PRETIUM		Código avalúo: N° 089-2025
17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA		
ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 39.806.80
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 81.089.80
13.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 66.905.82
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO	\$ 53.524.66
15	VALOR CATASTRAL	Sin dato
<p>DECLARACION JURAMENTADA: Yo, GERMANIA MYREYA DEL SALTO SILVA, EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL Y GERENTE GENERAL, por mis propios y personales derechos, en representación a la nómina de peritos valuadores de la compañía PRETIUM EC CIA. LITDA. Declaro bajo juramento, que:</p> <p>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(imos) civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.</p> <p>2. No tengo(emos) 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(emos) vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi(nuestra) decisión(es) o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo(emos) intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.</p> <p>3. La remuneración que recibo(imos) no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he(mos) ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.</p>		
18.- OBSERVACIONES:		
El inmueble se no se encuentra habitado a la fecha de inspección; su estado de conservación es Bueno.		
19.- ANEXOS:		
a.-) Croquis de ubicación del inmueble. b.-) Plano de implantación. c.-) Referencia comercial. d.-) Memoria de cálculo. e.-) Memoria Fotográfica. f.-) Anexo - Ficha de Riesgo Ambiental		1 Página 1 Página 4 Páginas 1 Página 3 Páginas 1 Página
VANESSA KATHERINE RIVERA PAEZ Firmado digitalmente por VANESSA KATHERINE RIVERA PAEZ Fecha: 2025.06.05 15:10:42 -05'00'		 MANUEL MESIAS ARIAS VELASTEGUI DR. MANUEL ARIAS VELASTEGUI Depositario Judicial
Arq. Vanessa Rivera Páez Perito Asignado Registro Prof. SBS: PVQ-2022-02295		



Código avalúo: N° 089-2025

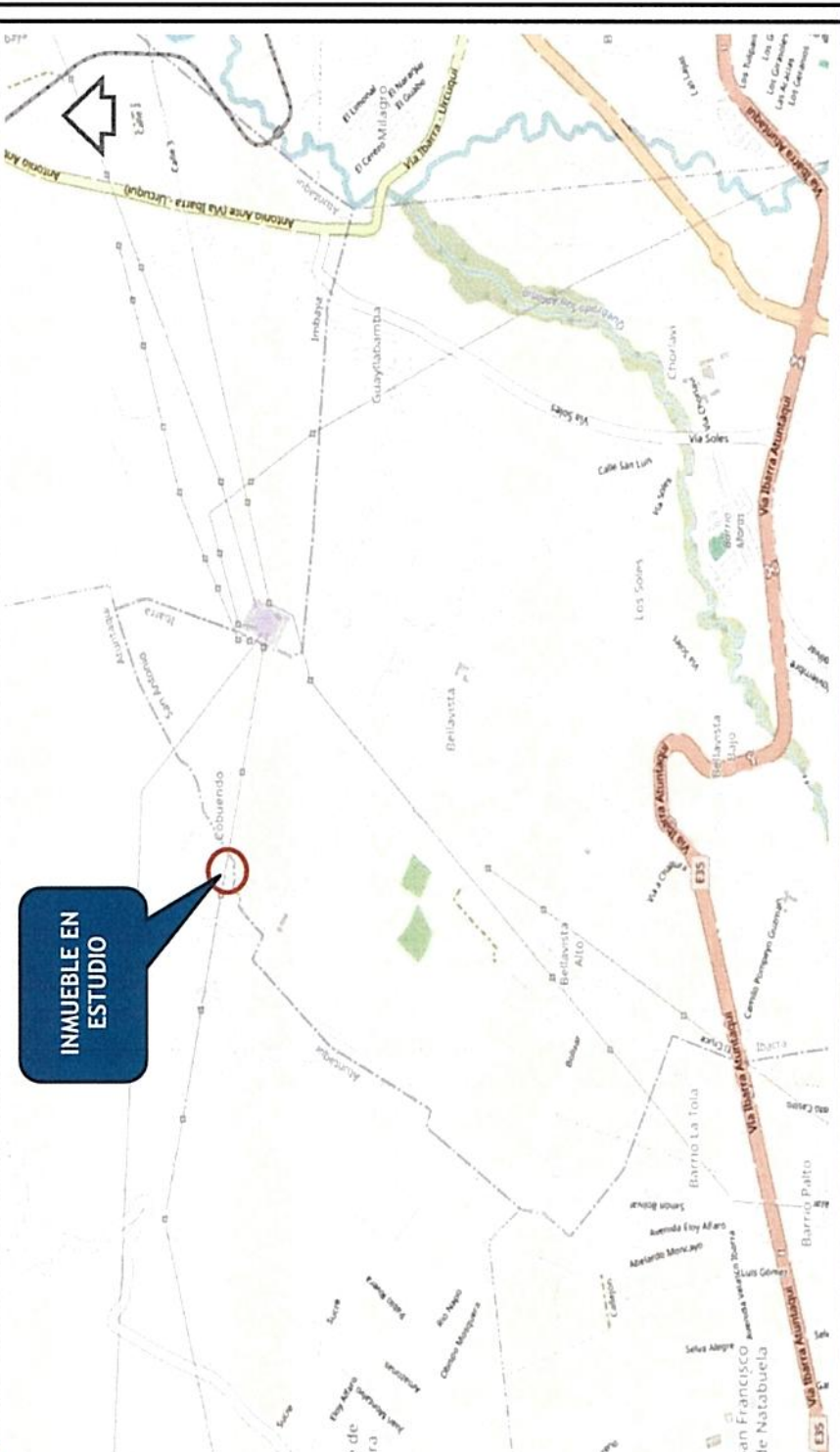
CUADRO DE RESUMEN							
TIPO DE INMUEBLE	CA	TERRENO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALICUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	1529.00 m2	\$ 27.00	41.283.00	0.00%	1529.00 m2	\$ 41.283.00	-
Vivienda	78.26 m2	\$ 221.94				\$ 17.368.63	100.00%
Chanchera	31.60 m2	\$ 88.77				\$ 2.805.26	
Pisos duros (Incluye lavandería)	165.85 m2	\$ 17.75				\$ 2.944.63	
Bodega	18.60 m2	\$ 134.64				\$ 2.504.30	
					TOTAL	\$ 66.905.83	
VIDA ÚTIL	65 Años					Parroquia	SAN JOSE DE CHALTURA
EDAD DEL BIEN	20 Años		Zonificación				
REMANENTE	45 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2005				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	economica					Números de baños	1
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	1					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	no						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	0.359827		Longitud	78.176113		
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial del Inmueble						USD \$	66.905.82
Valor de Mercado Ajustado						USD \$	53.524.66
Porcentaje de Ajuste						%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADORE/TAPAL
M	MURTO
O	OTROS

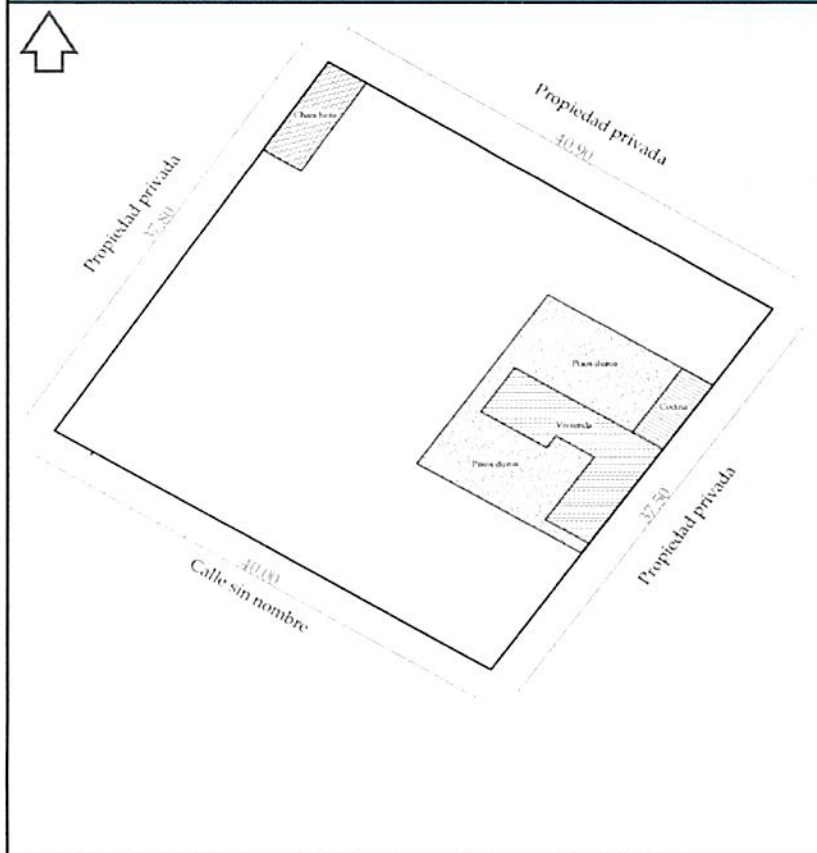
TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
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 INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES, NAVES MARITIMAS, FLUVIALES O AEREAS Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA

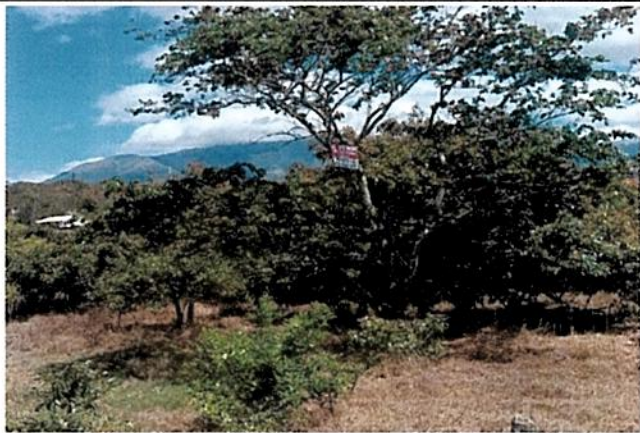
	<p>Código avalúo: N° 089-2025</p>
<p>UBICACIÓN GEOGRÁFICA:</p>	<p>EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN EL SECTOR RURAL DE LA PARROQUIA CHALTURA CONOCIDO COMO EL CARMEN, CANTÓN ANTONIO ANTE, PROVINCIA DE IMBABURA</p> 
	<p>https://www.google.com.ec/maps/place/0%C2%8021'35.4%22N+78%C2%8010'34.0%22W/@0.3595226,-78.1762632,236m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d0.35982714d-78.1761137hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUyMS4wLWIKXMDSoASAFQAw%3D%3D</p>



Implantación general -



76
setenta y seis

		Código avalúo: N° 089-2025	
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1:			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	3/6/2025		
Tipo de fuente:	Letrero en sitio		
Nombre de la Fuente:	Propietario		
Fuente:	093 9824123		
Nivel de comprobación:	Alta		
Negociación:	Si		
Zona:	Urbana		
Calle:	Calle Sin nombre, sector Cobuendo		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Frente:			
Fondo:			
Área del terreno o superficie:	5400.00 m ²		
Forma:	Rectangular		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:			
Edad:			
Topografía:	Plano		
Estado de conservación y mantenimiento:			
Número de habitaciones:	--		
Número de baños:	--		
Número de parquesos:	--		
		Importes:	
		Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 180.000.00	
		Factor fuente:: 0.95	Valor ajustado: \$171.000.00
		Tipo inmueble: Terreno medianero	
		Area construcciones	Valor construccion es: \$0.00
		Obras adicionales: No	Valor obras adicionales: \$4.800.00
		Relación area lote en estudio:	Valor neto total terreno: \$166.200.00
		Area Terreno 5400.00 m ²	V.Uni. Terreno: \$30.78

		Código avalúo: N° 089-2025	
ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2:			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	3/6/2025		
Tipo de fuente:	Letrero en sitio		
Nombre de la Fuente:	Propietario		
Fuente:	099 5856092		
Nivel de comprobación:	Alta		
Negociación:	Si		
Zona:	Urbana		
Calle:	Calle sin nombre, Sector Cobuendo		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Frente:			
Fondo:			
Área del terreno o superficie:	7100.00 m ²		
Forma:	Rectangular		
Área de construcción:			
Tipo de acabados:			
Edad:		Valor de la oferta inmobiliaria. \$ 160.000.00	
Topografía:		Factor fuente: 0.98	Valor ajustado: \$156.800.00
Estado de conservación y mantenimiento:		Tipo inmueble: Terreno medianero	
		Área construcciones 0.00 m ²	Valor construcciones: \$0.00
Número de habitaciones:	---	Obras adicionales: No	Valor obras adicionales:
Número de baños:	---	Relación área lote en estudio: --	Valor neto total terreno: \$156.800.00
Número de parqueos:	---	Área Terreno 7100.00 m ²	V.Uni. Terreno: \$22.08

		Código avalúo: N° 089-2025																						
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial																								
REFERENCIAS COMERCIALES																								
CUADRO DEL COMPARABLE N° 3:																								
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE																						
Fecha de información:	3/6/2025																							
Tipo de fuente:	Letrero en sitio																							
Nombre de la Fuente:	Propietario																							
Fuente:	099 4171418																							
Nivel de comprobación:	Alta																							
Negociación:	Si																							
Zona:	Urbana																							
Calle:	Calle sin nombre, Sector Cobuendo																							
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero																							
Frente:																								
Fondo:																								
Área del terreno o superficie:	4200.00 m ²	<div style="text-align: center;">Importes:</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td style="text-align: right;">\$ 200.000.00</td> </tr> <tr> <td>Factor fuente::</td> <td>0.9</td> <td>Valor ajustado: \$180.000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Tipo inmueble: Terreno medianero</td> </tr> <tr> <td>Area construcciones</td> <td>65.00 m²</td> <td>Valor construccion es: \$22.750.00</td> </tr> <tr> <td>Obras adicionales:</td> <td>Si</td> <td>Valor obras adicionales: \$10.000.00</td> </tr> <tr> <td>Relación area lote en estudio:</td> <td>--</td> <td>Valor neto total terreno: \$147.250.00</td> </tr> <tr> <td>Area Terreno</td> <td>4200.00 m²</td> <td>V.Uni. Terreno: \$35.06</td> </tr> </table>		Valor de la oferta inmobiliaria.		\$ 200.000.00	Factor fuente::	0.9	Valor ajustado: \$180.000.00	Tipo inmueble: Terreno medianero			Area construcciones	65.00 m ²	Valor construccion es: \$22.750.00	Obras adicionales:	Si	Valor obras adicionales: \$10.000.00	Relación area lote en estudio:	--	Valor neto total terreno: \$147.250.00	Area Terreno	4200.00 m ²	V.Uni. Terreno: \$35.06
Valor de la oferta inmobiliaria.				\$ 200.000.00																				
Factor fuente::	0.9			Valor ajustado: \$180.000.00																				
Tipo inmueble: Terreno medianero																								
Area construcciones	65.00 m ²			Valor construccion es: \$22.750.00																				
Obras adicionales:	Si			Valor obras adicionales: \$10.000.00																				
Relación area lote en estudio:	--			Valor neto total terreno: \$147.250.00																				
Area Terreno	4200.00 m ²			V.Uni. Terreno: \$35.06																				
Forma:	Rectangular																							
Área de construcción:	65.00 m ²																							
Tipo de acabados:	Medianos																							
Edad:	25 Años																							
Topografía:	Plana																							
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno																							
Número de habitaciones:	2																							
Número de baños:	2																							
Número de parqueos:	1																							



Código avalúo N° 089-2025

ANEXO - REFERENCIAS COMERCIALES

UBICACIÓN APROXIMADA DE REFERENCIAS



IMÁGENES DE LAS REFERENCIAS ANALIZADAS

Terrenos



Referencia 01



Referencia 02



Referencia 03

ANEXO - HOMOGENIZACION DE REFERENCIAS TERRENOS + CONSTRUCCIONES



Dirección

ANTONIO ANTE, PARROQUIA CHALTURA, SECTOR COBUENDO, CALLES SIN NOMBRE A 1200 M AL NORESTE DE LA CALLE SUCRE

Descripción

Terreno medianero, de forma regular, plano, sobre el que se implanta una vivienda unifamiliar de una planta, con obras adicionales.



AREA	FRENTE	FONDO	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA
1.529.00 m ²	40.00 m	37.50 m	1:1	REGULAR	PLANA
INFRAEST.	S. BASICOS	USO SUELO	COS. PB	ALT. EDIF.	ACCESO
Completa	Completos	Residencial	60%	2 pisos	Optimo
ENTORNO	TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS
Todos equipamiento	CALLE SECUNDARIA	Medianero	0m a 200m	0m a 200m	-

REFERENCIA 1

ENLACE / FUENTE INTERNET:	Letrero en sitio 091 9824123	CONTACTO:	Propietario
DIRECCION:	Calle Sin nombre, sector Cobuendo	TIPO INMUEBLE:	Terreno medianero
VALOR TOTAL:	\$180.000.00	F. FUENTE:	0.92
VALOR DE CONSTRUCCIONES:	\$0.00	AREA TOTAL CONSTRUCCIONES	0.00 m ²
VALOR OBRAS ADICIONALES:	\$4.800.00	AREA TERRENO:	5.400.00 m ²
VALOR NETO TERRENO:	\$160.800.00	OBRAS ADICIONALES:	-
VALOR UNITARIO TERRENO:	\$29.78	RELACION AREA LOTE ESTUDIO:	4 veces

FACTORES HOMOLOGACION

AREA	FRENTE	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR FINAL	VALOR m ² HOMOLOGADO
1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	0.91	\$27.11
SERV. BASICOS	USO DE SUELO	COS. PB.	ALT. EDIFICACION	ACCESO	ENTORNO		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS:	Cond. Legal		
1.00	1.00	1.00	1.00		0.85		

REFERENCIA 2

ENLACE / FUENTE INTERNET:	Letrero en sitio 099 5856092	CONTACTO:	Propietario
DIRECCION:	Urbana	TIPO INMUEBLE:	Terreno medianero
VALOR TOTAL:	\$160.000.00	F. FUENTE:	0.98
VALOR DE CONSTRUCCIONES:	\$0.00	AREA TOTAL CONSTRUCCIONES	0.00 m ²
VALOR OBRAS ADICIONALES:	0.00 c/m ²	AREA TERRENO:	7.100.00 m ²
VALOR NETO TERRENO:	\$156.800.00	OBRAS ADICIONALES:	-
VALOR UNITARIO TERRENO:	\$22.08	RELACION AREA LOTE ESTUDIO:	4.6 veces

FACTORES HOMOLOGACION

AREA	FRENTE	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR FINAL	VALOR m ² HOMOLOGADO
1.07	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.16	\$25.58
SERV. BASICOS	USO DE SUELO	COS. PB.	ALT. EDIFICACION	ACCESO	ENTORNO		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10		
TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS:	Cond. Legal		
1.00	1.00	1.05	1.00		0.85		

REFERENCIA 3

ENLACE / FUENTE INTERNET:	Letrero en sitio 099 4171418	CONTACTO:	Propietario
DIRECCION:	Calle sin nombre, Sector Cobuendo	TIPO INMUEBLE:	Medianero
VALOR TOTAL:	\$200.000.00	F. FUENTE:	0.88
VALOR DE CONSTRUCCIONES:	\$22.750.00	AREA TOTAL CONSTRUCCIONES	65.00 m ²
VALOR OBRAS ADICIONALES:	\$10.000.00	AREA TERRENO:	4.200.00 m ²
VALOR NETO TERRENO:	\$143.250.00	OBRAS ADICIONALES:	-
VALOR UNITARIO TERRENO:	\$34.11	RELACION AREA LOTE ESTUDIO:	3 veces

FACTORES HOMOLOGACION

AREA	FRENTE	PROPORCION	FORMA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUCTURA	FACTOR FINAL	VALOR m ² HOMOLOGADO
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	\$28.92
SERV. BASICOS	USO DE SUELO	COS. PB.	ALT. EDIFICACION	ACCESO	ENTORNO		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
TIPO DE VIA	UBIC. EN VIA	D. TRANSPORT.	D. COMERCIO	OTROS:	Cond. Legal		
1.00	1.00	0.95	1.00		0.85		

RESULTADO DE ANALISIS DE REFERENCIAS

VALORES HOMOLOGADOS	\$27.11	\$25.58	\$28.92			\$27.00
	REFERENCIA 1	REFERENCIA 2	REFERENCIA 3			

Valor unitario de terreno:

\$27.00



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CALLE SIN NOMBRE



CALLE SIN NOMBRE



VISTA GENERAL INMUEBLE



VIVIENDA



VIVIENDA, DORMITORIO 1



VIVIENDA, COCINA - COMEDOR



VIVIENDA, DORMITORIO 2



VIVIENDA, DORMITORIO 3

74
setenta y cuatro
J

Código avalúo: N° 089-2025



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VIVIENDA, BAÑO COMPLETO



VIVIENDA



BODEGA



BODEGA



PISOS DUROS, PATIO POSTERIOR



PISOS DUROS, PATIO FRONTAL



CHANCHERAS



TERRENO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



TERRENO



TERRENO



GALLINEROS



GALLINEROS



GALLINEROS



GALLINEROS



ÁRBOLES FRUTALES



ÁRBOLES FRUTALES

80
ochenta

		Código avalúo: N° 089-2025
ANEXO - FICHA DE RIESGO AMBIENTAL		
CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES		
Dirección del inmueble o número de avalúo: ANTONIO ANTE, PARROQUIA CHALTURA, SECTOR COBUENDO, CALLES SIN NOMBRE A 1200 M AL NORESTE DE LA CALLE SUCRE		
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), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters 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?		
FECHA: 5/6/2025		
FIRMA DE RESPONSABILIDAD		
VANESSA KATHERINE RIVERA PAEZ Firmado digitalmente por VANESSA KATHERINE RIVERA PAEZ Fecha: 2025.06.05 15:10:24 -05'00'		
GERMANIA MYREYA DEL SALTO SILVA Firmado digitalmente por GERMANIA MYREYA DEL SALTO SILVA Fecha: 2025.06.05 15:11:45 -05'00'		
Arq. Vanessa Rivera Páez Perito Asignado Registro Profesional: SBS: PVQ-2022-02295		
PRETIUM EC CIA LTDA SBS: PA-2008-1043 SC-RNP-388-31-10-2008		

Quito, 26 de febrero del 2026

EXPEDIENTE COACTIVO No. BP-003139-II-2024
FIERRO MORALES HÉCTOR SANTIAGO

Estimados

De acuerdo a lo observado por el Banco aclaramos los siguientes puntos:

Definir si el predio se ubica en zona que le corresponde al suelo (urbano o rural)

El inmueble objeto de estudio se localiza en suelo clasificado como rural, conforme consta en el Certificado de Gravámenes y en la escritura, adicionalmente, su ubicación geográfica aproximadamente a 5 km del centro cantonal de Antonio Ante lo sitúa fuera del perímetro urbano consolidado definido por el GAD Municipal.

El predio es agrícola o urbano no refleja el valor comercial actual de mercado, revisar la investigación.

El valor comercial determinado en el presente informe se encuentra debidamente sustentado en el estudio comparativo de mercado realizado en el sector, donde se analizaron ofertas y referencias de terrenos con características similares, cuyos valores oscilan aproximadamente entre 20 y 34 USD/m².

Las variaciones dentro de este rango responden a factores técnicos tales como:

- Condiciones físicas y topográficas del terreno.
- Accesibilidad y nivel de consolidación del entorno.
- Disponibilidad de servicios básicos.
- Condición jurídica del bien.

Es importante precisar que el inmueble presenta una condición legal especial (Dación en Pago), lo cual restringe su dinámica comercial y reduce la demanda efectiva. Esta situación incide directamente en el valor comercial, al no encontrarse en igualdad de condiciones frente a bienes en estado jurídico regular.

En consecuencia, el valor determinado sí refleja el comportamiento actual del mercado bajo las condiciones reales y específicas del inmueble.

En ítem 5 Reglamentaciones urbanísticas, Normas específicas: uso de suelo: Residencial.

En el ítem correspondiente a Reglamentación Urbanística se ha colocado el uso permitido predominante (Residencial) conforme a lo observado en sitio dentro del suelo rural.

Es técnicamente importante señalar que la clasificación de suelo (rural) no excluye el desarrollo de uso residencial. En zonas rurales es común la existencia de:

Residencial de baja densidad, Vivienda rural dispersa, Uso residencial agrícola, etc.

Por tanto, no existe contradicción entre la categoría de suelo rural y el uso residencial indicado, ya que este corresponde al uso permitido dentro de dicha zonificación territorial

Por lo anteriormente expuesto indicamos que el valor obtenido se encuentra dentro de los parámetros técnicos de valoración

Firma de Responsabilidad

Germán del Salto

PRETUM EC CIA LTDA

SBS: PA-2008-1043

SC-RNP-388-31-10-2008