

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 del bien																																				
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 MICRO EMPRESARIAL "FUNDAMIC"			TIPO DE INMUEBLE																																					
SOLICITANTE	CORPORACIÓN DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS"			CASA		DPTO.		LOTE	HACIENDA																																
DELEGADO	0			FABRICA		EDIFICIO		LOC.	OTRO X																																
INMUEBLE QUE SE VALÚA																																									
OFICINA N° 202 SEGUNDO PISO 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 sector de La Casa de la Cultura donde se halla ubicado el edificio "GUIMISSA" en 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 una oficina N° 202 ubicada en el segundo piso, construcción que se halla en buen estado de mantenimiento y tiene aproximadamente 40 años.</p>																																									
NÚMERO DE PISOS	UNO																																								
NÚMERO DE NIVELES	UNO																																								
IDENTIFICACIÓN PREDIAL																																									
PROVINCIA	Pichincha	CANTÓN	Quito			PARROQUIA	Itchimbía																																		
CIUDAD	Quito	BARRIO	Julio Moreno D.			SECTOR CIUDAD	Norte																																		
DIRECCIÓN	OFICINA N° 202 SEGUNDO PISO 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	3648176			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



VISTA DEL INMUEBLE EN LA MANZANA

UBICACIÓN GENERAL



VISTA DEL INMUEBLE Y EDIFICIO EN EL SECTOR

RESUMEN DEL AVALÚO

ÁREA DE TERRENO	15,98 m2
VALOR POR m2	\$ 735,66
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	53,70 m2
AÑO DE LA CONSTRUCCIÓN	2021
TIPO DE CONTRUCCÓN	oficina
ALICUOTA	3,3103%
VALOR PROPORCIONAL DEL TERRENO	\$ 11.754,93
ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	53,70 m2
VALOR POR m2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 574,41
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 30.845,92
AVANCE DE OBRA A LA FECHA INSPECCIÓN	100,00%

RESUMEN VALORIZACIÓN ECONÓMICA

VALOR DE REALIZACIÓN / VENTA RÁPIDA	\$ 38.340,77
DESCUENTO POR REALIZACIÓN	\$ 4.260,09
VALOR COMERCIAL / DE MERCADO	\$ 42.600,86
VALOR AVALÚO CATASTRAL	\$ 31.449,43
OBJETO DEL AVALÚO	
VALOR FÍSICO / DE REPOSICIÓN	\$ 40.441,64
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$ 37.697,40
VALOR FÍSICO / DE REPOSICIÓN SIN INCLUIR TERRENO	\$ 42.413,14

DESTINO DE CRÉDITO

VN	VIVIENDA TERMINADA NUEVA	
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	X
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 MICRO EMPRESARIAL "FUNDAMIC"

0992432939

22 de diciembre del 2022

23 de diciembre del 2022

23 de diciembre del 2022

Actualización del bien

Determinar el Valor Justo del Mercado

TIPO DE BIEN: (situación actual del inmueble)

El inmueble Oficina está actualmente arrendada.

1. UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicación

Dirección :

OFICINA N° 202 SEGUNDO PISO 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:

3648176

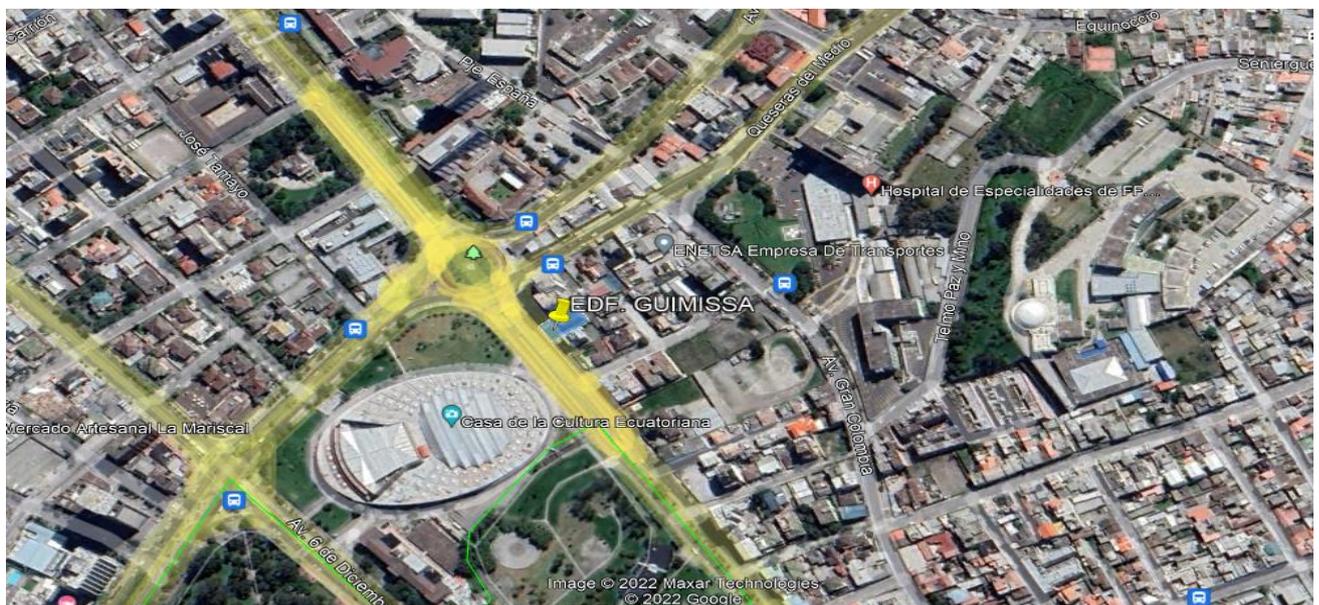
Parroquia anterior

Floresta

Coordenadas georreferenciales

- 0210942° S ; -78°494472° O

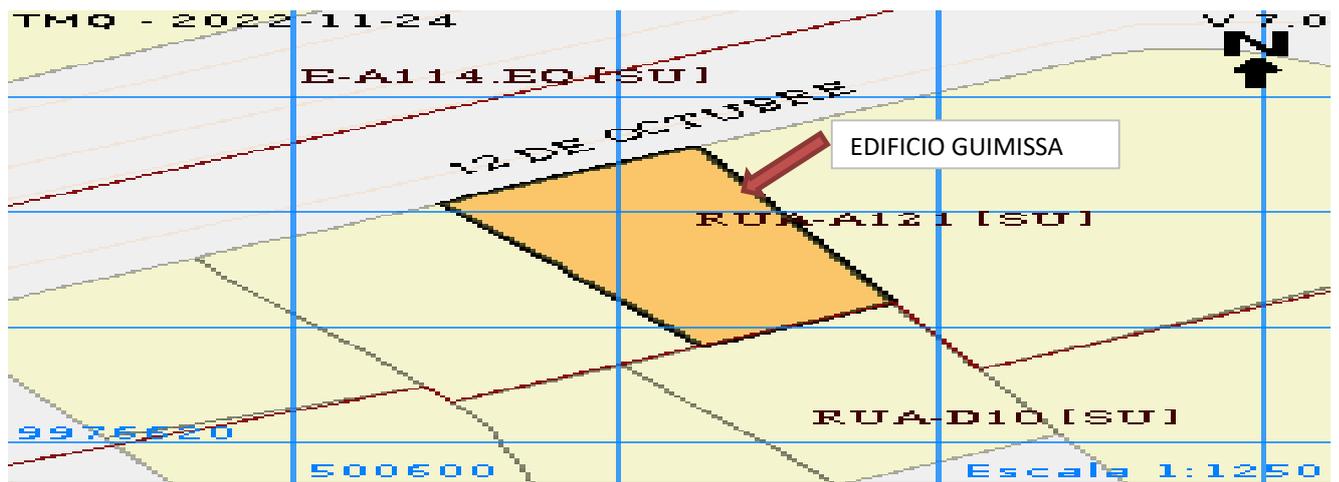
1.2 Esquema



VISTA DEL INMUEBLE Y EDIFICIO EN EL SECTOR



VISTA DEL INMUEBLE EN LA MANZANA



UBICACIÓN DEL EDIFICIO 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 DE L AOFICINA N° 202, DEL EDIFICIO GUIMISSA

3.1 En Escrituras

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	6,35 m.	Con retiro lateral.
SUR:	6,50 m.	Con retiro lateral.
ESTE:	9,20 m.	Con retiro lateral y retiro posterior.
OESTE:	9,05 m.	Con oficina 201, caja de gradas y circulación peatonal comunal.
SUPERIOR	53,70 m.	Con oficina 302
INFERIOR	53,70 m.	Con oficina 102
TOTAL SUPERFICIE:	53,70	m2

3.2 En sitio

	Dimensiones	Límites, Descripción
NORTE:	6,35 m.	Con retiro lateral.
SUR:	6,50 m.	Con retiro lateral.
ESTE:	9,20 m.	Con retiro lateral y retiro posterior.
OESTE:	9,05 m.	Con oficina 201, caja de gradas y circulación peatonal comunal.
SUPERIOR	53,70 m.	Con oficina 302
INFERIOR	53,70 m.	Con oficina 102
TOTAL SUPERFICIE:	53,70	m2

4.3. CUADRO DE ALICUOTAS DE LA PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	NIVEL	ESPACIOS M2.		VALOR DE CADA
		CUBIERTOS	ABIERTOS	
OFICINA N° 202				
Área construida	5,74	53,70		3,3103
TOTAL ALÍCUOTA				3,3103
ÁREAS TOTALES		53,70	0,00	

4.3.1 Esquema de áreas reales o implantación



DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE LA OFICINA N° 202

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 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 una Oficina signada con el N° 204, pero de acuerdo a la declaratoria de propiedad Horizontal es la N° 202, al momento se halla rentada al señor Ernesto Lucio "EALPE".

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 oficina N° 202 se halla ubicada en el edificio "GUIMISSA" al momento de la inspección se determinó que la oficina se halla 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 sector de La Casa de la Cultura donde se halla ubicado el edificio "GUIMISSA" en 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 una oficina N° 202 ubicada en el segundo piso, construcción que se halla en buen estado de mantenimiento 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 oficina N° 202, es parte del edificio "GUIMISSA", construida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, ubicada en el segundo piso nivel +5,74, interiormente con divisiones modulares a media altura para 5 puestos de trabajo, área de archivo, bodega área de sistemas y medio baño; La edificación es de estructura de hormigón armado, mampostería de bloque, enlucidas, pasteadas y pintadas interiormente y exteriormente, hormigón armado en losas de entepiso, acabados de buena calidad, en Planta Baja: hall de acceso plantas altas, dos locales comerciales su acceso se lo realiza por la avenida 12 de Octubre; Plantas altas: destinadas para oficinas con acceso vertical gradas y ascensor al momento dañado.

6.2 Estado general del bien	Nuevo	
	Bueno	x
	Regular	
	Malo	

6.3 Tipo de propiedad	Terreno	
	Casa	
	Departamento	
	Oficina	x
	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		Cuarto de servidores	x
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		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
	Sala	Piso Flotante	x	
	Puestos de trabajo	Piso Flotante	x	
Recubrimientos de pisos	Baño social	Cerámica	x	
	Recepción	Piso flotante	x	
	Archivo	Piso flotante	x	
	Parqueaderos	Piso flotante		
	Bodegas	Piso flotante	x	
	Área de cafetería	Piso flotante	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	Aluminio y Vidrio	x		
Puertas exteriores	Madera panelada	x		
Puertas interiores	Madera panelada	x		
Clósets				
Muebles de cocina				
Muebles de baño				
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



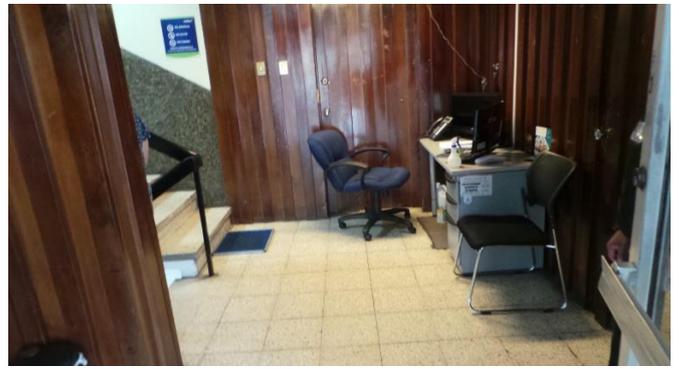
VISTA FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO GUIMIISA Y ACCESO PLANTA S ALTAS



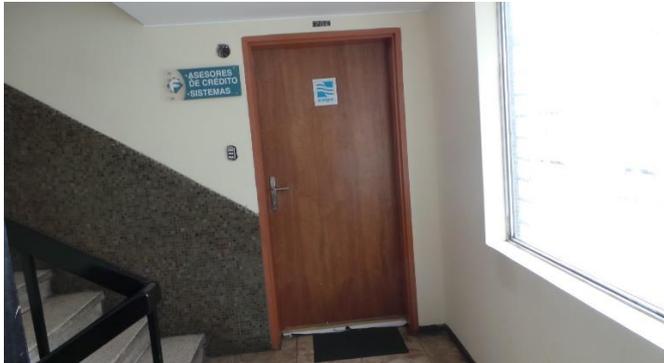
VISTA FACHADAS LATERALES EDIFICIO GUIMIISA



VISTA INGRESO PRINCIPAL CONJUNTO Y CASA N° 2



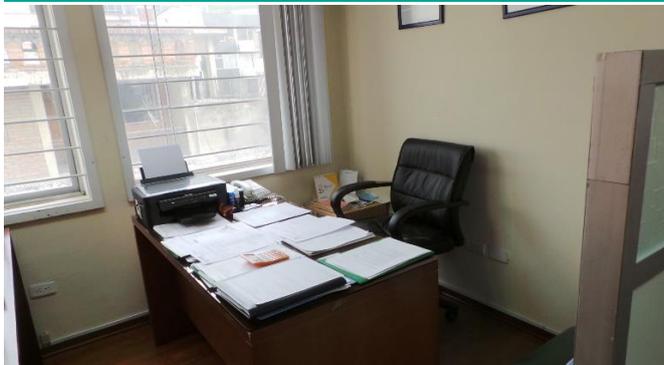
VISTAS CORREDOR DE ACCESO Y RECEPCIÓN



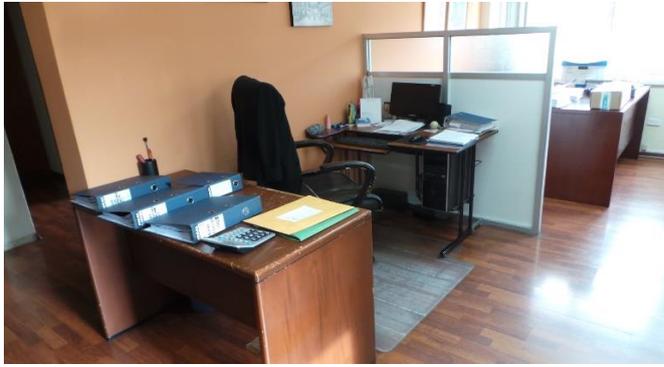
VISTA ACCESO OFICINA N° 202 Y PUESTOS DE TRABAJO



VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



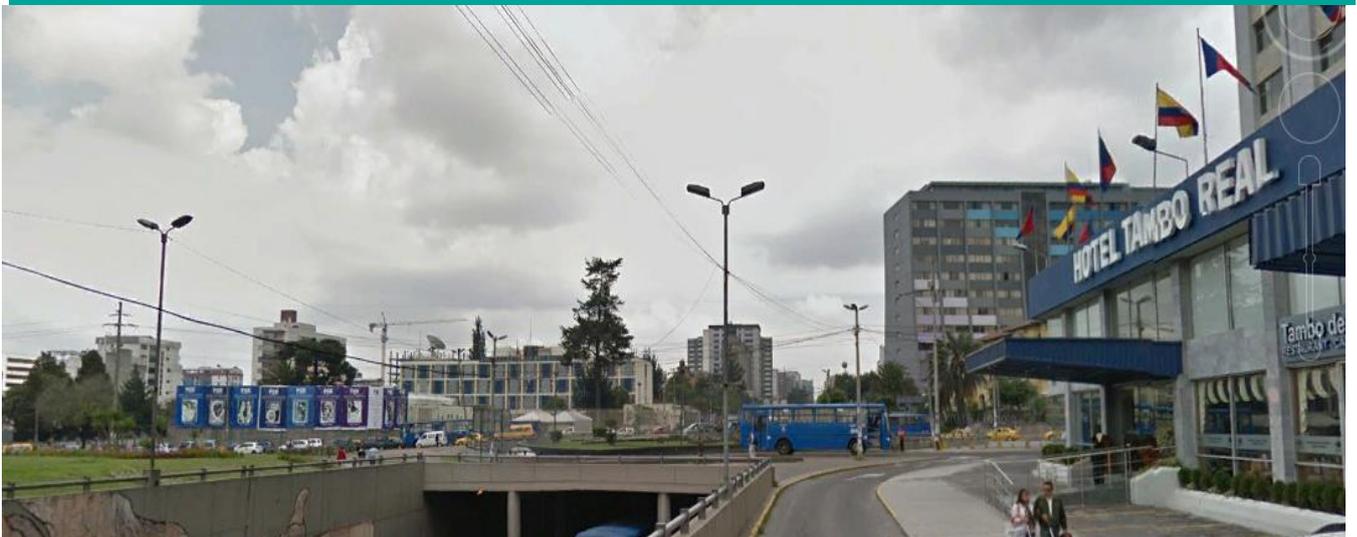
VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



VISTA INTERIOR DE LA OFICINA



VISTA DEL ENTORNO

8. AVALÚO / ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE COSTO
 ENFOQUE DE INGRESOS
 ENFOQUE DE MERCADO

x
x
x

8.1 VALOR DE REPOSICIÓN O COSTO

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO ALÍCUOTA	m2.	15,98	\$ 735,66	\$ 11.754,93
CONSTRUCCIÓN OFICINA N° 202	m2.	53,70	\$ 789,82	\$ 42.413,14

TOTAL **\$ 54.168,08**

Porcentaje de avance de obra (en proceso constructivo)

100%

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

OFICINA N° 202 **\$ 54.168,08**

8.2 VALOR FÍSICO

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO ALÍCUOTA	m2.	15,98	\$ 735,66	\$ 11.754,93
CONSTRUCCIÓN OFICINA N° 202	m2.	53,70	\$ 534,20	\$ 28.686,71

TOTAL **\$ 40.441,64**

8.3 VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
CONSTRUCCIÓN OFICINA N° 202	m2.	53,70	\$ 4,50	\$ 241,65

Renta/mes **\$ 241,65**

TOTAL **\$ 37.697,40**

8.4 VALOR DE COMERCIALIZACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
TERRENO ALÍCUOTA	m2.	15,98	\$ 735,66	\$ 11.754,93
CONSTRUCCIÓN OFICINA N° 202	m2.	53,70	\$ 574,41	\$ 30.845,92
		53,70		

TOTAL VALOR COMERCIAL **\$ 42.600,86**

8.5 VALOR DE VENTA RÁPIDA

OFICINA N° 202 **\$ 38.340,77**

8.6 VALOR DE AVALÚO CATASTRAL

OFICINA N° 202 **\$ 31.449,43**

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 oficina con una superficie de 70,00 m2., ubicada en el sector del Ejido Avenida Patria, año de construcción 1989 (33 años) tiene tres ambientes, un baño, ubicada en el tercer piso de un edificio de 10 pisos, El Valor de a oficina es de \$ 47.900,00 dólares; El valor por m2 es \$ 684,28 dólares c/m2..
2.- Vendo oficina de 77,00 m2. de construcción, en sector de la Alameda, cuenta con un solo espacio abierto, un baño, antigüedad 45 años, pisos de cerámica , ascensor, ubicada en el quinto piso, todos los servicios, Valor \$ 50.000,00 dólares Cada m2. \$ 649,35 dólares.
3.- Vendo oficina de 40,00 m2. de construcción ubicada en la avenida 18 de Septiembre y amazonas , frente al hotel Colón, dispone de área e secretaria, Valor \$ 38.000,00 dólares. El valor por m2 es \$ 950,00 dólares c/m2.
El valor promedio del metro cuadrado de las muestras es \$ 761,21 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	<input checked="" type="checkbox"/>
NO	<input type="checkbox"/>
NO APLICA	<input type="checkbox"/>

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