



## INFORME DE TASACIÓN

AAC-2017-0395.2



**CLIENTE:** CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS  
CONAFIPS

---

**TIPO DE BIEN:** OFICINA

---

**PROVINCIA:** PICHINCHA

---

**CIUDAD:** QUITO

---

**PARROQUIA:** MARISCAL SUCRE

---

**DIRECCIÓN:** AV. PATRIA Y AV. AMAZONAS, EDIFICIO PATRIA, OFICINA 12 - 02(C)

---

**SOLICITA:** CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS

---

**FECHA:** 29 DE MAYO DE 2017

---

**DOCUMENTO:** ORIGINAL

---

**AUTORIZACIÓN:** Registro Superintendencia de Bancos: PA-2005-713  
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNP-320  
Oficio: SBS-INJ-2005-0395

Número de Avalúo: AAC-2017-0395.2

Institución:	Corporacion Nacional de Finanzas populares y Solidarias	Nombre del Propietario:	
Funcionario a cargo:	Abg. Fernando Palma Juez de Coactiva	Nombre del Cliente:	Corporacion Nacional de Finanzas populares y Solidarias CONAFIPS
Oficina:	Cuenca, Florencio Astudillo	Teléfono del Cliente:	0998920097
Finalidad del avalúo:	Valor Comercial	Fecha de Inspección:	23 de Mayo de 2017
Fecha de Asignación:	17 de Mayo de 2017		

TIPO DE BIEN:

Oficina

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:

1.1. Ubicación.

Dirección:	Av. Patria y Av. Amazonas, edificio Patria, oficina 12 - 02(C)		
Provincia:	Pichincha	Parroquia escritura:	----
Cantón:	Quito	Parroquia actual:	Mariscal Sucre
Ciudad:	Quito	Código Catastral:	---

Ubicación Geográfica:

Latitud: LA. 0.20751° PCS.

Longitud: LO. 78.497562 PCO.

1.2. Esquema de ubicación.



VISTA DE ACCESO PRINCIPAL



ESQUEMA DE UBICACIÓN

2.- SITUACIÓN LEGAL:

2.1. Propiedad Horizontal.

SI

NO

2.2. Documentación legal.

Tipo:	Modificatoria de Declaratoria de Propiedad Horizontal
Otorgada por:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
A Favor de:	Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito
Notaría:	Vigésima novena del cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez
Fecha:	20 de Octubre del 1999
Fecha de Inscripción:	2 de diciembre de 2002
Observaciones:	La documentación legal no detalla la parroquia de ubicación del inmueble

2.3. Linderos característicos del terreno.

Los linderos fueron verificados en sitio y si corresponden a lo detallado en la documentación legal y que se adjunta en el Anexo 1.

**3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:**

**3.1. Plusvalía.**  Media - Alta

**3.2 Estrato Socioeconómico.**  Medio Alto

Observaciones:

**3.3. Clasificación de la zona.**

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

Observaciones:

**3.3.1. Zonificación.** Código:

COS-PB	<input type="text" value="40"/>	%	Altura	<input type="text" value="60"/>	m.	Frete mínimo	<input type="text" value="20"/>	m.
COS TOTAL	<input type="text" value="800"/>	%	Nº de Pisos	<input type="text" value="20"/>		Lote mínimo	<input type="text" value="1000"/>	m <sup>2</sup> .

**3.4. Facilidades de la Zona.**

Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Colectivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Vías: Asfaltadas	<input checked="" type="checkbox"/>
Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoquinadas	<input type="checkbox"/>
Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/>	Cercanía Zonas Comerciales	<input checked="" type="checkbox"/>	Empedradas	<input type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>	Bordillos	<input checked="" type="checkbox"/>	Tierra / Lastre	<input type="checkbox"/>
Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>	Alumbrado público	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormigón	<input type="checkbox"/>

Observaciones:

**3.5. Vulnerabilidad del Sector.**

Riesgo de Inundación	<input type="checkbox"/>	Contaminación ambiental central	<input type="checkbox"/>
Riesgo de deslaves	<input type="checkbox"/>	Contaminación sonora cercana	<input type="checkbox"/>

Observaciones:

**3.6. Hitos de la Zona.**

**4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:**

**4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.**

<b>Forma.</b>		<b>Topografía.</b>		<b>Ubicación.</b>	
Regular	<input checked="" type="checkbox"/>	Plana	<input checked="" type="checkbox"/>	Esquinero	<input type="checkbox"/>
Irregular	<input type="checkbox"/>	Inclinado	<input type="checkbox"/>	Medianero	<input checked="" type="checkbox"/>

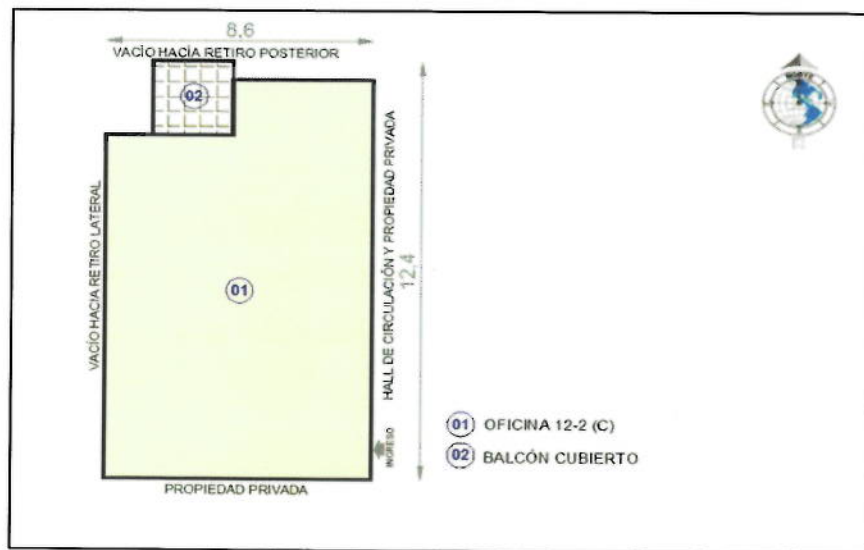
**4.2. Tipo de propiedad.**

Actividades desarrolladas dentro del inmueble:

**4.3. Características de la edificación en estudio.** Nº de Plantas:

**4.4. Descripción General del bien y Distribución interna.**

El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Mariscal Sucre, en la Av. Patria y Av. Amazonas, edificio Patria, oficina 12-02 (C), el edificio Patria se implanta sobre un terreno de forma regular, topografía plana y ubicación medianera, la oficina destinada al uso administrativo, cuenta con la siguiente distribución arquitectónica:  
 Área de oficinas, bodegas, balcón cubierto, medio baño, actualmente sin uso.  
 La edad del inmueble es 39 años aproximadamente, dato tomado en función de la fecha en la que fue realizada la Declaratoria de Propiedad Horizontal (4 de Diciembre de 1978), debido a que la persona que atendió al perito en la inspección no pudo proporcionar esta información.



**4.5. Estado de la Edificación.**

Terminado	<input checked="" type="checkbox"/>	Remodelado	<input type="checkbox"/>	Años estimados de remodelación:	<input type="checkbox"/>
En construcción	<input type="checkbox"/>	En remodelación	<input type="checkbox"/>	Años estimados de construcción:	<input type="checkbox"/> 39

**4.6. Áreas Comunes / Servicios Propios del inmueble.**

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

Especifique:

**4.7. Seguridad.**

Central Telefónica	<input checked="" type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peat.	<input checked="" type="checkbox"/>	Guardiania	<input checked="" type="checkbox"/>
Citéfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehic.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistema de Alarma	<input checked="" type="checkbox"/>
Tarjeta Magnética	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>	Cámaras de Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/>

**4.7.1. Seguridad contra incendios.**

Sprinklers	<input checked="" type="checkbox"/>	Extintores	<input checked="" type="checkbox"/>	Señalización	<input checked="" type="checkbox"/>
Siamesa	<input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego	<input checked="" type="checkbox"/>	Gabinets	<input type="checkbox"/>
Hidrantes	<input checked="" type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>		

**4.8. Descripción Detallada:**

**4.8.1. Estructura.**

		E*
Estructura:	Hormigón Armado	B
Estructura de la Cubierta:	Hormigón Armado	B
Cubiertas:	Losa de Hormigón Armado	B
Piso/entrepiso:	Hormigón Armado	B
Tumbados:	Chafados	B
Mampostería interna/externa:	Ladrillo	B
Escaleras:	Marmetón	B

**4.8.2. Acabados.**

	Recubrimiento de pisos	Recubrimiento de paredes	E*
Oficina	Piso Flotante	Estucado - Pintado	B
Recubrimientos			
Cocina			
Baños:	Cerámica	Cerámica	B
Terraza:	Baldosa	Estucado - Pintado Fachaleta	B

Parqueos:	----	----	----
Carpintería	Puerta exterior:	Aluminio	B
	Puerta principal:	Madera	B
	Puertas interiores:	Madera Aluminio	B
	Clósets:	----	----
	Muebles de cocina:	----	----
	Muebles de Baño:	----	----
Otros:	----	----	
Instalaciones Eléctricas:	Empotradas	----	B
Instalaciones Sanitarias:	PVC	----	B
Instalaciones de Agua Potable:	PVC	----	B
Instalaciones Telefónicas / Cable:	Empotradas	----	B
Instalaciones de Gas:	----	----	----
Cerraduras:	Fighter	----	B
Piezas eléctricas:	Nacionales	----	B
Piezas Sanitarias:	Edesa	----	B
Grifería:	Edesa	----	B
Ventanería:	Aluminio Natural	----	B
Rejas:	En puertas	----	B
Obras Complementarias:	----	----	----
Nivel de Acabados:	Medio		
4.9. Estado General del bien.	Bueno		

**5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:**





**OFICINA 12-02(C) - ÁREAS DE OFICINAS**



**OFICINA 12-02(C) - MEDIO BAÑO**



**OFICINA 12-02(C) - BODEGA**



**OFICINA 12-02(C) - BALCÓN CUBIERTO**

**6.- CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES:**

**6.1. Actividades realizadas en la propiedad.**

Si No Desconozco

- X  ¿Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- X  ¿Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad ahora, o en el pasado?
- X  ¿Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
- X  ¿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.

**6.2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes.**

Si No Desconozco

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

**6.3. Otros posibles problemas ambientales.**

Si No Desconozco

- X  ¿Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- X  ¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?

- X ¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo?. En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- X ¿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 la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

**6.4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad.**

Si No Desconozco

- X ¿En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- X ¿Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- X ¿Está la propiedad situada o adyacente a áreas medioambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- X ¿La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

**6.MÉTODOS APLICADOS:**

**6.1.Terrenos.**

Se consideran dos métodos de cálculo:

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.

**6.2.Construcciones.**

El valor comercial de las edificaciones se determina a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Para la obtención de este valor se analiza las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (cámaras de la construcción, distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación.

A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de: edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permitiéndonos determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

**7.AVALÚO:**

**Valor de Realización**

Concepto	Edad	Uni.	Cantidad	P. Unitario	Avance de obra	P. Total
Terreno según alicuota	---	m <sup>2</sup>	13,58	\$ 818,47	----	\$ 11.116,36
Oficina12 - 02 (C)	39	m <sup>2</sup>	110,26	\$ 408,97	100,00%	\$ 45.094,08
<b>TOTAL:</b>						<b>56.210,44</b>

Observaciones

**De acuerdo a información proporcionada por el cliente, el inmueble valorado se encuentra embargado de acuerdo al proceso coactivo JUICIO N°. JC-CONAFIPS-038-15-FP.**

'Las dimensiones relevadas en sitio coinciden con las descritas en la documentación legal proporcionada por el cliente.

'Para la obtención del valor por m2 de terreno se realiza el análisis potencial y comparativo de referentes ubicados dentro de la zona donde se implanta el bien, dentro del análisis potencial se obtiene un valor por m2 de terreno de \$ 917,75 y dentro del análisis comparativo se obtiene como valor por m2 de terreno \$ 901,06; considerando que dentro de la zona actualmente existe escasa oferta de bienes similares, se realiza la homogenización de dichos valores, se tiene como resultado un valor por m2 de terreno de \$ 909,41.

'El valor asignado a la construcción está dado en función de su tipología constructiva (hormigón armado), nivel de acabados (medio), edad (39 años) y estado de conservación (bueno).

Es importante mencionar que el balcón cubierto no se valora como rubro adicional, debido a que su valor se encuentra endosado al valor total del inmueble.

En la escritura entregada se detalla la alícuota en valores decimales, para el cálculo del área de terreno proporcional en función de la alícuota se transforma este valor en porcentaje.

**7.1. Analisis Inmobiliario.**

Deficiencias del Mercado

-----

Bienes similares en venta, (áreas, costo por m<sup>2</sup>)

Tipo:	Oficina (arriendo)	Área de Terreno:	----	Área de Construcción:	94,00 m <sup>2</sup>
Valor Comercial:	\$ 70.200	Ubicación:	Av. Patria y Av. Amazonas, edificio Patria		
Valor/m <sup>2</sup> Terreno:	----	Valor/m <sup>2</sup> Construc.:	\$ 746,81	Edad:	39
				Uso actual:	Oficina
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	099742791 7	Fecha de verificación:	26/05/2017

Tipo:	Oficina	Área de Terreno:	----	Área de Construcción:	146,00 m <sup>2</sup>
Valor Comercial:	\$ 128.000	Ubicación:	Calle Reina Victoria y calle 18 de Septiembre		
Valor/m <sup>2</sup> Terreno:	----	Valor/m <sup>2</sup> Construc.:	\$ 876,71	Edad:	35
				Uso actual:	Oficina
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	099830567 0	Fecha de verificación:	26/05/2017

Tipo:	Casa	Área de Terreno:	1700,00 m <sup>2</sup>	Área de Construcción:	900,00 m <sup>2</sup>
Valor Comercial:	\$ 1.100.000	Ubicación:	Calle 9 de Octubre y calle 18 de Septiembre		
Valor/m <sup>2</sup> Terreno:	\$ 551,53	Valor/m <sup>2</sup> Construc.:	\$ 180,43	Edad:	50
				Uso actual:	Ninguno
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	099808196 6	Fecha de verificación:	26/05/2017

Demanda de la zona

Media - Alta - Zona consolidada.

Facilidad de Liquidación

Largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente).

Grupo económico que puede demandar el bien

Personas y/o inversionistas de ingresos económicos medios.

**7.2. Valor Catastral**

De acuerdo al pago predial del año 2017 el avalúo comercial es de 38121,86 Usd.

**7.3. Valor de Realización o de Venta Rápida.**

Se considera el 10% debido a las posibilidades de venta en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble tiene una edad de más de 20 años que tiene un costo de 0 a 100000, con un tiempo de venta dentro del largo plazo (más de 12 meses aproximadamente) y se encuentra bien ubicada.

**Fecha de Entrega:**

29 de mayo de 2017

**Firma depositario judicial:**

**Perito Avaluador:**

Arq. Mónica Casco  
Registro SBS-PVQ-2015-1746

**Nivel de aprobación:**

Gerencia Técnica

**Firma de responsabilidad:**

Registro: SBS-PA-2005-713  
Oficio: SBS-INJ-2005-0395

**ACURIO Y ASOCIADOS S.A.**

**Nota:** Este certificado es evidencia y reporta nuestros hallazgos al momento y lugar de la inspección. Nuestro informe está limitado únicamente a una inspección de las áreas accesibles y no puede determinar inconvenientes derivados de fallas internas en estructuras y componentes no visibles.

El presente informe tiene una vigencia de un año, pasado un plazo de 30 días después de su fecha de emisión, Acurio & Asociados dará por hecho su total aceptación.

# INFORME DE TASACIÓN

Código: TAS - 04.03

Ref.: MC-TAS

## ANEXO 1

### LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS

#### CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE

ÍTEM	ALÍCUOTA	Límites					ÁREA
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	
Lote del terreno	----	En una longitud de 23.20 m, propiedad del señor Raul Guarderas	En una longitud de 23.20 m, la Av. Patria	En una longitud de 39.80 m, propiedad de COFIEC	En una longitud de 39.70 m, propiedad del Señor Ernesto Albornoz	----	928.00 m <sup>2</sup>
Oficina 12-02(C)	1,46357%	Fachada Norte en 8.60 m	Hall-cajón de ascensores en 8.60 m	Fachada oriental en 12.40 m	Oficina C en 12.47 m	Oficina D del N+43.20	110.2625 m <sup>2</sup>

**Alícuota Total:** 1,46357%

### LINDEROS COMPROBADOS EN SITIO

#### CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE

ÍTEM	ALÍCUOTA	Límites					ÁREA
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	
Lote del terreno	----	En una longitud de 23.20 m, propiedad del señor Raul Guarderas	En una longitud de 23.20 m, la Av. Patria	En una longitud de 39.80 m, propiedad de COFIEC	En una longitud de 39.70 m, propiedad del Señor Ernesto Albornoz	----	928.00 m <sup>2</sup>
Oficina 12-02(C)	1,46357%	Vacio hacia retiro posterior en 8.60 m	Hall de circulación en 8.60 m	Propiedad privada en 12.40 m	Vacio hacia retiro lateral en 14.45 m	Propiedad privada del N+43.20	110.2625 m <sup>2</sup>

**Alícuota Total:** 1,46357%

**Nota:** Datos verificados en sitio y concuerdan con la documentación legal.

#### Observaciones:

En el cuadro de linderos de la documentación legal se detalla el inmueble valorado como OFICINA 12-02, sin embargo, en el cuadro de áreas y alícuotas, se la designa como OFICINA 12 C, para la presente valoración se la nombra como OFICINA 12-02 (C).