

HOJA DE RESUMEN DEL AVALUO



IMAGEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	:	EDIFICIO APARTAMENTOS
DIRECCION DEL INMUEBLE	:	CALLE: Miguel de Santiago, S./Número, Edificio Departamentos "Le Paysage"
	:	LOTE: 240
	:	SECTOR: Puente No. 5
	:	PARROQUIA: Conocoto
	:	CIUDAD: Quito
	:	CANTON: Quito
	:	PROVINCIA: Pichincha
TERRENO TOTAL (Según Alicuota)	:	654,50 m ²
CONSTRUCCIONES	:	709,20 m ²
VALOR DEL AVALUO	\$ USD :	576.981,00
PROPIETARIO	:	SEGUNDO GILBERTO CUJANO OROZCO Y SRA.
PRESENCIA INSPECCION	:	Byron Cujano
SOLICITADO POR	:	SEGUNDO GILBERTO CUJANO OROZCO
FECHA DE LA SOLICITUD	:	Enero 21 del 2019
FECHA DE LA INSPECCION	:	Enero 23 del 2019
FECHA DEL INFORME	:	Enero 30 del 2019

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Arq. Patricio Coronel Miño
Reg. Profesional: P 3484 - AM 29 25
Registro SuperBancos: PA-2003-550
Reg. Supercompañías: SC. RNP. 387
Registro AEPA No. 076

INFORME DE AVALUO

Objetivo del Avalúo	:	Valor Comercial del Inmueble
Propósito del Avalúo	:	Garantía Hipotecaria
Solicitado por	:	SEGUNDO GILBERTO CUJANO OROZCO
Fecha de la Solicitud	:	Enero 21 del 2019
Fecha de Inspección	:	Enero 23 del 2019
Fecha de Entrega	:	Enero 30 del 2019
Presencia Inspección	:	Byron Cujano
Propietario	:	SEGUNDO GILBERTO CUJANO OROZCO Y SRA.
Tipo de Inmueble	:	EDIFICIO APARTAMENTOS

1.- DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURAS	☒	PLANOS	☒	REGIMEN DE LA PROPIEDAD	
NINGUNO	☐	OTROS	☐	INDIVIDUAL	☒
CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD	☒			PUBLICA	☐
				COLECTIVA	☐
				NUDA	☐
				PROPIEDAD HORIZONTAL	
				SI	☒
				NO	☐

2.- DATOS DE ESCRITURA

2.1.- ESCRITURA DE LA PROPIEDAD

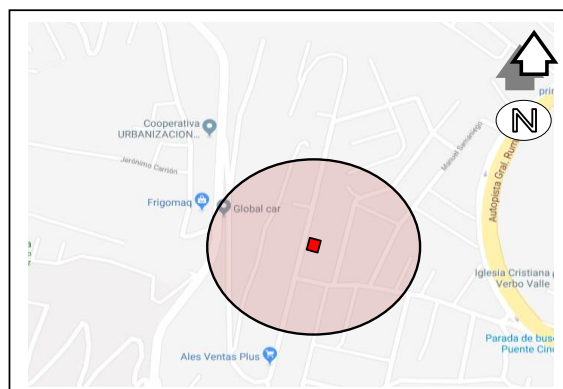
Tipo de Escritura	:	Declaratoria de Propiedad Horizontal
A favor de	:	SEGUNDO GILBERTO CUJANO OROZCO Y SRA.
Notaría	:	Octogésima Quinta del Cantón Quito, Magister Santiago Alvarez Altamirano
Fecha	:	Noviembre 16 del 2016
Reg. Propiedad	:	Abril 06 del 2017

3.- UBICACIÓN

CALLE:	Miguel de Santiago, S./Número, Edificio Departamentos "Le Paysage"	NORMATIVA MUNICIPAL:	A8 (A603-35)
BARRIO	240	No. PREDIO:	3640616
SECTOR:	Puente No. 5	COS %:	35%
PARROQUIA:	Conocoto	CUS %:	105%
CIUDAD:	Quito	ALTURA :	12 m.
CANTON:	Quito	PISOS:	3
PROVINCIA:	Pichincha	DESIDAD POBLACIONAL:	125 Hab. / Ha.
PAIS:	Ecuador	Latitud:	-0.273897 S / Longitud: -78.493712 O
		C. CATAS.:	21404 12 039 001 101001
		RETIROS:	
		FRONTAL:	5 m
		LATERAL:	3 m
		POSTERIOR:	3 m



FACHADA PRINCIPAL



CROQUIS DE UBICACIÓN

4.- LINDEROS AREAS Y DIMENSIONES

LOTE GENERALES DEL LOTE DE TERRENO No. 240

		ESCRITURA	SITIO
NORTE:	Con lote No. 239	35,00 m	35,00 m
SUR:	Con lote No. 241	35,00 m	35,00 m
ESTE:	Con lote No. 223	18,70 m	18,70 m
OESTE:	Con calle Miguel de Santiago (antes calle "E")	18,70 m	18,70 m

AREA TOTAL EN SITIO 654,50 m²

AREA TOTAL SEGUN ESCRITURA 654,50 m²

ALICUOTA TOTAL SEGUN ESCRITURA

5.- ENTORNO URBANISTICO Y SERVICIOS

CARACTERISTICAS URBANAS

TIPOLOGIA					
RESIDENCIAL	☒	COMERCIAL	☐	INDUSTRIAL	☐
RURAL	☐	OTRO	☐		

ZONIFICACION					
URBANA	☒	SUBURBANA	☐	RURAL	☐
OTROS	☐	AGRICOLA	☐		

ESTRATO SOCIAL					
BAJO	☐	MEDIO	☒	MEDIO ALTO	☐
ALTO	☐				

NIVEL CONSOLIDACION URBANA					
BAJO	☒	MEDIO	☐	ALTO	☐
OTROS	☐				

ALTURA EDIFICACION PREDOMINANTE					
1 piso	☐	2 pisos	☐	3 pisos	☒
4 pisos	☐	Otros	☐		

6.- CONDICIONES DE LA VIA



CALLE MIGUEL DE SANTIAGO

TRAFICO	
ALTO	☐
MEDIO	☐
BAJO	☒
TIPO DE VIA	
PRIMER ORDEN:	☒
SEGUNDO ORDEN:	☐
TRANSPORTE	
LIVIANO	☒
SERVICIO PUBLICO	☐
URBANO	☐
INTERPARROQUIAL	☐
INTERPROVINCIAL	☐

ACERAS	
ADOQUINAS	☐
ENCEMENTADAS	☒
NINGUNA	☐
BORDILLOS	
HORMIGÓN	☒
NINGUNO	☐
VIA	
ASFALTADA	☐
HORMIGÓN	☐
ADOQUINADAS	☐
EMPEDRADAS	☒
TIERRA	☐

7.- SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR

INST. HIDRAULICAS					
AGUA POTABLE	☒	AGUA ENTUBADA	☐	POZO	☐
				RIEGO	☐
				PERMANENTE	☐
INST. SANITARIAS				INST. ELECTRICAS	
ALCANTARILLADO	☒			RED AEREA	☒
ALCANTARILLADO FLUVIAL	☐			RED SUBTERRANEA	☐
POZO SEPTICO	☐			TRANSFORMADOR	☐
POZO CIEGO	☐			GENERADOR	☐
				ALUMBRADO PUBLICO	☒

8.- CARACTERISTICAS SINGULARES DEL TERRENO

FORMA		TOPOGRAFIA		SENTIDO PENDIENTE		LOCALIZACION	
REGULAR	☒	PLANO	☐	ASCENDENTE	☐	ESQUINERO	☐
IRREGULAR	☐	PENDIENTE	☐	DESCENDENTE	☒	MEDIANERO	☒
POLIGONAL	☐			ONDULADO	☐		
ENTORNO CIRCUNDANTE				EQUIPAMIENTO DEL SECTOR			
CENTROS DE CULTO RELIGIOSO	☒	INST. BANCARIAS	☐	RESIDENCIAL	☒	Viviendas Unifamiliares de hasta 3 Pisos de Altura, Balneario Filip Spa, Carpintería Ortopec, Mecánica Automotriz Tesa, Iglesia Cristiana Verbo Valle, Coop. De Taxis Urb. Monjas; entre otros referentes del sector.	
CENTROS RECREATIVOS	☐	INST. PRIVADAS	☒	INDUSTRIAL	☐		
COMERCIOS	☒	INST. PUBLICAS	☐	AGRICOLAS	☐		

9.- CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE

USO DE CONSTRUCCION	ESTILO	N° PISOS	IMPLANTACION		
Vivienda	Moderno	3	Adosada ☐	Aislada ☒	Continua ☐
CONDICIONES FISICAS			EDAD	CERRAMIENTO	
MANTENIMIENTO	CONSERVACION				
NUEVO ☒	NUEVO ☒		0 - 5 AÑOS ☒	BLOQUE (Enlucido y Pintado) ☒	
FRECUENTE ☐	SATISFACTORIA ☐		6 - 10 AÑOS ☐	LADRILLO ☐	
EVENTUAL ☐	REGULAR ☐		11 - 20 AÑOS ☐	HORMIGON (Visto) ☒	
NINGUNO ☐	DEFICIENTE ☐		21 - 30 AÑOS ☐	PIEDRA DECORATIVA ☒	
			31 - 40 AÑOS ☐	NINGUNO ☐	
			MAS DE 41 AÑOS ☐	CERCA ELECTRICA ☐	
				OTROS ☐	
CALIDAD DE ACABADOS					
LUJO ☐	MUY BUENO ☒	BUENO ☐	ESTANDAR ☐	ECONOMICO ☐	

9-A.- ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL EDIFICIO (Plantas Baja y Altas)

DESCRIPCIÓN	MATERIAL	ESTADO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	ESTADO
ESTRUCTURA	HORMIGON ARMADO ☒	A	VENTANAS	ALUMINIO (Anodizado Negro) ☒	A
	PORTICOS METÁLICOS ☐			MADERA ☐	
	MIXTA ☒			VIDRIO (Claro) ☒	
	PORTANTE ☐				
PISOS	HORMIGON ☒	A	MUEBLES DE COCINA	MELAMINICOS ☒	A
	MICHINALES ☐		POSFORMADOS ☐		
SOBREPISOS	TABLONCILLO ☐	A	MESONES DE COCINA	GRANITO (Importado) ☒	A
	PORCELANATO ☒		POSFORMADOS ☐		
	1/2 DUELA (Eucalipto) ☒		CLOSETS	MADERA (Tríplex) ☐	A
	ALFOMBRA ☐		MELAMINICOS ☒		
ESCALERAS	HORMIGON (Piedra Pizarra) ☒	A	MUEBLES DE BAÑOS	MADERA ☐	A
	METALICAS ☐		MELAMINICOS ☒		
	PIEDRA SILLAR ☐		MESONES DE BAÑOS	PORCELANATO ☐	A
CUBIERTA	LOSA (Dec) ☒	A	PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERIAS	GRANITO (Importado) ☒	
	VIDRIO (Arenado) ☒		NACIONALES (FV, Monocom.) ☒		
	VIGA METÁLICA ☐		IMPORTADAS ☐		
TUMBADO	GYPSUM (Estucado y Pintado) ☒	A	INST. ELECTRICAS	EMPOTRADAS ☒	A
	1/2 DUELA ☒		VISTAS ☐		
	VIDRIO (Tempaldo) ☒		PIEZAS ELECTRICAS	PLACA PLASTICA (Veto) ☒	A
PAREDES EXT.	DRYWALL ☐	A	INST. SANITARIAS	PLACA METALICA ☐	
	BLOQUE ☒		EMPOTRADAS ☒	A	
	PANELES ☐		VISTAS ☐		
PAREDES INT.	DRYWALL ☐	A	PINTURA INT.	CAUCHO ☒	A
	BLOQUE ☒			ESTUCO VENECIANO ☐	
	PANELES ☐			PIEDRA DECOR. ☐	
PUERTAS EXT.	MADERA (Panelada Color) ☐	A		PINTURA EXT.	
	ALUMINIO (Pint. Electrostat.) ☐		CAUCHO ☒		
	REJA DE SEGURIDAD ☐		HORMIGON (Visto) ☒		
	MDF (Sólida) ☒		BLOQUE (Decorativo) ☒		
PUERTAS INT.	MADERA (Panelada Color) ☐	A	OTROS	PIEDRA DECORATIVA ☐	A
	VIDRIO TEMPLADO ☐			ENLUCIDO ☐	
	MDF (Tamborada) ☒			LADRILLO REVOCADO ☐	
CERRADURAS	Spain ☒	A			
	ASCENSOR(Mitsubishi 13 P.) ☐		PORTERO ELECTRICO ☒		
	PUERTA A. DE GARAGE ☒		GENERADOR ELECTRICO ☐		
	SALA USO COMUNAL ☐		INGRESO ELECTROMAGNET. ☐		
	GUARDIANIA (24 Horas) ☐		AREAS VERDES (Recreativas) ☒		
INSTALACIONES ESPECIALES DEL EDIFICIO	OTROS ☐			SISTEMA VIDEO CONTROL ☐	
% DE AVANCE DE OBRA					100,00%
DEPRECIACIÓN EDAD Y MANTENIMIENTO					100,00%

10.- DISTRIBUCION DE AMBIENTES

EDIFICACION

VIVIENDA No. 101

Planta Subsuelo: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Area de Lavado y Secado, 1 Dormitorio Máster con Baño Completo y Vestidor, 2 Dormitorios, 1 Baño Completo, Balcón Cubierto, Jardín.

VIVIENDA No. 102

Planta Baja: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Area de Lavado y Secado, 1 Dormitorio Máster con Baño Completo y Vestidor, 2 Dormitorios, 1 Baño Completo, Balcón Cubierto.

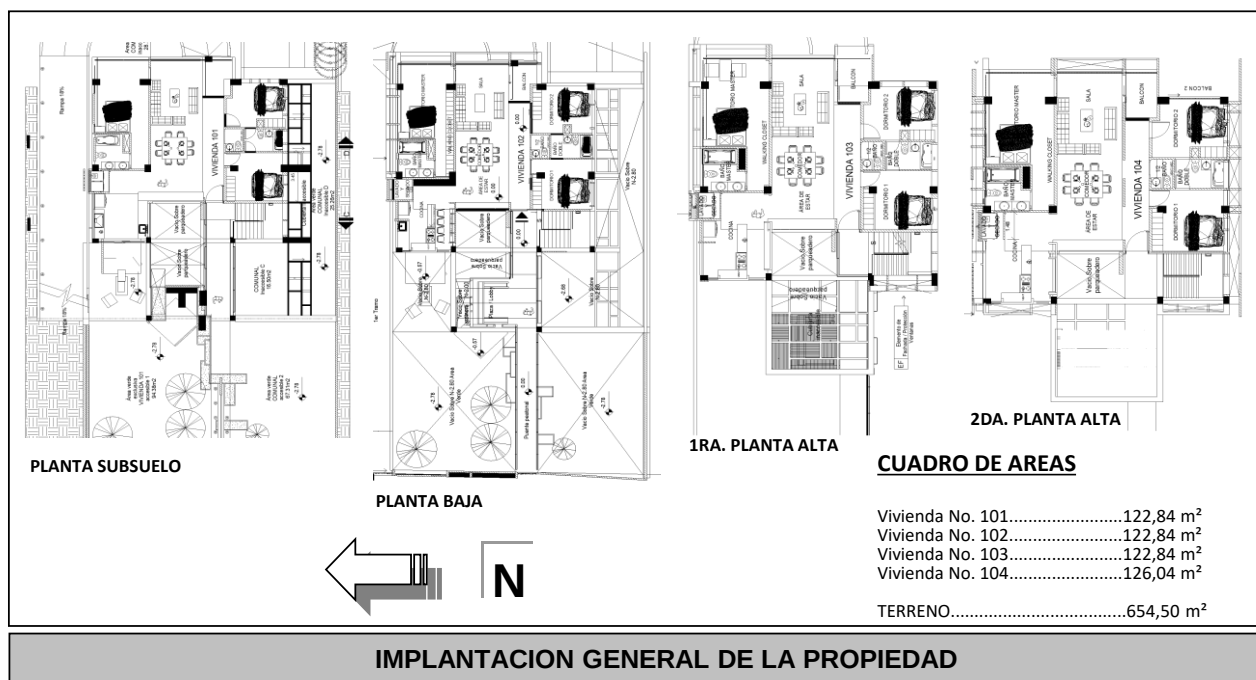
VIVIENDA No. 103

1ra. Planta Alta: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Area de Lavado y Secado, 1 Dormitorio Máster con Baño Completo y Vestidor, 2 Dormitorios, 1 Baño Completo, Balcón Cubierto.

VIVIENDA No. 104

2da. Planta Alta: Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Area de Lavado y Secado, 1 Dormitorio Máster con Baño Completo y Vestidor, 2 Dormitorios, 1 Baño Completo, Balcón Cubierto.

11.- IMPLANTACION



12.- VALORACION

ESTUDIO DE MERCADO EN EL SECTOR DE CONOCOTO - PUENTE 5

DIRECCION	AREA m ²	VALOR USD \$	COSTO \$/m ²
Lote de terreno Conocoto, sector Puente 5. Info. 0983307409	1.286,00	110.000,00	85,54
Lote de terreno Conocoto, sector Puente 5. Info. MARCO GONZALEZ -0995831933	600,00	40.000,00	66,67
Lote de terreno Conocoto, sector Puente 5. Info. Maria Teresa Tapia / 244-4600 / 244-7111 / 244-4457	670,00	70.000,00	104,48
COSTO PROMEDIO USD/m2			85,56

FACTORES BASICOS PARA TERRENOS		ITEM	OFICINAS
Geometría del terreno	1,00	COSTO EDIFICACION (FC+25%)	\$ 947,10
Topografía terreno	1,00	Vida útil	65
Tipo de vía	1,00	Edad	0
Cerramiento	1,00	Vida Remanente	65
Servicios básicos	1,00	% Edad	0,00%
Factor	1,00	Estado	Columna 1
COSTO DE TERRENO / m²		Tablas FC	0,00
Costo Valor m²	\$ 85,56	Residual	0,1
		Depreciación	0
		Equivalente	0,00%
		COSTO + DEP.	947,10
VALOR TOTAL	\$ 85,56	VALOR	\$ 947,10

13.- AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

VIVIENDA 1

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Vivienda No.101	16,7508	113,10 m²	119,083 m²	947,10	100,00%	100,00%	947,10	112.783,14
Balcón No. 101	0,5289		3,76 m²	568,26	100,00%	100,00%	568,26	2.136,65
TOTAL	17,2797	113,10 m²	122,84 m²					114.919,79
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								114.919,79
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								114.919,79
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								113,10 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								9.676,49
AVALUO TOTAL \$								124.596,28
VALOR DE REALIZACION \$								118.366,47

VIVIENDA 1

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Jardín Exclusivo 101	13,2759	86,89 m²	94,38 m²	28,41	100,00%	100,00%	28,41	2.681,61
TOTAL		86,89 m²	94,38 m²					2.681,61
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								2.681,61
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								2.681,61
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								86,89 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								7.434,40
AVALUO TOTAL \$								10.116,01
VALOR DE REALIZACION \$								9.610,21

VIVIENDA 1

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 3	1,6528	10,82 m²	11,75 m²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	4.451,36
TOTAL		10,82 m²	11,75 m²					4.451,36
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								4.451,36
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								4.451,36
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								10,82 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								925,55
AVALUO TOTAL \$								5.376,91
VALOR DE REALIZACION \$								5.108,06

VIVIENDA 1

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 4	1,6528	10,82 m ²	11,75 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	4.451,36
TOTAL		10,82 m²	11,75 m²					4.451,36
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								4.451,36
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								4.451,36
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								10,82 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								925,55
AVALUO TOTAL \$								5.376,91
VALOR DE REALIZACION \$								5.108,06

VIVIENDA 1

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Bodega 3	0,7694	5,04 m ²	5,47 m ²	331,48	100,00%	100,00%	331,48	1.813,22
TOTAL		5,04 m²	5,47 m²					1.813,22
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								1.813,22
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								1.813,22
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								5,04 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								430,86
AVALUO TOTAL \$								2.244,07
VALOR DE REALIZACION \$								2.131,87

VIVIENDA 2

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Vivienda No. 102	16,7508	113,10 m ²	119,083 m ²	947,10	100,00%	100,00%	947,10	112.783,14
Balcón No. 102	0,5289		3,76 m ²	568,26	100,00%	100,00%	568,26	2.136,65
TOTAL	17,2797	113,10 m²	122,84 m²					114.919,79
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								114.919,79
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								114.919,79
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								113,10 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								9.676,49
AVALUO TOTAL \$								124.596,28
VALOR DE REALIZACION \$								118.366,47

VIVIENDA 2

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 1	1,7583	11,51 m ²	12,50 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	4.735,48
TOTAL		11,51 m²	12,50 m²					4.735,48
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								11,51 m²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								984,63
AVALUO TOTAL \$								5.720,12
VALOR DE REALIZACION \$								5.434,11

VIVIENDA 2

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 2	1,7583	11,51 m ²	12,50 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	4.735,48
TOTAL		11,51 m ²	12,50 m ²					4.735,48
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								11,51 m ²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								984,63
AVALUO TOTAL \$								5.720,12
VALOR DE REALIZACION \$								5.434,11

VIVIENDA 2

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Bodega 2	0,7694	5,04 m ²	3,76 m ²	331,48	100,00%	100,00%	331,48	1.246,38
TOTAL		5,04 m ²	3,76 m ²					1.246,38
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								1.246,38
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								1.246,38
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								5,04 m ²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								430,86
AVALUO TOTAL \$								1.677,24
VALOR DE REALIZACION \$								1.593,38

VIVIENDA 3

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Vivienda No. 103	16,7508	113,10 m ²	119,083 m ²	947,10	100,00%	100,00%	947,10	112.783,14
Balcón No. 103	0,5289		3,76 m ²	568,26	100,00%	100,00%	568,26	2.136,65
TOTAL	17,2797	113,10 m ²	122,84 m ²					114.919,79
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								114.919,79
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								114.919,79
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								113,10 m ²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								9.676,49
AVALUO TOTAL \$								124.596,28
VALOR DE REALIZACION \$								118.366,47

VIVIENDA 3

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 5	1,7583	11,51 m ²	12,50 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	4.735,48
TOTAL		11,51 m ²	12,50 m ²					4.735,48
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								11,51 m ²
V. UNIT./m²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								984,63
AVALUO TOTAL \$								5.720,12
VALOR DE REALIZACION \$								5.434,11

VIVIENDA 3

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 6	1,7583	11,51 m ²	12,50 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	4.735,48
TOTAL		11,51 m ²	12,50 m ²					4.735,48
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								4.735,48
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								11,51 m ²
V. UNIT./m ²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								984,63
AVALUO TOTAL \$								5.720,12
VALOR DE REALIZACION \$								5.434,11

VIVIENDA 3

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Bodega 1	0,7750	5,07 m ²	5,51 m ²	331,48	100,00%	100,00%	331,48	1.826,48
TOTAL		5,07 m ²	5,51 m ²					1.826,48
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								1.826,48
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								1.826,48
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								5,07 m ²
V. UNIT./m ²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								433,99
AVALUO TOTAL \$								2.260,47
VALOR DE REALIZACION \$								2.147,45

VIVIENDA 4

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Vivienda No. 104	16,7508	116,04 m ²	119,083 m ²	947,10	100,00%	100,00%	947,10	112.783,14
Balcón 01 No. 104	0,5289		3,76 m ²	568,26	100,00%	100,00%	568,26	2.136,65
Balcón 02 No. 104	0,4501		3,20 m ²	568,26	100,00%	100,00%	568,26	1.818,43
TOTAL	17,7298	116,04 m ²	126,04 m ²					116.738,21
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								116.738,21
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								116.738,21
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								116,04 m ²
V. UNIT./m ²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								9.928,55
AVALUO TOTAL \$								126.666,76
VALOR DE REALIZACION \$								120.333,42

VIVIENDA 4

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 7	1,8638	12,20 m ²	13,25 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	5.019,61
TOTAL		12,20 m ²	13,25 m ²					5.019,61
TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$								5.019,61
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$								5.019,61
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)								12,20 m ²
V. UNIT./m ²								85,56
AVALUO DEL TERRENO \$								1.043,71
AVALUO TOTAL \$								6.063,33
VALOR DE REALIZACION \$								5.760,16

VIVIENDA 4

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Estacionamiento 8	1,8638	12,20 m ²	13,25 m ²	378,84	100,00%	100,00%	378,84	5.019,61
TOTAL		12,20 m²	13,25 m²					5.019,61

TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$	5.019,61
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	5.019,61
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)	12,20 m²
V. UNIT./m²	85,56
AVALUO DEL TERRENO \$	1.043,71
AVALUO TOTAL \$	6.063,33
VALOR DE REALIZACION \$	5.760,16

VIVIENDA 4

DESCRIPCION NIVEL PA	ALICUOTA PARCIAL %	TERRENO ALICUOTA	AREA DE CONST.	V/UNITARIO REPOSICION	% AVANCE CONSTRUC.	% EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Bodega 4	0,7750	5,07 m ²	5,51 m ²	331,48	100,00%	100,00%	331,48	1.826,48
TOTAL		5,07 m²	5,51 m²					1.826,48

TOTAL VALOR REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES \$	1.826,48
TOTAL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES \$	1.826,48
AREA DEL TERRENO (Según Alícuota)	5,07 m²
V. UNIT./m²	85,56
AVALUO DEL TERRENO \$	433,99
AVALUO TOTAL \$	2.260,47
VALOR DE REALIZACION \$	2.147,45

13.1.- AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCION	MEDIDA (ml-m ²)	V/UNITARIO REPOSIC.	V/U REAL	TOTAL
Cerramiento (Bloque Revocado)	107,40	113,65	113,65	12.206,18
			-	-
			-	-

TOTAL VALOR DE REPOSICION DE LAS OBRAS ADICIONALES \$	12.206,18
TOTAL AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES \$	12.206,18
VALOR DE REALIZACION \$	11.595,88

13.2.- AVALUO DE TERRENO

AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO (Según Alícuota)	654,50 m²
V. UNIT./M²	85,56
AVALUO DEL TERRENO \$	55.999,20

ALICUOTA PARCIAL %	100,000
---------------------------	----------------

AREA DE CONSTRUCCION TOTAL / m²	709,20
---	---------------

AVALUO DE EDIFICACIONES	\$ 461.497,58
AVALUO DE O. ADICIONALES	\$ 59.484,22
AVALUO DEL TERRENO	\$ 55.999,20
AVALUO TOTAL	\$ 576.981,00
VALOR DE OPORTUNIDAD	\$ 548.131,95
AVALUO DE REPOSICION	\$ 520.981,80
AVALUO CATRALSTAL (2019)	\$ 510.670,53

14.- FUNDAMENTACION DE LOS VALORES UNITARIOS:

Se valoran a partir de los precios de reposición a nuevo, afectados por factores de depreciación por edad y mantenimiento.

Para el cálculo de las edificaciones se ha utilizado como valor de Reposición, el precio por metro cuadrado obtenido de los Costos Directos de edificación (casillero de acabados de vivienda multifamiliar), valor \$ 395,31 por m²., contenidos en el informe trimestral de la Cámara de Construcción de Quito y multiplicados por un factor de Costos Indirectos del 15%. Para la depreciación se estimó una vida útil de 65 años, de acuerdo al tipo de construcción. Se utilizó un Factor de Comercialización del 25%.

Para el cálculo del costo metro cuadrado de terreno se utilizó el Método de Potencial Desarrollo, con los valores de la oferta de venta de los bienes inmuebles del sector.

15.- APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL:

La plusvalía del sector se considera de tipo media, la expectativa económica es estable, la factibilidad comercial es mediata. Para calcular el valor de Venta Inmediata, se utilizó como factor el 5%, por efectos de conservación y mantenimiento.

El bien valorado tiene buenas posibilidades de comercialización y presenta un respaldo favorable para cualquier Garantía Hipotecaria, debido a que se encuentra ubicado en una zona residencial y Comercial, focalizado para clientes de recursos económicos medios, medios altos.

DOCUMENTOS ADICIONALES:

Anexos al informe y como parte del mismo se adjunta un archivo fotográfico del bien a valorar.

Quito, Enero 30 del 2019

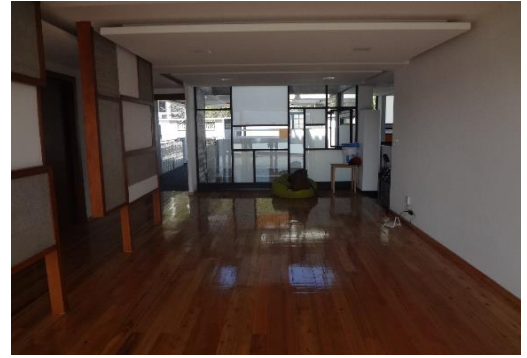


ANEXOS

REPORTE FOTOGRAFICO



AREA SOCIAL



COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL



DORMITORIO MASTER



BAÑO COMPLETO

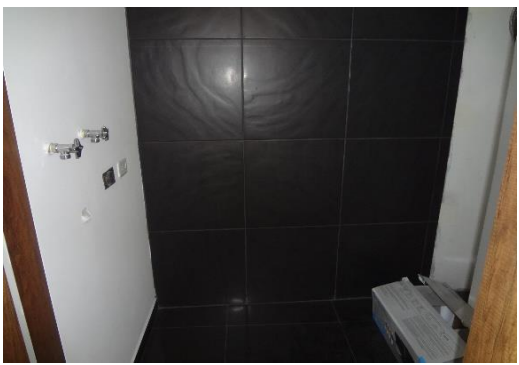
REPORTE FOTOGRAFICO



DORMITORIOS



BAÑO COMPLETO



CUARTO DE MAQUINAS



DESAYUNADOR



BALCON CUBIERTO



TERRAZA ACCESIBLE

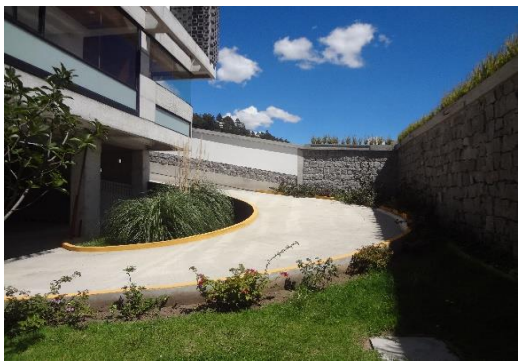
REPORTE FOTOGRAFICO



BODEGAS



ESTACIONAMIENTOS



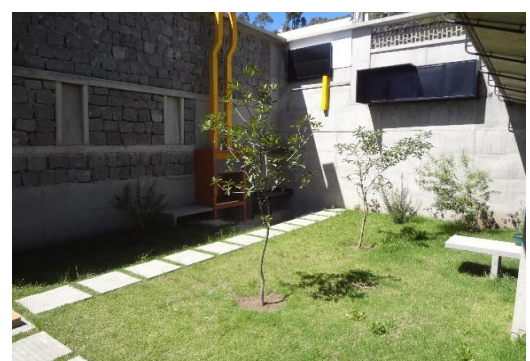
CIRCULACION VEHICULAR



1/2 BAÑO SERVICIO



BBQ



JARDINES COMUNALES

RESUMEN DE VALORES POR UNIDADES DE VIVIENDA

EDIFICIO LE PAYSAGE						
No.	TIPO DE INMUEBLE	SUPERFICIE m ² /ml.	VALOR DE REPOSICION	VALOR COMERCIAL	VALOR DE OPORTUNIDAD	VALOR CATASTRAL
1	Vivienda 101	122,84	114.919,79	124.596,28	118.366,47	142.220,58
	Jardín Exclusivo 101	94,38	2.681,61	10.116,01	9.610,21	
	Estacionamiento 3	11,75	4.451,36	5.376,91	5.108,06	
	Estacionamiento 4	11,75	4.451,36	5.376,91	5.108,06	
	Bodega 3	5,47	1.813,22	2.244,07	2.131,87	
	SUBTOTAL	151,81	128.317,33	147.710,18	140.324,68	
2	Vivienda 102	122,84	114.919,79	124.596,28	118.366,47	122.162,47
	Estacionamiento 1	12,50	4.735,48	5.720,12	5.434,11	
	Estacionamiento 2	12,50	4.735,48	5.720,12	5.434,11	
	Bodega 2	3,76	1.246,38	1.677,24	1.593,38	
	SUBTOTAL	151,60	125.637,14	137.713,76	130.828,07	
3	Vivienda 103	122,84	114.919,79	124.596,28	118.366,47	122.179,19
	Estacionamiento 5	12,50	4.735,48	5.720,12	5.434,11	
	Estacionamiento 6	12,50	4.735,48	5.720,12	5.434,11	
	Bodega 1	5,51	1.826,48	2.260,47	2.147,45	
	SUBTOTAL	153,35	126.217,23	138.296,99	131.382,14	
4	Vivienda 104	126,04	116.738,21	126.666,76	120.333,42	124.108,29
	Estacionamiento 7	13,25	5.019,61	6.063,33	5.760,16	
	Estacionamiento 8	13,25	5.019,61	6.063,33	5.760,16	
	Bodega 4	5,51	1.826,48	2.260,47	2.147,45	
	SUBTOTAL	158,05	128.603,92	141.053,88	134.001,19	
	Obras Adicionales	107,40	12.206,18	12.206,18	11.595,88	
	TOTAL	709,20	520.981,80	576.981,00	548.131,95	510.670,53