

CÓDIGO: CFN-014-23-PLY - LOTE B



CLIENTE:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
RUC / CI:	1760003090001	TELÉFONO	04 256 0888
DIRECCIÓN:	Guayas, Playa, General Villamil, Engabao, Urbanización "Casa del Mar", ciudadela "Ocean Club", vía Ocean Club y vía interna, Lote B		
PROVINCIA:	GUAYAS	CANTÓN:	PLAYAS
CIUDAD:	GENERAL VILLAMIL PLAYAS	PARROQUIA:	ENGABAO
TIPO DE ACTIVO:	Terreno urbano		
PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
SOLICITANTE:	CFN B.P.	FINALIDAD /PROPÓSITO:	Valor comercial
FECHA DE INSPECCIÓN:	23 de marzo de 2023	FECHA DE ENTREGA:	4 de abril de 2023

PERITO: TRATECNITO CÍA. LTDA.

Registro Superintendencia de Bancos:

SS:PAQ-2014-1680

Registro Superintendencia de Compañías:

REG.SCS: SC-742

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-014-23-PLY - LOTE B		
SUBTIPO DE BIEN:	Terreno urbano	CÓD. INSTITUCIÓN:	PRYT-CFN-014-23-PLY		
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:	23 de marzo de 2023	
REGISTRO:	SBS: PA-2014-1680	FECHA DE ENTREGA:	4 de abril de 2023	
ÁREA PERITAJE SB:	Bienes Inmuebles, Maquinaria, Equipos Industriales y Vehiculos			

2. UBICACIÓN

DIRECCIÓN:						
Guayas, Playa, General Villamil, Engabao, Urbanización "Casa del Mar", ciudadela "Ocean Club", vía Ocean Club y vía interna, Lote B						
Clave catastral:	03-03-88-001	N° Predio:	S/D	Lote #:	B	
Avalúo catastral:	\$ 735,508.92	Fecha aval. Catastral:	10/12/2019	Ciudadela:	CASA BLANCA - CASAS DEL MAR	
Provincia:	GUAYAS	Ciudad:	GENERAL VILLAMIL PLAYAS	Cantón:	PLAYAS	
Parroquia:	ENGABAO	Sector:	1	Manzana:	S/D	
Coordenadas:	Latitud:	-2.641677	Longitud:	-80.421189	Altura:	50 m

Nombre del Proyecto:	OCEAN CLUB
Descripción breve del bien:	
Lote de terreno B, ubicado en la Urbanización "Casa del Mar", ciudadela "Ocean Club", vía interna y vía Ocean Club, parroquia Engabao, cantón Playas, General Villamil, provincia Guayas.	

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.

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	<input checked="" type="checkbox"/>	PROPIETARIO:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipo:	DACIÓN EN PAGO
PLANOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Otorgada por:	LATINTUST S.A.
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>	Fecha:	27 DE FEBRERO DE 2018
		Cantón:	GUAYAQUIL
Fecha Insc. Reg. Prop. 3 DE ABRIL DE 2018			
OBSERVACIONES: Ninguna			

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA:	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Urbana	
Vías de acceso <input checked="" type="checkbox"/> Asfaltadas	Agua potable <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>	
Transporte público <input type="checkbox"/> ---	Redes telefónicas <input checked="" type="checkbox"/> Celular	Comercial <input type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>	
Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Recolección de basura <input checked="" type="checkbox"/> Recolector	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input checked="" type="checkbox"/>	
Energía eléctrica <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Aceras <input checked="" type="checkbox"/>	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA:	
Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Red pública	Bordillos <input checked="" type="checkbox"/>	Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input checked="" type="checkbox"/>	
RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:		ESTRATO SOCIO ECONÓMICO:	
Riesgo de inundación <input type="checkbox"/>	Riesgo de deslaves <input type="checkbox"/>	Alto <input checked="" type="checkbox"/>	Medio Bajo <input type="checkbox"/>
Contaminación ambiental <input type="checkbox"/>	Contaminación sonora <input type="checkbox"/>	Medio Alto <input type="checkbox"/>	Popular <input type="checkbox"/>
Otros:	Ninguna <input checked="" type="checkbox"/>	Medio <input type="checkbox"/>	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN: Turística	PISOS	RETIROS	Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes. (Según regulaciones municipales)
Lote mínimo: 1,500 m ²	Altura: S/D	Frontal: S/D	
Frente mínimo: 25 m	N.º de Pisos: S/D	Lateral: S/D	
COS total: S/D		Posterior: S/D	
COS-PB: S/D		Entre bloques: S/D	
Forma de ocupación del suelo: Uso principal:	Aislada Residencial	Clasificación del suelo: Servicios básicos:	Suelo Urbano Sí

OBSERVACIONES Y AFECTACIONES: Ninguna

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 a los inmuebles se encuentran en buen estado, son adoquinadas, de dos carriles con aceras y bordillos, comunican directamente con la vía Ocean Club y vía interna, vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran edificaciones de uso residencial y turístico, de hasta 18 pisos. La ciudadela Ocean Blue es de uso predominante residencial - turístico.

Próximo a la propiedad se encuentra equipamiento como:

Ocean Beach Club Hotel & Resort, área recreativa de Ocean Club, playa Lomas del Mar, Campo de Aviación Luis Estrada Ycaza, entre otros equipamientos de comercio menor.

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	
Vacío	<input checked="" type="radio"/>
Construido	<input type="radio"/>
Avance de obra	<input type="radio"/>

UBICACIÓN	FORMA	TOPOGRAFÍA	
Medianera	Irregular	Pendiente	
		17%	Ascendente
FRENTE	PROFUNDIDAD	AFECTACIÓN	
359.24 m	149.67 m	0.00 m ²	

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	Con la compañía EL TRIUNFO S.A., desde el hito Uno hasta el hito Dos	505.68 m	225,26 m + 133,98 m
SUR:	Con el Lote A, desde el hito B hasta el hito C con una longitud de ciento ochenta metros, desde el hito C hasta el hito D con una longitud de noventa y siete metros; Con el lote B-Uno, desde el hito J hasta el hito N con una longitud de treinta y ocho metros sesenta centímetros; con el hito N para el hito O con una longitud de cincuenta y nueve metros cincuenta centímetros; con el Lote-Dos, desde el hito I hasta el hito J con una longitud de noventa y tres metros cincuenta centímetros; la vía interna desde el hito Ocho hasta el hito U con una longitud de trece metros	180,00 m + 97,00 m + 38,60 m + 59,50 m + 93,50 m + 13,00 m	180,82 m + 135,97 m + 52,94 m
ESTE:	Con el lote C de propiedad de la Compañía TIBETTI S.A, desde el hito Ocho hasta el hito Dos con una longitud de doscientos catorce metros; con el lote A desde el hito A hasta el hito B con una longitud de ciento dos metros	214,00 m + 102,00 m	154.92 m
OESTE:	Con el lote A de propiedad de la compañía PRADELLA S.A. desde el hito U hasta el hito D con una longitud de cincuenta y un metros; con el lote B-Dos desde el hito A hasta el hito I con una longitud de ciento cincuenta y cinco metros sesenta centímetros	51,00 m + 155,60 m	42,07 m + 29,37 m + 44,65 m + 14,55 m + 40,80 m

ÁREA EN SITIO:	53,768.42 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	61,292.41 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m²):	7,523.99 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	12.28%

ÁREA VALORADA:	53,768.42 m ²
-----------------------	--------------------------

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 con una diferencia menor al 12,28% del área reflejada en el documento legal, por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con el área medida en sitio, misma que concuerda con el área del levantamiento, documentación proporcionada por el cliente. 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

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.

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 lote de terreno se ubica dentro de una ciudadela de alta plusvalía con seguridad privada, a poca distancia se encuentra un hotel y una playa exclusiva de la ciudadela, posee vista directa hacia el mar.
Aspectos negativos:	No existe accesibilidad en transporte público.

9. ESTUDIO DE MERCADO

9.1 REFERENCIAS DE MERCADO

Método comparativo directo: Referencias de terrenos baldíos

Dirección y contacto:	Terreno en venta en General Villamil Contacto: Samara Ibarra 0987830430 - 0987830430 https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-playas-de-villamil-mirador-de-las-66474215.html				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 129,900.00	Frente:	25 m
Área de terreno:	1,646.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 78.92	Fondo:	66 m

Dirección y contacto:	Terrenos de Venta en Shangrila Playas Ecuador ESTRADA REALTY 0999872887 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terrenos-de-venta-en-shangrila-playas-ecuador-61101502.html				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 50,000.00	Frente:	28 m
Área de terreno:	1,175.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 42.55	Fondo:	42 m

Dirección y contacto:	Terreno a una cuadra y media del shopping. Villamil. Contacto : Tania Andrade Asesora Inmobiliaria 0999916090 https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-cf33-97bb3a1c8910-df27d030-b98e-120d				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 499,999.00	Frente:	30 m
Área de terreno:	6,108.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 81.86	Fondo:	204 m

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

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Dirección y contacto:	Av. Paquisha, Diagonal a la Comisión de Tránsito Vramos.Inmomeories.com 0983058879 https://www.plusvalia.com/propiedades/en-villamil-playas-vendo-solar-de-1240-m-sup2-66021404.html				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 48,000.00	Frente:	20 m
Área de terreno:	1,240.00 m ²	Valor c/m2 terreno:	\$ 38.71	Fondo:	62 m

10. VALORACIÓN

10.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	V. UNIT./M2	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
53,768.42 m ²	\$ 45.00	0.92	\$ 2,230,176.12

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	V. COMERCIAL	0.92	V. REALIZACIÓN	15%
Terreno	-	\$ 2,230,176.12		\$ 1,895,649.71	
TOTAL:	\$ 0.00	\$ 2,230,176.12		\$ 1,895,649.71	

VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: dos millones doscientos treinta mil ciento setenta y seis 12/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: un millon ochocientos noventa y cinco mil seiscientos cuarenta y nueve 71/100 dólares americanos.

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 Gabriel Sánchez con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura 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 con una diferencia menor al 12,28% del área reflejada en el documento legal, por lo tanto, para el presente avalúo, se trabajó con el área medida in situ, misma que concuerda con el área del levantamiento, documentación proporcionada por el cliente. Se aclara que el levantamiento es orientativo de acuerdo a los límites indicados por la persona a cargo de mostrar el inmueble.

Arq. Karin Vanessa Villota
Rodríguez
PAG-2014-1712
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 4/4/2023 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



Vista hacia Lote B



Vista hacia Lote B



Vista hacia Lote B



Vista hacia Lote B



Vista hacia Lote B



Vista hacia Lote B

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

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIAS



Referente 1



Referente 2

Terreno en venta en General Villamil \$ 499.999

General Villamil, General Villamil, Playas, Guayas

Tipo de vivienda: Terreno **Tipo de operación:** Venta

Área total: 6.105 m²

Hace 1 semana, 6 días - Publicado por Tania Andrade Asesora Inmobiliaria

Descripción

VIA DATA KM 1
A UNA CUADRA Y MEDIA DEL SHOPPING.
TIENE FRENTE A LA CARRETERA
Y TIENE FRENTE A LA PLAYA
6.105 MTS2
PRECIO POR MT2 80 DOLARES
MAS INFORMES AL [Ver teléfono](#) [WhatsApp](#)

Localización

Alfonso Jurado, General Villamil, Playas, ECU

Referente 3



Referente 4

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

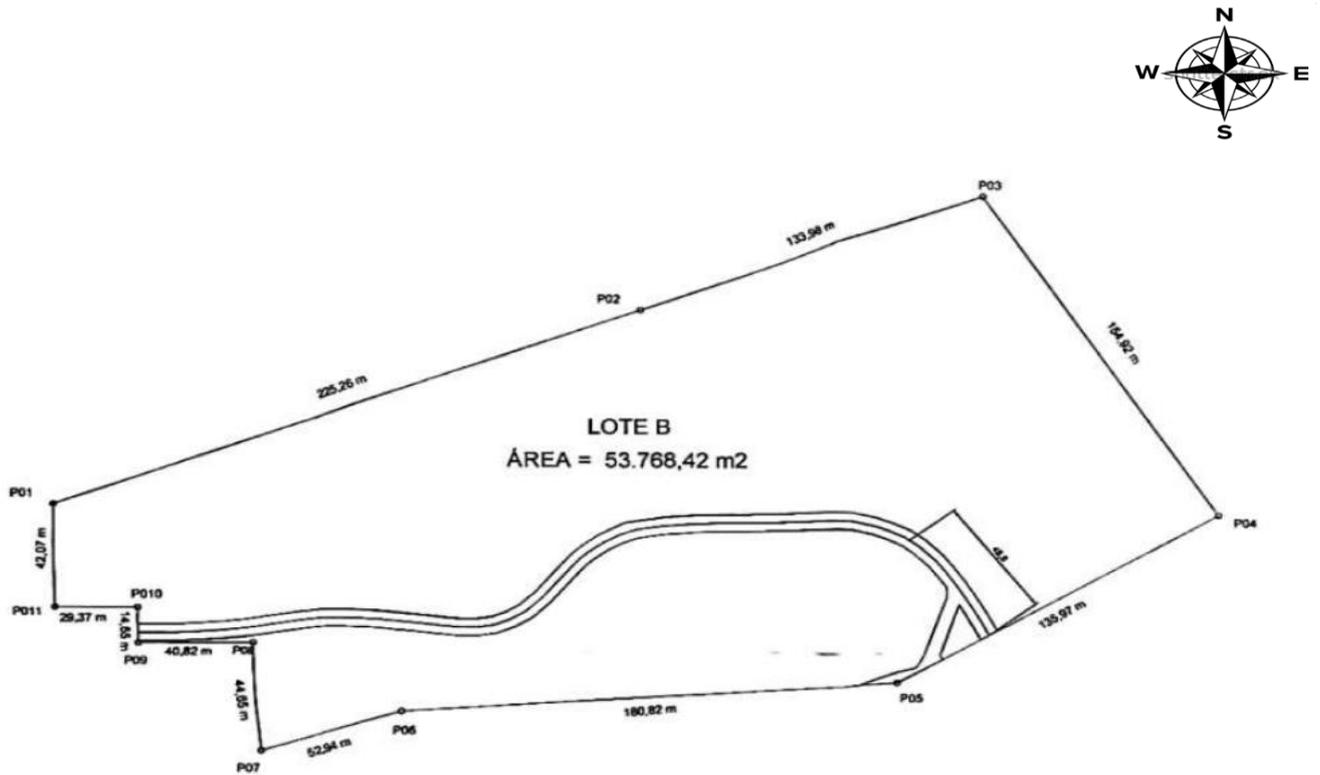
INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA

UBICACIÓN GENERAL	LATITUD:	-2.641677	LONGITUD:	-80.421189
--------------------------	-----------------	-----------	------------------	------------



14. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN





TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES
TRATECNITO CÍA. LTDA.

CÓDIGO	CFN-014-23-PLY - LOTE B
--------	-------------------------

SOLICITADO POR:	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
-----------------	--------------------------------------

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO

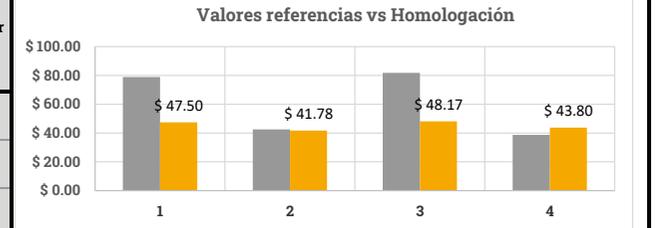
DATOS DEL BIEN VALORADO														DATOS DEL LOTE TIPO DEL TERRITORIO HOMOGÉNEO					
Área del lote valorado	53,768.42 m ²	Ubicación del lote en contexto	Bueno	Localización en la manzana	Medianera	Topografía del bien valorado	Levemente Ondulado	Regularidad	Sin forma	Frete del lote en estudio	359.24 m	Profundidad ficticia	149.67 m	Área lote tipo	1500.00 m ²	Frete del lote tipo	25.00 m	Profundidad lote tipo	60.00 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 (m ²)	Valor comercial	Terreno Referencias USD/m ²	Factor Equipamiento	Factor fuente	Valor razonado USD/m ²	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	Frete del referente	Profundidad ficticia del referente	Factor frente	Factor profundidad
REF. T1	Terreno	1,646.00 m ²	\$ 129,900.00	\$ 78.92	0.80	0.85	\$ 53.66	0.03	0.8	Óptimo	0.9	Medianera	0.9	Levemente Ondulado	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	25.00 m	65.84 m	1.00	1.04
REF. T2	Terreno	1,175.00 m ²	\$ 50,000.00	\$ 42.55	1.00	1.00	\$ 42.55	0.02	0.9	Regular	1.2	Medianera	0.9	Levemente Ondulado	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	28.00 m	41.96 m	1.03	0.86
REF. T3	Terreno	6,108.00 m ²	\$ 499,999.00	\$ 81.86	0.75	0.85	\$ 52.19	0.11	0.9	Óptimo	0.9	Medianera	0.9	Plano	0.9	Trapezoidal	0.96	30.00 m	203.60 m	1.05	1.19
REF. T4	Terreno	1,240.00 m ²	\$ 48,000.00	\$ 38.71	1.20	0.95	\$ 44.13	0.02	0.9	Regular	1.2	Medianera	0.9	Levemente Ondulado	1.0	Cuadrada o Rectangular	0.94	62.00 m	20.00 m	1.19	0.84

Valor Promedio inicial	60.51usd/m ²	Desviación Promedio inicial	\$ 19.88	% Variación Promedio inicial	32.85%
------------------------	-------------------------	-----------------------------	----------	------------------------------	--------

4. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN	5. RESULTADOS	6. GRÁFICA
-----------------------------------	---------------	------------

Lotes de Terreno Comparables	0.400	0.200	0.100	0.100	0.100	0.070	0.030	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante Parcial USD/m ²	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	0.320	0.180	0.090	0.100	0.094	0.070	0.031	0.885	\$ 47.50	5.56%	USAR
REFERENTE 2	0.360	0.240	0.090	0.100	0.094	0.072	0.026	0.982	\$ 41.78	7.15%	USAR
REFERENTE 3	0.360	0.180	0.090	0.088	0.096	0.073	0.036	0.923	\$ 48.17	7.03%	USAR
REFERENTE 4	0.360	0.240	0.090	0.100	0.094	0.083	0.025	0.993	\$ 43.80	2.67%	USAR



Valor promedio homologado	45.00usd/m ²	Desviación Promedio homologada	\$ 2.52	% Variación Promedio Homologada	5.60%
---------------------------	-------------------------	--------------------------------	---------	---------------------------------	-------

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Guayas, Playa, General Villamil, Engabao, Urbanización "Casa del Mar", ciudadela "Ocean Club", vía Ocean Club y vía interna, Lote B

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?

TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES

TRATECNITO CIA. LTDA.

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Bien ubicada	0.2	0.90	0.18
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
Es un terreno	0.1	1.00	0.1
EDAD			
Inmueble desde 0 hasta 5 años de edad	0.1	1.00	0.1
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 1'000.001,00 y 5'000.000,00 usd	0.4	0.70	0.28
TIEMPO DE VENTA			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0.2	0.70	0.14
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 del cantón es totalmente estable.	1.00
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO		
Servicios públicos	Tiene solo 2 servicios	0.98
Calidad de vías	Pavimentadas, adoquín, hormigón o asfalto	1.00
Estrato socioeconómico	Clase media alta	1.01
Cercanía a equipamientos urbanos	A 1km a la redonda	1.00
Transporte público	Transporte pasa a más de 1km	0.98
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 hasta un 25%	0.98
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE		
Demanda del bien	Demanda baja	0.98
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	Tiene servicios complementarios pero no son suficientes	0.98
Facilidad de alquiler	Facilidad media (hasta 4 semanas)	1.00
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1.00
FACTOR TOTAL RESULTANTE		0.92