

Quito, 10 de septiembre de 2024

Señorita.

**Ab. Carlota Falcones Cáceres.**

Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico S.A.

Presente. -

De mi consideración:

Adjunto a la presente, remito el informe de Avalúo correspondiente al expediente BP-003180-II-2022, del cual debo informar que no fue posible el acceso al terreno de parte de la propietaria, pero se considera que los datos obtenidos son suficientes para determinar la valoración del inmueble.

Respecto del tema de honorarios correspondientes, quedo en espera de su disposición y delegación a la persona responsable.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,



**Arq. Darwin Villavicencio Daza.**  
CC. 1307546802

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Código avalúo: VALUARQ.2024-078                                                                                           |            |
| SOLICITADO POR:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico                                                                        |            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 27/8/2024                                                                                                                 |            |
| INFORME DE INSPECCION Y AVALUO                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |            |
| SUP.BANCOS<br>2004-582                                                              | PA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Arq. Darwin Villavicencio Daza</b>  |            |
| SUP.CIA.<br>SC.RNP.298                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |            |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |            |
| BIEN INMUEBLE:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lote de terreno (medianero, de forma irregular, con frente a dos calles), cerramientos frontales, y complementos.         |            |
| DIRECCION EN SITIO                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Calle Rocafuerte S/N y pasaje Sin Nombre<br>Sector Bellavista<br>Parroquia Santa Rosa, Cantón Ambato.                     |            |
| DIRECCION SEGÚN ESCRITURA                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Un lote de terreno de la superficie de 0,1542 hectáreas, ubicado en el sector Bellavista, de la parroquia Santa Rosa.     |            |
| PAIS                                                                                | 593                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ecuador                                                                                                                   |            |
|                                                                                     | ANTERIOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ACTUAL                                                                                                                    |            |
| PROVINCIA:                                                                          | Tungurahua                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18                                                                                                                        | Tungurahua |
| CANTÓN:                                                                             | Ambato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                         | Ambato     |
| PARROQUIA:                                                                          | Santa Rosa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 65                                                                                                                        | Santa Rosa |
| CLAVE CATASTRAL:                                                                    | 1801650211005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PREDIO:                                                                                                                   |            |
| PROPIETARIO                                                                         | Sra. Dori Narcisca Carvajal López                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                           |            |
| REPRESENTANTE LEGAL:                                                                | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                           |            |
| SOLICITANTE:                                                                        | Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                           |            |
| FUNCIONARIO:                                                                        | Ab. Carlota Falcones Canceres - Ejecutor de la potestad Coactiva del Banco del Pacífico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |            |
| FECHA DE POSESIÓN:                                                                  | miércoles, 21 de agosto de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |            |
| FECHA DE INSPECCION:                                                                | viernes, 23 de agosto de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |            |
| FECHA DE INFORME                                                                    | martes, 27 de agosto de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                           |            |
| ANTECEDENTES:                                                                       | Yo Arq. Darwin Villavicencio Daza, designado como Perito Avaluador, posesionado el 21 de agosto del 2024, dentro del expediente BP-003180-II-2022, seguido por el Banco del Pacífico S.A. en contra de Carvajal López Dori Narcisca; para realizar el avalúo del inmueble embargado, consistente lote de terreno de superficie de 0,1542 hectáreas, ubicado en el sector Bellavista de la parroquia Santa Rosa en donde se encuentra una construcción actualmente, cantón Ambato, provincia de Tungurahua. |                                                                                                                           |            |

|                                                                  |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |          |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                  |                                                                                                                                                                            | Código avalúo: VALUARQ.2024-078                                                                                           |          |
|                                                                  |                                                                                                                                                                            | <b>Arq. Darwin Villavicencio Daza</b>  |          |
| 1.- DATOS DEL AVALÚO                                             |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |          |
| 1.1 Valuador:                                                    | Empresa:                                                                                                                                                                   | VALUARQ                                                                                                                   |          |
|                                                                  | Perito:                                                                                                                                                                    | Arq. Darwin Villavicencio Daza                                                                                            |          |
|                                                                  | Asistente:                                                                                                                                                                 | Ing. Tatiana Macías                                                                                                       |          |
| 1.2 Inmueble que se valúa:                                       | Tipo de bien:                                                                                                                                                              | Vivienda unifamiliar.                                                                                                     |          |
|                                                                  | Subtipo de bien:                                                                                                                                                           | Edificación de dos plantas con áreas de uso exclusivo.                                                                    |          |
|                                                                  | Persona presente durante la inspección                                                                                                                                     | Sra. Dori Carvajal                                                                                                        |          |
| 1.3 Régimen de propiedad:                                        | Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar                                                                                                                    |                                                                                                                           |          |
| 1.4 Objeto del avalúo:                                           | Estimar el justo valor de mercado.                                                                                                                                         | 1.5 Propósito del avalúo:                                                                                                 | Coactiva |
| 1.6 Destino del crédito                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |          |
| 1.7 Documentos suministrados para el avalúo:                     | Certificado de la Propiedad del cantón Ambato, de fecha 28 de marzo del 2024                                                                                               |                                                                                                                           |          |
|                                                                  | Consulta Normativa 2024                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |          |
| 2.- TITULACIÓN                                                   |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |          |
| 2.1 Propietario:                                                 | Sra. Dori Narcisca Carvajal López                                                                                                                                          |                                                                                                                           |          |
| 2.2. Título de Adquisición:                                      | Certificado de la Propiedad del cantón Ambato, de fecha 28 de marzo del 2024                                                                                               |                                                                                                                           |          |
| 3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR                         |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |          |
| 3.1.- Características urbanas:                                   |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |          |
| 3.1.1 Límites catastrales del sector:                            | Norte                                                                                                                                                                      | Ficoa                                                                                                                     |          |
|                                                                  | Sur                                                                                                                                                                        | Tisaleo                                                                                                                   |          |
|                                                                  | Este                                                                                                                                                                       | Huachi Belén                                                                                                              |          |
|                                                                  | Oeste                                                                                                                                                                      | Juan Benigno Vela                                                                                                         |          |
| 3.1.2 Sectores próximos:                                         | Santa Rosa, El Quinche Santa Rosa                                                                                                                                          |                                                                                                                           |          |
| 3.1.3 Clasificación de la zona                                   | zona en crecimiento                                                                                                                                                        |                                                                                                                           |          |
| 3.1.4 Tipo de construcción predominante:                         | Viviendas en lotes amplios                                                                                                                                                 |                                                                                                                           |          |
| 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 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:                  | tipo de vía                                                                                                                                                                | vía vehicular                                                                                                             |          |
|                                                                  | capacidad vial                                                                                                                                                             | vía secundaria                                                                                                            |          |
|                                                                  | condición de la vía                                                                                                                                                        | vía asfaltada                                                                                                             |          |
|                                                                  | calle 1                                                                                                                                                                    | Calle secundaria, asfaltada, con adecuadas condiciones de mantenimiento                                                   |          |
| 3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:                  | calle 2                                                                                                                                                                    | Calle secundaria, lastrada, con regulares condiciones de mantenimiento                                                    |          |
|                                                                  | Agua potable:                                                                                                                                                              | Sí.                                                                                                                       |          |
|                                                                  | Energía eléctrica:                                                                                                                                                         | Sí.                                                                                                                       |          |
|                                                                  | Alcantarillado:                                                                                                                                                            | Red Pública.                                                                                                              |          |
|                                                                  | Servicio de recolección de basura:                                                                                                                                         | Sí.                                                                                                                       |          |
|                                                                  | Telefonía:                                                                                                                                                                 | Sí.                                                                                                                       |          |
|                                                                  | Seguridad:                                                                                                                                                                 | Sí.                                                                                                                       |          |
|                                                                  | Aceras y bordillos:                                                                                                                                                        | No, cunetas parciales.                                                                                                    |          |
|                                                                  | Transporte:                                                                                                                                                                | Líneas de transporte interparroquial, en la vía principal, ubicada cerca de la propiedad.                                 |          |
|                                                                  | Equipamiento urbano: Estadio Bellavista Alto.                                                                                                                              |                                                                                                                           |          |
| 3.1.9 Actividad económica del Inmueble:                          | Residencial                                                                                                                                                                |                                                                                                                           |          |
| 3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano: | Se cuenta con servicios de todas las topologías urbanas, como escuela, iglesias y canchas deportivas                                                                       |                                                                                                                           |          |
| 3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia             | Policía                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |          |
| 3.1.12 Arborización y medio ambiente:                            | El parque central de Santa Rosa se ubica a poca distancia. La zona cuenta con una baja carga de tráfico, lo cual produce bajos niveles de contaminación por ruido y gases. |                                                                                                                           |          |

### 3.2.- Descripción del terreno:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC): | <p>Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:</p> <p><a href="https://www.google.com/maps/dir/-1.2971524,-78.6581155/@-1.2972978,-78.6578956,160m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&amp;_ep=fgoyMDjQMDk0c4wiXMDSoA5AFQAw%3D%3D">https://www.google.com/maps/dir/-1.2971524,-78.6581155/@-1.2972978,-78.6578956,160m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&amp;_ep=fgoyMDjQMDk0c4wiXMDSoA5AFQAw%3D%3D</a></p> |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:**

Terreno medianero, ubicado con frente a dos calles

### 3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

|                                       |                                                                                                                                                                                    |                 |             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| INAMUEBLE:                            | Calle Rocafuerte S/N y pasaje S/n Nombre                                                                                                                                           |                 |             |
| Linderos generales Lote               |                                                                                                                                                                                    | Segun Documento | Segun Sitio |
| NORTE:                                | Del 901-P02, rumbo S 64 07 38 E Cunatata Pujos Segundo Juan                                                                                                                        | 100,70 m        | 101,50 m    |
| SUR:                                  | Del P03-P04 rumbo N 62 25 28 W Pilamunga Tisalema Julio Cesar / De P04-P05 rumbo N 25 02 19 E Hinojosa Paredes Luis Germán / Del P05-P06 N 63 47 53 W Hinojosa Paredes Luis Germán | 115,82 m        | 102,45 m    |
| ESTE:                                 | Del P02-P03 rumbo S 35 04 33 W pasaje de 6,74 m de ancho                                                                                                                           | 25,73 m         | 25,75 m     |
| OESTE:                                | Del P06-P01 N 55 45 40 E retiro de via 4,30 m canal de 0,50 m de ancho via al Quindhe de 12 m de ancho                                                                             | 13,03 m         | 13,10 m     |
| ÁREA TOTAL DEL TERRENO:               |                                                                                                                                                                                    | 1.542,00 m²     | 1.542,37 m² |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:         |                                                                                                                                                                                    |                 | 0,37 m²     |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE: |                                                                                                                                                                                    |                 | 0,02        |

## Observaciones:

El dato de área total del proyecto verificado in sitio es tomada de la Normativa 2024, no se registran diferencias. El lote de terreno se encuentra integrado con otra propiedad hacia el linderos sur, el cual esta construido.

Nota: no se permite el acceso a la propiedad para ratificar detalles particulares del inmueble.

Nota: no se

### 3.2.4.- Configuración y topografía:

### 3.2.5.- Características Panorámicas:

|             |                       |                                                |
|-------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| Forma:      | Irregular             | Zona residencial, en proceso de consolidación. |
| Topografía: | Inclinada descendente |                                                |
| Ubicación:  | Medianero             |                                                |

**3.2.6.- Servidumbre o restricciones:**

La propiedad cuenta con accesos desde la calle Rocafuerte y desde el pasaje Sin Nombre.

### 3.2.7.- Uso actual:

Lote de terreno destinado para huerto familiar, con cerramientos parciales (integrado hacia el lindero sur con otra propiedad)

#### 4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

**4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:**

[illegible]

## Observaciones:

#### 4.1.1.- Distribución de ambientes

## Distribución Funcional Inmueble Original:

|            |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exteriores | El lote de terreno se encuentra integrado parcialmente con una propiedad hacia el lindero sur, el lindero norte es provisional de alambre de púas. La propiedad cuenta con cerramientos hacia las vías públicas. |
|            | No se permite el acceso a la propiedad de parte de la propietaria.                                                                                                                                               |

|                                                          |                                                                              | Código avalúo: VALUARQ.2024-078     |                                 |                                            |                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
|                                                          |                                                                              | Arq. Darwin Villavicencio Daza      |                                 |                                            |                          |
|                                                          |                                                                              | VALUARQ<br>arquitectura i saluacion |                                 |                                            |                          |
| 4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas                  |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| DESCRIPCION                                              | Generales de la construcción                                                 |                                     |                                 |                                            |                          |
| ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:                       | na                                                                           |                                     |                                 |                                            |                          |
| PISOS                                                    |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| SOBREPISOS                                               |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| ESCALERAS                                                |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| CUBIERTA                                                 |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| TUMBADO                                                  |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PAREDES EXT.                                             |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PAREDES INT.                                             |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PUERTAS EXT.                                             |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PUERTAS INT.                                             |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| CERRADURAS                                               |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| VENTANAS                                                 |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| MESONES DE COCINA                                        |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| MUEBLES DE COCINA                                        |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| CLÓSET                                                   |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| MESONES DE BAÑOS                                         |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PIEZAS SANIT. PROCED.                                    |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| GRIFERIA                                                 |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| INST. ELECTRICAS                                         |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PIEZAS ELECTRICAS                                        |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| INST. SANITARIAS                                         |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| INST. AGUA POTABLE                                       |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| INST. A/A                                                |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| INST. TV.                                                |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PINTURA EXT.                                             |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| PINTURA INT.                                             |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| REVESTIMIENTO INT.                                       |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| CERRAMIENTO                                              | Frontales, base de mampostería de ladrillo, enlucido, reja metálica superior |                                     |                                 |                                            |                          |
| INTERNET                                                 | SI.                                                                          |                                     |                                 |                                            |                          |
| TV POR CABLE                                             | SI.                                                                          |                                     |                                 |                                            |                          |
| GAS CENTRALIZADO                                         |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| INST. ESPECIALES                                         | Puertas de tol doblado, estructura metálica,                                 |                                     |                                 |                                            |                          |
| 4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:              |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| Número de Ambientes:                                     | 0                                                                            | Número de Dormitorios:              | 0                               | Número de Baños/Medio Baños:               | 0                        |
| Número de Niveles De La Unidad Vendida:                  | 0                                                                            | Número de Estacionamientos:         | 0                               | Número De Líneas Telefónicas del Inmueble: | 0                        |
| Ascensor                                                 | 0                                                                            | Vivienda Multifamiliar:             | no                              | Número de Pisos:                           | 0                        |
| Altura del Inmueble:                                     | 0,00 m                                                                       | Piscina:                            | no                              | Calidad de acabados                        |                          |
| 4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble          |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| Año de Construcción:                                     | 0                                                                            | Edad del inmueble:                  | 0                               | Vida Útil (Años):                          | 0                        |
| vivienda pertenece al primer uso                         |                                                                              |                                     | Se encuentra edificada al 0,00% |                                            |                          |
| 4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:      |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| Conservación                                             | bueno                                                                        | Mantenimiento                       | mantenimiento                   | Deficiencias relevantes                    | ninguna                  |
| 4.5.- Características de Implantación de la Construcción |                                                                              |                                     |                                 |                                            |                          |
| AISLADA                                                  | <input type="checkbox"/>                                                     | ADOSADA                             | <input type="checkbox"/>        | CONTINUA                                   | <input type="checkbox"/> |
|                                                          |                                                                              |                                     |                                 | PAREADA                                    | <input type="checkbox"/> |

Arq. Darwin Villavicencio Daza

**5.- REGLAMENTACIONES URBANISTICAS****5.1 Normas específicas:**

|                        |                 |                       |   |                 |   |                                   |              |
|------------------------|-----------------|-----------------------|---|-----------------|---|-----------------------------------|--------------|
| zonificación municipal | Sin Información | retiro frontal        | m | numero de pisos |   | forma de ocupación                |              |
| Lote mínimo            | m2              | retiro lateral        | m | COS             | % | uso de suelo                      | Agropecuaria |
| Frete mínimo           | m               | retiro entre bloques  | m | COS TOTAL       | % | clasificación del suelo           | Rural        |
| retiro posterior       | m               | Altura de edificación | m |                 |   | factibilidad de servicios básicos |              |

**5.2 Afectaciones viales:**

Ninguna.

**5.3 Otros Aspectos**

Ninguna.

**6.- CONSIDERACIONES GENERALES**

Para determinar el valor por m<sup>2</sup> del área de terreno resultante de la alicuota total del lote, se ha considerado los siguientes factores:

- \* Características urbanas y de consolidación del sector
- \* Se ha considerado los valores de propiedades en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.
- \* Actividad edificadora creciente en el barrio Bellavista, principalmente con viviendas en lotes de mediana superficie
- \* La comercialización se estima en un plazo mayor de 12 meses, siempre y cuando existan condiciones de estabilidad a nivel nacional y local.

**7.- ESTUDIO DE MERCADO**

Para determinar el valor del terreno 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 lote solo cuenta con cerramientos frontales.

| ITEM                                                                                                                         |                        | INMUEBLES   |          |                         |                  |                   |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|----------|-------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|
| <div> <div>Código avalúo: VALUARQ.2024-078</div> <div>Arq. Darwin Villavicencio Daza</div> <div>VALUARQ</div> </div>         |                        |             |          |                         |                  |                   |                                |
| 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: |                        |             |          |                         |                  |                   |                                |
| AVALÚO DEL TERRENO:                                                                                                          |                        |             |          |                         |                  |                   |                                |
|                                                                                                                              |                        | Área total  | Valor m² | valor total del terreno | alícuota         | Área proporcional | Valor proporcional del terreno |
| 0                                                                                                                            | Terreno                | 1.542,00 m2 | \$ 29,76 | \$ 45.889,92            | 0,0000%          | 0,00 m2           | \$ 45.889,92                   |
| VALOR FÍSICO DEL TERRENO:                                                                                                    |                        |             |          |                         |                  |                   | \$ 45.889,92                   |
|                                                                                                                              |                        | ÁREA        | VALOR M² | VALOR A NUEVO           | % AVANCE DE OBRA | VALOR M²          | VALOR AL ESTADO ACTUAL         |
| AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES                                                                                              |                        |             |          |                         |                  |                   |                                |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                         |                        | 0,00 m²     |          |                         |                  |                   |                                |
| COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:                                                                                         |                        |             |          | \$ 0,00                 |                  |                   |                                |
| COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES                                                                                            |                        |             |          | \$ 0,00                 |                  |                   |                                |
| AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS                                                                                          |                        |             |          |                         |                  |                   |                                |
| 1                                                                                                                            | Cerramientos frontales | 102,31 m²   | \$ 75,00 | \$ 7.673,25             | 100,00%          | \$ 75,00          | \$ 7.673,25                    |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| 0                                                                                                                            | 0                      | 0,00 m²     | \$ 0,00  | \$ 0,00                 | 0,00%            | \$ 0,00           | \$ 0,00                        |
| COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:                                                                            |                        |             |          | \$ 7.673,25             |                  |                   |                                |
| VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS                                                                                    |                        |             |          | \$ 7.673,25             |                  |                   |                                |
| 9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:                                                      |                        |             |          | \$ 7.673,25             |                  |                   |                                |
| 9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS                      |                        |             |          |                         |                  |                   | \$ 53.563,17                   |
| SON: Cincuenta y tres mil quinientos sesenta y tres dólares con diecisiete centavos.                                         |                        |             |          |                         |                  |                   |                                |

Arq. Darwin Villavicencio Daza

**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, se proyecta a largo plazo.

**11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA**

A la fecha la propiedad en estudio cumple con las condiciones básicas para servir como garantía de crédito

**12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO**

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario.

**12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:**

Calle Rocafuerte S/N y pasaje Sin Nombre

| DESCRIPCIÓN                  | ÁREA                    | VALOR UNITARIO A NUEVO | FACTOR DE DEPRECIACIÓN | AVANCE DE OBRA | VALOR M <sup>2</sup> | VALOR AL ESTADO ACTUAL |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------------|------------------------|
| Terreno                      | 1.542,00 m <sup>2</sup> | \$ 29,76               | 1,00                   | 100,00%        | \$ 45.889,92         | \$ 45.889,92           |
| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: |                         |                        |                        |                |                      | \$ 45.889,92           |

|                                       |                     |         |      |       |         |         |
|---------------------------------------|---------------------|---------|------|-------|---------|---------|
| 0                                     | 0,00 m <sup>2</sup> | \$ 0,00 | 0,00 | 0,00% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 0                                     | 0,00 m <sup>2</sup> | \$ 0,00 | 0,00 | 0,00% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 0                                     | 0,00 m <sup>2</sup> | \$ 0,00 | 0,00 | 0,00% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 0                                     | 0,00 m <sup>2</sup> | \$ 0,00 |      |       | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES: |                     |         |      |       |         | \$ 0,00 |

|                                               |                       |          |      |         |          |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------|------|---------|----------|-------------|
| Cerramientos frontales                        | 102,31 m <sup>2</sup> | \$ 75,00 | 0,85 | 100,00% | \$ 63,75 | \$ 6.522,26 |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  | 0,00 | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  | 0,00 | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  | 0,00 | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  | 0,00 | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  | 0,00 | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  | 0,00 | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| 0                                             | 0,00 m <sup>2</sup>   | \$ 0,00  |      | 0,00%   | \$ 0,00  | \$ 0,00     |
| VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: |                       |          |      |         |          | \$ 6.522,26 |

**13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL**

\$ 52.412,18

**13.1.3.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100%**

\$ 52.412,18

SON: Cincuenta y dos mil cuatrocientos doce dólares con dieciocho centavos.

Arq. Darwin Villavicencio Daza



## 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.

| INMUEBLE                                                                                                          | VALOR DE MERCADO | FACTOR DE AJUSTE | VALOR DE MERCADO AJUSTADO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| Lote de terreno (medianero, de forma irregular, con frente a dos calles), cerramientos frontales, y complementos. | \$ 52.412,18     | 0,8              | \$ 41.929,75              |

SON: Cuarenta y un mil novecientos veinte y nueve dólares con setenta y cinco centavos

## 15.- AVALÚO CATASTRAL

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Avalúo de la tierra:             | \$ 7.388,52 |
| Avalúo de construcción:          | \$ 0,00     |
| Valor catastral de la propiedad: | \$ 7.388,52 |

## 16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

## PLANTILLA VIVIENDA

|                                |                          |                  |                              |                            |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------|
| (C) Valor del Avalúo Comercial |                          | \$ 52.412,18     |                              |                            |
|                                | A                        | B                | D=B/C                        | E=D*A                      |
| Concepto                       | Área de mts <sup>2</sup> | Valor Total      | Peso Ponderado               | mts <sup>2</sup> Ponderado |
| Terreno                        | 1.542,00 m <sup>2</sup>  | \$ 45.889,92     | 87,56%                       | 1350,11                    |
| Construcción                   | 0,00 m <sup>2</sup>      | \$ 6.522,26      | 12,44%                       | 0,00                       |
|                                |                          | porcentaje total | 100,00%                      |                            |
|                                |                          |                  | Mts <sup>2</sup> (F=)        | 1350,11                    |
|                                |                          |                  | Valor mts <sup>2</sup> G=C/F | \$ 38,82                   |

87,56%

Arq. Darwin Villavicencio Daza



## 17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

| ITEM   | DETALLE                                                                                          | VALOR        |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9,1    | COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:                                | \$ 7.673,25  |
| 9.1.1  | ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS. | \$ 53.563,17 |
| 13.1.1 | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE                                                                     | \$ 52.412,18 |
| 12.2   | VALOR DE MERCADO AJUSTADO.                                                                       | \$ 41.929,75 |
| 12.3   | VALOR CATASTRAL                                                                                  | \$ 7.388,52  |

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Arq. Darwin Villavicencio Daza, 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(es) 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.

## 18.- OBSERVACIONES:

Al momento de la inspección la propiedad se encuentra integrada con otro inmueble, y es utilizada para huerto familiar.

El lote de terreno cuenta con cerramientos parciales y tiene facilidades para la implantación de un proyecto inmobiliario.

## 19.- ANEXOS:

- |                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| a.-) Croquis de ubicación del inmueble. | 1 Página  |
| b.-) Plano de implantación.             | 1 Página  |
| c.-) Referencia comercial.              | 3 Páginas |
| d.-) Memoria de cálculo.                | 1 Página  |
| e.-) Memoria Fotográfica.               | 2 Páginas |
| f.-) Anexo de linderos.                 | 1 Página  |
| g.-) Riesgo                             | 1 Página  |

Atentamente,

Arq. Darwin Villavicencio Daza  
Perito Avaluador  
Registro PA-2004-582

Ab. Linda Coffre Díaz  
Depositaria Judicial

|                                                   |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                  | Código avalúo: VALUARQ.2024-078 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   |                  | Arq. Darwin Villavicencio Daza  |                                                                       |                                        |                                                        | VALUARQ<br>arquitectura y valuación |                                                                                                                       |
| CUADRO DE RESUMEN                                 |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| TIPO DE INMUEBLE                                  |                  | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR         |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| DESCRIPCIÓN                                       | METRAJE TOTAL    | VALOR POR M <sup>2</sup>        | VALOR TOTAL                                                           | ALICUOTA                               | METRAJE PROPORCIONAL                                   | VALOR PROPORCIONAL                  | AVANCE DE OBRA ACTUAL                                                                                                 |
| TERRENO                                           | 1542,00 m2       | \$ 29,76                        | 45.889,92                                                             | 0,000%                                 | 0,00 m2                                                | \$ 45.889,92                        | 0,00%                                                                                                                 |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| Cerramientos frontales                            | 102,31 m2        | \$ 63,75                        | 6.522,26                                                              | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  | 0,000%                                 |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | 0,00 m2          | \$ 0,00                         | 0,00                                                                  |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
|                                                   | TOTAL            |                                 | 52.412,18                                                             |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| VIDA UTIL                                         | 0 Años           |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | Parroquia                           | Santa Rosa                                                                                                            |
| EDAD DEL BIEN                                     | 0                |                                 | Zonificación                                                          | Sin Información                        |                                                        | Ubicación                           | Un lote de terreno de la superficie de 0,1542 hectáreas, ubicado en el sector Bellavista, de la parroquia Santa Rosa. |
| REMANENTE                                         | 0 Años           |                                 | Plusvalía.                                                            | Baja                                   |                                                        | Propiedad Horizontal                | NO                                                                                                                    |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN                               | 0                |                                 |                                                                       |                                        | Tipo de construcción                                   |                                     |                                                                                                                       |
| ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN                       |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | Números de baños                    | 0                                                                                                                     |
| NUMERO DE HABITACIONES                            | 0                |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | Numero de niveles.                  | 0                                                                                                                     |
| NUMERO DE PISOS                                   | 0                |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | Disponibilidad de piscina           | no                                                                                                                    |
| DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR                        | 0                |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| RESUMEN DE VALORACIÓN                             |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| Valor Comercial al avance de obra actual          |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | USD \$                              | 52.412,18                                                                                                             |
| valor comercial ajustado al avance de obra actual |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | USD \$                              | 41.929,75                                                                                                             |
| Valor Comercial al 100%                           |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | USD \$                              | 52.412,18                                                                                                             |
| Valor Ajustado al 100%                            |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | USD \$                              | 41.929,75                                                                                                             |
| Porcentaje de ajuste                              |                  |                                 |                                                                       |                                        |                                                        | %                                   | 20,00%                                                                                                                |
| TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN                    |                  |                                 |                                                                       | TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| CODIGO                                            | DESCRIPCIÓN      | CODIGO                          | DESCRIPCIÓN                                                           | CODIGO                                 | DESCRIPCIÓN                                            | CODIGO                              | DESCRIPCIÓN                                                                                                           |
| H                                                 | HORMIGÓN ARMADO  | CA                              | CASA Y TERRENO                                                        | TE                                     | TERRENO                                                | DE                                  | DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL                                                                  |
| T                                                 | METÁLICO         | LC                              | OFICINAS, LOCALES, COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL | LI                                     | CALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL | DA                                  | EMBARCACIONES, AERONAVES, NAVES MARITIMAS, FLOTILLA AEREA Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA             |
| L                                                 | LADRILLO/ BLOQUE |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| O                                                 | MADERA           |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| A                                                 | ADOBE/TAPAL      |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| M                                                 | MEZTO            |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |
| O                                                 | OTROS            |                                 |                                                                       |                                        |                                                        |                                     |                                                                                                                       |

Implantación general -



**Nota:** no fue posible acceder a la propiedad, por tal razón las comprobaciones y mediciones se realizaron en sitio (medidas desde la calle), y en sistema Google Earth Pro.



| ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|----------------------------------|-----------|-----------------------|---|-------------------------|--|------------------------------------------------------|--|
| REFERENCIAS COMERCIALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| CUADRO DEL COMPARABLE N° 1: PARA TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                                                                                                                   |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Fecha de información:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 27/8/2024                                                                                                                                                                                                                                                       |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Tipo de fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Internet                                                                                                                                                                                                                                                        |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Nombre de la Fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Plusvalia.com                                                                                                                                                                                                                                                   |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-en-santa-rosa-via-a-san-pablo-143197527.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-en-santa-rosa-via-a-san-pablo-143197527.html</a> |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Nivel de comprobación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Internet con fotos.                                                                                                                                                                                                                                             |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Negociación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                         |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Zona:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Residencial privada.                                                                                                                                                                                                                                            |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Calle:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Santa Rosa                                                                                                                                                                                                                                                      |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Ubicación con respecto a la manzana:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Frente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Área del terreno o superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1367,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                      |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Forma:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Área de construcción:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Tipo de acabados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Edad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 años                                                                                                                                                                                                                                                          |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Topografía:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Estado de conservación y mantenimiento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Calificación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Número de unidades habitacionales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Número de habitaciones:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Número de baños:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Número de parquesos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Importes:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>33.000,00</td> </tr> <tr> <td>Factor de negociación</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lote de terreno vacante</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.</td> </tr> </tbody> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                 | Importes: |  | Valor de la oferta inmobiliaria. | 33.000,00 | Factor de negociación | 0 | Lote de terreno vacante |  | Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos. |  |
| Importes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Valor de la oferta inmobiliaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 33.000,00                                                                                                                                                                                                                                                       |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Factor de negociación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Lote de terreno vacante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |
| Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |                         |  |                                                      |  |

| ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|--|----------------------------------|-----------|-----------------------|---|--------------|--|---------------------------------------------------------|--|
| REFERENCIAS COMERCIALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE        |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Fecha de información:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7/8/2024                             |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Tipo de fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sitio                                |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Nombre de la Fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">995473552</a>            |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Nivel de comprobación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Visita de sitio                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Negociación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Oferta.                              |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Zona:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Residencial                          |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Calle:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Pasaje Sin Nombre y calle Rocafuerte |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Ubicación con respecto a la manzana:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Medianero                            |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Frente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Área del terreno o superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1506,00 m²                           |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Forma:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Área de construcción:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Tipo de acabados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Edad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Topografía:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inclinada                            |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Estado de conservación y mantenimiento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Calificación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1                                    |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Número de unidades habitacionales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1                                    |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Número de habitaciones:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                                    |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Número de baños:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                                    |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Número de parqueos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                    |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Importes:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>70.000,00</td> </tr> <tr> <td>Factor de negociación</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lote vacante</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona urbana: cuenta con parte de los servicios básicos.</td> </tr> </tbody> </table> |                                      | Importes: |  | Valor de la oferta inmobiliaria. | 70.000,00 | Factor de negociación | 0 | Lote vacante |  | Zona urbana: cuenta con parte de los servicios básicos. |  |
| Importes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Valor de la oferta inmobiliaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 70.000,00                            |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Factor de negociación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                    |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Lote vacante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |
| Zona urbana: cuenta con parte de los servicios básicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                         |  |

| ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|----------------------------------|-----------|-----------------------|---|--------------|--|------------------------------------------------------|--|
| REFERENCIAS COMERCIALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: PARA TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE                                                                                                                                                                                                                                   |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Fecha de información:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7/8/2024                                                                                                                                                                                                                                                        |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Tipo de fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Internet                                                                                                                                                                                                                                                        |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Nombre de la Fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Plusvalia.com                                                                                                                                                                                                                                                   |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Fuente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-en-santa-rosa-zona-industrial.-64671465.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-en-santa-rosa-zona-industrial.-64671465.html</a> |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Nivel de comprobación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Internet con fotos.                                                                                                                                                                                                                                             |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Negociación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                         |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Zona:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mixta                                                                                                                                                                                                                                                           |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Calle:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Santa Rosa                                                                                                                                                                                                                                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Ubicación con respecto a la manzana:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Frente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Área del terreno o superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1760,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                      |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Forma:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Área de construcción:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Tipo de acabados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Edad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0 años                                                                                                                                                                                                                                                          |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Topografía:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Inclinada                                                                                                                                                                                                                                                       |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Estado de conservación y mantenimiento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Calificación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Número de unidades habitacionales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Número de habitaciones:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Número de baños:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Número de parquesos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Importes:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>66.880,00</td> </tr> <tr> <td>Factor de negociación</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lote vacante</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.</td> </tr> </tbody> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                 | Importes: |  | Valor de la oferta inmobiliaria. | 66.880,00 | Factor de negociación | 0 | Lote vacante |  | Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos. |  |
| Importes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Valor de la oferta inmobiliaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 66.880,00                                                                                                                                                                                                                                                       |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Factor de negociación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                               |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Lote vacante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |
| Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |  |                                  |           |                       |   |              |  |                                                      |  |

Arq. Darwin Villavicencio Daza



## MEMORIA DE CALCULO

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: Se toman en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables con los siguientes factores o calificaciones:

| ÁREA DE LOTE        |              | UBICACIÓN   |              | TOPOGRAFIA (Descendente o Ascendente) |                    | RELACIÓN FRENTE - FONDO |                 | FORMA                            |              |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------|
| Descripción         | Calificación | Descripción | Calificación | Descripción                           | Calificación       | Descripción             | Calificación    | Descripción                      | Calificación |
| Igual               | 1,0          | Esquinero   | 1,2          | Plano                                 | 0% a 3%            | 1,0                     | Proporción 1:2  | Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3    | 1,0          |
| 2 veces más o doble | 0,9          | Igual       | 1,0          | Ligeramente Inclinada                 | 4% a 25%           | 0,9                     | Proporción 1:4  | Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8  | 0,9          |
| 4 veces más         | 0,8          | Secundaria  | 0,8          | Moderadamente Inclinada               | 26% a 50%          | 0,8                     | Proporción 1:8  | Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20 | 0,7          |
| 5 veces a 9 veces   | 0,7          | Medianero   | 0,6          | Empinado                              | 75% a 99%          | 0,7                     | Proporción 1:10 | Lote Trapezoidal                 | 0,8          |
| 10 veces a 19 veces | 0,6          | Passaje     | 0,4          | Fuertemente Empinado                  | 100% o más (> 45°) | 0,6                     | Proporción 1:20 | Lote Romboidal                   | 0,7          |
| 20 veces o más      | 0,5          |             |              |                                       |                    |                         |                 | Lote Triangular                  | 0,6          |

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN

| 1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES |                         |                 |                               | 2. VALOR RAZONADO |                                   | 3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0 |           |           |            |                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-------------------------|
| LOTE EN ANALISIS                                   | 1.542,00 m <sup>2</sup> |                 |                               |                   |                                   | Calificación del Lote en Relación a 1,0                 | 1,0       | 1,0       | 1,0        | 1,0                     |
| Lotes de Terreno Comparables                       | Área (m <sup>2</sup> )  | Valor Comercial | usd/m <sup>2</sup> Referencia | Factor Fuente     | usd/m <sup>2</sup> Valor Razonado | Tamaño Proporcional al Lote Analizado                   | Área Lote | Ubicación | Topografía | Relación Frente - Fondo |
| LOTE 1                                             | 1.367,00 m <sup>2</sup> | \$ 33.000,00    | 24,14usd/m <sup>2</sup>       | 1,0               | 24,14usd/m <sup>2</sup>           | 1                                                       | 1,0       | 0,8       | 1,0        | 1,0                     |
| LOTE 2                                             | 9.591,00 m <sup>2</sup> | \$ 335.000,00   | 34,93usd/m <sup>2</sup>       | 0,9               | 31,44usd/m <sup>2</sup>           | 6                                                       | 0,7       | 1,2       | 0,9        | 0,9                     |
| LOTE 3                                             | 1.506,00 m <sup>2</sup> | \$ 70.000,00    | 46,48usd/m <sup>2</sup>       | 0,8               | 37,18usd/m <sup>2</sup>           | 1                                                       | 1,0       | 0,8       | 0,9        | 0,9                     |
| LOTE 4                                             | 1.760,00 m <sup>2</sup> | \$ 66.880,00    | 38,00usd/m <sup>2</sup>       | 0,9               | 34,20usd/m <sup>2</sup>           | 1                                                       | 1,0       | 1,0       | 0,9        | 1,0                     |

## 4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO

## 5. HOMOLOGACION

| 0,210     | 0,225     | 0,185      | 0,170                   | 0,210 | Pesos de Calificación (Suman 1,000) | Valor Resultante        |                         |
|-----------|-----------|------------|-------------------------|-------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Área Lote | Ubicación | Topografía | Relación Frente - Fondo | Forma | Calificación del Terreno Analizado  |                         |                         |
| 0,210     | 0,180     | 0,185      | 0,170                   | 0,210 | 0,955                               | 23,05usd/m <sup>2</sup> | 29,76usd/m <sup>2</sup> |
| 0,147     | 0,270     | 0,167      | 0,153                   | 0,189 | 0,926                               | 29,09usd/m <sup>2</sup> |                         |
| 0,210     | 0,180     | 0,167      | 0,170                   | 0,189 | 0,916                               | 34,04usd/m <sup>2</sup> |                         |
| 0,210     | 0,225     | 0,167      | 0,170                   | 0,189 | 0,961                               | 32,85usd/m <sup>2</sup> |                         |

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista exterior de la propiedad.



Vista de la calle Rocafuerte.



Vista de la calle Rocafuerte.



Exterior de la propiedad, hacia la calle Rocafuerte.



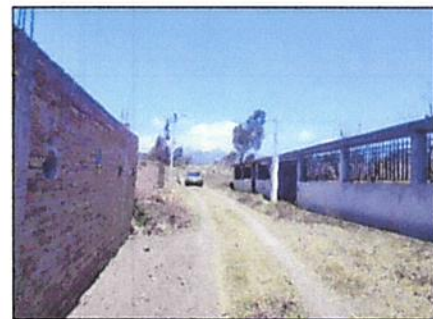
Vista interior del lote, área integrada lote vecino.



Vista exterior de la propiedad hacia el pasaje S/N



Vista exterior de la propiedad.



Vista del pasaje Sin Nombre.

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



Vista interior de la proplead, parte oriental.



Vista interior de la propledad.

Arq. Darwin Villavicencio Daza



## CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

## 1. Actividades realizadas en la propiedad

sí      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

sí      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

sí      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

sí      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

sí      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?