-307- Trescientos siete

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO

D.M. Quito, 9 de julio de 2025

Señorita
Ab. Carlota Falcones Cáceres
Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacifico S.A.

De mis consideraciones:

En relación con el avalúo solicitado del proceso coactivo Nº BP-007889-II-2022 en contra de MANCHENO VARGAS CESAR MANUEL, del inmueble ubicado en la Av. República del Salvador S/N y Suecia, edificio Metro Plaza, Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30, Garajes Nº 75, 129, 175, 177, y Bodegas Nº 30, 40, 42 y 43, hago la entrega de lo siguiente:

- 2 impresiones a color del informe de avalúo.
- Acta de posesión firmada.

Agradezco de antemano la atención prestada a la presente. Cualquier detalle adicional estoy a las órdenes.

Atentamente,

Arq. Andrés Cárdenas Oleas
SBS PA-2005-662 / SC-RNP-399/ CAE P-5671

9/7/2025 10:55
Recibido
BANCO DEL PACIFICO S.A.
COACTIVA
Rodrigo Jarango

Av. González Suárez N33-95 y Bosmediano
2448099 - 0998 233 418 coordinacion@avaluo.com.ec

ESPACIO
EN BLANCO

andrés cárdenas oleas ARQUITECTO AVALUADOR	Código avalúo: Nº BP-007889-II-2022
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	08/07/2025
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP.BANCOS SBS-INJ-2005-068	
SUP.CIAS. SC-RNP-399	



BIEN INMUEBLE:	Departamento sometido a propiedad horizontal, ubicado al interior del edificio METRO PLAZA.			
DIRECCION EN SITIO	Av. República del Salvador S/N y Suecia, edificio Metro Plaza, Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30, Garajes Nº 75, 129, 175, 177, y Bodegas Nº 30, 40, 42 y 43.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Edificio METRO PLAZA, situado en el inmueble ubicado en la Avenida República de El Salvador, parroquia Benalcázar.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVINCIA:	Pichincha		17	Pichincha
CANTÓN:	Quito		1	Quito
PARROQUIA:	Benalcázar		12	Iñaquito
CLAVE CATASTRAL:	11106 02 007 001 010 005		PREDIOS: 1352455 - 1352071 - 1352067 - 1352022 - 1352020 - 1352018 - 1351995 - 1351951 - 1351908	
PROPIETARIO	MANCHENO VARGAS CESAR MANUEL			
REPRESENTANTE LEGAL:	-			
SOLICITANTE:	ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.			
FUNCIONARIO:	AB. CARLOTA MARIA FALCONES CACERES			
FECHA DE SOLICITUD	lunes, 30 de junio de 2025			
FECHA DE INSPECCIÓN:	jueves, 3 de julio de 2025			
FECHA DE INFORME	martes, 8 de julio de 2025			

-309- trescientos nueve

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: N° BP-007889-II-2022

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	ACO Avalúos		
	Perito:	Arq. Andrés Cárdenas Oleas		
	Asistente:	Arq. Pablo Cárdenas Oleas		
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble		
	Subtipo de bien:	Departamento		
	Persona presente durante la inspección:	Sra. Ibeth Villarreal		
1.3 Régimen de propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Departamento			
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de Coactiva	
1.6 Destino del crédito	Coactiva			
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	Acta de embargo del bien inmueble (con fecha 09 de diciembre de 2024) Certificado de gravamen N° 3328448 (emitido el 13 de noviembre de 2024) - - -			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	MANCHENO VARGAS CESAR MANUEL
2.2. Titulo de Adquisición:	Mediante escritura pública de Compraventa e Hipoteca, otorgada el 07 de octubre de 2011 ante la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito, y legalmente inscrita en Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 15 de diciembre de 2011.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Avenida Naciones Unidas;
	Sur	Avenida Portugal;
	Este	Estadio Olímpico Atahualpa;
	Oeste	Parque La Carolina,
3.1.2 Sectores próximos:	Estadio Olímpico Atahualpa, Parque La Carolina, Bellavista, La Paz.	
3.1.3 Clasificación de la zona	Zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Edificaciones de uso mixto con tendencia a disponer de locales comerciales en planta baja y oficinas y departamentos en las plantas superiores.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	Consolidado	
3.1.6 Densidad poblacional:	Alta densidad poblacional	Alto nivel socio económico
3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad:	Tipo de vía	Vía vehicular-peatonal
	Capacidad vial	Vía principal
	Condición de la vía	Vía asfaltada
	Calle 1	Vía asfaltada de alta intensidad vehicular, con amplia oferta comercial.
	Calle 2	Vía asfaltada de dos carriles, de mediana intensidad vehicular.
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Por las avenidas Naciones Unidas, De los Shyris, 6 de diciembre y Eloy Alfaro. Varias líneas de transporte urbano y acceso al Metro de Quito.
	Equipamiento urbano: Colegio Benalcázar, Megamaxi, Estadio Olímpico, Parque La Carolina, Restaurantes, Locales comerciales, Tribuna de los Shyris, Centro Comercial Quicentro Norte, Alianza Francesa.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	El edificio se ubica en la av. República del Salvador y calle Suecia en el sector Iñaquito. Corresponde a una zona altamente consolidada con uso de suelo múltiple residencial y comercial al norte de la ciudad. Cuenta con todos los servicios de infraestructura urbana. En el entorno existen edificaciones hasta 10 pisos de altura, con tendencia a disponer locales comerciales en planta baja, oficinas o vivienda en los pisos superiores.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	No existen riesgos naturales aparentes, ni afectaciones que puedan poner en riesgo a este inmueble.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Parque La Carolina.	

ESPACIO
EN BLANCO

-310 - trescientos diez

Código avalúo: N° BP-007889-II-2022

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	LA 0.178676 PCS	Longitud	LO 78.479629 PCO

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Av. República del Salvador S/N y Suecia, edificio Metro Plaza, Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30, Garajes N° 75, 129, 175, 177, y Bodegas N° 30, 40, 42 y 43.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE: Edificio METRO PLAZA, situado en el inmueble ubicado en la Avenida República de El Salvador, parroquia Benalcázar.

Linderos generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Terreno de propiedad del señor Bolivar Pico Santos;	53.06 m	53.06 m
SUR:	Terreno de propiedad del señor Gunter Karl Fischer Walter;	53.65 m	53.65 m
ESTE:	Terreno de propiedad del señor César Augusto Salazar Chávez;	23.09 m	23.09 m
OESTE:	Avenida República de El Salvador.	29.40 m	29.40 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		1,584.40 m²	1,620.00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN m²:			35.60 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			2.25

Observaciones: *La superficie de terreno tomada como referencia de valoración ha sido tomada de la documentación proporcionada, dato que es menor al constante en el IRM Municipal preliminar. La diferencia entre el área de escrituras y la indicada en la información municipal es de -2.25 %, equivalente a -35.60 m².*

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Regular.
Topografía:	Plana.
Ubicación:	Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

El departamento se encuentra en el décimo piso del edificio METRO PLAZA. La vista del inmueble son las edificaciones cercanas del sector.

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

El departamento Tipo 6A 1006, los garajes N° 75, 129, 175, 177, y las Bodegas N° 30, 40, 42 y 43 actualmente están embargados, de acuerdo con el acta de embargo del 09 de diciembre de 2024.

3.2.7.- Uso actual:

Residencial.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Area			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
	Obras principales					
		Avance de obra				
1	Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30.	100.00%	261.05	-	261.05	2.12990%
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-
	obras complementarias					
5	Garaje N° 129 nivel -8.35.	100.00%	12.48	-	12.48	0.10180%
6	Garaje N° 175 nivel -9.90.	100.00%	12.48	-	12.48	0.10180%
7	Garaje N° 177 nivel -9.90.	100.00%	11.04	-	11.04	0.09010%
8	Garaje N° 75 nivel -5.50.	100.00%	12.00	-	12.00	0.09790%
9	Bodega N° 30 nivel -7.05.	100.00%	2.79	-	2.79	0.02280%
10	Bodega N° 40 nivel -8.35.	100.00%	4.61	-	4.61	0.03760%
11	Bodega N° 42 nivel -8.35.	100.00%	2.10	-	2.10	0.01710%
12	Bodega N° 43 nivel -8.35.	100.00%	1.95	-	1.95	0.01590%
	Avance de obra total	100.00%			Total Alícuota	2.61490%

Observaciones:

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Planta Única	Sala - comedor, estudio, baño social, cocina, comedor de diario, cuarto de máquinas, dormitorio de servicio con baño completo, dormitorio 1 con baño completo, estar TV, dormitorio 2 con baño completo, dormitorio principal con baño completo, hidromasaje y walking closet.

ESPACIO
EN BLANCO

- 311 - trescientos once

andrés cardenas soleas
ARQUITECTO AVALUADOR

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA UNICA	
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Estructura mixta hormigón armado / vigas secundarias metálicas / placa colaborante deck metálico y loseta de hormigón	
PISOS	Vigas de hormigón armado / vigas metálicas / placa colaborante deck metálico y loseta de hormigón	
SOBREPISOS	Duela de madera sala - comedor, estudio, estar TV y dormitorios / Cerámica cocina, baños, cuarto y baño de servicio.	
ESCALERAS	-	
CUBIERTA	Vigas de hormigón armado / vigas metálicas / placa colaborante deck metálico y loseta de hormigón	
TUMBADO	Gypsum estucado y pintado.	
PAREDES EXT.	Bloque de cemento vibroprensado.	
PAREDES INT.	Bloque de cemento vibroprensado.	
PUERTAS EXT.	MDF recubrimiento melamínico.	
PUERTAS INT.	MDF recubrimiento melamínico.	
CERRADURAS	Cilíndricas color plata.	
VENTANAS	Aluminio anodizado color negro y vidrio claro.	
MESONES DE COCINA	Granito.	
MUEBLES DE COCINA	MDF carpintería industrial.	
CLÓSET	MDF carpintería industrial.	
MESONES DE BAÑOS	Mármol cultivado	
PIEZAS SANIT. PROCED.	FV	
GRIFERIA	FV	
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	
PIEZAS ELECTRICAS	Piezas de plástico.	
INST. SANITARIAS	Empotradas.	
INST. AGUA POTABLE	Tubería COBRE agua fría y agua caliente.	
INST. A/A	SI	
INST. TV.	SI	
PINTURA EXT.	Recubrimiento fachaleta / Piel de vidrio reflectivo.	
PINTURA INT.	Caucho.	
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica en paredes de baños y cuarto de máquinas.	
CERRAMIENTO	-	
INTERNET	SI.	
TV POR CABLE	SI.	
GAS CENTRALIZADO	NO	
INST. ESPECIALES	Hidromasaje, citófono, cocina encimera y extractor de olores marca TEKA, cortinas de vidrio templado en duchas.	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	15	Número de Dormitorios:	4	Número de Baños/Medio Baños:	5
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	4	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	si	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	1
Altura del Inmueble:	4.00 m	Piscina:	si	Calidad de acabados	superior

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2009	Edad del inmueble: (Aproximada)	16	Vida Útil (Años):	70
Vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	muy bueno	Mantenimiento	eventual	Deficiencias relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

(•) AISLADA ( ) ADOSADA ( ) CONTINUA ( ) PAREADA

ESPACIO
EN BLANCO

-312- Trescientos doce

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

Edificabilidad	A85 (A810-50)	Retiro frontal	5.00 m	Número de pisos	10.00	Forma de ocupación	(A) Aislada
Lote mínimo	800.00 m²	Retiro lateral	3.00 m	COS	50%	Uso de suelo	(M) Múltiple
Frente mínimo	20.00 m	Retiro entre bloques	6.00 m	COS TOTAL	500%	Clasificación del suelo	(SU) Suelo Urbano
Retiro posterior	3.00 m	Altura de edificación	40.00 m			Factibilidad de servicios básicos	SI

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO
Para el presente estudio, se ha recibido información documentada legal tales como Escrituras de Propiedad y pago de impuestos prediales, y se ha Visado la documentación para poder asistir a la inspección física del inmueble de una manera informada. En sitio se ha realizado una constatación objetiva del inmueble, tomando las medidas en sitio del bien, registro fotográfico digital de todos los ambientes físicos, interiores, exteriores, del entorno y de sus áreas comunales si fuera el caso, tomando las coordenadas georeferenciales. Una vez terminada la inspección, se realiza trabajo de oficina, tabulando la información recogida en campo, realizando el cálculo correspondiente de medidas, superficies y volúmenes de obra, para fijar el justo valor que tendrá el inmueble en estudio según las metodolgías valuatorias ya explicadas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :
Para la estudio se han aplicado los Métodos Comparativo o de Mercado para obtener el valor real de terreno. Para las construcciones se ha utilizado el Método de Costo de Reposición a nuevo, tomando en cuenta tipología constructiva, estrato socioeconómico, calidad de acabados, prototipo de las edificaciones y a estos valores se los ha depreciado de acuerdo a la edad de la edificación, estado de mantenimiento, vida útil remanente, en conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura...etc.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se ha aplicado el siguiente método:

Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios. El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de mercado inmobiliario. El primer paso consiste en definir el VALOR de la OFERTA NEGOCIADA (aplicación del factor fuente en las circunstancias actuales, a la disminución de una proporción de precio de acuerdo al tiempo de permanencia en el portal investigado: si es más de un año el 25%, entre 180 días y un año el 20%, entre 90 días y 180 días el 15% y si es menos de 90 días el 10%). El segundo paso radica en la definición de las características variables que otorgan VALOR DE MERCADO a los TERRENOS de OFERTA y al LOTE VALORADO, las mismas que se agrupan en VARIABLES CUANTITATIVAS: a) superficie y b) edificabilidad y uso; y, VARIABLES CUALITATIVAS: c) potencialidad comercial del inmueble, d) calidad del entorno inmediato, e) calidad de vías colindantes y f) características internas del lote. El tercer paso consiste en expresar el VALOR NEGOCIADO de cada oferta con la SUPERFICIE del VALORADO; y, su RESULTADO expresar con la EDIFICABILIDAD / USO DE SUELO del VALORADO.

8.2.- CONSTRUCCIONES: Para la sustentación de costos de valoración, se ha consultado la última revista de la Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON publicado en enero 2024, el último BOLETÍN INEC-IPCO N° 294 publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC (septiembre 2024), Análisis de Costos de la Construcción realizado por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores (octubre 2023), investigaciones de mercado, manuales de Tasación como "Método Comparativo Avalúo-Borrero Oscar-2000", de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio.

ESPACIO
EN BLANCO

9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area total	Valor m²	Valor total del terreno	Alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	1,584.40 m²	$ 2,187.00	$ 3,465,082.80	2.6149%	41.43 m²	$ 90,607.41
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 90,607.41

		ÁREA	VALOR m²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR m²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30.	261.05 m²	$ 1,020.66	$ 266,444.23	100.00%	$ 1,020.66	$ 266,443.29
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	261.05 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			$ 266,444.23			
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	$ 266,443.29
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
5	Garaje N° 129 nivel -8.35.	12.48 m²	$ 510.33	$ 6,368.92	100.00%	$ 510.33	$ 6,368.92
6	Garaje N° 175 nivel -9.90.	12.48 m²	$ 510.33	$ 6,368.92	100.00%	$ 510.33	$ 6,368.92
7	Garaje N° 177 nivel -9.90.	11.04 m²	$ 510.33	$ 5,634.04	100.00%	$ 510.33	$ 5,634.04
8	Garaje N° 75 nivel -5.50.	12.00 m²	$ 510.33	$ 6,123.96	100.00%	$ 510.33	$ 6,123.96
9	Bodega N° 30 nivel -7.05.	2.79 m²	$ 357.23	$ 996.67	100.00%	$ 357.23	$ 996.67
10	Bodega N° 40 nivel -8.35.	4.61 m²	$ 357.23	$ 1,646.83	100.00%	$ 357.23	$ 1,646.83
11	Bodega N° 42 nivel -8.35.	2.10 m²	$ 357.23	$ 750.18	100.00%	$ 357.23	$ 750.18
12	Bodega N° 43 nivel -8.35.	1.95 m²	$ 357.23	$ 696.60	100.00%	$ 357.23	$ 696.60
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 28,586.12			
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 28,586.12

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 295,030.35
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 385,636.82

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS CON 82/100 DÓLARES

ESPACIO
EN BLANCO

-313- Trescientos trece

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: N° BP-007889-II-2022

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado. La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a largo plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio cumple con las condiciones básicas para servir como garantía.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso residencial y nuevo su valor debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es igual a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Av. República del Salvador S/N y Suecia, edificio Metro Plaza, Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30, Garajes N° 75, 129, 175, 177, y Bodegas N° 30, 40, 42 y 43.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	FACTOR COMERCIAL	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	41.43 m²	1.00	-	$ 2,187.00	100.00%	$ 90,607.41	$ 90,607.41
					VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:		$ 90,607.41
Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30.	261.05 m²	1.00	0.8887	$ 907.09	100.00%	$ 236,795.42	$ 236,795.42
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
					VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	$ 236,795.42	$ 236,795.42
Garaje N° 129 nivel -8.35.	12.48 m²	1.00	0.8887	$ 453.54	100.00%	$ 5,660.21	$ 5,660.21
Garaje N° 175 nivel -9.90.	12.48 m²	1.00	0.8887	$ 453.54	100.00%	$ 5,660.21	$ 5,660.21
Garaje N° 177 nivel -9.90.	11.04 m²	1.00	0.8887	$ 453.54	100.00%	$ 5,007.11	$ 5,007.11
Garaje N° 75 nivel -5.50.	12.00 m²	1.00	0.8887	$ 453.54	100.00%	$ 5,442.51	$ 5,442.51
Bodega N° 30 nivel -7.05.	2.79 m²	1.00	0.8887	$ 317.48	100.00%	$ 885.77	$ 885.77
Bodega N° 40 nivel -8.35.	4.61 m²	1.00	0.8887	$ 317.48	100.00%	$ 1,463.58	$ 1,463.58
Bodega N° 42 nivel -8.35.	2.10 m²	1.00	0.8887	$ 317.48	100.00%	$ 666.71	$ 666.71
Bodega N° 43 nivel -8.35.	1.95 m²	1.00	0.8887	$ 317.48	100.00%	$ 619.08	$ 619.08
					VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 25,405.18	$ 25,405.18

13.1.2.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 352,808.01

SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHO CON 01/100 DÓLARES

ESPACIO
EN BLANCO

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	PORCENTAJE DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Departamento sometido a propiedad horizontal, ubicado al interior del edificio METRO PLAZA.	$ 352,808.01	20.00%	$ 282,246.41

SON: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 41/100 DÓLARES.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 94,042.28
Avalúo de construcción:	$ 250,538.08
Valor catastral de la propiedad:	$ 344,580.36

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial	$ 352,808.01		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	41.43 m²	$ 90,607.41	25.68%	10.64
Construcción	320.50 m²	$ 262,200.60	74.32%	238.19
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	248.83
			Valor mts² G=C/F	$ 1,417.87

ESPACIO
EN BLANCO

-JD - trescientos quince

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: N° BP-007889-II-2022

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 295,030.35
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 385,636.82
13.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100%	$ 352,808.01
14	VALOR DE MERCADO AJUSTADO AL 100%	$ 282,246.41
15	VALOR CATASTRAL	$ 344,580.36

Yo, Arq. Andrés Cárdenas Oleas Declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

18.- OBSERVACIONES:

El edificio METRO PLAZA, está ubicado en el exclusivo sector de la República del Salvador, a poca distancia del Parque La Carolina. Está compuesto por locales comerciales en planta baja, oficinas y departamentos en las plantas superiores. El departamento Tipo 6A 1006 se ubica en el décimo piso del edificio, presenta muy buen estado de mantenimiento y acabados de calidad superior. Se complementa con los garajes N° 75, 129, 175, 177 y las bodegas N° 30, 40, 42 y 43. Actualmente los inmuebles están embargados de acuerdo con el acta de embargo con fecha 09 de diciembre de 2024 inscrita el 13 de noviembre de 2024.

19.- ANEXOS:

a.-) Referencias comerciales.	3 Páginas
b.-) Memoria de cálculo.	2 Páginas
c.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
d.-) Plano de implantación.	1 Página
e.-) Anexo	3 Páginas
f.-) Memoria Fotográfica.	8 Páginas

Atentamente,

Arq. Andrés CÁRDENAS OLEAS
Perito Avaluador
SBS-INJ-2005-068 / AEPA 071 / CAE-P 5671/SC-RNP-399

Ab. Linda Coffre Diaz
Depositaria Judicial

ESPACIO
EN BLANCO

-316- Trescientos dieciseis

Código avalúo: Nº BP-007889-II-2022

ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		Departamento					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	1584.40 m²	$ 2,187.00	3,465,082.80	2.61490%	41.43 m²	$ 90,607.41	
Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30.	261.05 m²	$ 907.09	236,795.42	2.12990%			100.00%
Garaje Nº 129 nivel -8.35.	12.48 m²	$ 453.54	5,660.21	0.10180%			
Garaje Nº 175 nivel -9.90.	12.48 m²	$ 453.54	5,660.21	0.10180%			
Garaje Nº 177 nivel -9.90.	11.04 m²	$ 453.54	5,007.11	0.09010%			
Garaje Nº 75 nivel -5.50.	12.00 m²	$ 453.54	5,442.51	0.09790%			
Bodega Nº 30 nivel -7.05.	2.79 m²	$ 317.48	885.77	0.02280%			
Bodega Nº 40 nivel -8.35.	4.61 m²	$ 317.48	1,463.58	0.03760%			
Bodega Nº 42 nivel -8.35.	2.10 m²	$ 317.48	666.71	0.01710%			
Bodega Nº 43 nivel -8.35.	1.95 m²	$ 317.48	619.08	0.01590%			
	TOTAL		352,808.01				

VIDA ÚTIL	70 Años				Parroquia	Iñaquito
EDAD DEL BIEN	16 Años		Zonificación	A85 (A810-50)		
REMANENTE	54 Años		Plusvalía.	Media	Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2009		Tipo de construcción	M	Tipo de Garantia Inmobiliaria	DE
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	superior				Números de baños	5
NUMERO DE HABITACIONES	4				Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	1				Disponibilidad de piscina	si
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	si	LA 0.178676 PCS		LO 78.479629 PCO		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud		Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	352,808.01
Valor Ajustado al 100%	USD $	282,246.41
Porcentaje de ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CODIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CODIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES, AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES HIPOTECABLES.

ESPACIO
EN BLANCO

andrés cárdenas oleas

ARQUITECTO AVALUADOR

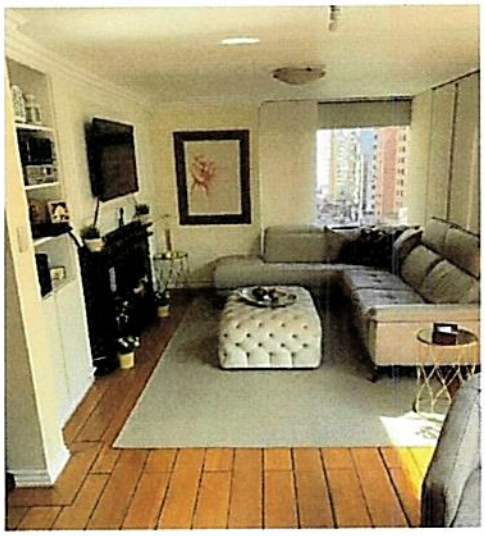
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA DEPARTAMENTO - SECTOR REPUBLICA DEL SALVADOR

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	6/7/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Corredor Inmobiliario
Fuente:	Guadalupe Aguirre 0982587135
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	República del Salvador
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	225.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	21 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	5
Número de parqueos:	2

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$295,000.00

Obras adicionales - 2 parqueaderos.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del edificio.

ESPACIO
EN BLANCO

andrés cárdenas oleas

ARQUITECTO AVALUADOR

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

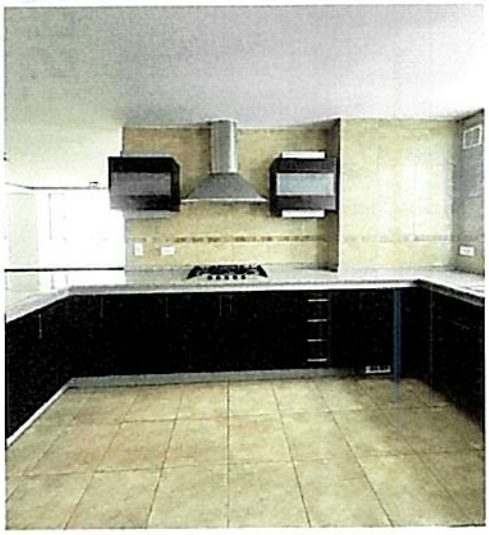
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA DEPARTAMENTO SECTOR REPUBLICA DEL SALVADOR

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	6/7/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	BIENES RAICES ECUADOR 0988646939
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	República del Salvador
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	211.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	25 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	4
Número de parqueos:	3

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	**$300,000.00**
Obras adicionales - 3 parqueaderos.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del edificio.	

ESPACIO
EN BLANCO

-319- trescientos diecinueve

andrés cárdenas soleas

ARQUITECTO AVALUADOR

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA DEPARTAMENTO SECTOR REPUBLICA DEL SALVADOR

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	6/7/2025
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalia
Fuente:	Haus Servicios Inmobiliarios 0999988885
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial privada.
Calle:	República del Salvador
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	-
Forma:	Regular.
Área de construcción:	174.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	25 años
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	3
Número de parqueos:	4

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	**$265,000.00**
Obras adicionales - 4 parqueaderos.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal del edificio.	

ESPACIO
EN BLANCO

-320 - Trescientos veinte

andrés cadena soleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: N° BP-007889-II-2022

Memoria de Cálculo.-

COSTO REFERENCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

PROTOTIPO	AREAS (m²)	COSTO DIRECTO $ USD.	VARIACIÓN COSTOS INDIRECTOS		COSTOS INDIRECTOS	TOTAL $ USD.
			Rango	Porcentaje		
UNIFAMILIAR						
Bajo	50 - 70	266.58	Del 6% al 8%	6.00%	15.99	282.57
		301.98		8.00%	24.16	326.14
Medio bajo	70 - 80	345.81	Del 10% al 12%	10.00%	34.58	380.39
		398.07		12.00%	47.77	445.84
Medio	100 - 120	458.78	Del 15% al 18%	15.00%	68.82	527.60
		527.92		20.00%	105.58	633.50
Medio alto	150	605.53	Del 20% al 25%	20.00%	121.11	726.64
		691.53		25.00%	172.88	864.41
Alto	200	786.00	Del 25% al 30%	25.00%	196.50	982.50
		888.91		30.00%	266.67	1,155.58
Lujo - inteligente	200 - 400 o +	1,000.25	Del 30% al 35%	30.00%	300.08	1,300.33
		1,120.03		35.00%	392.01	1,512.04
MULTIFAMILIAR						
Económico	50	336.02	Del 7% al 10%	7.00%	23.52	359.54
	Casas - Masivo	368.86		10.00%	36.89	405.75
Medio bajo	70	412.36	Del 10% al 15%	10.00%	41.24	453.60
	Casas - Edificios	465.43		15.00%	69.81	535.24
Medio	100	528.05	Del 15% al 25%	15.00%	79.21	607.26
	Casas - Edificios	600.22		25.00%	150.06	750.28
Medio alto	160	681.94	Del 25% al 32%	25.00%	170.49	852.43
	Edificios	773.23		32.00%	247.43	1,020.66
Alto	200	874.07	Del 32% al 35 %	32.00%	279.70	1,153.77
	Edificios	984.45		35.00%	344.56	1,329.01
Lujo (inteligentes)	200 - 400	1104.38	Del 35% al 40%	35.00%	386.53	1,490.91
	Edificios	1,233.88		40.00%	493.55	1,727.43
EDIFICIO DE OFICINAS						
Medio	40 - 50	506.43	Del 20% al 25%	20.00%	101.29	607.72
	50 - 75	555.24		25.00%	138.81	694.05
Medio Alto	40 - 50	658.74	Del 25% al 30%	25.00%	164.69	823.43
	50 - 75	748.56		30.00%	224.57	973.13
Alto	75 - 100	847.49	Del 30% al 35%	30.00%	254.25	1,101.74
	100 - 150	955.51		35.00%	334.43	1,289.94
Lujo (Inteligentes)	150 - 200	1072.65	Del 35% al 40%	35.00%	375.43	1,448.08
	200 <	1198.89		40.00%	479.56	1,678.45
BODEGAS - GALPONES						
H=3m., Luz=8m.	± 100	153.41	Del 5% al 10%	5.00%	7.67	161.08
H=6m., Luz=20m. 8 Kilos/m2.	± 200	165.84		8.00%	13.27	179.11
	± 500	207.28		10.00%	20.73	228.01
Industrial 10 Kilos/m2.	± 1.000	233.84	Del 12 al 15%	10.00%	23.38	257.22
	± 1.500	317.99		15.00%	47.70	365.69
h=14,00m. Luces=35m. a 40 m.	± 2.000	423.72	Del 15 al 20%	15.00%	63.56	487.28
	2.500 o +	444.01		20.00%	88.80	532.81
INVERNADEROS (Vida útil plástico 2 años)						
Madera		6.66				
Mixtos		7.86				
Metálicos		9.36				
URBANISMO (por m² del total del terreno)						
Redes aéreas						31.28
Redes Subterráneas						41.68
El área neta (vendible) urbanizada constituye una proporción del orden del 65% al 70% con relación al área bruta (total del terreno)						
CERRAMIENTOS DE BLOQUE (USD/ml.)						
REVOCADO	cimentación de piedra, columnas 20cm x 20 cm, c/4,00m.,					95.59
ENLUCIDO	cadena de amarre 20cm x 20cm, h=2,00m.					116.76

ACTUALIZADO: octubre 2023

ESPACIO
EN BLANCO

Memoria de Cálculo.-

TABLAS DE FITTO Y CORVINI

VIDA UTIL	% EDAD	0.00% 1.00 OPTIMO	0.032% 1.50 MUY BUENO	2.52% 2.00 BUENO	8.09% 2.50 INTERMEDIO	18.10% 3.00 REGULAR	32.20% 3.50 DEFICIENTE	52.80% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
100	0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
60	1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
50	2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
40	3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
30	4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
	5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
	6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
	7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
	8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
	9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
	10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
	11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
	12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
	13	7.34	7.37	9.68	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
	14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.52	56.38	77.18	100.00
	15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
	16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
	17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
	18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
	19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
	20	12.00	12.01	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
	21	12.01	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
	22	13.42	13.44	15.60	20.42	21.09	42.16	58.96	78.53	100.00
	23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
	24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
	25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
	26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
	27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
	28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
	29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
	30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
	31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
	32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
	33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
	34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
	35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
	36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
	37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
	38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
	39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
	40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
	41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
	42	29.87	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
	43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
	44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
	45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
	46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
	47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
	48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
	49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
	50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
	51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
	52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
	53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
	54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
	55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
	56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
	57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
	58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
	59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

TABLAS DE ROSS & HEIDECKE

% EDAD	ALFA	0.00% 1.00 OPTIMO	0.032% 1.50 MUY BUENO	2.52% 2.00 BUENO	8.09% 2.50 INTERMEDIO	18.10% 3.00 REGULAR	32.20% 3.50 DEFICIENTE	52.80% 4.00 MALO	72.20% 4.50 MUY MALO	100.00% 5.00 SIN VALOR
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051	0.0051
2	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102	0.0102
3	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155	0.0155
4	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208
5	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263	0.0263
6	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318	0.0318
7	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
8	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432	0.0432
9	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491	0.0491
10	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550	0.0550
11	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611	0.0611
12	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672	0.0672
13	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735	0.0735
14	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798	0.0798
15	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863	0.0863
16	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928	0.0928
17	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995	0.0995
18	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062	0.1062
19	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131	0.1131
20	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200
21	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271	0.1271
22	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342	0.1342
23	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415
24	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488	0.1488
25	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563	0.1563
26	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638	0.1638
27	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715	0.1715
28	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792	0.1792
29	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871	0.1871
30	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950	0.1950
31	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031	0.2031
32	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112	0.2112
33	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195	0.2195
34	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278	0.2278
35	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363	0.2363
36	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448	0.2448
37	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535	0.2535
38	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622	0.2622
39	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711	0.2711
40	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800	0.2800
41	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891	0.2891
42	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982	0.2982
43	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075	0.3075
44	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168	0.3168
45	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263	0.3263
46	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358	0.3358
47	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455	0.3455
48	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552	0.3552
49	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651	0.3651
50	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750	0.3750
51	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851
52	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3952	0.3962	0.3952
53	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055	0.4055
54	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158	0.4158
55	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263	0.4263
56	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368	0.4368
57	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475	0.4475
58	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582	0.4582
59	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691	0.4691
		1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00

EQUIVALENCIAS

TIPO 1	TIPO 1,5	OPTIMO	NUEVO, SIN REPARACIONES SIN RASTROS DE USO
		MUY BUENO	NUEVO, SIN REPARACIONES CON RASTROS DE USO
TIPO 2		BUENO	USADO CON ELEMENTOS CON SIGNOS DE DETERIORO
	TIPO 2,5	MEDIO	USADO CON ELEMENTOS DETERIORADOS
TIPO 3		REGULAR	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES ELEMENTALES - DEL 10%
	TIPO 3,5	DEFICIENTE	USADO CON REQUERIMIENTO DE REPARACION ENTRE 10% Y 50%
TIPO 4		MALO	USADO O NUEVO REQUIERE REPARACIONES DE + DEL 50%
	TIPO 4,5	MUY MALO	USADO REQUIERE INTERVENCION TOTAL
TIPO 5		SIN VALOR	INMINENTE DERROCAMIENTO

cuadro síntesis de aplicación

DATOS	EDAD :	15
	VIDA UTIL :	70
	ESTADO :	1
RESULTADOS	EDAD / VIDA UTIL :	18.75
	FACTOR (%)	11.1276

-321- Trescientos veintiuno

ESPACIO
EN BLANCO

HOMOLOGACIÓN

FUENTES DE INFORMACIÓN: *Para la sustentación de costos de valoración, se ha consultado la última revista de la Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON publicado en Diciembre 2021, el último BOLETÍN INEC-IPCO Nº 260 publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC (noviembre 2021), Análisis de Costos de la Construcción realizado por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores (Junio 2021), investigaciones de mercado, manuales de Tasación como "Método Comparativo Avalúo-Borrero Oscar-2000", de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio.*

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: *Se deberán tomar en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables discriminando por permanencia del anuncio de oferta inmobiliaria, zonificación, potencialidad comercial, calidad del entorno inmediato, calidad de las vías colindantes, características internas del lote:*

	HOMOGENEIZACIÓN DE LOTES DE OFERTAS Y DEL LOTE VALORADO							TERRENO VALORADO
OFERTA N°:	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(A)
MONTO DE LA OFERTA ($ USD):	1,407,500.00	415,000.00	4,400,000.00	5,545,080.00	1,569,000.00	950,000.00	1,286,000.00	
SUPERFICIE (m²):	668.00	214.25	2,200.00	2,532.00	769.00	1,200.00	816.00	1,584.40
PRECIO UNITARIO oferta ($USD / m²):	2107.84	1936.99	2000.00	2190.00	2040.31	791.67	1575.98	
PERMANENCIA DE LA OFERTA EN EL PORTAL	105 días	145 días	205 día	90 días	60 días	93 días	270 días	
PRECIO NEGOCIADO / m²:	2001.68	1840.14	1900.00	2080.50	1938.30	752.08	1497.18	
variables cuantitativas — homogeneización por superficie (aplicación de fórmula de Dante Guerrero)								
COEFICIENTES DE SUPERFICIE:	0.670	0.500	0.860	0.800	0.860	0.700	0.800	0.500
VALOR (en función de la superficie 1584.40 m²):	1676.41	1150.09	2042.50	2236.54	2,083.67	714.48	1497.18	
homogeneización por edificabilidad (aplicación de regulación municipal)								
ZONIFICACIÓN MUNICIPAL:	A65 (A610-50)	A62 (A610-50)	A62 (A610-50)	A65 (A610-50)	A62 (A610-50)	A62 (A610-50)	A62 (A610-50)	A65 (A610-50)
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
VALOR UNITARIO (con Zonificación A65):	1676.41	1150.09	2042.50	2236.54	2,083.67	714.48	1497.18	
calificación de variables cualitativas con relación al objeto de valoración = 1,00								
variables cualitativas — POTENCIALIDAD COMERCIAL DEL INMUEBLE:	1.000	0.900	0.900	0.750	0.800	0.800	0.800	0.4788
CALIDAD DEL ENTORNO INMEDIATO:	0.800	0.950	0.800	0.800	0.900	0.600	1.000	0.2164
CALIDAD DE VÍAS COLINDANTES:	0.900	0.700	1.000	0.700	0.900	0.800	0.900	0.1958
CARACTERÍSTICAS INTERNAS DEL LOTE:	0.800	0.900	0.700	0.700	0.900	0.700	1.000	0.1083
VALOR UNITARIO DE LA OFERTA CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL VALORADO:	1648.17	1335.06	2356.48	3006.62	2453.89	971.39	1708.21	1.0000
PONDERACIÓN DE OFERTAS POR INFLUENCIA A VALORADO:	0.20	0.05	0.15	0.20	0.20	0.05	0.15	1.00
APORTE DE CADA OFERTA:	**389.83**	**66.75**	**353.47**	**601.32**	**490.74**	**48.57**	**256.35**	**2187.04**

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de mercado inmobiliario:

El primer paso consiste en definir el VALOR de la OFERTA NEGOCIADA (aplicación del factor fuente en las circunstancias actuales, a la disminución de una proporción de precio de acuerdo al tiempo de permanencia en el portal investigado: si es más de un año el 25%, entre 180 días y un año el 20%, entre 90 días y 180 días el 15% y si es menos de 90 días el 10%). El segundo paso radica en la definición de las características variables que otorgan VALOR DE MERCADO a los TERRENOS de OFERTA y al LOTE VALORADO, las mismas que se agrupan en VARIABLES CUANTITATIVAS: a) superficie y b) edificabilidad y uso; y, VARIABLES CUALITATIVAS: c) potencialidad comercial del inmueble, d) calidad del entorno inmediato, e) calidad de vías colindantes y f) características internas del lote. El tercer paso consiste en expresar el VALOR NEGOCIADO de cada oferta con la SUPERFICIE del VALORADO (para lo cual se utilizan los coeficientes de la tabla del tratadista argentino Dante Guerrero - instrumentos que resuelven el principio de que a mayor superficie menor costo); y, su RESULTADO expresar con la EDIFICABILIDAD / USO DE SUELO del VALORADO (aplicación de la Reglamentación Metropolitana de Quito mediante la utilización de coeficientes que expresan a mayor edificabilidad mayor valor).

TABLA DE DANTE GUERRERO.

FACTOR POR TAMAÑO:

superficie	coeficiente	superficie	coeficiente
250 m²	0,50	10.000 m²	1,20
300 m²	0,53	15.000 m²	1,30
350 m²	0,56	25.000 m²	1,40
400 m²	0,60	40.000 m²	1,50
500 m²	0,65	60.000 m²	1,60
1.000 m²	0,75	9,000 has.	1,70
2.000 m²	0,85	13,000 has.	1,80
3.500 m²	0,95	18,000 has.	1,90
5.000 m²	1,00	24,000 has.	2,00
7.000 m²	1,10	32,000 has.	2,10
		50,000 has.	2,20

TERRENO: *El costo unitario del suelo US $ 2187,04 ha sido calculado sobre la base del Método Comparativo, que consiste en tomar 4 muestras de lotes lo más similares posibles al valorada en un entorno próximo o de características parecidas. Se estable una superficie de lote tipo de 1584,40 m²; y se homogeniza el valor tomando en cuenta factores de fondo, frente, forma, proporción, topografía, tamaño y ubicación. A este resultado se le multiplica por el procentaje que le corresponde por alícuota de terreno (2,61490%).*

CONSTRUCCIÓN: *Los costos de de construcción han sido calculados con PRECIOS UNITARIOS del CUADRO DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL TALLER DE AVALUADORES DE QUITO (actualizado a MARZO de 2024) aplicando un indice de incidencia conservador por las especiales condiciones que vive el país. Se establece un costo unitario de $ USD 907.09 (para unidades de vivienda en altura nivel medio alto). El Costo Directo en bloque y hormigón armado en $ USD 773,23 el m²; valor que sumado los costos indirectos y el equipamiento, se obtiene un valor de $ USD 1020,66 el m², modificado por un coeficiente de edad - estado de conservación del inmueble establecido en la Tabla de Ross – Heidecke y avance de obra, determinan el valor final de $ USD 907.09. Los costos unitarios de los demás componentes han sido calculados en su proporción correspondiente al precio base de la edificación principal unidad: subsuelo (0,45) y espacios descubiertos (0,45) y (0,35) respectivamente.*

SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO

Para el presente estudio, se ha recibido información documentada legal tales como Escrituras de Propiedad, Declaratoria de Propiedad Horizontal, planos arquitectónicos aprobados, Cédulas catastrales del bien principal y sus componentes, y se ha Visado la documentación para poder asistir a la inspección física del inmueble de una manera informada. En sitio se ha realizado una constatación objetiva del inmueble, tomando las medidas en sitio del bien, registro fotográfico digital de todos los ambientes físicos, interiores, exteriores, del entorno y de sus áreas comunales si fuera el caso, tomando las coordenadas georeferenciales. Una vez terminada la inspección, se realiza trabajo de oficina, tabulando la información recogida en campo, realizando el cálculo correspondiente de medidas, superficies y volúmenes de obra, para fijar el justo valor que tendrá el inmueble en estudio según las metodolgías valuatorias ya explicadas.

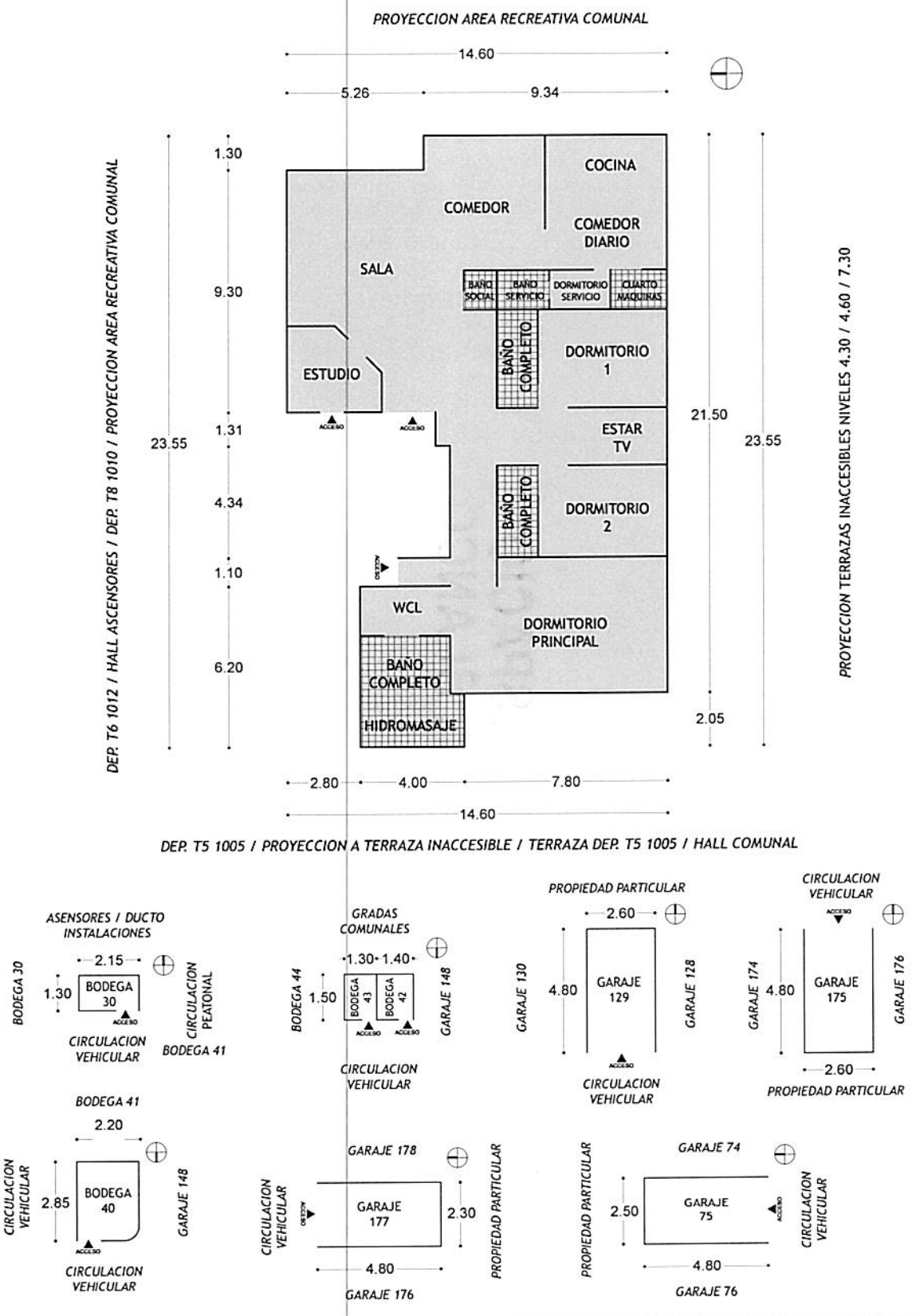
CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA:

Para la sustentación de costos de valoración, se ha consultado la última revista de la Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON publicado en Diciembre 2021, el último BOLETÍN INEC-IPCO Nº 260 publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC (noviembre 2021), Análisis de Costos de la Construcción realizado por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores (Junio 2021), investigaciones de mercado, manuales de Tasación como "Método Comparativo Avalúo-Borrero Oscar-2000", de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :

Para la estudio se han aplicado los Métodos Comparativo o de Mercado para obtener el valor real de terreno. Para las construcciones se ha utilizado el Método de Costo de Reposición a nuevo, tomando en cuenta tipología constructiva, estrato socioeconómico, calidad de acabados, prototipo de las edificaciones y a estos valores se los ha depreciado de acuerdo a la edad de la edificación, estado de mantenimiento, vida útil remanente, en conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble.

Implantación general -



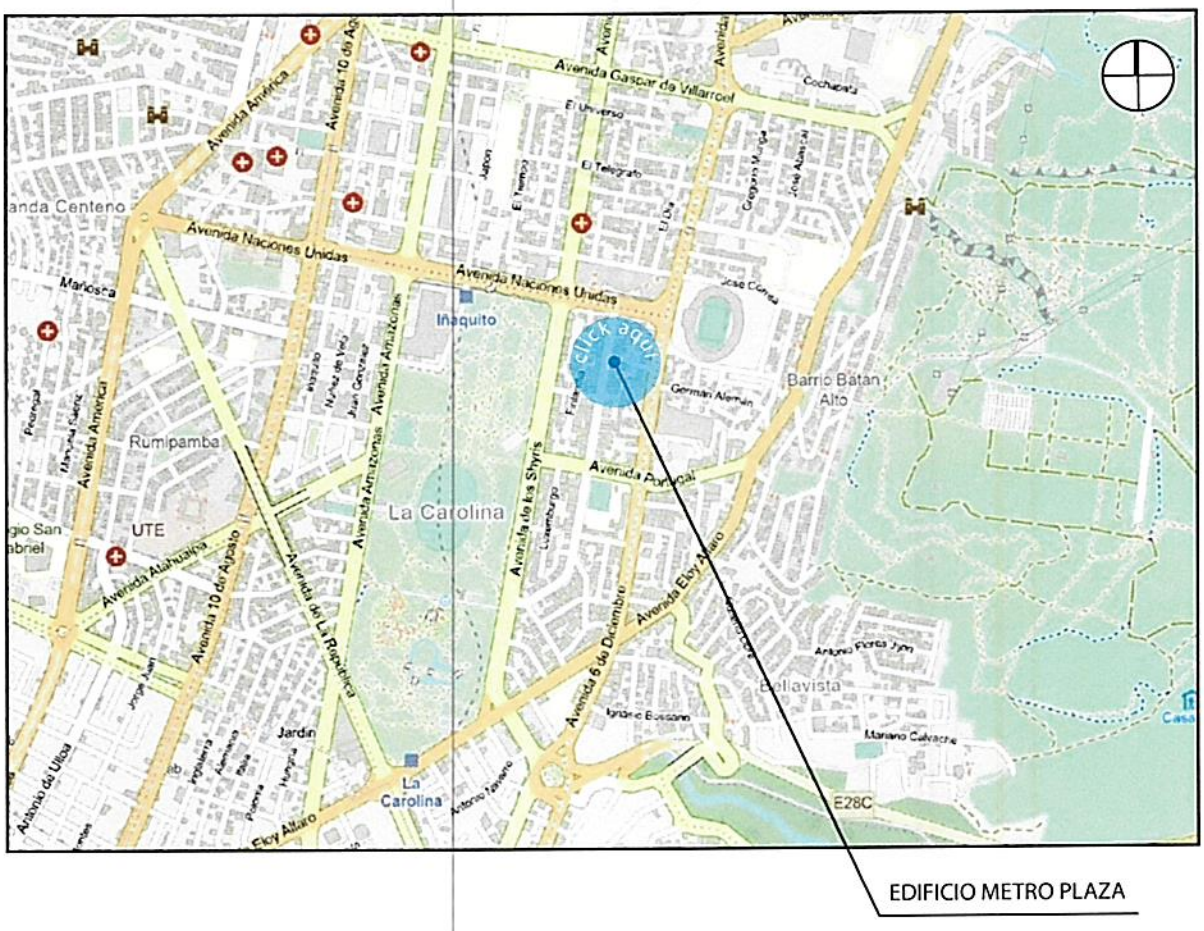
ESPACIO
EN BLANCO

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: N° BP-007889-II-2022

Ubicación Geográfica:	Edificio METRO PLAZA, situado en el inmueble ubicado en la Avenida República de El Salvador, parroquia Benalcázar.





ESPACIO
EN BLANCO

ANEXOS TOMADOS DE LAS ESCRITURAS PROPORCIONADAS

PICHINCHA, FONDOSPICHINCHA S.A. El VENDEDOR, es único propietario del Inmueble ubicado en la Avenida República de El Salvador, Parroquia Bonalcázar de estos cantón y ciudad de Quito Distrito Metropolitano, inmueble que tiene una superficie aproximada de mil quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados (1.584.40) con las siguientes linderaciones y dimensiones: Norte: cincuenta y tres metros seis centímetros (53.06) terreno de propiedad del señor Bolivar Pico Santos; Sur: cincuenta y tres metros sesenta y cinco centímetros (53.65) terreno de propiedad del señor Gunter Karl Fischer Walter; Oriente: veintitrés metros nueve centímetros (23.09) terreno de propiedad del señor César Augusto Salazar Chávez, en una parte y en otra con siete metros Pasaje Turquía; Occidente: veintinueve metros cuarenta centímetros (29.40) Avenida República de El Salvador. Historia de Dominio.- El Fideicomiso Mercantil METRO PLAZA adquirió

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL MACRO LOTE

BODEGA CUARENTA Y TRES (No 43) del nivel menos ocho punto treinta y cinco (N - 8,35); Alicuota: cero coma cero uno cinco nueve (0,0159) Superficie: uno metros cuadrados noventa y cinco decimetros cuadrados (1.95m2);

punto noventa (N-9.90). ***GARAJE SETENTA Y CINCO (No 75)*** *del nivel menos cinco* punto cincuenta (N - 5,50), Alicuota: cero coma cero nueve siete nueve (0,0979); Superficie: doce metros cuadrados (12.00m2), linderos y dimensiones: NORTE: dos metros cincuenta centimetros (2.50m)

nivel veintiocho y uno punto treinta (N28.30). ***GARAJE CIENTO VEINTINUEVE (No 129)*** *del nivel menos ocho punto treinta y cinco (N - 8,35); Alicuota: cero coma unió cero uno ocho (0,1018) Superficie: doce metros cuadrados cuarenta y ocho decímetros cuadrados (12.48m2); linderos y*

GARAJE CIENTO SETENTA Y CINCO (No 175) *del nivel menos nueve punto noventa (N - 9,90); Alicuota: cero coma uno cero uno ocho (0,1018); Superficie: doce metros Página 2 cuadrados cuarenta y ocho decímetros cuadrados (12.48m2); linderos y dimensiones: NORTE: dos metros*

cuadrados (12.48m2)suelo firme nivel menos nueve punto noventa (N-9.90). ***GARAJE CIENTO SETENTA Y SIETE (No 177)*** *del nivel menos nueve punto noventa (N - 9,90); Alicuota: cero coma cero nueve cero uno (0,0901); Superficie: once metros cuadrados cero cuatro decímetros cuadrados (11.04m2); linderos y dimensiones: NORTE: dos metros treinta centimetros (2.30m)*

BODEGA TREINTA (No 30) del nivel menos siete punto cero cinco (N - 7,05), Alicuota: cero coma cero dos dos ocho (0.0228); Superficie: dos metros cuadrados setenta y nueve decímetros cuadrados (2.79m2), linderos y dimensiones: NORTE: dos metros quince centimetros (2.15m)

punto cero cinco (N-7.05). **BODEGA CUARENTA (No 40)** del nivel menos ocho punto treinta y cinco (N - 8,35); Alicuota: cero coma cero tres siete seis (0,0376) Superficie: cuatro metros cuadrados sesenta y uno decímetros cuadrados (4.61m2); linderos y dimensiones: NORTE: dos

firme nivel menos ocho punto treinta y cinco (N-8.35). **BODEGA CUARENTA Y DOS (No 42)** del nivel menos ocho punto treinta y cinco (N - 8,35); Alicuota: cero coma cero uno siete uno (0,0171) Superficie: dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados (2.10m2); linderos y dimensiones:

suelo firme nivel menos ocho punto treinta y cinco (N-8.35). **BODEGA CUARENTA Y TRES (No 43)** del nivel menos ocho punto treinta y cinco (N - 8,35); Alicuota: cero coma cero uno cinco nueve (0,0159) Superficie: uno metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados (1.95m2);

ALICUOTAS Y SUPERFICIES DEL DEPARTAMENTO - GARAJES - BODEGAS

ESPACIO
EN BLANCO

andrés cárdenas oleas
ARQUITECTO AVALUADOR

Código avalúo: Nº BP-007889-II-2022

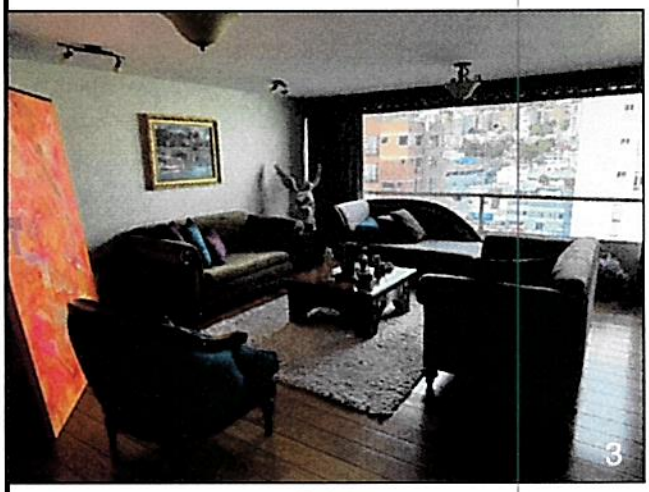
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



FACHADA DEL EDIFICIO



INGRESO AL DEPARTAMENTO



SALA



ESTUDIO



COMEDOR



COCINA

ESPACIO
EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



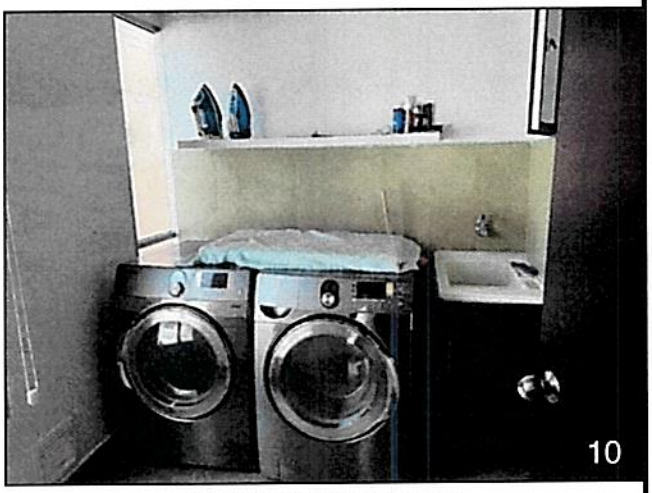
FREGADERO



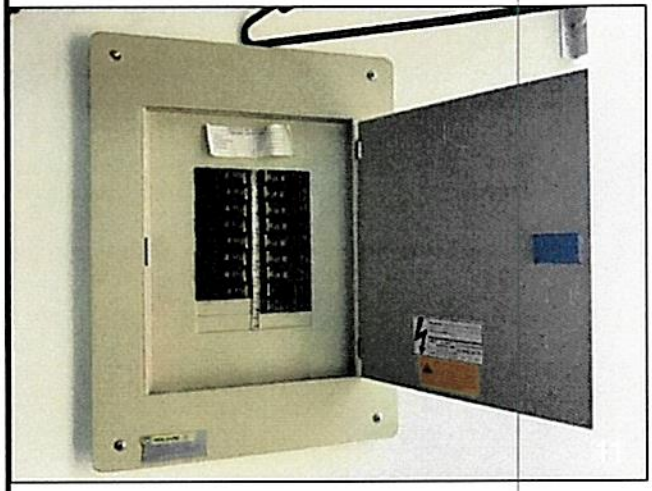
FREGADERO



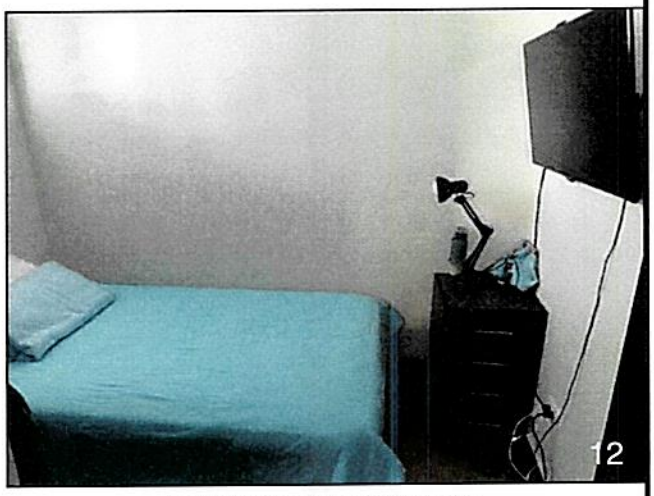
MUEBLES DE COCINA



CUARTO DE MAQUINAS



CAJA TERMICA



DORMITORIO DE SERVICIO

ESPACIO
EN BLANCO

-328- trescientos veintiocho

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CLOSET DE DORMITORIO



BAÑO COMPLETO



DUCHA DE BAÑO DE SERVICIO



BAÑO SOCIAL



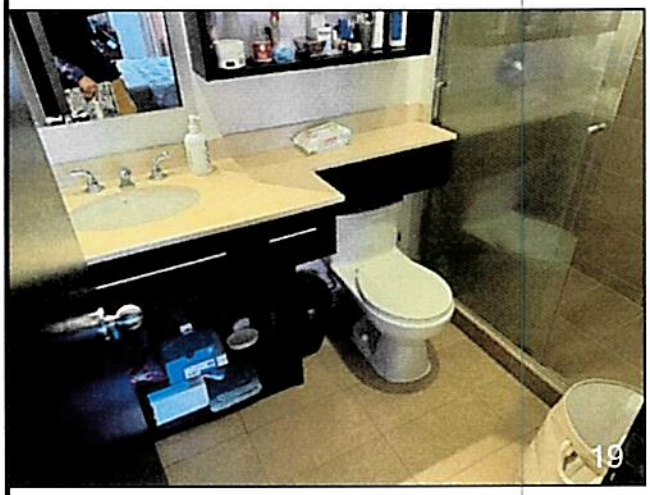
ESTAR TV



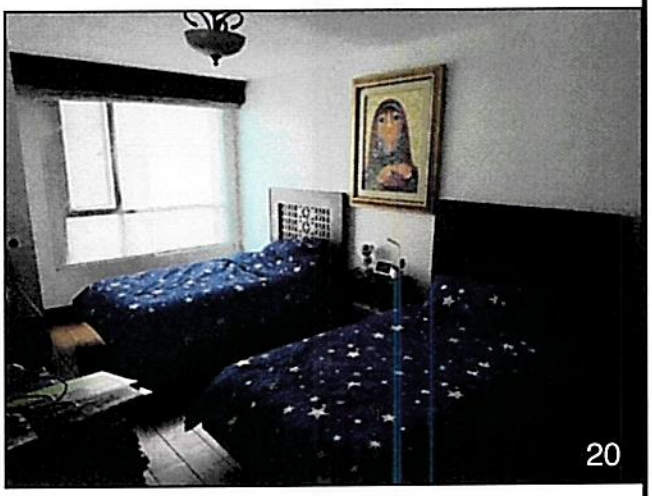
DORMITORIO 1

ESPACIO
EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BAÑO COMPLETO



DORMITORIO 2



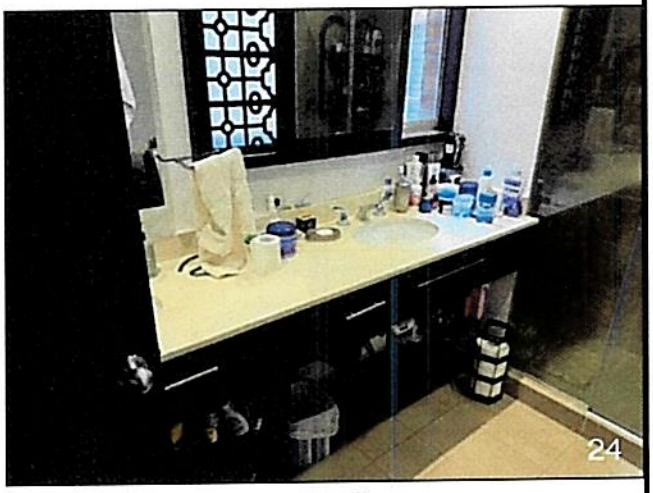
BAÑO COMPLETO



DORMITORIO PRINCIPAL



WALKING CLOSET



LAVAMANOS DE BAÑO COMPLETO

ESPACIO
EN BLANCO

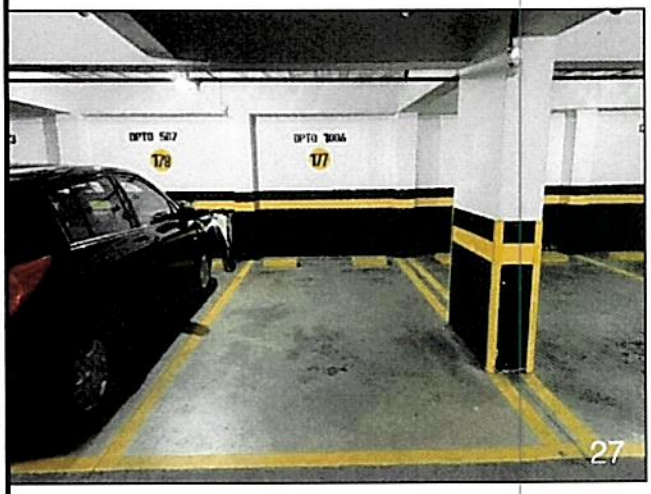
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



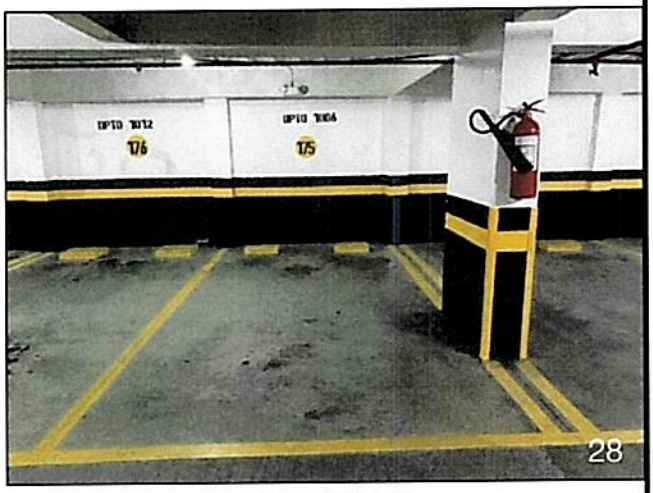
SANITARIO DE BAÑO COMPLETO



HIDROMASAJE



GARAJE Nº 177



GARAJE Nº 175



GARAJE Nº 129



GARAJE Nº 75

ESPACIO
EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BODEGA Nº 30



BODEGA Nº 40



BODEGA Nº 43



BODEGA Nº 42



LOBBY Y MEZANINE - AREA COMUNAL



HALL DE INGRESO COMUNAL

ESPACIO
EN BLANCO

-332- trescientos treinta y dos

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL



ESCALERAS DE EMERGENCIA - AREA COMUNAL



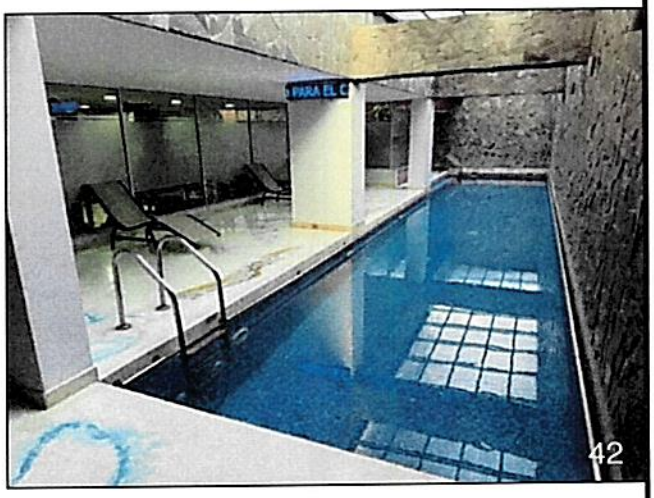
SALA COMUNAL



GIMNASIO - AREA COMUNAL



BAÑO COMUNAL



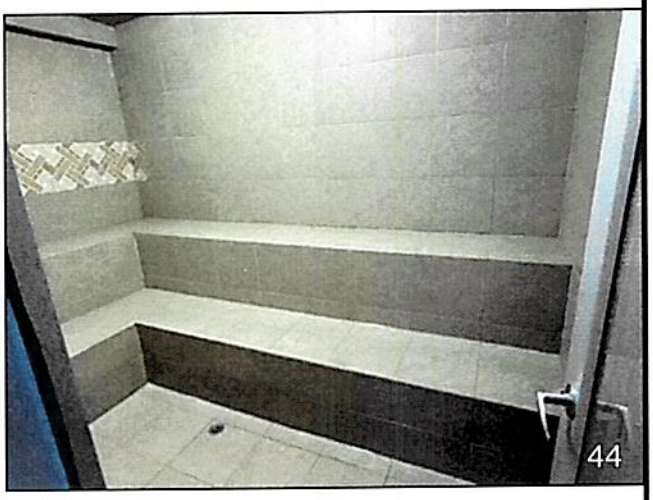
PISCINA - AREA COMUNAL

ESPACIO
EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



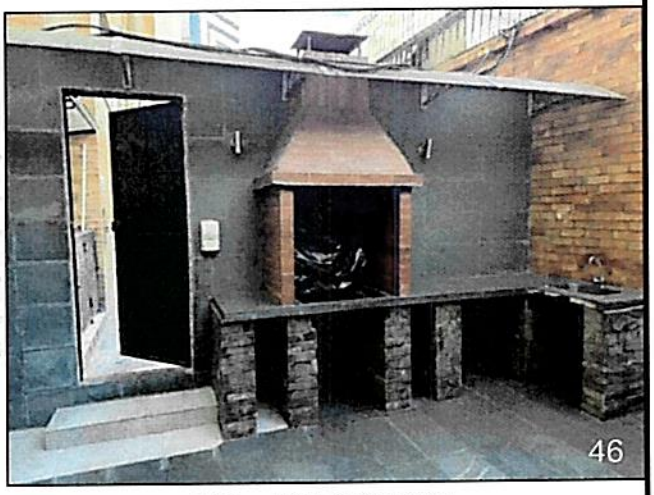
SAUNA - AREA COMUNAL



TURCO - AREA COMUNAL



SALA DE JUEGOS - AREA COMUNAL



BBQ - AREA COMUNAL



ESTAR CUBIERTO - AREA COMUNAL



INGRESO AL EDIFICIO

ESPACIO
EN BLANCO

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo: Av. República del Salvador S/N y Suecia, edificio Metro Plaza, Departamento Tipo 6A 1006 nivel +28.30, Garajes Nº 75, 129, 175, 177, y Bodegas Nº 30, 40, 42 y 43.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
○	◉	○	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
○	◉	○	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
○	◉	○	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
○	◉	○	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?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si	no	Desconozco	
○	◉	○	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
○	◉	○	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
○	◉	○	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
○	◉	○	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
○	◉	○	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
○	◉	○	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
○	◉	○	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
◉	○	○	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 a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
○	◉	○	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
◉	○	○	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
◉	○	○	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
◉	○	○	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
○	◉	○	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
○	○	◉	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
○	◉	○	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?
○	◉	○	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma: ANDRES FIDEL CARDENAS OLEAS

Digitally signed by ANDRES FIDEL CARDENAS OLEAS
DN: cn=ANDRES FIDEL CARDENAS OLEAS, o=EC, l=QUITO, ou=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, ou=EGBCE
Location:
Date: 2025-07-08 16:32:05:00

Fecha: martes, 8 de julio de 2025

ESPACIO
EN BLANCO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 13:40

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1352455
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	1701041201500691105
Clave catastral anterior:	11106020070010100 05
Alícuota declarada:	2.1299
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	2.1299
Denominación de la unidad:	D T6A 1006
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	261.05 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	261.05 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 76,599.72
Avalúo de construcciones	$ 212,057.13
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 756.98
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 1,669.94
Avalúo total del bien inmueble:	$ 291,083.78
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, asi como tambien no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por si sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO

-336- trescientos treinta y seis

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

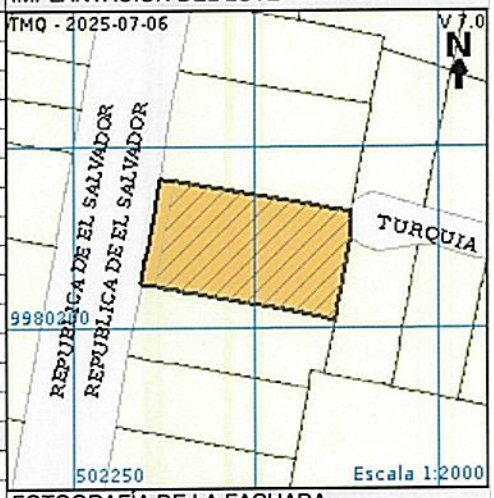
Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 12:58

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1351908
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104120150069110248
Clave catastral anterior:	1110602007001103014
Alícuota declarada:	0.0979
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.0979
Denominación de la unidad:	P-75
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	12.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	12.00 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 3,520.88
Avalúo de construcciones	$ 7,310.91
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 34.79
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 76.75
Avalúo total del bien inmueble:	$ 10,943.34
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como tampoco no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO

-304- trescientos treinta y siete

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 14:47

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1702558527
Nombre o razón social:	GORDON SALCEDO ANIBAL RAMIRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1351951
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	17010412015006911033
Clave catastral anterior:	11106020070011030 38
Alícuota declarada:	0.0228
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.0228
Denominación de la unidad:	B-30
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	2.79 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	2.79 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 819.98
Avalúo de construcciones	$ 1,609.13
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 8.10
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 17.87
Avalúo total del bien inmueble:	$ 2,455.09
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	GORDON SALCEDO ANIBAL RAMIRO	1702558527	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, asi como tambien no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO

trescientos treinta y ocho

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

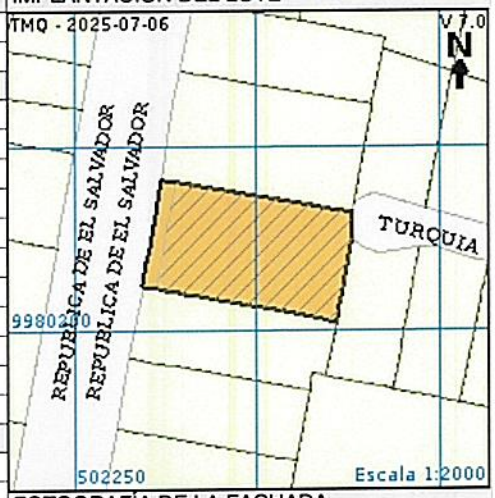
Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 13:30

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1351995
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	17010412015006911O343
Clave catastral anterior:	11106020070011040O9
Alícuota declarada:	0.1018
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.1018
Denominación de la unidad:	P-129
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	12.48 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	12.48 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 3,661.14
Avalúo de construcciones	$ 7,603.35
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 36.18
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 79.81
Avalúo total del bien inmueble:	$ 11,380.49
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 13:33

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1352018
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104120150069110364
Clave catastral anterior:	11106020070011040 30
Alícuota declarada:	0.0376
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.0376
Denominación de la unidad:	B-40
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	4.01 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	4.01 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 1,352.25
Avalúo de construcciones	$ 2,312.77
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 13.36
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 29.48
Avalúo total del bien inmueble:	$ 3,707.86
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como tampoco no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 12:36

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1352020
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104120150069110366
Clave catastral anterior:	111060200700110403 2
Alícuota declarada:	0.0171
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.0171
Denominación de la unidad:	B-42
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	2.10 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	2.10 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 614.98
Avalúo de construcciones	$ 1,211.17
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 6.07
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 13.40
Avalúo total del bien inmueble:	$ 1,845.64
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, asi como tambien no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

EJEMPLO
EN BLANCO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 12:39

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1352022
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104120150069110367
Clave catastral anterior:	1110602007001104033
Alícuota declarada:	0.0159
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.0159
Denominación de la unidad:	B-43
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1.95 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1.95 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 571.83
Avalúo de construcciones	$ 1,124.66
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 5.65
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 12.46
Avalúo total del bien inmueble:	$ 1,714.61
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, asi como tambien no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por si sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO

342- trescientos cuarenta y dos

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

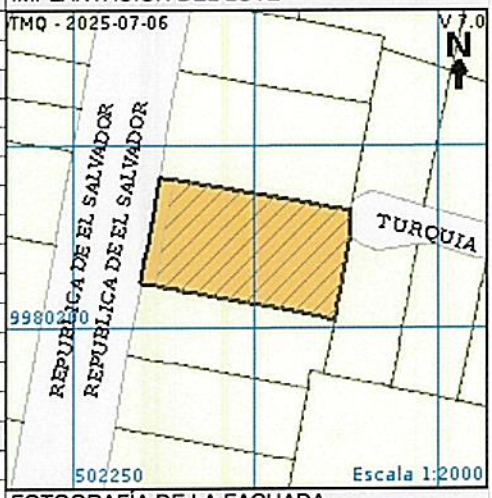
Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 13:35

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1352067
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104120150069110425
Clave catastral anterior:	111060200700110406 1
Alícuota declarada:	0.1018
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.1018
Denominación de la unidad:	P-175
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	12.48 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	12.48 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 3,661.14
Avalúo de construcciones	$ 7,603.35
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	$ 36.18
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	$ 0.00
Avalúo comunal especial:	$ 79.81
Avalúo total del bien inmueble:	$ 11,380.49
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

Property of
BLAIR AREA
LIBRARY

- 343 - trescientos cuarenta y tres

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

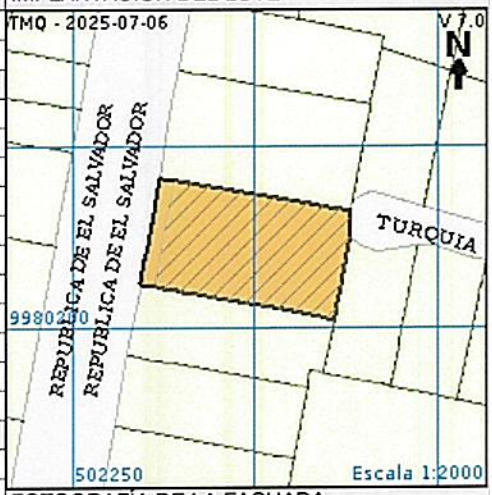
Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/07/06 13:36

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792165172001
Nombre o razón social:	FIDEICOMISO METRO PLAZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1352071
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104120150069110427
Clave catastral anterior:	1110602007001104063
Alícuota declarada:	0.0901
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0.0901
Denominación de la unidad:	P-177
Año de construcción:	2009
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	11.04 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	11.04 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	S 3,240.36
Avalúo de construcciones	S 6,726.04
Avalúo de construcciones	S 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	S 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a	S 32.02
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la	S 0.00
Avalúo comunal especial:	S 70.64
Avalúo total del bien inmueble:	S 10,069.06
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	1,620.00 m2
Área según plano (lev.	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	1,609.68 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	36.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 162.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-10.32 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E10 REPUBLICA DE EL SALVADOR
Parroquia:	IÑAQUITO
Barrio/Sector:	BENALCAZAR CD
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	FIDEICOMISO METRO PLAZA	1792165172001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, asi como tambien no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

ESPACIO
EN BLANCO