

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-INM-01
----------	--------	----------	------------	-----------	------------	---------	-----------

1. DATOS DEL AVALÚO	COD:	33. PRTY-265-26-CFN-IVSEMON
---------------------	------	-----------------------------

Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
----------	--------------------------------------

RUC/CI	1760003090001	Solicitante:	CFN B.P.
Representante legal:	Mgs. Luz Marlene Riera Chanaluisa	Administrador de Contrato:	Eco. Karla Delgado Caravedo
Teléfono:	042 591 800	Código de Proceso:	CPC-CFNGYE-2025-001

Fecha de contrato:	19 de febrero de 2026	Finalidad:	Valor comercial
Fecha de inspección:	2 de marzo de 2026	Propósito:	Actualización contable
Fecha de entrega:	25 de julio de 2026	Régimen de propiedad:	Pública

Tipo de Bien:	Inmueble
Subtipo de bien:	Departamento



VALOR REPOSICIÓN:	VALOR COMERCIAL:	VALOR REALIZACIÓN:
\$313.854,02	\$161.030,92	\$136.876,28

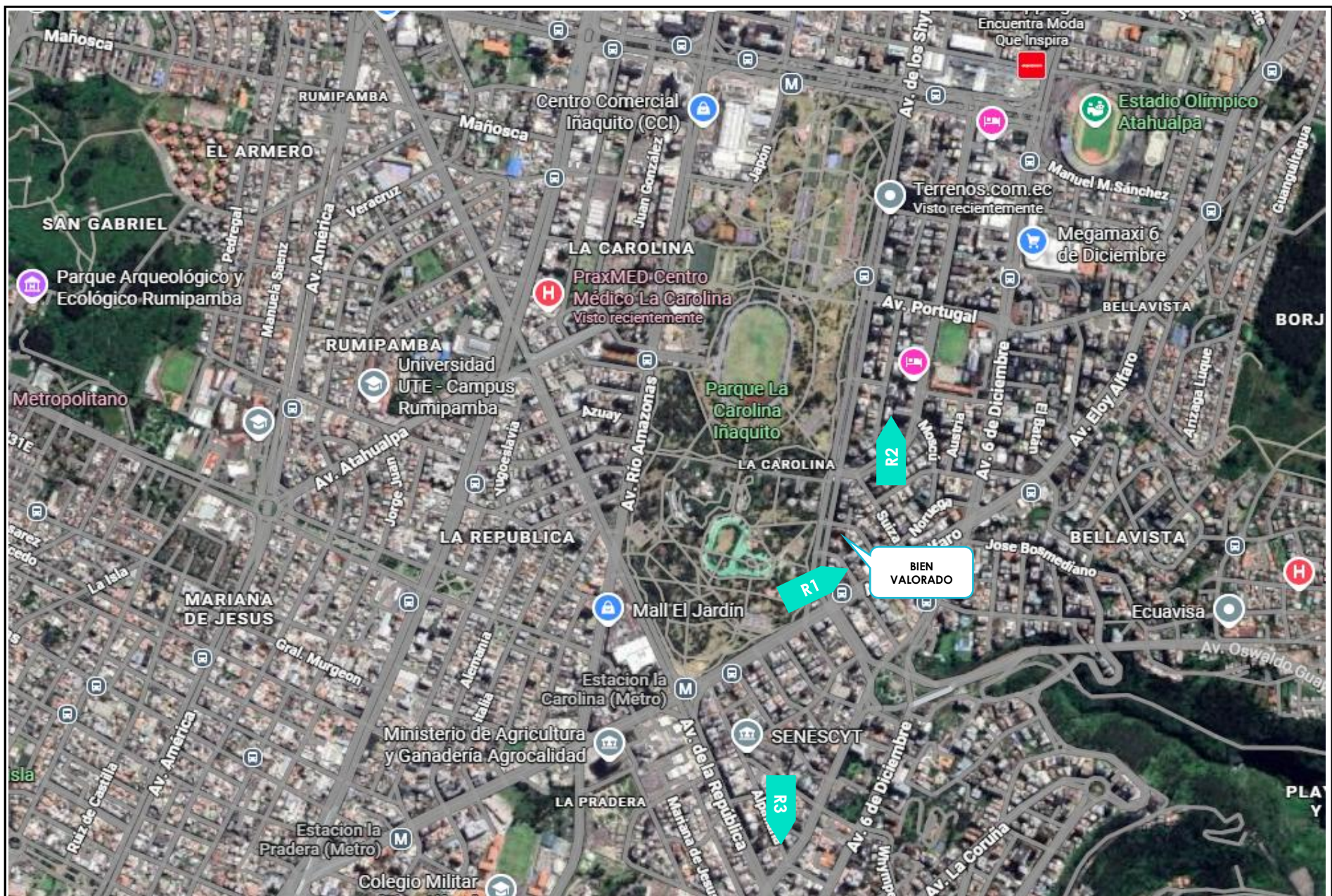
Perito:	APPRAISER & CONSULTING EQVALEC CIA LTDA.		
Registro SB:	PVQ-02022-02270	RUC - RUP:	1792878144001
Área Peritaje SB:	Bienes: Bienes Inmuebles, agrícolas, bienes muebles, maquinaria, equipos industriales, vehículos, embarcaciones, aeronaves, mercaderías, especiales.		
Teléfono:	0999930057 023046189	Correos:	avaluos@eqvalec.com info@eqvalec.com



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

2. DATOS DEL PREDIO

Dirección:	Pichincha, Quito, Iñaquito, sector Benalcazar, Av. Shyris E9-15 y calle N32H Bélgica, Edificio Ivsemon Park, piso 12, departamento #12-A, parqueaderos #22 y #23, bodega #15.		
Provincia:	Pichincha	N° Predio:	436597 (dep 12A) 436628 (parq. 22) 436629 (parq. 23) 436801 (bo. 15)
Ciudad:	Quito	Geo clave:	1701041202110161131 17010412021101611022 17010412021101611023 170104120211016110221
Cantón:	Quito	Clave catastral anterior:	10906 12 001 001 013 001 10906 12 001 001 102 002 10906 12 001 001 102 003 10906 12 001 001 102 021
Parroquia:	Iñaquito	Avalúo catastral:	\$137.263,90
Barrio:	S/D	Manzana:	S/D
Sector:	Benalcázar	Lote #:	S/D
Coordenadas:	Latitud:	Longitud:	
	-0,187558		-78,482628



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nombre del Proyecto:	IVSEMON PARK
Descripción breve del bien:	
Inmueble compuesto por un departamento signado como 12-A, dos parqueaderos denominados 22 y 23 y una bodega signada con el número 15, ubicados en el edificio esquinero IVSEMON PARK en la Av. Shyris y calle Bélgica, sector Benalcázar, parroquia Iñaquito, cantón Quito, provincia Pichincha.	

3. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

Documentos Proporcionados			
Propietario:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.	RUC/CI:	1760003090001
Escritura título de propiedad ☐	Escritura Título de Propiedad	Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.
Convenio de reserva ☐	Tipo: Protocolización	Décimo Sexta	18 de octubre de 2006
Certificado registro propiedad ☒	Otorga: Juzgado de Coactiva de la CFN	Dr. Gonzalo Román Chacón	
Planos ☐	Fecha: 11 de octubre de 2004	Cantón: Quito	Nº Reg.: 67836
Declaratoria de Prop. Horizontal ☐	Tipo: -	-	-
Permiso de construcción ☐	Otorga: -	-	-
Protocolización: ☒	Fecha: -	Cantón: -	Nº Reg.: -
VALOR DE ADJUDICACIÓN	\$133.310,76	Año de Adjudicación:	2002
OBSERVACIONES: -----			

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Urbana	Residencial ☒ Industrial ☐
Vía acceso principal: Av. Shyris	Comercial ☒ Gestión ☒
Vía acceso secundaria: Bélgica	Histórica ☐ Protección ecológica ☐
Transporte público: ☒ Bus Redes telefónicas ☒ Fija	Agrícola ☐ Otros: ☐
Alumbrado: ☒ Red pública Internet: ☒ Fibra óptica	Nivel de consolidación urbana
Energía eléctrica: ☒ Red pública Recolector: ☒ Si	Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
Alcantarillado: ☒ Red pública Aceras: ☒	Estrato socio económico
Agua potable: ☒ Red pública Bordillos: ☒	Alto ☐ Medio Alto ☒ Medio ☐
Equipamientos comunales: Bien equipado	Medio Bajo ☐ Popular ☐
Condiciones de vía	Densidad Poblacional
Asfaltada ☒ Lastrada ☐ Empedrada ☐ Adoquín ☐ Tierra ☐	Alta ☒ Media ☐ Baja ☐



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Regulaciones					
Edificabilidad			Componente Estructurante		
ZONIFICACIÓN:	A51 (A1510-40)	Retiro frontal:	5 m	Clasificación:	Suelo Urbano
Lote mínimo:	1.500 m²	Retiro lateral:	5 m	Subclasificación:	Consolidado alto
Frente mínimo:	30 m	Retiro posterior:	5 m	Componente Urbanístico	
COS-PB:	40%	Entre bloques:	10 m	Uso General	Múltiple
COS total:	400%	Altura:	144 m	Uso suelo específico	Múltiple
Forma de Ocupación:	Aislada	N.º de Pisos:	36	Tratamiento	Potenciación
Factibilidad de Servicios básicos: Si					

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:
La presente valoración se sustenta exclusivamente en la inspección en sitio, de los elementos físicos visibles del bien inmueble, y la revisión de la información normativa y documentos técnicos entregados: Informe de Regulación Metropolitana (IRM) o ficha catastral correspondiente.
No es posible identificar problemas que no sean visibles, como afectaciones subterráneas, geotécnicas, edafológicas, hidrológicas, estructurales, ambientales, legales, administrativas o de tenencia de la tierra, que no sean evidentes durante la inspección realizada o que no consten expresamente en la documentación técnica y normativa revisada.

ACCESIBILIDAD Y ENTORNO:
Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en buen estado, son de seis carriles con aceras y bordillos, comunican directamente con las calles Av. Shyris y Bélgica vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran construcciones de hasta 36 pisos. La zona de Iñaquito es de uso predominante Residencial Comercial Gestión.

EQUIPAMIENTOS URBANOS:		Distancia	Detalle	
Centros Educativos	☒	600 m	Unidad Educativa Sebastián de Benalcázar	
Dispensario Medico	☒	1.200 m	PraxMED Centro Médico	
Transporte Publico	☒	1 m	Av. Shyris	
Áreas Verdes	☒	20 m	Parque La Carolina	
Iglesias	☒	1.000 m	Iglesia Casa de Dios	
Parque de Diversión	☐	-	-	
Centro Comercial	☒	800 m	Centro Comercial Iñaquito	
UPC	☒	700 m	UPC La Carolina	
Otros:	☒	100 m	Jardín Botánico Quito	
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS				PLUSVALÍA
PAISAJE URBANO	☒	CEMENTERIOS	☐	ALTA ☒ MEDIA BAJA ☐
VISTA AL MAR	☐	ASENTAMIENTOS IRREGULARES	☐	MEDIA ALTA ☐ BAJA ☐
ZONAS JARDINEADAS	☒	PLANTAS INDUSTRIALES	☐	MEDIA ☐ REGULAR ☐
BASUREROS	☐	ZONAS DE TOLERANCIA	☐	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación	Muy Bueno	Pendiente	↑	0%	Plano
Localización en la manzana	Esquinera (Muy Comercial - Comercial)	Frente	30,00 m		Relación F/F
Forma	Rectangular	Fondo	24,73 m		En 1:1

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES MACROLOTE:

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	Treinta metros, propiedad del señor Bolívar Rivera Shirys.	30,00 m	30,00 m
SUR:	Con un frente de treinta metros, calle Bélgica.	30,00 m	30,00 m
ESTE:	En veinte y siete coma setenta metros, propiedad de la señora Emma Ordóñez viuda de Vásquez.	27,70 m	27,70 m
OESTE:	Con un frente de veinte y dos metros, la avenida de los Shyrís.	22,00 m	22,00 m

ÁREA EN SITIO:	742,00 m²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	0,00 m²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m²):	742,00 m²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA TERRENO SEGÚN ALÍCUOTA EN DPH:	3,7423%	27,77 m²
-------------------------------------	---------	----------

ÁREA VALORADA:	27,77 m²
----------------	----------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área referencial, misma que se contrastó con programas de información geográfica.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

En la escritura entregada por el cliente, constan linderos específicos, áreas, colindantes y alícuotas de los bienes descritos, mismos que fueron comprobados con la información descrita en el Certificado de Gravamen recibido.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de propiedad:	Departamento	Tipo de Vivienda:	Unifamiliar
Actividad del inmueble:	Residencial	Utilización mixta del bien:	100% Residencial
Propiedad horizontal:	Sí	Implantación de la construcción:	Aislada
Tipo de acabados:	Medio	Condición legal:	Legalmente aprobada
Estado del bien:	Usado	Conservación :	Bueno
Mantenimiento:	Regular	Fallas constructivas:	Ninguna



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

N° de niveles:	1	N° de Piso:	13	Altura de construcción:	2,60 m	Ascensor:	Si
Año de la construcción:	1994	Vida útil estimada:	50 años	Edad de la construcción:	32 años	Vida útil remanente	18 años

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía	☒	Central telefónica	☒
Sistema de alarma	☒	Tarjeta magnética	☐
Cámaras de vigilancia	☒	Puerta eléctrica peatonal	☒
Citófono	☒	Puerta eléctrica vehículo	☒
Cercana a UPC	☐	Ninguna	☐

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers	☐	Puertas corta fuego	☒
Siamesa	☒	Detectores de humo	☒
Hidrantes	☐	Gabinetes	☐
Extintores	☐	Ninguna	☐
Señalización	☒		

5.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

El terreno donde se implanta la edificación es de forma: Rectangular. Tiene ubicación: Esquinera (Muy Comercial - Comercial). La edificación fue destinada para uso residencial, la misma que se desarrolla en 1 nivel, el cual se detalla a continuación:

Planta única: Recibidor, baño social, sala-comedor, dormitorio master con un baño completo, dormitorio 2, dormitorio 3, sala de estar y cocina y baño completo

Se observa obras adicionales como: dos parqueaderos y una bodega

N° de ambientes:	10	N° de dormitorios:	3	N° de baños :	3	N° de estacionamientos:	2
------------------	----	--------------------	---	---------------	---	-------------------------	---

5.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / ÁREAS COMUNALES

Administración	☒	Áreas verdes	☐	Gimnasio	☐	Cisterna	☒
Salas comunales	☐	Juegos infantiles	☐	Piscina	☐	Pozo de agua	☐
Ascensor	☒	Conserjería	☒	Sauna / Turco	☐	Pozo séptico	☐
Parqueos visitas	☒	Guardería	☐	Hidromasaje	☐	Generador eléctrico	☒
Otros:	☐			Ninguno	☐		

5.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Departamento 12A
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado
SOBREPISOS	Parquet y cerámica
MAMPOSTERÍA	Bloque vibro prensado
ESCALERAS	---
CUBIERTA	Losa entrepiso
TUMBADO	Champeado
BARREDERAS	Aglomerado
PAREDES EXTERIORES	Enlucido y pintado
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado
PUERTAS EXTERIORES	Madera
PUERTAS INTERIORES	Madera
CERRADURAS	Tipo Cesa
VENTANAS	Aluminio y Vidrio
MUEBLES BAJOS DE COCINA	---
MUEBLES ALTOS DE COCINA	---
MESONES DE COCINA	---
CLÓSETS	Aglomerado
MUEBLES DE BAÑOS	Aglomerado
MESONES DE BAÑOS	Posformado
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

PIEZAS ELÉCTRICAS	Bticino
INST. SANITARIAS	Empotradas
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa
GRIFERÍA	Importadas
PINTURA EXTERIORES	Caucho
PINTURA INTERIORES	Caucho
REVESTIMIENTO EXTERIOR	---
CERRAMIENTO	---
INST. ESPECIALES	---
OTROS	---

Observaciones adicionales sobre el estado de las edificaciones:

Se consideró la depreciación del inmueble, según la edad de cada construcción existente en el lote referido. Se constató que el inmueble cuenta con 32 años de edad.

El nivel de acabados es de tipo medio. Posee un nivel de mantenimiento regular y calidad de construcción bueno. La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se pueden determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos, estructurales o no especificados por las personas a cargo de mostrar la propiedad.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona, determinando la utilización y servicios del mismo, su forma, tamaño, entorno, así como aprovechamiento del terreno según la zonificación de acuerdo a los siguientes métodos.

Método Comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

EDIFICACIONES:

Enfoque de costo a nuevo:

Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados; considerando tanto los costos directos e indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (Cámara de la Construcción, Distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Depreciación:

Finalmente, aplicamos la depreciación por edad, estado de mantenimiento, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Además, se considera un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

Enfoque de Ingresos:

Si la propiedad percibe una renta mensual, se realiza el análisis de capitalización de Flujos Futuros con este valor, caso contrario, se realiza un levantamiento de referencias de propiedades similares, en alquiler en la misma zona; tomando en cuenta el prototipo arquitectónico, tipo de edificación, la edad de los inmuebles, el mantenimiento recibido y el uso de los mismos. Se homogeniza el valor del m2 de alquiler, obteniendo una renta mensual promedio a la cual se le resta un porcentaje con vacancia, mantenimientos preventivos o correctivos, pago de impuestos, expensas, seguros, etc.

Con el resultado de la utilidad neta obtenida, se aplican fórmulas de valor actual neto sobre los flujos de ingresos futuros. Se utiliza las tasas de inflación emitidas por el Banco Central del Ecuador, vigentes a la fecha del informe, y las tasas de capitalización basadas en análisis de uso de las edificaciones.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

7.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía:	Alta	Factibilidad Liquidación:	Incierto (12 meses en adelante)
Oferta y demanda de la zona:	Alta	Expectativa económica del inmueble:	Estable
Calificación estado del bien:	Aceptable	Factibilidad comercial:	Incierto (12 meses en adelante)

Grado de realización:	MEDIA	Se ha considerado un 15 % de realización, dado a que se estima una comercialización de incierto (12 meses en adelante) debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
Calidad de la garantía:	MEDIA	Se considera el bien inmueble apto para garantía por las condiciones de estado, mantenimiento, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

Aspectos positivos:	El inmueble se ubica en un sector de alta consolidación urbana y elevada plusvalía, sobre la avenida Shyris y próximo al parque La Carolina, dentro de un entorno con uso residencial, comercial y de servicios. Presenta excelente accesibilidad mediante vías principales y transporte público, dispone de infraestructura completa y equipamientos urbanos cercanos. El departamento cuenta adicionalmente con dos parqueaderos y una bodega, características que incrementan su funcionalidad y competitividad dentro del mercado inmobiliario del sector.		
Aspectos negativos:	La edificación presenta una antigüedad de aproximadamente 32 años, condición que incide en la depreciación física del inmueble y en una menor competitividad frente a edificaciones de construcción más reciente existentes en el sector. Adicionalmente, el nivel de acabados es de tipo medio y el mantenimiento observado es regular, factores que pueden influir en la percepción del mercado y en los tiempos de comercialización.		

8. VALORACIÓN

8.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	V. UNIT./M2	FC:	1,05	V. COMERCIAL DEL TERRENO	V. OPORTUNIDAD
27,77 m²	\$ 2.043,20			\$ 59.572,29	\$ 50.636,45

8.2 AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,05		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15% % Desct
Departamento 23 (actualmente 12-A)	32 años	195,03 m²	\$ 1.201,0	\$ 234.231,03	100,00%	38,00%	\$ 479,20	\$ 93.458,38	\$ 79.439,62	
TOTAL:		195,03 m²		\$ 234.231,03	100,00%			\$ 93.458,38	\$ 79.439,62	

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m²

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,05		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15% % Desct
Parqueadero 22	32 años	10,35 m²	\$ 780,65	\$ 8.079,73	100,00%	38,00%	\$ 311,48	\$ 3.223,82	\$ 2.740,25	
Parqueadero 23	32 años	10,35 m²	\$ 780,65	\$ 8.079,73	100,00%	38,00%	\$ 311,48	\$ 3.223,82	\$ 2.740,25	
Bodega 15	32 años	4,32 m²	\$ 900,75	\$ 3.891,24	100,00%	38,00%	\$ 359,40	\$ 1.552,61	\$ 1.319,72	
TOTAL:		25,02 m²		\$ 20.050,70	100,00%			\$ 8.000,25	\$ 6.800,22	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

8.3. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El enfoque de ingresos por capitalización de rentas se aplica a unidades generadoras de efectivo. En el caso del bien inmueble avaluado, debido al uso que se da a este bien, a la estructura de comercialización, a la estructura de administración y a otros elementos del mismo; se determina que el enfoque de ingresos no es aplicable al activo avaluado; por lo cual se utilizó, para este estudio, el Método Comparativo y el Método del Costo.

8.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	15%	V. OPORTUNIDAD
Terreno	\$ 59.572,29	\$ 59.572,29		\$ 50.636,45
Edificaciones Principales	\$ 234.231,03	\$ 93.458,38		\$ 79.439,62
Obras Adicionales	\$ 20.050,70	\$ 8.000,25		\$ 6.800,21
TOTAL:	\$ 313.854,02	\$ 161.030,92		\$ 136.876,28

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: trescientos trece mil ochocientos cincuenta y cuatro 02/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: ciento sesenta y un mil treinta 92/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: ciento treinta y seis mil ochocientos setenta y seis 28/100 dólares americanos.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La inspección se realizó en coordinación con el Arq. Álvaro Samaniego con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura de Protocolización de propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área referencial, misma que se contrastó con programas de información geográfica.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

En la escritura entregada por el cliente, constan linderos específicos, áreas, colindantes y alícuotas de los bienes descritos, mismos que fueron comprobados con la información descrita en el Certificado de Gravamen recibido.

El inmueble se ubica en un sector de alta consolidación urbana y elevada plusvalía, sobre la avenida Shyris y próximo al parque La Carolina, dentro de un entorno con uso residencial, comercial y de servicios. Presenta excelente accesibilidad mediante vías principales y transporte público, dispone de infraestructura completa y equipamientos urbanos cercanos. El departamento cuenta adicionalmente con dos parqueaderos y una bodega, características que incrementan su funcionalidad y competitividad dentro del mercado inmobiliario del sector.

La edificación presenta una antigüedad de aproximadamente 32 años, condición que incide en la depreciación física del inmueble y en una menor competitividad frente a edificaciones de construcción más reciente existentes en el sector. Adicionalmente, el nivel de acabados es de tipo medio y el mantenimiento observado es regular, factores que pueden influir en la percepción del mercado y en los tiempos de comercialización.

En función de la normativa aplicable al sector público ecuatoriano, la vida útil de las edificaciones se encuentra definida en la Normativa de Contabilidad Gubernamental emitida por el Ministerio de Economía y Finanzas, en concordancia con la NTCG 11 "Propiedad, Planta y Equipo", específicamente en el numeral 3.2.6.2 "Vida útil", el cual establece: "Los bienes de larga duración (...) se depreciarán empleando la siguiente tabla de vida útil." En dicha tabla, dentro del rubro Edificaciones, se dispone que las construcciones de hormigón armado y ladrillo tienen una vida útil de 50 años. En consecuencia, la aplicación de esta vida útil se sustenta expresamente en la referida normativa, constituyendo un criterio técnico obligatorio en el sector público.

Arq. Kevin Daniel Narváez Arroyo
PVQ-2023-02341
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

Tnlg . Rubí Dávila Hidalgo
Representante Legal
APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA.
REG. SB: PAQ-2022-2270
REG. SCS: RNP-587

Yo, Rubí Dávila Hidalgo, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA. con Registro: PVQ-2022-2270 dentro del informe entregado el 25/7/2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P., es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

La información aquí detallada debe ser utilizada con propósitos de uso interno por sus propietarios.
El presente informe tiene vigencia de un año.



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Ingreso al departamento 12-A



Recibidor



Recibidor



Área de recibidor



Medio baño



Pasillo



Baño completo compartido



Dormitorio 1





Dormitorio 2



Dormitorio 3



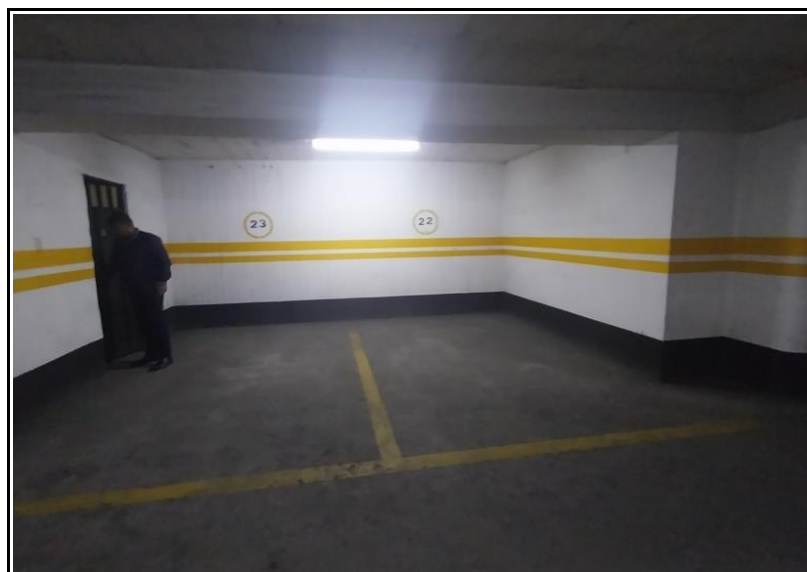
Pasillo



Sala comedor



Baño completo



Parqueaderos



Bodega



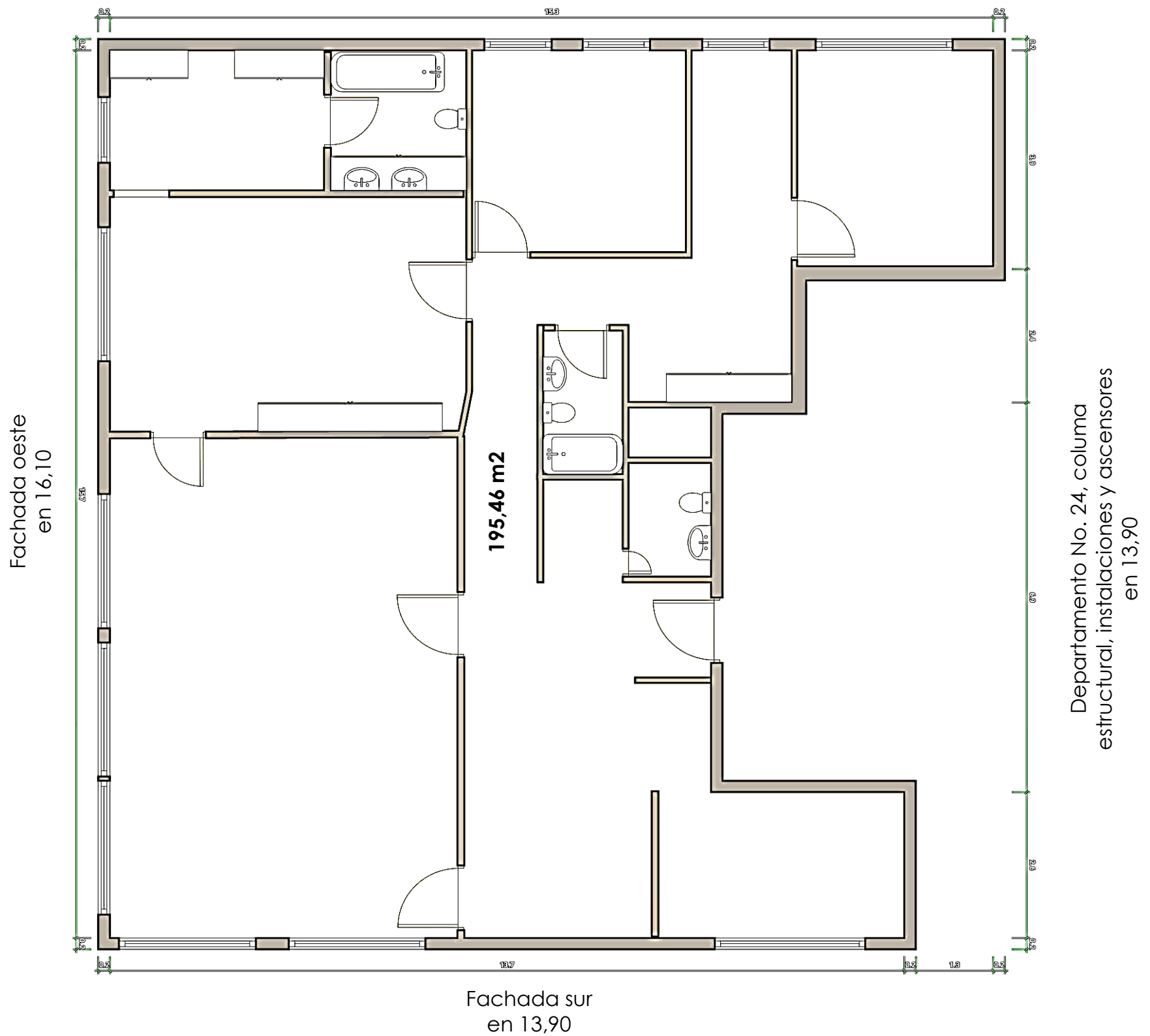
Fachada de la edificación



11. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



Fachada norte y columna estructural
en 16,05



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

Pichincha, Quito, Iñaquito, sector Benalcazar, Av. Shyris E9-15 y calle N32H Bélgica, Edificio Ivsemon Park, piso 12, departamento #12-A, parqueaderos #22 y #23, bodega #15.

1. Actividades realizadas en la propiedad

SI	NO	Desconozco	
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	☒	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	☒	☐	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

SI	NO	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

SI	NO	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☒	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☒	☐	☐	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

SI	NO	Desconozco	
☒	☐	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☒	☐	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☒	☐	☐	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización?
☒	☐	☐	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

SI	NO	Desconozco	
☐	☒	☐	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☒	☐	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☒	☐	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
☐	☒	☐	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- ANEXOS

NOTARIA DECIMO SEXTA
Dr. GONZALO ROMAN CHACON

EXTRACTO

FECHA DE OTORGAMIENTO.- 11 de Octubre de 2004

ACTO O CONTRATO.- PROTOCOLIZACION

OBJETO: Departamento número 23, actualmente 12-A, los parqueaderos números 22 y 23 y la Bodega número 15 del Edificio IVSEMON PARK, situado en la Parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha.

OTORGADO POR.-

JUZGADO DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

A FAVOR DE.-

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

CUANTIA:

INDETERMINADA

IRM - CONSULTA		FECHA DE CONSULTA 2026/03/17 04:38	
CEDULA CATASTRAL - DATOS			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO			
C.C./R.U.C.	1760003090001		
Nombre o razón social	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio	436597		
Estado	ACTIVO		
Geo clave	1701041202110161131		
Clave catastral anterior	1090612001001013001		
Alícuota declarada	3.559651		
Unidad de relación % declarada	100		
Coordenadas SIRES DMQ	501938.30 / 9979255.15		
Año de construcción	1994		
Alícuota al 100%	3.559651		
En derechos y acciones	NO		
Destino económico	HABITACIONAL		
Dirección	N32H BELGICA - E9-15		
Barrio/Sector	BENALCAZAR CD		
Parroquia	INAHUITO		
Dependencia Administrativa	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta	195.03 m ²		
Área de construcción abierta	0.00 m ²		
Área bruta total de construcción	195.03 m ²		
AVALUO CATASTRAL			
Avalúo del terreno	\$ 49.916.99		
Avalúo de construcciones	\$ 75.157.77		
Avalúo de construcciones	\$ 0.00		
Avalúo de construcciones comunales	\$ 0.00		
Avalúo de construcciones comunales	\$ 0.00		
Avalúo de construcciones comunales	\$ 0.00		
Avalúo de adicionales constructivos	\$ 0.00		
Avalúo de instalaciones	\$ 0.00		
Avalúo comunal especial	\$ 2.342.64		
Avalúo total del bien inmueble	\$ 127.417.40		
DATOS DEL LOTE			
Tipo de lote	PROPIEDAD HORIZONTAL		
Denominación de predio	D 23		
Estado	ACTIVO		
Área según escritura	740.00 m ²		
Área de levantamiento	0.00 m ²		
Área gráfica (Sistema catastral)	711.89 m ²		
Área regularizada	NO		
Frente total	52.99 m		
Máximo ETAM permitido	10.00 % = 74.00 m ² [SU]		
Área excedente (+)	0.00 m ²		
Área diferencia (-)	-28.11 m ²		
Valoración especial	NO		
PROPIETARIO(S)			
#	Nombre	C.C./RUC	%
1	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	1760003090001	100
APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)			
Componente estructural			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado alto
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(M) Múltiple	Uso suelo específico:	(M) Múltiple
Tratamiento:	Potenciación	PTT:	EE-PITU061
Edificabilidad Básica (A51)		Edificabilidad General Máxima (A58)	
Código edif. básica:	A51 (A1510-40)	Código edif. máxima:	A58(A1536-
Lote mínimo:	1500 m ²	Número de pisos:	36
		COS total:	1,440.00

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 137, repertorio(s) - 67836

Matriculas Asignadas.-
BENAL0015724 Departamento número VEINTITRÉS, (actualmente 12-A), alícuota de 3.559651% del Edificio IVSEMON PARK ubicado en la Av. de los Shyris y Bélgica número trescientos noventa y tres de la parroquia Benalcázar, de este Cantón.
BENAL0015725 Parqueadero número VEINTIDÓS alícuota de 0.075562% del Edificio IVSEMON PARK ubicado en la Av. de los Shyris y Bélgica número trescientos noventa y tres de la parroquia Benalcázar, de este Cantón.
BENAL0015726 Parqueadero número VEINTITRÉS, alícuota de 0.075562% del Edificio IVSEMON PARK ubicado en la Av. de los Shyris y Bélgica número trescientos noventa y tres de la parroquia Benalcázar, de este Cantón.
BENAL0015727 Bodega número QUINCE, alícuota 0.031539% del Edificio IVSEMON PARK ubicado en la Av. de los Shyris y Bélgica número trescientos noventa y tres de la parroquia Benalcázar, de este Cantón.

Miércoles, 18 Octubre 2006, 04:40:10 PM

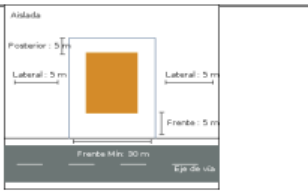
EL REGISTRADOR

Contratantes.-
JUZGADO DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL en su calidad de ADJUDICADOR EN REMATE
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL en su calidad de ADJUDICATARIO EN REMATE

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-
Asesor.- LUIS HERRERA
Revisor.- MARIA JOSE PALACIOS
Amanuense.- JOSÉ CAMPAÑA

CC-0042892

Frente mínimo:	30 m		
COS PB:	40.00 %		
COS total:	400.00 %		
Forma de ocupación:	(A) Aislada		
Retiro frontal:	5 m		
Retiro lateral:	5 m		
Retiro posterior:	5 m		
Entre bloques:	10 m		
Altura de pisos:	40 m		
Número de pisos:	10		
Facilidad de servicios	SI		
Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma. La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.			
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(M) Múltiple
Zonificación (A27)		Número pisos:	16
Zona:	A27 (A1016-40)	COS PB:	40.00 %
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS total:	640.00 %
Lote mínimo:	1000 m ²		
Frente mínimo:	20 m		
AFECTACIONES/PROTECCIONES			
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)
VIAS			
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia
IRM	SHYRIS DE LOS AVENIDA	40	5 A 20M DEL EJE
SIREC-Q	DE LOS SHYRIS	0	
SIREC-Q	BELGICA	0	N32H
OBSERVACIONES			
Descripción			
CONSULTARA EN LA DIRECCION DE AVIACION CIVIL, SI LA ALTURA DE CONSTRUCCION QUE CONSTA EN EL IRM, NO EXCEDE LO PERMITIDO TOMANDO EN CUENTA EL CONO DE APROXIMACION AL AEROPUERTO. ORD. 0031.ART.44.			
RETIRO FRONTAL A LAS DOS VIAS 5M. RADIO DE CURVATURA 5M.			
POR TRATARSE DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA OTROS TRAMITES PRESENTARA LA AUTORIZACION NOTARIADA DE TODOS LOS COOPROPIETARIOS.			
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.			



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Página 1

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by DAVID FELIPE VITERI AVERDINO
DN: cn=DAVID FELIPE VITERI AVERDINO, o=REGISTRO DE LA PROPIEDAD - QUITO

Número de Trámite: 1931136
Número de Petición: 2042666
Fecha de Petición: 21 de Julio de 2022 a las 10:25
Número de Certificado: 1978248
Fecha emisión: 28 de Julio de 2022 a las 20:03

Referencias: 18/10/2006-PO-633261-261531-67836r

Tarjetas: T00000203589

El infrascripto Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, del 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año mil novecientos sesenta y seis, fecha en la que se expide la Ley de Registro; y, considerando que la base de datos de esta entidad está ingresada únicamente desde el año mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Departamento número VEINTITRÉS, (actualmente 12-A), alcuota de 3.559651%; Parqueadero número VEINTIDÓS, alcuota de 0.075562%; Parqueadero número VEINTITRÉS, alcuota de 0.075562%; Bodega número QUINCE, alcuota 0.031539%; del Edificio IVSEMON PARK ubicado en la Av. de los Shyris y Bélgica número trescientos noventa y tres de la parroquia BENALCAZAR de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante auto de adjudicación por REMATE otorgada por el Juzgado de Coactiva de la Corporación Financiera Nacional, el veinticuatro de septiembre del dos mil dos, debidamente protocolizado ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacon, el once de octubre del año dos mil dos, inscrita el DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL SEIS,-----ACLARADA, según escritura pública de la ACLARATORIA DEL AUTO DE ADJUDICACION EN REMATE otorgada por el JUZGADO DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, el SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL SEIS, debidamente protocolizado ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacon, el diecisiete de julio del dos mil seis, inscrita el DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL SEIS, en razón de los linderos generales; Y OTRA ACLARATORIA, según escritura pública de la ACLARATORIA DEL AUTO DE ADJUDICACION EN REMATE otorgada por el JUZGADO DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, el VEINTITRES DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, debidamente protocolizado ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacon, el veinticinco de agosto del dos mil seis, inscrita el DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL SEIS, en razón de los gravámenes que pesan sobre el resto de inmuebles; Adquirido

 www.registrodelapropiedadquito.gob.ec
Amazonas N31-181 y Mariana de Jesús - PBX: 395 2300

Registro de la PROPIEDAD **Quito Digno**

Página 2

por MOHAMED MAQSSUD ABDUL LATIFO, soltero, mediante compra a los cónyuges Gral (r) LUIS GERMAN CUEVA ALFARO e ISABEL RAQUEL SERRANO, según escritura celebrada el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el notario doctor Edgar Terán, inscrita el tres de junio del mismo año; adquirido, mediante adjudicación hecha en la partición celebrada con la Cia. Ivsemon S.A. y otros, según escritura celebrada el diez de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Dr. Héctor Vallejo, inscrita el diez y seis de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, habiendo los coparticipes adquirido por compra a Salomón Amador Yarad y su mujer Reem Abedrabo, el diez y siete de diciembre de mil novecientos noventa y uno, ante el Notario Dr. Rubén Espinosa, inscrita el dos de enero de mil novecientos noventa y dos, estos por compra a Jacinto Espinosa y Mercedes Sánchez, el dos de marzo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Dr. Rodrigo Salgado, inscrita el tres de abril del mismo año.- Y Declaratoria de Propiedad Horizontal, legalmente inscrita el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y dos.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, NI PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.- Se revisan gravámenes tal y como consta en el acta de inscripción; la certificación se la confiere con base en lo que consta en índices y libros del sistema registral, razón por la cual el funcionario certificador se deslinda de responsabilidad por los errores que puedan darse.- Este certificado no refrenda si el inmueble al que hace referencia es un bien patrimonial o no. Para conocer si el inmueble se encuentra inventariado como bien patrimonial el interesado deberá revisar el informe de regulación metropolitana en la página web https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_im/im/buscarPredio.jsf.

a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

La elaboración, contenido y emisión del certificado es de exclusiva responsabilidad del certificador.

Responsable: JGQT
Revisión: JGQT

Documento firmado electrónicamente

CC-0042892
R.P.Q.
AA-0009494
R.P.Q.

COPIA CERTIFICADA

JUZGADO DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.-

Quito 24 de septiembre del 2002; Las 11h15.- Dentro de la jurisdicción coactiva N°20-2002, que sigue la Corporación Financiera Nacional en contra de la compañía FLORICULTORA MAC'S TOUCH S.A.- VISTOS; Por ejecutoriado el auto de admisión y calificación de posturas, dictado el 29 de agosto del 2002 a las 09h00; en aplicación a lo dispuesto en el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil se adjudica el inmueble consistente en un departamento signado con el número 23 actualmente constante en el edificio con el número 12-A/ los parqueaderos número 22 y 23 y la bodega número 15 del Edificio IVSEMON PARK, ubicado en la Av. De los Shyris y Bélgica No. 393, de la parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la Corporación Financiera Nacional, cuya postura fue declarada preferente, por la suma de CIENTO TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIEZ 76/ 100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$133.310.76) imputables al crédito.- el bien inmueble rematado consiste en un departamento, dos parqueaderos y una bodega ubicadas en la Av. De los Shyris y Bélgica No. 393, en la parroquia Benalcázar del cantón Quito provincia de Pichincha, cuyos linderos son: Los linderos del Departamento 23 actualmente 12-A son los siguientes: Norte: En 1.80 mts. con la fachada norte en parte, en 1 mt. la columna estructural en otra parte, en 5.35 mts. La fachada norte en otra parte, en 1.20 mts. la columna estructural en otra parte, en 6.60 mts. la fachada norte en otra parte y en 0.10 mts. la columna estructural en otra parte. Sur: En 13.90 mts. la fachada sur. Este: En 6.50 mts. el departamento # 24 en parte en 1.20 mts. la columna estructural en otra parte, en 2. Mts. el ducto de instalaciones en otra parte, en 1.70 mts. el hall de ascensores en otra parte, en 2.50 mts. el ducto de ascensores en otra parte y en 2.35 mts. el departamento # 24. Oeste: En 16.10 mts. la fachada oeste. Arriba: En 172/76 mt2. El departamento # 25 y en 22.27 mt2 el departamento # 26. Abajo: En 147.16 mt2 el departamento # 21, en 47.87 mt2 el departamento # 22. Área: El departamento tiene un área total de: 195.03 mt2 y su alcuota es de 3.559.651 y 1%. Los linderos del parqueadero No. 22 son: Norte: En 2.30 mts. el muro del cerramiento, Sur: En 2.30 mts. la circulación vehicular, Este: En 2.80 mts. la bodega # 14 en parte y en 1.70 mts. la circulación vehicular en otra. Oeste: En 4.50 mts. el parqueadero el departamento # 23. Arriba: En 10.35 mt2 con el parqueadero # 2. Abajo: En 10.35 mt2 con el parqueadero # 42. Área Total: 10.35 mt2 y su alcuota es de 0.075.562%. Los linderos del parqueadero No. 23 son: Norte: En 2.30 mts. el muro de cerramiento. Sur: En 2.30 mts. con la circulación vehicular. Este: En 4.50 mts. con el parqueadero # 22. Oeste: En 2.80 mts. la bodega # 15 en parte y en 1.70 mts. la circulación vehicular en otra parte. Arriba: En 10.35 mt2 con el parqueadero # 3 y Abajo: En 10.35 mt2 con el parqueadero # 23. Área Total: 10.35 mt2 y su alcuota es de 0.075.562%. Los linderos de la bodega No. 15 son: Norte: En 1.60 mts. el muro de cerramiento. Sur: En 1.60 mts. la columna estructural. Este: En 2.70 mts. el parqueadero # 23. Oeste: En 2.70 mts. el parqueadero # 24. Arriba: En 4.32 mt2 la bodega # 2. Abajo: En 4.32 mt2. La bodega # 29. Área Total: 4.32 mt2 y su alcuota es de 0.031.539%. El inmueble fue adquirido por el señor Mohamed Maqssud Abdoul Latifa a los cónyuges Luis Germán Cueva Alfaro y Isabel Raquel Serrano el 12 de mayo del 1997, mediante escritura de compra venta, otorgada ante el doctor Edgar Patricio Terán G., Notario Quinto del cantón Quito, e inscrita el 3 de junio de 1977.- La adjudicación del inmueble se la hace como cuerpo cierto, dentro de los linderos, dimensiones, alcuotas y servidumbres que le son anexas, libres de todo gravamen.- En cumplimiento de lo que dispone el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, una vez ejecutoriada esta providencia se dispone que una copia



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

14.- REFERENCIAS

REFERENCIA 1				
Ubicación:	Av shyris y eloy alfaro, La Carolina, Quito			
Contacto / fuente:	0963930390 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-parque-la-carolina-centro-norte-de-quito-terreno-en-91165858.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19&n_search_id=72e10819-4004-4beb-979f-0821d28a370d			
Valor comercial Total:	\$ 1.200.000,00			
Tipo de Propiedad:	Terreno			
Área de terreno:	660,00 m²			
Frente:	25,00 m	Fondo	26,40 m	
Valor comercial de terreno:	\$ 1.200.000,00			
Área unitario del Terreno	1.818,18 USD/m²			

plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-parque-la-carolina-centro-norte-de-quito-terreno-en-91165858.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19&n_se...

we WeTransfer

MODULO 1-ENTOR...

Pierfil < EQVALEC

Nueva pestaña

REVISTA CCG JUNIO...

SGM-VALIDACIONES

BISS

Suno

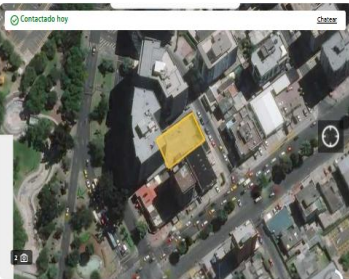
plusvalia

Comprar · Alquiler · Servicios · Buscar inmobiliarias

Notificaciones · Mis contactos · Publicar · Ingresar

Favorito · Compartir · Notas personales · Ocultar aviso

Contactado hoy



Chatar







Ver todas las fotos

Terreno / Lote - 620m²

Venta USD 1.200.000

Avisarme si baja de precio

Publicidad



Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%
Simula tu crédito y acortará más el sueldo de tu casa propia

Conocer más

Mensaje enviado a INNOVA REAL ESTATE ECUADOR

Contactar por WhatsApp

REFERENCIA 2											
Ubicación:	La Carolina, La Carolina, Quito										
Contacto / fuente:	0992784324 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-excelente-propiedad-en-el-sector-de-mayor-plusvalia-la-67047774.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18&n_search_id=72e10819-4004-4beb-979f-0821d28a370d										
Valor comercial Total:	\$ 795.000,00										
Tipo de Propiedad:	Terreno										
Área de terreno:	600,00 m²										
Frente:	18,00 m		Fondo		33,33 m						
Valor comercial de terreno:	\$ 770.052,00										
Área unitario del Terreno	1.283,42 USD/m²										
Descripción del rubro	Área	Vida útil	Acabados :	Edad	Mantenimiento	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,00		V. COMERCIAL
						V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC	V. Total
construccion	450,00 m²	50	Económico	45 años	Regular	\$ 495,00	\$ 222.750,00	100,00%	11,20%	\$ 55,44	\$ 24.948,00
TOTAL											\$ 24.948,00

plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-excelente-propiedad-en-el-sector-de-mayor-plusvalia-la-67047774.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18&n...

plusvalia

Comprar · Alquiler · Servicios · Buscar inmobiliarias

Notificaciones

Mis contactos

Publicar

Ingresar

Calificar a la inmobiliaria

Favorito

Compartir

Notas personales

Ocultar aviso

Contactado el 23/12/23



Terreno / Lote - 600m²

Venta USD 795.000

Avisarme si baja de precio

Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%

Simula tu crédito y acercate más al sueño de tu casa propia

Conocer más

Mensaje enviado a IDEA SOLUCIONES INMOBILIARIAS

Contactar por WhatsApp



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIA 3			
Ubicación:	Alpallana y Diego de Almagro		
Contacto / fuente:	María del Carmen Larrea 0999970857 https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-en-la-alpallana-y-diego-de-almagro-1000m2/		
Valor comercial Total:	\$ 795.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	600,00 m²		
Frente:	36,00 m	Fondo	16,67 m
Valor comercial de terreno:	\$ 795.000,00		
Área unitario del Terreno	1.325,00 USD/m²		

Terreno de venta en la Alpallana y Diego de Almagro, 1067m2

Quito - Pichincha

Precio Venta \$1.280.400	Área 1.000m²	Valor x m² \$1.280,40	Código P7-325332
------------------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------------







INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

DATOS DEL BIEN VALORADO																														
DATOS DEL BIEN VALORADO				3. FACTOR UBICACIÓN		4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA		5. FACTOR TAMAÑO	6. FACTOR FORMA		7. FACTOR FRENTE - FONDO				8. FACTOR PENDIENTE			9. FACTOR EQUIPAMIENTOS COMUNALES		10. FACTOR SERVICIOS										
Pichincha, Quito, Iñaquito, sector Benalcazar, Av. Shyris E9-15 y calle N32H Bélgica, Edificio Ivsemon Park, piso 12, departamento #12-A, parqueaderos #22 y #23, bodega #15.				Ponderación		Ponderación		Área del lote	Ponderación		Frente	Fondo	Relación	Ponderación	Pendiente Ascendente 1 Descendente 2	%	Ponderación	Ponderación		Transporte público	Alumbrado	Energía eléctrica	Alcantarillado o	Agua potable	Redes telefónicas	Internet	Recolector	Vías	Ponderación	
Sector:	Iñaquito	Área macro lote	742,00 m²	Optimo	1,20	Esquinera (Muy Comercial - Comercial)	1,20	742,00 m²	Rectangular	1,00	30,00 m	24,73 m	En 1:1	1,00	↑	1	0%	1,00	Bien equipado		1,05	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1,00

1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES					2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE			3. FACTOR UBICACIÓN			4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA			5. FACTOR TAMAÑO		6. FACTOR FORMA		7. FACTOR FRENTE - FONDO					8. FACTOR PENDIENTE				9. FACTOR EQUIPAMIENTOS COMUNALES			10. FACTOR SERVICIOS													
Nº Ref.	Tipo de bien	Área terreno (m²)	Valor comercial Terreno	Valor Unit Terreno	Factor fuente o de comercialización		Valor razonado USD/m²	Ponderación		Factor de ubicación	Ponderación		Factor Suelo	Proporción de tamaño		Factor Tamaño	Ponderación		Factor Forma	Frente	Fondo	Proporción de Relación F/F		Factor Frente - Forma	Pendiente Ascendente 1 Descendente 2		% Ponderación		Factor Pendiente	Proporción Equipamiento o de consolidación		Factor Equipamiento	Transporte público	Alumbrado	Energía eléctrica	Alcantarillado	Agua potable	Redes telefónicas	Internet	Recolector	Vías	Ponderación	Factor Servicios
REF. 1	Terreno	660,00 m²	\$ 1.200.000,0	\$ 1.818,18	Poco negociabl e	0,95	\$ 1.727	Optimo	1,20	1,00	Medianera	1,00	1,20	0,89	de 1 a 2 veces	1,00	Rectangular	1,00	1,00	25,00 m	26,40 m	En 1:1	1,00	1,00	↑	1,00	0%	1,00	1,00	Bien equipado	1,05	1,00	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1,00	1,00
REF. 2	Terreno	600,00 m²	\$ 770.052,0	\$ 1.283,42	No negociabl e	1,00	\$ 1.283	Aceptabl e	0,90	1,33	Medianera	1,00	1,20	0,81	de 1 a 2 veces	1,00	Rectangular	1,00	1,00	18,00 m	33,33 m	En 1:1	1,00	1,00	↑	1,00	0%	1,00	1,00	Bien equipado	1,05	1,00	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1,00	1,00
REF. 3	Terreno	600,00 m²	\$ 795.000,0	\$ 1.325,00	Poco negociabl e	0,95	\$ 1.259	Bueno	1,00	1,20	Medianera	1,00	1,20	0,81	de 1 a 2 veces	1,00	Trapezoidal	0,95	1,05	36,00 m	16,67 m	En 1:1	1,00	1,00	↑	1,00	0%	1,00	1,00	Adecuado	1,00	1,05	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1,00	1,00	
Valor promedio inicial							\$ 1.423,15																																				
Coeficiente de variación							14,25%																																				

11. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN												12. RESULTADOS					13. GRÁFICA						
Pesos de Calificación				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	FACTOR TOTAL HOMOLOGADO	Valor Resultante Parcial USD/m²	Coeficiente de variación	% Coeficiente de variación Homologada	USAR menor al 10%	VALOR HOMOLOGADO USD /m²						
Lotes de Terreno Comparables	Valor Unit Terreno	Factor fuente	Valor razonado USD/m²	Factor de Ubicación	Factor Localización	Factor Tamaño	Factor forma	Factor Frente - Fondo	Factor pendiente	Factor Equipamiento	Factor servicios												
REFERENTE 1	\$ 1.818,18	0,95	\$ 1.727,27	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							1,200	\$ 2.072,73	1,45%	1,30%	USAR	\$2.043,20
REFERENTE 2	\$ 1.283,42	1,00	\$ 1.283,42	1,333	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							1,600	\$ 2.053,47	0,50%		USAR	
REFERENTE 3	\$ 1.325,00	0,95	\$ 1.258,75	1,200	1,200	1,000	1,053	1,000	1,000	1,050	1,000							1,592	\$ 2.003,40	1,95%		USAR	

Valores referencias vs Homologación

Referente	Valor Referencia
1	\$ 2.072,73
2	\$ 2.053,47
3	\$ 2.003,40

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

15.- DEFINICIONES

Valor de Reposición.- Se entiende como el costo actual de un bien valuado, considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

Valor Comercial , Valor Razonable - Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor, actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

Valor de Realización o de Oportunidad: Es el valor de venta rápida, expresado en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal tal como está y donde se ubica el bien.

Valor Físico : Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo. Se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Valor de Capitalización de rentas por enfoque de ingresos: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, y la tasa de capitalización adecuada.

Análisis comparativo.- Resultado de la comparación de precios reales de venta de bienes de similares características.

Avalúo.- Análisis técnico realizado por un perito Avaluador calificado, que después de una inspección técnica, investigación y análisis mediante modelos matemáticos, determina una valoración de un bien.

Vida Útil: Se entiende por vida útil, el lapso de tiempo durante el cual se espera que el bien contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación se considera dentro de varios factores, las especificaciones del fabricante, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y cambios en la demanda de bienes y servicios a cuya producción contribuye.

Valor residual: es aquel que se pretende recuperar de la venta de un bien (normalmente, un bien de uso que ha dejado de funcionar) descontando todos los gastos necesarios para realizar la venta.

Enfoque de Costo : Para obtener el valor actual o valor justo de mercado se utilizó el enfoque del costo, mismo que considera la determinación del valor de reposición a nuevo de bienes de iguales o similares características. Se ha considerado costos de importación, seguros, costos de montaje y puesta en marcha.

Enfoque de mercado : Este análisis corresponde a la determinación del tipo de mercado en el que se realizarán los bienes objeto de la tasación, para este caso consideramos que los bienes se negocian en un mercado vendedor pues la tasación se realizó con la búsqueda de valores de reposición y equipos usados de iguales o similares características.

Método de regresión lineal : Con el estudio de mercado realizado, se procede a realizar un comparativo entre las características del bien y de las referencias encontradas, utilizando un modelo de regresión lineal mediante una grafica de comparación de valores, de la cual se obtiene un línea de tendencia mediante un ecuación lineal, de la cual se obtiene la ecuación que representa a los datos compartidos, ha esta ecuación se aplica la variante dependiente para obtener el valor mas probable del bien.



16. ENCUESTA DE SATISFACCIÓN

APPRAISER & CONSULTING
EQVALEC CÍA. LTDA.

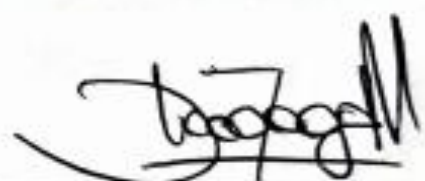


ENCUESTA DE SATISFACCIÓN							
Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-ENC-01
IDENTIFICACIÓN		CÓDIGO INTERNO:	33. PRTY-265-26-CFN-IVSEMON		CÓDIGO CLIENTE:	33. PRTY-265-26-CFN-IVSEMON	
Cliente:		CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL S.P.					
Persona de Cont.:		ALVARO SAMANIEGO			TELÉFONO	0959031415	
Fecha de solicitud:		20/02/2026		Fecha Inspección:	02/03/2026		Hora Inspección:
SUBTIPO DE BIEN		Departamento		SUBTIPO EN SITIO			

Estimado cliente:
Con el fin de evaluar el proceso de nuestros servicios se solicitamos su colaboración llenando la siguiente encuesta de satisfacción

1. Nuestro Servicio telefónico le pareció: Excelente ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo ☐
2. La comunicación para el agendamiento de la cita para la inspección, fue clara se acordó la fecha, hora y lugar de encuentro? Si ☒ No ☐
3. Al llegar el Perito fue: Puntual ☒ Tardó menos de 15 min. ☐ Tardó más de 15 min. ☐
4. El Perito en la inspección ocupó: Instrumento de medición ☒ Si hace observación ☐ ☐
5. El Perito fue cordial y ético en su labor? Si ☒ No ☐
6. Considera que el perito utilizó un tiempo adecuado para la inspección del bien, y verifico todas las características del bien? Si ☒ No ☐
7. Al Perito le faltó inspeccionar o verificar algún lugar o espacio del bien? Si ☐ No ☒
8. El Perito le comunicó el valor del bien en la inspección o antes de entregar el informe? Si ☐ No ☒
9. Considerando sus respuestas a las preguntas anteriores, cómo calificaría el servicio de avalúo recibido?

	EXCELENTE	☒
	MUY BUENO	☐
	BUENO	☐
	INSATISFACTORIO	☐
	MALO	☐



Firma Persona de Contacto / Cliente
Nombre: **ALVARO SAMANIEGO**
CI: **0603222730**

OBSERVACIONES DEL CLIENTE

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ANEXO. LINDEROS ESPECÍFICOS

Descripción	ALÍCUOTA:	3,559651%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Departamento 23 (actualmente 12-A)	Documentos	NIVEL S/D	Fachada norte, columna estructural, fachada norte, columna estructural, fachada norte y columna estructural	Fachada sur	Departamento No. 24, columna estructural, ducto de instalaciones hall de ascensores y ducto de ascensores	Fachada oeste	Departamento # 25 y departamento # 26	Departamento # 21 y departamento # 22
			16,05 m	13,90 m	13,90 m	16,10 m	195,46 m²	195,03 m²
	En Sitio	NIVEL S/D	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			16,05 m	13,90 m	13,90 m	16,10 m	195,46 m²	195,03 m²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,075562%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Parqueadero 22	Documentos	NIVEL S/D	Muro de cerramiento	Circulación vehicular	Bodega 14 y circulación vehicular	Departamento No. 23	Parqueadero No. 2	Parqueadero No. 42
			2,30 m	2,30 m	4,50 m	4,50 m	10,35 m²	10,35 m²
	En Sitio	NIVEL S/D	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Parqueadero No. 23	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			2,30 m	2,30 m	4,50 m	4,50 m	10,35 m²	10,35 m²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,075562%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Parqueadero 23	Documentos	NIVEL S/D	Muro de cerramiento	Circulación vehicular	Parqueadero No. 22	Bodega 15 y circulación vehicular	Parqueadero No. 3	Parqueadero No. 23
			2,30 m	2,30 m	4,50 m	4,50 m	10,35 m²	10,35 m²
	En Sitio	NIVEL S/D	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Parqueadero No. 43
			2,30 m	2,30 m	4,50 m	4,50 m	10,35 m²	10,35 m²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,031539%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Bodega 15	Documentos	NIVEL S/D	Muro de cerramiento	Columna estructural	Parqueadero No. 23	Parqueadero No. 24	Bodega No. 2	Bodega No. 29
			1,60 m	1,60 m	2,70 m	2,70 m	4,32 m²	4,32 m²
	En Sitio	NIVEL S/D	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			1,60 m	1,60 m	2,70 m	2,70 m	4,32 m²	4,32 m²

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECÍFICOS:

Los linderos y dimensiones fueron tomadas en sitio y verificadas su documentación legal.

ANEXO. CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

Descripción	Área	Alícuota
Departamento 23 (actualmente 12-A)	195,03 m²	3,5597%
Parqueadero 22	10,35 m²	0,0756%
Parqueadero 23	10,35 m²	0,0756%
Bodega 15	4,32 m²	0,0315%
Total	220,05 m²	3,742314%

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

PROTOTIPO DE CONSTRUCCIÓN	Alto	
	RANGO	EN SITIO
OBRA GRIS 48,9%		
Mov. de tierra y preliminares	0,020	100%
Estructura	0,295	100%
Mampostería	0,043	100%
Contrapisos	0,023	100%
Enlucidos	0,073	100%
Mangueras y/o tubería y cajetines eléctricos	0,005	100%
Instalaciones sanitarias	0,004	100%
Instalaciones de agua fría	0,002	100%
Instalaciones de agua caliente	0,024	100%
ACABADOS 51,1%		
Cableado eléctrico	0,005	100%
Recubrimientos de pisos en áreas secas	0,202	100%
Recubrimientos de pisos en áreas húmedas	0,015	100%
Recubrimientos de paredes en áreas interiores	0,030	100%
Recubrimientos de paredes en el exterior	0,009	100%
Recubrimientos de paredes en áreas húmedas	0,034	100%
Cielo raso o tumbados	0,047	100%
Piezas sanitarias	0,021	100%
Grifería	0,018	100%
Puertas interiores	0,021	100%
Puertas exteriores	0,005	100%
Ventanas	0,019	100%
Vidrios	0,006	100%
Clósets	0,030	100%
Muebles altos de cocina	0,004	100%
Muebles bajos de Cocina	0,012	100%
Mesones	0,025	100%
Placas eléctricas	0,003	100%
limpieza final y desalojo de escombros	0,005	100%
FACTOR TOTAL RESULTANTE	1,000	100,00%

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Muy bien ubicada	0,1	1,00	0,1
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
En un avance de obras desde el 81% al 100% de avance	0,1	1,00	0,1
EDAD			
Inmueble desde 31 hasta 40 años	0,5	0,60	0,3
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 100.001,00 y 500.001,00 usd	0,2	0,90	0,18
TIEMPO DE VENTA			
Incierto (12 meses en adelante)	0,1	0,50	0,05
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0,730	15,00%

FACTOR COMERCIAL

CRITERIO		FACTOR
FACTORES NACIONALES GENERALES		
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa.	0,98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación es estable con tendencia negativa.	0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO		
Servicios públicos	Tiene todos los 4 servicios	1,00
Calidad de vías	Pavimentadas, adoquín, hormigón o asfalto	1,00
Estrato socioeconómico	Clase media alta	1,01
Cercanía a equipamientos urbanos	Más de 2 equipamientos a menos de 100m	1,03
Transporte público	En frente	1,02
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio + Parq. visitas en la propiedad	1,01
Polución ambiental y acústica	La contaminación está dentro de parámetros normales	1,00
Consolidación del sector	Consolidado al 100%	1,02
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE		
Demanda del bien	Demanda media	1,00
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector	1,00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es importante	1,02
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla	1,00
Retiros de zonificación	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Circulación y funcionalidad	Funcionan bien	1,00
Iluminación y ventilación	Funcionan bien	1,00
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita	1,00
Facilidad de alquiler	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas)	0,98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1,00
FACTOR TOTAL RESULTANTE		1,05