

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

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

1. DATOS DEL AVALÚO **COD:** 2. PRY-265-26-CFN- WTC TORRE B

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

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

Fecha de contrato:	19 de febrero de 2026	Finalidad:	Valor comercial
Fecha de inspección:	2 de marzo de 2026	Propósito:	Actualización contable
Fecha de entrega:	27 de marzo de 2026	Régimen de propiedad:	Pública

Tipo de Bien:	Inmueble
Subtipo de bien:	Oficinas



VALOR REPOSICIÓN:	VALOR COMERCIAL:	VALOR REALIZACIÓN:
\$377.200,55	\$268.674,97	\$228.373,72

Perito:	APPRAISER & CONSULTING EQVALEC CIA LTDA.		
Registro SB:	PVQ-2022-02270	RUC - RUP:	1792878144001
Área Peritaje SB:	Bienes: Bienes Inmuebles, agrícolas, bienes muebles, maquinaria, equipos industriales, vehículos, embarcaciones, aeronaves, mercaderías, especiales.		
Teléfono:	0998310081 02 3046189	Correos:	avaluos@eqvalec.com info@eqvalec.com



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

2. DATOS DEL PREDIO

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		
Provincia:	Pichincha	N° Predio:	530147 (Oficina 103) 530150 (Oficina 105) 530151 (Oficina 106) 539349 (PQ 220) 539353 (PQ 224) 539354 (PQ 225) 539355 (PA 226) 539384 (BO 27) 539385 (BO 28) 539386 (BO 29)
Ciudad:	Quito	Geo clave:	170104230087001123 170104230087001125 170104230087001126 170104230087001110558 170104230087001110562 170104230087001110563 170104230087001110564 170104230087001110574 170104230087001110575 170104230087001110576
Cantón:	Quito	Clave catastral:	10405 22 007 001 002 003 10405 22 007 001 002 005 10405 22 007 001 002 006 10405 22 007 001 105 058 10405 22 007 001 105 062 10405 22 007 001 105 063 10405 22 007 001 105 064 10405 22 007 001 105 074 10405 22 007 001 105 075 10405 22 007 001 105 076
Parroquia:	Mariscal Sucre	Avalúo catastral:	\$315.162,27
Barrio:	S/D	Manzana:	S/D
Sector:	La Floresta	Lote #:	S/D
Coordenadas:	Latitud: -0,204881	Longitud:	-78,484878



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES



Nombre del Proyecto:	WORLD TRADE CENTER TORRE B
Descripción breve del bien:	
El bien inmueble en propiedad horizontal corresponde a tres oficinas (103, 105 y 106), cuatro parqueaderos (220, 224, 225 y 226) y tres bodegas (27, 28 y 29), ubicados en la Torre B del edificio World Trade Center, en el sector La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, cantón Quito, provincia de Pichincha.	

3. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

Documentos Proporcionados			
Propietario:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.	RUC/CI:	1760003090001
Escritura título de propiedad	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría
Convenio de reserva	<input type="checkbox"/>	Tipo: Transferencia de dominio	Décimo Tercera Dr. Miguel Ángel Altamirano
Certificado registro propiedad	<input checked="" type="checkbox"/>	Otorga: Ecuacambio Sociedad Financiera S.A. en Liquidación	
Planos	<input type="checkbox"/>	Fecha: 19 de enero de 2010	Cantón: Quito
Declaratoria de Prop. Horizontal	<input type="checkbox"/>	Tipo: Aclaratoria a la transferencia de dominio	Décimo Tercera Dr. Miguel Ángel Altamirano
Permiso de construcción	<input type="checkbox"/>	Otorga: Ecuacambio Sociedad Financiera S.A. en Liquidación	
Otros (Especifique):	<input type="checkbox"/>	Fecha: 05 de agosto de 2010	Cantón: Quito
Valor total de Adjudicación:	\$225.603,60	Año de Adjudicación:	2010

OBSERVACIONES: (ver anexo para valor de adjudicación desglosado)



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Urbana	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>
Vía acceso principal: Av. 12 de Octubre	Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Gestión <input checked="" type="checkbox"/>
Vía acceso secundaria: Calle Luis Cordero	Histórica <input type="checkbox"/> Protección ecológica <input type="checkbox"/>
Transporte público: <input checked="" type="checkbox"/> Bus Redes telefónica <input checked="" type="checkbox"/> Fija	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Alumbrado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Internet: <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica	Nivel de consolidación urbana
Energía eléctrica: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Recolector: <input checked="" type="checkbox"/> Si	Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>
Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Aceras: <input checked="" type="checkbox"/>	Estrato socio económico
Agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Bordillos: <input checked="" type="checkbox"/>	Alto <input type="checkbox"/> Medio Alto <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/>
Equipamientos comunales: Equipado	Medio Bajo <input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>
Condiciones de vía	Densidad Poblacional
Asfaltada <input checked="" type="checkbox"/> Lastrada <input type="checkbox"/> Empedrada <input type="checkbox"/> Adoquín <input type="checkbox"/> Tierra <input type="checkbox"/>	Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>

Regulaciones			
Edificabilidad		Componente Estructurante	
ZONIFICACIÓN: A78 (A1012-40)	Retiro frontal: 5 m	Clasificación:	Suelo Urbano
Lote mínimo: 1.000 m ²	Retiro lateral: 3 m	Subclasificación:	Consolidado medio
Frente mínimo: 25 m	Retiro posterior: 3 m	Componente Urbanístico	
COS-PB: 40%	Entre bloques: 6 m	Uso General	Residencial
COS total: 480%	Altura: 64 m	Uso suelo específico	Múltiple
Forma de Ocupación: Aislada	N.º de Pisos: 16	Tratamiento	Sostenimiento
Factibilidad de Servicios básicos: Si			

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:

La presente valoración se sustenta exclusivamente en la inspección en sitio, de los elementos físicos visibles del bien inmueble, y la revisión de la información normativa y documentos técnicos entregados: Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

No es posible identificar problemas que no sean visibles, como afectaciones subterráneas, geotécnicas, edafológicas, hidrológicas, estructurales, ambientales, legales, administrativas o de tenencia de la tierra, que no sean evidentes durante la inspección realizada o que no consten expresamente en la documentación técnica y normativa revisada.

ACCESIBILIDAD Y ENTORNO:

Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en buen estado, son de 4 carriles con aceras y bordillos, comunican directamente con las calles Av. 12 de Octubre y Calle Luis Cordero vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran construcciones de hasta 16 pisos. La zona de S/D es de uso predominante Residencial Comercial Gestión.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

EQUIPAMIENTOS URBANOS:	Distancia	Detalle
Centros Educativos <input checked="" type="checkbox"/>	500 m	Universidad de Las Américas Campus Colón
Dispensario Medico <input checked="" type="checkbox"/>	700 m	Hospital Pediátrico "Baca Ortiz"
Transporte Publico <input checked="" type="checkbox"/>	1 m	Av. 12 de Octubre
Áreas Verdes <input checked="" type="checkbox"/>	1.200 m	Parque El Arbolito
Iglesias <input checked="" type="checkbox"/>	400 m	Congregación de Hermanas Dominicanas
Parque de Diversión <input type="checkbox"/>	-	-
Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/>	1.000 m	Multicentro Shopping Center
UPC <input checked="" type="checkbox"/>	800 m	Unidad de policía comunitaria La Mariscal
Otros: <input checked="" type="checkbox"/>	50 m	Swissotel Quito
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS		PLUSVALÍA
PAISAJE URBANO <input checked="" type="checkbox"/>	CEMENTERIOS <input type="checkbox"/>	ALTA <input type="checkbox"/> MEDIA BAJA <input type="checkbox"/>
VISTA AL MAR <input type="checkbox"/>	ASENTAMIENTOS IRREGULARES <input type="checkbox"/>	MEDIA ALTA <input checked="" type="checkbox"/> BAJA <input type="checkbox"/>
ZONAS JARDINEADAS <input type="checkbox"/>	PLANTAS INDUSTRIALES <input type="checkbox"/>	MEDIA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/>
BASUREROS <input type="checkbox"/>	ZONAS DE TOLERANCIA <input type="checkbox"/>	

5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación	Muy Bueno	Pendiente	↑	0%	Plano
Localización en la manzana	Esquinera (Calle Comercial - Secundaria)	Frente	66,87 m		Relación F/F
Forma	Trapezoidal	Fondo	30,72 m		En 2:1

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	con Word Trade Center I Etapa	59,00 m	59,00 m
SUR:	con calle Luis Cordero	66,87 m	66,87 m
ESTE:	con propiedad particular	31,18 m	31,18 m
OESTE:	con avenida Doce de Octubre	34,15 m	34,15 m

ÁREA EN SITIO:	2.054,00 m ²
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	2.054,00 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m ²):	0,00 m ²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA TERRENO SEGÚN ALÍCUOTA EN DPH:	1,6760%	34,43 m ²
-------------------------------------	---------	----------------------

ÁREA VALORADA:	34,43 m ²
----------------	----------------------



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área que presenta una diferencia igual respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal proporcionada por el cliente.

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

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de propiedad:	Oficinas	Tipo de Vivienda:	No aplica
Actividad del inmueble:	Oficina	Utilización mixta del bien:	100 % oficina
Propiedad horizontal:	Sí	Implantación de la construcción:	Aislada
Tipo de acabados:	Alto	Condición legal:	Legalmente aprobada
Estado del bien:	Usado	Conservación :	Muy bueno
Mantenimiento:	Muy bueno	Fallas constructivas:	Ninguna

N° de niveles:	1	N° de Piso:	1	Altura de construcción:	2,60 m	Ascensor:	Sí
Año de la construcción:	1995	Vida útil estimada:	50 años	Edad de la construcción:	31 años	Vida útil remanente	19 años

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía
Sistema de alarma
Cámaras de vigilancia
Citófono
Cercana a UPC

Central telefónica
Tarjeta magnética
Puerta eléctrica peatonal
Puerta eléctrica vehículo
Ninguna

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers
Siamesa
Hidrantes
Extintores
Señalización

Puertas corta fuego
Detectores de humo
Gabinetes
Ninguna

5.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

El terreno donde se implanta la edificación es de forma: Trapezoidal. Tiene ubicación: Esquinera (Calle Comercial - Secundaria). La edificación cuenta con 16 pisos, más subsuelos, 4 ascensores en cada torre; 2 torres destinadas para uso Oficina, el objeto de valoración del presente informe se encuentra en la Torre B, y se desarrolla en 1 nivel, el cual se detalla a continuación:

Segunda planta Oficina #103 con medio baño y oficina #105 y #106 que se encuentran unificadas y comparten un medio baño.

Se observa obras adicionales como: Bodegas #27, #28 y #29, parqueaderos #220, #224, #225 y #226.

N° de ambientes:	2	N° de dormitorios:	-	N° de baños :	2	N° de estacionamientos:	4
------------------	---	--------------------	---	---------------	---	-------------------------	---

5.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / ÁREAS COMUNALES

Administración
Salas comunales
Ascensor
Parqueos visitas
Otros:

Áreas verdes
Juegos infantiles
Conserjería
Guardería

Gimnasio
Piscina
Sauna / Turco
Hidromasaje
Ninguno

Cisterna
Pozo de agua
Pozo séptico
Generador eléctrico



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

5.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Oficinas 103, 105, 106
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado
SOBREPISOS	Alfombra y cerámica
MAMPOSTERÍA	Bloque vibro prensado
ESCALERAS	---
CUBIERTA	Losa entrepiso
TUMBADO	Cielo falso
BARREDERAS	Madera
PAREDES EXTERIORES	---
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado
PUERTAS EXTERIORES	Aluminio y Vidrio
PUERTAS INTERIORES	Madera
CERRADURAS	Importadas
VENTANAS	Aluminio y Vidrio
MUEBLES BAJOS DE COCINA	---
MUEBLES ALTOS DE COCINA	---
MESONES DE COCINA	---
CLÓSETS	Madera
MUEBLES DE BAÑOS	---
MESONES DE BAÑOS	Aglomerado
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS	Importadas
INST. SANITARIAS	Empotradas
PIEZAS SANIT. PROCED.	Nacionales
GRIFERÍA	Nacionales
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 31 años de edad.

El nivel de acabados es de tipo 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.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

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

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

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



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.

7.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía:	Alta	Factibilidad Liquidación:	Mediata (6 a 9 meses)
--------------------------------------	------	----------------------------------	-----------------------

Oferta y demanda de la zona:	Media	Expectativa económica del inmueble:	Estable
-------------------------------------	-------	--	---------

Calificación estado del bien:	Satisfactoria	Factibilidad comercial:	Largo plazo (9 a 12 meses)
--------------------------------------	---------------	--------------------------------	----------------------------

Grado de realización:	ALTA	Se ha considerado un 15 % de realización, dado a que se estima una comercialización de largo plazo (9 a 12 meses) debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
Calidad de la garantía:	MEDIA	Se considera el bien inmueble apto para garantía por las condiciones de estado, mantenimiento, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

Aspectos positivos:	El inmueble se encuentra ubicado en el sector centro norte de la ciudad de Quito, en una zona urbana consolidada con importante actividad comercial, administrativa y de servicios. Presenta buena accesibilidad vehicular, con conexión directa a la avenida 12 de Octubre y a relevantes ejes de movilidad urbana. Se implanta en un edificio corporativo destinado a actividades administrativas, y dispone de parqueaderos y bodegas que incrementan su funcionalidad. Las unidades presentan buen estado de conservación, acabados de nivel alto y adecuada calidad constructiva, dentro de un sector que registra una plusvalía inmobiliaria alta.
Aspectos negativos:	El inmueble presenta una antigüedad aproximada de 31 años, por lo que, conforme a su edad técnica, podría requerir mayores intervenciones futuras de mantenimiento o actualización en determinados elementos constructivos propios del uso y desgaste normal de la edificación.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

8. VALORACIÓN

8.1 AVALÚO DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	ÁREA PROPORCIONAL DE TERRENO	V. UNIT./M2	FC:	1,03	V. COMERCIAL DEL TERRENO	V. OPORTUNIDAD
Oficina # 103	8,44 m ²	\$ 1.519,32			\$ 13.210,79	\$ 11.229,17
Oficina # 105	6,20 m ²	\$ 1.519,32			\$ 9.707,20	\$ 8.251,12
Oficina # 106	6,35 m ²	\$ 1.519,32			\$ 9.932,20	\$ 8.442,37
Parqueadero # 220	1,95 m ²	\$ 1.519,32			\$ 3.053,59	\$ 2.595,55
Parqueadero # 224	2,10 m ²	\$ 1.519,32			\$ 3.278,59	\$ 2.786,80
Parqueadero # 225	2,16 m ²	\$ 1.519,32			\$ 3.375,02	\$ 2.868,77
Parqueadero # 226	2,38 m ²	\$ 1.519,32			\$ 3.728,59	\$ 3.169,30
Bodega # 27	1,77 m ²	\$ 1.519,32			\$ 2.764,30	\$ 2.349,66
Bodega # 28	1,40 m ²	\$ 1.519,32			\$ 2.185,73	\$ 1.857,87
Bodega # 29	1,68 m ²	\$ 1.519,32			\$ 2.635,73	\$ 2.240,37
TOTAL	34,43 m²				\$ 53.871,74	\$ 45.790,98

8.2 AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,03		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Oficina # 103	31 años	74,60 m ²	\$ 1.209,02	\$ 90.192,89	100,00%	64,50%	\$ 803,21	\$ 59.919,47	\$	50.931,55
Oficina # 105	31 años	54,85 m ²	\$ 1.209,02	\$ 66.314,75	100,00%	64,50%	\$ 803,21	\$ 44.056,07	\$	37.447,66
Oficina # 106	31 años	56,20 m ²	\$ 1.209,02	\$ 67.946,92	100,00%	64,50%	\$ 803,21	\$ 45.140,40	\$	38.369,34
TOTAL:		185,65 m²		\$ 224.454,56	100,00%			\$ 149.115,94	\$	126.748,55

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN m²

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	ÁREA DE CONSTR.	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,03		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Parqueadero # 220	31 años	17,23 m ²	\$ 785,86	\$ 13.540,42	100,00%	64,50%	\$ 522,09	\$ 8.995,61	\$	7.646,27
Parqueadero # 224	31 años	18,54 m ²	\$ 785,86	\$ 14.569,90	100,00%	64,50%	\$ 522,09	\$ 9.679,55	\$	8.227,62
Parqueadero # 225	31 años	19,15 m ²	\$ 785,86	\$ 15.049,28	100,00%	64,50%	\$ 522,09	\$ 9.998,02	\$	8.498,32
Parqueadero # 226	31 años	21,50 m ²	\$ 785,86	\$ 16.896,05	100,00%	64,50%	\$ 522,09	\$ 11.224,94	\$	9.541,20
Bodega # 27	31 años	15,60 m ²	\$ 906,77	\$ 14.145,53	100,00%	64,50%	\$ 602,41	\$ 9.397,60	\$	7.987,96
Bodega # 28	31 años	12,28 m ²	\$ 906,77	\$ 11.135,07	100,00%	64,50%	\$ 602,41	\$ 7.397,59	\$	6.287,95
Bodega # 29	31 años	14,93 m ²	\$ 906,77	\$ 13.538,00	100,00%	64,50%	\$ 602,41	\$ 8.993,98	\$	7.644,88
TOTAL:		119,23 m²		\$ 98.874,25	100,00%			\$ 65.687,29	\$	55.834,20

8.3. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

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



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

8.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	15%	V. OPORTUNIDAD
Oficina # 103	\$ 103.403,68	\$ 73.130,26		\$ 62.160,72
Oficina # 105	\$ 76.021,95	\$ 53.763,27		\$ 45.698,78
Oficina # 106	\$ 77.879,12	\$ 55.072,60		\$ 46.811,71
Parqueadero # 220	\$ 16.594,01	\$ 12.049,20		\$ 10.241,82
Parqueadero # 224	\$ 17.848,49	\$ 12.958,14		\$ 11.014,42
Parqueadero # 225	\$ 18.424,30	\$ 13.373,04		\$ 11.367,08
Parqueadero # 226	\$ 20.624,64	\$ 14.953,53		\$ 12.710,50
Bodega # 27	\$ 16.909,83	\$ 12.161,90		\$ 10.337,62
Bodega # 28	\$ 13.320,80	\$ 9.583,32		\$ 8.145,82
Bodega # 29	\$ 16.173,73	\$ 11.629,71		\$ 9.885,25
TOTAL:	\$ 377.200,55	\$ 268.674,97		\$ 228.373,72

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: trescientos setenta y siete mil doscientos 55/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: doscientos sesenta y ocho mil seiscientos setenta y cuatro 97/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: doscientos veintiocho mil trescientos setenta y tres 72/100 dólares americanos.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La inspección se realizó en coordinación con Arq. Alvaro 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 de propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área que presenta una diferencia igual respecto del área consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal proporcionada por el cliente.

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

El inmueble se encuentra ubicado en el sector centro norte de la ciudad de Quito, en una zona urbana consolidada con importante actividad comercial, administrativa y de servicios. Presenta buena accesibilidad vehicular, con conexión directa a la avenida 12 de Octubre y a relevantes ejes de movilidad urbana. Se implanta en un edificio corporativo destinado a actividades administrativas, y dispone de parqueaderos y bodegas que incrementan su funcionalidad. Las unidades presentan buen estado de conservación, acabados de nivel alto y adecuada calidad constructiva, dentro de un sector que registra una plusvalía inmobiliaria alta.

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

Arq. José Salomón Herrera Jiménez

PAQ- 2025-02661
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

Tnlg . Rubí Dávila Hidalgo

Representante Legal

APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA.

REG. SB: PAQ-2022-2270

REG. SCS: RNP-587

Yo, Rubí Dávila Hidalgo, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA. con Registro: PVQ-2022-2270 dentro del informe entregado el 27/3/2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. ,es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

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



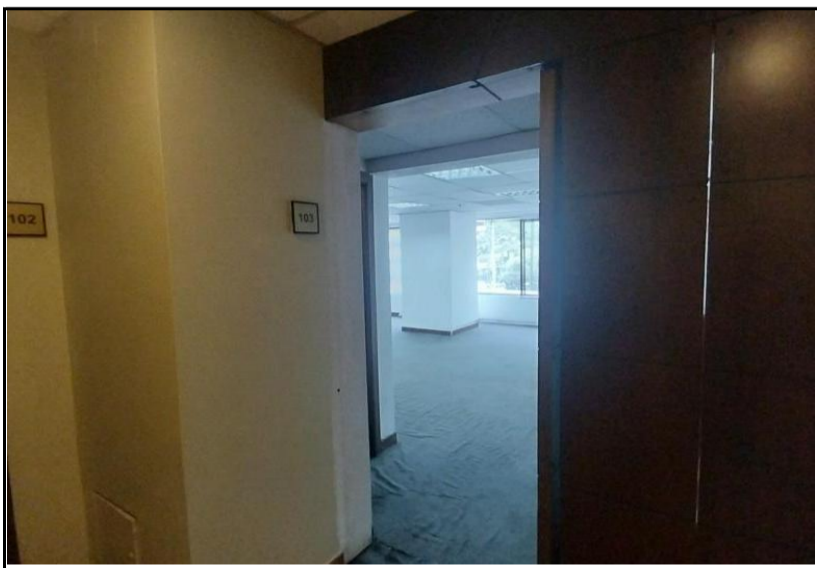
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista exterior de la edificación



Espacio de recepción



Oficina 103



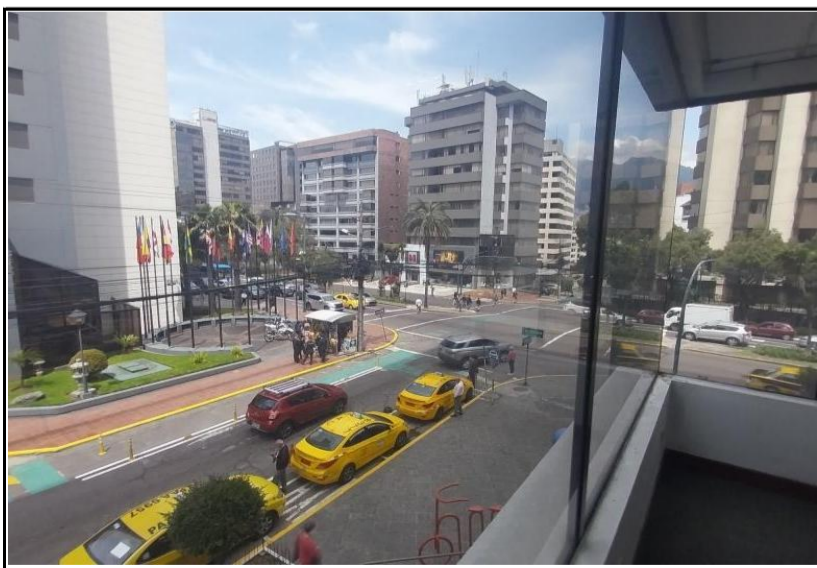
Oficina 103 vista interior



Oficina 103 vista interior



Oficina 103 vista hacia el exterior

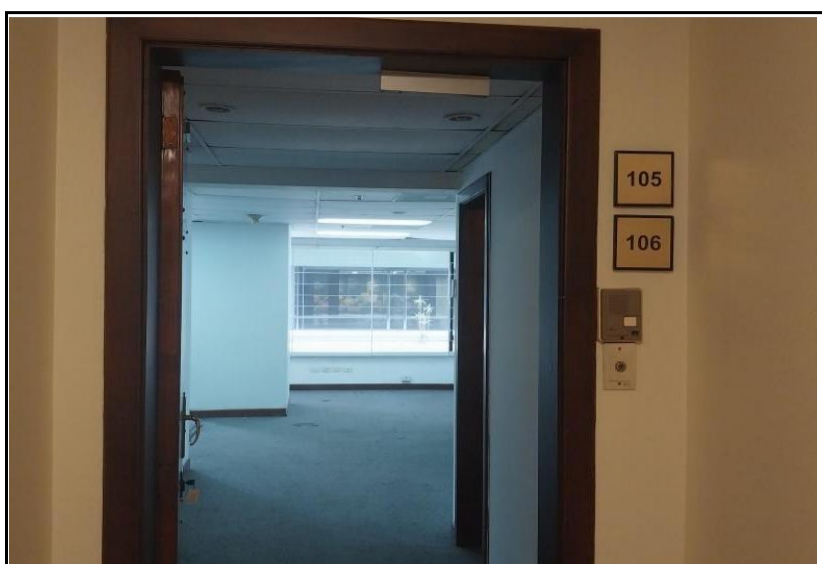


Oficina 103 vista hacia el exterior



Oficina 103 - baño





Oficina 105-106



Oficina 105-106 vista interior



Oficina 105-106 vista interior



Oficina 105-106 vista interior



Oficina 105-106 vista interior



Oficina 105-106 vista interior



Oficina 105-106 - baño



Bodega 27





Bodega 27



Bodega 28



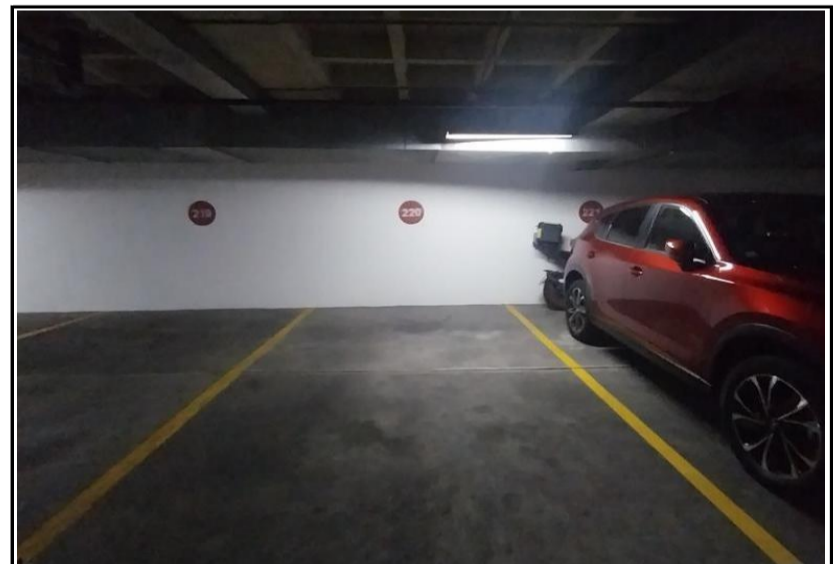
Bodega 28



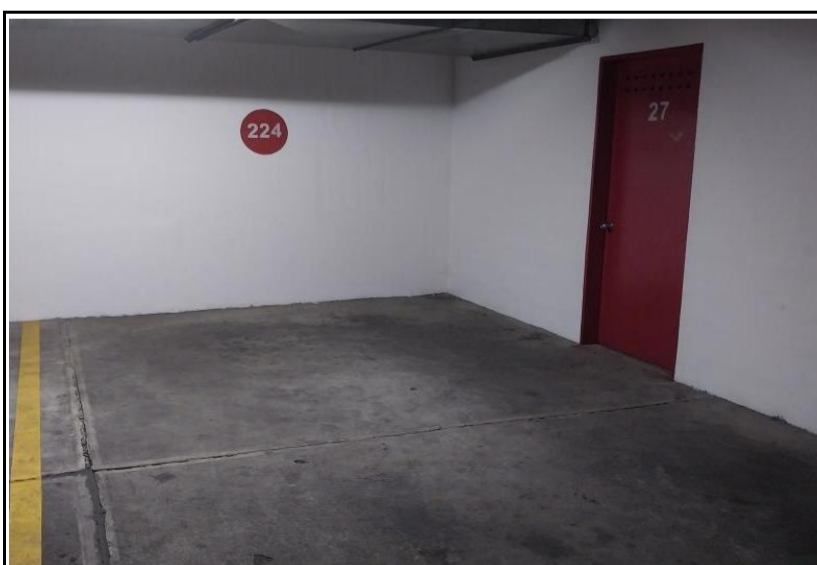
Bodega 29



Bodega 29



Parqueadero 220



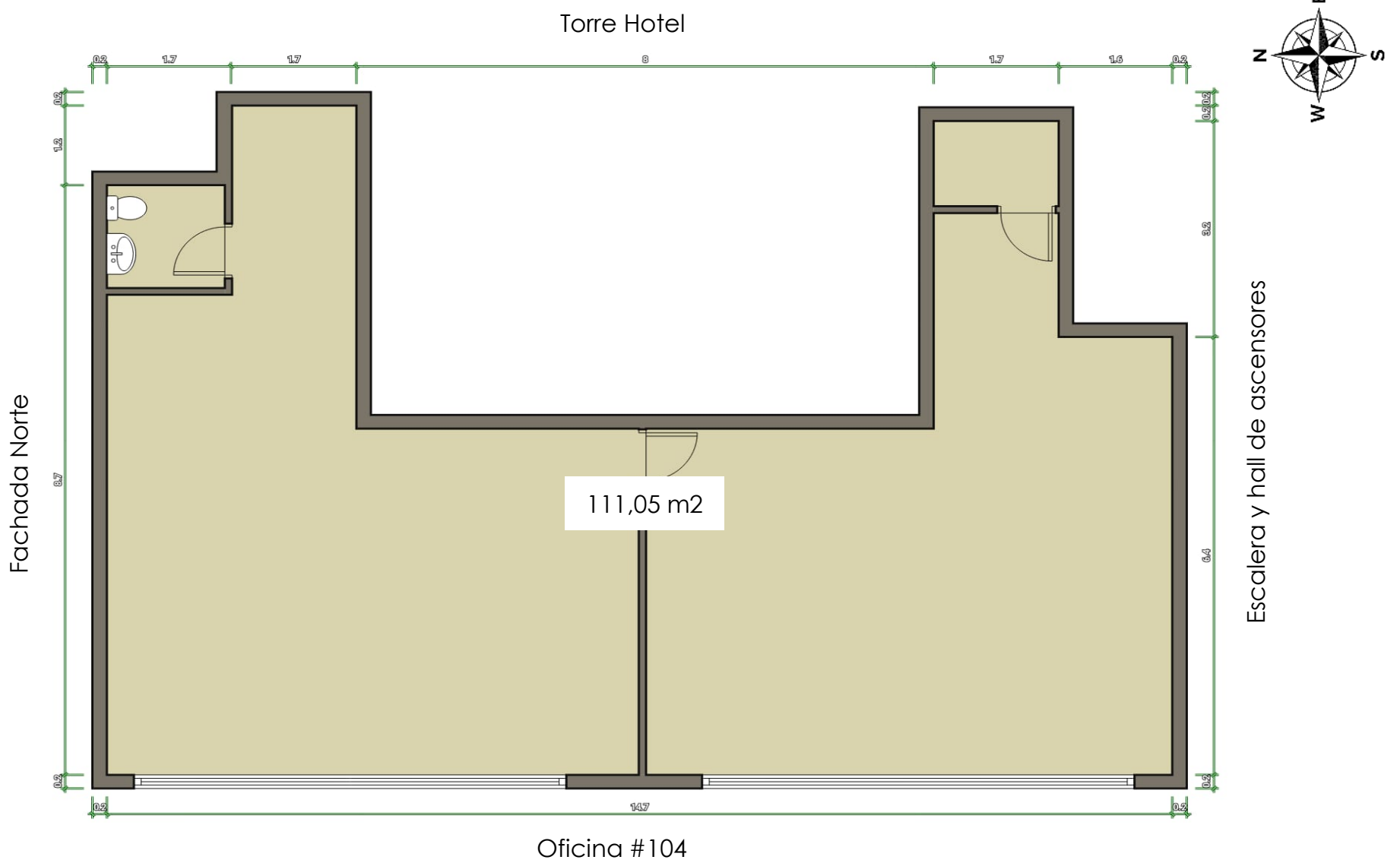
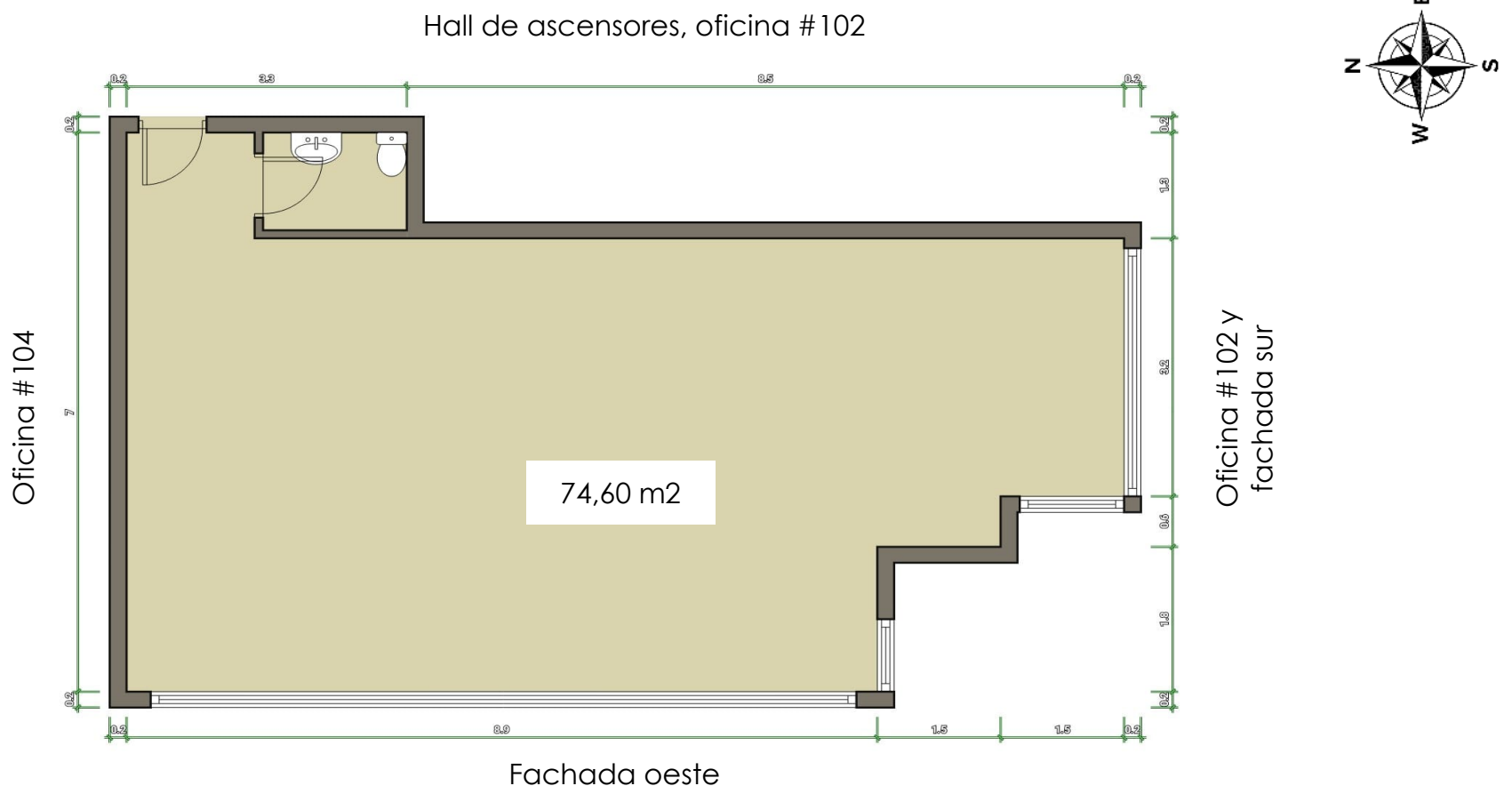
Parqueadero 224



Parqueadero 225-226



11. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

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 | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? |

3. Otros posibles problemas ambientales

- | SI | NO | Desconozco | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.? |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo? |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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? |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos? |

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- | SI | NO | Desconozco | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? |




INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- ANEXOS

TORRE	DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADJUDICACIÓN	AREA (m2)	No. PREDIO	AVALÚO CATASTRAL 2026	AVALÚO TOTAL CATASTRAL	% ALICUOTA
B	OFICINA 105	\$ 52.658,28	54,85	530150	\$ 67.228,34	\$ 185.732,18	0,302
B	OFICINA 106	\$ 53.954,33	56,20	530151	\$ 68.866,85		0,309
B	PARQUEADERO 225	\$ 7.665,37	19,15	539354	\$ 14.310,00		0,105
B	PARQUEADERO 226	\$ 8.425,91	21,05	539355	\$ 15.751,51		0,116
B	BODEGA 28	\$ 4.423,88	12,28	539385	\$ 8.845,86		0,068
B	BODEGA 29	\$ 5.378,57	14,93	539386	\$ 10.729,62		0,082
B	OFICINA 103	\$ 73.159,29	74,60	530147	\$ 91.445,07	\$ 129.430,09	0,411
B	PARQUEADERO 220	\$ 6.896,83	17,23	539349	\$ 12.894,94		0,095
B	PARQUEADERO 224	\$ 7.421,20	18,54	539353	\$ 13.867,03		0,102
B	BODEGA 27	\$ 5.619,94	15,60	539384	\$ 11.223,05		0,086
		\$ 225.603,60				\$ 315.162,27	1,676

NOTARIA DECIMO TERCERA
DR. MIGUEL ANGEL ALTAMIRANO ARELLANO



ESCRITURA NUMERO: 204

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE DACION EN PAGO
QUE OTORGA:
ECUACAMBIO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. EN LIQUIDACIÓN
A FAVOR DE:
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL,
CUANTIA: US\$ 1'186.004,95
DI: 6 COPIAS
*****E/F*****

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, hoy día martes diez y nueve de Enero del dos mil diez, ante mi Doctor Miguel Angel Altamirano Arellano, Notario Público Décimo Tercero del Cantón Quito, comparecen: Por una parte, ECUACAMBIO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. EN LIQUIDACIÓN, debidamente representada por el Doctor César Augusto Atapuma Proaño, casado, en calidad de liquidador; y, por otra parte el señor CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, legalmente representada por el Ingeniero Jorge Miguel Wated Reshuan, casado, en su calidad de Gerente General, según se desprende de los documentos que se agregan a esta escritura como

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:
REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 141, repertorio(s) - 91771

Matriculas Asignadas.-
BENAL0033948 Inmueble situado en la avenida Doce de Octubre, antes Gran Colombia, de la parroquia BENALCAZAR. Catastro: 0 Predio: 81847

viernes, 19 noviembre 2010, 03:26:08 PM



Contratantes.-
ECUACAMBIO FINANCIERA S.A EN LIQUIDACION en su calidad de TRADENTE
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL en su calidad de BENEFICIARIO


Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior


Responsables.-
Asesor.- LUIS HERRERA
Revisor.- CECILIA VILLAVICENCIO
Amanuense.- BYRON ALARCÓN


GG-0007515




INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES


NOTARIA DECIMO TERCERA
DR. MIGUEL ANGEL ALTAMIRANO ARELLANO


NOTARIA 13
QUITO ECUADOR


ESCRITURA NUMERO: 2851

ACLARATORIA A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE DACION EN PAGO
CELEBRADO ENTRE:
ECUACAMBIO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. EN LIQUIDACIÓN Y LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
CUANTIA: INDETERMINADA
DI: 5 COPIAS *****E/F*****

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, hoy día jueves cinco de Agosto del dos mil diez, ante mí Doctor Miguel Angel Altamirano Arellano, Notario Público Décimo Tercero del Cantón Quito, comparecen: Por una parte, ECUACAMBIO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. EN LIQUIDACIÓN, debidamente representada por el Doctor César Augusto Atapuma Proaño, casado, en calidad de liquidador; y, por otra parte la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, legalmente representada por el señor Diego Figueroa Grijalva, MBA, divorciado, en su calidad de Gerente General subrogante, según se desprende de los documentos que se agregan a esta escritura como habilitantes. Los comparecientes son ecuatorianos, legalmente capaces, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito, portadores de sus respectivas cédulas de ciudadanía, a quienes de conocerles doy fe; y, dicen: Que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal; y, que transcribo a continuación es el siguiente:
"SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:
REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 141, repertorio(s) - 91777

Matriculas Asignadas.-
FLORE-0005463 Local 10 alicuota: 0.53% Catastro: 0 Predio: 0

viernes, 19 noviembre 2010, 03:34:01 PM


EL REGISTRADOR

Contratantes.-
ECUACAMBIO FINANCIERA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN en su calidad de COMPARECIENTES
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL en su calidad de COMPARECIENTES

Los números de matricula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-
Asesor.- LUIS HERRERA
Revisor.- PABLO CONTRERAS
Amanuense.- BYRON ALARCÓN

GG-0055132



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

14.- REFERENCIAS

REFERENCIA 1			
Ubicación:	Av. Colón y Av. 12 de Octubre		
Contacto / fuente:	Katya Suarez 0998044428 https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-av-colon-1-447-m2-a-una-cuadra-de-av-12-de-octubre-quito/		
Valor comercial Total:	\$ 2.025.800,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	1.447,00 m ²		
Frente:	70,00 m	Fondo	20,67 m
Valor comercial de terreno:	\$ 2.025.800,00		
Área unitario del Terreno	1.400,00 USD/m²		

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 ²	Código
\$2.025.800	1.447m²	\$1.400,00	PGG16-36481



REFERENCIA 2			
Ubicación:	Av. 12 de Octubre y Lizardo García		
Contacto / fuente:	Erick Jaramillo 0995500327 https://terrenos.com.ec/propiedades/terreno-de-venta-esquinero-de-1-320-m2-sobre-la-12-de-octubre/		
Valor comercial Total:	\$ 1.850.000,00		
Tipo de Propiedad:	Terreno		
Área de terreno:	1.320,00 m ²		
Frente:	30,00 m	Fondo	44,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 1.850.000,00		
Área unitario del Terreno	1.401,52 USD/m²		

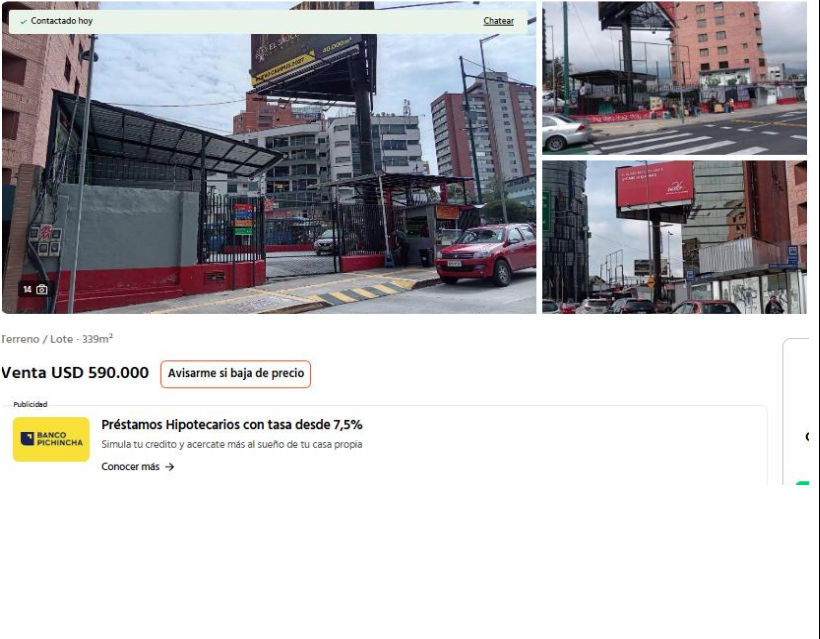
Terreno de venta esquinero de 1.320 m2 sobre la 12 de Octubre
La Floresta - Quito

Precio Venta	Área	Valor x m ²	Código
\$1.850.000	1.320m²	\$1.401,52	PGR15-31299





INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIA 3											
Ubicación:	Av. 12 de Octubre y Av. Colón										
Contacto / fuente:	Bienes Raices Connect 0963316485 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-sector-de-la-colon-y-coruna-de-148759517.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2										
Valor comercial Total:	\$ 590.000,00										
Tipo de Propiedad:	Terreno										
Área de terreno:	339,00 m ²										
Frente:	40,00 m	Fondo	8,48 m								
Valor comercial de terreno:	\$ 577.779,20										
Área unitario del Terreno	1.704,36 USD/m²										
Descripción del rubro	Área	Vida útil	Acabados :	Edad	Mantenimiento	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 1,00		V. COMERCIAL
						V. UNIT	V. Total		% Depreciación	V. UNIT * FC	V. Total
Bodega	60,00 m ²	40	Económico	15 años	Bueno	\$ 380,00	\$ 22.800,00	100,00%	53,60%	\$ 203,68	\$ 12.220,80
TOTAL											\$ 12.220,80



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

15.- DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

16. ENCUESTA DE SATISFACCIÓN

APPRAISER & CONSULTING
EQVALEC CÍA. LTDA.



ENCUESTA DE SATISFACCIÓN							
Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-ENC-01
IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO INTERNO:	2. PRTY-265-26-CFN- WTC TORRE B		CÓDIGO CLIENTE:	2. PRTY-265-26-CFN- WTC TORRE B		
Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL S.P.						
Persona de Cont.:	ALVARO SAMANIEGO			TELÉFONO	0959031415		
Fecha de solicitud:	20/02/2026		Fecha Inspección:	02/03/2026		Hora Inspección:	9:00
SUBTIPO DE BIEN	Oficinas		SUBTIPO EN SITIO				

Estimado cliente:

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

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

EXCELENTE	<input checked="" type="checkbox"/>
MUY BUENO	<input type="checkbox"/>
BUENO	<input type="checkbox"/>
INSATISFACTORIO	<input type="checkbox"/>
MALO	<input type="checkbox"/>



Firma Persona de Contacto / Cliente
Nombre: ALVARO SAMANIEGO
CI: 0003222720

OBSERVACIONES DEL CLIENTE



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ANEXO. LINDEROS ESPECÍFICOS

Descripción	ALÍCUOTA:	0,411000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Oficina # 103	Documentos	NIVEL S/D	con Oficina Número ciento cuatro	con Oficina Número ciento dos, Fachada Sur	con Hall de Ascensores, Oficina Número ciento dos	con Fachada Oeste	con losa de tapa del primer piso	con losa de piso del primer piso
			7,60 m	7,60 m	12,30 m	12,30 m	74,60 m ²	74,60 m ²
	En Sitio	NIVEL PRIMER PISO ALTO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			7,60 m	7,60 m	12,30 m	12,30 m	74,60 m ²	74,60 m ²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,302000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Oficina # 105	Documentos	NIVEL S/D	con Fachada Norte	con Escalera E UNO, Oficina Número ciento cuatro, Hall de Ascensores	con Oficina Número ciento seis, Escalera E Dos	con Oficina Número ciento cuatro	con losa de tapa del primer piso	con losa de piso del primer piso
			7,50 m	7,50 m	9,80 m	9,80 m	54,85 m ²	54,85 m ²
	En Sitio	NIVEL PRIMER PISO ALTO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			7,50 m	7,50 m	9,80 m	9,80 m	54,85 m ²	54,85 m ²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,309000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Oficina # 106	Documentos	NIVEL S/D	con Fachada Norte	con Escalera E DOS, ducto de instalaciones, hall de Ascensores, Torre Hotel	con Torre Hotel	con Oficina Número ciento cinco, ducto de instalaciones, recinto de revisión	con losa de tapa del primer piso	con losa de piso del primer piso
			7,50 m	7,50 m	9,80 m	9,80 m	56,20 m ²	56,20 m ²
	En Sitio	NIVEL PRIMER PISO ALTO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			7,50 m	7,50 m	9,80 m	9,80 m	56,20 m ²	56,20 m ²

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ANEXO. LINDEROS ESPECÍFICOS

Descripción	ALÍCUOTA:	0,095000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Parqueadero # 220	Documentos	NIVEL S/D	con Circulación vehicular	con Muro de Contención Sur	con Estacionamiento Número doscientos diez y nueve	con Estacionamiento Número doscientos veinte y uno	Con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			2,90 m	2,90 m	5,88 m	5,98 m	17,23 m ²	17,23 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			2,90 m	2,90 m	5,88 m	5,98 m	17,23 m ²	17,23 m ²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,102000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Parqueadero # 224	Documentos	NIVEL S/D	con circulación vehicular	con Muro de Contención Sur	con Estacionamiento Número doscientos veinte y tres	con ducto de instalaciones, Bodega Número veinte y siete	con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			3,40 m	3,40 m	5,39 m	5,51 m	18,54 m ²	18,54 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			3,40 m	3,40 m	5,39 m	5,51 m	18,54 m ²	18,54 m ²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,105000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Parqueadero # 225	Documentos	NIVEL S/D	con Estacionamiento Número doscientos veinte y seis	con ducto de instalaciones, Bodega Número veinte y ocho	con Circulación Vehicular	con Circulación Peatonal	con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			5,74 m	6,33 m	3,17 m	3,23 m	19,15 m ²	19,15 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			5,74 m	6,33 m	3,17 m	3,23 m	19,15 m ²	19,15 m ²

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ANEXO. LINDEROS ESPECÍFICOS

Descripción	ALÍCUOTA:	0,116000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Parqueadero # 226	Documentos	NIVEL S/D	con Estacionamiento Número doscientos veinte y siete	con Estacionamiento Número doscientos veinte y cinco y circulación peatonal	con circulación vehicular	con Muro de Contención Oeste	con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			6,65 m	7,21 m	3,40 m	3,90 m	21,50 m ²	21,50 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			6,65 m	7,21 m	3,40 m	3,90 m	21,50 m ²	21,50 m ²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,086000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Bodega # 27	Documentos	NIVEL S/D	con ducto de instalaciones, Bodega Número veinte y ocho	con Estacionamiento Número doscientos veinte y cuatro	-	con Bodega Número veinte y nueve	con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			4,02 m	4,74 m	-	3,88 m	15,60 m ²	15,60 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			4,02 m	4,74 m	-	3,88 m	15,60 m ²	15,60 m ²

Descripción	ALÍCUOTA:	0,068000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Bodega # 28	Documentos	NIVEL S/D	con Estacionamiento Número doscientos veinte y cinco	con Bodega Número veinte y siete, Bodega Número veinte y nueve	con ducto de instalaciones	con Circulación Peatonal	con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			3,77 m	4,25 m	3,15 m	3,15 m	12,28 m ²	12,28 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			3,77 m	4,25 m	3,15 m	3,15 m	12,28 m ²	12,28 m ²

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ANEXO. LINDEROS ESPECÍFICOS

Descripción	ALÍCUOTA:	0,082000%	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
Bodega # 29	Documentos	NIVEL S/D	con Bodega Número veinte y ocho, Circulación Peatonal	con Muro de Contención Sur	con Bodega Número veinte y siete	con Muro de Contención	con losa de tapa de subsuelo cinco	con losa de piso de subsuelo cinco
			3,95 m	3,76 m	3,88 m	3,04 m	14,93 m ²	14,93 m ²
	En Sitio	NIVEL SUBSUELO CINCO	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras	Igual a escrituras
			3,95 m	3,76 m	3,88 m	3,04 m	14,93 m ²	14,93 m ²

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECÍFICOS:

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

ANEXO. CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS

Descripción	Área	Alícuota	Área proporcional del terreno
Oficina # 103	74,60 m ²	0,4110%	8,44 m ²
Oficina # 105	54,85 m ²	0,3020%	6,20 m ²
Oficina # 106	56,20 m ²	0,3090%	6,35 m ²
Parqueadero # 220	17,23 m ²	0,0950%	1,95 m ²
Parqueadero # 224	18,54 m ²	0,1020%	2,10 m ²
Parqueadero # 225	19,15 m ²	0,1050%	2,16 m ²
Parqueadero # 226	21,50 m ²	0,1160%	2,38 m ²
Bodega # 27	15,60 m ²	0,0860%	1,77 m ²
Bodega # 28	12,28 m ²	0,0680%	1,40 m ²
Bodega # 29	14,93 m ²	0,0820%	1,68 m ²
Total	304,88 m²	1,676000%	34,43 m²

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

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

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Muy bien ubicada	0,1	1,00	0,1
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
En un avance de obras desde el 81% al 100% de avance	0,1	1,00	0,1
EDAD			
Inmueble desde 31 hasta 40 años	0,5	0,60	0,3
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 100.001,00 y 500.001,00 usd	0,2	0,90	0,18
TIEMPO DE VENTA			
Largo plazo (9 a 12 meses)	0,1	0,70	0,07
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0,750	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 alta	1,02
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	La contaminación está dentro de parámetros normales	1,00
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 95%	1,01
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE		
Demanda del bien	Demanda media alta	1,02
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector	1,00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es importante	1,02
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla	1,00
Retiros de zonificación	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación	1,00
Circulación y funcionalidad	Funcionan bien	1,00
Iluminación y ventilación	Funcionan bien	1,00
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita	1,00
Facilidad de alquiler	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas)	0,98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo	1,00
FACTOR TOTAL RESULTANTE		1,03