

CÓDIGO: CFN-007-23-UIO - WTC TORRE B



<b>CLIENTE:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
<b>RUC / CI:</b>	1760003090001	<b>TELÉFONO</b>	04 256 0888
<b>DIRECCIÓN:</b>	Pichincha, Quito, Mariscal Sucre, Av. 12 de Octubre N24-528 y calle Luis Cordero, World Trade Center, Torre B, oficinas 103, 105 y 106; parqueaderos 220, 224, 225, 226 y bodegas 27, 28 y 29		
<b>PROVINCIA:</b>	PICHINCHA	<b>CANTÓN:</b>	QUITO
<b>CIUDAD:</b>	QUITO	<b>PARROQUIA:</b>	MARISCAL SUCRE
<b>TIPO DE ACTIVO:</b>	Oficina		
<b>PROPIETARIO:</b>	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.		
<b>SOLICITANTE:</b>	CFN B.P.	<b>FINALIDAD /PROPÓSITO:</b>	Valor comercial
<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>	21 de marzo de 2023	<b>FECHA DE ENTREGA:</b>	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

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-007-23-UIO - WTC TORRE B		
SUBTIPO DE BIEN:	Oficina	CÓD. INSTITUCIÓN:	PRYT-CFN-007-23-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 Vehiculos		

2. UBICACIÓN

DIRECCIÓN:						
Pichincha, Quito, Mariscal Sucre, Av. 12 de Octubre N24-528 y calle Luis Cordero, World Trade Center, Torre B, oficinas 103, 105 y 106; parqueaderos 220, 224, 225, 226 y bodegas 27, 28 y 29						
Clave catastral:	170104230087001125 170104230087001126 170104230087001123 170104230087001110574 170104230087001110575 170104230087001110576 170104230087001110558 170104230087001110562 170104230087001110563 170104230087001110564	N° Predio:	530150 530151 530147 539384 539385 539386 539349 539353 539354 539355	Lote #:	S/D	
Avalúo catastral:	\$ 260,415.61	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:	Inmueble conformado por 2 oficinas, 4 parqueaderos y 3 bodegas, bienes ubicados en el proyecto World Trade Center, torre B, sector La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, ciudad Quito, provincia Pichincha.

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

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**

**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.

**4. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA**

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS						
ESCRITURA TÍTULO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>	PROPIETARIO:	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER			
CONVENIO DE RESERVA	<input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad		Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.	
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipo:	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SEGUNDA	17 DE AGOSTO DE 1995	
PLANOS	<input type="checkbox"/>	Otorgada por:	EDIFICIO WORLD TRADE CENTER			
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<input checked="" type="checkbox"/>	Fecha:	18 DE AGOSTO DE 1995	Cantón:		QUITO
OBSERVACIONES: -----						

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

**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 checked="" type="checkbox"/>	Av. 12 de Octubre	Redes telefónicas	<input checked="" type="checkbox"/>	Fija	Comercial	<input type="checkbox"/>	Gestión	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alumbrado	<input checked="" type="checkbox"/>	Red pública	Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/>	Recolector	Agrícola	<input type="checkbox"/>	Otros:	<input type="checkbox"/>		
Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Red pública	Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>		<b>NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA:</b>					
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>	Red pública	Bordillos	<input checked="" type="checkbox"/>		Alta	<input checked="" type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Baja	<input type="checkbox"/>
<b>RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:</b>						<b>ESTRATO SOCIO ECONÓMICO:</b>					
Riesgo de inundación	<input type="checkbox"/>	Riesgo de deslaves	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input checked="" type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Medio Bajo	<input type="checkbox"/>		
Contaminación ambiental	<input type="checkbox"/>	Contaminación sonora	<input type="checkbox"/>			Medio Alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Popular	<input type="checkbox"/>		
Otros:						Medio	<input type="checkbox"/>				

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

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN:</b> A27 (A1016-40)	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>	
<b>Lote mínimo:</b> 1,000 m <sup>2</sup>	<b>Altura:</b> 64 m	<b>Frontal:</b> 5 m	Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes. (Según regulaciones municipales)
<b>Frente mínimo:</b> 20 m	<b>N.º de Pisos:</b> 16	<b>Lateral:</b> 3 m	
<b>COS total:</b> 640%		<b>Posterior:</b> 3 m	
<b>COS-PB:</b> 40%		<b>Entre bloques:</b> 6 m	
<b>Forma de ocupación del suelo:</b> AISLADA		<b>Clasificación del suelo:</b> URBANO	
<b>Uso principal:</b> MÚLTIPLE		<b>Servicios básicos:</b> 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.

**6. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN**

**6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

<b>ESTADO DEL TERRENO</b>
Vacio <input type="radio"/>
Construido <input checked="" type="radio"/> Avance de obra <input type="radio"/> 100%

<b>UBICACIÓN</b>	<b>FORMA</b>	<b>TOPOGRAFÍA</b>
Esquinera	Irregular	Plana
		0% -
<b>FRENTE</b>	<b>PROFUNDIDAD</b>	<b>AFECTACIÓN</b>
66.87 m	30.50 m	0.00 m <sup>2</sup>

**LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES**

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
<b>NORTE:</b>	con Edificio World Trade Center I Etapa	59.00 m	59.00 m
<b>SUR:</b>	con calle Luis Cordero	66.87 m	66.87 m
<b>ESTE:</b>	con propiedad del señor Alfonso Cobo	31.18 m	31.18 m
<b>OESTE:</b>	con Avenida Doce de Octubre	34.15 m	34.15 m

<b>ÁREA EN SITIO:</b>	2,039.54 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:</b>	2,039.54 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m<sup>2</sup>):</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):</b>	0.00%

<b>ÁREA TERRENO SEGÚN ALÍCUOTA EN DPH:</b>	1.6760%	34.18 m <sup>2</sup>
--	---------	----------------------

<b>ÁREA VALORADA:</b>	34.18 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

**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**

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

<b>Mantenimiento:</b>	Muy bueno	<b>Implantación de la construcción:</b>	Aislada <input checked="" type="radio"/>	<b>% Ocup. Suelo</b>
<b>Conservación :</b>	Muy bueno		Adosada <input type="radio"/>	
<b>Nivel de acabados:</b>	Medio-Alto		Continua <input type="radio"/>	

**SEGURIDAD:**

Guardiania <input checked="" type="checkbox"/>	Central telefónica <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de alarma <input checked="" type="checkbox"/>	Tarjeta magnética <input checked="" type="checkbox"/>
Cámaras de vigilancia <input checked="" type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peatonal <input checked="" type="checkbox"/>
Citófono <input checked="" type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehiculo. <input checked="" type="checkbox"/>
Cercana a UPC <input type="checkbox"/>	Ninguna <input type="checkbox"/>

**SEGURO CONTRA INCENDIOS:**

Sprinklers <input checked="" type="checkbox"/>	Puertas corta fuego <input checked="" type="checkbox"/>
Siamesa <input checked="" type="checkbox"/>	Detectores de humo <input checked="" type="checkbox"/>
Hidrantes <input type="checkbox"/>	Gabinetes <input checked="" type="checkbox"/>
Extintores <input checked="" type="checkbox"/>	Ninguna <input type="checkbox"/>
Señalización <input checked="" type="checkbox"/>	

**6.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL**

El terreno donde se implanta la edificación es de forma irregular. Tiene ubicación esquinera.  
La edificación a valorar es destinada para uso de oficinas, la misma se desarrolla en un nivel, el cual se detalla a continuación:  
**Segunda planta:** oficina #103 con un medio baño y oficinas #105 y #106 que se encuentran unificadas, con un medio baño.  
Se observa obras adicionales como: bodegas #27, #28 y #29, parqueaderos #220, #224, #225 y #226.

<b>N° de ambientes:</b>	3	<b>N° de dormitorios:</b>	-	<b>N° de baños :</b>	2	<b>N° de estacionamientos:</b>	4
-------------------------	---	---------------------------	---	----------------------	---	--------------------------------	---

**6.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / AREAS COMUNALES**

Administración <input checked="" type="checkbox"/>	Áreas verdes <input type="checkbox"/>	Gimnasio <input type="checkbox"/>	Cisterna <input checked="" type="checkbox"/>
Salas comunales <input checked="" type="checkbox"/>	Juegos infantiles <input type="checkbox"/>	Piscina <input type="checkbox"/>	Pozo de agua <input type="checkbox"/>
Ascensor <input checked="" type="checkbox"/>	Conserjería <input checked="" type="checkbox"/>	Sauna / Turco <input type="checkbox"/>	Pozo séptico <input type="checkbox"/>
Parqueos visitas <input checked="" type="checkbox"/>	Guardería <input type="checkbox"/>	Hidromasaje <input type="checkbox"/>	Generador eléctrico <input checked="" type="checkbox"/>
Otros: <input type="checkbox"/>		Ninguno <input checked="" type="checkbox"/>	

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	Oficinas
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado
SOBREPISOS	Alfombra y cerámica
MAMPOSTERÍA	Mampuestos
ESCALERAS	---
CUBIERTA	Losa entrepiso
TUMBADO	Cielo falso
PAREDES EXTERIORES	Vidrio
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado
PUERTAS EXTERIORES	Madera
PUERTAS INTERIORES	Madera
CERRADURAS	Importadas
VENTANAS	Aluminio y Vidrio
MUEBLES DE COCINA	---
MESONES DE COCINA	---
CLÓSETS	Madera
MUEBLES DE BAÑOS	---
MESONES DE BAÑOS	Aglomerado
PIEZAS SANIT. PROCED.	Importadas
GRIFERÍA	Importadas
INST. ELÉCTRICAS	Vistas
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 lujos 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 <a href="https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-esquinero-de-1-320-m2-sobre-la-12-de-octubre/">https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-esquinero-de-1-320-m2-sobre-la-12-de-octubre/</a>				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 1,850,000.00	Frente:	30 m
Área de terreno:	1,320.00 m <sup>2</sup>	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 <a href="https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-av-colon-1-447-m2-a-una-cuadra-de-av-12-de-octubre-quito/">https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-av-colon-1-447-m2-a-una-cuadra-de-av-12-de-octubre-quito/</a>				
Tipo de propiedad:	Terreno	Valor comercial:	\$ 2,025,000.00	Frente:	76 m
Área de terreno:	1,447.00 m <sup>2</sup>	Valor c/m2 terreno:	\$ 1,399.45	Fondo:	19 m

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

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 m <sup>2</sup> 12 de octubre y Luis Cordero, con 2 parqueaderos y una bodega	\$130,000.00	90.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,444.44	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-en-venta-world-trade-center-90-m-sup2-66535076.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-en-venta-world-trade-center-90-m-sup2-66535076.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
Ref. 02	Oficina comercial Oficina de Venta 77 m <sup>2</sup> Quito (Ed World Trade Center) 1 baño y un parqueadero	\$110,000.00	77.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,428.57	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-de-venta-77-m-sup2-quito-ed-world-trade-64368704.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/oficina-de-venta-77-m-sup2-quito-ed-world-trade-64368704.html</a>
Ref. 03	Oficina comercial Oficina Amoblada en El Edificio World Trade Center con 1 parqueadero	\$110,000.00	60.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,833.33	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/se-renta-oficina-amoblada-en-el-edificio-world-trade-65946504.html">https://www.plusvalia.com/propiedades/se-renta-oficina-amoblada-en-el-edificio-world-trade-65946504.html</a>

Referencias	Valores referenciales homologados	Valor Promedio Homologado	Valor Integral Valorado	Desviación
Referencia 1	\$ 1,473.33	1473.17	\$ 1,489.08	1.1%
Referencia 2	\$ 1,430.00			
Referencia 3	\$ 1,516.19			

## 10. VALORACIÓN

### 10.1 AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA MACRO LOTE	ALICUOTA TOTAL	ÁREA SEGÚN ALICUOTA	V. UNIT./M2	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
2,039.54 m <sup>2</sup>	1.6760%	34.18 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 47,164.85

### AVALÚO TERRENO SEGÚN ALICUOTA CORRESPONDIENTE

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	ALICUOTA PARCIAL	ÁREA SEGÚN ALICUOTA	V. UNIT./M2	FC	V. COMERCIAL DEL TERRENO
Oficina Número ciento tres	0.4110%	8.38 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 11,566.08
Oficina Número ciento cinco	0.3020%	6.16 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 8,498.68
Oficina Número ciento seis	0.3090%	6.30 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 8,695.67
Parqueadero Número doscientos veinte	0.0950%	1.94 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 2,673.43
Parqueadero Número doscientos veinte y cuatro	0.1020%	2.08 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 2,870.41
Parqueadero Número doscientos veinte y cinco	0.1050%	2.14 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 2,954.84
Parqueadero Número doscientos veinte y seis	0.1160%	2.37 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 3,264.39
Bodega Número veinte y siete	0.0860%	1.75 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 2,420.15
Bodega Número veinte y ocho	0.0680%	1.39 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 1,913.61
Bodega Número veinte y nueve	0.0820%	1.67 m <sup>2</sup>	\$ 1,382.00	1.00	\$ 2,307.59

### 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%
Oficina Número ciento tres	28 años	74.60 m <sup>2</sup>	\$ 1,209.02	\$ 90,192.89	100.00%	71.60%	\$ 864.27	\$ 64,474.54	\$ 54,803.36	
Oficina Número ciento cinco	28 años	54.85 m <sup>2</sup>	\$ 1,209.02	\$ 66,314.75	100.00%	71.60%	\$ 864.27	\$ 47,405.21	\$ 40,294.43	
Oficina Número ciento seis	28 años	56.20 m <sup>2</sup>	\$ 1,209.02	\$ 67,946.92	100.00%	71.60%	\$ 864.27	\$ 48,571.97	\$ 41,286.17	
<b>TOTAL:</b>		185.65 m <sup>2</sup>		<b>\$ 224,454.56</b>	<b>100.00%</b>			<b>\$ 160,451.72</b>	<b>\$ 136,383.96</b>	

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 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1.00		V. COMERCIAL V. Total	V. REALIZACIÓN	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC		15%	% Desc
Parqueadero Número doscientos veinte	28 años	17.23 m <sup>2</sup>	\$ 785.86	\$ 13,540.42	100.00%	71.60%	\$ 561.78	\$ 9,679.47	\$ 8,227.55	
Parqueadero Número doscientos veinte y cuatro	28 años	18.54 m <sup>2</sup>	\$ 785.86	\$ 14,569.90	100.00%	71.60%	\$ 561.78	\$ 10,415.40	\$ 8,853.09	
Parqueadero Número doscientos veinte y cinco	28 años	19.15 m <sup>2</sup>	\$ 785.86	\$ 15,049.28	100.00%	71.60%	\$ 561.78	\$ 10,758.09	\$ 9,144.38	
Parqueadero Número doscientos veinte y seis	28 años	21.50 m <sup>2</sup>	\$ 785.86	\$ 16,896.05	100.00%	71.60%	\$ 561.78	\$ 12,078.27	\$ 10,266.53	
Bodega Número veinte y siete	28 años	15.60 m <sup>2</sup>	\$ 846.31	\$ 13,202.50	100.00%	71.60%	\$ 604.99	\$ 9,437.84	\$ 8,022.16	
Bodega Número veinte y ocho	28 años	12.28 m <sup>2</sup>	\$ 846.31	\$ 10,392.74	100.00%	71.60%	\$ 604.99	\$ 7,429.28	\$ 6,314.89	
Bodega Número veinte y nueve	28 años	14.93 m <sup>2</sup>	\$ 846.31	\$ 12,635.47	100.00%	71.60%	\$ 604.99	\$ 9,032.50	\$ 7,677.63	
<b>TOTAL:</b>		119.23 m <sup>2</sup>		<b>\$ 96,286.36</b>	<b>100.00%</b>			<b>\$ 68,830.85</b>	<b>\$ 58,506.23</b>	

#### 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%
Oficina Número ciento tres	\$ 90,192.89		\$ 76,040.62	\$ 64,634.53	
Oficina Número ciento cinco	\$ 66,314.75		\$ 55,903.89	\$ 47,518.30	
Oficina Número ciento seis	\$ 67,946.92		\$ 57,267.64	\$ 48,677.49	
Parqueadero Número doscientos veinte	\$ 13,540.42		\$ 12,352.90	\$ 10,499.96	
Parqueadero Número doscientos veinte y cuatro	\$ 14,569.90		\$ 13,285.81	\$ 11,292.94	
Parqueadero Número doscientos veinte y cinco	\$ 15,049.28		\$ 13,712.93	\$ 11,655.99	
Parqueadero Número doscientos veinte y seis	\$ 16,896.05		\$ 15,342.66	\$ 13,041.26	
Bodega Número veinte y siete	\$ 13,202.50		\$ 11,857.99	\$ 10,079.29	
Bodega Número veinte y ocho	\$ 10,392.74		\$ 9,342.89	\$ 7,941.46	
Bodega Número veinte y nueve	\$ 12,635.47		\$ 11,340.09	\$ 9,639.07	
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 320,740.92</b>		<b>\$ 276,447.42</b>	<b>\$ 234,980.29</b>	

<b>VALOR DE REPOSICIÓN:</b>	Son: trescientos veinte mil setecientos cuarenta 92/100 dólares americanos.
<b>VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:</b>	Son: doscientos setenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete 42/100 dólares americanos.
<b>VALOR DE REALIZACIÓN:</b>	Son: doscientos treinta y cuatro mil novecientos ochenta 29/100 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 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.

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

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**

**12.- REGISTRO FOTOGRÁFICO**



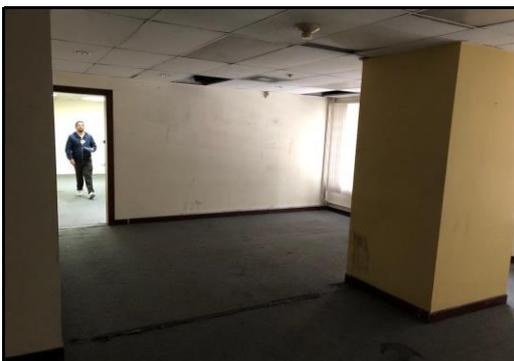
Vista General del inmueble



Oficina #105 - #106



Medio baño - oficina #105 - #106



Oficina #105 - #106



Oficina #105 - #106



Oficina #103



Oficina #103

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

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**



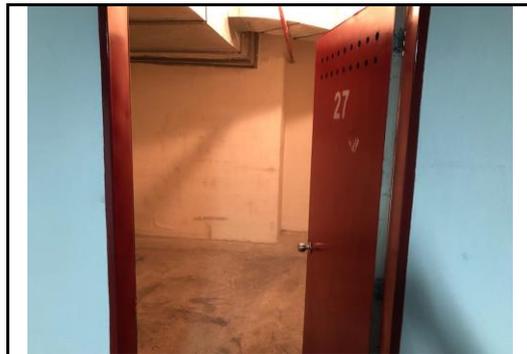
Parqueadero #220



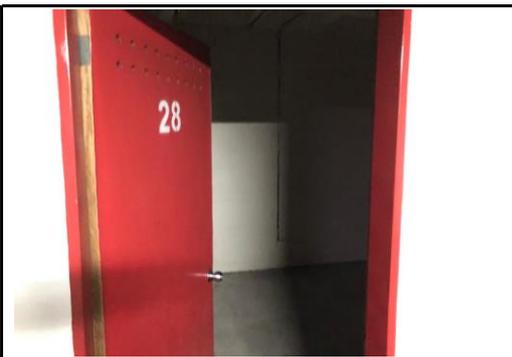
Parqueadero #225 - #226



Parqueadero #224



Bodega #27



Bodega #28



Bodega #29

<b>SGC</b>	<b>Versión:</b>	05	<b>Emisión:</b>	16/03/2023	<b>Revisión:</b>	16/03/2023	<b>Codigo:</b>	AT-A-INM01
------------	-----------------	----	-----------------	------------	------------------	------------	----------------	------------

**INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**

**REFERENCIAS**

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

Precio Venta	Área	Valor x m <sup>2</sup>	Código
\$1.850.000	1.320m <sup>2</sup>	\$1.402	PGR15-31299



**Referencia 1**

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

Precio Venta	Área	Valor x m <sup>2</sup>	Código
\$2.025.800	1.447m <sup>2</sup>	\$1.400	PDC6-36481



**Referencia 2**

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

Precio Venta	Área	Valor x m <sup>2</sup>	Código
\$1.200.000	867m <sup>2</sup>	\$1.384	PGR15-38010



**Referencia 3**

**REFERENCIAS OFICINAS Y LOCALES**



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

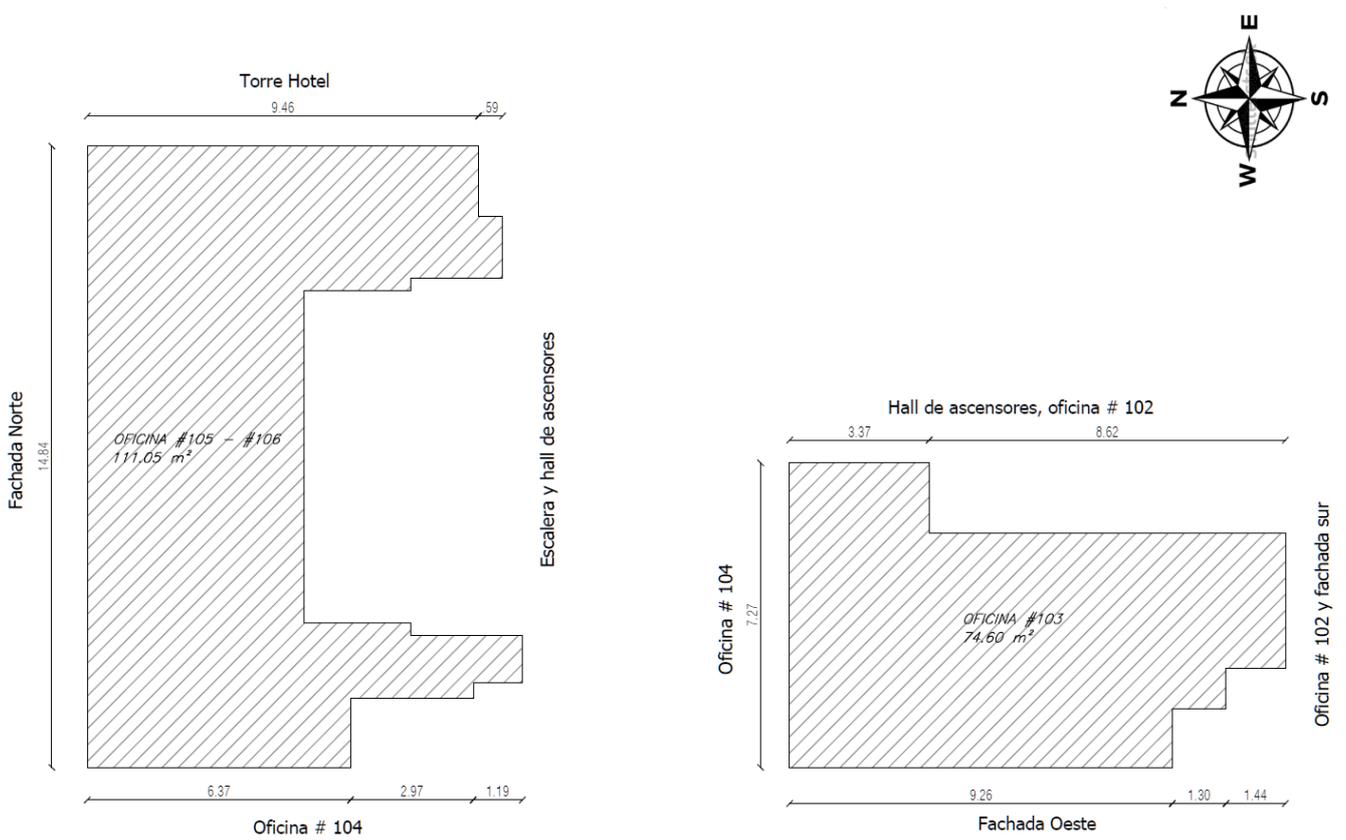
### INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

### 13.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA

<b>UBICACIÓN GENERAL</b>	<b>LATITUD:</b>	<b>-0.204881</b>	<b>LONGITUD:</b>	<b>-78.48487</b>
--------------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------



### 14. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN





**TRABAJOS TÉCNICOS TOTALES  
TRATECNITO CÍA. LTDA.**

CÓDIGO      CFN-007-23-UIO - WTC TORRE 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	2,039.54 m <sup>2</sup>	Ubicación del lote en contexto	Bueno	Localización en la manzana	Esquinera	Topografía del bien valorado	Plano	Regularidad	Cuadrada o Rectangular	Frente del lote en estudio	66.87 m	Profundidad ficticia	30.50 m	Área lote tipo	1000.00 m <sup>2</sup>	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 (m <sup>2</sup> )	Valor comercial	Terreno Referencias (USD/m <sup>2</sup> )	Factor Equipamiento	Factor fuente	Valor razonado USD/m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	\$1,850,000.00	\$1,401.52	1.00	0.95	\$1,331.44	0.65	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.2	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	30.00 m	44.00 m	1.11	0.95
REF. T2	Terreno	1,447.00 m <sup>2</sup>	\$2,025,000.00	\$1,399.45	1.00	0.95	\$1,329.47	0.71	1.0	Medio	1.1	Medianera	1.2	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	76.00 m	19.04 m	1.19	0.84
REF. T3	Terreno	867.00 m <sup>2</sup>	\$1,200,000.00	\$1,384.08	1.00	0.95	\$1,314.88	0.43	1.0	Bueno	1.0	Medianera	1.2	Plano	1.0	Cuadrada o Rectangular	1.00	20.00 m	43.35 m	1.00	0.94

Valor Promedio inicial	1,395.02usd/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	Coeficiente de variación	USAR menor al 15%	Valores referencias vs Homologación
	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	0.180	0.150	0.100	0.077	0.028	1.036	\$ 1,379.26	0.20%	USAR	
REFERENTE 2	0.250	0.275	0.180	0.150	0.100	0.083	0.025	1.064	\$ 1,413.90	2.31%	USAR	
REFERENTE 3	0.250	0.250	0.180	0.150	0.100	0.070	0.028	1.028	\$ 1,352.06	2.17%	USAR	

Valor promedio homologado	1,382.00usd/m <sup>2</sup>	Desviación Promedio homologada	\$ 21.53	% Variación Promedio Homologada	1.56%
---------------------------	----------------------------	--------------------------------	----------	---------------------------------	-------

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

CÓDIGO:	CFN-007-23-UJO - WTC TORRE B
---------	------------------------------

**HOMOLOGACION OFICINAS Y LOCAL COMERCIALES**

Dirección y contacto:	Oficina Piso 9 en Venta World Trade Center 90 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,444.44	Nivel de acabados:	Medio Alto
Dirección y contacto:	Oficina de Venta 77 m <sup>2</sup> Quito (Ed World Trade Center) 1 baño y un parqueadero				
Tipo de propiedad:	Local	Valor comercial:	\$ 110,000.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	77.00 m <sup>2</sup>	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,428.57	Nivel de acabados:	Alto
Dirección y contacto:	Oficina Amoblada en El Edificio World Trade Center con 1 parqueadero				
Tipo de propiedad:	Oficina	Valor comercial:	\$ 110,000.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	60.00 m <sup>2</sup>	Valor c/m2 construcción y terreno:	\$ 1,833.33	Nivel de acabados:	Medio Alto
Dirección y contacto:	0				
Tipo de propiedad:	Oficina	Valor comercial:	\$ 0.00	Edad:	28 años
Área de construcción:	0.00 m <sup>2</sup>	Valor c/m2 construcción y terreno:	#,DIV/0!	Nivel de acabados:	Alto

**1.4. HOMOLOGACIÓN DE REFERENTES POTENCIAL DE DESARROLLO**

DATOS DEL CONTEXTO				DATOS DEL BIEN VALORADO					
Área promedio referentes	75.67 m <sup>2</sup>	Estrato económico del sector	Alto	Distancia a R0	200.00 m	Localización de la manzana	Entre 1 calle comercial y otra no	Ubicación vertical	Es muy importante

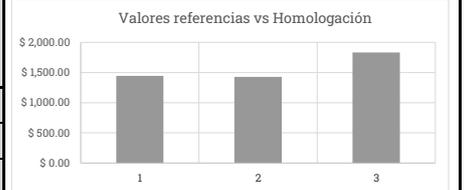
1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES	2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE	3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN ESTUDIO EN RELACIÓN A LAS REFERENCIAS
---	----------------------------------	--

N° Ref.	Tipo de bien	Área terreno y construcción (m <sup>2</sup> )	Valor comercial	Valor unitario terreno y construcción ref. USD/m <sup>2</sup>	Tipo de negociación	Factor negociación	Valor razonado USD/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	\$ 130,000.00	\$ 1,444.44	Mejorable	1.00	\$ 1,444.44	1.19	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	77.00 m <sup>2</sup>	\$ 110,000.00	\$ 1,428.57	Mejorable	1.00	\$ 1,428.57	1.02	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	60.00 m <sup>2</sup>	\$ 110,000.00	\$ 1,833.33	Mejorable	0.90	\$ 1,650.00	0.79	1.0	200- 219,99	1.00	Entre 1 calle comercial y otra no	1.00	Es importante	1.01	Medio Alto	1.10

Valor Promedio inicial	1,568.78usd/m <sup>2</sup>	Desviación Promedio inicial	\$ 176.37	% Variación Promedio inicial	11.24%
------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------	------------------------------	--------

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 <sup>2</sup>	Coeficiente de variación	Usar. Ref.
	Factor tamaño del lote	Factor de ubicación Horizontal	Factor localización	Factor ubicación vertical	Factor acabados				
REFERENTE 1	0.200	0.250	0.250	0.100	0.220	1.020	\$ 1,473.33	0%	USAR
REFERENTE 2	0.200	0.250	0.250	0.101	0.200	1.001	\$ 1,430.00	3%	USAR
REFERENTE 3	0.200	0.250	0.250	0.101	0.220	0.919	\$ 1,516.19	3%	USAR



Valor promedio homologado	1,473.17usd/m <sup>2</sup>	Desviación Promedio homologada	\$ 28.78	% Variación Promedio Homologada	1.95%
---------------------------	----------------------------	--------------------------------	----------	---------------------------------	-------

**ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL**

<b>Linderos específicos</b>			
<b>Oficina Número ciento tres</b>		<b>Según escrituras</b>	<b>Medida en sitio</b>
<b>Norte:</b>	con Oficina Número ciento cuatro	7.60 m	7.60 m
<b>Sur:</b>	con Oficina Número ciento dos, Fachada Sur	7.60 m	7.60 m
<b>Este:</b>	con Hall de Ascensores, Oficina Número ciento dos	12.30 m	12.30 m
<b>Oeste:</b>	con Fachada Oeste	12.30 m	12.30 m
<b>Arriba:</b>	con losa de tapa del primer piso	74.60 m <sup>2</sup>	74.60 m <sup>2</sup>
<b>Abajo:</b>	con losa de piso del primer piso	74.60 m <sup>2</sup>	74.60 m <sup>2</sup>
<b>Área total:</b>		74.60 m <sup>2</sup>	74.60 m <sup>2</sup>
<b>Oficina Número ciento cinco</b>		<b>Según escrituras</b>	<b>Medida en sitio</b>
<b>Norte:</b>	con Fachada Norte	7.50 m	7.50 m
<b>Sur:</b>	con Escalera E UNO, Oficina Número ciento cuatro, Hall de Ascensores	7.50 m	7.50 m
<b>Este:</b>	con Oficina Número ciento seis, Escalera E Dos	9.80 m	9.80 m
<b>Oeste:</b>	con Oficina Número ciento cuatro	9.80 m	9.80 m
<b>Arriba:</b>	con losa de tapa del primer piso	54.85 m <sup>2</sup>	54.85 m <sup>2</sup>
<b>Abajo:</b>	con losa de piso del primer piso	54.85 m <sup>2</sup>	54.85 m <sup>2</sup>
<b>Área total:</b>		54.85 m <sup>2</sup>	54.85 m <sup>2</sup>
<b>Oficina Número ciento seis</b>		<b>Según escrituras</b>	<b>Medida en sitio</b>
<b>Norte:</b>	con Fachada Norte	7.50 m	7.50 m
<b>Sur:</b>	con Escalera E DOS, ducto de instalaciones, hall de Ascensores; Torre Hotel	7.50 m	7.50 m
<b>Este:</b>	con Torre Hotel	9.80 m	9.80 m
<b>Oeste:</b>	con Oficina Número ciento cinco, ducto de instalaciones, recinto de revisión	9.80 m	9.80 m
<b>Arriba:</b>	con losa de tapa del primer piso	56.20 m <sup>2</sup>	56.20 m <sup>2</sup>
<b>Abajo:</b>	con losa de piso del primer piso	56.20 m <sup>2</sup>	56.20 m <sup>2</sup>
<b>Área total:</b>		56.20 m <sup>2</sup>	56.20 m <sup>2</sup>
<b>Parqueadero Número doscientos veinte</b>		<b>Según escrituras</b>	<b>Medida en sitio</b>
<b>Norte:</b>	con Circulación vehicular	2.90 m	2.90 m
<b>Sur:</b>	con Muro de Contención Sur	2.90 m	2.90 m
<b>Este:</b>	con Estacionamiento Número doscientos diez y nueve	5.88 m	5.88 m
<b>Oeste:</b>	con Estacionamiento Número doscientos veinte y uno	5.98 m	5.98 m
<b>Arriba:</b>	Con losa de tapa de subsuelo cinco	17.23 m <sup>2</sup>	17.23 m <sup>2</sup>
<b>Abajo:</b>	con losa de piso de subsuelo cinco	17.23 m <sup>2</sup>	17.23 m <sup>2</sup>
<b>Área total:</b>		17.23 m <sup>2</sup>	17.23 m <sup>2</sup>

**ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL**

Parqueadero Número doscientos veinte y cuatro		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con Circulación vehicular	3.40 m	3.40 m
Sur:	con Muro de Contención Sur	3.40 m	3.40 m
Este:	con Estacionamiento Número doscientos veinte y tres	5.39 m	5.39 m
Oeste:	con ducto de instalaciones, Bodega Número veinte y siete	5.51 m	5.51 m
Arriba:	con losa de tapa de subsuelo cinco	18.54 m <sup>2</sup>	18.54 m <sup>2</sup>
Abajo:	con losa de piso de subsuelo cinco	18.54 m <sup>2</sup>	18.54 m <sup>2</sup>
Área total:		18.54 m <sup>2</sup>	18.54 m <sup>2</sup>
Parqueadero Número doscientos veinte y cinco		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con Estacionamiento Número doscientos veinte y seis	5.74 m	5.74 m
Sur:	con ducto de instalaciones, Bodega Número veinte y ocho	6.33 m	6.33 m
Este:	con Circulación Vehicular	3.17 m	3.17 m
Oeste:	con Circulación Peatonal	3.23 m	3.23 m
Arriba:	Con losa de tapa de subsuelo cinco	19.15 m <sup>2</sup>	19.15 m <sup>2</sup>
Abajo:	con losa de piso de subsuelo cinco	19.15 m <sup>2</sup>	19.15 m <sup>2</sup>
Área total:		19.15 m <sup>2</sup>	19.15 m <sup>2</sup>
Parqueadero Número doscientos veinte y seis		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con Estacionamiento Número doscientos veinte y siete	6.65 m	6.65 m
Sur:	con Estacionamiento Número doscientos veinte y cinco y circulación peatonal	7.21 m	7.21 m
Este:	con Circulación vehicular	3.40 m	3.40 m
Oeste:	con Muro de Contención Oeste	3.90 m	3.90 m
Arriba:	con losa de tapa de subsuelo cinco	21.50 m <sup>2</sup>	21.50 m <sup>2</sup>
Abajo:	con losa de piso de subsuelo cinco	21.50 m <sup>2</sup>	21.50 m <sup>2</sup>
Área total:		21.50 m <sup>2</sup>	21.50 m <sup>2</sup>
Bodega Número veinte y siete		Según escrituras	Medida en sitio
Norte:	con ducto de instalaciones, Bodega Número veinte y ocho	4.02 m	4.02 m
Sur:	con Estacionamiento Número doscientos veinte y cuatro	4.74 m	4.74 m
Este:	(sin información en escritura) con pared divisoria (en sitio)	S/D	3.75 m
Oeste:	con Bodega Número veinte y nueve	3.88 m	3.88 m
Arriba:	con losa de tapa de subsuelo cinco	15.60 m <sup>2</sup>	15.60 m <sup>2</sup>
Abajo:	con losa de piso de subsuelo cinco	15.60 m <sup>2</sup>	15.60 m <sup>2</sup>
Área total:		15.60 m <sup>2</sup>	15.60 m <sup>2</sup>

**ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL**

Bodega Número veinte y ocho		Según escrituras	Medida en sitio
<b>Norte:</b>	con Estacionamiento Número doscientos veinte y cinco	3.77 m	3.77 m
<b>Sur:</b>	con Bodega Número veinte y siete, Bodega Número veinte y nueve	4.25 m	4.25 m
<b>Este:</b>	con ducto de instalaciones	3.15 m	3.15 m
<b>Oeste:</b>	con Circulación Peatonal	3.15 m	3.15 m
<b>Arriba:</b>	con losa de tapa de subsuelo cinco	12.28 m <sup>2</sup>	12.28 m <sup>2</sup>
<b>Abajo:</b>	con losa de piso de subsuelo cinco	12.28 m <sup>2</sup>	12.28 m <sup>2</sup>
<b>Área total:</b>		12.28 m <sup>2</sup>	12.28 m <sup>2</sup>
Bodega Número veinte y nueve		Según escrituras	Medida en sitio
<b>Norte:</b>	con Bodega Número veinte y ocho, Circulación Peatonal	3.95 m	3.95 m
<b>Sur:</b>	con Muro de Contención Sur	3.76 m	3.76 m
<b>Este:</b>	con Bodega Número veinte y siete	3.88 m	3.88 m
<b>Oeste:</b>	con Muro de Contención	3.04 m	3.04 m
<b>Arriba:</b>	con losa de tapa de subsuelo cinco	14.93 m <sup>2</sup>	14.93 m <sup>2</sup>
<b>Abajo:</b>	con losa de piso de subsuelo cinco	14.93 m <sup>2</sup>	14.93 m <sup>2</sup>
<b>Área total:</b>		14.93 m <sup>2</sup>	14.93 m <sup>2</sup>
Descripción		Área	Alicuota
Oficina Número ciento tres		74.60 m <sup>2</sup>	0.4110%
Oficina Número ciento cinco		54.85 m <sup>2</sup>	0.3020%
Oficina Número ciento seis		56.20 m <sup>2</sup>	0.3090%
Parqueadero Número doscientos veinte		17.23 m <sup>2</sup>	0.0950%
Parqueadero Número doscientos veinte y cuatro		18.54 m <sup>2</sup>	0.1020%
Parqueadero Número doscientos veinte y cinco		19.15 m <sup>2</sup>	0.1050%
Parqueadero Número doscientos veinte y seis		21.50 m <sup>2</sup>	0.1160%
Bodega Número veinte y siete		15.60 m <sup>2</sup>	0.0860%
Bodega Número veinte y ocho		12.28 m <sup>2</sup>	0.0680%
Bodega Número veinte y nueve		14.93 m <sup>2</sup>	0.0820%
<b>Total</b>		<b>304.88 m<sup>2</sup></b>	<b>1.6760%</b>

**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 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 N24-528 y calle Luis Cordero, World Trade Center, Torre B, oficinas 103, 105 y 106; parqueaderos 220, 224, 225, 226 y bodegas 27, 28 y 29

### 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	%
<b>UBICACIÓN RELATIVA</b>			
Muy bien ubicada	0.1	1.00	0.1
<b>ESTADO DE AVANCE DE OBRAS</b>			
En un avance de obras desde el 81% al 100% de avance	0.1	1.00	0.1
<b>EDAD</b>			
Inmueble desde 21 hasta 30 años	0.5	0.70	0.35
<b>COSTO DEL BIEN</b>			
Inmueble entre 100.001,00 y 500.001,00 usd	0.2	0.90	0.18
<b>TIEMPO DE VENTA</b>			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0.1	0.70	0.07
<b>RESULTADO % REALIZACIÓN</b>		<b>1</b>	<b>0.800</b>
			<b>15.00%</b>

#### FACTOR COMERCIAL

CRITERIO		FACTOR
<b>FACTORES NACIONALES GENERALES</b>		
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
<b>FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO</b>		
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
<b>FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE</b>		
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
<b>FACTOR TOTAL RESULTANTE</b>		<b>1.00</b>