

## INFORME DE AVALÚO

**Titular del inmueble**    **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Cia. Ltda.**

**Tipo de inmueble :**        **OFICINAS**



**Valor del avalúo**

**\$ 265.449,68**

**El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS**

**INFORME DE AVALÚO**

Titular del bien inmueble **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Cia. Ltda.**  
 Documentos entregados: **Escrituras**  
**Pago de impuesto predial**  
 Fecha de inspección : 13 de enero de 2026  
 Fecha entrega informe : 9 de febrero de 2026

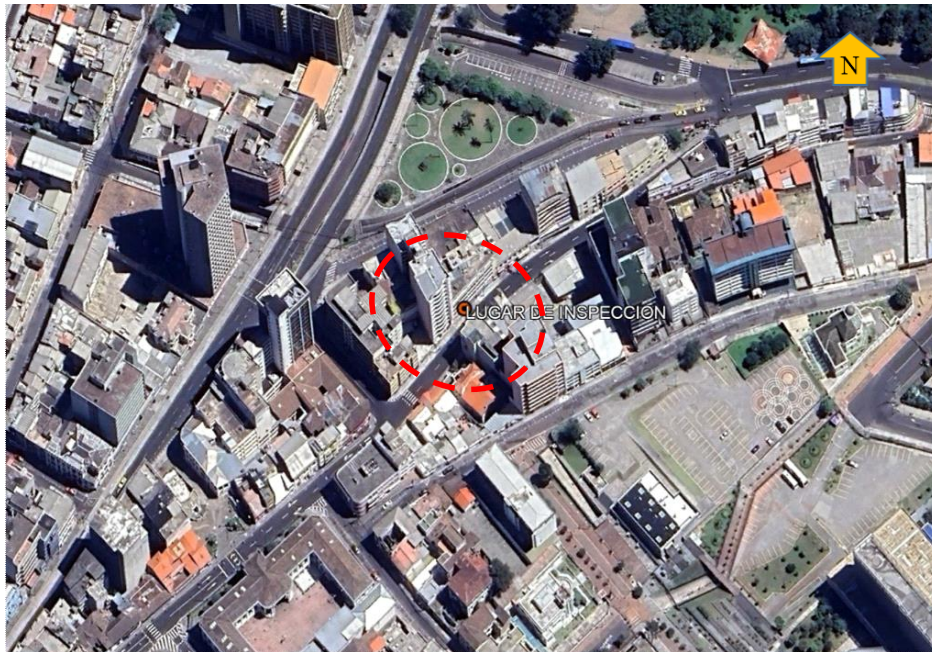
**1.- TIPO DE BIEN:** OFICINAS

PROPIETARIO: **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Cia. Ltda.**  
 RUC: **1090033456001**

**1.1.- Ubicación**

Dirección: **Av. Tarqui N15-65, Edificio Pierrottet**  
 Provincia: **Pichincha** Parroquia: **San Blas**  
 Cantón: **Quito** Referencia: **Sector El Ejido**  
 Clave catastral **1020210006**

**1.2.- Esquema:** CROQUIS DE UBICACIÓN



Vínculo de Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/xud5VzkETUKcjLvaA>

**2.- REFERENCIAS**

**2.1.- Propiedad horizontal** SI  NO

**2.2.- Título de adquisición**

Tipo:	Compraventa e hipoteca abierta
Otorgada por:	Fideicomiso Basa_Banco Amazonas S.A.
A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Cía. Ltda.
Fecha de escritura:	31 de mayo de 2006
Notaría:	Tercera del Cantón Quito
Fecha de registro:	12 de octubre de 2006
Datos de registro:	Tomo: 137, Repertorio: 66282

**2.3.- LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO PIERROTTET**

Norte: Propiedad de la señora Lola Aguirre de León.  
 Sur: Casa de la señora Zoila de Garcés.  
 Oriente: Calle Luis Felipe Borja.  
 Occidente: La avenida Tarqui.  
 Área total del terreno del Edificio: 686.00 m2

**3.- LINDEROS**

**3.1 LINDEROS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE**

**PLANTA BAJA**  
 Noroeste: 5.03 m con la avenida Tarqui; 4.57 m con pared medianera y local comercial del señor Castillo; 2.60 m con pared medianera y ducto de ascensores; Sureste: 15.35 m con muro de contención.  
 Noreste: 21.19 m con pared propia y propiedad particular.  
 Suroeste: \* 15.71 m con pared medianera y local comercial del señor Castillo; 3.88 m con pared medianera y ducto de ascensores; 6.67 m con muro de contención.

**MEZANINE**  
 Noroeste: 12.05 m con vacío sobre acera de la avenida Tarqui; 1.94 m con pared medianera y local adyacente mezanine; 4.41 m con pared medianera y vivienda de conserje; 2.34 m con pared medianera y cámara de transformación.  
 Sureste: 13.63 m con calle Luis Felipe Borja; 0.50 m con pared medianera y ducto de aire; 6.48 m con pared medianera y vivienda del conserje; 2.58 m con pared medianera y área de circulación peatonal comunal.  
 Noreste: 21.08 m con pared propia y propiedad particular; 2.18 m con pared medianera y ducto de aire; 1.82 m con pared medianera y vivienda del conserje.  
 Suroeste: 2.94 m con pared medianera y área de circulación peatonal comunal; 7.55 m con pared medianera, cámara de transformación y ducto de ascensores; 5.37 m con pared medianera, vivienda del conserje y ducto de aire; 7.16 m con pared medianera y local adyacente mezanine; 6.76 m con pared medianera y local adyacente mezanine.  
 El área total del Almacén Norte N°1, según consta en los títulos de propiedad y el informe técnico, expresada en letras es de Cuatrocientos treinta y tres metros cuadrados con ochenta

**4.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA**

- 4.1.- Plusvalía:** Media\_Alta
- 4.2.- Clasificación:** Residencial\_comercial
- 4.3.- Zonificación** Uso principal: Comercial
- 4.4.- Facilidades del sector**

Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>
Luz	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>
Transporte colectivo	<input checked="" type="checkbox"/>
Alumbrado Publico	<input checked="" type="checkbox"/>

Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/>
Vías: Asfaltadas	<input checked="" type="checkbox"/>
Bordillos	<input checked="" type="checkbox"/>
Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>

**4.5.- Nivel de vulnerabilidad del sector**

Riesgo de inundación	NO
Riesgo de deslaves	NO
Contaminación Ambiental cercana	NO
Contaminación sonora cercana	NO

**4.5.1.- Nivel de consolidación del Sector:** Consolidada

**4.6.- Descripción general del sector**

El inmueble se localiza frente al Parque El Ejido , en una zona de uso institucional y comercial consolidada con un índice de saturación del 100%. El sector dispone de infraestructura completa de servicios básicos y principales vías de acceso como las avenidas 10 de Agosto, 6 de Diciembre, Tarqui y 12 de Octubre. En su entorno inmediato se ubican entidades como la Contraloría General del Estado, el Ministerio de Trabajo, la Asamblea Nacional y el Hospital Eugenio Espejo

**5.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN****5.1.- Descripción del bien y distribución interna**

El inmueble se identifica como el Almacén Norte N°1 del Edificio Pierrottet , el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal y desarrolla su distribución interna en dos niveles: una planta baja (nivel 0,00) que consta de un local comercial con frentes a la Av. Tarqui y a la Av. Luis Felipe Borja , equipada internamente con un área de caunter de recepción, gerencia, divisiones modulares para oficinas y un medio baño con sanitarios nacionales ; y un mezanine (nivel +3,00 m) que cuenta con sala de espera, áreas de archivo, sala de capacitación y oficinas con divisiones modulares , además de baños diferenciados para hombres y mujeres con paredes revestidas de cerámica de piso a techo y accesorios de línea FV. En cuanto a sus instalaciones y acabados, el bien posee tubería empotrada con accesorios nacionales para los sistemas eléctricos y telefónicos , un ingreso principal de aluminio y vidrio con protecciones metálicas enrollables , y pisos que alternan cerámica y porcelanato en la planta baja con cerámica, moqueta de caucho y piso flotante en el mezanine , todo sobre paredes de bloque enlucido y pintado. Finalmente, el edificio ofrece infraestructura técnica que incluye un ascensor con capacidad para ocho personas , sistema contra incendios en cada piso , cisterna hidroneumática y servicio de guardianía las 24 horas

**5.2.- Estado general del bien** Bueno

**5.3.- Características del bien**

Forma: **Regular** Topografía: **Plano** Ubicación: **Medianero**

Área del local (m<sup>2</sup>): **433,62**

**5.4.- Especificaciones Técnicas y Acabados de la edificación****5.4.1.- Generalidades**

Estado de conservación: **Bueno**  
Entorno socio-económico: **Medio\_Alto**

**5.4.2.- Tipología constructiva del edificio:**

Cimentación y Estructura

Cimentación: Hormigón ciclópeo y hormigón armado.

Estructura: Constituida por plintos, muros perimetrales, columnas, cadenas, vigas y entrepisos de hormigón armado.

Escaleras: Construidas en hormigón armado.

Cubierta: Losa de hormigón armado.

Edad de la construcción: Se estima en cuarenta y cuatro años

**5.4.2.- Tipología constructiva del inmueble inspeccionado:**

	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Estructura		Hormigón		
Contrapiso		Hormigón		
Entrepiso		Hormigón		
Paredes Exteriores		Bloque		
Paredes Interiores		Bloque		
Enlucidos fachada		Alisado		
Enlucidos Interiores		Alisado		
Cubierta		losa		

Acabados

	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Planta Baja (Nivel 0.00)				
Local Comercial:		Cerámica		
Caunter de Recepción:		Cerámica		
Oficina de Gerencia:		Cerámica		
Área de Oficinas:		Cerámica		
Medios Baños:		Cerámica		
Mezanine (Nivel +3.00)	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Sala de Espera:		Cerámica		
Oficinas Administrativas:		Cerámica		
Sala de Capacitación:		Cerámica		
Área de Archivo:		Cerámica		
Baños de Hombres y Mujeres:		Cerámica		
Recubrimiento de paredes y otros	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Espacios de oficinas		Alisado		
Baños :		Cerámica		
Puertas Exteriores		Cortinas enrolla- bles		
Ventanas		Aluminio y Vidrio		
Tumbados	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Planta baja		Gypsum		
Planta alta		Cielo falso		

**6.- ANÁLISIS INMOBILIARIO****6.1.- Análisis de liquidación****6.1.1.- Grupo que pueda demandar el bien**

Familias con nivel de ingresos: Medio

**6.1.2.- Demanda de la zona:** Buena**7.- METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**

Se analizó mediante el Método Comparativo o de Mercado:

La diferencia en el mayor costo unitario del mezanine respecto de la planta baja se justifica por su mayor complejidad técnica, estructural y constructiva. A diferencia del nivel inferior, que se apoya directamente sobre el contrapiso firme, el mezanine requiere una estructura elevada compuesta por losas y vigas, lo que incrementa el consumo de acero y hormigón. Adicionalmente, este nivel concentra una mayor carga de instalaciones y acabados, al incorporar baterías sanitarias independientes con revestimientos cerámicos integrales y accesorios de mejor calidad. Asimismo, la configuración del espacio mediante tabiques y módulos destinados a oficinas y áreas de capacitación implica una mayor inversión en carpintería y adecuaciones interiores, en contraste con el carácter predominantemente abierto del área comercial ubicada en la planta baja.

**7.1 VALORACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA**

CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS (Incluye alícuota del 12,019% en terreno y áreas comunales)

**Elementos del bien inmueble y valoración**

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
Planta Baja (Nivel 0.00)	m <sup>2</sup>	181,05	\$ 684,28	\$ 123.888,89
Local: Mezzanine (Nivel +3.00)	m <sup>2</sup>	252,57	\$ 823,23	\$ 207.923,20
<b>Valor de avalúo</b>				<b>\$ 331.812,10</b>
<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>				<b>\$ 331.812,10</b>
<b>AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 348.402,70</b>
<b>AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN (Decremento del 20%)</b>				<b>\$ 265.449,68</b>

**El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS**

Se aplica un ajuste del 20% al valor comercial por la obsolescencia económica del sector. El eje financiero de Quito se desplazó de El Ejido hacia el sector de La Carolina, provocando el abandono de instituciones y empresas en la zona de las avenidas Tarqui y Luis Felipe Borja. Esta migración redujo drásticamente la demanda de locales de gran formato frente a la realidad de hace 30 años. Por ello, se requiere un incentivo de precio para asegurar la liquidez y venta del activo en un plazo razonable ante la baja rotación inmobiliaria del sector.

**8.- FIRMA:****Ing. Rómulo F Garrido**

Perito evaluador

PA-2010-1205 SBS/568 SUPERCIAS/1135940 CJ

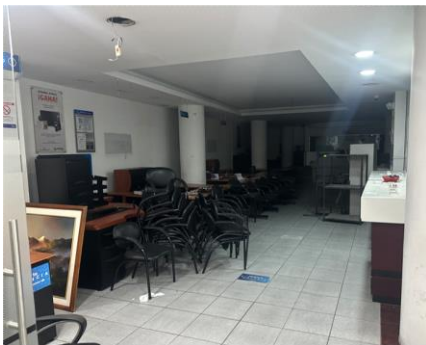
Declaro que los datos aquí consignados son verdaderos y exactos por lo que asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueren imputables.

**9.- REGISTRO FOTOGRÁFICO**

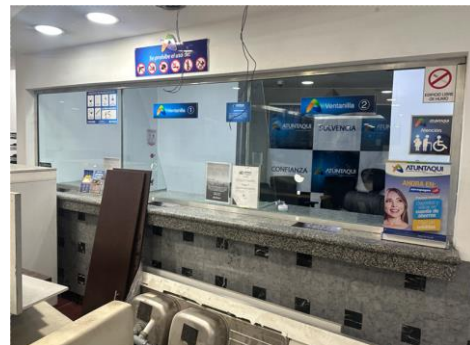


**VISTA GENERAL DE LA FACHADA**

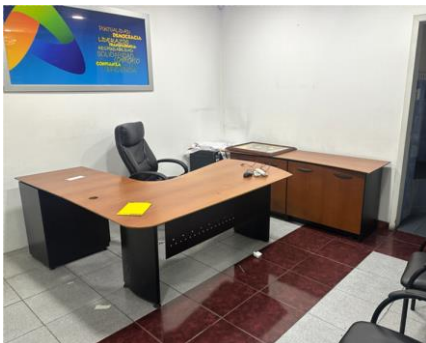
**ÁREA COMERCIAL\_ PLANTA BAJA**



**ÁREA COMERCIAL\_ ATENCIÓN A SOCIOS**



**VENTANILLAS DE ATENCION A SOCIOS**



**OFICINA DE JEFATURA DE AGENCIA**



**MEDIO BAÑO PLANTA BAJA**



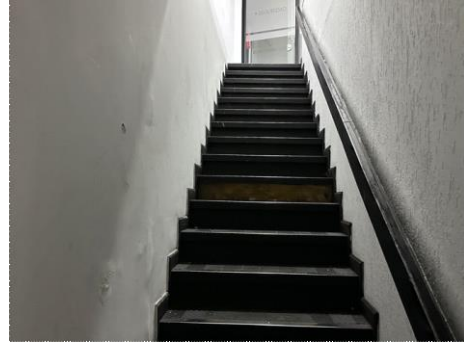
**LAVAMANOS BAÑO PLANTA BAJA**



**MEDIO BAÑO PLANTA BAJA**



**BODEGA DE SEGURIDAD**



**ACCESO A MEZANINE**

**MEZANINE**



**SALA DE ESPERA**



**ÁREA DE GENERACIÓN DE EMERGENCIA**



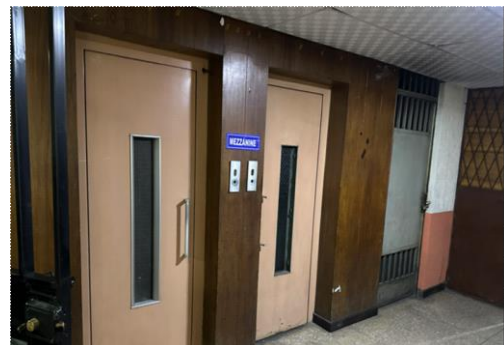
**SALA DE CAPACITACIONES**



**ÁREA DE ARCHIVO**



**OFICINAS DE ASESORES DE CRÉDITO**



**ASCENSORES**



**SALIDA POSTERIOR**



**ESCALERAS EXTERIORES**

