

RESUMEN - INFORME DE AVALÚO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI



DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL AVALÚO																																									
FECHA DE SOLICITUD	22 de diciembre del 2022	AGENCIA																																							
FECHA DE INSPECCIÓN	23 de diciembre del 2022	EJECUTIVO SOLICITANTE																																							
AVALUADOR	ROMERO & RAICES ROMRA S.A.	PROPOSITO DEL AVALÚO			Actualización de la valoración																																				
FECHA ENTREGA INFORME	Quito, 03 de enero del 2023	TIPO			AVALÚO:	X	RE AVALÚO																																		
TIPO DE GARANTIA																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PRENDAS INDUSTRIALES AGRICOLAS E INDUSTRIALES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MOBILIARIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MAQUINARIAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>UNIDADES DE TRANSPORTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MERCADERIA</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				PRENDAS INDUSTRIALES AGRICOLAS E INDUSTRIALES		MOBILIARIO		MAQUINARIAS		EQUIPOS		UNIDADES DE TRANSPORTE		MERCADERIA		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">HIPOTECAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EDIFICACIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BODEGAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASA / TERRENO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>BUQUES / AVIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROYECTOS INMOBILIARIOS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						HIPOTECAS		TERRENOS		EDIFICACIONES		GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL		BODEGAS		CASA / TERRENO		DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL		OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL	X	BUQUES / AVIONES		PROYECTOS INMOBILIARIOS	
PRENDAS INDUSTRIALES AGRICOLAS E INDUSTRIALES																																									
MOBILIARIO																																									
MAQUINARIAS																																									
EQUIPOS																																									
UNIDADES DE TRANSPORTE																																									
MERCADERIA																																									
HIPOTECAS																																									
TERRENOS																																									
EDIFICACIONES																																									
GALPONES, NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL																																									
BODEGAS																																									
CASA / TERRENO																																									
DEPARTAMENTO, SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL																																									
OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL	X																																								
BUQUES / AVIONES																																									
PROYECTOS INMOBILIARIOS																																									
DATOS DE IDENTIFICACIÓN																																									
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL "FUNDAMIC"			TIPO DE INMUEBLE																																					
SOLICITANTE	CORPORACIÓN DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"			CASA	X	DPTO.		LOTE	HACIENDA																																
DELEGADO	0			FABRICA		EDIFICIO		LOC.	OTRO																																
INMUEBLE QUE SE VALÚA																																									
LOCAL COMERCIAL N° 1, PLANTA BAJA DEL EDIFICIO GUIMISSA, UBICADA EN LA AVENIDA 12 DE OCTUBRE N1852, PARROQUIA ITCHIMBIA DEL CANTÓN Y CIUDAD DE QUITO.																																									
RÉGIMEN DE PROPIEDAD				VIVIENDA																																					
DESCRIPCIÓN PARTICULAR TIPO DE BIEN:																																									
<p>El edificio "GUIMISSA" se halla ubicado en el sector de La Casa de la Cultura de la Parroquia del Itchimbia, la cual se ha desarrollado en forma paulatina desde hace muchos años atrás, mediante la implantación de edificaciones destinadas a vivienda en un principio y edificaciones en altura para oficinas con comercios hacia las plantas bajas a todo lo largo de las vías principales del sector, se caracteriza por ser para personas de recursos económicos medio. Cuentan con todos los servicios de infraestructura, vías asfaltadas y servicio de transporte público. El edificio se halla compuesto de locales comerciales en planta baja y oficinas en plantas altas, circulación vehicular y peatonal con acceso desde la avenida 12 de Octubre. En el caso de la valoración, que es el local N° Uno ubicado en la planta baja, construcción que se halla en buen estado de mantenimiento por estar remodelado y tiene aproximadamente 40 años.</p>																																									
NÚMERO DE PISOS	UNO																																								
NÚMERO DE NIVELES	UNO																																								
IDENTIFICACIÓN PREDIAL																																									
PROVINCIA	Pichincha	CANTÓN	Quito	PARROQUIA	Itchimbia																																				
CIUDAD	Quito	BARRIO	Julio Moreno D.	SECTOR CIUDAD	Norte																																				
DIRECCIÓN	LOCAL COMERCIAL N° 1, PLANTA BAJA DEL EDIFICIO GUIMISSA, UBICADA EN LA AVENIDA 12 DE OCTUBRE N1852, PARROQUIA ITCHIMBIA DEL CANTÓN Y CIUDAD DE QUITO.																																								
ENTORNO		USO DEL SUELO	M(Múltiple); Suelo (RU) Suelo urbano	ZONIFICACIÓN	(RU) Residencial Urbano																																				
UBICACIÓN GEOREFERENCIADA	- 0210942° S ; -78°494472° O																																								
CLAVE CATASTRAL		No PREDIO	3648170	No. DE LOTE	s/n																																				
INFORMACIÓN LEGAL PROPORCIONADA																																									
TIPO	ESCRITURA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL			CANTÓN	QUITO																																				
NOTARÍA	Notaría Octagésima Quinta del Cantón Quito Distrito Metropolitano de Quito			FECHA	15 de febrero del 2017	FECHA INSCRIP.	0-1-1900																																		
OTORGADA POR	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO			A FAVOR DE	Salomón Dagoberto Caicedo Arrieta, Presidente Ejecutivo de la Función de Ayuda Microempresarial "FUNDAMIC"																																				

UBICACIÓN

UBICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN GENERAL



VISTA DEL INMUEBLE Y EDIFICIO EN LA MANZANA



VISTA DEL EDIFICIO EN EL SECTOR

RESUMEN DEL AVALÚO

ÁREA DE TERRENO	27,49 m2
VALOR POR m2	\$ 735,66
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	92,40 m2
AÑO DE LA CONSTRUCCIÓN	2021
TIPO DE CONTRUCCÓN	local comercial
ALICUOTA	5,6960%
VALOR PROPORCIONAL DEL TERRENO	\$ 20.226,59
ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	92,40 m2
VALOR POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 843,30
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 77.921,17
AVANCE DE OBRA A LA FECHA INSPECCIÓN	100,00%

RESUMEN VALORIZACIÓN ECONÓMICA

VALOR DE REALIZACIÓN / VENTA RÁPIDA	\$ 88.332,99
DESCUENTO POR REALIZACIÓN	\$ 9.814,78
VALOR COMERCIAL / DE MERCADO	\$ 98.147,77
VALOR AVALÚO CATASTRAL	\$ 54.114,31
OBJETO DEL AVALÚO	
VALOR FÍSICO / DE REPOSICIÓN	\$ 92.693,29
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$ 79.279,20
VALOR FÍSICO / DE REPOSICIÓN SIN INCLUIR TERRENO	\$ 93.505,41

DESTINO DE CRÉDITO

VN	VIVIENDA TERMINADA NUEVA	X
VU	VIVIENDA TERMINADA USADA	
CV	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	
RM	REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	
CT	COMPRA TERRENO	
CC	COMPRA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	
CA	CAPITAL DE TRABAJO	
OT	OTROS (DESTINO DIFERENTE A VIVIENDA)	

Fecha de Entrega

Quito, 03 de enero del 2023

Elaborado por:

ARQ. SERGIO ROMERO M.

Firma

Registro SB

SN-2013-00275

Autorización SB

PAQ-2013-1589

INFORME DE AVALÚO CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"

DATOS INICIALES

Nombre del Cliente:

Nombre Representante Legal:

Nombre del Propietario del Bien:

Teléfono del Cliente :

Fecha de asignación:

Fecha de inspección :

Fecha entrega documentación:

Propósito del avalúo:

Objeto del avalúo:

CORPORACIÓN DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"

FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL "FUNDAMIC"

0992432939

22 de diciembre del 2022

23 de diciembre del 2022

23 de diciembre del 2022

Actualización de la valoración

Determinar el Valor Justo del Mercado

TIPO DE BIEN: (situación actual del inmueble)

El inmueble local N° 1 planta baja está actualmente arrendada.

1. UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicación

Dirección :

LOCAL COMERCIAL N° 1, PLANTA BAJA DEL EDIFICIO GUIMISSA, UBICADA EN LA AVENIDA 12 DE OCTUBRE N1852, PARROQUIA ITCHIMBIA DEL CANTÓN Y CIUDAD DE QUITO.

País:

Ecuador

Ciudad

Quito

Provincia :

Pichincha

Sector / Barrio

Julio Moreno D.

Cantón:

Quito

Lote No:

s/n

Parroquia actual:

Itchimbía

Núm. Predio:

3648170

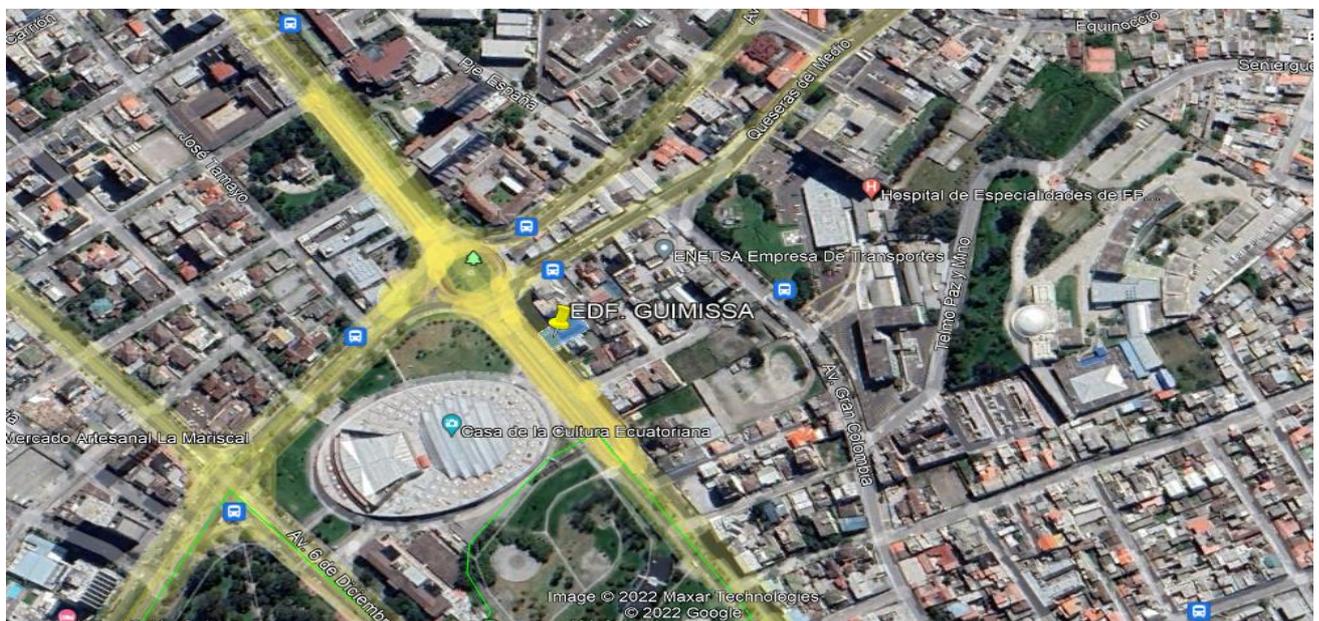
Parroquia anterior

Floresta

Coordenadas georreferenciales

- 0210942° S ; -78°494472° O

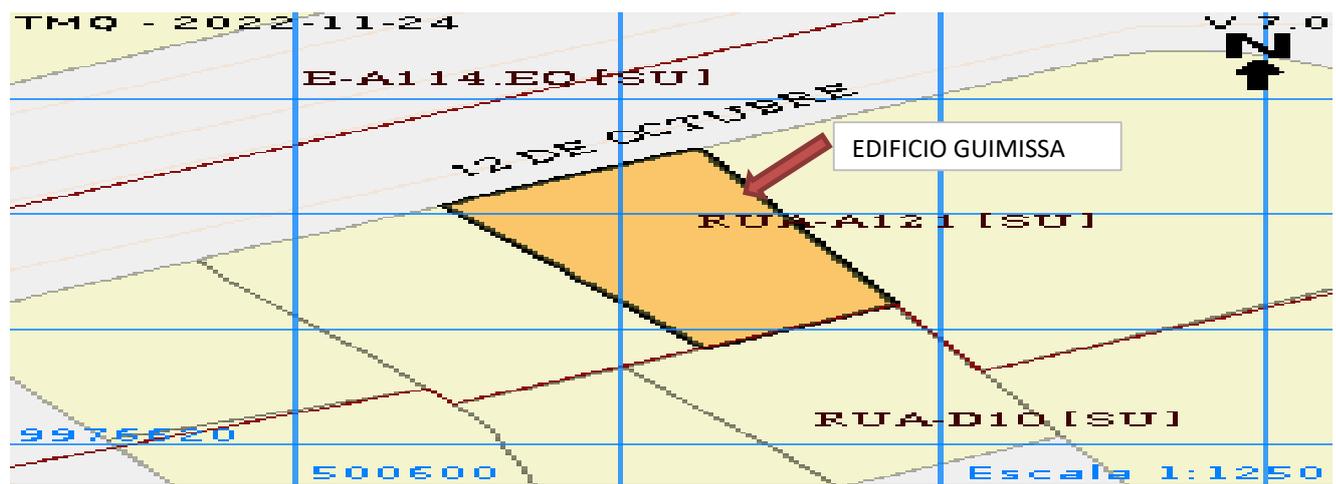
1.2 Esquema



VISTA DEL EDIFICIO EN EL SECTOR



VISTA DEL INMUEBLE Y EDIFICIO EN LA MANZANA



UBICACIÓN DEL CONJUNTO EN EL MAPA

2. SITUACIÓN LEGAL

2.1 Propiedad Horizontal

SI	x
NO	

2.2 Aprobaciones Municipales (para construcciones de hasta 4 años y por avance de obra)

Planos aprobados	SI
Permisos de construcción	SI

2.3 Título de Adquisición o Documentación legal utilizada

Tipo :	ESCRITURA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Otorgada por :	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
A favor de :	Salomón Dagoberto Caicedo Arrieta, Presidente Ejecutivo de la Función de Ayuda Microempresarial "FUNDAMIC"
Notaría:	Notaría Octagésima Quinta del Cantón Quito Distrito Metropolitano de Quito
Fecha :	15 de febrero del 2017
Fecha de inscripción :	
OBSERVACIONES:	

3. LINDEROS GENERALES DE LA PROPIEDAD O CONJUNTO

LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO GUIMISSA

3.1 En Escrituras

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	30,20 m.	Con Propiedad del Ingeniero Miguel Andrade Marín.
SUR:	30,00 m.	Con el lote N° 4 de propiedad del doctor Guillermo Bossano.
ESTE:	14,05 m.	Con el lote N° 6 de propiedad del ingeniero Guillermo Muñoz.
OESTE:	18,00 m.	Con la avenida 12 de Octubre.
TOTAL SUPERFICIE:	482,70	m2

3.2 En sitio

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	30,20 m.	Con Propiedad del Ingeniero Miguel Andrade Marín.
SUR:	30,00 m.	Con el lote N° 4 de propiedad del doctor Guillermo Bossano.
ESTE:	14,05 m.	Con el lote N° 6 de propiedad del ingeniero Guillermo Muñoz.
OESTE:	18,00 m.	Con la avenida 12 de Octubre.
TOTAL SUPERFICIE:	482,70	m2

OBSERVACIONES: Las medidas corresponden a las escrituras de Declaratoria de Propiedad Horizontal y el Certificad del Registro de la Propiedad.

4. LINDEROS SINGULARES DE LA PROPIEDAD O CONJUNTO

LINDEROS GENERALES DEL LOCAL N° 1, DEL EDIFICIO GUIMISSA

3.1 En Escrituras

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	13,94 m.	Con propiedad particular.
SUR:	13,94 m.	Con el local N° 2.
ESTE:	8,69 m.	Con caja de gradas y propiedad particular.
OESTE:	9,73 m.	Con retiro frontal y propiedad privada.
SUPERIOR	92,40 m.	Con propiedad privada.
INFERIOR	92,40 m.	Con subsuelo parqueaderos.
TOTAL SUPERFICIE:	92,40	m2

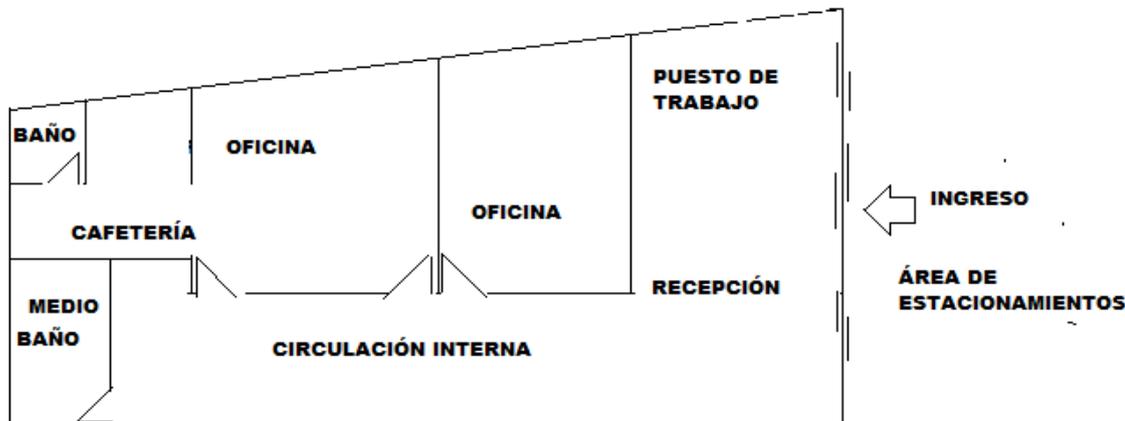
3.2 En sitio

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	13,94 m.	Con propiedad particular.
SUR:	13,94 m.	Con el local N° 2.
ESTE:	8,69 m.	Con caja de gradas y propiedad particular.
OESTE:	9,73 m.	Con retiro frontal y propiedad privada.
SUPERIOR	92,40 m.	Con propiedad privada.
INFERIOR	92,40 m.	Con subsuelo parqueaderos.
TOTAL SUPERFICIE:	92,40	m2

4.3. CUADRO DE ALICUOTAS DE LA PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	NIVEL	ESPACIOS M2.		VALOR DE CADA
		CUBIERTOS	ABIERTOS	
LOCAL N° UNO				
Área construida	0,54	92,40		5,6960
TOTAL ALÍCUOTA				5,6960
ÁREAS TOTALES		92,40	0,00	

4.3.1 Esquema de áreas reales o implantación



DISTRIBUCIÓN INTERIOR DEL LOCAL N° UNO

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

5.1 Plusvalía

Alta:	<input type="checkbox"/>
Media:	<input checked="" type="checkbox"/>
Baja:	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES:

5.2 Clasificación

Comercial:	<input checked="" type="checkbox"/>
Residencial:	<input type="checkbox"/>
Industrial:	<input type="checkbox"/>
Financiera:	<input type="checkbox"/>
Otras:	<input type="checkbox"/>

Oficinas y gestión

OBSERVACIONES: El inmueble local N° Uno se halla localizado en un sector netamente de gestión con tendencia a lo comercial hacia las vías principales y forma parte del edificio "GUIMISSA"

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

Al momento existe un Local signado con el N° Uno, de acuerdo a la declaratoria de propiedad Horizontal, al momento se halla rentada al doctor Fernando Cueva "GRUPO LEY".

5.3 Facilidades del sector / Servicio público

Teléfono
Energía eléctrica
Agua Potable
Alcantarillado
Internet

ZONA	CALLE	INMUEBLE
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X

Vías :	Pavimentadas		
	Asfaltadas	X	X
	Adoquinadas		X
	Empedradas		
	Tierra / Lastre		
	Otras		
Transporte Colectivo		X	X
Cercanía Zonas Comerciales		X	X
Alumbrado público:		X	X
Servicio de recolección de basura:		X	X
Bordillos y aceras:		X	X

OBSERVACIONES: La propiedad local N° Uno se halla ubicada en el edificio "GUIMISSA" al momento de la inspección se determinó que se halla en buen estado y terminada en un 100%

Equipamiento urbano

ELEMENTO	DISTANCIA
CASA DE LA CULTURA	0,07 km.
SECRETARÍA TÉCNICA PLANIFICA ECUADOR	0,13 km.
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR	0,17 km.
ESCUELA POLITECNICA NACIONAL	0,37 km.
HOSPITAL DE ESPACIALIDADES DE LAS FUERZAS ARMADAS	0,28 km.
ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR	0,53 km.

5.4 Vulnerabilidad del sector

Riesgo de inundación	Ninguno
Riesgo de deslaves	Ninguno
Contaminación ambiental cercana	Ninguno
Contaminación sonora cercana	Ninguno

5.5 Seguridad del sector y/o conjunto habitacional

El sector cuenta con la ayuda particular de la policía nacional y el inmueble motivo de la valoración si tiene seguridad privada en el ingreso principal al edificio las 24 horas, así como los demás edificios que se hallan construidas en los últimos años en el sector.

5.6 Descripción general del sector y/o conjunto habitacional

El edificio "GUIMISSA" se halla ubicado en el sector de La Casa de la Cultura de la Parroquia del Itchimbía, la cual se ha desarrollado en forma paulatina desde hace muchos años atrás, mediante la implantación de edificaciones destinadas a vivienda en un principio y edificaciones en altura para oficinas con comercios hacia las plantas bajas a todo lo largo de las vías principales del sector, se caracteriza por ser para personas de recursos económicos medio. Cuentan con todos los servicios de infraestructura, vías asfaltadas y servicio de transporte público. El edificio se halla compuesto de locales comerciales en planta baja y oficinas en plantas altas, circulación vehicular y peatonal con acceso desde la avenida 12 de Octubre . En el caso de la valoración, que es el local N° Uno ubicado en la planta baja, construcción que se halla en buen estado de mantenimiento por estar remodelado y tiene aproximadamente 40 años.

5.7 Tipo de construcción predominante

El tipo de construcción predominante del sector es de hormigón armado con losas de entepiso y cubiertas de diferentes acabados, tipología y alturas así como su uso, pero en su mayoría se trata de edificaciones destinadas a oficinas, gestión y comercio especialmente en las vías principales.

5.8 Índice de saturación de la zona

0% - 25%	
26% - 50%	
51% - 75%	
76% - 100%	x

5.9 Población

NULA	
MEDIA	x
DENSA	

NIVEL SOCIOECONÓMICO	
ALTO	
MEDIO	x
BAJO	

5.10 Vías de acceso

El sector en general cuenta con vías de acceso de primer orden asfaltadas como la Avenidas Pérez Guerrero, 10 de Agosto, Tarqui, Gran Colombia, 6 de Diciembre, Queseras del Medio, Ladrón de Guevara, Pasaje España, José Tamayo, Juan Montalvo, vías como la calle Solano, Pedro Moncayo, Telmo Paz y Miño, General Francisco Robles, Leónidas Plaza Gutiérrez, Avenida 12 de Octubre en la cual se halla el edificio "GUIMISSA" del cual es parte la Oficina N° 202 motivo de la valoración.

6. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

6.1 Descripción general del bien y distribución interna

El Inmueble local N° Uno, es parte del edificio "GUIMISSA", construida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, ubicado en planta baja nivel +0,54, interiormente con divisiones que conforman tres oficinas con dos medios baños. áreas de recepción, estar, área de archivo, cafetería y circulación interior; La edificación es de estructura de hormigón armado, mampostería de bloque, enlucidas, pasteadas y pintadas interiormente y exteriormente, hormigón armado con losa superior de entepiso, acabados de buena calidad, su acceso es directo desde la avenida 12 de Octubre; al momento de la inspección se pudo observar que se halla arrendado y su uso es destinado a oficina ocupada por el doctor Fernando Cueva del GRUPO LEY

6.2 Estado general del bien

Nuevo	
Bueno	x
Regular	
Malo	

6.3 Tipo de propiedad

Terreno		
Casa		
Departamento		
Oficina	x	Local
Otros		

6.4 Estado de edificación

Terminado	x
En planos	
En construcción	
Remodelado	
En remodelación	
Refaccionado	

6.5 Características de la edificación

N° de Plantas	1
Antigüedad aproximada del inmueble	40
Vida útil remanente	20

Observaciones: La construcción al momento se halla lista al 100% con todos los acabados, al momento se halla arrendada.

Primer Uso

SI	
NO	x
NO APLICA	

6.6 Bien declarado como patrimonio cultural

Si	
No	x

6.7 Características panorámicas

El sector cuenta con vista hacia la avenida 12 de Octubre y montañas del sector como el Pichincha.

6.8 Densidad habitacional permitida

Zonificación A23(A603-50)

6.9 Intensidad de construcción permitida

La intensidad permitida en el sector Cos Total 560% ; Cos Planta Baja 70%

6.10 Servidumbres o restricciones

Ninguna.

6.11 Componentes

Sala	x	Cuarto de servidores	
Puestos de trabajo	x	Baño completo	
Baño social	x	Oficina Gerencia	x
Recepción	x	Sala de reuniones	
Archivo	x	Vestidores	
Parqueaderos		Estudio	
Bodegas	x	Dormitorio de servicio	
Área de cafetería	x	Baño de servicio	
Otros		Ascensor	x

6.12 Áreas Comunes / Servicios Propios

Salas comunales		Guardería	
Jardines comunales		Parqueos Visitas	x
Juegos Infantiles		Administración	
Baños Sauna / Turco		Cisterna	
Piscina		Pozo séptico	
Hidromasaje		Pozo de agua	
Gimnasio		Conserjería	x
Ascensor	x	Transformador	
Gas centralizado		Agua caliente centralizada	
Otros			

6.13 Seguridad del bien

Conserje		Puerta eléctrica vehicular	x
Guardianía	x	Puerta eléctrica peatonal	x
Central Telefónica		Sistema de Alarma	
Circuito cerrado de video		Citófono	

Instalaciones eléctricas

Red de la ciudad

Cistemas pozos y drenajes / riesgo de inundación

No tiene

Seguridades contra incendios

No tiene

Actividades desarrolladas dentro del inmueble

Oficina

6.14 Descripción Detallada

6.14.1 Estructura

		Bueno	Regular	Malo
Cimentación	Hormigón Armado	x		
Estructura	Hormigón Armado	x		
Piso	Hormigón	x		
Sobrepiso	Hormigón	x		
Entrepiso	Cerámica	x		
Paredes exteriores	Bloques	x		
Paredes interiores	Bloques	x		
Enlucidos	Lizos	x		
Cubiertas	Hormigón Armado	x		
Estructura de cubierta	Hormigón Armado	x		
Tumbados	Hormigón Armado	x		
Escaleras	Hormigón Armado	x		

6.14.2 Acabados

		Bueno	Regular	Malo
Recubrimientos de pisos	Sala	Porcelanato	x	
	Oficinas	Porcelanato	x	
	Baño social	Porcelanato	x	
	Recepción	Porcelanato	x	
	Archivo	Porcelanato	x	
	Parqueaderos			
	Bodegas	Porcelanato	x	
	Área de cafetería	Porcelanato	x	
	Otros			
Recubrimientos de paredes	Sala	Pintura	x	
	Puestos de trabajo	Pintura	x	
	Baño social	Cerámica	x	
	Recepción	Pintura	x	
	Archivo	Pintura	x	
	Parqueaderos			
	Bodegas	Pintura	x	
	Área de cafetería	Pintura	x	
Puerta principal	Metálicas enrollables	x		
Puertas exteriores	Aluminio y vidrio	x		
Puertas interiores	Madera panelada	x		
Clósets				
Muebles de cocina				
Muebles de baño	MDF	x		
Cerraduras	Nacionales	x		
Ventanas	Aluminio y vidrio	x		
Sanitarios	Nacionales	x		
Grifería	Nacionales	x		
Instalaciones eléctricas	Empotradas	x		
Instalaciones sanitarias	Empotradas	x		
Rejas				
Pintura exterior	Látex para exteriores	x		
Pintura interior	Látex para exteriores	x		
Obras complementarias				

6.14.3 Instalaciones especiales	ascensor
6.14.4 Elementos accesorios	No hay
6.14.5 Obras complementarias	No hay

6.15 Zonificación Municipal

(RU) Residencial Urbano

6.16 Características del terreno donde se encuentra el inmueble

Forma	Regular
Topografía	Plana
Dimensiones	
En escrituras	482,70 m2.
Reales	482,70 m2.
Ocupación y Uso del suelo	M(Múltiple); Suelo (RU) Suelo urbano
Edificabilidad	12 pisos, altura 48 metros
Comentarios	Mantiene buen estado de conservación.

6.17 Consideraciones de riesgo ambiental para propiedades residenciales

Actividades realizadas en la propiedad

- a. Se realizan actividades industriales en la propiedad.
- b. Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado.
- c. Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, en el pasado.
- d. Otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación.

SI	NO	DESC.
	x	
	x	
	x	
	x	

Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminables

- a. Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas).
- b. Flujos residuales son vertidos directamente al suelo.
- c. Son vertidos flujos residuales de aguas pluviales o en otras aguas de superficie.
- d. Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos.

SI	NO	DESC.
	x	
	x	
	x	
	x	

Otros posibles problemas ambientales

- a. Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores.
- b. Hay alguna indicación de asbesto o pintura como plomo en el edificio.
- c. El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada.
- d. La propiedad es construida con lo 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.

SI	NO	DESC.
	x	
	x	
	x	
	x	

Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- a. En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales.
- b. Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella.
- c. 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.
- d. La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno.

SI	NO	DESC.
	X	
	X	
	X	
	X	

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO



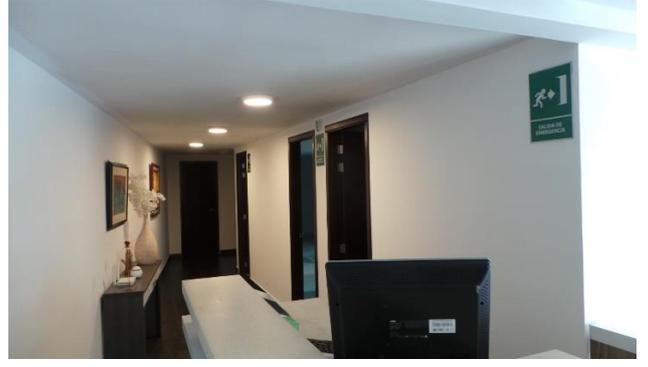
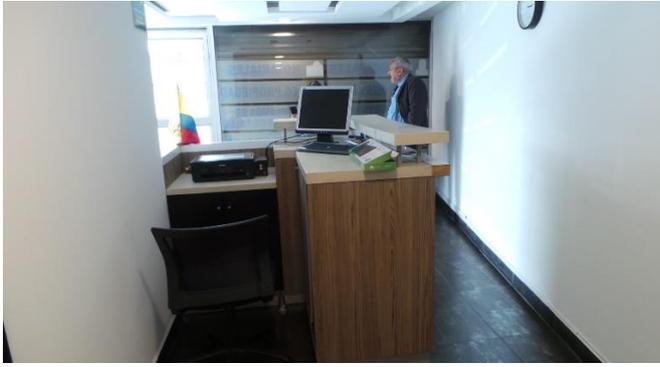
VISTA FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO GUIMISSA Y ACCESO LOCAL UNO



VISTA FACHADAS LATERALES EDIFICIO GUIMISSA



VISTA INGRESO PRINCIPAL Y RECEPCIÓN LOCAL UNO



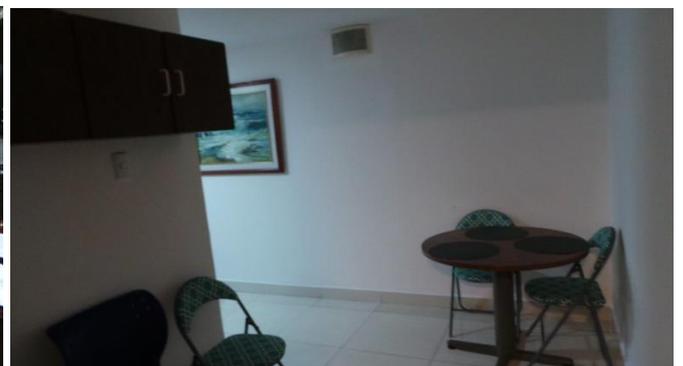
VISTAS RECEPCIÓN Y CIRCULACIÓN INTERIOR



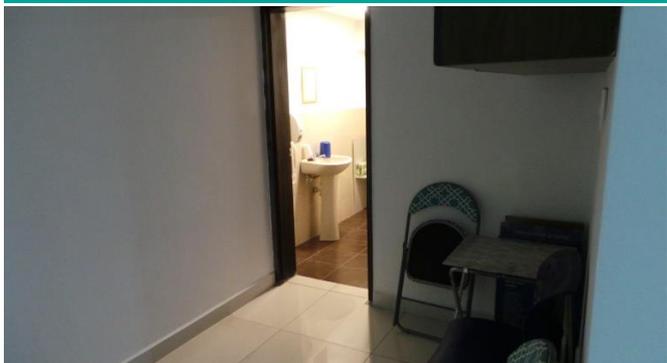
VISTA OFICINA Y ARCHIVO



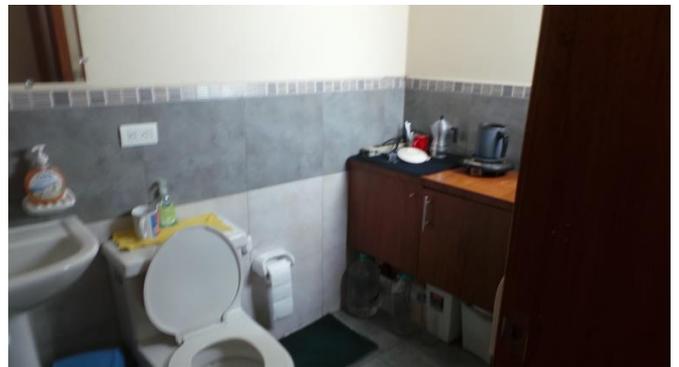
VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



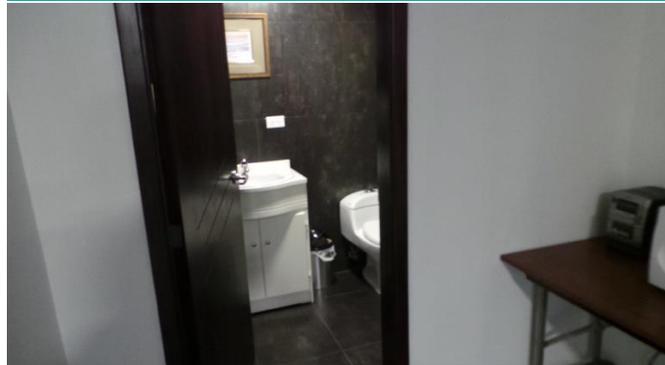
VISTA INTERIOR DE LA OFICINA Y CAFETERÍA



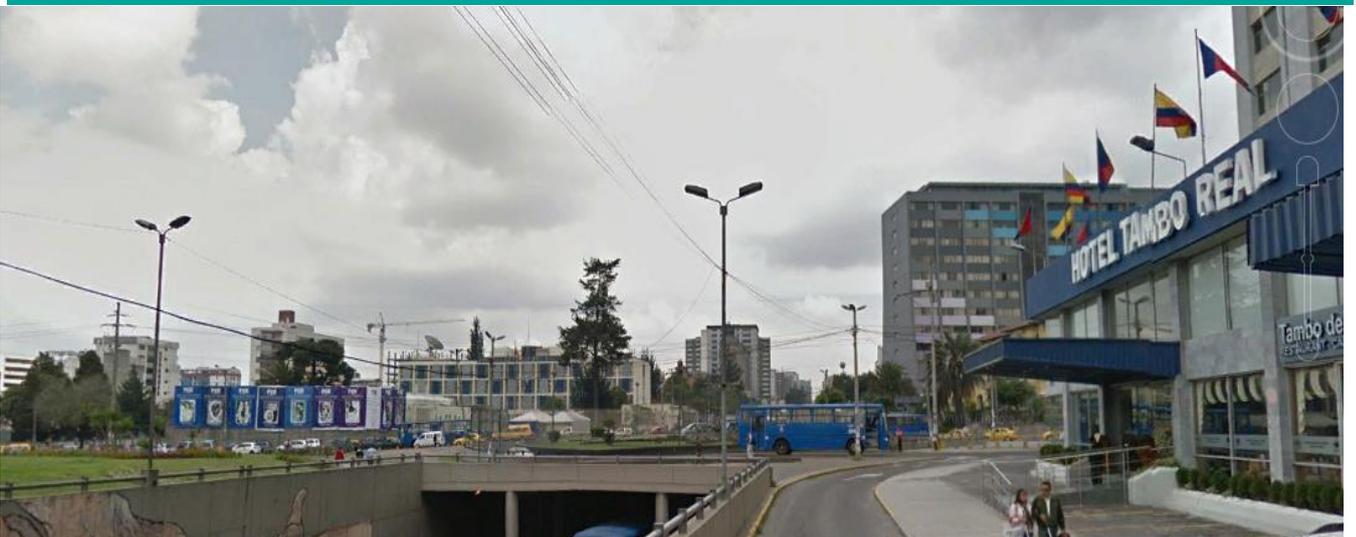
VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



VISTA INTERIOR DE LA OFICINA Y BAÑO



VISTA INTERIOR DEL BAÑO



VISTA DEL ENTORNO

8. AVALÚO / ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE COSTO	X
ENFOQUE DE INGRESOS	X
ENFOQUE DE MERCADO	X

8.1 VALOR DE REPOSICIÓN O COSTO

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO ALÍCUOTA	m2.	27,49	\$ 735,66	\$ 20.226,59
CONSTRUCCIÓN LOCAL N° UNO	m2.	92,40	\$ 1.011,96	\$ 93.505,41

TOTAL \$ **113.732,00**

Porcentaje de avance de obra (en proceso constructivo)

100%

VALOR DE REPOSICIÓN O COSTO.- incluyendo el valor del terreno:

LOCAL N° UNO \$ **113.732,00**

8.2 VALOR FÍSICO

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO ALÍCUOTA	m2.	27,49	\$ 735,66	\$ 20.226,59
CONSTRUCCIÓN LOCAL N° UNO	m2.	92,40	\$ 784,27	\$ 72.466,69
TOTAL			\$	92.693,29

8.3 VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
CONSTRUCCIÓN LOCAL N° UNO	m2.	92,40	\$ 5,50	\$ 508,20
			Renta/mes	\$ 508,20
TOTAL			\$	79.279,20

8.4 VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO ALÍCUOTA	m2.	27,49	\$ 735,66	\$ 20.226,59
CONSTRUCCIÓN LOCAL N° UNO	m2.	92,40	\$ 843,30	\$ 77.921,17
		92,40		
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$	98.147,77

8.5 VALOR DE VENTA RÁPIDA

LOCAL N° UNO	\$	88.332,99
---------------------	-----------	------------------

8.6 VALOR DE AVALÚO CATASTRAL

LOCAL N° UNO	\$	54.114,31
---------------------	-----------	------------------

8.7 Fundamentación de costos unitarios y metodología o enfoque utilizado para el cálculo

La valoración del bien en lo que se refiere al terreno se la realizó utilizando método comparativos con las ventas similares en el sector, mientras que para la construcción el método de reposición y se parte de los valores de la Cámara de la Construcción, aplicado factores de depreciación con las tablas de Fitto y Corvini.

8.8 Análisis Inmobiliario

Deficiencias / Atributos

En el sector se ha desarrollado edificaciones destinadas a vivienda, comercios y gestión de diferente tipología, cuenta con buenas vías de acceso, el bien interiormente cuenta con buena distribución de los espacios, iluminación y ventilación, su ubicación con relación a la ciudad de Quito es buena y su traslado en horas pico no tiene dificultades.

Bienes similares en venta (áreas, costo por m2, formas de pago, plazos. Referencias comparables)

- 1.- Vendo de oportunidad amplio local comercial con una superficie de 125,00 m2., ubicada en el sector del centro norte de Quito, edificio Torres de Almagro Avenida Cristóbal Colón, al momento remodelado, zona comercial, apto para cualesquier negocio, tiene dos ambientes, dos 1/2 baños, El Valor del local es de \$ 90.000,00 dólares; El valor por m2 es \$ 720,00 dólares c/m2..
- 2.- Vendo hermoso local N° 10 de 68,57 m2. de construcción, cerca de la universidad Católica, cuenta con dos espacios, cafetería y medio baño, parqueadero N° 10, todos los servicios, Valor \$ 90.000,00 dólares Cada m2. \$ 1.312,52 dólares.
- 3.- Vendo local en Planta Baja de 86,64 m2. de construcción ubicada en el edificio Plaza Garden con 6 años de antigüedad, sector de la universidad Católica, Valor \$ 110.000,00 dólares. El valor por m2 es \$ 1.269,62 dólares c/m2.
- 4.- Se vende local comercial de 30,00 m2. en el sector del centro norte de Quito, cerca de la Universidad Católica, Politécnica, entre otras, Valor \$ 31.000,00 Valor del m2. de local \$ 1.033,33
El valor promedio del metro cuadrado de las muestras es \$ 1.083,86 dólares.

Demanda de la zona

La demanda en la zona es normal

Facilidad de Liquidación

Cuenta con buenas posibilidades de comercialización a mediano y corto plazo.

Grupo que puede demandar el bien

Sector medio

Recomendaciones sobre el tratamiento del bien, mantenimiento y reparaciones. (para compras, adjudicaciones y daciones)

El inmueble al momento no cuenta con buen mantenimiento en forma general, tanto interiormente como en los exteriores por ser una construcción antigua.

El bien brinda condiciones de habitabilidad:

SI
NO
NO APLICA

Condicionamientos y exclusiones del avalúo

El avalúo se ha realizado en el momento y en las condiciones actuales sin considerar daños que puedan suceder en lo posterior.

Comentarios adicionales

Fecha de Entrega

Quito, 03 de enero del 2023

Elaborado por:

ARQ. SERGIO ROMERO M.

Firma:

Registro SB:

SN-2013-00275

Autorización SB:

PAQ-2013-1589