

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

CENTRAL PENÍNSULA - LLIGUA



CENTRAL PENINSULA Y LLIGUA



IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: 0111017019000 Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Quinta	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
6 febrero de 1.995		Ambato	6 febrero de 1.995
Gravámenes			

DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Urbanización La Península	Sector : Socavón
Dirección: Acceso por la Panamericana Norte a la Urb. La Península con dirección a las Minas	
Parroquia: Itazamba	Ciudad: Ambato Ciudad: Ambato Provincia: Tungurahua

INFORMACIÓN Y TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona rural rústico agrícola industrial, se considera desde el tanque de presión, obras de infraestructura, bases de los generadores, canales de desfogue, construcciones de protección, casa de máquinas, oficinas de control, galpones de 2 y 3 pisos de altura, sala de equipos, bodegas, plataformas, subestación, caseta de control, guardianías y viviendas. Tiene un área de construcción de 944,52 M2., obras exteriores de 2.115,24 M2., en el acceso está registrado el año de construcción, en 1.961, la construcción data de 63 años.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Parcial
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, es de tipo agrícola industrial, de estrato socio económico bajo, no dispone de servicios requeridos para una habitualidad.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía baja.

Nivel socio económico de medio a bajo, tipología del sector agrícola industrial.

ACCESIBILIDAD:

Por la Panamericana Norte, a la urbanización La Península, con dirección a las minas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Forma	Topografia
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Con propiedad de Fausto Villacrés / Con calle pública.	170,65 m./3,40 m.
	Con propiedad de Juana Toscano/ Con propiedad de Segundo José Moreta.	83,89 m./162,02 m.
SUR :	Con propiedad de Fermín Lluca/Con río Ambato	67,79 m./198,80 m.
ESTE:		
OESTE:	Con propiedad de Fausto Villacrés y Ernesto Manobanda / Con calle pública.	168,86 m.
	Con calle pública y propiedad de Gustavo Arcos/Con calle acceso desde la Panamericana	70,43 m./89,33 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		12.543,14 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en el barrio "La Península", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios, el estado muestra el desgaste por el paso del tiempo. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 63 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 17 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 90.000,00, área 10.000,00 M2. ubicado en el sector norte. Vende Valerie Zabala Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 9,00 cada M2.
 * Terreno a \$ 1'800.000,00, área 200.000,00 M2. ubicado cerca de Nuevo Puerto Seco. Vende Valerie Zabala. Cód. Anunciante:5RCE83 Cód. Plusvalía:143706843. Venta a \$ 9,00 cada M2

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
CONSTRUCCIÓN CUBIERTA CENTRAL PENINSULA						417.477,84
CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA CENTRAL PENINSULA						410.607,80
CONSTRUCCIÓN CUBIERTA LIGUA						17.676,20
CONSTRUCCIÓN SUBESTACION PENINSULA						434.430,58
TOTAL						1.280.192,42

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 1.280.192,42

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
BASE DE RADIADORES CENTRAL LLIGUA			1.447,42
MUROS DE CONTENCION CENTRAL PENINSULA			7.481,34
MUROS DE CONTENCION CENTRAL PENINSULA			126.134,45
PLAYA SUBESTACION PENINSULA			344.021,40

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
TERRENO CENTRAL PENINSULA	10.381,84	216.398,07
TERRENO CENTRAL LIGUA	1.093,03	22.783,05
TERRENO SUBESTACION PENINSULA	1.068,27	22.266,87
V. UNIT./M2	20,84	261.447,99

AVALUO DEL TERRENO \$ 261.447,99

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	1.280.192,42
AVALUOS ADICIONALES \$	479.084,61
AVALUO DEL TERRENO \$	261.447,99
AVALUO TOTAL \$	2.020.725,02

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	1.818.652,52
COMERCIAL	2.020.725,02
REPOSICION	2.222.797,52

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



LETRERO

INSTALACIONES

INSTALACIONES



INSTALACIONES

INSTALACIONES

INSTALACIONES

Fraissl KPI
Dario Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

CONSTATACIÓN FÍSICA DE BIENES DE LA EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO REGIONAL CENTRAL NORTE S.A - AÑO 2024

EDIFICIOS



FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

EDIFICIO MATRIZ AMBATO



EDIFICIO INSTITUCIONAL AMBATO MATRIZ



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :01-02-172-001-000

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Tercera	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
15 mayo 2.017	Dra. Catalina Mantilla	Pastaza	01 junio 2.017
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



ASPECTO GENERAL DEL INMUEBLE

ATENCIÓN AL PÚBLICO

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio "Centro"	Sector :
Dirección: Avenida 12 de noviembre y calle Espejo	
Parroquia: Celiano Monge	Cantón Ambato Ciudad Ambato Provincia Tungurahua

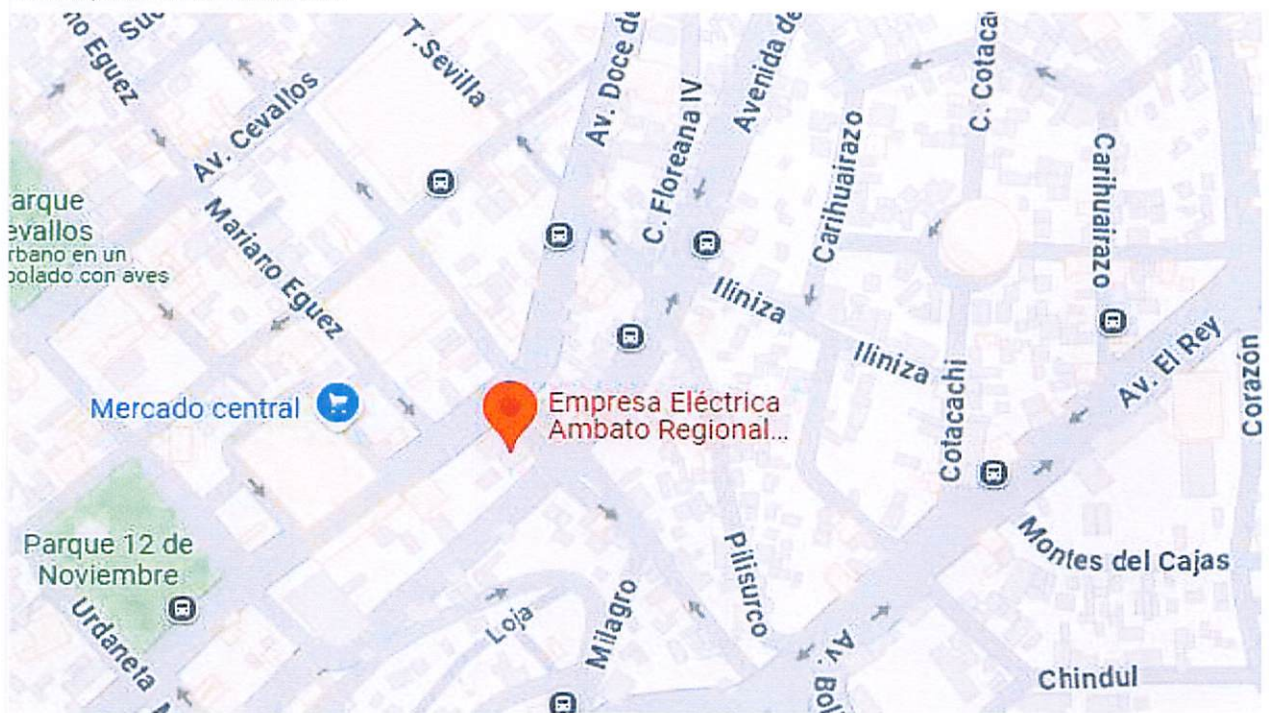
INFORMACIÓN Y TIPO DE INMUEBLE

Este inmueble de hormigón armado, es una edificación conformada principalmente de dos torres unidas por una edificación de una planta, una torre de siete plantas, de oficinas tiene un ascensor, la otra de doce plantas, 8 plantas de oficinas, una planta de salón de uso múltiple con baterías sanitarias,, terraza con cuarto de máquinas, terraza y bodegas; tiene dos ascensores y gradas para circulación vertical contadas desde el nivel de circulación y un bloque de tres plantas, con accesos totalmente independientes al igual que las actividades que se desarrollan al interior. El auditorio, con plazoleta y hall de acceso, cuenta con pantalla, escenografía, sala de proyección, baterías sanitarias para el público y para los vestidores tras bastidores construcción en tres niveles como parte del conjunto de edificios. El acceso al Auditorio es independiente, cuya capacidad es de 280 personas, butacas de muy buena calidad y mantenimiento, cuenta con áreas de camerinos, sonorización y baterías sanitarias tanto para hombres como para mujeres. Buen mantenimiento; así el piso es de duela de chanul lacada, el acceso al auditorio, es de cerámica monoquema de alto tráfico en la esta zona se ubican baterías sanitarias para el público tiene sonorización, muy buen mantenimiento en todos los espacios.

Como parte de este complejo de edificios, con obras exteriores, como cerramientos, muros de contención, terrazas peatonales, estacionamientos cielo abierto y en subsuelos, escaleras de emergencia en cada torre, una planta de generación de emergencia y cisterna para todo el conjunto de edificios de la matriz.

EDIFICIO INSTITUCIONAL AMBATO MATRIZ

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad es de gran actividad comercial, dispone de todo de servicios como: salud, comerciales tiendas, talleres, restaurantes servicios financieros-bancarios, entre otros servicios, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de ordenamiento urbano como: calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía, servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con media hacia la alta plusvalía.

Nivel socio económico medio y medio alto, tipología del sector residencial y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes, parques y plazas; cuenta con transporte público.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

El edificio en su conjunto como tal, se constituye en un hito urbano, tanto por la ubicación como por el aporte estético de una arquitectura moderna y bien lograda, al estar en una pendiente natural se recurrió a nivelar el terreno, siendo necesaria la construcción de un muro de contención, que forma parte del inmueble, como parte del cerramiento. En cumplimiento de la norma de seguridad se ubicaron escaleras de escape en cada torre, cuidando de la estética, siendo un detalle que visualmente, se integra volumétricamente.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

EDIFICIO INSTITUCIONAL AMBATO MATRIZ

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Plana
			Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE: Avenida 12 de noviembre	77.15 m.
SUR: Calle 13 de abril	77.41 m.
ESTE: Calle Espejo	34.17 m.
OESTE: Callejón s/n	43.91 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS 3.032,96 M2.	Municipio 3.048,02 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El conjunto de edificaciones tiene un buen estado de mantenimiento y conservación en general, lo que mejora la condición del inmueble. Los mantenimientos son con mano de obra especializada y buenos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace 49 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 31 años, la que se incrementa con las mejoras continuas. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación además dentro de este análisis se considera el mantenimiento y conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 320.000,00, área 1.000,00 M2. ubicado en Ficoa-Las Ilusiones Centro de Ambato. Vende Remax Capital Cod. Anunciante:5R4JFL Cod. Plusvalía:143495571 Valor por M2., a \$ 320, 00 cada M2.

* Terreno a \$ 350.000,00. área 640,00 M2. ubicados en Los Higos y Los Toces Centro Ambato. Vende Marisol Anda Cod. Anunciante:5TL00I Cod. Plusvalía:145557738 Valor por M2., a \$ 547, 00 cada M2.

* Terreno a \$ 180.000,00. área 600,00 M2. ubicado Av. de las Américas Centro Ambato. VendeInmoimpkto Inmobiliaria Cod. Anunciante:5RTL71 Cod. Plusvalía:145557738 Valor por M2, \$ 300,00 cada M2.

El conjunto de edificaciones esta en una zona centrica y consolidada, la información obtenida es de lo que se considera centro de Ambato, en el municio valoran a \$ 510,51 cada M2. El valor a aplicarse es el más cercano al mismo que es \$ 547,00 cada

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
AUDITORIUM	573.27 m2	650.00	100%	93%	604.50	346,541.72
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	4,204.77 m2	600.00	100%	80%	480.00	2,018,289.60
EIFICIO BLOQUE A	1,676.26 m2	650.00	100%	80%	520.00	871,655.20
EDIFICIO BLOQUE B	612.40 m2	550.00	100%	80%	440.00	269,456.00
TOTAL						3,505,942.52

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	3,505,942.52
--------------------------------------	--------------

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION		V/UNIT.	V/U REAL	TOTAL	
ESCALERA DE ESCAPE	GLOBAL			214,540.78	3,720,483.30

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$	214,540.78
--------------------------------	------------

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	3,032.96	
V. UNIT./M2	995.00	3,017,795.20

AVALUO DEL TERRENO \$	3,017,795.20
-----------------------	--------------

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	3,505,942.52
AVALUOS ADICIONALES \$	214,540.78
AVALUO DEL TERRENO \$	3,017,795.20
AVALUO TOTAL \$	6,738,278.50

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	6,064,450.65
COMERCIAL	6,738,278.50
REPOSICION	7,412,106.34

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraisst KPI
Dario Fraisst

Ing. Darío Bolaños Fraisst
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EDIFICIO MATRIZ PUYO



EDIFICIO MATRIZ PUYO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior: Predio No. :67136	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Primera	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
11 de abril de 1.991	Dr. Lauro Garrido	Pastaza	12 de abril de 1.991
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



ASPECTO GENERAL DEL INMUEBLE

ASPECTO FRONTAL DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector :
Dirección: Calle 27 de febrero entre las calles Atahualpa y Ceslao Marín	
Parroquia: Puyo	Cantón Pastaza
Ciudad Puyo	Provincia Tungurahua

TIPO E INFORMACIÓN DE INMUEBLE

Una edificación de hormigón armado, que tiene planta baja, mezanine y tres pisos altos, fue planificado y construido, con la debida aprobación de planos.

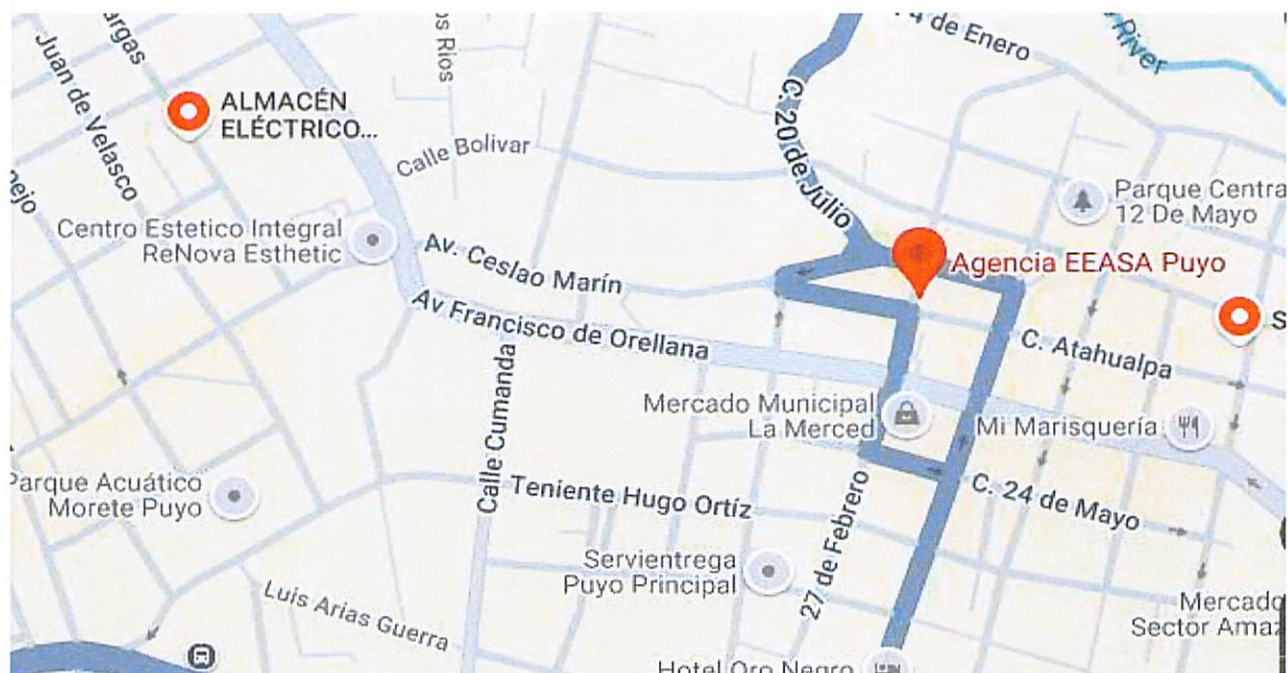
La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil 579,44 M2., implantados en un lote de 140,60 M2., valor que se considera para la valoración. Tiene aproximadamente 33 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura, en la que se indica que se encuentra como un edificio de hormigón armado, de acuerdo a la escritura con fecha 11 de abril de 1.991, en la que se encuentra la información del

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios de salud, comerciales tales como: tiendas, talleres, restaurantes entre otros servicios, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes, tales como la Avenida Real Audiencia Galo Plaza, calles aledañas como Las Lagunas, Bellavista, de forma directa; cuenta con transporte público.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Forma	Topografía	
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana	X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente	

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Con propiedad de María Eloisa Sánchez y Tisalema	15,37 m.
SUR:	Con propiedad de Cooperativa de ahorro y crédito San Francisco	14,55 m.
ESTE:	0,98 m. propiedad de Patricia Peralta	9,04 m.
	8,07 m. propiedad de Fausto Cáceres	
OESTE:	Con Avenida 17 de abril	9,83 m.
AREA	140,60 M2.	

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio ubicado en el centro económico de la ciudad, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y medianos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 33 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 47 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 12.500,00, área 800,00 M2. ubicado en el sector Veracruz. Venta a \$ 15,62 cada M2.
 * Terreno a \$ 120.000,00. área 650,00 M2. ubicado en el centro del Puyo, Venta a \$ 184,62 cada M2.
 * Terreno a \$ 110.000,00. área 3.000,00 M2. ubicado Puyo vía Tena. Venta a \$ 36,67 cada M2.
 Al ubicarse el inmueble en el centro del Puyo, se encontró una sola oferta en el sector del inmueble en estudio, que no es aplicable por el área del terreno en estudio, que incide directamente en el valor, se aplica un valor de **\$ 45,00 cada metro cuadrado**. El área física según la escrituras es de 140,60 M2., valor aplicado en el presente estudio.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
PLANTA BAJA	139,05 m2	200,00	100%	80%	160,00	22.248,00
MESANINE	119,22 m2	200,00	100%	80%	160,00	19.075,20
PLANTA 1er. PISO ALTO	119,22 m2	200,00	100%	80%	160,00	19.075,20
PLANTA 2do. PISO ALTO	119,22 m2	200,00	100%	80%	160,00	19.075,20
PLANTA 3er. PISO ALTO	82,73 m2	200,00	100%	80%	160,00	13.236,80
TOTAL	579,44 m2					92.710,40

AVALUOS ADICIONALES

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 92.710,40

	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	140,60	
V. UNIT./M2	442,08	62.156,45

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DEL TERRENO \$ 62.156,45

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	92.710,40
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	62.156,45
AVALUO TOTAL \$	154.866,85

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	139.380,16
COMERCIAL	154.866,85
REPOSICION	170.353,53

ARCHIVO FOTOGRÁFICO

		
FACHADA 1	FACHADA 2	INMUEBLE INTERNO

Fraissl KPI



Ing. Dario Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EDIFICIO NUEVO PUYO



EDIFICIO NUEVO PUYO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave: 170105240248014113		Clave Catastral anterior: 12805150140000000000 Predio No. :67136	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Tercera	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
15 mayo 2.017	Dra. Catalina Mantilla	Pastaza	01 junio 2.017
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio "Juan Montalvo"	Sector :
Dirección: Avenida 9 de Octubre y Avenida 13 de Abril	
Parroquia: Puyo	Cantón Pastaza
Ciudad Puyo	Provincia Pastaza

TIPO DE INMUEBLE

Una edificación de hormigón armado, de cuatro plantas, tres desde el nivel cero y un subsuelo, fue planificado y construido, con buenos acabados, con la debida aprobación de planos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 886.97 M2., la guardiana de 14,16 M2., zona deportiva 355,20 M2., Área total 1.256,33M2. Parqueaderos y plaza 385,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 48 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, cédula catastral, en la que se indica que se encuentra como una vivienda, de acuerdo a la escritura con fecha 27 de Mayo de 1.976, en la que se encuentra la información del inmueble.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios variados como: de salud, comerciales tales como: tiendas, restaurantes entre otros servicios, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes y transporte público.

Las vías de acceso están asfaltadas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Forma		Topografía	
Vacío <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/>
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente <input type="checkbox"/>

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS	
NORTE: Calle Bolívar Feicán	50,91 m.
SUR: Avenida 13 de abril	62,00 m.
ESTE: Avenida 9 de octubre	48,37 m.
OESTE: Lote 1	49,31 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	3.000,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Juan Montalvo", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y buenos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 48 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 32 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 120.000,00. área 650,00 M2. ubicado en el centro del Puyo, Venta a \$ 184,62 cada M2.

* Terreno a \$ 110.000,00. área 3.000,00 M2. ubicado Puyo vía Tena. Venta a \$ 36,67 cada M2.

Al ubicarse el inmueble en el centro del Puyo, se encontró una sola oferta en el sector del inmueble en estudio, que no es aplicable por el área del terreno en estudio, que incides directamente en el valor, se aplica un valor de \$ 92,65 cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
EDIFICIO	886.97 m2	1,200.00	100%	95%	1,140.00	1,011,145.80
GUARDIANIA	14.16 m2	1,200.00	100%	95%	1,140.00	16,142.40
ZONA DEPORTIVA	63.52 m2	450.00	100%	95%	427.50	27,154.80
PARQUEDEROS Y PLAZA	24.35 m2	280.00	100%	95%	266.00	6,477.10
TOTAL						1,060,920.10

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 1,060,920.10

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2,974.97	
V. UNIT./M2	45.00	133,873.65

AVALUO DEL TERRENO \$ 133,873.65

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	1,060,920.10
AVALUOS ADICIONALES \$	-
AVALUO DEL TERRENO \$	133,873.65
AVALUO TOTAL \$	1,194,793.75

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	1,075,314.38
COMERCIAL	1,194,793.75
REPOSICION	1,314,273.13

ARCHIVO FOTOGRÁFICO

		
FACHADA 1	INMUEBLE INTERNO	FACHADA 3

	
FACHADA 2	LETRERO

Fraissl KPI

Dario Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EDIFICIO MATRIZ TENA



EDIFICIO MATRIZ TENA



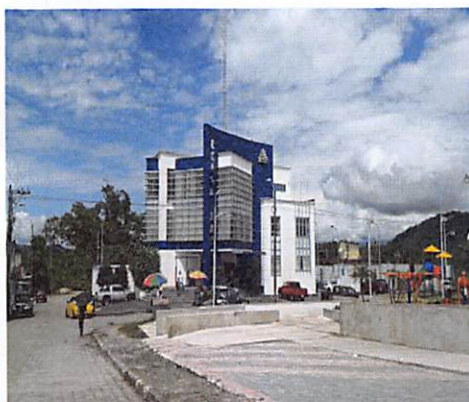
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría de Archidona		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
15 diciembre 2.008	Dra. Maura Eliza Belalcázar Santana		Archidona	02 febrero 2.009
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio "Aeropuerto No. 1"	Sector :
Dirección: Calle Rocafuerte y calle Jorge Carrera Andrade	
Parroquia:	Cantón y Ciudad: Archidona Provincia Napo

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta conformado por: Una edificación de hormigón armado, de tres plantas, tres desde el nivel cero y un subsuelo, de una edificación de hormigón armado destinado a baños y vestidores, y otra edificación destinada a cuarto de bombas, fue planificado y construido, con la debida aprobación de planos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 726,54 M2. del edificio, baños y vestidores de 14,16 M2., cuarto de bombas de 4,00 M2., Área total 751,62 M2. Área abierta de 39,86 M2., implantado en un lote de 2.500,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 16 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 15 de diciembre de 2.008, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios de salud, educación, comerciales tales como: tiendas, comercios variados, restaurantes entre otros servicios, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes, con transporte público.

Las vías de acceso están adoquinadas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas,

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Calle Rocafuerte	50,00 m.
SUR:	Propiedad Misión Josefina	50,00 m.
ESTE:	Calle Jorge Carrera Andrade	50,00 m.
OESTE:	Propiedad Misión Josefina	50,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		2.500,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Aereopuerto No.1", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y buenos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 16 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 64 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 175.000,00, área 10.000,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Asesoría Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 3MR316 Cód. Plusvalía: 91451736 Venta a \$ 17,50 cada M2.
 * Terreno a \$ 37.600,00, área 443,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Impacta Servicio Inmobiliario. Cód. Anunciante: 5TI1PG Cód. Plusvalía: 145477666 Venta a \$ 84,90 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará como el que se aproxima al planteado en el municipio y por relación de tamaño. El valor que se aplica en este caso es de **\$ 84,90 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE	V/UNITARIO	%	%	V. UNITARIO	VALOR
NIVEL	CONSTRUCCION	REPOSICION	CONSTRUC.	CONSERVAC.	REAL	TOTAL
EDIFICIO	726,54 m2	1.200,00	100%	99%	1.188,00	863.129,52
BANOS Y VESTIDORES	21,08 m2	850,00	100%	99%	841,50	17.738,82
CUARTO DE BOMBAS	4,00 m2	650,00	100%	99%	643,50	2.574,00
TOTAL						883.442,34

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 883.442,34

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT.	V/U REAL	TOTAL
REPOSICION			

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.500,00	
V. UNIT./M2	84,90	212.250,00

AVALUO DEL TERRENO \$ 212.250,00

SUMA DE AVALUOS

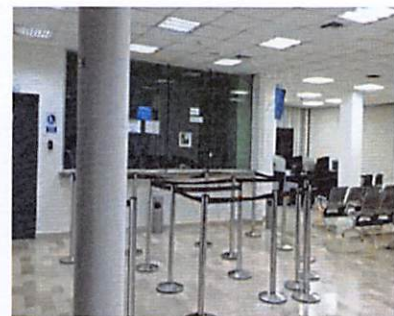
AVALUO DE EDIFICACIONES \$	883.442,34
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	212.250,00
AVALUO TOTAL \$	1.095.692,34

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	986.123,11
COMERCIAL	1.095.692,34
REPOSICION	1.205.261,57

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



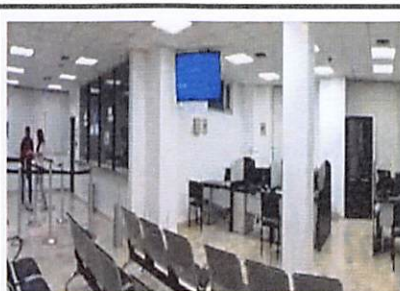
FACHADA 1



INMUEBLE INTERNO



FACHADA 2



INMUEBLE INTERNO



FACHADA 3

Fraissl KPI



Ing. Dario Bolanos Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

CONSTATACIÓN FÍSICA DE BIENES DE LA EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO REGIONAL CENTRAL NORTE S.A - AÑO 2024

COMPLEJOS



FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

COMPLEJO CATIGLATA



COMPLEJO CATIGLATA



IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: 0111058001000 Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
6 febrero de 1.995		Ambato	6 febrero de 1.995
Gravámenes			



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Catiglata - La Península		Sector :	
Dirección: Calle Ottawa y Nueva York			
Parroquia: Izamba	Cantón: Ambato	Ciudad: Ambato	Provincia: Tungurahua

INFORMACIÓN Y TIPO DE INMUEBLE

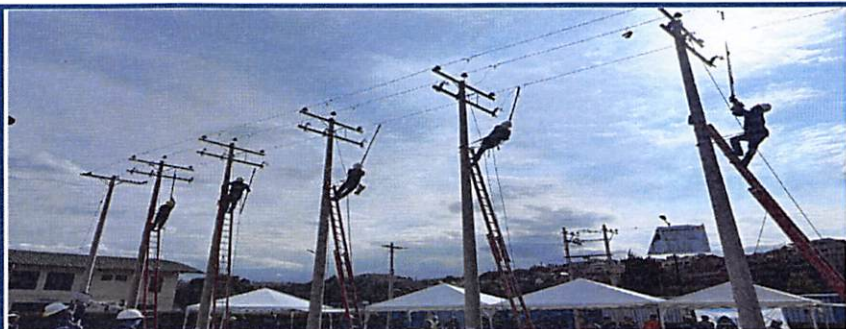
El inmueble ubicado en una zona rural rústico agrícola, industrial, comercial y residencial de clase media. Es un centro de acopio y repuestos requeridos para el servicio de la empresa.

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil 3.305,27M2. del edificio, de una y dos plantas. Valores que se consideran para la valoración. Cuenta con cerramiento perimetral, también parte de la valoración. Tiene resiente construcción, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 27 de septiembre de 2.006, en la que se encuentra la información del inmueble.

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



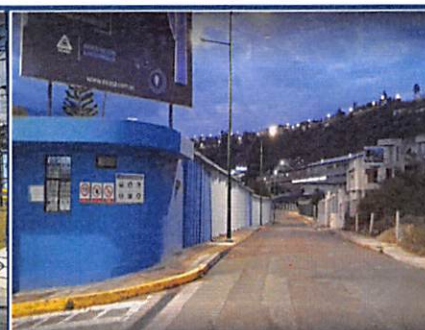
PARQUEADERO



INSTALACIONES



CERRAMIENTO



FACHADA SUR

Fraissl KPI

Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA, EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

COMPLEJO, AGENCIA Y CECÓN LORETO



COMPLEJO LORETO



IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: 0115075001000 Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Quinta		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
20 julio de 1.962	Dr. Hernán Santamaría Sancho		Ambato	14 enero de 1.963
Gravámenes				



DATOS DEL INMUEBLE

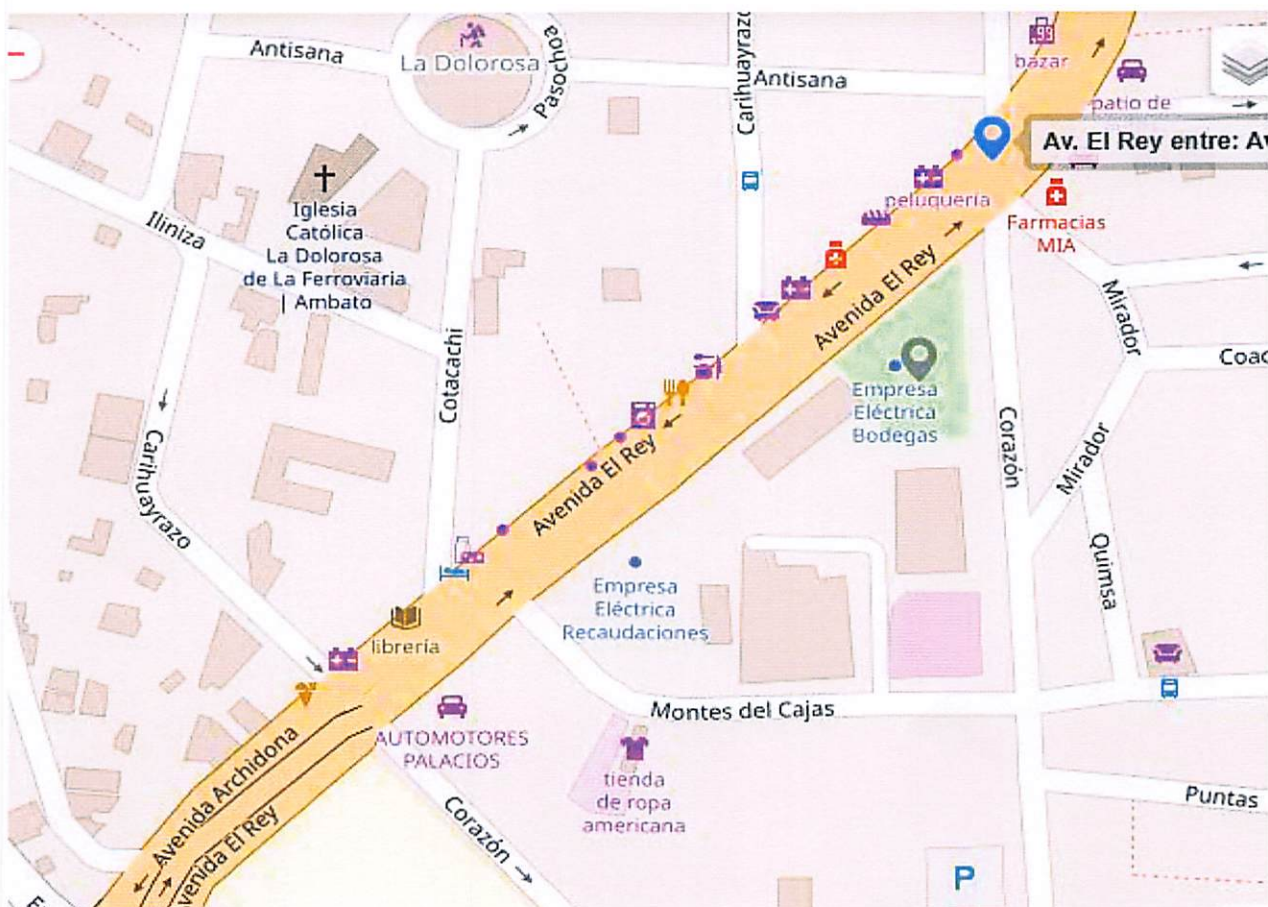
Ubicación: La Dolorosa	Sector : Bellavista
Dirección: Avenida El Rey entre Av. Los Andes y Junín	
Parroquia: Huachi Loreto	Cantón: Ambato
Ciudad: Ambato	Provincia: Tungurahua

INFORMACIÓN Y TIPO DE INMUEBLE

El inmueble de 9.622,31 M2., se trata de una manzana de forma triangular, ubicado en una zona céntrica urbana, completamente consolidada, encontramos tipologías: comercial, educativa, financiera, tanto bancos como cooperativas de ahorro y crédito, empresas públicas y residencial de clase media.

La edificación en estudio, es un Centro control Regional de la empresa, incluye agencia de Recaudación. tiene un área de construcción útil 3.324,46 M2. del edificio, de una y dos plantas con distintas temporalidades de construcción. Valores que se consideran para la valoración. Cuenta con cerramiento perimetral, también parte de la valoración.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET ☒

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, es multifuncional se encuentran: instituciones educativas, financieros, de gestión, comerciales y residenciales, de estrato socio económico medio a medio alto.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

ACCESIBILIDAD:

Vías de primer orden por estar en el centro de la ciudad de Ambato, cuenta con todos los servicios urbanos así como transporte interurbano.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>		Esquinero <input type="radio"/>		Regular <input checked="" type="radio"/>	Topografia
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input checked="" type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Plana	X
				Pendiente	

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE**

		ESCRITURAS
NORTE:	Con avenida El Rey.	148,84 m.
SUR:	Con calle Junín	136,57 m.
ESTE:	Con Avenida Loa Andes	120,15 m.
OESTE:		
AREA SEGUN ESCRITURAS		9.741,54 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en centro urbano de Ambato, sector La Dolorosa, tiene un muy buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios-económicos, tiene una buena distribución de las áreas administrativas, facilitando las actividades del personal, el estado muy bueno. Considerando que la vida útil de edificaciones de estas condiciones es de 60 años, tiene una vida remanente de 57 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 273.700,00, área 782,00 M2. ubicado en el sector centro Huachi-Loreto. Vende Ing. Freddy Naranjo Cód.

Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 350,90 cada M2.

* Terreno a \$ 580.000,00, área 3.054,00 M2. ubicado sector Huachi Chico. Vende Ing. Freddy Naranjo Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX. Venta a \$ 189,91 cada M2

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
CONSTRUCCIONES	3,324.46 m2	350.00	100%	80%	280.00	930,848.80
AGENCIA CECOM LORETO NO VALORADA DEBIDO A FALLA ESTRUCTURAL			0%			-398,187.73
TOTAL						532,661.07

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 532,661.07

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 0.00

AVALUO DE TERRENO

	270	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO		9,741.54	
V. UNIT./M2		150.60	1,467,075.92

AVALUO DEL TERRENO \$ 1,467,075.92

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$	532,661.07
AVALUOS ADICIONALES	\$	
AVALUO DEL TERRENO	\$	1,467,075.92
AVALUO TOTAL	\$	1,999,736.99

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	1,799,763.29
COMERCIAL	1,999,736.99
REPOSICION	2,199,710.69

ARCHIVO FOTOGRAFICO



Fraissl KPI

Dario Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

CONSTATACIÓN FÍSICA DE BIENES DE LA EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO REGIONAL CENTRAL NORTE S.A - AÑO 2024

AGENCIAS



FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA AHUANO



AGENCIA AHUANO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Pública
Fecha de Escritura	Notaria	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
6/1/2016	Notaria Segunda del cantón Tena	Palora	18/2/2025	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Carretera E436 dirección al Oleoducto de Petroamazonas Sector :	Tena
Dirección:	Carretera E436 dirección al Oleoducto de Petroamazonas	
Parroquia: Ahuano	Cantón y Ciudad: Tena	Provincia: Napo

TIPO DE INMUEBLE

El predio se encuentra en un sector de baja plusvalía, que se dedica a las actividades agrícolas y así mismo existen terrenos descuidados o baldíos, por lo cual se lo denomina como un sector bajo nivel, así mismo no cuenta con mucho crecimiento urbanístico.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El predio dispone de calles asfaltadas y redes de energía eléctrica.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION ☒
 ALUMBRADO ☒
 RED DE TV CABLE ☐
 ALCANTARILLADO ☐
 AGUA POTABLE ☐

Especifique

Tiene ☐
 Aéreo ☐
 No tiene ☐
 No tiene ☐
 No tiene ☐

RED TELEF. INTERNET ☐
 ACERAS ☒
 BORDILLOS ☒
 CALZADA ☒
 TRAS. PUBLICO ☐

Especifique

No tiene ☐
 Pavimento ☐
 Tiene ☐
 Tiene ☐
 No tiene ☐

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector se encuentra con la siguiente:

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas pavimentadas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

AGENCIA CHONTAPUNTA

Estado del terreno

Vacío <input checked="" type="radio"/>		Esquinero <input type="radio"/>		Forma <input type="radio"/>	Topografía
Construido <input type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input type="radio"/>		Regular <input type="radio"/>	Plana X
				Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS
GENERALES DEL INMUEBLE
ESCRITURAS

NORTE (m): Carretera e436	50,00
SUR (m): Terreno de Jose Vizcarra Cobo	50,00
ESTE(m): Terreno de Jatun Sacha	60,00
OESTE(m): Terreno de Jose Vizcarra Cobo	60,00
AREA SEGUN ESCRITURAS	3.000,00

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Es un terreno Baldío y sin mantenimiento

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
TERRENO	3.000,00 m2	1,46	0%	100%	1,46	4.378,54
					0,00	0,00
TOTAL						4.378,54

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 4.378,54

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	3.000,00
V. UNIT./M2	1,46
	4.380,00

AVALUO DEL TERRENO \$ 4.380,00

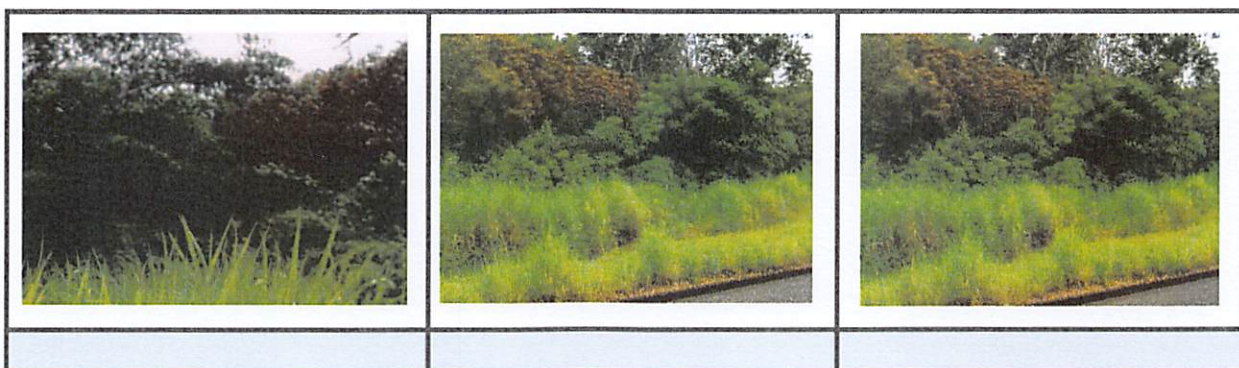
SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES	
AVALUOS ADICIONALES	
AVALUO DEL TERRENO	\$ 4.380,00
AVALUO TOTAL	\$ 4.380,00

RESUMEN DE AVALUO

VENTA RAPIDA	\$ 3.942,00
COMERCIAL	\$ 4.380,00
REPOSICION	\$ 4.818,00

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

A blue ink signature of Darío Bolaños Fraissl, written in a cursive style.

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

A blue ink signature of Isabel Sánchez Luna, written in a cursive style.

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA ARAJUNO



AGENCIA ARAJUNO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Aclaratoria
Fecha de Escritura	Notaria Tercera	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
17/2/2017	Notaria Tercera	Arajuno	17/2/2017	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector :
Dirección:	
Parroquia: Arajuno	Cantón y Ciudad: Arajuno
	Provincia: Pataza

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la calle santiago Calapucha y Ernesto Perez, conformado por: Una edificación de dos plantas construida en el año 2017, en hormigón armado, la que funcionan oficinas , atención al público u otros.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

Agencia diseñada y construida integralmente, con 2 plantas, posee instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, cajas de atención al público, en el exterior se visualiza láminas de alucobond azul, hormigón armado, vidrio y perfiles metálicos.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE (m): lote 1	20,00
SUR (m): calle Santiago Calapucha	20,00
ESTE(m): área verde	20,00
OESTE(m): lote 2	20,00
AREA SEGUN ESCRITURAS	400,00

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tiene un estado de conservación medio, con acabados generales muy buenos, tiene un estilo con líneas simples y geometría euclidiana, tiene el sentido horizontal, con estructuras y acabados de buena calidad, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 50 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno en venta a 2 cuadras de la agencia Area m2:150,00, fuente 0,95, tamaño 0,90, forma, 0,90, Homogenizados, 0,93 El valor que se aplica en este caso es de **\$ 12,33, cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
EDIFICIO	399,49 m2	600,00	100%	90%	540,00	215.124,60
TOTAL						215.124,60

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 215.124,60

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	399,49 m2	
V. UNIT./M2	13,50	5.393,12

AVALUO DEL TERRENO \$ 5.393,12

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$ 215.124,60
AVALUOS ADICIONALES	\$
AVALUO DEL TERRENO	\$ 5.393,12
AVALUO TOTAL	\$ 220.517,72

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	198.465,94
COMERCIAL	220.517,72
REPOSICION	242.569,49

ARCHIVO FOTOGRÁFICO

		
FACHADA FRONTAL	FACHADA SUR	FACHADA ESTE
		
INMUEBLE INTERNO	CERRAMIENTO	BODEGA

Fraissl KPI



Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA BAÑOS



AGENCIA BAÑOS



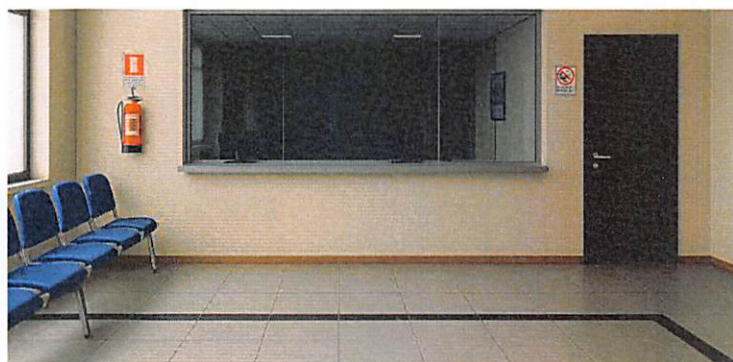
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Quinta	Cantón		Fecha Insc. Reg. Prop.
13 octubre de 1.995	Dr. Hernán Santamaría Sancho	Baños		01 julio 2.006
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA IMAGEN DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio Santa Clara	Sector :
Dirección: Calle Velasco Ibarra y pasaje s/n	
Parroquia: Santa Clara	Cantón y Ciudad: Baños
Provincia: Tungurahua	

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona céntrica, conformado por: Una edificación de dos plantas, en la que funcionan oficinas , atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 340,00 M2. del edificio, bodega de 70,01 M2., Área total 418,0162 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 29 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 13 de octubre de 1.995, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Asfalto
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET ☒

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios de salud subcentro de salud, educación colegios particulares, parque central, parque con piscinas, GAD., comerciales tales como: tiendas, restaurantes entre otros servicios, hotelería, muy importante actividad turística, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes, con transporte público.

Las vías de acceso están asfaltadas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno			Forma	Topografía
Vacio <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana X
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %		Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input checked="" type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

			ESCRITURAS
NORTE:	Calle Ibarra		18,52 m.
SUR:	Propiedad Municipio de Baños		20,03 m.
ESTE:	Propiedad Familia Cepeda		34,79 m.
OESTE:	Con pasaje s/n		30,57 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS			624,79 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Santa Clara", no tiene buen mantenimiento, estado de conservación en general regular, buenos medios acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 29 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 205.000,00, área 4.000,00 M2. ubicado en Centro de Baños de Agua Santa. Vende Real State Ecuadorx. Cód. Anunciante: 5TLOEM Cód. Plusvalía: 145579042 Venta a \$ 51,25 cada M2.

* Terreno a \$ 295.000,00, área 450,00 M2. ubicado en Centro de Baños de Agua Santa. Vende Remax Impacta Servicio Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 890601001-438 Cód. Plusvalía: 142478477 Venta a \$ 655,55 cada M2., en este anuncio incluye un hotel.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor del terreno más el valor Municipal, el promedio de los dos valores es **\$ 36,92 cada metro cuadrado**.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE	V/UNITARIO	%	%	V. UNITARIO	VALOR
NIVEL	CONSTRUCCION	REPOSICION	CONSTRUCCION	CONSERVACION	REAL	TOTAL
EDIFICIO	340,00 m2	750,00	100%	90%	675,00	229.500,00
BODEGAS	78,01 m2	480,00	100%	90%	432,00	33.700,32
TOTAL	418,01 m2					263.200,32

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 263.200,32

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT.	V/U REAL	TOTAL
	REPOSICION		

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	624,79	
V. UNIT./M2	36,92	23.067,25

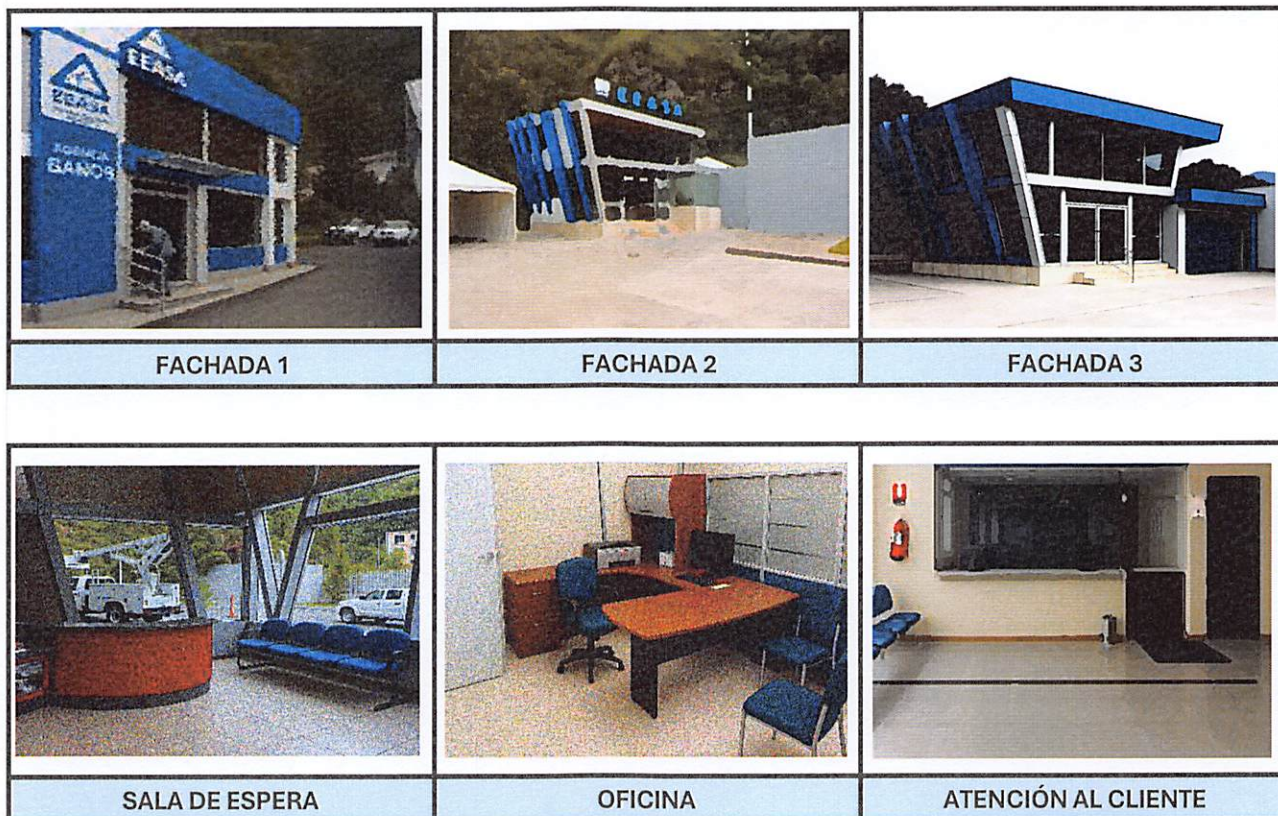
AVALUO DEL TERRENO \$ 23.067,25

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	263.200,32
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	23.067,25
AVALUO TOTAL \$	286.267,57

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	257.640,81
COMERCIAL	286.267,57
REPOSICION	314.894,32

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA CHOTAPUNTA



AGENCIA CHONTAPUNTA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Aclaratoria
Fecha de Escritura	Notaria		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
18/10/2018	Notaría Pública del Cantón Tena		Tena	18/10/2018
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Av. LosYutzos y calle Hilda Barragán	Sector :	Chonta Punta
Dirección:	Av. LosYutzos y calle Hilda Barragán		
Parroquia: Chonta punta	Cantón y Ciudad: Arajuno	Provincia: Napo	

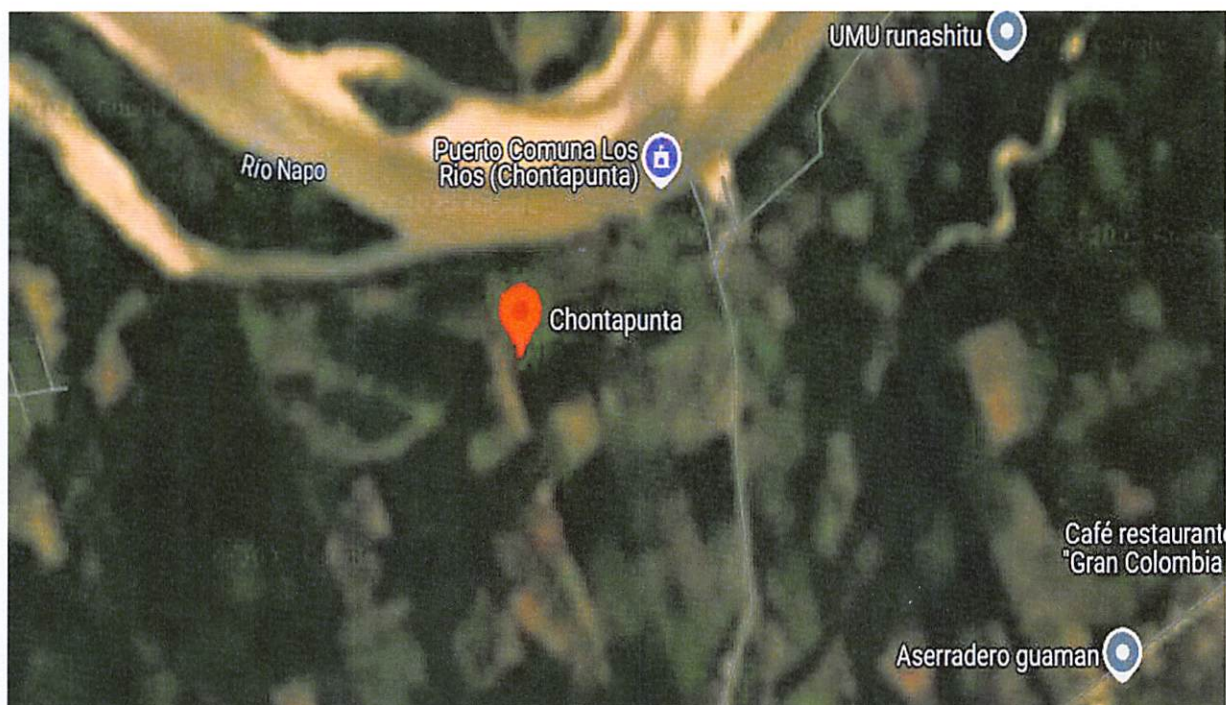
TIPO DE INMUEBLE

El predio se encuentra en un sector de baja plusvalía, predominada por actividades del sector comercial y agrícola, carece de calles asfaltadas y alcantarillado. Por las características que tiene la propiedad y la zona que se encuentra ubicada se puede confirmar que es un sector de bajo nivel.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

Agencia diseñada y construida integralmente, con 2 plantas, posee instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, cajas de atención al público, en el exterior se visualiza láminas de alucobond azul, hormigón armado, vidrio y perfiles metálicos.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION ☐
ALUMBRADO ☒
RED DE TV CABLE ☐
ALCANTARILLADO ☐
AGUA POTABLE ☒

Especifique

Sin asfalto
Aéreo
no tiene
no tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET ☒

ACERAS ☒
BORDILLOS ☐
CALZADA ☐
TRAS. PUBLICO ☐

Especifique

Aérea
Pavimento
no tiene
no tiene
no tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector se encuentra con la siguiente

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

AGENCIA CHONTAPUNTA

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>		Esquinero <input type="radio"/>		Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input type="radio"/>		Regular <input type="radio"/>	Plana X
				Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS
GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE (m):	lote 4-1	31,00
SUR (m):	Avenida Los Yutzos	31,00
ESTE(m):	Lote 1	16,13
OESTE(m):	Calle Hilda Barragán	16,13
AREA SEGUN ESCRITURAS		500,03

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tiene un estado de conservación bueno, con acabados generales muy buenos, tiene un estilo con líneas simples y geometría euclidiana, tiene el sentido horizontal, con estructuras y acabados de buena calidad, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 50 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
EDIFICIO	555,00 m2	465,00	100%	90%	418,50	231.802,50
TOTAL						231.802,50

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 231.802,50

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	555,00 m2	
V. UNIT./M2	7,89	4.378,95

AVALUO DEL TERRENO \$ 4.378,95

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$	231.802,50
AVALUOS ADICIONALES	\$	
AVALUO DEL TERRENO	\$	4.378,95
AVALUO TOTAL	\$	236.181,45

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	212.563,31
COMERCIAL	236.181,45
REPOSICION	259.799,60

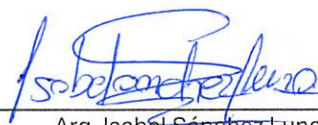
ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI



Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA MOCHA



AGENCIA MOCHA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: 180450010200400400000000 Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Donación
Fecha de Escritura	Notaría Uno	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
3 marzo de 2.020	Dr. Vicente M. Velastegui Arias	Mocha	07 julio 2.020	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector :
Dirección: Calle Juan Armendáris entre San Juan Bautista y Eloy Alfaro	
Parroquia: Mocha	Cantón y Ciudad: Mocha
	Provincia: Tungurahua

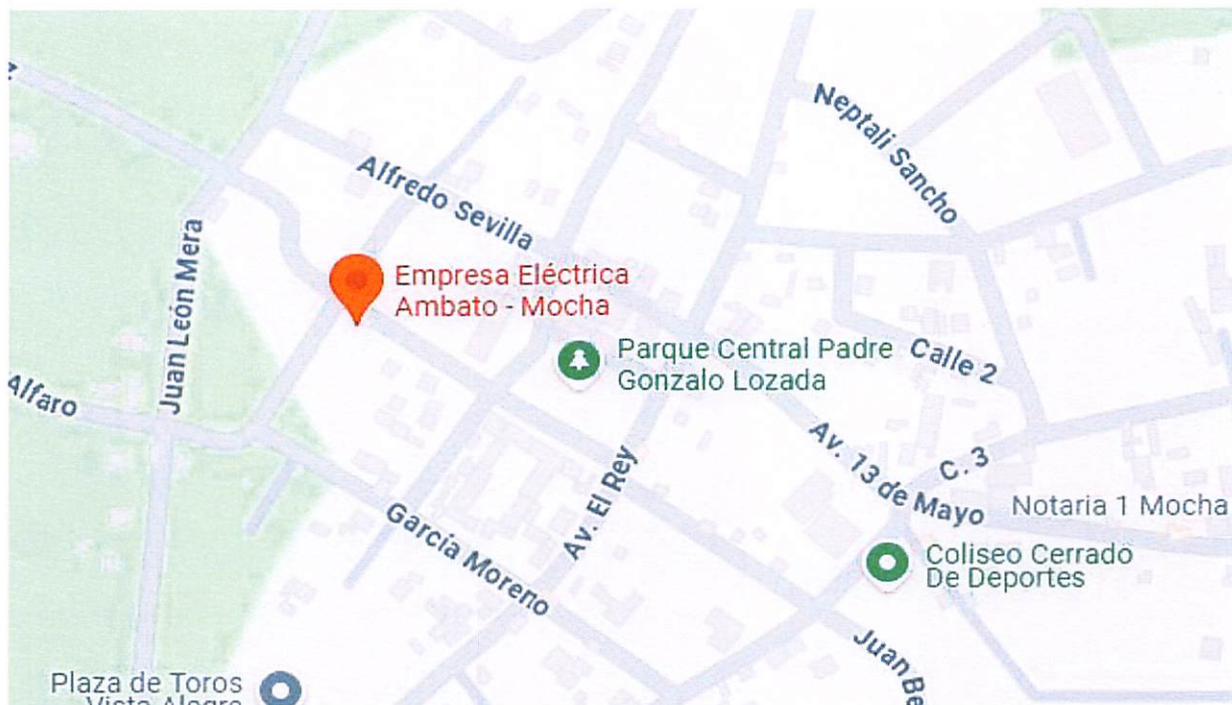
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona céntrica, de la ciudad Mocha, conformado por: Una edificación de dos plantas construida en el año 2.022, en hormigón armado, la que funcionan oficinas , atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 208,77 M2. implantado en un lote de terreno de 501,17 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 2 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 15 de marzo de 2.020, los planos del edificio en el 2.021, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET ☒

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios de salud, educación Escuela Joaquín Hervás, comerciales tales como: tiendas, farmacias, restaurantes, parque central, parque infantil, municipio, biblioteca que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes, con transporte público.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Calle Juan H. Armendáriz	26,95 m.
SUR:	Propiedad de herederos de Alfonso Freire Gavilánez	32,60 m.
ESTE:	Propiedad Zoila Piedad Jácome Ríos	15,00 m.
OESTE:	Propiedad de herederos de Alfonso Freire Gavilánez	19,50m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		501,17 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en la ciudad de Mocha, tiene un muy buen estado de conservación en general con mantenimiento y buenos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 2 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 78 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 98.000,00, área 5.750,00 M2. ubicado en El Rosal, Mocha. Vende Inmobiliaria Confhogar. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 17,04 cada M2.

* Terreno a \$ 25.000,00, área 800,00 M2. ubicado barrio La Merced, cerca al Centro de Mocha. Vende Hogarly. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 31,25 cada M2

* Terreno a \$ 13.500,00, área 215,00 M2. ubicado a 2 cuadras del Centro de Mocha. Vende XX. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 62,80 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor promedio incluido el valor Municipal, el promedio de los dos valores es **\$ 46,00 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
EDIFICIO	208,77 m2	920,00	100%	98%	901,60	188.227,03
TOTAL						188.227,03

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 188.227,03

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	501,17	
V. UNIT./M2	46,00	23.053,82

AVALUO DEL TERRENO \$ 23.053,82

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	188.227,03
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	23.053,82
AVALUO TOTAL \$	211.280,85

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	190.152,77
COMERCIAL	211.280,85
REPOSICION	232.408,94

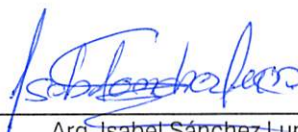
ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI



Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna

Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA PABLO SEXTO



AGENCIA PABLO SEXTO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN			Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.					Aclaratoria
Fecha de Escritura	Notaria		Cantón		Fecha Insc. Reg. Prop.
7/3/2017	Notaria Cuarta Cantón Morona		Pablo sexto		7/3/2017
Gravámenes					

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Isidoro Formafio y Luis Gonzalez	Sector :	Pablo Sexto
Dirección:	Isidoro Formafio y Luis Gonzalez		
Parroquia: Pablo Sexto	Cantón y Ciudad: Pablo Sexto	Provincia: Morona Santiago	

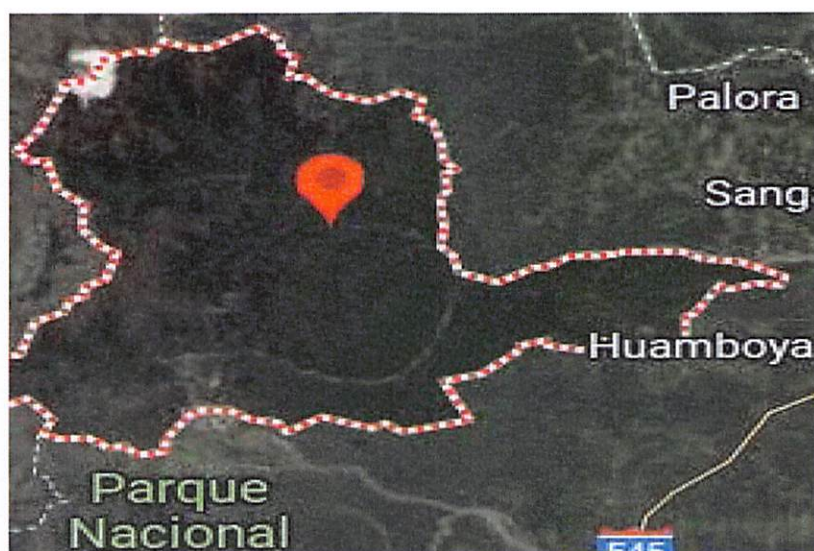
TIPO DE INMUEBLE

El predio se encuentra en un sector de media plusvalía, predominada por actividades del sector turístico y con buena infraestructura de servicios de todo tipo, como comerciales, por las características que tiene la propiedad y la zona que se encuentra ubicada se puede confirmar que es un sector de nivel medio

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

Agencia diseñada y construida integralmente, con 2 plantas, posee instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, cajas de atención al público, en el exterior se visualiza láminas de alucobond azul, hormigón armado, vidrio y perfiles metálicos.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION ☒
ALUMBRADO ☒
RED DE TV CABLE ☒
ALCANTARILLADO ☒
AGUA POTABLE ☒

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET ☒

ACERAS ☒
BORDILLOS ☒
CALZADA ☒
TRAS. PUBLICO ☐

Especifique

Aérea
Pavimento
Tiene
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector se encuentra con la siguiente

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes, transporte.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

AGENCIA CHONTAPUNTA

Estado del terreno

Estado del terreno				Forma	Topografía	
Vacio	<input type="radio"/>		Esquinero	<input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana X
Construido	<input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero	<input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE (m):	Con via Pablo Sexto - Huamboya	20,00
SUR (m):	Lote 1b	20,00
ESTE(m):	ILote 1b	20,00
OESTE(m):	Predio de Floresmilo Verdugo	20,00
AREA SEGUN ESCRITURAS		400,00

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tiene un estado de conservación bueno, con acabados generales muy buenos, tiene un estilo con líneas simples y geometría euclidiana, tiene el sentido horizontal, con estructuras y acabados de buena calidad, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 50 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	401,39 m2	841,00	100%	89%	748,49	299.595,40
TOTAL						299.595,40

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 299.595,40

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	401,39 m2	
V. UNIT./M2	4,80	1.926,67

AVALUO DEL TERRENO \$ 1.926,67

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$	299.595,40
AVALUOS ADICIONALES	\$	
AVALUO DEL TERRENO	\$	1.926,67
AVALUO TOTAL	\$	301.522,07

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	271.369,87
COMERCIAL	301.522,07
REPOSICION	331.674,28

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



FACHADA 1



PARQUEADERO



FACHADA 2



INMUEBLE INTERNO

Fraissl KPI

Ing. Darío Botasanos Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA PATATE



AGENCIA PATATE



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Patate	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
17 marzo de 2.009	Dr. Freddy Ramos Escobar	Patate	17 marzo 2.009
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio El Rosal	Sector :
Dirección: Calles García Moreno y Vicente Rocafuerte esquina.	
Parroquia: Patate	Cantón y Ciudad: Patate Provincia: Tungurahua

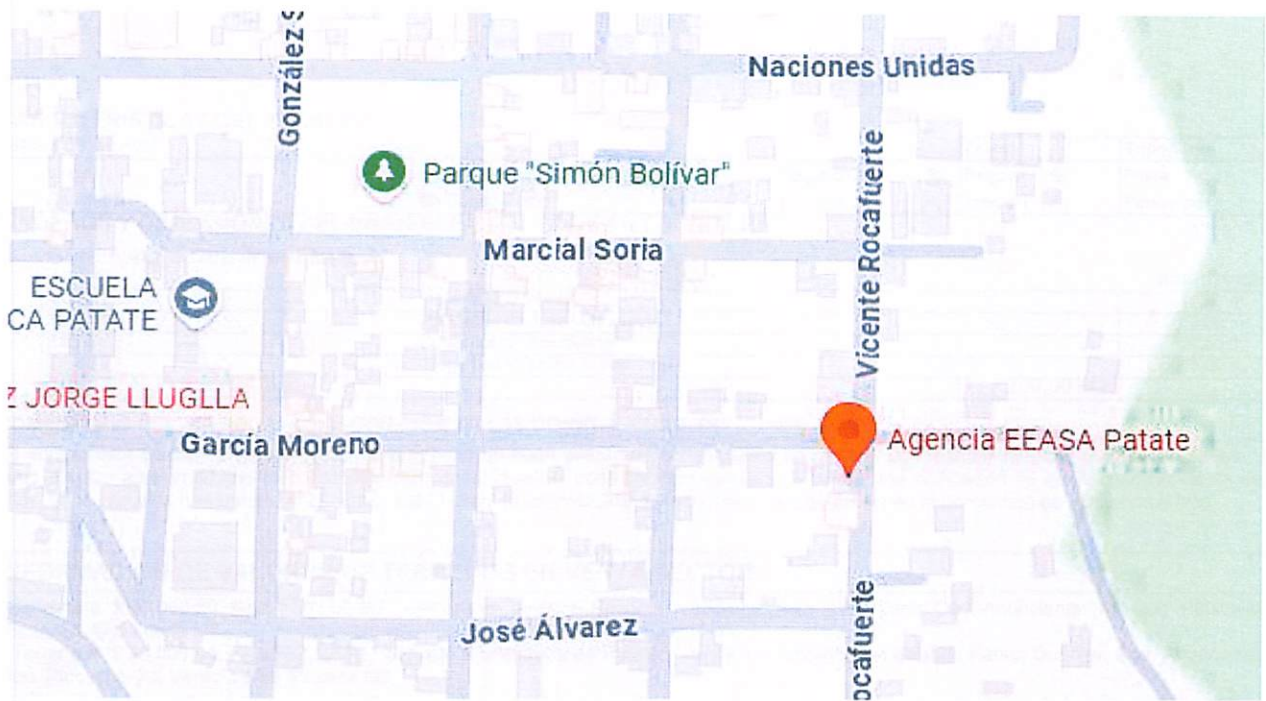
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la calle García Moreno y Vicente Rocafuerte esquina, dentro del casco urbano, conformado por:
Una edificación de una planta, en la que funcionan oficinas, atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 190,00 M2. del edificio, implantado en un lote de 200,00 M2. Valores que se ,condideran para la valoración. Tiene aproximadamente 15 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 17 de marzo de 2.009, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE		Especifique		Especifique	
PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>	Adoquinado	RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>	Aérea
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>	Aéreo	ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimento
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiene	BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>	H.S.
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiene	CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiene
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiene	TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales com: Colegio Patate, Parque Central, locales comerciales de tipo local, tiendas, panaderías, bomberos, hotel, entre otros servicios, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas,

FICHAS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA PALORA



AGENCIA PALORA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Pública
Fecha de Escritura	Notaria	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
26/2/2021	Notaria Pública Segunda del cantón Pastaza	Palora	26/2/2021	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Av. Ibarra y Moroa	Sector :	Palora
Dirección:	Isidoro Formafio y Luis Gonzalez		
Parroquia: Palora	Cantón y Ciudad: Palora	Provincia: Morona Santiago	

TIPO DE INMUEBLE

El edificio se encuentra en un sector de crecimiento y expansión de la ciudad, la ciudad se ha constituido en un centro de desarrollo, cuenta con el equipamiento urbano, transporte interprovincial, forman parte de un sector de expansión residencial.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

Agencia diseñada y construida integralmente, con 2 plantas, posee instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, cajas de atención al público, en el exterior se visualiza láminas de alucobond azul, hormigón armado, vidrio y perfiles metálicos.

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA PELILEO



AGENCIA PELILEO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: 18075651010202400	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Segunda		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
11 de marzo de 1.986	Dr. Luis Eduardo Riofrío Prado		Pelileo	27 septiembre 2.006
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio Pisitanda	Sector : Pisitanda
Dirección: Calle Ibarra y calle Morona	
Parroquia: García Moreno	Cantón y Ciudad: Pelileo
	Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona céntrica, conformado por: Una edificación de una planta, en la que funcionan oficinas atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 272,50 M2. del edificio, de dos plantas. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 17 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 27 de septiembre de 2.006, en la que se encuentra la información del inmueble.

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



FACHADA 1



ATENCIÓN AL CLIENTE



INMUEBLE INTERNO



PARQUEADERO

Fraissl KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA PÍLLARO



AGENCIA PILLARO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Patate	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
10 septiembre de 2.007	Dr. Milton Córdova Espín M. Sc.	Píllaro	10 septiembre de 2.007
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio San Juan		Sector :	
Dirección: Calles s/n y Avenida Carlos Contreras.			
Parroquia: Pillaro	Cantón y Ciudad: Pillaro	Provincia: Tungurahua	

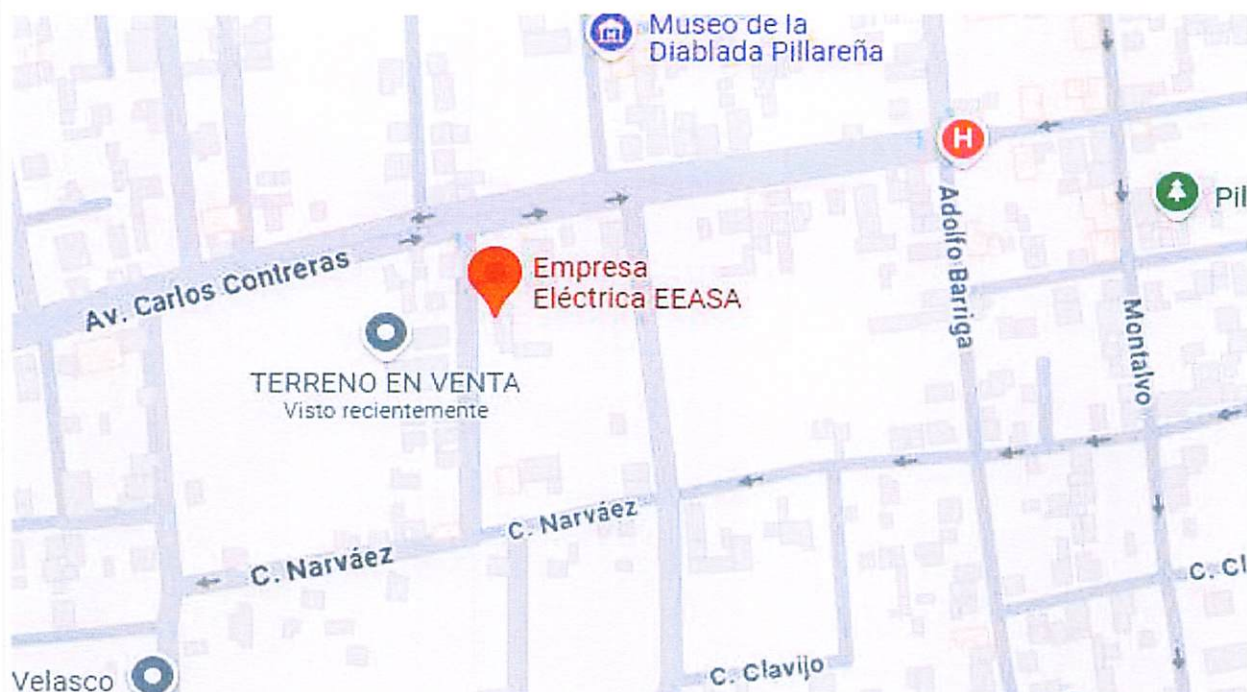
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la calle García Moreno y Vicente Rocafuerte esquina, dentro del casco urbano, conformado por: Una edificación de una planta, en la que funcionan oficinas, atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 509,02 M2. del edificio y bodegas, implantado en un lote de 1.245,45 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 17 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 10 de septiembre de 2.007, en la que se encuentra la información

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado	
Aéreo	
Tiene	
Tiene	
Tiene	

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea	
Pavimento	
H.S.	
Tiene	
Tiene	

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales como: Escuela la Inmaculada, Escuela francisco Montalvo, locales comerciales de tipo local, tiendas, panaderías, Centro Agrícola Cantonal, entidades Financieras como Banco Pichincha, Banco de Fomento, cooperativas de ahorro, Hospital Cantonal Pillaro, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

	ESCRITURAS
NORTE: Propiedad de Lidia Freja Amores Tamayo	36,06 m.
SUR: Propiedad de Wilibaldo Amores	35,60 m.
ESTE: Propiedad de Enrique Erazo	36,80 m.
OESTE: Servidumbre de tránsito.	34,66 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	1.245,45 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "San Juan", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y buenos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 15 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 65 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 50.000,00, área 206,00 M2. ubicado a dos cuadras del mercado San Juan. Vende Mitula Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 242,72 cada M2.

* Terreno a \$ 22.000,00, área 1.129,00 M2. ubicado sector Santa Rosa. Vende Mitula. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 19,49 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores es **\$ 131,10 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
EDIFICIO	431,52 m2	520,00	100%	90%	468,00	201.951,36
BODEGA	74,50 m2	200,00	100%	90%	180,00	13.410,00
TOTAL	506,02 m2					215.361,36

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$

215.361,36

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.197,16	
V. UNIT./M2	131,10	156.947,68

AVALUO DEL TERRENO \$

156.947,68

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	215.361,36
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	156.947,68
AVALUO TOTAL \$	372.309,04

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	335.078,13
COMERCIAL	372.309,04
REPOSICION	409.539,94

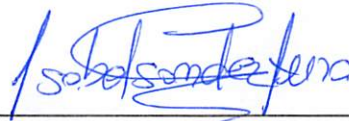
ARCHIVO FOTOGRÁFICO

		
FACHADA 1	INMUEBLE INTERNO	FACHADA 2

Fraissl KPI



Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

AGENCIA QUERO



AGENCIA QUERO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Quero	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
1 septiembre de 2.011	Dr. Arturo Moreno G.	Quero	10 septiembre de 2.012	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio El Recreo		Sector :	
Dirección: 17 de abril y Calle s/n			
Parroquia: Quero	Cantón y Ciudad: Quero	Provincia: Tungurahua	

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la calle 17 de abril y calle S/n, dentro del casco urbano, conformado por: Una edificación de dos plantas, en la que funcionan oficinas, atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 157,53 M2. del edificio y bodegas, implantado en un lote de 1.897,55 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 13 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 1 de septiembre de 2.011, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales como: tiendas de barrio, taller automotriz, librería y servicios, panaderías, entidades Financieras, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera.

Dispone de servicios urbanos; como calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

	ESCRITURAS
NORTE: Calle pública proyectada sin nombre	35,80 m.
SUR: Con lote No. 25 de Luis Fernando Mayorga Villalva	38,24 m.
ESTE: Propiedad de herederos de Luis Antonio Lerena Paredes	54,99 m.
OESTE: Calle pública proyectada sin nombre	46,82 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	1.897,55 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "El Recreo", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 13 años, tiene un buen mantenimiento, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 67 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 39.900,00, área 1.215,00 M2. ubicado en el sector urbano. Vende Ing. Fredy Naranjo Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 32,84 cada M2.
 * Terreno a \$ 119.900,00, área 3.095,00 M2. ubicado en barrio La Concepción. Vende Ing. Fredy Naranjo. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 38,74 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores es **\$ 35,80 cada metro cuadrado**.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	157,53 m2	890,00	100%	98%	872,20	137.397,67
TOTAL	157,53 m2					137.397,67

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 137.397,67

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO	114,36	190,00	170,00	19.441,20

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 19.441,20

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.897,55	
V. UNIT./M2	35,80	67.932,29

AVALUO DEL TERRENO \$ 67.932,29

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	137.397,67
AVALUOS ADICIONALES \$	19.441,20
AVALUO DEL TERRENO \$	67.932,29
AVALUO TOTAL \$	224.771,16

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	202.294,04
COMERCIAL	224.771,16
REPOSICION	247.248,27

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna

Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

CONSTATACIÓN FÍSICA DE BIENES DE LA EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO REGIONAL CENTRAL NORTE S.A - AÑO 2024

SUBESTACIONES



FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN AGOYÁN



SUBESTACIÓN AGOYÁN



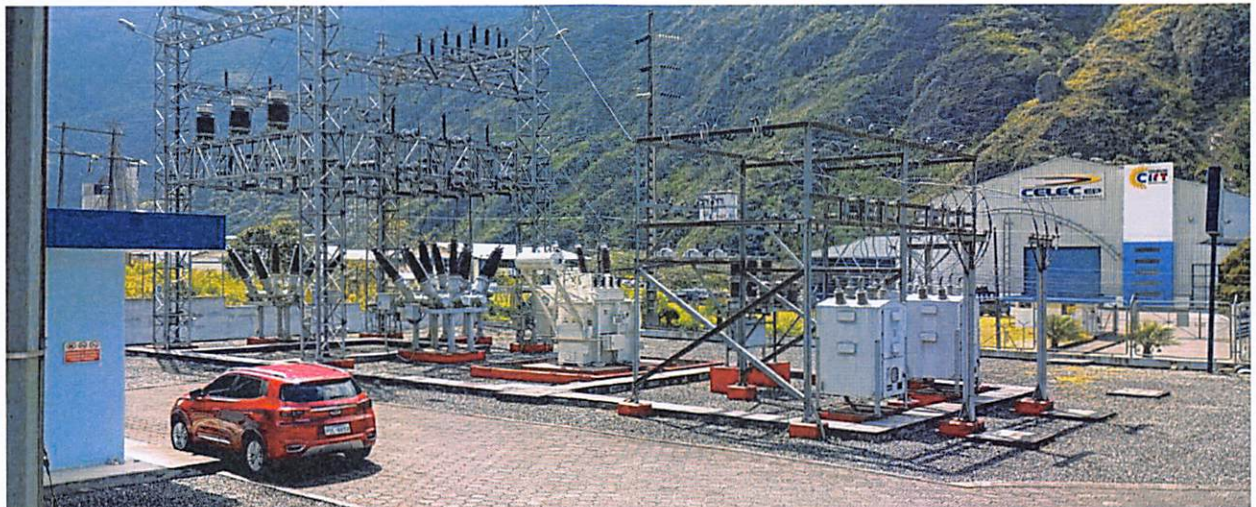
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Comodato
Fecha de Escritura	Notaria Octava		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
11 junio de 2.014	Dr. Augusto Palacios Cabrera		Ambato	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:		Sector :	
Dirección: Vía a Represa Agoyán			
Parroquia: Agoyán	Ciudad: Agoyán	Cantón Baños	Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, están torres de transmisión de energía, un área de circulación vehicular adoquinada y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de XXXXXX M2. del edificio Valores que se ,consideran para la valoración. Tiene 2.014, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Asfalto	
Aéreo	
Tiene	
Tiene	
Tiene	

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea	
Pavimento	
H.S.	
Tiene	
Tiene	

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este no se dispone de servicios de habitabilidad, el inmueble está ubicado al borde de la carretera. Vías asfaltadas con transporte público. Acceso carretera pavimentada.



DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno				Forma	Topografía
Vacio <input type="radio"/>		Esquinero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/>	
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %		Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente	

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE**

			ESCRITURAS
NORTE:	Propiedad de CELEC EP-UNIDAD DE NEGOCIO HIDROAGOYAN		44,97 m.
SUR:	Con carretera Baños-PUYO		59,22 m.
ESTE:	Propiedad de CELEC EP-UNIDAD DE NEGOCIO HIDROAGOYAN		48,46 m.
OESTE:	Con cancha Escuela AGOYAN		50,70 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS			2.527,12 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en vía a Represa Agoyán, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y medianos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 10 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 60 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 25.000,00, área 500,00 M2. ubicado a 14 Km. de la represa en Complejo Río Negro. Vende Antony Heredia. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 50,00 cada M2.

* Terreno a \$ 3'000.000,00, área 66.184,00 M2. ubicado a 12 Km. de la represa. Vende Infinity Mitula. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 45,33 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, un sector próximo a la Represa, se tomará el valor del terreno más el valor Municipal, el promedio de los dos valores es **\$ 47,66 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	69,70 m2	600,00	100%	90%	540,00	37.638,00
TOTAL						37.638,00

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 37.638,00

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
OBRA CIVIL SUBESTACIÓN CERRAMIENTO			50.483,45
OBRA CIVIL SUB CONSTRUCCIÓN PLAYA			222.123,62
OBRA CIVIL CANALIZACION			7.787,24

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.527,12	
V. UNIT./M2	47,66	120.442,54

AVALUO DEL TERRENO \$ 120.442,54

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	37.638,00
AVALUOS ADICIONALES \$	280.394,31
AVALUO DEL TERRENO \$	120.442,54
AVALUO TOTAL \$	438.474,85

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	394.627,36
COMERCIAL	438.474,85
REPOSICION	482.322,33

ANEXOS FOTOGRÁFICO



IDENTIFICACIÓN



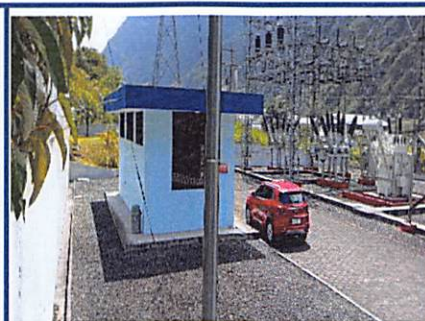
INSTALACIONES



INSTALACIONES



FACHADA 1



FACHADA 2



CASETA



ENTRADA



FACHADA 3



VISTA PANORAMICA

Fraissl KPI

Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN ATOCHA



SUBESTACIÓN ATOCHA - RECONECTADOR EL CARMEN



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral : 180153070801860000	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Segunda	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
17 septiembre de 1.985	Dr. Luis Eduardo Riofrío Prado	Ambato	15 febrero de 1.986
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio El Carmen	Sector :
Dirección: Vía a Atocha - La Quigo, entre calles Quillo y La Heroína	
Parroquia: A.N. Martínez	Cantón y Ciudad: Ambato Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, están torres de transmisión de energía, un área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 174,80 M2., implantas en un lote de terreno de 3.162,26 M2. Valores que se, consideran para la valoración. Tiene constante y buen mantenimiento, con un desgaste correspondiente al tiempo de construcción del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales como: Escuela Guatemala, tiendas vecinales, canchas deportivas, Junta Parroquial.

Dispone de servicios urbanos; como calles asfaltados y empedradas, aceras, transporte urbano, alumbrado público, telefonía, servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, con las calles principales asfaltadas y secundarias empedradas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

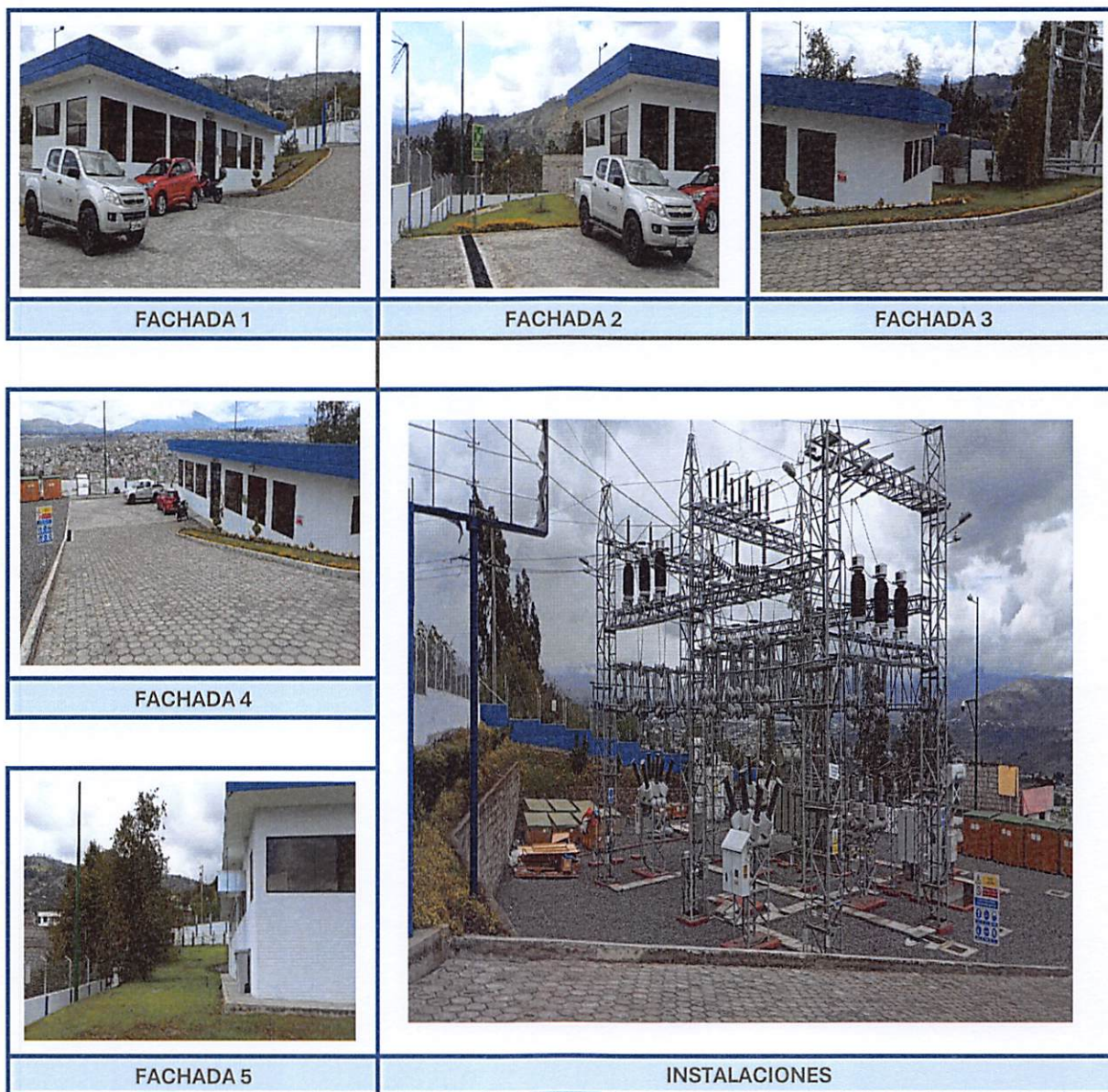
- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas,

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN BAÑOS



SUBESTACIÓN BAÑOS



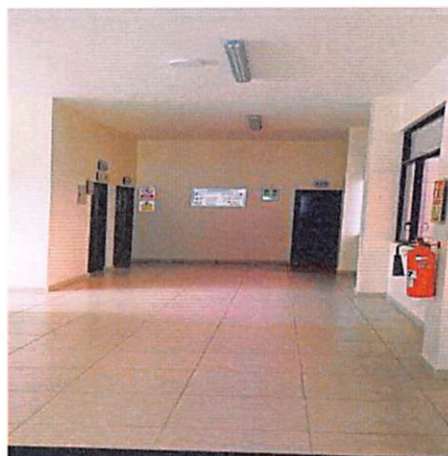
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Quinta Ambato	Cantón		Fecha Insc. Reg. Prop.
26 mayo de 1.995	Dr. Hernán Santamaría Sancho	Baños		5 julio de 1.995
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio Inés Marías		Sector :	
Dirección: Calle Tomás Vargas y calle s/n			
Parroquia: Pititigtic	Cantón y Ciudad: Baños	Provincia: Tungurahua	

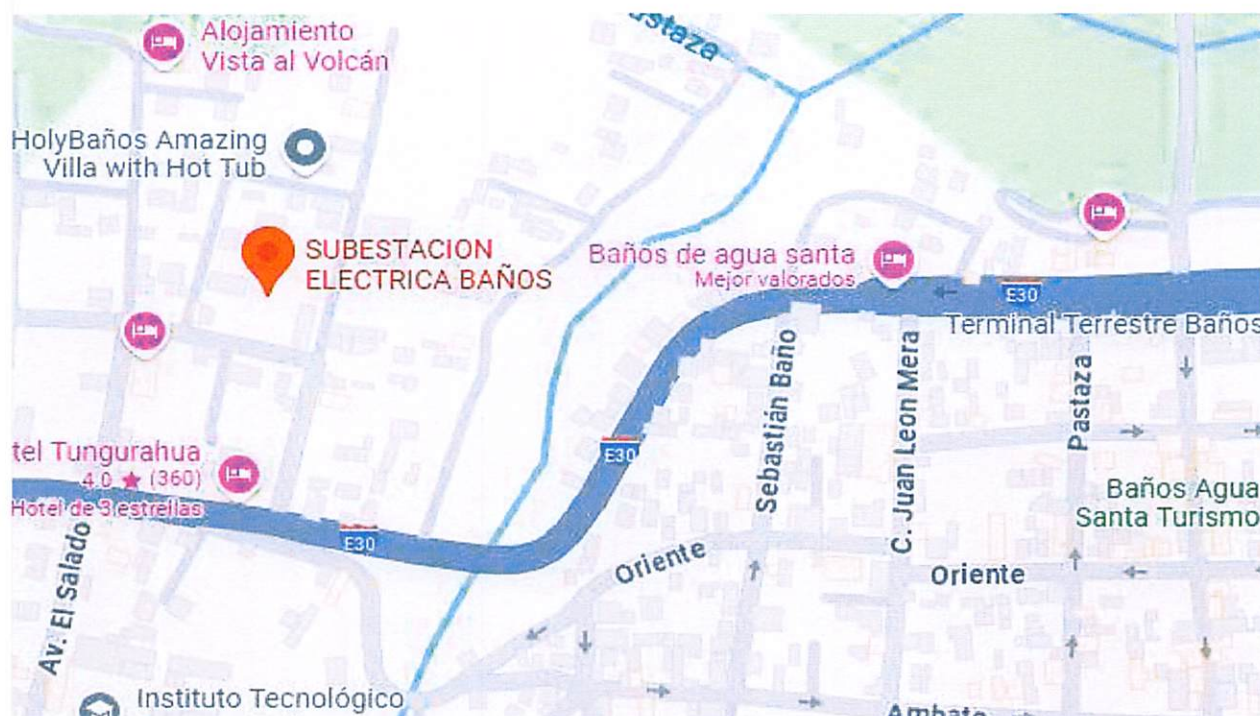
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, están torres de transmisión de energía, un área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de XXXXXX M2. del edificio Valores que se ,consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 29 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 26 de mayo de 1.995, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado	
Aéreo	
Tiene	
Tiene	
Tiene	

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea	
Pavimento	
H.S.	
Tiene	
Tiene	

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales como entidades financieras y estatales, hoteles, hostales por la gran afluencia turística que tiene la ciudad, esta muy próximo el parque Central de Baños, al parque recreacional de piscinas, al Municipio, al Subcentro de Salud; esto condiciona directamente al sector y su entorno, restaurantes entre otros servicios y comercios de todo tipo, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las calles y avenidas circundantes, adoquinadas o asfaltadas con transporte público.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno		Forma		Topografía	
Vacio <input type="radio"/>	En Construcción <input checked="" type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>
				Plana <input checked="" type="radio"/>	Pendiente <input type="radio"/>

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS GENERALES DEL INMUEBLE

NORTE: Propiedad Cooperativa Transportes Baños		46,95 m.
SUR: Con calle s/n		45,69 m.
ESTE: Con calle Tomás Vargas		54,04 m.
OESTE: Con propiedades de varios propietarios		54,68 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		2.517,68 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Inés Marías", tiene un estado regular de conservación en general con mantenimiento y acabados económicos. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 48 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 205.000,00, área 4.000,00 M2. ubicado en Centro de Baños de Agua Santa. Vende Real State Ecuador. Cód. Anunciante: 5TLOEM Cód. Plusvalía: 145579042 Venta a \$ 51,25 cada M2.

* Terreno a \$ 295.000,00, área 450,00 M2. ubicado en Centro de Baños de Agua Santa. Vende Remax Impacta Servicio Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 890601001-438 Cód. Plusvalía: 142478477 Venta a \$ 655,55 cada M2., en este anuncio incluye un hotel.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, que se trata de un sector totalmente consolidado, se tomará el valor del terreno más el valor Municipal, el promedio de los dos valores es **\$ 56,05 cada metro cuadrado**.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	194,37	720,00	100%	85%	612,00	118.954,44
TOTAL						118.954,44
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES						118.954,44

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO			28.500,00
PLAYA			70.932,34
TOTAL AVALUO DE			99.432,34

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.517,68	
V. UNIT./M2	56,05	141.115,96

AVALUO DEL TERRENO \$

141.115,96

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	118.954,44
AVALUOS ADICIONALES	99.432,34
AVALUO DEL TERRENO	141.115,96
AVALUO TOTAL \$	359.502,74

RESUMEN DE AVALUO

VENTA RAPIDA	323.552,47
COMERCIAL	359.502,74
REPOSICION	395.453,01

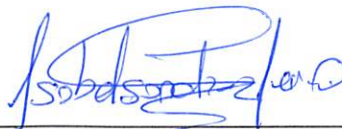
ANEXOS FOTOGRÁFICO

		
INSTALACIONES	INSTALACIONES	GARAJE
		
INSTALACIONES	INSTALACIONES	
		
LETRERO		

Fraissl KPI



Ing. Darío Botasanos Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-366
SUP ERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS No. SC. RNP. 061
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN BATÁN



SUBESTACIÓN BATAN



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Aclaratoria
Fecha de Escritura	Notaria Tercera	Cantón		Fecha Insc. Reg. Prop.
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Tungurahua	Sector :	
Dirección:		
Parroquia: Ar Batan	Cantón y Ciudad: Ambato	Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

Subestación Batan

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

Agencia diseñada y construida integralmente, con vías de primer orden, con calzada asfaltada, veredas y portales cubiertos, redes, áreas de energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos, TV Cable.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

La subestación se encuentra en un sector comercial -residencial nivel clase media alta, con movimiento comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

SUBESTACIÓN BATAN

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE (m):	20,66
SUR (m):	20,07
ESTE(m):	20,32
OESTE(m):	17,48
AREA SEGUN ESCRITURAS	

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tiene un estado de conservación medio, con acabados generales muy buenos, tiene un estilo con líneas simples y geometría euclidiana, tiene el sentido horizontal, con estructuras y acabados de buena calidad, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 50 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
CONSTRUCCION						1.293.991,83
INFRAESTRUCTURA						9.934,05
TOTAL						1.303.925,88

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 1.303.925,88**AVALUOS ADICIONALES**

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO			38.044,58
GALPONES			73.004,93

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$**AVALUO DE TERRENO**

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	7.766,61 m2	
V. UNIT./M2	170,20	1.321.877,02

AVALUO DEL TERRENO \$ 1.321.877,02**SUMA DE AVALUOS**

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$	1.303.925,88
AVALUOS ADICIONALES	\$	111.049,51
AVALUO DEL TERRENO	\$	1.321.877,02
AVALUO TOTAL	\$	2.736.852,41

RESUMEN DE AVALUO

VENTA RAPIDA	2.463.167,17
COMERCIAL	2.736.852,41
REPOSICION	3.010.537,65

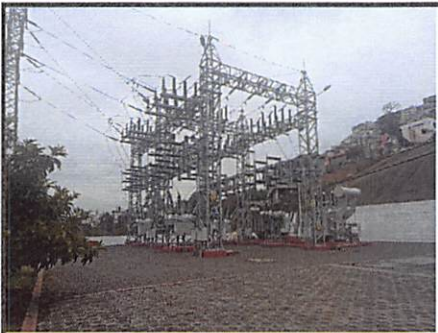
ARCHIVO FOTOGRÁFICO



FACHADA 1



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

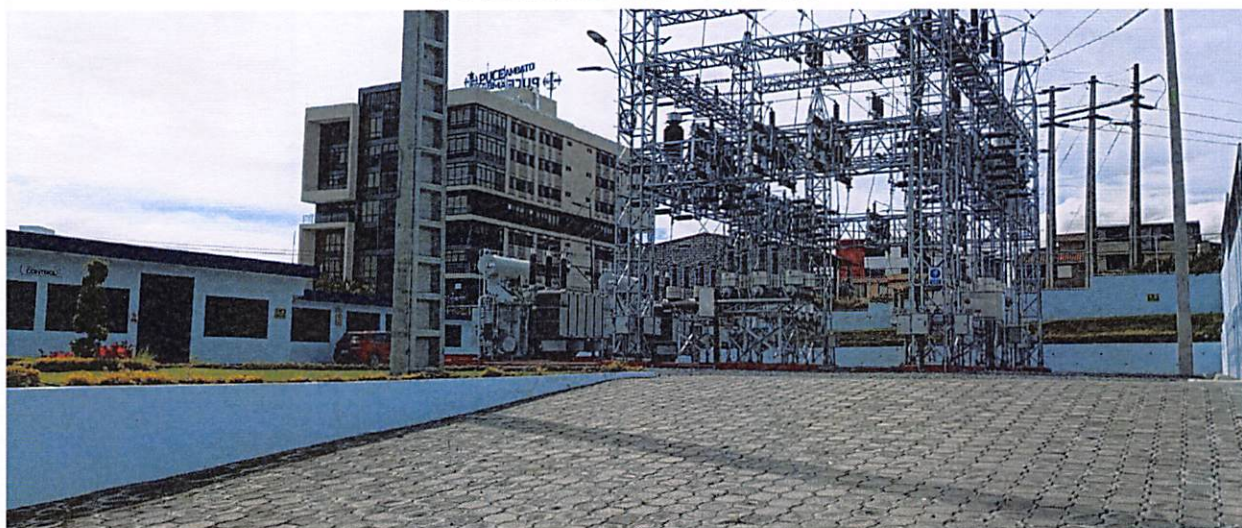
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN HUACHI



SUBESTACIÓN HUACHI



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: 0131068005000	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Quinta Ambato		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
12 junio de 1.995	Dr. Hernán Santamaría Sancho		Baños	18 enero de 2.000
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio El Carmen	Sector :
Dirección: Manuelita Sáenz y Francisco Dávila	
Parroquia: Huachi Chico	Cantón y Ciudad: Ambato
	Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, están torres de transmisión de energía, un área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 110,23 M2. del edificio, implantado en área de 2,39,66 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 29 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 12 de junio de 1.995, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, tiene gran movimiento, dispone de servicios tales como entidades financieras cooperativas de ahorro y crédito, esta muy próximo a la Universidad Católica y del Colegio Indoamérica, canchas deportivas. el sector se clasifica como residencial - comercial y de equipamiento educativo, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera una densidad poblacional.

Dispone de servicios urbanos; como calles de primer orden asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las calles y avenidas circundantes, adoquinadas o asfaltadas con transporte público.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno				Forma	Topografía		
Vacio	<input type="radio"/>	Esquinero	<input checked="" type="radio"/>	Regular	<input checked="" type="radio"/>	Plana	X
Construido	<input checked="" type="radio"/>	Medianero	<input type="radio"/>	Irregular	<input type="radio"/>	Pendiente	

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE:	Con calle Franco Dávila	45,09 m.
SUR:	Con propiedad de José Guerrero	45,02 m.
ESTE:	Avenida Manuelita Sáenz	56,54 m.
OESTE:	Con propiedad del Ing. Enrique Palacios	56,24 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		2.539,66 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "El Carmen", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados económicos. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 48 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 32 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 99.000,00, área 1.000,00 M2. ubicado en Huachi Chico, calle Luis Armendáris. Vende Inmoimpakto. Cód. Anunciante: 5RNFG3 Cód. Plusvalía: 144004983 Venta a \$ 99,00 cada M2.
 * Terreno a \$ 300.000,00, área 1.584,00 M2. ubicado en Huachi Mercado Mayorista. Vende Inmoimpakto. Cód. Anunciante: 5ROBMN Cód. Plusvalía: 144028583 Venta a \$ 189,40 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, que se trata de un sector totalmente consolidado, se tomará el valor promedio de los dos valores es **\$ 56,05 cada metro cuadrado**.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
SALA DE CONTROL	110,23 m2	650,00	100%	95%	617,50	68.067,03
INFRAESTRUCTURA	220,89 m2	650,00	100%	95%	617,50	136.399,58
TOTAL						204.466,60

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 204.466,60

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO			74.930,06
RED SUBTERRANEA			8.392,52
PLAYA			191.000,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.539,66	
V. UNIT./M2	144,20	366.218,97

AVALUO DEL TERRENO \$ 366.218,97

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	204.466,60
AVALUOS ADICIONALES \$	274.322,58
AVALUO DEL TERRENO \$	366.218,97
AVALUO TOTAL \$	845.008,15

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	760.507,33
COMERCIAL	845.008,15
REPOSICION	929.508,96

ANEXOS FOTOGRÁFICOS



Fraissl KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN LORETO



SUBESTACIÓN LORETO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral: Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Aclaratoria
Fecha de Escritura	Notaria Tercera		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Tungurahua	Sector : Barrio Bella Vista		
Dirección:			
Parroquia: La Merced	Cantón y Ciudad: Ambato	Provincia: Tungurahua	

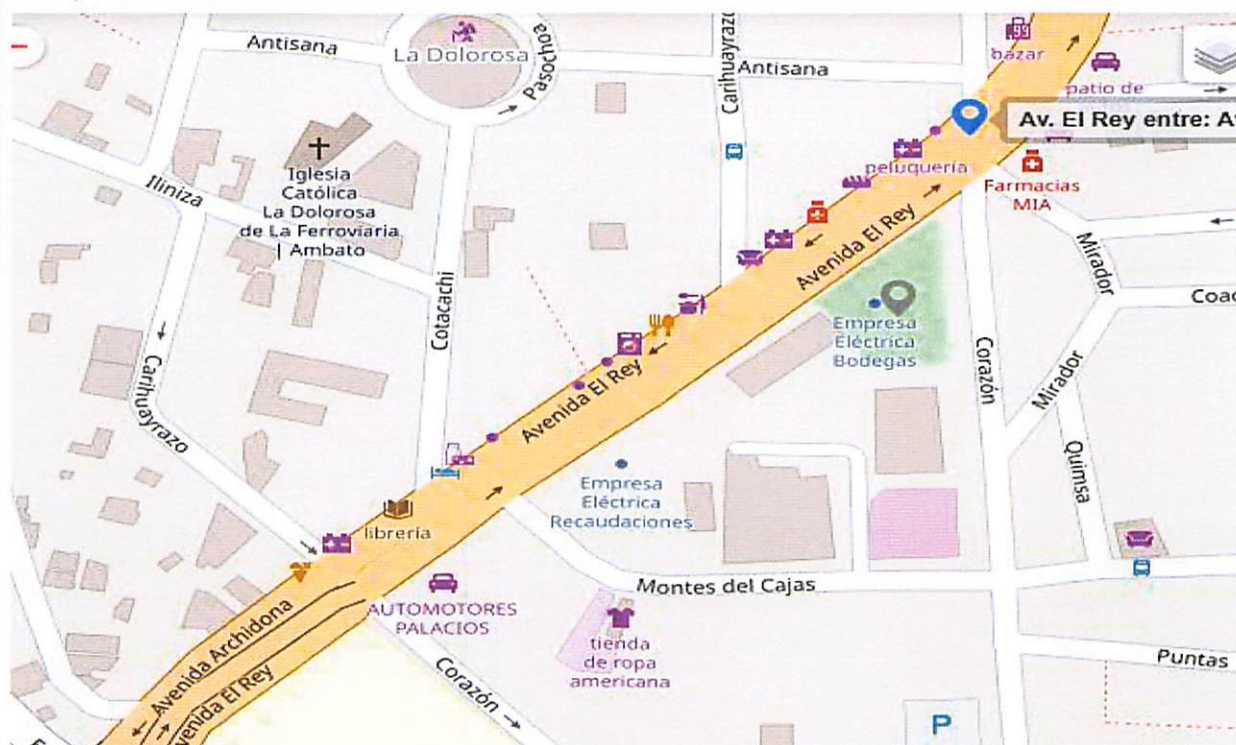
TIPO DE INMUEBLE

Subestación Nueva Loreto

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La Agencia esta implantada en un terreno en el que se ha realizado una nivelación considerable para tener una plataforma nivelada

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado	
Aéreo	
Tiene	
Tiene	
Tiene	

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea	
Pavimento	
H.S.	
Tiene	
Tiene	

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Se observa que las casas tienen 2 plantas, tienen retiros laterales, frontales y posteriores de 3m, en promedio.

ACCESIBILIDAD:

Se encuentra en el centro de la ciudad y cuenta con todo el equipamiento urbano. El transporte público circula por esta carretera, vía principal de la zona.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

SUBESTACIÓN LORETO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma <input checked="" type="radio"/>	Topografía <input checked="" type="radio"/>
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE (m):	
SUR (m):	
ESTE(m):	
OESTE(m):	
AREA SEGUN ESCRITURAS	

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tiene un estado de conservación medio, con acabados generales muy buenos, tiene un estilo con líneas simples y geometría euclidiana, tiene el sentido horizontal, con estructuras y acabados de buena calidad, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 50 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
CONSTRUCCION						192.084,24
TOTAL						192.084,24

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 192.084,24**AVALUOS ADICIONALES**

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA			575.835,42
ACERA			6.000,00
CERRAMIENTO			70.172,84

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$**AVALUO DE TERRENO**

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	816,40 m2	
V. UNIT./M2	189,91	155.042,52

AVALUO DEL TERRENO \$ 155.042,52**SUMA DE AVALUOS**

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$	192.084,24
AVALUOS ADICIONALES	\$	652.008,26
AVALUO DEL TERRENO	\$	155.042,52
AVALUO TOTAL	\$	999.135,03

RESUMEN DE AVALUO

VENTA RAPIDA	899.221,53
COMERCIAL	999.135,03
REPOSICION	1.099.048,54

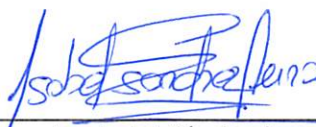
ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI



Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846



Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN MONTALVO



SUBESTACIÓN MONTALVO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Quinta Ambato	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
26 mayo de 1.995	Dr. Hernán Santamaría Sancho	Ambato	mayo de 1.995
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio Alobamba	Sector :
Dirección: Vía sin nombre, sector Alobamba	
Parroquia: La Matriz	Cantón: Tisaleo Ciudad: Ambato Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, medio baño, guardinía, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 65,12 M2. del edificio, implantado en área de 7.630,81 M2. 29 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 26 de mayo de 1.995, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

No Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input type="checkbox"/>
ACERAS	<input type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector del inmueble es suburbano medio, instituciones educacionales, como escuela fiscal del pueblo y del sector Alobamba, esta en un sector destinado a fincas de descanso, se clasifica suburbano medio.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

ACCESIBILIDAD:

Vías de segundo orden, calzada empedrada, esta en un sector suburbano rústico, destinado a fincas vacacionales, a futuro se lotizarán en programas de vivienda. no cuenta con todos los servicios urbanos, así como transporte interurbano.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Estado del terreno		Forma	Topografía
Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana <input checked="" type="radio"/>
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE: Propiedad de Asael Escobar Villacís	81,70 m.
SUR: Con camino público	81,30 m.
ESTE: Propiedad de Laura Hortencia Flores Bayas	106,60 m.
OESTE: Propiedad de Manuel Matías Acurio Acurio	85,10 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	7.630,81 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Alobamba", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados económicos. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 29 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 37.000,00, área 570,00 M2. ubicado en parroquia La Matriz. Vende Constructora e Inmobiliaria Todo Terreno. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 64,91 cada M2.

* Terreno a \$ 465.000,00, área 18.615,00 M2. ubicado en parroquia Montalvo. Vende Constructora e Inmobiliaria Todo Terreno. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX. Venta a \$ 24,98 cada M2

Se tomará el valor promedio de **\$ 44,95 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
SALA DE CONTROL	65,62 m2	550,00	100%	85%	467,50	30.677,35
SUBESTACION	793,00 m2	400,00	100%	85%	340,00	269.620,00
TOTAL						300.297,35

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 300.297,35

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO			22.000,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 0,00

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	7.630,81	
V. UNIT./M2	44,95	343.004,91

AVALUO DEL TERRENO \$ 343.004,91

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	300.297,35
AVALUOS ADICIONALES \$	22.000,00
AVALUO DEL TERRENO \$	343.004,91
AVALUO TOTAL \$	665.302,26

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	598.772,03
COMERCIAL	665.302,26
REPOSICION	731.832,49

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN MUSHULLACTA



SUBESTACIÓN MUSHULLACTA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Primera Puyo		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
8 de julio de 2.008	Dr. Andrés Chacha Gualoto		Pastaza	8 de julio de 2.008
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Mushllacta	Sector : Km. 47 vía Puyo - Macas
Dirección: Vía Puyo - Macas Km. 47 y entrada a Palora.	
Parroquia: Veracruz	Cantón: Pastaza
Ciudad: Puyo	Provincia: Pastaza

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, medio baño, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 121,58 M2. del edificio, implantado en área de 1.225,00 M2. Además de los elementos requeridos en la subestación. De hace 16 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 8 de julio de 2.008, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input type="checkbox"/>
ACERAS	<input type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input type="checkbox"/>
CALZADA	<input type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este inmueble está en las vías a Sucla, carretera amazónica de primer orden, es rural agrícola, adosado de la vía Puyo - Macas. No cuenta con otros servicios encuentran: instituciones educativas fiscales, esta en un sector rústico agrícola.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía baja.

ACCESIBILIDAD:

Vías de primer orden, esta en un sector rural agrícola.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>		Esquinero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %		Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Plana X
				Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Propiedad de Jesús Edelberto Cárdenas	35,00 m.
SUR:	Con carretera Puyo - Macas	35,00 m.
ESTE:	Propiedad de Jesús Edelberto Cárdenas	35,00 m.
OESTE:	Propiedad de Jesús Edelberto Cárdenas	35,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		1.225,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Mushullacta", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados económicos. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 29 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 120.000,00, área 4.000,00 M2. ubicado en Puyo, vía a Veracruz. Vende Impakto Inmobiliaria. Cód. Anunciante: ILA5526473 Cód. Plusvalía: 91502291 Venta a \$ 30,00 cada M2.
 * Terreno a \$ 110.000,00, área 3.000,00 M2. ubicado Puyo vía Tena. Vende Valle Alto Inmobiliaria. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX. Venta a \$ 36,67 cada M2
 Se tomará el valor promedio de \$ **33,33** cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
SALA DE CONTROL		750,00	100%	88%	660,00	192.442,80
TOTAL						192.442,80

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 192.442,80

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA			35.000,00
CERRAMIENTOS	455,44	150,00	54.652,80

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 54.652,80

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.225,00	
V. UNIT./M2	77,91	95.439,75

AVALUO DEL TERRENO \$ 95.439,75

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	192.442,80
AVALUOS ADICIONALES \$	89.652,80
AVALUO DEL TERRENO \$	95.439,75
AVALUO TOTAL \$	377.535,35

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	339.781,82
COMERCIAL	377.535,35
REPOSICION	415.288,89

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Darío Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-
SUPERINTENDENCIA DE
CONSEJO DE LA JUDICATURA

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN ORIENTE



SUBESTACIÓN ORIENTE



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Quinta Ambato	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
26 mayo de 1.995	Dr. Hernán Santamaría Sancho	Ambato	10 junio de 1.995
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Colegio de Guayaquil	Sector :
Dirección: Avenida Bolivariana	
Parroquia: Huachi Loreto	Cantón: Ambato
Ciudad: Ambato	Provincia: Tungurahua

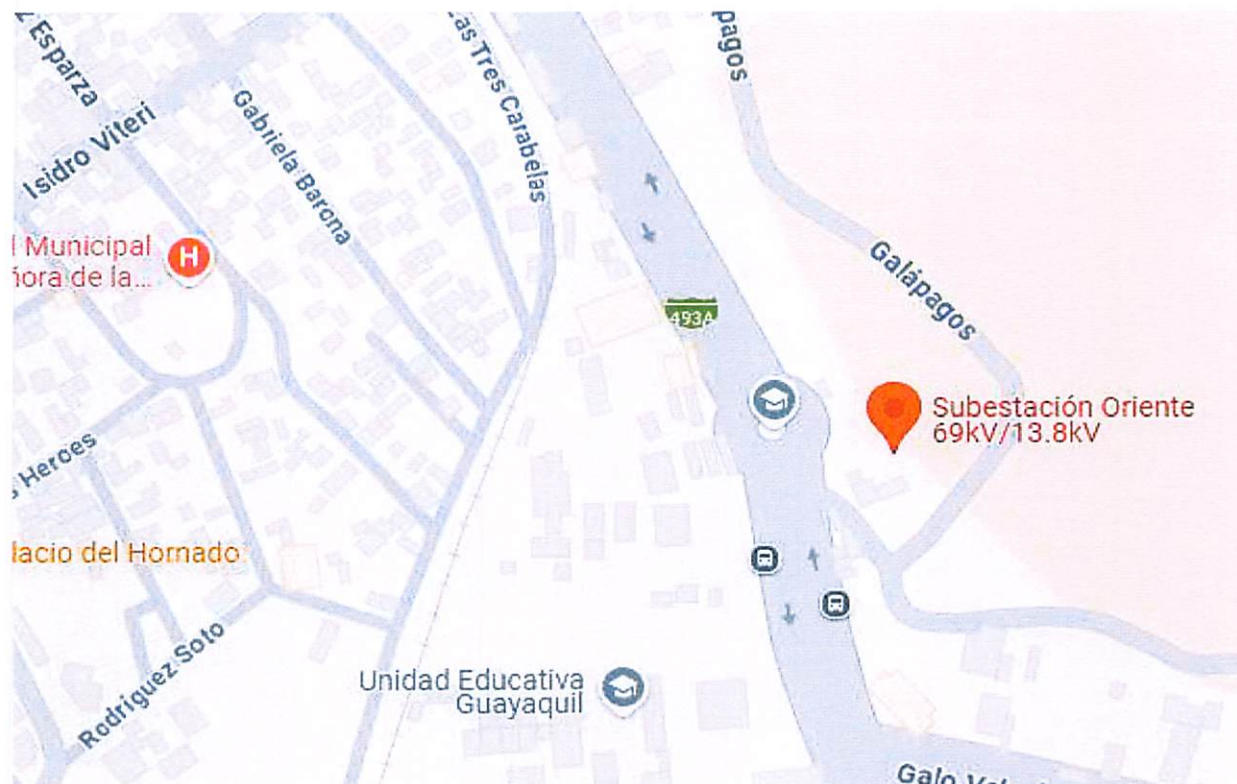
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, medio baño, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 149,03, que corresponden a una guardianía y la casa de control, implantados en un lote de 15.697,14. De hace 29 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 26 de mayo de 1.995, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, es multifuncional se encuentran: instituciones educativas Colegio de Guayaquil, Universidad Andina, Polideportivo Iván Vallejo, Estadio Neptalí Berona, Parque del sector, esta consolidado como centro de desarrollo logístico de aprovechamiento de insumos, como un eje comercial oriental de la ciudad. Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía positiva.

ACCESIBILIDAD:

Vías de primer orden, esta en un sector netamente comercial, cuenta con todos los servicios urbanos, así como transporte.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Estado del terreno				Forma	Topografía			
Vacio	○	Esquinero	⦿	Regular	⦿	Plana	X	
Construido	⦿	Construcción	%	Medianero	○	Irregular	○	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE:	Propiedad del GAD Municipio de Ambato	67,36 m.
SUR:	Con camino público	23,77 m.
ESTE:	Con camino público	74,24 m.
OESTE:	Con Avenida Bolivariana	77,86 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		4.053,00M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el sector Colegio de Guayaquil, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados económicos. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 29 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 266.364,00, área 1.812,00 M2. ubicado en Huachi Chico. Vende Confhogar Inmobiliaria. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 147,00 cada M2.
 * Terreno a \$ 99.999,00, área 1.000,00 M2. ubicado en Huachi Chico. Vende Inmoimpakto Inmobiliaria Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX. Venta a \$ 99,99 cada M2
 Se tomará el valor del terreno con mayor dimension **\$ 167,00 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
SALA DE CONTROL	149,03 m2	850,00	100%	85%	722,50	107.674,18
	120,00 m2	850,00	100%	85%	722,50	86.700,00
TOTAL						194.374,18

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 194.374,18

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO	507,40	400,00	182.664,00
PLAYA DE SUBESTACION			151.413,79
			334.077,79

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 182.664,00

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	4.053,00	
V. UNIT./M2	162,00	656.586,00

AVALUO DEL TERRENO \$ 656.586,00

SUMA DE AVALUOS

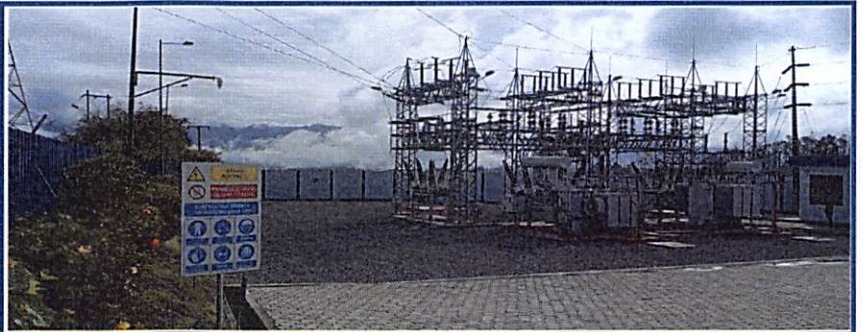
AVALUO DE EDIFICACIONES \$	194.374,18
AVALUOS ADICIONALES \$	334.077,79
AVALUO DEL TERRENO \$	656.586,00
AVALUO TOTAL \$	1.185.037,96

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	1.066.534,16
COMERCIAL	1.185.037,96
REPOSICION	1.303.541,76

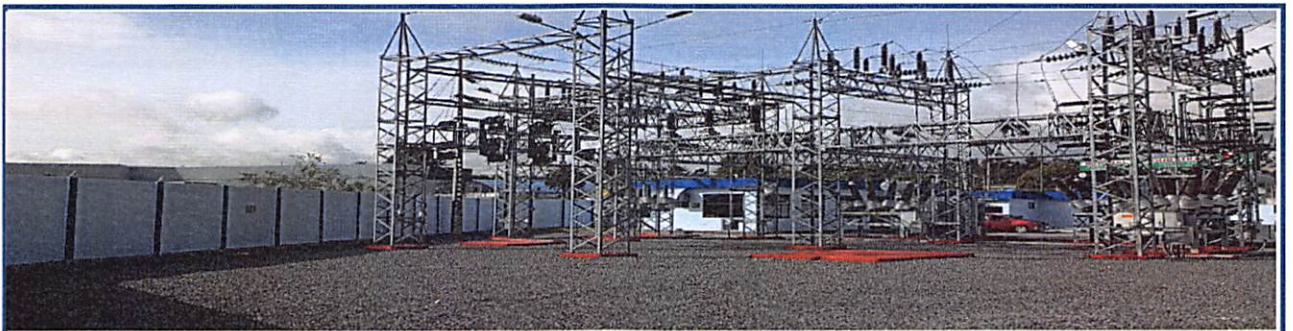
ARCHIVO FOTOGRÁFICO



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI

Dario Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN PELILEO



SUBESTACIÓN PELILEO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Segunda Ambato	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
11 marzo de 1.986	Dr. Luis Eduardo Riofrio Prado	Ambato	18 diciembre de 1.986
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector : Vía a la Moya		
Dirección: Vía a Baños			
Parroquia:	Cantón: Pelileo	Ciudad: Pelileo	Provincia: Tungurahua

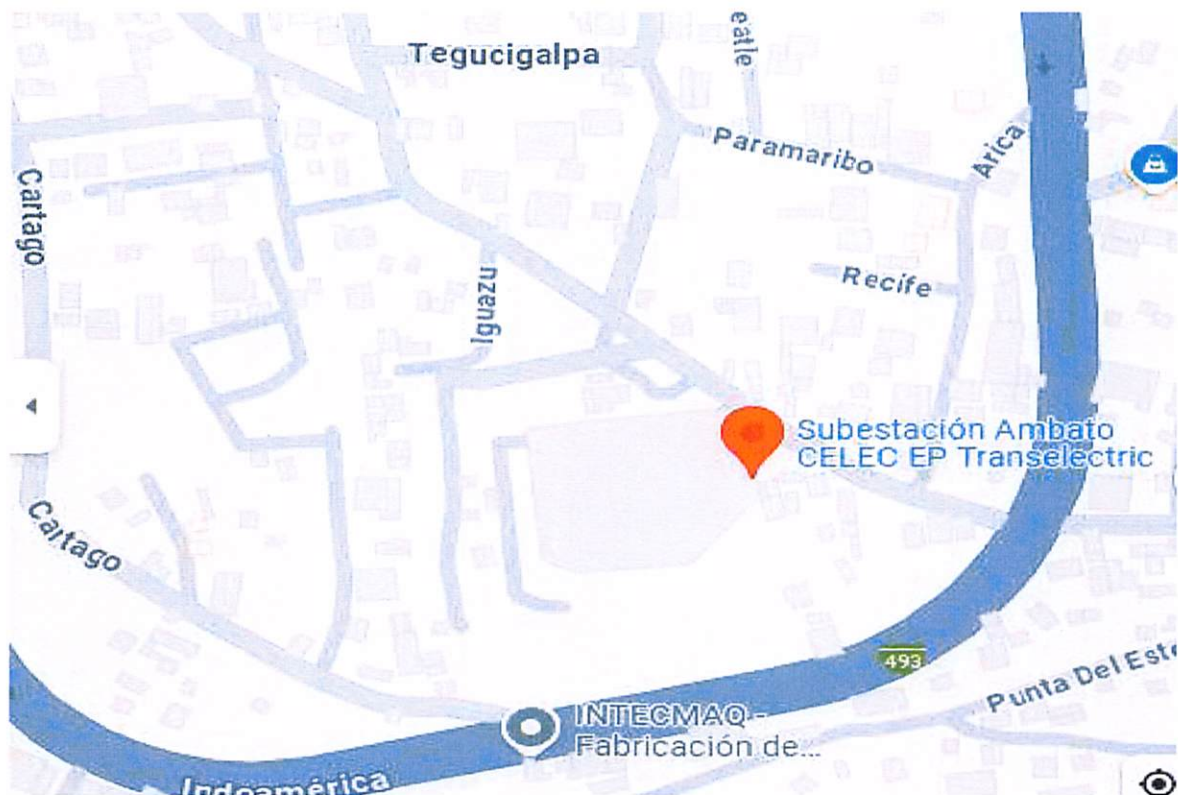
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, medio baño, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 149,03, que corresponden a una guardiana y la casa de control, implantados en un lote de 15.697,00. De hace 38 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 11 de marzo de 1.986, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, es multifuncional se encuentran: locales menores, Banco del Pichincha, instituciones educativas, esta en un sector con tendencia a locales de clase media, tiene todos los servicios urbanos, transporte público, tiene un buen nivel de afluencia turística nacional y extranjera. Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

ACCESIBILIDAD:

Vías de primer orden, transporte público.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>		Forma <input checked="" type="radio"/>	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %			Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
		Medianero <input type="radio"/>		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE: Sin datos	29,29m.
SUR: Vía a Baños	35,24 m.
ESTE: Con varios propietarios	30,38 m.
OESTE: Sin datos	36,40 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	960,17

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en la vía a Baños, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados económicos, con desgaste correspondiente al tiempo de construcción. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 38 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 42 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 179.500,00, área 1.358,00 M2. ubicado en centro de Pelileo. Vende Remax Asesoría Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 5RT9QD Cód. Plusvalía: 144161893 Venta a \$132,18 cada M2.
 * Terreno a \$ 67.000,00, área 338,95 M2. ubicado en Centro de Pelileo. Vende Inmoimpakto Inmobiliaria. Cód. Anunciante:PSV-M-66455281 Cód. Plusvalía:66455281. Venta a \$ 198,00 cada M2
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor promedio de los dos valores es **\$ 165,09 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
PLANTA BAJA	51,66 m2	180,00	100%	80%	144,00	7.439,04
PLANTA ALTA	101,46 m2	180,00	100%	80%	144,00	14.610,24
TOTAL	153,12 m2					22.049,28

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	22.049,28
---	------------------

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				6.214,52
CERRAMIENTO	112,19	120,00	100,00	11.219,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$	11.219,00
---------------------------------------	------------------

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	960,17	
V. UNIT./M2	165,09	158.514,47

AVALUO DEL TERRENO \$	158.514,47
------------------------------	-------------------

SUMA DE AVALUOS

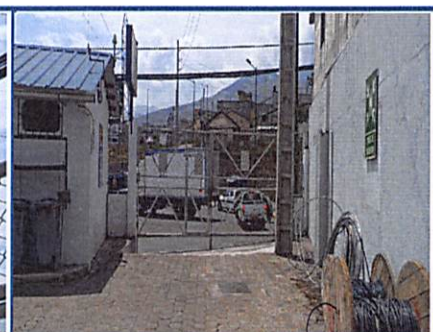
AVALUO DE EDIFICACIONES \$	22.049,28
AVALUOS ADICIONALES \$	17.433,52
AVALUO DEL TERRENO \$	158.514,47
AVALUO TOTAL \$	197.997,26

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	178.197,53
COMERCIAL	197.997,26
REPOSICION	217.796,99

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



LETRERO



GARAJE



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI

Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN PILAHUIN



SUBESTACIÓN PILAHUIN



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
23 septiembre de 2.019		Ambato	3 octubre de 2.019
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

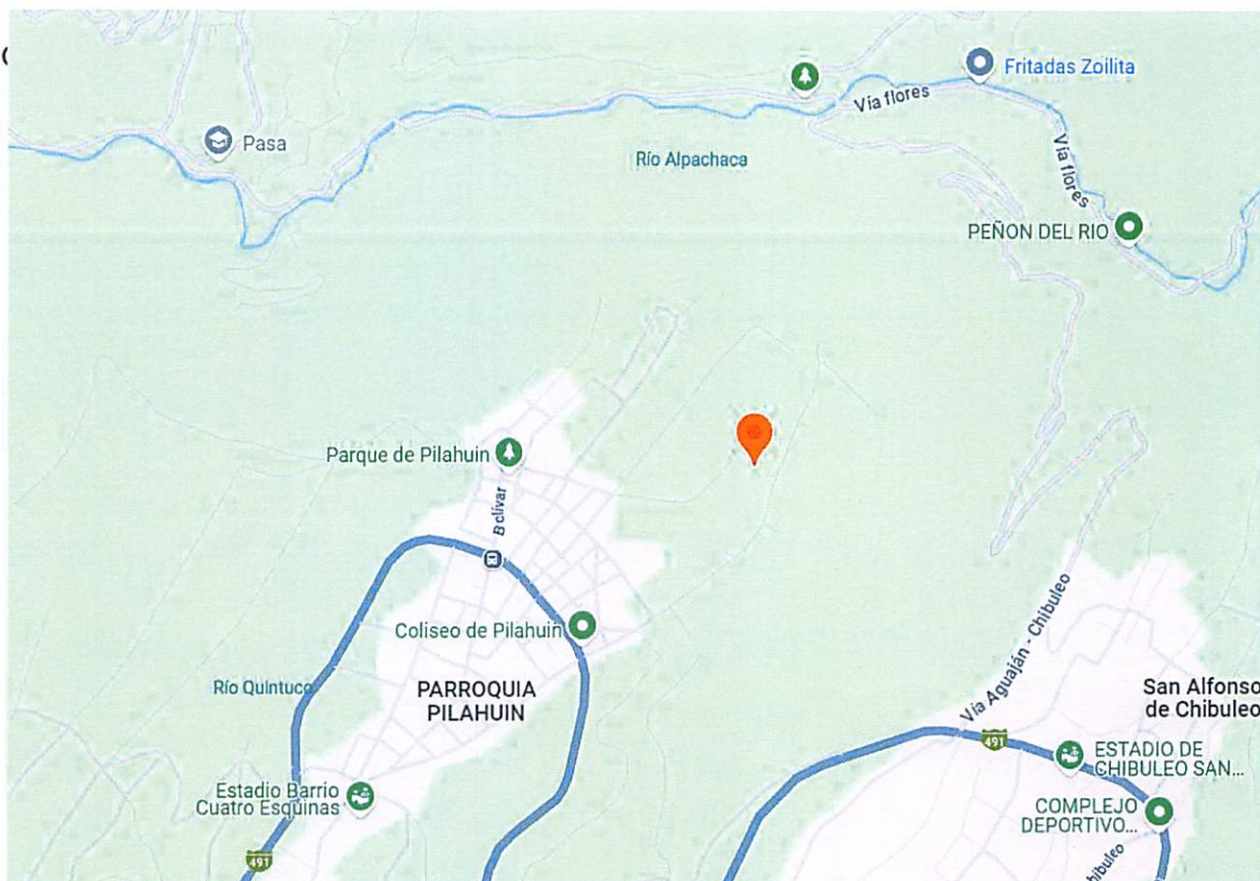
Ubicación:	Sector :
Dirección: Abdón Calderón vía al Mirador	
Parroquia: Pilahuin	Cantón: Ambato Ciudad: Ambato Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, medio baño, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 149,03, que corresponden a una guardianía y la casa de control, implantados en un lote con un total de 3.366,19 M2. De hace 5 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la escritura con fecha 23 de septiembre de 2.019, en la que se encuentra la información del inmueble.



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, esta en un sector netamente agrícola - ganadero, es un sector de clase baja infraestructura básica, transporte público.

Se observan lotes vacíos, calles sin asfaltar.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía baja.

ACCESIBILIDAD:

Vías de primer orden, transporte público interparroquial.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno				Forma	Topografía		
Vacio	<input type="radio"/>	Esquinero	<input checked="" type="radio"/>	Regular	<input checked="" type="radio"/>	Plana	X
Construido	<input checked="" type="radio"/>	Medianero	<input type="radio"/>	Irregular	<input type="radio"/>	Pendiente	

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

	LOTE 1	LOTE 2
NORTE: Predio de Ignacio Pilamunga/Predio de Bernardo Celedonio Freire	110,70 m.	43,61 m.
SUR: Predios de Bernardo Freire y José Poveda/Predio de José R. Poveda	114,21 m.	41,50 m.
ESTE: Calle Abdón Calderón/Predio de José Rosendo Poveda	21,44 m.	20,00 m.
OESTE: Predio de César Anibal Cáseres Espín	23,10 m.	20,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	2.527,59 M2.	838,60 M2.
AREA SEGUN ESCRITURAS TOTAL	3.366,19 M2.	

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en la vía al Mirador, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios, con desgaste correspondiente al tiempo de construcción. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 5 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 75 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 25.00,00, área 4.002,00 M2. ubicado en vía al Mirador. Vende Neyresa Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 22FGPK Cód. Plusvalía: 50640170 Venta a \$ 6,25 cada M2.

* Terreno a \$ 40.000,00, área 1.472,M2. ubicado en vía al Mirador. Vende Neyresa Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 22FGT7 Cód. Plusvalía: 50640277. Venta a \$ 21,17 cada M2

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor promedio de los dos valores es **\$ 13,71 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
PLANTA BAJA	80,00 m2	750,00	100%	95%	712,50	57.000,00
TOTAL	80,00 m2					57.000,00

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 57.000,00

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				105.000,00
CERRAMIENTO				108.000,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 108.000,00

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	3.366,19	
V. UNIT./M2	13,71	46.150,46

AVALUO DEL TERRENO \$ 46.150,46

SUMA DE AVALUOS

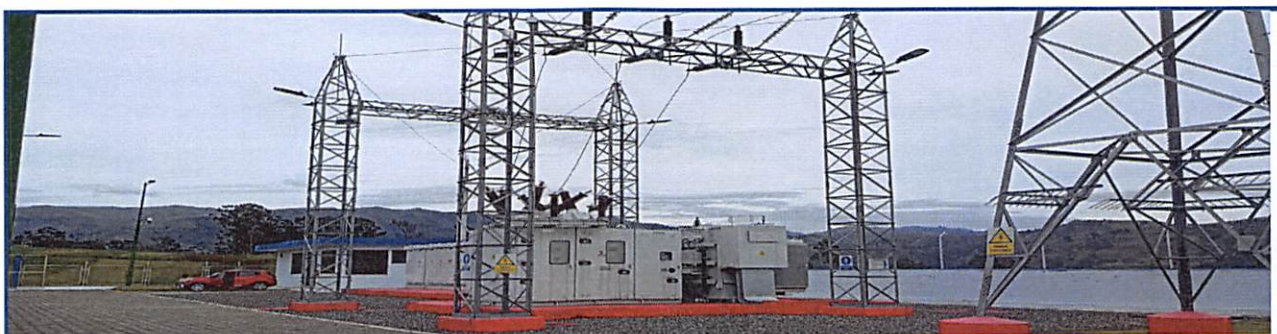
AVALUO DE EDIFICACIONES \$	57.000,00
AVALUOS ADICIONALES \$	213.000,00
AVALUO DEL TERRENO \$	46.150,46
AVALUO TOTAL \$	316.150,46

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	284.535,42
COMERCIAL	316.150,46
REPOSICION	347.765,51

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN PÍLLARO



SUBESTACIÓN PILLARO



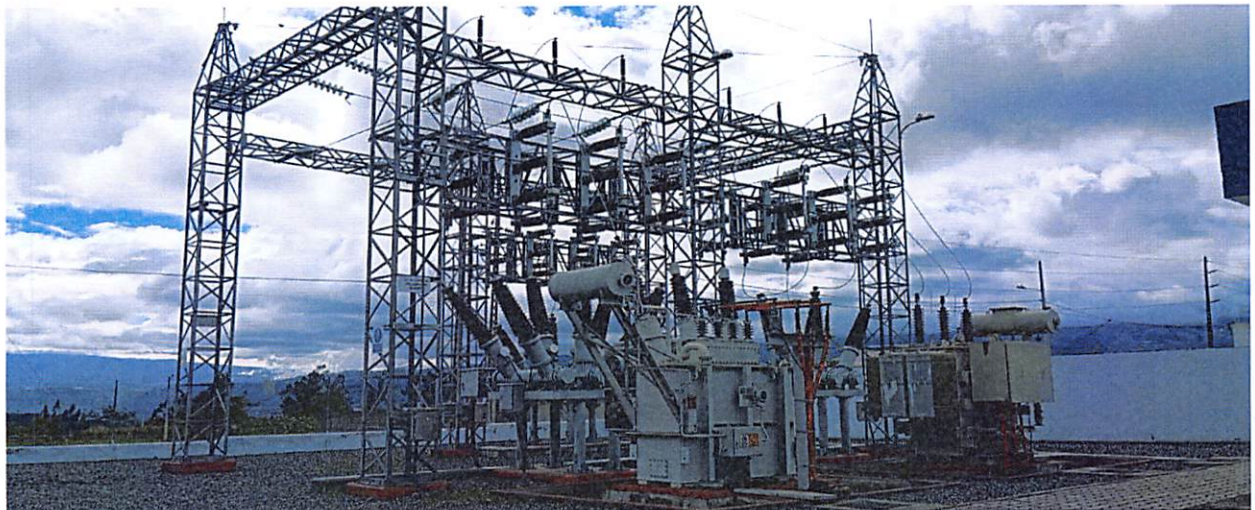
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector :
Dirección: De las Rosas	
Parroquia:	Cantón: Pillaro Ciudad: Pillaro Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, medio baño, están torres de

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 179,38, que corresponden a una guardianía y la casa de control y plataforma, implantados en un lote con un total de 3.366,19 M2. De hace 5 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la escritura con fecha 23 de septiembre de 2.019, en la que se encuentra la información del inmueble.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno				Forma	Topografía			
Vacio	<input type="radio"/>		Esquinero	<input type="radio"/>	Regular	<input type="radio"/>	Plana	X
Construido	<input checked="" type="radio"/>	Construcción	%	Medianero	<input type="radio"/>	Irregular	<input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

	ESCRITURA
NORTE: Avenida de las Rosas	30,55 m.
SUR: Calle de los Claveles	31,53 m.
ESTE: Acequia(servidumbre)	60,01 m.
OESTE: Propiedad de Ing. Roberto Moreno	20,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	1.887,58 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en la Calle de las Rosas, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios, con desgaste correspondiente al tiempo de construcción. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 38 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 42 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 50.000,00, área 206,00 M2. ubicado a dos cuadras del mercado San Juan. Vende Mitula Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 242,72 cada M2.
 * Terreno a \$ 566.000,00, área 8.122,00 M2. ubicado Barrio La Guadalupana, Sector Quillan Loma. Vende Inmobiliaria Confihogar. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 70,06 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores es **\$ 70 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
NIVEL						
PLANTA BAJA						117.943,10
PLATAFORMA						93.621,15
TOTAL						211.564,25

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 211.564,25

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				235.518,68

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 235.518,68

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.892,12	
V. UNIT./M2	70,00	132.448,07

AVALUO DEL TERRENO \$ 132.448,07

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	211.564,25
AVALUOS ADICIONALES \$	235.518,68
AVALUO DEL TERRENO \$	132.448,07
AVALUO TOTAL \$	579.531,00

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	521.577,90
COMERCIAL	579.531,00
REPOSICION	637.484,10



INSTALACIONES

INSTALACIONES

INSTALACIONES



INSTALACIONES

INSTALACIONES

INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Dario Bolaños Fraissl
 Ing. Darío Bolaños Fraissl
 CVS - RNAE No. 1846

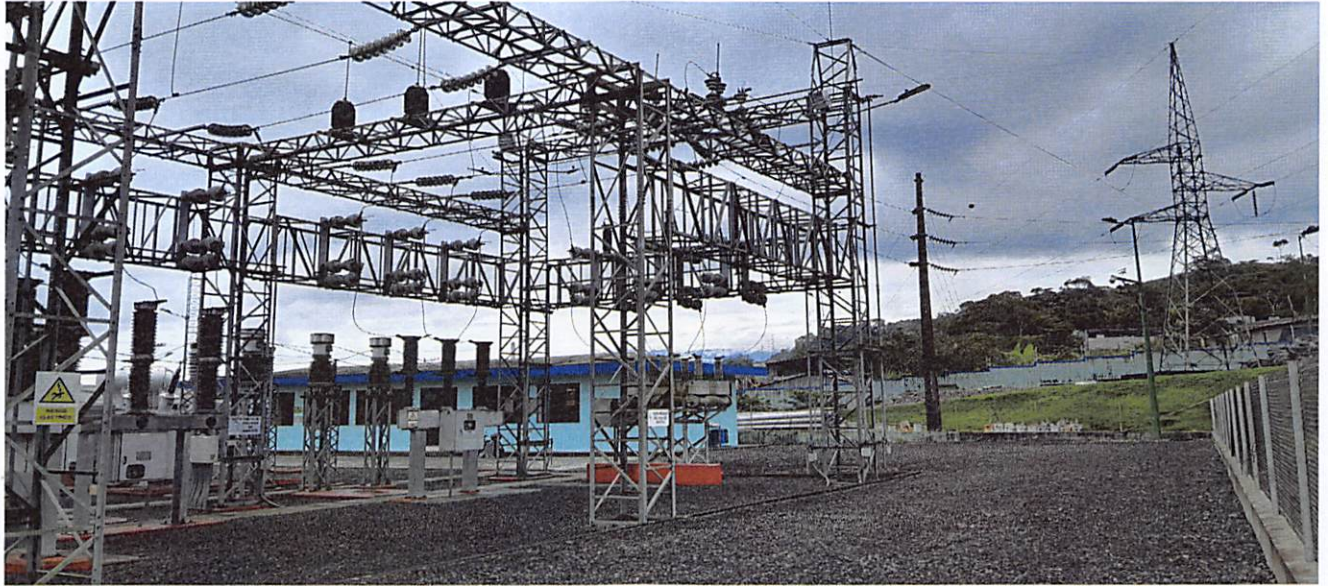
Isabel Sánchez Luna
 Arq. Isabel Sánchez Luna
 Perito Avaluador
 SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
 CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN PUYO 1



SUBESTACIÓN PUYO 1



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Quinta Ambato	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
12 de junio de 1.995	Dr. Hernán Santamaría Sancho	Ambato	22 mayo de 1.995
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Arboriente	Sector :
Dirección: Ceslao Marín y el paso lateral al Tena	
Parroquia: Puyo	Cantón: Pastaza Ciudad: Puyo Provincia: Pastaza

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, área de baterías, bodegas, baño completo, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 161,23, que corresponden a un área de tableros de control, área de baterías, bodegas, Baño completo y plataforma para torres de transmisión, implantados en un lote con un total de 9.683,60 M2. De hace 29 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la escritura con fecha 12 de junio de 1.995, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, esta en un sector residencial, comercial y de servicios, tiendas de barrio, canchas municipales cubiertas, escuelas particulares y colegios religiosos, a 5 cuadras del mercado y del terminal de buses en donde hay movimiento comercial y de hospedaje popular. Hospital Militar Pastaza y Centro de movilización Pastaza, Agencia Regional de Coca Cola Puyo Maderera Arboriente, Mecánica Industrial Piedra, es un sector de clase popular media. infraestructura básica, transporte público.

ACCESIBILIDAD:

Calles y avenidas circundantes, transporte público interparroquial.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas,

SUBESTACIÓN PUYO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma <input checked="" type="radio"/> Regular	Topografía <input checked="" type="radio"/> Plana
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente <input type="radio"/>

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE**

		ESCRITURA
NORTE:	Con paso lateral a Tena / con Asociación Los Cristales	8,77 m.
	Con los Cristales	90,87 m.
SUR:	Con Avenida Ceslao Marín	98,02 m.
ESTE:	Con Asociación Los Cristales	99,15 m.
OESTE:	Con Asociación Los Cristales	93,65 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		9.683,60 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en la calle Ceslao Marín, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios, con desgaste correspondiente al tiempo de construcción. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 29 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 120.000,00. área 650,00 M2. ubicado en el centro del Puyo, Venta a \$ 184,62 cada M2.

* Terreno a \$ 110.000,00. área 3.000,00 M2. ubicado Puyo vía Tena. Venta a \$ 36,67 cada M2.

Al ubicarse el inmueble en el centro del Puyo, se encontró una sola oferta en el sector del inmueble en estudio, que es aplicable por el área del terreno en estudio, que incide directamente en el valor, se aplica un valor de **\$ 48** cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASA DE CONTROLES	221,23 m2	680,00	100%	95%	646,00	142.914,58
TERRAZAS	55,32 m2	150,00	100%	95%	142,50	7.883,10
TOTAL	276,55 m2					150.797,68

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 150.797,68

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				65.840,23
CERRAMIENTO				43.576,20

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 43.576,20

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	9.683,60	
V. UNIT./M2	48,00	464.812,80

AVALUO DEL TERRENO \$ 464.812,80

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	150.797,68
AVALUOS ADICIONALES \$	109.416,43
AVALUO DEL TERRENO \$	464.812,80
AVALUO TOTAL \$	725.026,91

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	652.524,22
COMERCIAL	725.026,91
REPOSICION	797.529,60

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
 CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
 Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
 CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN PUYO 2



SUBESTACIÓN PUYO 2



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:	Clave Catastral:	Predio No. :	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Primera Pastaza	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
1 de agosto de 2.014	Dr. Andrés Chacha Gualoto	Ambato	21 agosto de 2.014
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Barrio Esthercita	Sector :	
Dirección:	Alberto Zambrano Palacios		
Parroquia:	Puyo	Cantón: Puyo	Ciudad: Puyo
			Provincia: Pastaza

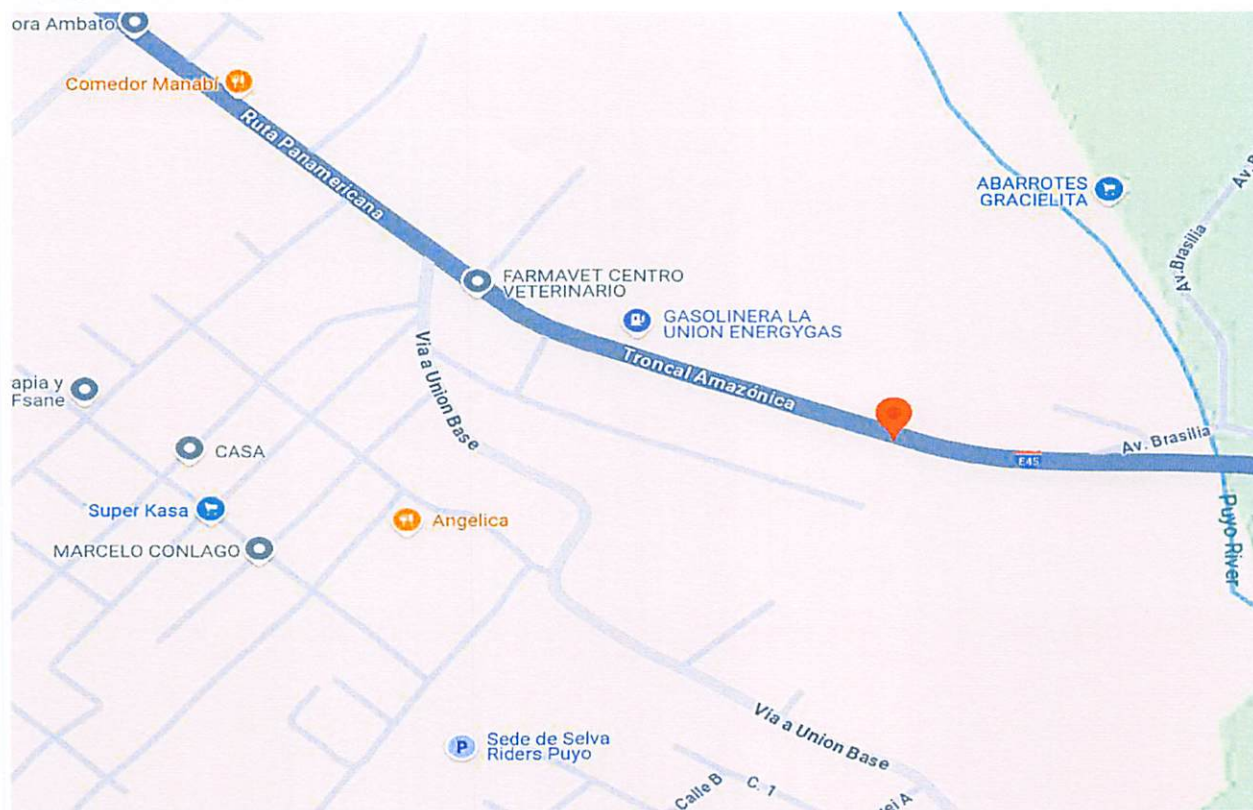
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble esta, conformado por: una edificación de una planta, es una sala de control, área de baterías, bodegas, baño completo, están torres de transmisión de energía, un área de circulación y área para parqueaderos.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 169,60 M2., que corresponden a un área de tableros de control, área de baterías, bodegas, Baño completo y plataforma para torres de transmisión, implantados en un lote con un total de 2.003,57 M2. De hace 10 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la escritura con fecha 1 de agosto de 2.014, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad, esta en un sector residencial, comercial y de servicios, tiendas de barrio, canchas municipales cubiertas, escuelas particulares y colegios religiosos, a 5 cuadras del mercado y del terminal de buses en donde hay movimiento comercial y de hospedaje popular. Hospital Militar Pastaza y Centro de movilización Pastaza, Agencia Regional de Coca Cola Puyo Maderera Arboriente, Mecánica Industrial Piedra, es un sector de clase popular media. infraestructura básica, transporte público.

ACCESIBILIDAD:

Calles y avenidas circundantes, transporte público interparroquial.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas,

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno				Forma	Topografía
Vacio <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>		Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción	%	Medianero <input type="radio"/>		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

	ESCRITURA
NORTE: Con estadio Municipal	40,88 m.
SUR: Con propiedad de Martha Garcés	60,06 m.
ESTE: Area protegida del Río Puyo	44,28 m.
OESTE: Con pasaje sin nombre	40,34 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	2.003,57 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble esta ubicado en la calle Ceslao Marín, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados medios, con desgaste correspondiente al tiempo de construcción. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 29 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 51 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 120.000,00. área 650,00 M2. ubicado en el centro del Puyo, Venta a \$ 184,62 cada M2.

* Terreno a \$ 110.000,00. área 3.000,00 M2. ubicado Puyo vía Tena. Venta a \$ 36,67 cada M2.

Al ubicarse el inmueble en el centro del Puyo, se encontró una sola oferta en el sector del inmueble en estudio, que no es aplicable por el área del terreno en estudio, que incides directamente en el valor, se aplica un valor de \$ **55** cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
PLANTA BAJA	169,60 m2	450,00	100%	98%	441,00	74.793,60
INFRAESTRUCTURA	167,40 m2	250,00	100%	98%	245,00	41.013,00
TOTAL	337,00 m2					115.806,60

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 115.806,60

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				280.000,00
CERRAMIENTO				118.000,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 118.000,00

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.003,57	
V. UNIT./M2	55,00	110.196,35

AVALUO DEL TERRENO \$ 110.196,35

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	115.806,60
AVALUOS ADICIONALES \$	398.000,00
AVALUO DEL TERRENO \$	110.196,35
AVALUO TOTAL \$	624.002,95

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	561.602,66
COMERCIAL	624.002,95
REPOSICION	686.403,25

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



LETRERO



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



CASETA



INSTALACIONES

Fraisst KPI
Dario Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
-CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN QUERO



SUBESTACIÓN QUERO



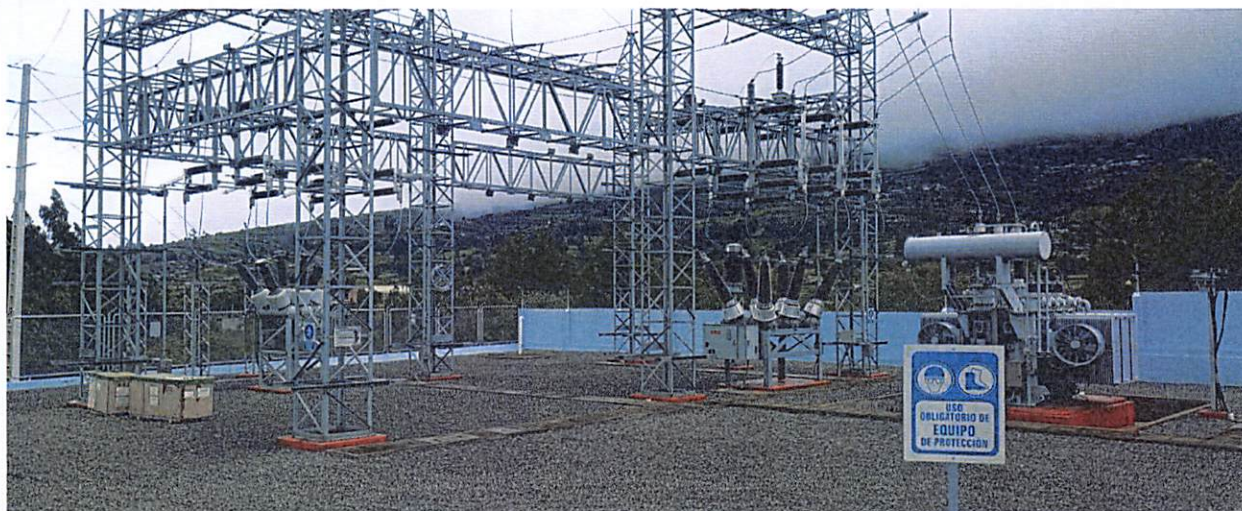
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Cantón Quero	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
1 de septiembre de 2.011		Quero	
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: La Concepción	Sector :
Dirección: Quero Barrio La concepción	
Parroquia: Quero	Cantón y Ciudad: Quero
Provincia: Tungurahua	

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en el Barrio La Concepción, esta subestación esta en una zona residencial comercial, conformado por: Una edificación de unaplanta, en la que funcionan ocuarto de maquinas y control.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 112,45 M2., sala de control, planta libre, medio baño, implantado en un lote de 1.897,50,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 13 años, según datos obtenidos, en lo documentado, construcción registrada en 2,011, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad es un céntrico, tipo residencial de clase media, dispone de servicios tales como: tiendas de barrio, servicios, panaderías.
Dispone de infraestructura propia para este tipo de construcciones; como calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.
Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía positiva.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes y transporte.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.
Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>		Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input type="radio"/>		Regular <input type="radio"/>	Plana X
				Irregular <input checked="" type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Calle pública proyectada sin nombre	35,84 m.
SUR:	Con lote No. 25 de Luis Fernando Mayorga Villalva	38,24 m.
ESTE:	Propiedad de herederos de Luis Antonio Lerena Paredes	54,90 m.
OESTE:	Calle pública proyectada sin nombre	46,82 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		1.897,50 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en Barrio La Concepción, al estar aproximadamente construida hace unos 13 años, tiene un buen mantenimiento, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 67 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 39.900,00, área 1.215,00 M2. ubicado en Barrio La Concepción Quero. Vende Ing. Fredy Naranjo Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 32,84 cada M2.
 * Terreno a \$ 119.900,00, área 3.095,00 M2. ubicado en Barrio La Concepción Quero. Vende Ing. Fredy Naranjo. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 38,74 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores es **\$ 35,79 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO						98.453,52
TOTAL	0,00 m2					98.453,52

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 98.453,52

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				160.988,71
CERRAMIENTO	1683,00	75,00	60,00	100.980,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 261.968,71

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.897,50	
V. UNIT./M2	35,79	67.911,53

AVALUO DEL TERRENO \$ 67.911,53

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	98.453,52
AVALUOS ADICIONALES \$	261.968,71
AVALUO DEL TERRENO \$	67.911,53
AVALUO TOTAL \$	428.333,75

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	385.500,38
COMERCIAL	428.333,75
REPOSICION	471.167,13

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



LETRERO



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Dario Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN SAMANGA



SUBESTACIÓN SAMANGA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Segunda	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
21 febrero de 1.984	Dr. Luis Fernando Riofrio Prado	Ambato	29 agosto de 1.984
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Parque Industrial Ambato IV Etapa	Sector :
Dirección: Parque Industrial Ambato IV Etapa, Avenida 1 calle D	
Parroquia: Atahualpa	Cantón y Ciudad: Ambato
Provincia: Tungurahua	

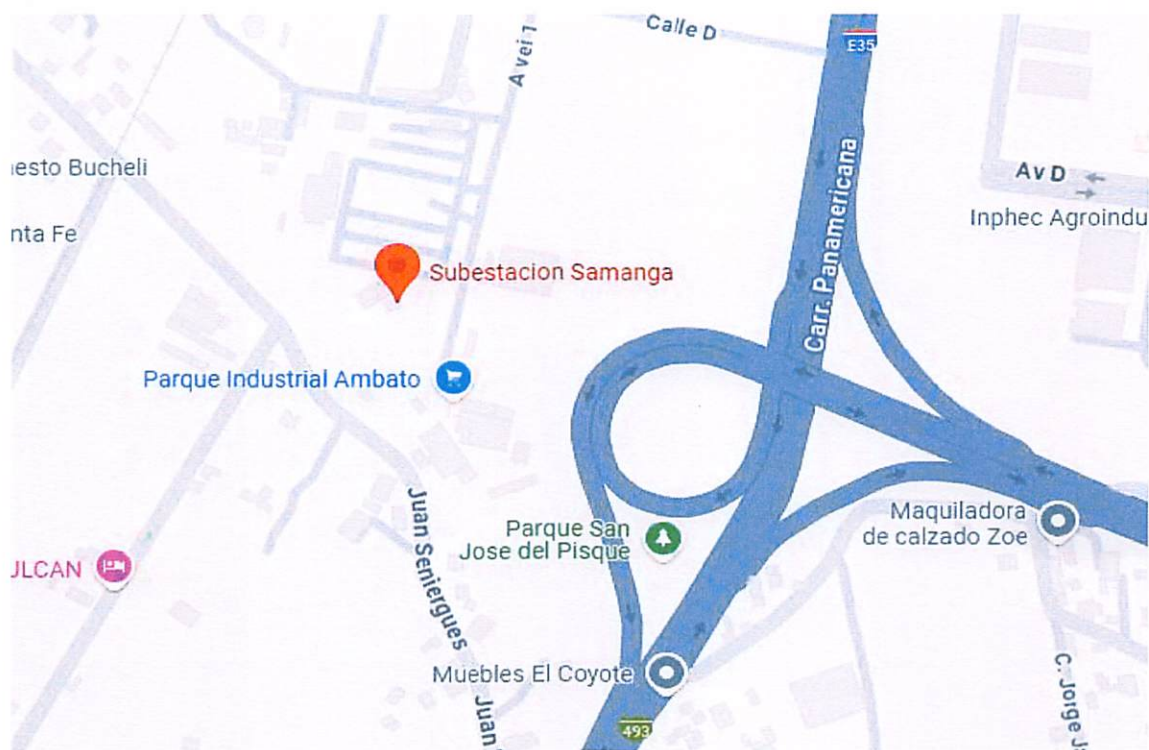
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en el Parque Industrial Ambato, esta subestación proporciona energía al parque industrial, conformado por: Una edificación de dos plantas, en la que funcionan oficinas, atención al público y bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 335,41 M2., sala de control, planta libre, medio baño, implantado en un lote de 3.266,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 27 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la ficha catastral, construcción registrada en 1.997, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad es un parque industrial, de industrias privadas de alimentos y Plasticaucho. No dispone de servicios tales como: tiendas de barrio, servicios, panaderías, entidades Financieras. Dispone de infraestructura propia para este tipo de construcciones; como calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura. Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Forma Regular <input type="radio"/>	Topografía Plana X
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

			ESCRITURAS
NORTE:	Calle pública proyectada sin nombre		35,80 m.
SUR:	Con lote No. 25 de Luis Fernando Mayorga Villalva		38,24 m.
ESTE:	Propiedad de herederos de Luis Antonio Lerena Paredes		54,99 m.
OESTE:	Calle pública proyectada sin nombre		46,82 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS			1.897,55 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el Parque industria Ambato IV Etapa, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados calidad media. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 27 años, tiene un buen mantenimiento, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 53 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 45.000,00, área 1.500,00 M2. ubicado en el Samanga a 10 minutos de la ciudad. Vende Inmoimpakto Karina Quiroga Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 30,00 cada M2.

* Terreno a \$175.900,00, área 3.800,00 M2. ubicado en Samanga 46 metro de frente a vía asfaltada. Vende Inmoimpakto Inmobiliaria. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 46,30 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores es **\$ 38,15 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	264,97 m2	620,00	100%	88%	545,60	144.569,76
	70,44 m2	620,00	100%	88%	545,60	38.429,94
TOTAL	335,41 m2					182.999,70

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 182.999,70

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO	270,58	190,00	170,00	45.998,60
OBRA CIVIL PLAYA - TUBERIAS				23.676,87

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 69.675,47

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	3.266,00	
V. UNIT./M2	38,15	124.597,90

AVALUO DEL TERRENO \$ 124.597,90

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	182.999,70
AVALUOS ADICIONALES \$	69.675,47
AVALUO DEL TERRENO \$	124.597,90
AVALUO TOTAL \$	377.273,07

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	339.545,76
COMERCIAL	377.273,07
REPOSICION	415.000,37

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



LETRERO



INSTALACIONES



INSTALACIONES



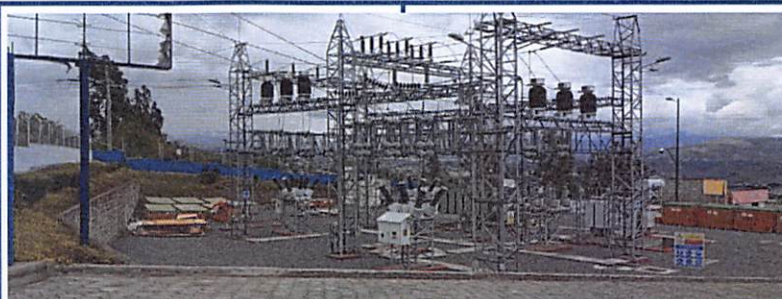
INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN TENA



SUBESTACIÓN TENA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Vigésima Tercera Quito	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
23 septiembre de 1.991	Dr. Gabriel Cobo U.	Quito	29 agosto de 1.984	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación:	Sector : Verónica
Dirección: Calle Chontayacu entre Larzón y Cañizares	
Parroquia: Tena	Cantón y Ciudad: Tena
	Provincia: Napo

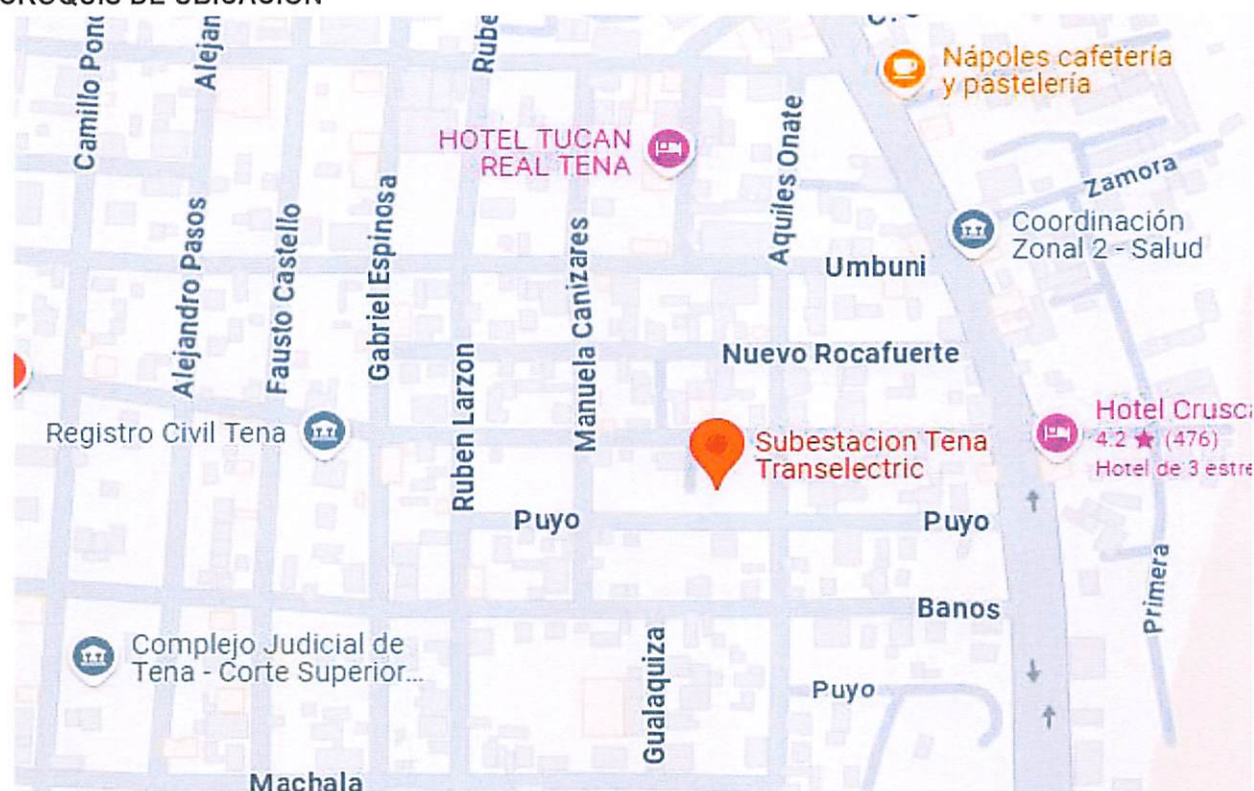
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona residencial, comercial y de servicios, esta subestación, conformada por: Una edificación de una planta.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 115,00 M2., sala de control, planta libre, medio baño, implantado en un lote de 2.400,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 27 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la ficha catastral, construcción registrada en 1.997, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad completamente consolidado, esta la Escuela Primaria Eloy Alfaro. Dispone de servicios tales como: tiendas de barrio, servicios, panaderías, en el centro de la ciudad entidades Financieras. Cancha s del Barrio Jiménez, hospital

Dispone de infraestructura propia para este tipo de construcciones; como calles asfaltadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Estado del terreno		Forma	Topografía
Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/>
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS	
NORTE: Calle Chontayacu	60,00 m.
SUR: Calle Puyo	60,00 m.
ESTE: Calle Manuela Cañizares	40,00 m.
OESTE: Calle Rubén Larzon	40,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	2.400,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el sector Verónica en Tena, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados calidad media. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 27 años, tiene un buen mantenimiento, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 53 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 175.000,00, área 10.000,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Asesoría Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 3MR316 Cód. Plusvalía: 91451736 Venta a \$ 17,50 cada M2.

* Terreno a \$ 37.600,00, área 443,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Impacta Servicio Inmobiliario. Cód. Anunciante: 5T11PG Cód. Plusvalía: 145477666 Venta a \$ 84,90 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará como el que se aproxima al planteado en el municipio y por relación de tamaño. El valor que se aplica en este caso es de **\$ 84,90 cada metro cuadrado**.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCC.	% CONSERVAC	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	115,00 m2	550,00	100%	85%	467,50	53.762,50
TOTAL	115,00 m2					53.762,50

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 53.762,50

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
PLAYA				116.808,85

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$ 116.808,85

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.400,00	
V. UNIT./M2	169,00	405.600,00

AVALUO DEL TERRENO \$ 405.600,00

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	53.762,50
AVALUOS ADICIONALES \$	116.808,85
AVALUO DEL TERRENO \$	405.600,00
AVALUO TOTAL \$	576.171,35

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	518.554,21
COMERCIAL	576.171,35
REPOSICION	633.788,48

ANEXOS FOTOGRÁFICO



LETRERO



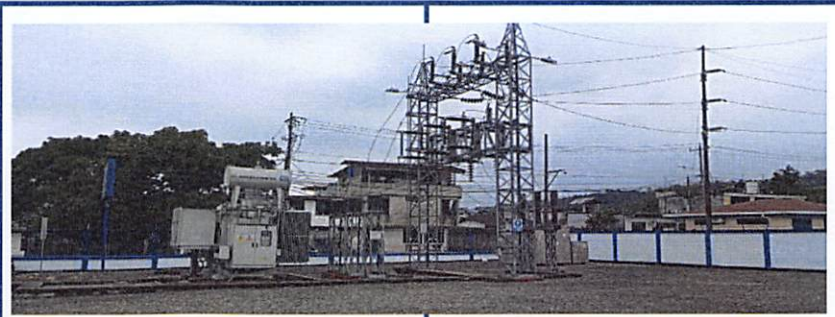
CALLE



CASETA



INSTALACIONES



INSTALACIONES



FACHADA

Fraissl KPI

Dario Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

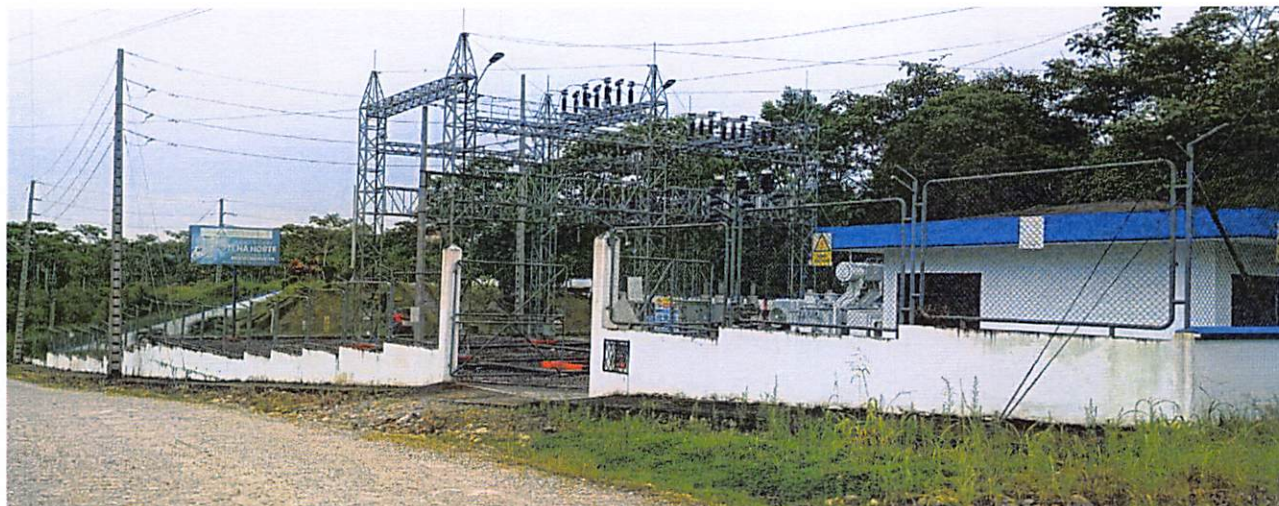
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN TENA NORTE



SUBESTACIÓN TENA NORTE



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Primera Tena	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
12 de mayo de 2.014	Dra. Lourdes Isabel Cruz Fonseca	Tena	19 de mayo de 2.014	
Gravámenes				

IMAGEN INTERIOR DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación:	Vía a Archidona Kilómetro 8	Sector :	Verónica
Dirección:	Avenida Jumandy e ingreso a relleno sanitario.		
Parroquia: Tena	Cantón y Ciudad: Tena	Provincia: Napo	

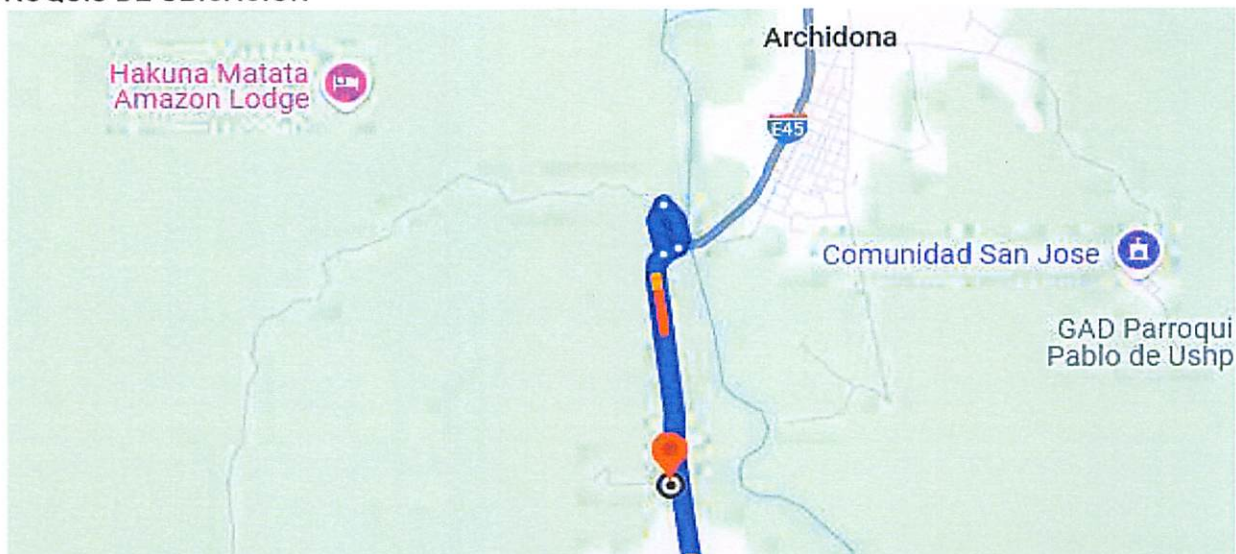
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona agrícola y ganadera, esta subestación, conformada por: Una edificación de una planta, es una casa de controles, guardiana y torres de control.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 50,92 M2., sala de control, medio baño y guardiana, implantado en un lote de 2.550,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 10 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la escritura, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad es rural, no dispone de servicios ni tiendas, ni servicios bancarios, ni educacionales. Calles lastradas, sin cunetas. Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media a baja.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, calles lastradas sin cunetas.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas,

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>		Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input type="radio"/>		Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana X
				Irregular <input type="radio"/>	Pendiente

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE:	Ingreso al relleno sanitario	85,00 m.
SUR:	Terrenos de propiedad municipal	85,00 m.
ESTE:	Terrenos de propiedad municipal	30,00 m.
OESTE:	Terrenos de propiedad municipal	30,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		2.550,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el sector Verónica en Tena, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados calidad media. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 10 años, tiene un buen mantenimiento, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 70 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 175.000,00, área 10.000,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Asesoría Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 3MR316 Cód. Plusvalía: 91451736 Venta a \$ 17,50 cada M2.
 * Terreno a \$ 37.600,00, área 443,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Impacta Servicio Inmobiliario. Cód. Anunciante: 5T11PG Cód. Plusvalía: 145477666 Venta a \$ 84,90 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará como el que se aproxima al planteado en el municipio y por relación de tamaño. El valor que se aplica en este caso es de **\$ 17,50 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVAC	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	50,92 m2	520,00	100%	95%	494,00	25.154,48
ADOQUINADO	44,00 m2	220,00	100%	95%	209,00	9.196,00
TOTAL	94,92 m2					34.350,48

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	34.350,48
---	------------------

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
CERRAMIENTO	257	190,00	150,00	38.550,00

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$	38.550,00
---------------------------------------	------------------

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	2.550,00	
V. UNIT./M2	17,50	44.625,00

AVALUO DEL TERRENO \$	44.625,00
------------------------------	------------------

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	34.350,48
AVALUOS ADICIONALES \$	38.550,00
AVALUO DEL TERRENO \$	44.625,00
AVALUO TOTAL \$	117.525,48

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	105.772,93
COMERCIAL	117.525,48
REPOSICION	129.278,03

ANEXOS FOTOGRÁFICO



LETRERO



FACHADA



FACHADA



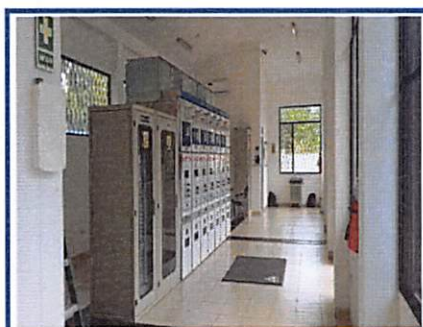
INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Dario Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

SUBESTACIÓN TOTORAS



SUBESTACIÓN TOTORAS



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral : 18016006040140000000	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGION CENTRO NORTE S.A.			Expropiación
Fecha de Escritura	Notaria Cuarta Ambato	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
12 de mayo de 2.014	Dra. Lourdes Isabel Cruz Fonseca	Ambato	24 de mayo de 2.017
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación:	Barrio Totoras	Sector :	Tangaiche Barrio El Mirador
Dirección:	Alberto Zambrano Palacios		
Parroquia :	Ambato	Cantón y Ciudad:	Ambato
		Provincia:	Tungurahua

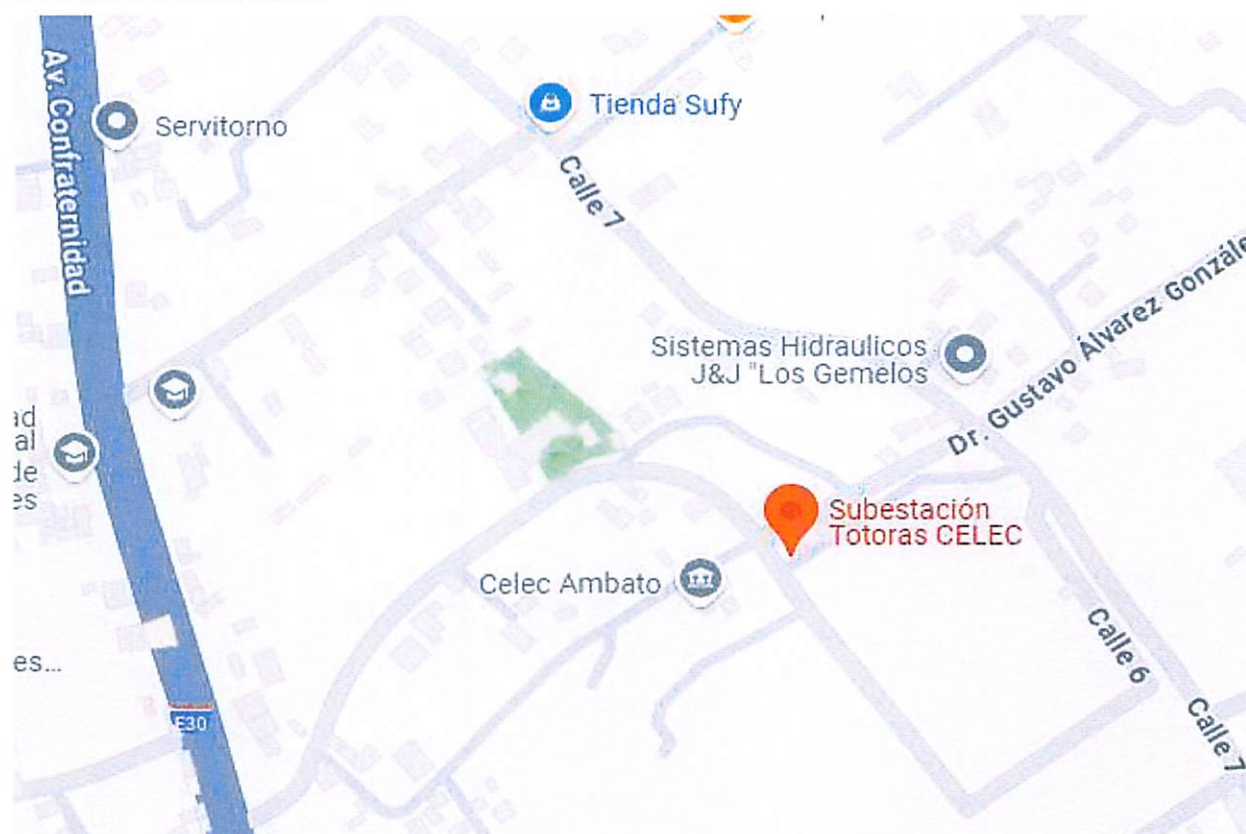
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en una zona rural de extensas áreas destinadas a sembríos y a ganadería, esta subestación, conformada por: Una edificación de una planta.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 138,25 M2., sala de control, guardiana, medio baño, implantado en un lote de 1.804,26 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 10 años, el 25 de febrero de 2.014, según datos obtenidos, en escritura, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Tiene
Tiene
Tiene
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad esta completamente consolidado, dispone de servicios tales como: educacionales, de recreación, entidades Financieras, tiene servicios públicos y privados, en Ambato. De plusvalía creciente.

ACCESIBILIDAD:

Vías de primer orden.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral. Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno				Forma	Topografía	
Vacio	<input type="radio"/>	Esquinero	<input checked="" type="radio"/>	Regular	<input checked="" type="radio"/>	Plana
Construido	<input checked="" type="radio"/>	Construcción	%	Irregular	<input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE:	Propiedad de herederos de Lorenzo Chaglla, antes, hoy calle pública.	22,16 m.
SUR:	Camino público	32,69 m.
ESTE:	Propiedad de María Hortensia Chaglla	78,80 m.
OESTE:	Propiedad de Rosa María Chaglla	65,20 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS TERRENO 1	1804,26 M2.	
AREA SEGUN ESCRITURAS TERRENO 2	1945,06 M2.	

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio Totoras, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados calidad media. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 10 años, tiene un buen mantenimiento, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 70 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 35.000,00, área 500,00 M2. ubicado en La Matriz. Vende Todo Terreno Inmobiliaria. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 70,00 cada M2.

* Terreno a \$ 37.000,00 área 570,00 M2. ubicado en La Matriz. Vende Todo Terreno Inmobiliaria. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX. Venta a \$ 64,91 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor promedio. El valor que se aplica en este caso es de **\$ 69 cada metro cuadrado**.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
EDIFICIO	138,25 m2	650,00	100%	95%	617,50	85.369,38
EDIFICIOS BIENES ELECTRICOS PLAYA						193.529,20
EDIFICIOS BIENES ELECTRICOS CERRAMIENTOS						228.862,42
TOTAL	138,25 m2					507.760,99

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 507.760,99

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL
ESTRUCTURA RED SUBTERRÁNEA POZO TIPO C				8.082,41
ESTRUCTURA RED SUBTERRÁNEA BANCO DE DUCTOS CONFIGURACIÓN 2X2 D				65.840,23

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO 1	1.804,26	124.493,94
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO 2	1.945,06	134.209,14
V. UNIT./M2	69,00	258.703,08

AVALUO DEL TERRENO \$ 258.703,08

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	507.760,99
AVALUOS ADICIONALES \$	73.922,63
AVALUO DEL TERRENO \$	258.703,08
AVALUO TOTAL \$	840.386,70

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	756.348,03
COMERCIAL	840.386,70
REPOSICION	924.425,37

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



LETRERO



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Donat Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

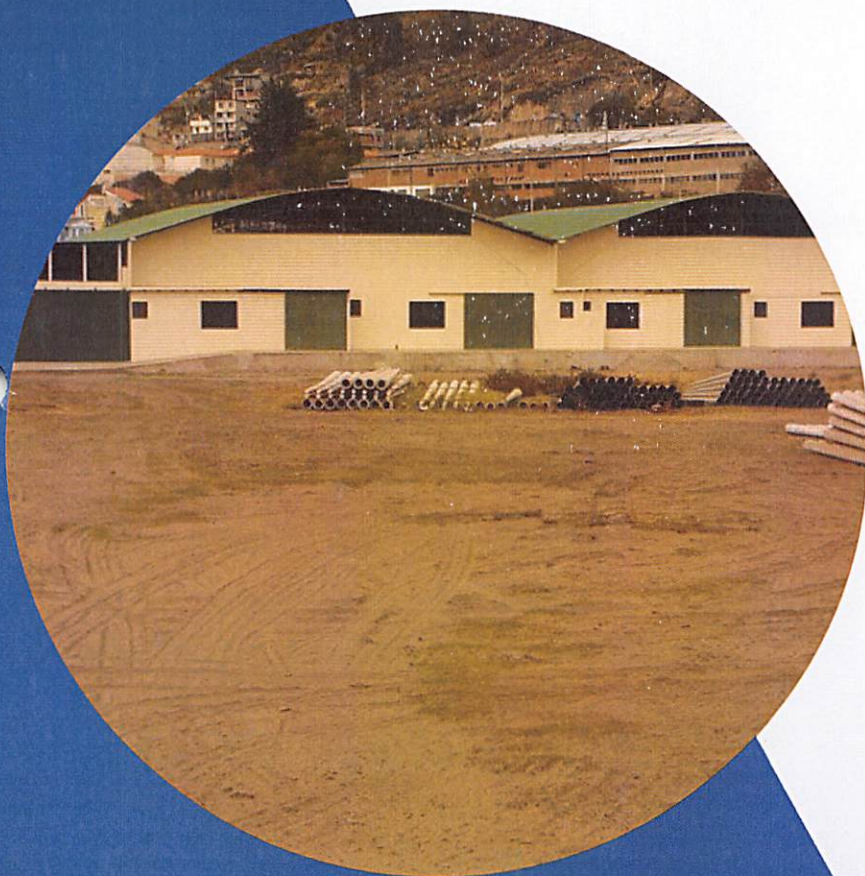
Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

CONSTATACIÓN FÍSICA DE BIENES DE LA EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO REGIONAL CENTRAL NORTE S.A - AÑO 2024

BODEGAS



FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

BODEGA TENA



BODEGAS Y GALPONES TENA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Cantón Archidona	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
4 octubre de 2.000	Dra. Maura Elisa Benalcázar S-	Archidona	12 octubre de 2.000
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio Palandacocha		Sector :	
Dirección: Av. Pano y Alejandro Pasos			
Parroquia:	Cantón: Archidona	Ciudad: Tena	Provincia: Napo

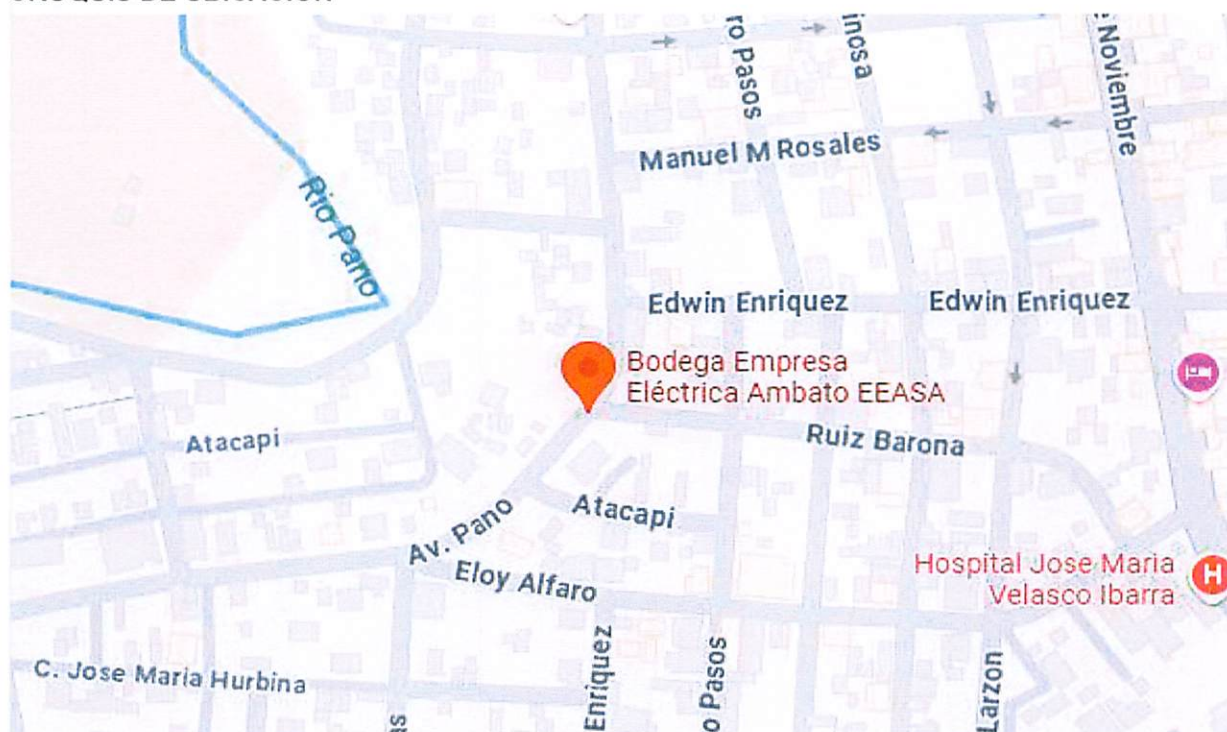
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en las avenidas Pano y calle Alejandro Pazos, dentro del casco urbano, conformado por: una edificación de dos plantas, en la que funcionan bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio cuenta con una manzana completa, en la que se implantan las bodegas en dos plantas, tiene un área de construcción útil de 742,34 M2, que funcionan como bodegas, implantado en un lote de 4.256,86 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 24 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 4 de octubre de 2.000, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado	
Aéreo	
Tiene	
Tiene	
Tiene	

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea	
Pavimento	
H.S.	
Tiene	
Tiene	

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales como: de educación, comerciales de tipo local, tiendas, panaderías, entidades Financieras, cooperativas de ahorro, hoteles, Hospital José María Velasco Ibarra, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera. Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE**

NORTE: Calle José Luis Barona	ESCRITURAS
SUR: Calle Atacapi	84,30 m.
ESTE: Calle Alejandro Pazos	101,90 m.
OESTE: Con Avenida Pano	44,20 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	41,80 m.
	4.256,86 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "Palandacocha", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados calidad media. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 24 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 60 años, tiene una vida remanente de 36 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 175.000,00, área 10.000,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Asesoría Inmobiliaria. Cód. Anunciante: 3MR316 Cód. Plusvalía: 91451736 Venta a \$ 17,50 cada M2.
 * Terreno a \$ 37.600,00, área 443,00 M2. ubicado en Centro de Tena. Vende Remax Impacta Servicio Inmobiliario. Cód. Anunciante: 5T11PG Cód. Plusvalía: 145477666 Venta a \$ 84,90 cada M2.
 Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará como el que se aproxima al planteado en el municipio y por relación de tamaño. El valor que se aplica en este caso es de **\$ 84,90 cada**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE	V/UNITARIO	%	%	V. UNITARIO	VALOR
NIVEL	CONSTRUCCION	REPOSICION	CONSTRUC.	CONSERVAC.	REAL	TOTAL
BODEGAS PLANTA BAJA /ALTA	640,44 m2	720,00	100%	85%	612,00	391.949,28
BODEGA DE MEDIDORES	110,90 m2	750,00	100%	85%	637,50	70.698,75
TOTAL	751,34 m2					462.648,03

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	462.648,03
---	-------------------

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION		V/UNIT.	V/U REAL	TOTAL
		REPOSICION		
CERRAMIENTO PERIMETRAL	262,69	180,00	130,00	34.149,70

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$	34.149,70
---------------------------------------	------------------

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	4.256,86	
V. UNIT./M2	90,00	383.117,40

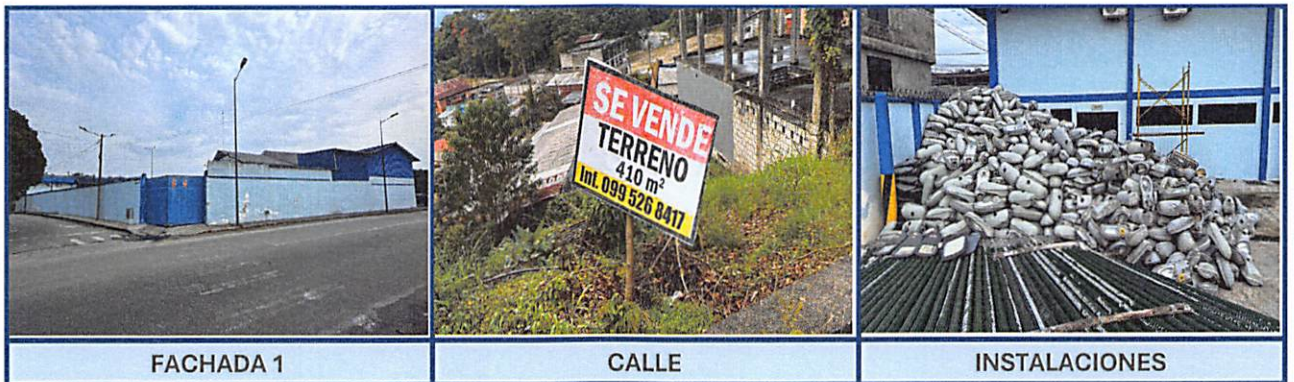
AVALUO DEL TERRENO \$	383.117,40
------------------------------	-------------------

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	462.648,03
AVALUOS ADICIONALES \$	34.149,70
AVALUO DEL TERRENO \$	383.117,40
AVALUO TOTAL \$	879.915,13

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	791.923,62
COMERCIAL	879.915,13
REPOSICION	967.906,64

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
 CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
 Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
 CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

BODEGA PUYO



BODEGAS Y GALPONES PUYO



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Segunda de Pastaza		Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
2 Julio de 2.021	Dr. Andrés Chacha Gualoto		Arajuno	10 agosto de 2.021
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Barrio El Dorado		Sector :	
Dirección: Av. Los Pindos y Av. Alberto Zambrano			
Parroquia: Puyo	Cantón: Arajuno	Ciudad: Puyo	Provincia: Pastaza

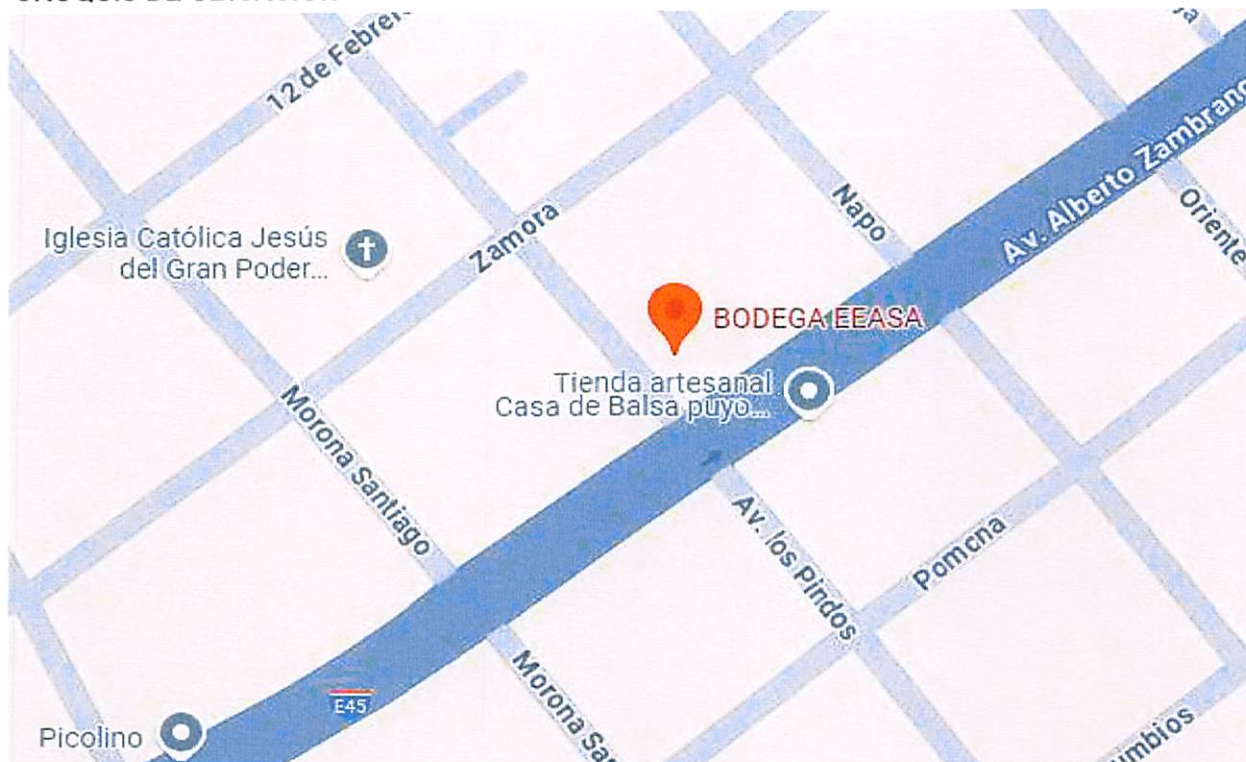
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en las avenidas Los Pindos y Av. Alberto Zambrano, dentro del casco urbano, conformado por: Tres edificaciones de una planta, otra de la oficina del bodeguero en la que funcionan bodegas.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

La edificación en estudio, tiene un área de construcción útil de 1.226,30 M2, se trata de construcciones tipo galpones, que funcionan como bodegas, una oficina del bodeguero, implantado en un lote de 3.163,48 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 3 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 2 de julio de 2.012, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Adoquinado
Aéreo
Tiene
Tiene
Tiene

RED TELEF. INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>
ACERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CALZADA	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

Aérea
Pavimento
H.S.
Tiene
Tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad dispone de servicios tales como: de educación, comerciales de tipo local, tiendas, panaderías, entidades Financieras, cooperativas de ahorro, Hospital Militar Puyo, que condiciona la transformación urbana de zona, con el consiguiente desarrollo que genera.

Dispone de servicios urbanos; como calles adoquinadas, aceras, transporte urbano, alumbrado público telefonía servicio de internet, agua potable, recolección de basura.

Lo anteriormente mencionado nos permite calificar al inmueble en estudio, con plusvalía media.

Nivel socio económico medio, tipología del sector residencial, de servicios y comercial.

ACCESIBILIDAD:

En cuanto a la accesibilidad, cuenta con las avenidas y calles circundantes.

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma <input checked="" type="radio"/> Regular	Topografía <input checked="" type="radio"/> Plana
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE: Propiedad de Marlene Frías Garcés	29,11 m.
Propiedad de Héctor Trujillo	20,53 m.
Propiedad de Segundo Tahua	30,10 m.
SUR: Propiedad de Municipio de Pastaza	78,54 m.
ESTE: Calle Napo	33,14 m.
OESTE: Con Avenida Los Pindos	43,56 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	3.163,48 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el barrio "El Dorado", tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados calidad media. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 3 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 60 años, tiene una vida remanente de 57 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 120.000,00, área 650,00 M2. ubicado diagonal al CNT, zona comercial, financiera y residencial. Vende Mitula Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 184,62 cada M2.

* Terreno a \$ 78.000,00, área 405,00 M2. ubicado sobre la Av. Zambrano. Vende Mitula. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 192,60 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores es **\$ 188,60 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
BODEGAS	1.181,30 m2	720,00	100%	98%	705,60	833.525,28
OFICINA DEL BODEGUERO	45,00 m2	750,00	100%	98%	735,00	33.075,00
TOTAL	1.226,30 m2					866.600,28

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 866.600,28

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	3.163,48	
V. UNIT./M2	188,60	596.632,33

AVALUO DEL TERRENO \$ 596.632,33

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	866.600,28
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	596.632,33
AVALUO TOTAL \$	1.463.232,61

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	1.316.909,35
COMERCIAL	1.463.232,61
REPOSICION	1.609.555,87

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



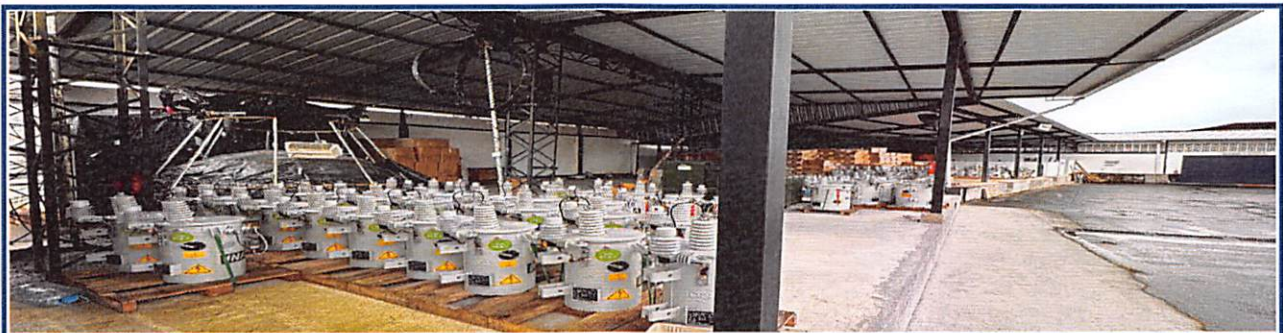
FACHADA 1



INSTALACIONES



INSTALACIONES



INSTALACIONES

Fraissl KPI
Darío Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
 CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
 Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
 CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

CONSTATACIÓN FÍSICA DE BIENES DE LA EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO REGIONAL CENTRAL NORTE S.A - AÑO 2024

ANTENAS



FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

ANTENA CULLITAGUA



ANTENA CULLITAGUA



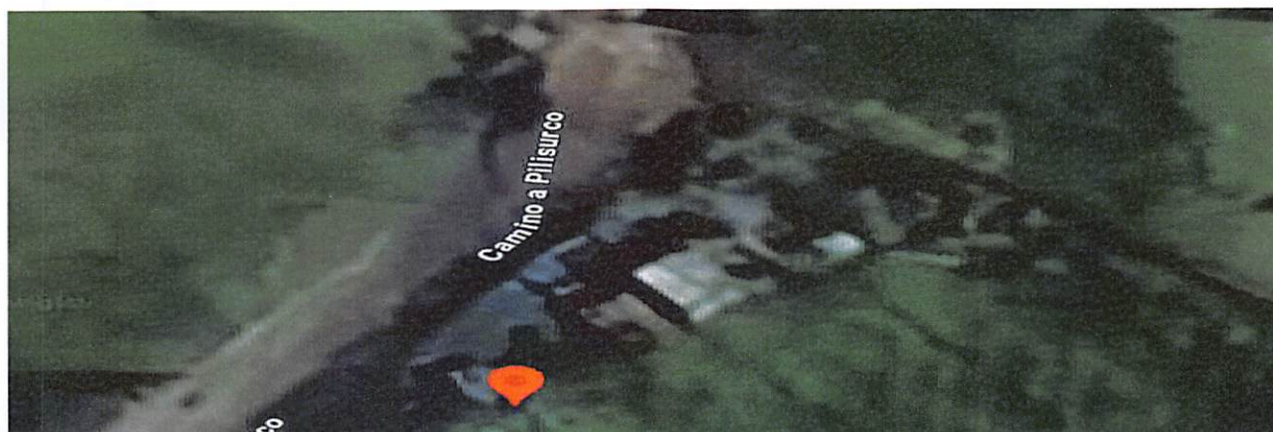
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior: Predio No. : 1-1-11-4	

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Séptima Ambato	Cantón		Fecha Insc. Reg. Prop.
31 de enero de 2.003	Dr. Rodrigo Naranjo Garcés	Ambato		6 de febrero de 2.003
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector : Comunidad Cullitagua		
Dirección: Vía Pilishurco.			
Parroquia Rural: Constantino Fernández	Cantón y Ciudad: Ambato	Provincia: Tungurahua	

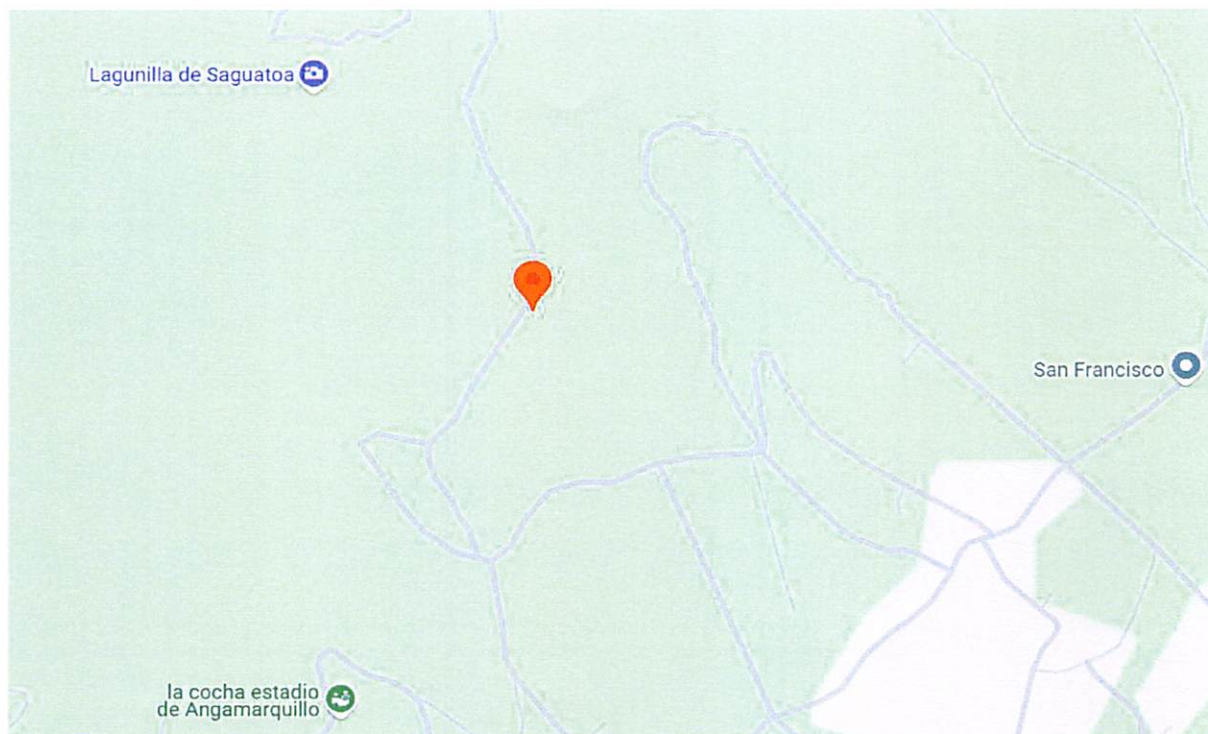
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la vía a Plishurco, den la Comunidad Rural Constantino Fernández, conformado por: Una edificación destinada a caseta de hormigón armado y una antena.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 5,29 M2. y antena, implantado en un lote de 10,89 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 21 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 31 de enero de 2.003, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION ☐
ALUMBRADO ☒
RED DE TV CABLE ☐
ALCANTARILLADO ☐
AGUA POTABLE ☐

Especifique

No tiene
Aéreo
No tiene
No tiene
No tiene

RED TELEF. INTERNET ☐

ACERAS ☐
BORDILLOS ☐
CALZADA ☐
TRAS. PUBLICO ☒

Especifique

No tiene
No tiene
No tiene
No tiene
No tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad no dispone de servicios al estar ubicado en una comunidad rural, fuera de los servicios urbanos. Vías de acceso lastradas y en tierra semi compactada.
Tipología agrícola y reservas, estrato socio económico medio a bajo

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.
Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

			Forma	Topografía
Vacío <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE:	Camino público a Pillishurco	3,30 m.
SUR:	Propiedad de Ángel Polivio Malsache Llundo	3,30 m.
ESTE:	Propiedad de Ángel Polivio Malsache Llundo	3,30 m.
OESTE:	Propiedad de Ángel Polivio Malsache Llundo	3,30 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		10,89 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en el vía a Pillishurco, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y buenos acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 15 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 65 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno, de tamaños variados ubicado Comunidad Constantino Fernández. Vende Neyresa Inmobiliaria Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,00 cada M2.

* Terreno a \$ 43.000,00, área 2.700,00 M2. ubicado Comunidad Constantino Fernández, Barrio La Libertad. Vende Diego Abril. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,93 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores más el valor Municipal es **\$ 15,80 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASETA DE EQUIPOS	5,29 m2	50,00	100%	70%	35,00	185,15
CASETA H.A.	30,00 m2	50,00	100%	70%	35,00	1.050,00
TOTAL	35,29 m2					1.235,15

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 1.235,15

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	10,89	
V. UNIT./M2	15,80	172,06

AVALUO DEL TERRENO \$ 172,06

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	1.235,15
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	172,06
AVALUO TOTAL \$	1.407,21

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	1.266,49
COMERCIAL	1.407,21
REPOSICION	1.547,93

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI
Darío Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

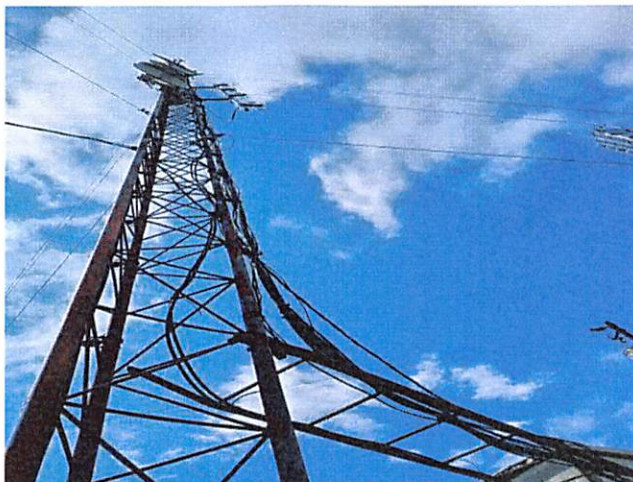
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

ANTENA LOMA GRANDE



ANTENA LOMA GRANDE



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. : 1-1-11-4

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Primera	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
6 de febrero de 2.006	Dr. Fabián Hermógenes Frías	Patate	17 de febrero de 2.006
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector : Loma Grande		
Dirección: Vía al Cantón Baños .			
Parroquia Rural:	Cantón y Ciudad: Patate	Provincia: Tungurahua	

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la vía que conduce al Cantón Baños, de una zona rural, conformado por: Una edificación destinada a caseta de hormigón armado destinada a equipos y una antena.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 4,00 M2. y antena, implantado en un lote de 144,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 18 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 6 de febrero de 2.006, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION ☐
ALUMBRADO ☒
RED DE TV CABLE ☐
ALCANTARILLADO ☐
AGUA POTABLE ☐

Especifique

No tiene
Aéreo
No tiene
No tiene
No tiene

RED TELEF. INTERNET ☐

ACERAS ☐
BORDILLOS ☐
CALZADA ☐
TRAS. PUBLICO ☒

Especifique

No tiene
No tiene
No tiene
No tiene
No tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad no dispone de servicios al estar ubicado en una comunidad rural, fuera de los servicios urbanos. Vías de acceso lastradas.
Tipología agrícola y reservas, estrato socio económico medio a bajo

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.
Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma <input checked="" type="radio"/>	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE: Propiedad de Luis Anibal Mesías	12,00 m.
SUR: Propiedad de Luis Anibal Mesías	12,00 m.
ESTE: Propiedad de Luis Anibal Mesías	12,00 m.
OESTE: Propiedad de Luis Anibal Mesías	12,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	144,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en una zona rural, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 18 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 62 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno a \$ 205.000,00, área 4.000,00 M2. ubicado vía a las antenas. Vende Real State Ecuador. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 51,25 cada M2.

Al tratarse de inmuebles em áreas rurales, por los tamaños de los lotes en venta son precios bajos, no se encuentra información en el internet, se tomará el valor planteado por el Municipio es **\$ 20,83 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASETA DE EQUIPOS	4,00 m2	350,00	100%	82%	287,00	1.148,00
TOTAL	4,00 m2					1.148,00

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 1.148,00

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	144,00	
V. UNIT./M2	20,83	2.999,52

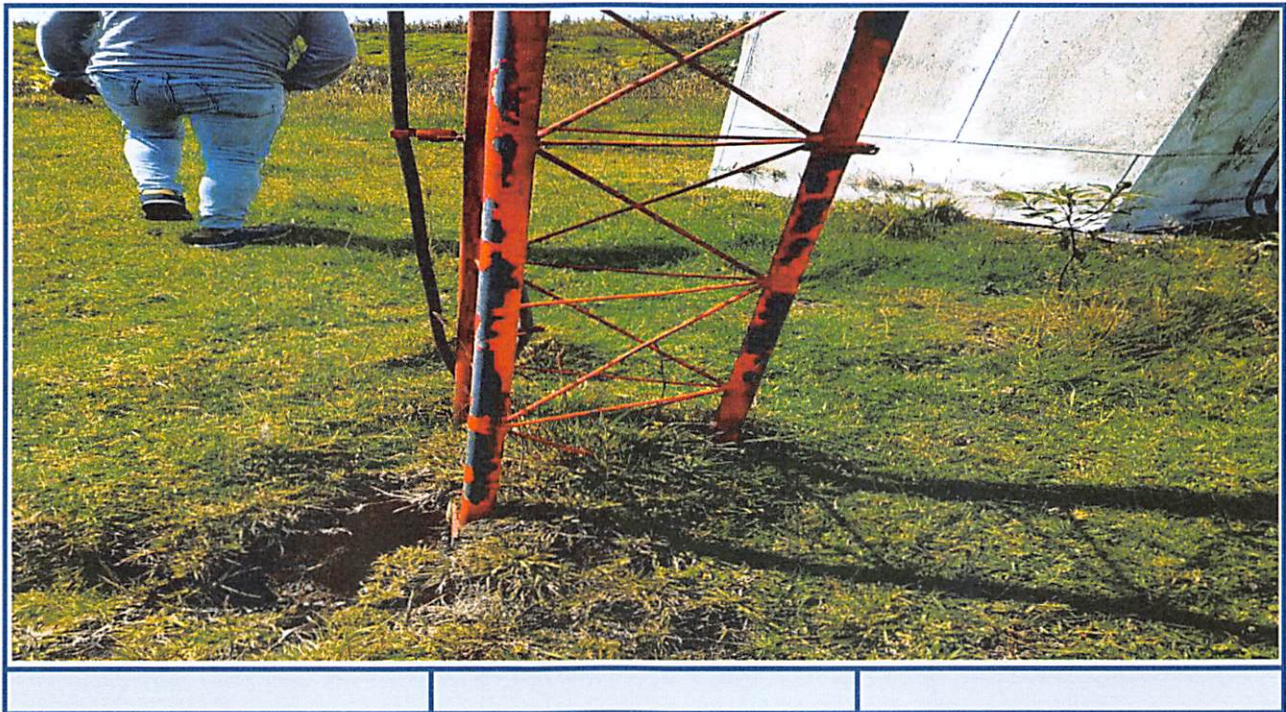
AVALUO DEL TERRENO \$ 2.999,52

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	1.148,00
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	2.999,52
AVALUO TOTAL \$	4.147,52

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	3.732,77
COMERCIAL	4.147,52
REPOSICION	4.562,27

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Darío Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

ANTENA LOMA PALAMA



ANTENA LOMA PALAMA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Segunda	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
13 de septiembre de 2.006	Dr. Freddy Ramos Escobar	Pelileo	26 septiembre de 2.006	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Barrio Mulliquindil	Sector :	Los Pinos
Dirección:			
Parroquia : Salasaca	Cantón: Pelileo	Ciudad: Salasaca	Provincia: Tungurahua

TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la vía que conduce al Cantón Baños, de una zona rural, conformado por: Una edificación destinada a caseta de hormigón armado destinada a equipos y una antena.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción útil de 4,00 M2. y antena, implantado en un lote de 168,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 18 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la escritura con fecha 6 de febrero de 2.006, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
Aéreo
No tiene
No tiene
No tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input type="checkbox"/>
CALZADA	<input type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
No tiene
No tiene
No tiene
No tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad no dispone de servicios al estar ubicado en una comunidad rural, fuera de los servicios urbanos. Vías de acceso lastradas.

Tipología agrícola y reservas, estrato socio económico medio a bajo

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacío <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>		Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/>	Construcción %	Medianero <input type="radio"/>		Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
				Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

ESCRITURAS

NORTE:	Propiedad de Ramiro Morales	12,00 m.
SUR:	Propiedad sobrante de los vendedores	12,00 m.
ESTE:	Propiedad de Virginia Masaquiza	14,00 m.
OESTE:	Propiedad de Nicolasa Quito	14,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		168,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El edificio esta ubicado en una zona rural, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 18 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 62 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno, de tamaños variados Vende Neyresa Inmobiliaria Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,00 cada M2.

* Terreno a \$ 43.000,00, área 2.700,00 M2. ubicado Comunidad Constantino Fernández, Barrio La Libertad. Vende Diego Abril. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,93 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores más el valor Municipal es **\$ 15,80 cada metro cuadrado.**

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVAC.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASETA DE EQUIPOS	4,00 m2	350,00	100%	82%	287,00	1.148,00
TOTAL	4,00 m2					1.148,00

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 1.148,00

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	168,00	
V. UNIT./M2	15,80	2.654,40

AVALUO DEL TERRENO \$ 2.654,40

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	1.148,00
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	2.654,40
AVALUO TOTAL \$	3.802,40

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	3.422,16
COMERCIAL	3.802,40
REPOSICION	4.182,64

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA, EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

CERRO SANTA CLARA



ANTENA SANTA CLARA



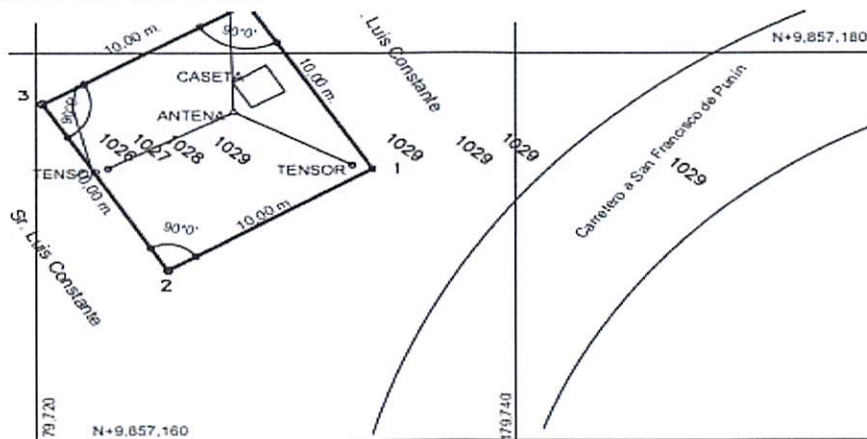
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Predio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.			Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Primera	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.
28 de marzo de 2.006	Dr. Andrés Chacha Gualoto	Pastaza	16 de marzo de 2.007
Gravámenes			

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Entrada a San Francisco de Punin	Sector : Los Pinos
Dirección: Vía a San Francisco de Punin	
Parroquia y Cantón : Santa Clara	Ciudad: Punin Provincia: Pastaza

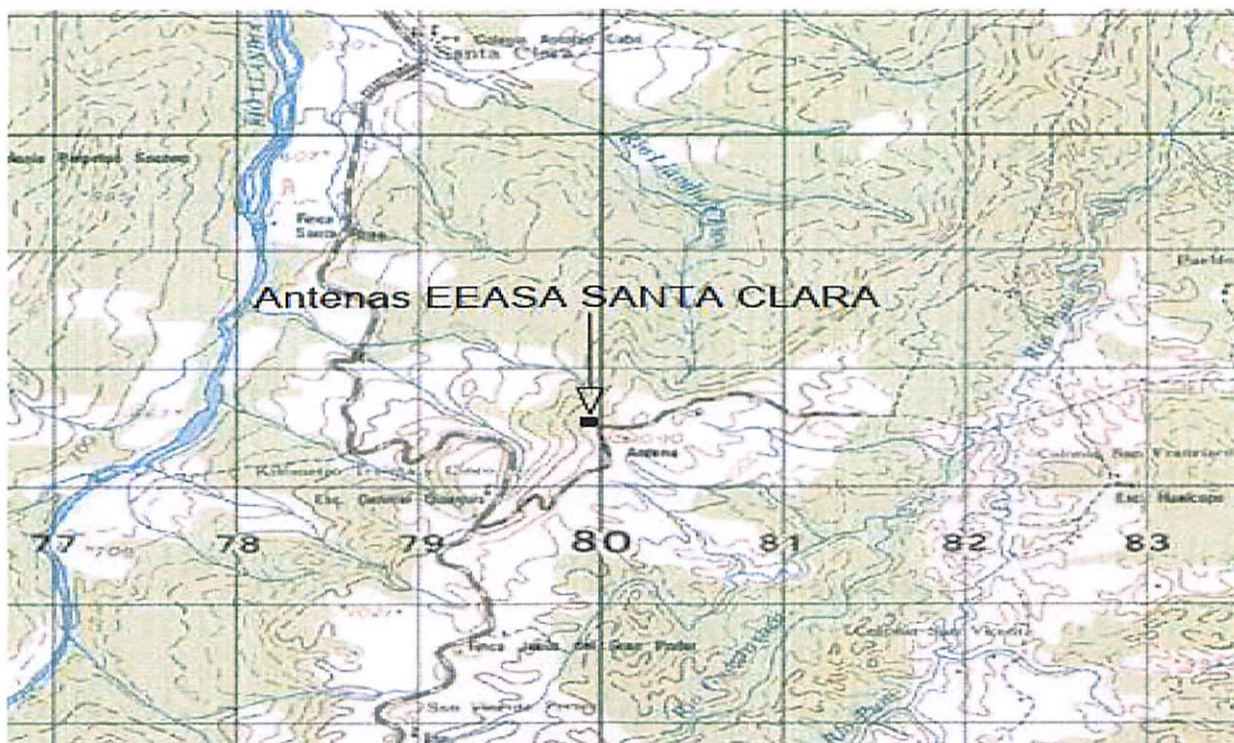
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la vía que conduce a las Antenas de Andinatel, de una zona rural, conformado por: Una edificación destinada a caseta de hormigón armado destinada a equipos y una antena.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción, útil de 11,45 M2. realizada en PVC: y antena, implantado en un lote de 100,00 M2. Valores que se consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 18 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 6 de febrero de 2.006, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION ☐
 ALUMBRADO ☒
 RED DE TV CABLE ☐
 ALCANTARILLADO ☐
 AGUA POTABLE ☐

Especifique

No tiene
 Aéreo
 No tiene
 No tiene
 No tiene

RED TELEF. INTERNET ☐

ACERAS ☐
 BORDILLOS ☐
 CALZADA ☐
 TRAS. PUBLICO ☒

Especifique

No tiene
 No tiene
 No tiene
 No tiene
 No tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector de la ciudad no dispone de servicios al estar ubicado en una comunidad rural, fuera de los servicios urbanos. Vías de acceso lastradas.
 Tipología agrícola y reservas, estrato socio económico medio a bajo

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.
 Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno			Forma	Topografía
Vacío <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana	
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X	

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS

GENERALES DEL INMUEBLE

		ESCRITURAS
NORTE:	Sobran de los vendedores Luis Constante y esposa	10,00 m.
SUR:	Sobran de los vendedores Luis Constante y esposa	10,00 m.
ESTE:	Sobran de los vendedores Luis Constante y esposa	10,00 m.
OESTE:	Sobran de los vendedores Luis Constante y esposa	10,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS		100,00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble es un lote de 100,00 M2. esta ubicado en una zona rural, tiene un buen estado de conservación en general con mantenimiento y acabados. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 18 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 62 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno, de tamaños variados Vende Neyresa Inmobiliaria Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,00 cada M2.

* Terreno a \$ 43.000,00, área 2.700,00 M2. ubicado , Barrio La Libertad. Vende Diego Abril. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,93 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores más el valor Municipal es \$ 15,80 cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASETA DE EQUIPOS PVC	11,45 m2	350,00	100%	82%	287,00	3.286,15
TOTAL	11,45 m2					3.286,15

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 3.286,15

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	100,00	
V. UNIT./M2	15,80	2.654,40

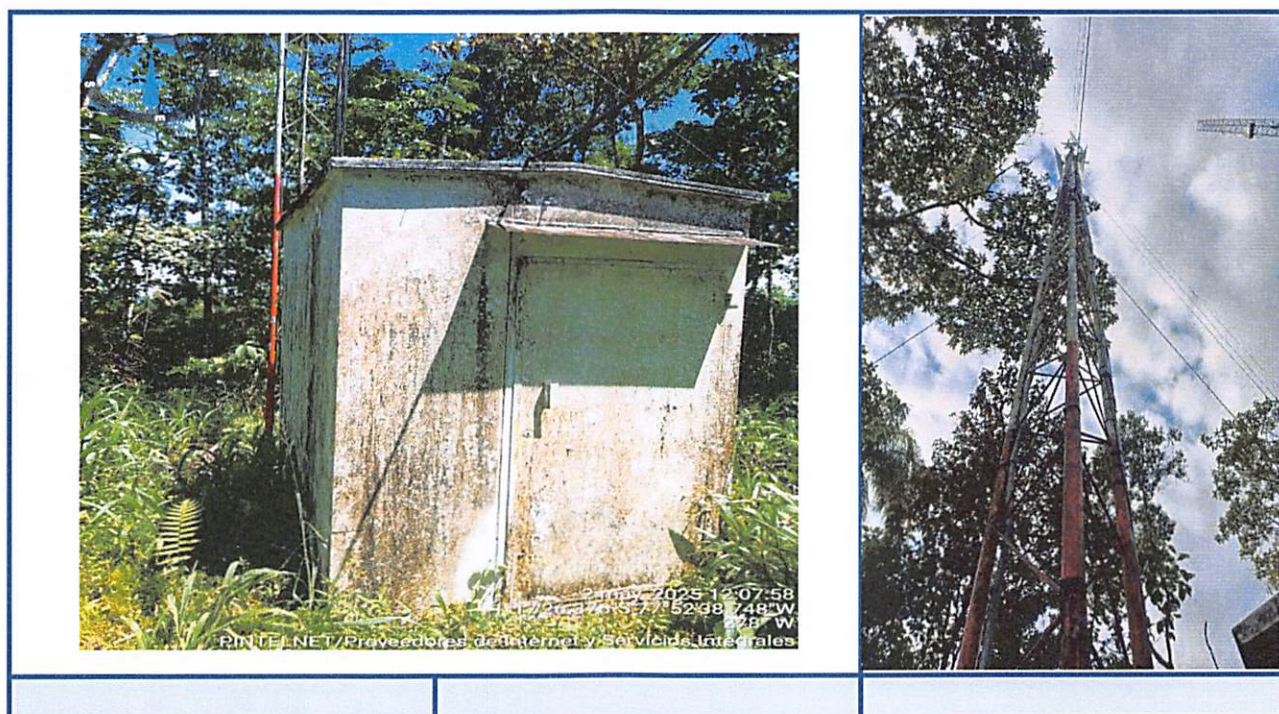
AVALUO DEL TERRENO \$ 2.654,40

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	3.286,15
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	2.654,40
AVALUO TOTAL \$	5.940,55

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	3.422,16
COMERCIAL	5.940,55
REPOSICION	6.534,61

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraisst KPI
Dario Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA, EXISTENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

CERRO SANTA ROSA



ANTENA SANTA ROSA



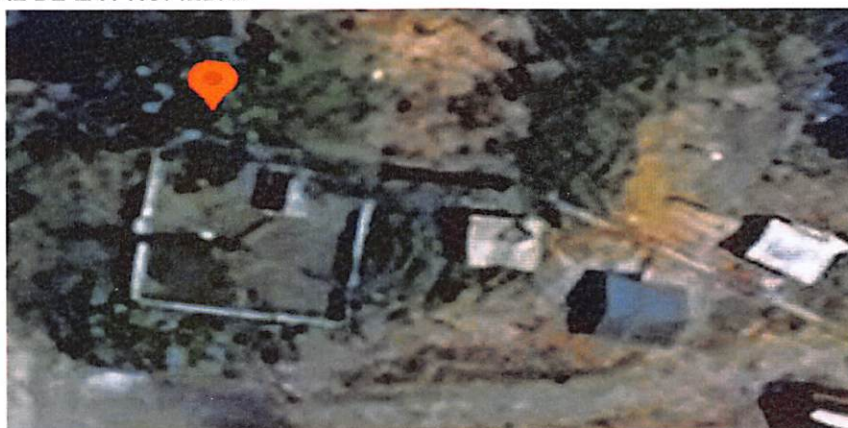
DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaria Segunda	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
12 noviembre de 2.002	Dra. Patricia Naveda Suárez	Pastaza	16 de marzo de 2.007	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



OTRA FACHADA DEL INMUEBLE

ASPECTO INTERIOR DEL INMUEBLE

DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación: Barrio Santa Rosa	Sector : Los Pinos
Dirección: Vía de entrada y salida desde Los Pinos, hacia Las Antenas.	
Parroquia : Puyo	Cantón: Pastaza Ciudad: Puyo Provincia: Pastaza

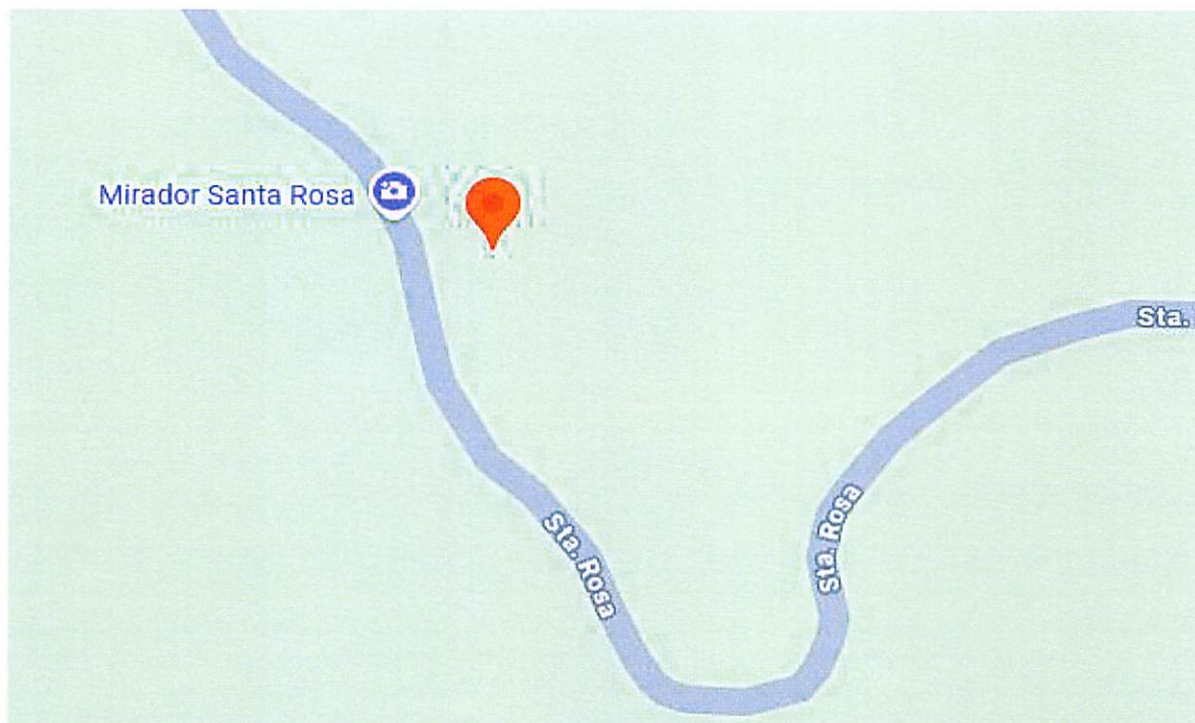
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la parte alta de cerro Santa Rosa en la vía para llegar al mencionad poblado, vía que conduce a las Antenas, de una zona rural, conformado por: Una edificación destinada a caseta de ladrillo, losa de cubierta, destinada a equipos cuenta con cerramiento en malla y una antena.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción, útil de 4,00 M2. realizada en mampostería de ladrillo: y antena, implantado en un lote de 144,00 M2. Valores que se ,consideran para la valoración. Tiene aproximadamente 22 años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con fecha 12 de noviembre de 2.002, en la que se encuentra la información del inmueble.

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
Aéreo
No tiene
No tiene
No tiene

RED TELEF. INTERNET	<input type="checkbox"/>
ACERAS	<input type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input type="checkbox"/>
CALZADA	<input type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
No tiene
No tiene
No tiene
No tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector no dispone de servicios, encontramos un escuela en Santa Rosa, servicios de educación, financieros, de salud, comerciales se encuentran en la ciudad del Puyo, al estar ubicado en una zona rural, fuera de los servicios urbanos. Vías de acceso lastradas, de tercer orden.

Tipología agrícola y reservas, estrato socio económico medio a bajo

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.

Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno			Forma	Topografía
Vacío <input type="radio"/>		Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %		Medianero <input type="radio"/>	Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE**

			ESCRITURAS
NORTE:	Propiedad de Freddy E, Mora		12,14 m.
SUR:	Propiedad de Freddy E, Mora		12,03 m.
ESTE:	Propiedad de Freddy E, Mora		12,05 m.
OESTE:	Con vía carrosable		11,74 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS			143,73 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble es un lote de 100,00 M2. esta ubicado en una zona rural, tiene un regular estado de conservación en general con acabados mediano costo. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 22 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 58 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno, de tamaños variados Vende Neyresa Inmobiliaria Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,00 cada M2.

* Terreno a \$ 43.000,00, área 2.700,00 M2. ubicado, Barrio La Libertad. Vende Diego Abril. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,93 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores más el valor Municipal es \$ 15,80 cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASETA DE EQUIPOS PVC	11,45 m2	350,00	100%	80%	280,00	3.206,00
TOTAL	11,45 m2					3.206,00

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$ 3.206,00

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION	V/UNIT. REPOSICION	V/U REAL	TOTAL

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	143,73	
V. UNIT./M2	15,80	2.654,40

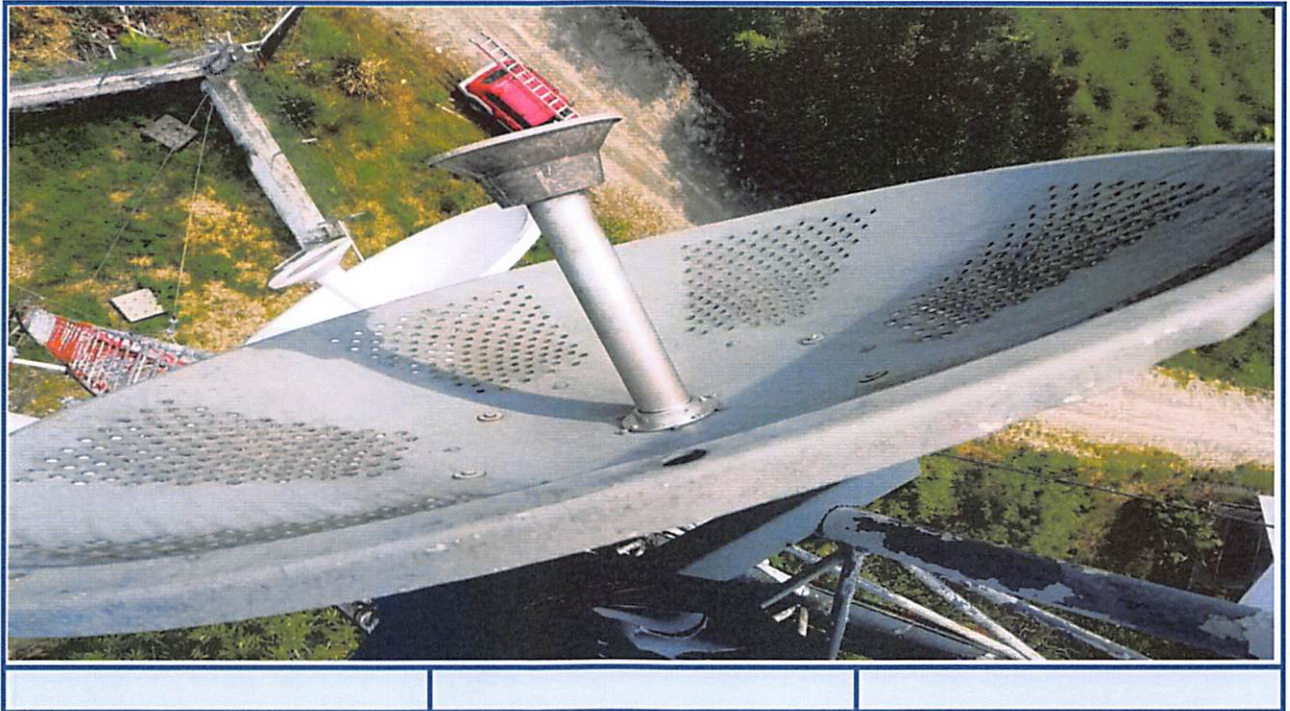
AVALUO DEL TERRENO \$ 2.654,40

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	3.206,00
AVALUOS ADICIONALES \$	
AVALUO DEL TERRENO \$	2.654,40
AVALUO TOTAL \$	5.860,40

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	5.274,36
COMERCIAL	5.860,40
REPOSICION	6.446,44

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI

Darío Bolaños

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441

FICHAS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LA EASSA EXISTENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2024

ANTENA TENA



ANTENA TENA



DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS <input checked="" type="checkbox"/>	PLANOS <input checked="" type="checkbox"/>	CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/>	NINGUNO <input type="checkbox"/>
OTROS: Geo clave:		Clave Catastral anterior:	Pedio No. :

DATOS DE ESCRITURA

INSTITUCIÓN		Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
EMPRESA ELECTRICA AMBATO REGIÓN CENTRO NORTE S.A.				Compra-venta
Fecha de Escritura	Notaría Segunda	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop.	
s/d	S/d	Tena	s/d	
Gravámenes				

IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



DATOS DEL EDIFICIO

Ubicación:	Sector : Paushiyaco
Dirección: Avenida Shiquino y pasaje peatonal	
Parroquia : Tena	Cantón: Tena Ciudad: Tena Provincia: Napo

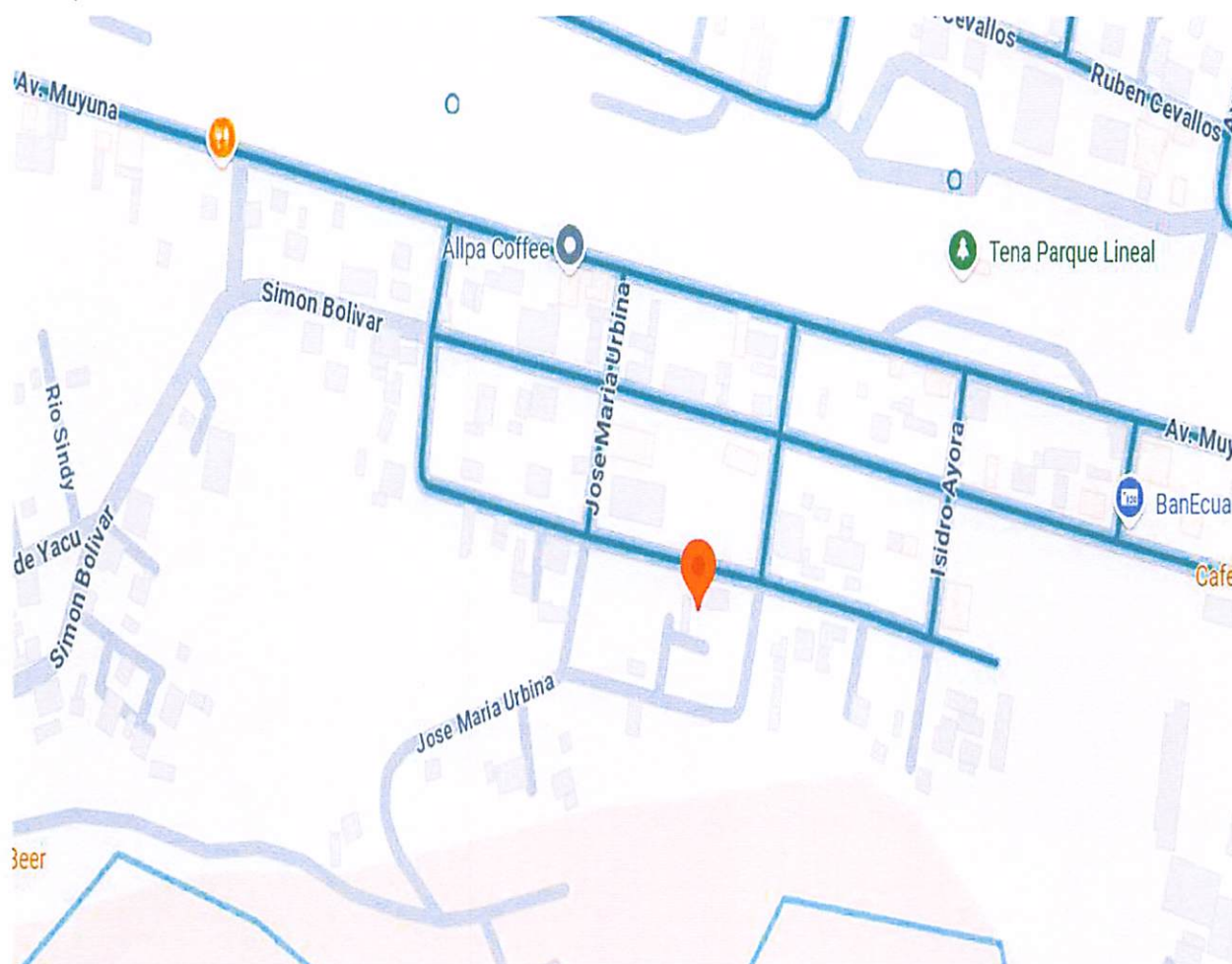
TIPO DE INMUEBLE

El inmueble ubicado en la parte alta de la montaña, en una zona rural, conformado por: Una edificación destinada a caseta de ladrillo, losa de cubierta, destinada a equipos cuenta con cerramiento en malla y una antena.

INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble en estudio, tiene un área de construcción, útil de 4,00 M2. realizada en mampostería de ladrillo: y antena, implantado en un lote de 150,00 M2. Valores que se ,condideran para la valoración. Tiene aproximadamente s/d años, según datos obtenidos, en lo documentado al revisar la, escritura con **fecha no hay datos, en la que se encuentra la información del inmueble.**

CROQUIS DE UBICACION



DATOS DE INSPECCION

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

PAVIMENTACION	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
RED DE TV CABLE	<input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>
AGUA POTABLE	<input type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
Aéreo
No tiene
No tiene
No tiene

RED TELEF. INTERNET

ACERAS	<input type="checkbox"/>
BORDILLOS	<input type="checkbox"/>
CALZADA	<input type="checkbox"/>
TRAS. PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique

No tiene
No tiene
No tiene
No tiene
No tiene

CLASIFICACION DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

CLASIFICACION DEL SECTOR Y ENTORNO:

Este sector no dispone de servicios, se encuentran en la ciudad de Tena, al estar ubicado en una zona rural, fuera de los servicios urbanos. Vías de acceso lastradas, de tercer orden.
Tipología agrícola y reservas, estrato socio económico medio a bajo

DOCUMENTACION EMPLEADA Y DE RESPALDO

- * Escritura del inmueble.
- * Inspección en la que incluye un barrido fotográfico tanto del inmueble como del sector, observación ocular.
- * Investigación del Mercado Inmobiliario en el Internet.
- * Cédula Catastral.

METODOLOGIA

Se realiza la valoración, utilizando la metodología comparativa, en lo que respecta al valor del terreno, con información obtenida en el mercado inmobiliario en el Internet y cédula catastral.
Respecto a la valoración de las construcciones, es de forma puntual, en función de las características de las mismas, observando el tiempo de construcción, el estado de mantenimiento, acabados y funcionalidad.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Estado del terreno

Vacio <input type="radio"/>	Esquinero <input checked="" type="radio"/>	Forma	Topografía
Construido <input checked="" type="radio"/> Construcción %	Medianero <input type="radio"/>	Regular <input checked="" type="radio"/>	Plana
		Irregular <input type="radio"/>	Pendiente X

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE OBTENIDOS EN ESCRITURAS**GENERALES DEL INMUEBLE****ESCRITURAS**

NORTE: Propiedad de Radio Guayusa	10,00 m.
SUR: Propiedad de Enrique Espín	10,00 m.
ESTE: Pasaje s/n	15,00 m.
OESTE: Propiedad de Radio Oriental	15,00 m.
AREA SEGUN ESCRITURAS	150.00 M2.

COMENTARIO DEL ESTADO Y CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble es un lote de 150,00 M2. esta ubicado en una zona rural, tiene un regular estado de conservación en general con acabados mediano costo. Por tanto al estar aproximadamente construida hace unos 22 años, considerando que la vida útil de una edificación de estas condiciones es de 80 años, tiene una vida remanente de 58 años. Esto incide directamente en la valoración, que se refleja en el porcentaje de conservación.

INFORMACION DE VALORES DE TERRENOS EN VENTA SECTOR

* Terreno, de tamaños variados Vende Neyresa Inmobiliaria Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,00 cada M2.

* Terreno a \$ 43.000,00, área 2.700,00 M2. ubicado , Barrio La Libertad. Vende Diego Abril. Cód. Anunciante: XX Cód. Plusvalía: XX Venta a \$ 15,93 cada M2.

Al tratarse de inmuebles ubicados dentro del sector del inmueble del presente estudio, se tomará el valor el promedio de los dos valores más el valor Municipal es \$ 15,80 cada metro cuadrado.

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUCCION	V/UNITARIO REPOSICION	% CONSTRUCCION	% CONSERVACION	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
CASETA DE EQUIPOS PVC	11,45 m2	500,00	100%	85%	425,00	4.866,25
TOTAL	11,45 m2					4.866,25

TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	4.866,25
---	-----------------

AVALUOS ADICIONALES

DESCRIPCION		V/UNIT.	V/U REAL	TOTAL
		REPOSICION		
CERRAMIENTO	11,45	190,00	150,00	1.717,50

TOTAL AVALUO DE ADICIONALES \$	1.717,50
---------------------------------------	-----------------

AVALUO DE TERRENO

	TOTAL	ALICUOTA
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	150,00	
V. UNIT./M2	15,80	2.370,00

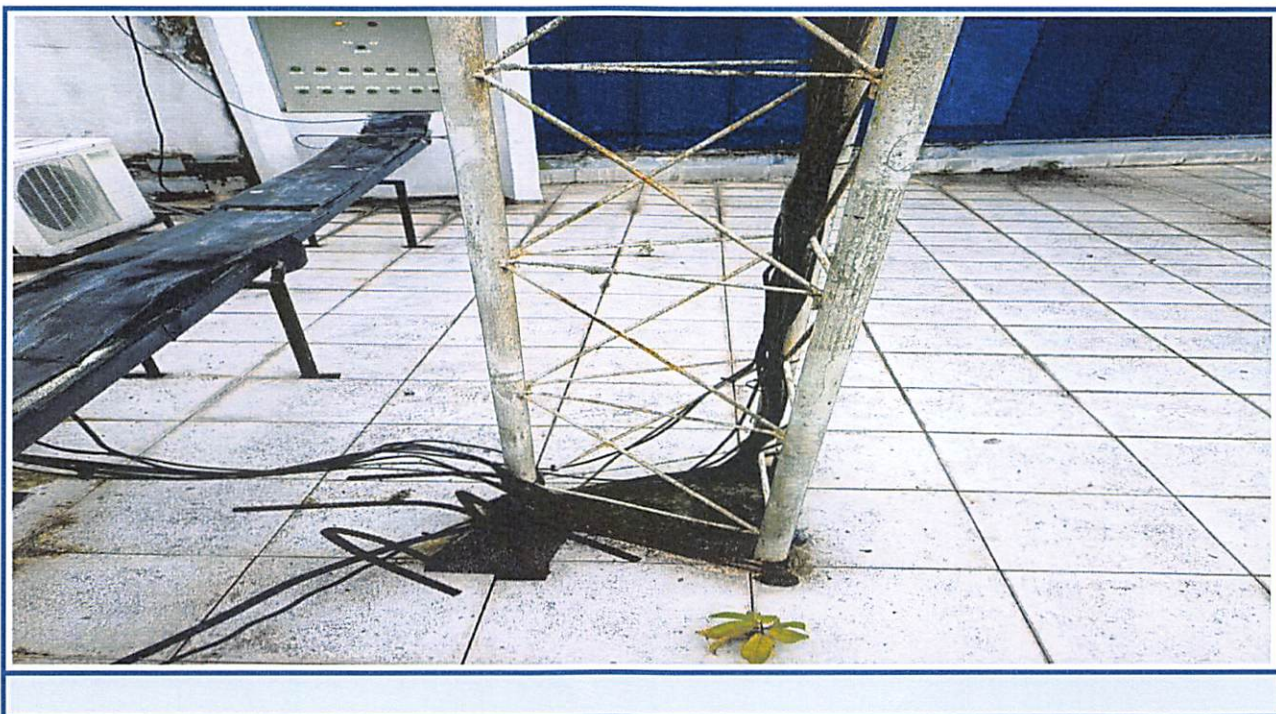
AVALUO DEL TERRENO \$	2.370,00
------------------------------	-----------------

SUMA DE AVALUOS

AVALUO DE EDIFICACIONES \$	4.866,25
AVALUOS ADICIONALES \$	1.717,50
AVALUO DEL TERRENO \$	2.370,00
AVALUO TOTAL \$	8.953,75

RESUMEN DE AVALUO	
VENTA RAPIDA	8.058,38
COMERCIAL	8.953,75
REPOSICION	9.849,13

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



Fraissl KPI
Dario Bolaños Fraissl

Ing. Darío Bolaños Fraissl
CVS - RNAE No. 1846

Isabel Sánchez Luna

Arq. Isabel Sánchez Luna
Perito Avaluador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2002-369
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS No. SC. RNP. 091
CONSEJO DE LA JUDICATURA 1833441