



INFORME DE TASACIÓN

AAC-2017-0379.2



CLIENTE: CORPORACIÓN 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 12-04 (B)

SOLICITA: CORPORACIÓN 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

	ACURIO & ASOCIADOS	Fecha: 2016-09-30
	INFORME DE TASACIÓN / 2017	Revisión: 2 Código: TAS - 04.03 Ref.: MC - TAS

Número de Avalúo: AAC-2017-0379.2

Institución:	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias	Nombre del Propietario:	
Funcionario a cargo:	Abg. Fernando Palma Juez de Coactiva	Nombre del Cliente:	Corporación 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 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 12-04 (B)

Provincia:	Pichincha	Parroquia escritura:	----
Cantón:	Quito	Parroquia actual:	Mariscal Sucre
Ciudad:	Quito	Código Catastral:	----

Ubicación Geográfica:

Latitud: LA. 0.207407° PCS. Longitud: LO. 78.497474° PCO.

1.2. 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 de Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdéz
Fecha:	20 de octubre de 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. 3.2 Estrato Socioeconómico.

Observaciones:

3.3. Clasificación de la zona.

Comercial	<input type="text" value="x"/>	Industrial	<input type="text" value="----"/>	Agrícola	<input type="text" value="----"/>
Residencial	<input type="text" value="----"/>	Financiera	<input type="text" value="x"/>	Otras	<input type="text" value="----"/>

Observaciones:

3.3.1. Zonificación. Código:

COS-PB	<input type="text" value="40"/>	%	Altura	<input type="text" value="60"/>	m.	Frente 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 ² .

3.4. Facilidades de la Zona.

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

Observaciones:

3.5. Vulnerabilidad del Sector.

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

Observaciones:

3.6. Hitos de la Zona.

Parque El Ejido y banco Internacional, junto al inmueble, Casa de la Cultura Ecuatoriana, ubicada a 0,25 Km. del bien.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma.		Topografía.		Ubicación.	
Regular	<input type="text" value="x"/>	Plana	<input type="text" value="x"/>	Esquinero	<input type="text" value="----"/>
Irregular	<input type="text" value="----"/>	Inclinado	<input type="text" value="----"/>	Medianero	<input type="text" value="x"/>

4.2. Tipo de propiedad.

Oficina

Actividades desarrolladas dentro del inmueble:

Administrativas

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 - 04 (B), 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 capacitación, recepción, cafetería, medio baño, área de oficina y balcón cubierto.
 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"/>	Guardianía	<input checked="" type="checkbox"/>
Citófono	<input checked="" type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehic.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistema de Alarma	<input type="checkbox"/>
Tarjeta Magnética	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>	Cámaras de Vigilancia	<input 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 type="checkbox"/>	Gabinets	<input type="checkbox"/>
Hidrantes	<input checked="" type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>		

4.8. Descripción Detallada:

E* (Estado): MB - Muy bueno, B - Bueno, R - Regular, M - Malo.

4.8.1. Estructura.

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

4.8.2. Acabados.

	Recubrimiento de pisos.	Recubrimiento de paredes.	E*
Recubrimientos	Oficina: Alfombra ----	Estucado - Pintado ----	B
	----	----	----
	Cocina: Cerámica ----	Cerámica ----	B
	Baños: Baldosa ----	Estucado - Pintado ----	B
Terraza: ----	----	----	----
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
	PVC ----		B
	PVC ----		B
	Empotradas ----		B
Instalaciones Sanitarias:	----		----
Instalaciones de Agua Potable:	----		----
Instalaciones Telefónicas / Cable:	----		----
Instalaciones de Gas:	----		----
Cerraduras:	Broaden ----		B
	Veto ----		B
	Edesa ----		B
	Edesa ----		B
	Aluminio Natural ----		B
	En puertas ----		B
	----		----
Piezas eléctricas:	Medio		
	Bueno		

Nivel de Acabados:

4.9. Estado General del bien.

5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:





OFICINA 12-04 (B) - ÁREA DE OFICINAS



OFICINA 12-04 (B) - BALCÓN CUBIERTO



OFICINA 12-04 (B) - ÁREA DE OFICINAS



OFICINA 12-04 (B) - ÁREA DE OFICINAS



OFICINA 12-04 (B) - MEDIO BAÑO



OFICINA 12-04 (B) - PARQUEADERO 18

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.



INFORME DE TASACIÓN

Código: TAS - 04

Ref.: MC-TAS

7.AVALÚO:

Valor de Realización

Concepto	Edad	Uni.	Cantidad	P. Unitario	Avance de obra	P. Total
Terreno según alicuota	---	m ²	10,46	\$ 818,47	---	\$ 8.562,72
Oficina 12-04 (B)	39	m ²	84,93	\$ 408,97	100,00%	\$ 34.734,86
TOTAL:						43.297,58

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 alicuota en valores decimales, para el cálculo del área de terreno proporcional en función de la alicuota se transforma este valor en porcentaje.

7.1.Análisis Inmobiliario.

Deficiencias del Mercado

Bienes similares en venta, (áreas, costo por m²)

Tipo:	Oficina (arriendo)	Área de Terreno:	---	Área de Construcción:	94,00 m ²
Valor Comercial:	\$ 70.200	Ubicación:	Av. Patria y Av. Amazonas, edificio Patria		
Valor/m ² Terreno:	---	Valor/m ² Construc.:	\$ 746,81	Edad:	39
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	0997427917	Fecha de verificación:	26/05/2017

Tipo:	Oficina	Área de Terreno:	---	Área de Construcción:	146,00 m ²
Valor Comercial:	\$ 128.000	Ubicación:	Calle Reina Victoria y calle 18 de Septiembre		
Valor/m ² Terreno:	---	Valor/m ² Construc.:	\$ 876,71	Edad:	35
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	0998305670	Fecha de verificación:	26/05/2017

Tipo:	Casa	Área de Terreno:	1700,00 m ²	Área de Construcción:	900,00 m ²
Valor Comercial:	\$ 1.100.000	Ubicación:	Calle 9 de Octubre y calle 18 de Septiembre		
Valor/m ² Terreno:	\$ 551,53	Valor/m ² Construc.:	\$ 180,43	Edad:	50
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	0998081966	Fecha de verificación:	26/05/2017

Demanda de la zona

Media - Alta - Zona consolidada.

Facilidad de Liquidación

Mediano plazo (6 a 9 meses aproximadamente).



INFORME DE TASACIÓN

Código: TAS - 04

Ref.: MC-TAS

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 29364,14 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 mediano plazo (6 a 9 meses aproximadamente) y se encuentra bien ubicada.

Fecha de Entrega:

29 de mayo de 2017

Firma depositario judicial:

Perito Avaluador:

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

Nivel de aprobación:

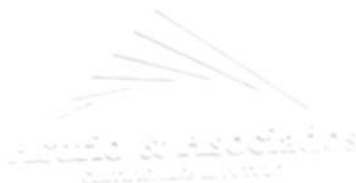
Gerencia Técnica

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.



ANEXO 1
LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE								
ÍTEM	ALÍCUOTA	Límites						ÁREA
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR	
Lote de terreno	----	En una longitud de 23,20 m, propiedad del señor Raúl Guarderas	En una longitud de 23,20 m, la avenida 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 ²
Oficina 12-04 (B)	1,12736%	Hall - cajón de ascensores en 8,60 m	Fachada sur en 8,60 m	Fachada oriental en 12,40 m	Oficina A en 12,47 m	Oficina B del N+43,20	Oficina B del N+37,40	84,9325 m ²

Alicuota Total: 1,12736%

LINDEROS COMPROBADOS EN SITIO

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE								
ÍTEM	ALÍCUOTA	Límites						ÁREA
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR	
Lote de terreno	----	En una longitud de 23,20 m, propiedad del señor Raúl Guarderas	En una longitud de 23,20 m, la avenida 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 ²
Oficina 12-04 (B)	1,12736%	Hall - cajón de ascensores en 8,60 m	Fachada sur en 8,60 m	Fachada oriental en 12,40 m	Oficina A en 12,47 m	Oficina B del N+43,20	Oficina B del N+37,40	84,9325 m ²

Alicuota Total: 1,12736%

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 12-04, sin embargo, en el cuadro de áreas y alícuotas, se la designa como OFICINA 12 B, para la presente valoración se la nombra como OFICINA 12-04 (B)