

RESUMEN - INFORME DE AVALÚO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI



DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL AVALÚO																																									
FECHA DE SOLICITUD	miércoles, 4 de enero de 2023	AGENCIA	-																																						
FECHA DE INSPECCIÓN	jueves, 5 de enero de 2023	EJECUTIVO SOLICITANTE	-																																						
AVALUADOR	ROMERO & RAICES ROMRA S.A.	PROPOSITO DEL AVALÚO	Actualización del bien																																						
FECHA ENTREGA INFORME	Quito, 12 de enero del 2023	TIPO	AVALÚO:	X	RE AVALÚO																																				
TIPO DE GARANTIA																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PRENDAS INDUSTRIALES AGRICOLAS E INDUSTRIALES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MOBILIARIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MAQUINARIAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>UNIDADES DE TRANSPORTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MERCADERIA</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					PRENDAS INDUSTRIALES AGRICOLAS E INDUSTRIALES		MOBILIARIO		MAQUINARIAS		EQUIPOS		UNIDADES DE TRANSPORTE		MERCADERIA		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">HIPOTECAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENOS</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>EDIFICACIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BODEGAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASA / TERRENO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BUQUES / AVIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROYECTOS INMOBILIARIOS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					HIPOTECAS		TERRENOS	X	EDIFICACIONES		GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL		BODEGAS		CASA / TERRENO		DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL		OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL		BUQUES / AVIONES		PROYECTOS INMOBILIARIOS	
PRENDAS INDUSTRIALES AGRICOLAS E INDUSTRIALES																																									
MOBILIARIO																																									
MAQUINARIAS																																									
EQUIPOS																																									
UNIDADES DE TRANSPORTE																																									
MERCADERIA																																									
HIPOTECAS																																									
TERRENOS	X																																								
EDIFICACIONES																																									
GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL																																									
BODEGAS																																									
CASA / TERRENO																																									
DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL																																									
OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL																																									
BUQUES / AVIONES																																									
PROYECTOS INMOBILIARIOS																																									
DATOS DE IDENTIFICACIÓN																																									
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	FUNDACIÓN DE AYUDA MICRO EMPRESARIAL "FUNDAMIC"	TIPO DE INMUEBLE																																							
SOLICITANTE	CORPORACIÓN DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"	CASA		DPTO.		LOTE	X	HACIENDA																																	
DELEGADO	-	FABRICA		EDIFICIO		LOC.		OTRO																																	
INMUEBLE QUE SE VALÚA																																									
TERRENO URBANO, UBICADO EN LOS ARUPOS S/N Y LOS MORTIÑOS, PARROQUIA SAN MIGUEL DEL CANTÓN Y CIUDAD DE SALCEDO.																																									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD					TERRENO																																				
DESCRIPCIÓN PARTICULAR TIPO DE BIEN:																																									
El sector cuenta con todos los servicios básicos, se observa equipamiento urbano a 0,5km a la redonda. La mayor concentración de equipamiento urbano se encuentra en el centro de Salcedo a 1,5km. El paso lateral Latacunga y la vía Salcedo - Ambato se encuentran a corta distancia de los predios de este sector.																																									
NÚMERO DE PISOS	N/A																																								
NÚMERO DE NIVELES	N/A																																								
IDENTIFICACIÓN PREDIAL																																									
PROVINCIA	Cotopaxi	CANTÓN	Salcedo	PARROQUIA	San Miguel																																				
CIUDAD	Salcedo	BARRIO	Chipoalo	SECTOR CIUDAD	Sur																																				
DIRECCIÓN	TERRENO URBANO, UBICADO EN LOS ARUPOS S/N Y LOS MORTIÑOS, PARROQUIA SAN MIGUEL DEL CANTÓN Y CIUDAD DE SALCEDO.																																								
ENTORNO		USO DEL SUELO	Residencial	ZONIFICACIÓN	Urbana																																				
UBICACIÓN GEOREFERENCIADA	-1.052705° S ; -78.597211° O																																								
CLAVE CATASTRAL		No PREDIO	05055004021602700	No. DE LOTE	s/n																																				
INFORMACIÓN LEGAL PROPORCIONADA																																									
TIPO	ESCRITURA DE COMPRA VENTA		CANTÓN	SALCEDO																																					
NOTARÍA	PRIMERA DEL CANTÓN SALCEDO		FECHA	15-12-2015	FECHA INSCRIP.	10-2-2016																																			
OTORGADA POR	SR. XAVIER FERNANDO TOVAR ESPINOZA Y SRA. SILVIA YOLANDA FREIRE PORRAS		A FAVOR DE	FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL "FUNDAMIC"																																					

UBICACIÓN

UBICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN GENERAL



VISTA DEL INMUEBLE EN LA MANZANA

VISTA DEL INMUEBLE EN EL SECTOR

RESUMEN DEL AVALÚO

	TERRENO
ÁREA DE TERRENO	6.477,50 m2
VALOR POR m2	\$ 60,44
VALOR PROPORCIONAL DEL TERRENO	\$ 391.474,01

RESUMEN VALORIZACIÓN ECONÓMICA

	TERRENO
VALOR DE REALIZACIÓN / VENTA RÁPIDA	\$ 373.162,59
DESCUENTO POR REALIZACIÓN	\$ 41.462,51
VALOR COMERCIAL / DE MERCADO	\$ 414.625,10
VALOR AVALÚO CATASTRAL	\$ 385.648,14
OBJETO DEL AVALÚO	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$ 10.853,44

DESTINO DE CRÉDITO

		TERRENO
VN	VIVIENDA TERMINADA NUEVA	
VU	VIVIENDA TERMINADA USADA	
CV	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	
RM	REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	
CT	COMPRA TERRENO	
CC	COMPRA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	
CA	CAPITAL DE TRABAJO	
OT	OTROS (DESTINO DIFERENTE A VIVIENDA)	X

Fecha de Entrega

Quito, 12 de enero del 2023

Elaborado por:

ARQ. SERGIO ROMERO M.

Firma

Registro SB

SN-2013-00275

Autorización SB

PAQ-2013-1589

INFORME DE AVALÚO CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"



DATOS INICIALES

Nombre del Cliente:

Nombre Representante Legal:

Nombre del Propietario del Bien:

Teléfono del Cliente :

Fecha de asignación:

Fecha de inspección :

Fecha entrega documentación:

Propósito del avalúo:

Objeto del avalúo:

CORPORACIÓN DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"

FUNDACIÓN DE AYUDA MICRO EMPRESARIAL "FUNDAMIC"

0992432939

miércoles, 4 de enero de 2023

jueves, 5 de enero de 2023

jueves, 5 de enero de 2023

Actualización del bien

Determinar el Valor Justo del Mercado

TIPO DE BIEN: (situación actual del inmueble)

Terreno urbano.

1. UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicación

Dirección :

TERRENO URBANO, UBICADO EN LOS ARUPOS S/N Y LOS MORTIÑOS, PARROQUIA SAN MIGUEL DEL CANTÓN Y CIUDAD DE SALCEDO.

País:

Ecuador

Ciudad

Salcedo

Provincia :

Cotopaxi

Sector / Barrio

Chipoalo

Cantón:

Salcedo

Lote No:

s/n

Parroquia actual:

San Miguel

Núm. Predio:

05055004021602700

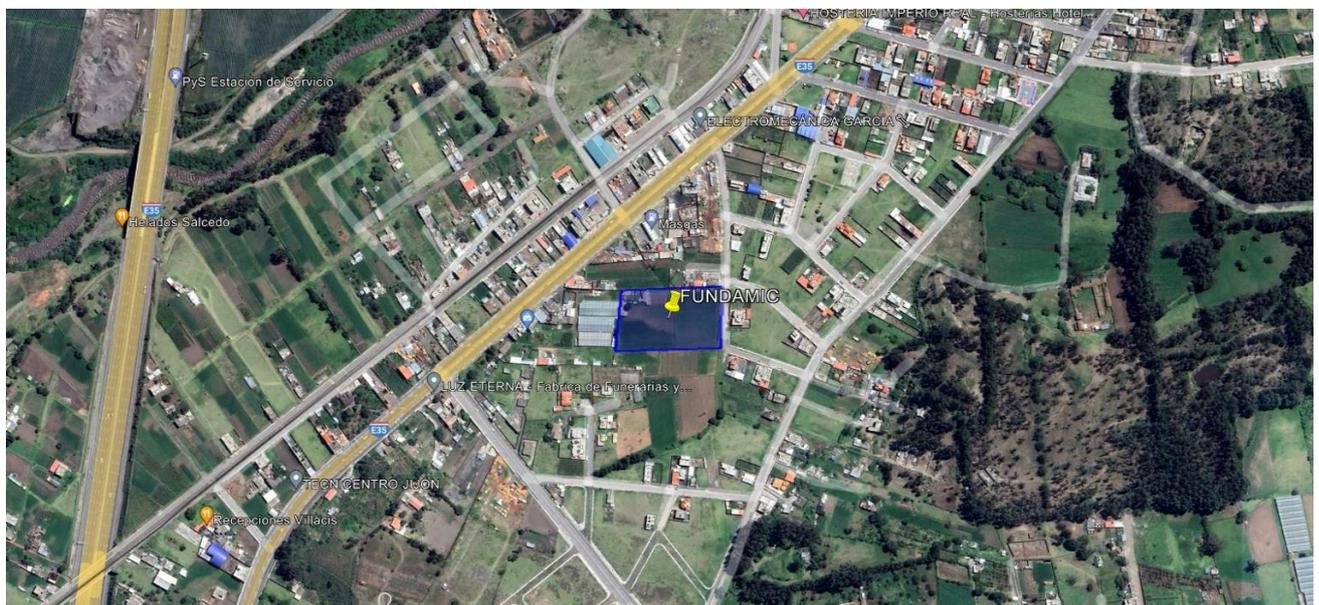
Parroquia anterior

San Miguel

Coordenadas georreferenciales

-1.052705° S ; -78.597211° O

1.2 Esquema



VISTA DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



VISTA DEL INMUEBLE EN LA MANZANA



VISTA DEL INMUEBLE EN EL PLANO

2. SITUACIÓN LEGAL

2.1 Propiedad Horizontal

SI	<input type="checkbox"/>
NO	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2 Aprobaciones Municipales (para construcciones de hasta 4 años y por avance de obra)

Planos aprobados	N/A
Permisos de construcción	N/A

2.3 Título de Adquisición o Documentación legal utilizada

Tipo :	ESCRITURA DE COMPRA VENTA
Otorgada por :	SR. XAVIER FERNANDO TOVAR ESPINOZA Y SRA. SILVIA YOLANDA FREIRE PORRAS
A favor de :	FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL "FUNDAMIC"
Notaría:	PRIMERA DEL CANTÓN SALCEDO
Fecha :	15/12/2015
Fecha de inscripción :	10/2/2016

3. LINDEROS SINGULARES DE LA PROPIEDAD

LINDEROS SINGULARES DEL TERRENO

3.1 En Escrituras

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	116,40 m.	Sr. José Gualpa
SUR:	121,80 m.	Sr. Luis Antonio Reinoso
ESTE:	70,00 m.	Camino Público
OESTE:	68,20 m.	Sr. Floresmilo Arias y Sr. Hugo Paredes
TOTAL SUPERFICIE:	8.222,30 m ²	

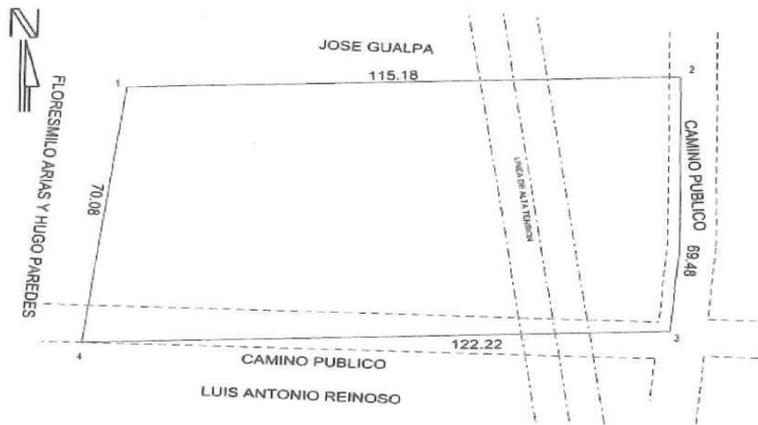
3.2 En sitio

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	116,40 m.	Sr. José Gualpa
SUR:	121,80 m.	Sr. Luis Antonio Reinoso
ESTE:	70,00 m.	Calle Los Arupos
OESTE:	68,20 m.	Sr. Floresmilo Arias y Sr. Hugo Paredes
TOTAL SUPERFICIE:	8.222,30 m ²	

OBSERVACIONES: Se tiene una afectación vial de 775,91m². por la prolongación de la calle Los Mortiños que se halla planificada por el GAD Municipal del Cantón Salcedo. terreno al cual le atraviesa las líneas de Alta Tensión y que limita en 957.67 m². su uso pero puede ser utilizadas como áreas verdes, instalaciones deportivas abiertas, juegos infantiles entre otras.

3.3 CUADRO DE AFECTACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2.
AFECTACIÓN VIAL	774,91
ALTA TENSIÓN	957,67
ÁREA ÚTIL REMANENTE	6.417,50
ÁREA TOTAL	8.150,08



PLANO DE AFECTACIÓN SEGÚN GAD MUNICIPAL DE SACEDO

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Plusvalía

Alta:	
Media:	
Baja:	x

OBSERVACIONES:

4.2 Clasificación

Comercial:	
Residencial:	x
Industrial:	
Financiera:	
Otras:	

OBSERVACIONES: El inmueble se halla localizado en un sector netamente agrícola con tendencia a lo residencial,

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

Al momento el terreno como tal se encuentra rentado para actividades agrícolas de con el cultivo de productos de ciclo corto y crianza de animales en bajo volumen.

4.3 Facilidades del sector / Servicio público

		ZONA	CALLE	INMUEBLE
Teléfono		x	x	
Energía eléctrica		x	x	
Agua Potable		x	x	
Alcantarillado	a	x	x	
Internet		x		
Vías :	Pavimentadas			
	Asfaltadas			
	Adoquinadas	x	x	
	Empedradas			
	Tierra / Lastre			
	Otras			
Transporte Colectivo		x		
Cercanía Zonas Comerciales		x		
Alumbrado público:		x	x	
Servicio de recolección de basura:		x	x	
Bordillos y aceras:		x	x	

OBSERVACIONES: El terreno al momento de la inspección se determinó que no cuenta con todos los servicios básicos, como agua y luz, ya que se encuentran suspendidos.

Equipamiento urbano

ELEMENTO	DISTANCIA
GASOLINERA MASGAS	0,10 km.
HOSTERÍA IMPERIO REAL	0,40 km.
UNIDAD EDUCATIVA SALCEDO	0,60 km.
REGISTRO CIVIL SALCEDO	0,80 km.
CLÍNICA SALCEDO	0,90 km.
PLAZA AUGUSTO DÁVALOS	0,80 km.

4.4 Vulnerabilidad del sector

Riesgo de inundación	Ninguno
Riesgo de deslaves	Ninguno
Contaminación ambiental cercana	Ninguno
Contaminación sonora cercana	Ninguno

4.5 Seguridad del sector y/o conjunto habitacional

El sector cuenta con la ayuda particular de la policía nacional y de los mismos habitantes.

4.6 Descripción general del sector y/o conjunto habitacional

El sector cuenta con todos los servicios básicos, se observa equipamiento urbano a 0,5km a la redonda. La mayor concentración de equipamiento urbano se encuentra en el centro de Salcedo a 1,5km. El paso lateral Latacunga y la vía Salcedo - Ambato se encuentran a corta distancia de los predios de este sector.

4.7 Tipo de construcción predominante

El tipo de construcción predominante del sector es de hormigón armado, viviendas de estrato medio de dos plantas de diferentes acabados, tipología y alturas así como su uso, pero en su mayoría se trata de construcciones formales e informales.

4.8 Índice de saturación de la zona

0% - 25%	
26% - 50%	x
51% - 75%	
76% - 100%	

4.9 Población

NULA	
MEDIA	x
DENSA	

NIVEL SOCIOECONÓMICO	
ALTO	
MEDIO	x
BAJO	

4.10 Vías de acceso

El sector en general cuenta con vías de acceso de primer orden asfaltadas como la Vía Ambato - Salcedo, además vías secundarias como la Calle Los Arupos y la Calle Los Mortiños en la cual se halla el terreno motivo de la valoración.

5. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

5.1 Descripción general del bien y distribución interna

El bien inmueble a ser valorado es un terreno ubicado al sur de la ciudad de Salcedo en el sector Chipoalo, cuenta con todos los servicios básicos, actualmente las mismas se encuentran suspendidas. En el terreno existe una construcción en mal estado de mantenimiento y en obra gris. La misma se excluye de la valoración del inmueble.

5.2 Tipo de propiedad

	Terreno	x
	Casa	
	Departamento	
	Oficina	
	Otros	
Primer Uso	SI	
	NO	
	NO APLICA	x

5.3 Bien declarado como patrimonio cultural

Si	
No	x

5.4 Características panorámicas

El sector cuenta con vista hacia montañas del sector.

5.5 Densidad habitacional permitida

Baja

5.6 Intensidad de construcción permitida

La intensidad permitida en el sector Cos 45% ; Cos Planta Baja 135%

5.7 Servidumbres o restricciones

Ninguna.

5.8 Zonificación Municipal

Urbana

5.9 Características del terreno donde se encuentra el inmueble

Forma	Regular
Topografía	Plana
Dimensiones	
En escrituras	8.222,30 m2.
Reales	8.222,30 m2.
Ocupación y Uso del suelo	Residencial
Edificabilidad	2 pisos, altura 6 metros

5.10 Consideraciones de riesgo ambiental para propiedades residenciales

Actividades realizadas en la propiedad

- a. Se realizan actividades industriales en la propiedad.
- b. Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado.
- c. Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, en el pasado.
- d. Otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación.

SI	NO	DESC.
	x	

Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminables

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

SI	NO	DESC.
	x	

Otros posibles problemas ambientales

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

SI	NO	DESC.
	X	
	X	
	X	
	X	

Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

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

SI	NO	DESC.
	X	
	X	
	X	
	X	

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA INTERIOR DEL TERRENO Y CALLE LOS ARUPOS



LINDERO NORTE Y VISTA INTERIOR DEL TERRENO



VISTA CONSTRUCCIÓN CHANCHERAS



VISTA CONSTRUCCIÓN E INTERIOR TERRENO



VISTA CONSTRUCCIÓN Y LINDERO OESTE



VISTA LINDERO SUR



VISTA LINDERO SUR Y LINDERO ESTE (CALLE LOS ARUPOS)

7. AVALÚO / ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE COSTO	
ENFOQUE DE INGRESOS	X
ENFOQUE DE MERCADO	X

7.1 VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO	m2.	8.222,30	0,010	\$ 82,22
				Renta/mes \$ 82,22
TOTAL				\$ 10.853,44

7.2 VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO REMANENTE	m2.	6.477,50	\$ 60,44	\$ 391.474,01
TERRENO ALTA TENSIÓN	m2.	957,67	\$ 24,17	\$ 23.151,09
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$	414.625,10

7.3 VALOR DE VENTA RÁPIDA

TERRENO	\$ 373.162,59
---------	----------------------

7.4 VALOR DE AVALÚO CATASTRAL

TERRENO	\$ 385.648,14
---------	----------------------

7.5 Fundamentación de costos unitarios y metodología o enfoque utilizado para el cálculo

La valoración del bien inmueble terreno se la realizó utilizando método comparativos con las ventas similares en el sector.

7.6 Análisis Inmobiliario

Deficiencias / Atributos

Se observa en el sector lotes urbanizados, en vía de desarrollo y expansión urbana, su ubicación con relación a la ciudad de Salcedo es buena y el sector está muy bien conectado con vías principales.

Bienes similares en venta (áreas, costo por m2, formas de pago, plazos. Referencias comparables)

1.-Vendo terreno en Salcedo sector barrio Chipualo de 500,00 m2. cuenta con todos los servicios básicos, listo para escriturar, calles adoquinadas, junto al inmueble de la valoración valor \$ 35.000,00 dólares.
2.-Terrenos de venta de 1.200,00 m2. de superficie, sector de Chipualo Salcedo, zona urbanizada cuenta con servicios básicos, tiene una pequeña casita, agua de riego, valor \$ 85.000,00 dólares, v /m2. \$ 70,83 dólares.
3.-Vende terreno en Salcedo barrio Chipualo de 60000 m2., cuenta con todos los servicios básicos, calle adoquinada, valor \$ 50.000,00 dólares. v/c m2. \$ 83.33 dólares.
4.- Vendo terreno en Salcedo, barrio Chipualo de 817,00 m2. cuenta con todos los servicios básicos, listo para escriturar, calles adoquinadas, agua de riego, valor \$ 68.000,00 dólares. v/c m2. \$ 83.23 dólares.
Promedio de la homogenización \$ 60.44

Demanda de la zona

La demanda en la zona es normal

Facilidad de Liquidación

Cuenta con buenas posibilidades de comercialización a mediano y corto plazo.

Grupo que puede demandar el bien

Sector medio

Recomendaciones sobre el tratamiento del bien, mantenimiento y reparaciones. (para compras, adjudicaciones y daciones)

El inmueble al momento no cuenta con buen mantenimiento en forma general.

El bien brinda condiciones de habitabilidad:

SI
NO
NO APLICA

x

Condicionamientos y exclusiones del avalúo

El avalúo se ha realizado en el momento y en las condiciones actuales sin considerar daños que puedan suceder en lo posterior.

Fecha de Entrega

Quito, 12 de enero del 2023

Elaborado por:

ARQ. SERGIO ROMERO M.

Firma:

--

Registro SB:

SN-2013-00275

Autorización SB:

PAQ-2013-1589