

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES
TRATECNITO CÍA. LTDA.

INFORME DE AVALÚO

CÓDIGO: CFN-006-23-UIO - WTC TORRE A



CLIENTE:

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

RUC / CI:

1760003090001

TELÉFONO

04 256 0888

DIRECCIÓN:

Pichincha, Quito, Mariscal Sucre, Av. 12 de Octubre N24-562 y calle Luis Cordero; World Trade Center, Torre A, local 10A, parqueaderos 26, 27 y bodega 30

PROVINCIA:

PICHINCHA

CANTÓN:

QUITO

CIUDAD:

QUITO

PARROQUIA:

MARISCAL SUCRE

TIPO DE ACTIVO:

Local Comercial

PROPIETARIO:

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

SOLICITANTE:

CFN B.P.

FINALIDAD /PROPÓSITO:

Valor comercial

FECHA DE INSPECCIÓN:

21 de marzo de 2023

FECHA DE ENTREGA:

30 de marzo de 2023

PERITO: TRATECNITO CÍA. LTDA.

Registro Superintendencia de Bancos:

SS:PAQ-2014-1680

Registro Superintendencia de Compañías:

REG.SCS: SC-742

Telf: 02 3942270 / 098 447 7775 mail: coordinacionavaluos@tratecnito.com www.tratecnito.com

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CÍA. LTDA.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

TIPO DE BIEN:		Inmueble		CÓDIGO AVALÚO:		CFN-006-23-UIO - WTC TORRE A	
SUBTIPO DE BIEN:		Local Comercial		CÓD. INSTITUCIÓN:		CFN-006-23-UIO	
FINALIDAD:	Valor comercial	PROPÓSITO:	Actualización de valor	RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Pública		

1. IDENTIFICACIÓN

CLIENTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.				
REPRESENTANTE:	VEGA CARVAJAL MARLENE ELOÍSA		SOLICITANTE:	CFN B.P.	
RUC / CI:	1760003090001		ADMINISTRADORA DEL CONTRATO:	Arq. Patricia Loffredo	
TELÉFONO:	04 256 0888		AGENCIA:	Matriz Gye	
PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		FECHA DE ASIGNACIÓN:	20 de marzo de 2023	
PERITO ASIGNADO:	TRATECNITO CÍA LTDA.		FECHA DE INSPECCIÓN:	21 de marzo de 2023	
REGISTRO:	SBS: PA-2014-1680		FECHA DE ENTREGA:	30 de marzo de 2023	
ÁREA PERITAJE SB:	Bienes Inmuebles, Maquinaria, Equipos Industriales y Vehículos				

2. UBICACIÓN

DIRECCIÓN:							
Pichincha, Quito, Mariscal Sucre, Av. 12 de Octubre N24-562 y calle Luis Cordero; World Trade Center, Torre A, local 10A, parqueaderos 26, 27 y bodega 30							
Clave catastral:	170104230087002116 170104230087002110369 170104230087002110226 170104230087002110227	N° Predio:	385898 385830 384674 384679	Lote #:	S/D		
Avalúo catastral:	\$ 104,751.61	Fecha aval. Catastral:	1/1/2023	Ciudadela:	S/D		
Provincia:	PICHINCHA	Ciudad:	QUITO	Cantón:	QUITO		
Parroquia:	MARISCAL SUCRE	Sector:	LA FLORESTA	Manzana:	S/D		
Coordenadas:		Latitud:	-0.204881	Longitud:	-78.48487	Altura:	2,808 m

Nombre del Proyecto:	World Trade Center				
Descripción breve del bien:	El Inmueble esta compuesto por un local comercial, parqueaderos y bodegas, bienes ubicados en el proyecto World Trade Center, Torre A, sector La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, ciudad Quito, provincia Pichincha.				

3. TÉRMINOS UTILIZADOS

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.

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CÍA. LTDA.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

4. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS						
ESCRITURA TÍTULO DE PROPIEDAD	☐	PROPIETARIO:	PROMOTORA W.T.C. QUITO SOCIEDAD ANÓNIMA			
CONVENIO DE RESERVA	☐	Escritura Título de Propiedad		Notaría		Fecha Insc. Reg. Prop.
CERT. REGIST. PROPIEDAD	☐	Tipo:	MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	VIGÉSIMA OCTAVA		S/D
PLANOS	☐	Otorgada por:	PROMOTORA W.T.C. QUITO SOCIEDAD ANÓNIMA			
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	☒	Fecha:	7 DE MARZO DE 1994	Cantón:	QUITO	
OBSERVACIONES: -----						

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS						
ESCRITURA TÍTULO DE PROPIEDAD	☐	PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.			
CONVENIO DE RESERVA	☐	Escritura Título de Propiedad		Notaría		Fecha Insc. Reg. Prop.
CERT. REGIST. PROPIEDAD	☐	Tipo:	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE DACIÓN EN PAGO	DECIMO TERCERA		19 DE NOVIEMBRE DE 2010
PLANOS	☐	Otorgada por:	ECUACAMBIO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. EN			
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	☒	Fecha:	19 DE ENERO DE 2010	Cantón:	QUITO	
OBSERVACIONES: -----						

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA:					CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:		Urbana				
Vías de acceso	☒	Asfaltadas	Agua potable	☒	Red pública	Residencial	☒	Industrial	☐		
Transporte público	☒	Av. 12 de Octubre	Redes telefónicas	☒	Fija	Comercial	☐	Gestión	☒		
Alumbrado	☒	Red pública	Recolección de basura	☒	Recolector	Agrícola	☐	Otros:	☐		
Energía eléctrica	☒	Red pública	Aceras	☒		NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA:					
Alcantarillado	☒	Red pública	Bordillos	☒		Alta	☒	Media	☐	Baja	☐
RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:						ESTRATO SOCIO ECONÓMICO:					
Riesgo de inundación	☐	Riesgo de deslaves	☐	Ninguna	☒	Alto	☐	Medio Bajo	☐		
Contaminación ambiental	☐	Contaminación sonora	☐			Medio Alto	☒	Popular	☐		
Otros:						Medio	☐				

REGULACIONES						
ZONIFICACIÓN:	A27 (A1016-40)	PISOS		RETIROS		Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes. (Según regulaciones municipales)
Lote mínimo:	1,000 m²	Altura:	64 m	Frontal:	5 m	
Frente mínimo:	20 m	N.º de Pisos:	16	Lateral:	3 m	
COS total:	640%			Posterior:	3 m	
COS-PB:	40%			Entre bloques:	6 m	
Forma de ocupación del suelo: AISLADA				Clasificación del suelo: URBANO		
Uso principal: MÚLTIPLE				Servicios básicos: SI		
OBSERVACIONES Y AFECTACIONES: -----						

VÍAS DE ACCESIBILIDAD Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LA ZONA

El sector dispone de servicios básicos como: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, teléfono y recolección de basura. Las vías de acceso al inmueble se encuentran en buen estado, son asfaltadas, de tres carriles con aceras y bordillos, comunican directamente con la Av. La Coruña y calle Luis Cordero, vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran edificaciones de uso residencial y de gestión, de hasta 16 pisos. La zona de La Floresta es de uso predominante residencial y de gestión.

Próximo a la propiedad se encuentra equipamiento como:

Hospital Pediátrico Baca Ortiz, Swissotel Quito, Corte Constitucional del Ecuador, Superintendencia de Bancos del Ecuador, Supermaxi 12 de Octubre, Universidad Politécnica Salesiana, Universidad Católica del Ecuador, Universidad Politécnica Nacional, Iglesia El Girón, Casa Funeraria El Girón.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO			
Vacio	☐	Avance de obra	☐
Construido	☒		100%

UBICACIÓN	FORMA	TOPOGRAFÍA	
Medianera	Irregular	Plana	
		0%	-
FRENTE	PROFUNDIDAD	AFECTACIÓN	
33.00 m	59.55 m	0.00 m²	

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	en una longitud de sesenta y dos metros de propiedad de los señores ingeniero José Luis Sancho Rivadeneira, en veintiseis metros veinte centímetros, en parte: y, en otra, con propiedad de la Asociación Sindical de PETROECUADOR, en una extensión de treinta y cinco metros ochenta centímetros	62.00 m	62.00 m
SUR:	en una longitud total de cincuenta y nueve metros ochenta centímetros con las siguientes propiedades: con propiedad de GERALPIDA SOCIEDAD ANÓNIMA, en una extensión de treinta y ocho metros noventa centímetros, en parte: y, en otra, con propiedad del señor Jorge Enrique Jurado Uzcátegui en una extensión de veinte metros ochenta y cinco centímetros	59.80 m	59.80 m
ESTE:	en una longitud total de treinta y tres centímetros con las siguientes propiedades: con propiedad del señor Jaime Ramírez Salcedo en una extensión de doce metros siete centímetros, en parte: con propiedad del señor Ernesto Dávalos en una extensión de diez metros, en parte: y, en otra, con propiedad del señor Luis Alfonso Cobos Cucalón en una extensión de once metros veintitrés centímetros	33.30 m	33.30 m
OESTE:	en una longitud de treinta y tres metros con la avenida DOCE de Octubre	33.00 m	33.00 m

ÁREA EN SITIO:	1,965.00 m²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	1,965.00 m²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m²):	0.00 m²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0.00%

ÁREA TERRENO SEGÚN ALÍCUOTA EN DPH:	0.8700%	17.10 m²
-------------------------------------	---------	----------

ÁREA VALORADA:	17.10 m²
----------------	----------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

El perito al momento de la inspección, realizó un levantamiento orientativo del inmueble en el que se obtuvo un área igual a la reflejada en el documento legal, por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con el área de escritura. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Propiedad horizontal:	Si	Utilización mixta del bien:		Año de la construcción	Vida útil estimada
Tipo de propiedad:	Local Comercial	Comercial 100%	-	1995	80 años
Actividad del inmueble:	Comercial			Edad de la construcción:	Vida útil remanente
N° de niveles:	1	Tipo de Vivienda:	No aplica	28 años	52 años
N° de Piso:	0	Estado del bien:	Usado	Condición legal de la construcción:	Legalmente aprobada

Mantenimiento:	Muy bueno	Implantación de la construcción:	Aislada	☒	% Ocup. Suelo
Conservación :	Muy bueno		Adosada	☐	4%
Nivel de acabados:	Medio-Alto		Continua	☐	

SEGURIDAD:

Guardiania	☒	Central telefónica	☒
Sistema de alarma	☒	Tarjeta magnética	☒
Cámaras de vigilancia	☒	Puerta eléctrica peatonal	☒
Citéfono	☒	Puerta eléctrica vehículo.	☒
Cercana a UPC	☐	Ninguna	☐

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

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

6.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

El terreno donde se implanta la edificación es de forma irregular. Tiene ubicación medianera.
 La edificación es destinada para uso comercial, la misma se desarrolla en un nivel, el cual se detalla a continuación:
Planta baja: local comercial #10A, con un medio baño.
 Se observa obras adicionales como: bodega #30, parqueaderos #26 y #27.

N° de ambientes:	2	N° de dormitorios:	-	N° de baños :	1	N° de estacionamientos:	2
------------------	---	--------------------	---	---------------	---	-------------------------	---

6.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / AREAS 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	☒		

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Local
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado
SOBREPISOS	Alfombra y cerámica
MAMPOSTERÍA	Mampuestos
ESCALERAS	Hormigón y cerámica
CUBIERTA	Losa entepiso
TUMBADO	Cielo falso
PAREDES EXTERIORES	Vidrio
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado
PUERTAS EXTERIORES	Aluminio y Vidrio
PUERTAS INTERIORES	Madera
CERRADURAS	Importadas
VENTANAS	Aluminio y Vidrio
MUEBLES DE COCINA	---
MESONES DE COCINA	---
CLÓSETS	---
MUEBLES DE BAÑOS	---
MESONES DE BAÑOS	---
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa
GRIFERÍA	Edesa
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS	Importadas
INST. SANITARIAS	Empotradas Tubería PVC
PINTURA EXTERIORES	---
PINTURA INTERIORES	Satinada
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 alrededor de 28 años de edad.

El nivel de acabados es de tipo medio-alto. Posee un nivel de mantenimiento muy bueno y calidad de construcción muy 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.

7. 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.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

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.

8.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía del sector:	Alta
--	------

Calificación estado del bien:	Aceptable
-------------------------------	-----------

Expectativa económica del inmueble:	Estable
-------------------------------------	---------

Factibilidad comercial:	Largo Plazo
-------------------------	-------------

Aspectos positivos:	El inmueble se encuentra ubicado en una zona comercial de alta plusvalía
Aspectos negativos:	Ninguna

9. ESTUDIO DE MERCADO

9.1 REFERENCIAS DE MERCADO

Método comparativo directo: Referencias de terrenos baldíos

Dirección y contacto:	Av. 12 de Octubre, diagonal a Swissotel Quito - Ivonne Ricaurte 099 550 0327 https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-esquinero-de-1-320-m2-sobre-la-12-de-octubre/				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 1,850,000.00	Frente:	30 m
Área de terreno:	1,320.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 1,401.52	Fondo:	44 m

Dirección y contacto:	Av. Colón y Av. 12 de Octubre - Sandra Villegas 099 973 0903 https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-av-colon-1-447-m2-a-una-cuadra-de-av-12-de-octubre-quito/				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 2,025,000.00	Frente:	76 m
Área de terreno:	1,447.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 1,399.45	Fondo:	19 m

Dirección y contacto:	Av. 6 de Diciembre y Veintimilla https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-de-846-m2-sobre-la-av-6-de-diciembre-y-carrión/				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 1,200,000.00	Frente:	20 m
Área de terreno:	867.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 1,384.08	Fondo:	43 m

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CÍA. LTDA.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Método comparativo integral : Referencias de Oficinas y/ o locales comerciales

TIPO DE BIEN		UBICACIÓN	VALOR COMERCIAL	ÁREA	VALOR UNITARIO INTEGRAL	FUENTE
Ref. 01	Oficina comercial	Oficina Piso 9 en Venta World Trade Center 90 m² 12 de octubre y Luis Cordero, con 2 parqueaderos y una bodega	\$130,000.00	90.00 m²	\$ 1,444.44	https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-en-venta-world-trade-center-90-m-sup2-66535076.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Ref. L2	Local comercial	Local de Venta World Trade Center, Junto Al Swissotel 2 baños y bodega	\$351,000.00	206.00 m²	\$ 1,703.88	https://www.plusvalia.com/propiedades/local-de-venta-world-trade-center-junto-al-swissotel-64335020.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Ref. 03	Local comercial	Sector Leónidas Plaza – 12 de Octubre.	\$82,000.00	73.00 m²	\$ 1,123.29	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcin-en-venta-amplio-local-comercial-sector-leonidas-plaza-66693477.html
Ref. 04	Local comercial	Oficina Amoblada en El Edificio World Trade Center con 1 parqueadero	\$60,000.00	56.00 m²	\$ 1,071.43	https://www.plusvalia.com/propiedades/se-renta-oficina-amoblada-en-el-edificio-world-trade-65946504.html

Referencias	Valores referenciales homologados	Valor Promedio Homologado	Valor Integral Valorado	Deviacion
Referencia 1	\$ 1,473.33	1433.04	\$ 1,513.98	5.3%
Referencia 2	\$ 1,535.03			
Referencia 3	\$ 1,373.81			
Referencia 4	\$ 1,350.00			

10. VALORACIÓN

10.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA MACRO LOTE	ALICUOTA TOTAL	ÁREA SEGÚN ALICUOTA	V. UNIT./M2	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
1,965.00 m²	0.8700%	17.10 m²	\$ 1,331.00	1.00	\$ 22,717.68

AVALÚO TERRENO SEGÚN ALICUOTA CORRESPONDIENTE

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	ALICUOTA PARCIAL	ÁREA SEGÚN ALICUOTA	V. UNIT./M2	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
Local Número Diez - A	0.5300%	10.41 m²	\$ 1,331.00	1.00	\$ 13,839.51
Parqueadero Número veinte y seis	0.1100%	2.16 m²	\$ 1,331.00	1.00	\$ 2,872.35
Parqueadero Número veinte y siete	0.1200%	2.36 m²	\$ 1,331.00	1.00	\$ 3,133.47
Bodega Número treinta	0.1100%	2.16 m²	\$ 1,331.00	1.00	\$ 2,872.35

10.2 AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1.00		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC		V. Total	15%
Local Número Diez - A	28 años	82.41 m²	\$ 1,209.02	\$ 99,635.34	100.00%	71.60%	\$ 864.27	\$ 71,224.49	\$ 60,540.82	
TOTAL:		82.41 m²		\$ 99,635.34	100.00%			\$ 71,224.49	\$ 60,540.82	

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CÍA. LTDA.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m²

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1.00		V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC	V. Total	15%	% Desc
Parqueadero Número veinte y seis	28 años	16.50 m ²	\$ 785.86	\$ 12,966.74	100.00%	71.60%	\$ 561.78	\$ 9,269.37	\$ 7,878.96	
Parqueadero Número veinte y siete	28 años	19.47 m ²	\$ 785.86	\$ 15,300.75	100.00%	71.60%	\$ 561.78	\$ 10,937.86	\$ 9,297.18	
Bodega Número treinta	28 años	17.55 m ²	\$ 846.31	\$ 14,852.81	100.00%	71.60%	\$ 604.99	\$ 10,617.57	\$ 9,024.93	
TOTAL:		53.52 m ²		\$ 43,120.30	100.00%			\$ 30,824.80	\$ 26,201.07	

10.3. 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.

10.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	1.00	V. COMERCIAL	V. REALIZACIÓN	15%
Local Número Diez - A	\$ 99,635.34		\$ 85,064.00	\$ 72,304.40	
Parqueadero Número veinte y seis	\$ 12,966.74		\$ 12,141.72	\$ 10,320.46	
Parqueadero Número veinte y siete	\$ 15,300.75		\$ 14,071.33	\$ 11,960.63	
Bodega Número treinta	\$ 14,852.81		\$ 13,489.92	\$ 11,466.43	
TOTAL:	\$ 142,755.64		\$ 124,766.97	\$ 106,051.92	

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: ciento cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y cinco 64/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: ciento veinticuatro mil setecientos sesenta y seis 97/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: ciento seis mil cincuenta y un 92/100 dólares americanos.



TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES TRATECNITO CÍA. LTDA.

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

11.- OBSERVACIONES

La inspección se realizó en coordinación con 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 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE DACIÓN EN PAGO de propiedad de CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

El perito al momento de la inspección, realizó un levantamiento orientativo del inmueble en el que se obtuvo un área igual a la reflejada en el documento legal, por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con el área de escritura. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

Ing. Oswaldo Martínez Quingatuña
PAQ-2014-1669
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

S. Paulina Manosalvas M.
Representante Legal
TRATECNITO CÍA. LTDA.
SS:PAQ-2014-1680
REG.SCS: SC-742

Yo, Silvia Paulina Manosalvas Macas, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora TRATECNITO CÍA. LTDA con Registro: PAQ-2014-1680 dentro del informe entregado el 30/3/2023 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 CORPORACION 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.

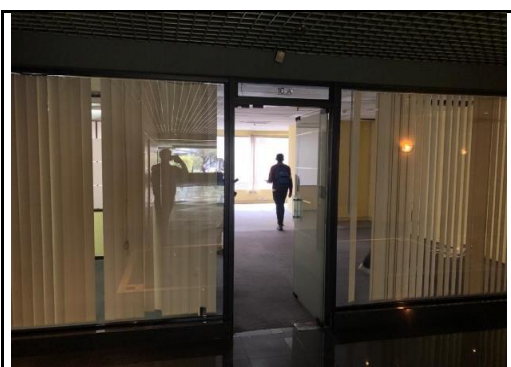
SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

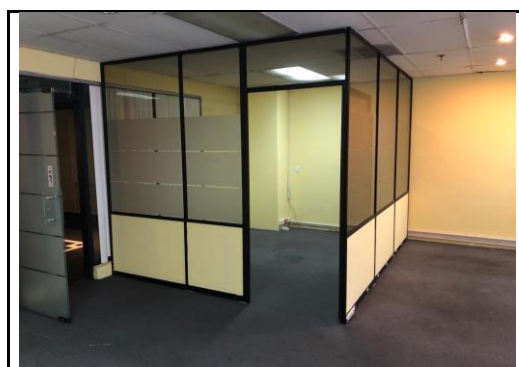
12.- REGISTRO FOTOGRÁFICO



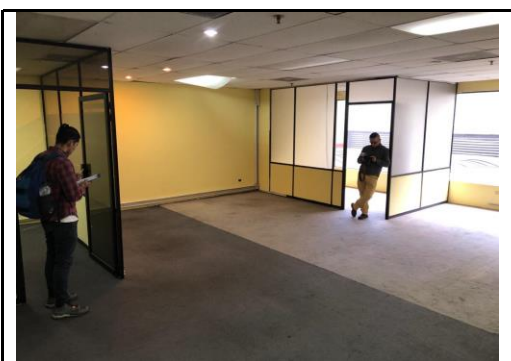
Vista General del inmueble



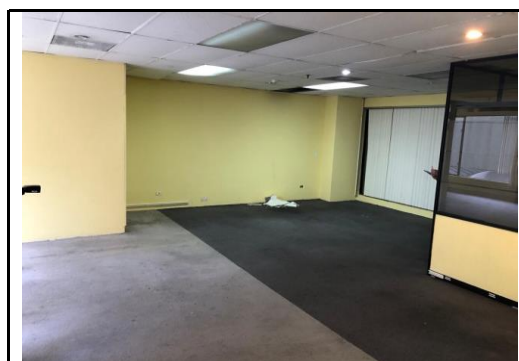
Local #10A



Local #10A



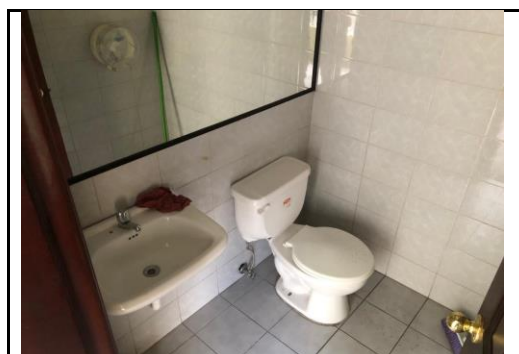
Local #10A



Local #10A



Local #10A



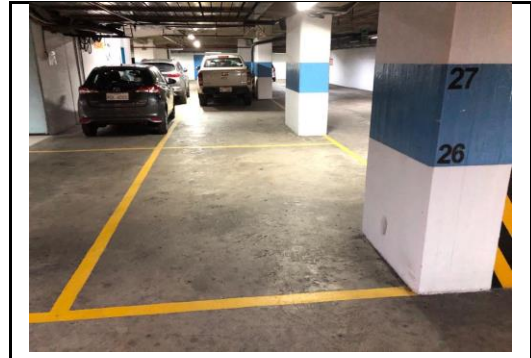
Baño - Local #10A

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES



Bodega #30



Parqueaderos #26 - #27

REFERENCIAS TERRENO

Terreno de venta esquinero de 1.320 m² sobre la 12 de Octubre
La Floresta - Quito

Precio Venta \$1.850.000	Área 1.320m ²	Valor a m ² \$1.402	Código PGR15-31299
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------



Referente 1

Terreno de venta Av. Colón 1.447 m² a una cuadra de Av. 12 de Octubre - Quito.
Quito - Pichincha

Precio Venta \$2.025.800	Área 1.447m ²	Valor a m ² \$1.400	Código PDC6-36481
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	----------------------



Referente 2

Terreno de venta de 867 m² sobre la Av. 6 de Diciembre y Veintimilla
Quito - Pichincha

Precio Venta \$1.200.000	Área 867m ²	Valor a m ² \$1.384	Código PGR15-38010
------------------------------------	---------------------------	-----------------------------------	-----------------------



Referente 3

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIAS OFICINAS Y LOCALES



Referente O1



Referente L2



Referente L3



Referente L4

SGC	Versión:	05	Emisión:	16/03/2023	Revisión:	16/03/2023	Código:	AT-A-INM01
-----	----------	----	----------	------------	-----------	------------	---------	------------

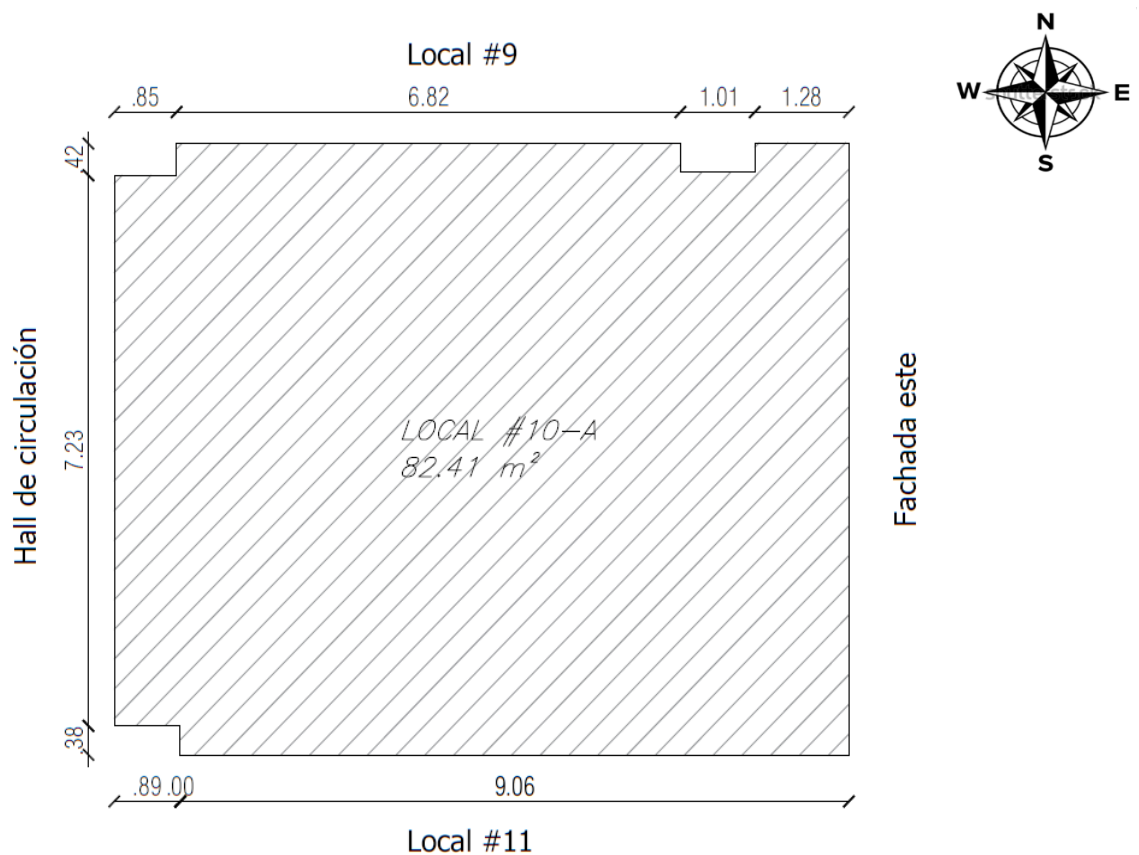
INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA

UBICACIÓN GENERAL	LATITUD:	-0.204881	LONGITUD:	-78.48487
-------------------	----------	-----------	-----------	-----------



14. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN





TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES
TRATECNITO CÍA. LTDA.

CÓDIGO

CFN-006-23-UIO - WTC TORRE A

SOLICITADO POR:

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO

DATOS DEL BIEN VALORADO

Área del lote valorado	1,965.00 m²	Ubicación del lote en contexto	Bueno	Localización en la manzana	Medianera	Topografía del bien valorado	Plano	Regularidad	Cuadrada o Rectangular	Frente del lote en estudio	33.00 m	Profundidad ficticia	59.55 m
------------------------	-------------	--------------------------------	-------	----------------------------	-----------	------------------------------	-------	-------------	------------------------	----------------------------	---------	----------------------	---------

DATOS DEL LOTE TIPO DEL TERRITORIO HOMOGÉNEO

Área lote tipo	1000.00 m²	Frente del lote tipo	20.00 m	Profundidad lote tipo	50.00 m
----------------	------------	----------------------	---------	-----------------------	---------

1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES

2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE

3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN ESTUDIO EN RELACIÓN A LAS REFERENCIAS

N° Ref.	Tipo de bien	Área terreno (m²)	Valor comercial	Terreno Referencias IISIV/m²	Factor Equipamiento	Factor fuente	Valor razonado USD/m²	Tamaño proporcional al lote analizado	Factor tamaño del lote	Ubicación	Factor de ubicación	Localización en la manzana	Factor esquina	Topografía de referentes	Factor topografía	Regularidad	Factor regularidad	Frente del referente	Profundidad ficticia del referente	Factor frente	Factor profundidad
REF. T1	Terreno	1,320.00 m²	\$ 1,850,000.00	\$ 1,401.52	1.00	0.95	\$ 1,331.44	0.67	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	30.00 m	44.00 m	1.11	0.95
REF. T2	Terreno	1,447.00 m²	\$ 2,025,000.00	\$ 1,399.45	1.00	0.95	\$ 1,329.47	0.74	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	76.00 m	19.04 m	1.19	0.84
REF. T3	Terreno	867.00 m²	\$ 1,200,000.00	\$ 1,384.08	1.00	0.95	\$ 1,314.88	0.44	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.0	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	20.00 m	43.35 m	1.00	0.94

Valor Promedio inicial	1,395.02usd/m²	Desviación Promedio inicial	\$ 7.29	% Variación Promedio inicial	0.52%
------------------------	----------------	-----------------------------	---------	------------------------------	-------

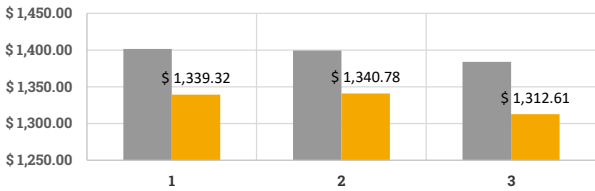
4. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

5. RESULTADOS

6. GRÁFICA

Lotes de Terreno Comparables	0.250	0.250	0.150	0.150	0.100	0.070	0.030	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante Parcial USD/m²	Coeficiente de variación	USAR menor al 15%
	Factor Tamaño del Lote	Factor de Ubicación	Factor esquina	Factor Topografía	Factor Regularidad	Factor Frente	Factor Profundidad	Calificación del Terreno Analizado			
REFERENTE 1	0.250	0.250	0.150	0.150	0.100	0.077	0.028	1.006	\$ 1,339.32	0.62%	USAR
REFERENTE 2	0.250	0.250	0.150	0.150	0.100	0.083	0.025	1.009	\$ 1,340.78	0.73%	USAR
REFERENTE 3	0.250	0.250	0.150	0.150	0.100	0.070	0.028	0.998	\$ 1,312.61	1.38%	USAR

Valores referencias vs Homologación



Valor promedio homologado	1,331.00usd/m²	Desviación Promedio homologada	\$ 12.16	% Variación Promedio Homologada	0.91%
---------------------------	----------------	--------------------------------	----------	---------------------------------	-------

SOLICITADO POR:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.	CÓDIGO:	CFN-006-23-UIO - WTC TORRE A
-----------------	--------------------------------------	---------	------------------------------

HOMOLOGACION OFICINAS Y LOCAL COMERCIALES

Dirección y contacto:	Oficina Piso 9 en Venta World Trade Center 90 m ² 12 de octubre y Luis Cordero, con 2 parqueaderos y una bodega				
Tipo de propiedad:	Oficina	Valor comercial:	\$ 130,000.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	90.00 m ²	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,444.44	Nivel de acabados:	Medio Alto

Dirección y contacto:	Local de Venta World Trade Center, Junto Al Swissotel 2 baños y bodega				
Tipo de propiedad:	Local	Valor comercial:	\$ 351,000.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	206.00 m ²	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,703.88	Nivel de acabados:	Alto

Dirección y contacto:	Sector Leónidas Plaza - 12 de Octubre.				
Tipo de propiedad:	Oficina	Valor comercial:	\$ 82,000.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	73.00 m ²	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,123.29	Nivel de acabados:	Medio

Dirección y contacto:	Oficina Amoblada en El Edificio World Trade Center con 1 parqueadero				
Tipo de propiedad:	Oficina	Valor comercial:	\$ 60,000.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	56.00 m ²	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,071.43	Nivel de acabados:	Medio

1.4. HOMOLOGACIÓN DE REFERENTES POTENCIAL DE DESARROLLO

DATOS DEL CONTEXTO			
Área promedio referentes	106.25 m²	Estrato económico del sector	Alto

DATOS DEL BIEN VALORADO					
Distancia a R0	200.00 m	Localización del la manzana	Entre 1 calle comercial y otra no	Ubicación vertical	Es muy importante

1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES

2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE

3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN ESTUDIO EN RELACIÓN A LAS REFERENCIAS

N° Ref.	Tipo de bien	Área terreno y construcción (m ²)	Valor comercial	Valor unitario terreno y construcción ref. USD/m ²	Tipo de negociación	Factor negociación	Valor razonado USD/m ²	Tamaño proporcional al lote analizado	Factor tamaño del lote	Distancia a R0 (m)	Factor de ubicación Horizontal	Localización en la manzana	Factor localización	Ubicación vertical	Factor ubicación vertical	Nivel de acabados	Factor acabados
REF. 1	Oficina	90.00 m ²	\$ 130,000.00	\$ 1,444.44	Mejorable	1.00	\$ 1,444.44	0.85	1.0	200- 219,99	1.00	Entre 1 calle comercial y otra no	1.00	Es muy importante	1.00	Medio Alto	1.10
REF. 2	Local	206.00 m ²	\$ 351,000.00	\$ 1,703.88	Mejorable	0.90	\$ 1,533.50	1.94	1.0	200- 219,99	1.00	Entre 1 calle comercial y otra no	1.00	Es importante	1.01	Alto	1.00
REF. 3	Oficina	73.00 m ²	\$ 82,000.00	\$ 1,123.29	Mejorable	1.00	\$ 1,123.29	0.69	1.0	280- 299,99	1.04	Entre 2 calles sin importancia comercial	1.05	Es importante	1.01	Medio	1.20
REF. 4	Oficina	56.00 m ²	\$ 60,000.00	\$ 1,071.43	Mejorable	1.00	\$ 1,071.43	0.53	1.0	280- 299,99	1.04	Entre 1 calle comercial y otra no	1.00	Es muy importante	1.00	Medio	1.20

Valor Promedio inicial	1,335.76usd/m ²	Desviación Promedio inicial	\$ 238.40	% Variación Promedio inicial	17.85%
------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------	------------------------------	--------

4. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

5. RESULTADOS

6. GRAFICA

Lotes de Terreno Comparables	0.200	0.250	0.250	0.100	0.200	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante Parcial USD/m ²	Coeficiente de variación	Usar. Ref.	Valores referencias vs Homologación
	Factor tamaño del lote	Factor de ubicación Horizontal	Factor localización	Factor ubicación vertical	Factor acabados	Calificación del terreno analizado				
REFERENTE 1	0.200	0.250	0.250	0.100	0.220	1.020	\$ 1,473.33	3%	USAR	
REFERENTE 2	0.200	0.250	0.250	0.101	0.200	1.001	\$ 1,535.03	7%	USAR	
REFERENTE 3	0.200	0.260	0.263	0.101	0.240	1.223	\$ 1,373.81	4%	USAR	
REFERENTE 4	0.200	0.260	0.250	0.100	0.240	1.260	\$ 1,350.00	6%	USAR	

Valor promedio homologado	1,433.04usd/m ²	Desviación Promedio homologada	\$ 71.14	% Variación Promedio Homologada	4.96%
---------------------------	----------------------------	--------------------------------	----------	---------------------------------	-------

ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL

Linderos específicos			
Local Número Diez - A		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con local nueve	10.05 m	10.05 m
Sur:	con local once	10.05 m	10.05 m
Este:	con fachada este	8.20 m	8.20 m
Oeste:	uno como cuarenta metros con local nueve, seis coma ochenta metros con hall de circulación	1,40 m + 6,80 m	1,40 m + 6,80 m
Arriba:	con losa de tapa de planta baja	82.41 m ²	82.41 m ²
Abajo:	con losa de piso de planta baja	82.41 m ²	82.41 m ²
Área total:		82.41 m ²	82.41 m ²
Parqueadero Número veinte y seis		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con estación veintiocho	5.00 m	5.00 m
Sur:	con circulación vehicular	5.00 m	5.00 m
Este:	con estacionamiento veinte y siete	3.30 m	3.30 m
Oeste:	con circulación vehicular	3.30 m	3.30 m
Arriba:	con losa de tapa del subsuelo dos	16.50 m ²	16.50 m ²
Abajo:	con losa de piso del subsuelo dos	16.50 m ²	16.50 m ²
Área total:		16.50 m ²	16.50 m ²
Parqueadero Número veinte y siete		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con estacionamiento veintinueve	5.90 m	5.90 m
Sur:	con circulación vehicular	5.90 m	5.90 m
Este:	con estacionamiento Número veinte y cinco	3.30 m	3.30 m
Oeste:	con estacionamiento Número veinte y seis	3.30 m	3.30 m
Arriba:	con losa de tapa del subsuelo dos	19.47 m ²	19.47 m ²
Abajo:	con losa de piso del subsuelo dos	19.47 m ²	19.47 m ²
Área total:		19.47 m ²	19.47 m ²
Bodega Número treinta		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con bodega veintinueve	5.80 m	5.80 m
Sur:	con equipo de bombas	0.30 m	0.30 m
Este:	con estacionamiento Número ciento sesenta y siete	2.90 m	2.90 m
Oeste:	con muro de contención oeste	2.95 m	2.95 m
Arriba:	con losa de tapa del subsuelo cuatro	17.55 m ²	17.55 m ²
Abajo:	con losa de piso del subsuelo cuatro	17.55 m ²	17.55 m ²
Área total:		17.55 m ²	17.55 m ²

ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL

Descripción	Área	Alicuota
Local Número Diez - A	82.41 m ²	0.5300%
Parqueadero Número veinte y seis	16.50 m ²	0.1100%
Parqueadero Número veinte y siete	19.47 m ²	0.1200%
Bodega Número treinta	17.55 m ²	0.1100%
Total	135.93 m²	0.8700%

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECÍFICOS: Los linderos y dimensiones fueron tomadas en sitio y verificadas con su documentación legal. La información de alicuotas, linderos y dimensiones se tomaron de dos escrituras, detalladas en el punto #4 del informe. De la escritura de Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal se consideró el área del macrolote y las alicuotas de cada bien, por otro lado, de la escritura de Transferencia de Dominio se obtuvieron los datos de linderos y dimensiones de las unidades valorativas. Se recomienda la actualización de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Pichincha, Quito, Mariscal Sucre, Av. 12 de Octubre N24-562 y calle Luis Cordero; World Trade Center, Torre A, local 10A, parqueaderos 26, 27 y bodega 30

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 si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma: Ing. Oswaldo Martínez Quingatuña
PAQ-2014-1669

Fecha Inspección: 21 de marzo de 2023

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CIA. LTDA.

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 21 hasta 30 años	0.5	0.70	0.35
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 100.001,00 y 500.001,00 usd	0.2	0.90	0.18
TIEMPO DE VENTA			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0.1	0.70	0.07
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0.800	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	A menos de 500m	1.01
Transporte público	En frente	1.02
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio + Parq. en la vía	0.99
Polución ambiental y acústica	Existe contaminación notoria	0.98
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 más de los suficientes	1.01
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		1.00