



Factura: 001-002-000261746



20261701036P04166

NOTARIO(A) SUPLENTE DANIEL ALFONSO MALDONADO GARCES

NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTON QUITO

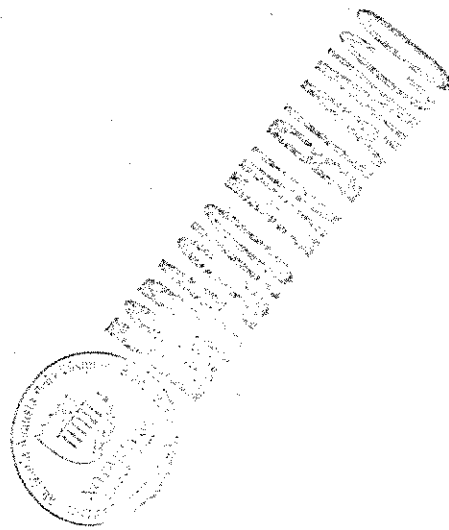
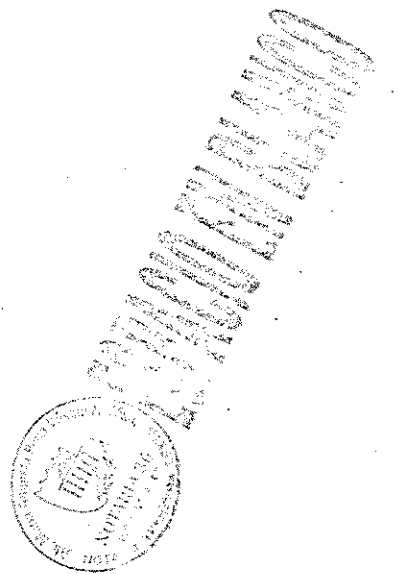
EXTRACTO

Escritura N°:	20261701036P04166						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	11 DE AGOSTO DEL 2026, (12:32)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MORENO MAILA LESLY DANIELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1726163999	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Canton			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			IÑAQUITO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							

NOTARIO(A) SUPLENTE DANIEL ALFONSO MALDONADO GARCES

NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO

AP: 06105-DP17-2026-VS





Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA

2026	17	01	36	P	04166
------	----	----	----	---	-------

NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Que otorga:

LESLY DANIELA MORENO MAILA

Cuantía:

INDETERMINADA

Dí 2 copias

~~~~~ JA ~~~~~

En la ciudad de San Francisco de Quito,  
Distrito Metropolitano, Capital de la  
República del Ecuador, el día de hoy martes  
once (11) de agosto del año dos mil  
veintiséis (2026), ante mí Abogado Daniel  
Alfonso Maldonado Garcés, Notario Trigésimo  
Sexto Suplente del Cantón Quito, por licencia  
concedida a su titular Abogada MARIA AUGUSTA  
PEÑA VASQUEZ, MSc., mediante acción de  
personal No.06105-DP17-2026-VS, de fecha  
cuatro (04) de agosto de dos mil veintiséis  
(2026), comparece la señorita LESLY DANIELA

1 MORENO MAILA, por sus propios y personales  
2 derechos; a quien de conocer doy fe, en  
3 virtud de haberme presentado su cédula de  
4 ciudadanía y certificado de votación,  
5 autorizándome además a la obtención de su  
6 información en el Registro Personal Único, de  
7 conformidad con lo dispuesto en el Artículo  
8 setenta y cinco (Art. 75) de la Ley Orgánica  
9 de Gestión de la Identidad y Datos Civiles y  
10 Resolución cero setenta y ocho guion dos mil  
11 dieciséis dictada por el Pleno del Consejo de  
12 la Judicatura el dos de mayo del dos mil  
13 dieciséis y que se agrega como habilitante.  
14 La compareciente es de nacionalidad  
15 ecuatoriana, de veintiocho (28) años de edad,  
16 de estado civil soltera, de  
17 profesión/ocupación arquitecta, domiciliada  
18 en esta ciudad de Quito, Distrito  
19 Metropolitano; además instruida por mí, el  
20 Notario Suplente, del objeto y resultados de  
21 esta escritura pública, a la que procede  
22 libre y voluntariamente, advertida de las  
23 penas del perjurio y de la obligación que  
24 tiene de decir la verdad declara: "Yo, LESLY  
25 DANIELA MORENO MAILA, de profesión  
26 arquitecta, portadora de la cédula de  
27 ciudadanía número uno siete dos seis uno seis  
28 tres nueve nueve nueve (1726163999), con





NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



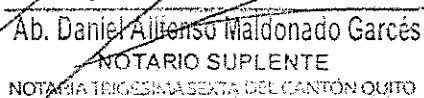
1 número de registro PVQ-2023-02440 y número de  
2 resolución actualizado SB-DTL-2026-0047-  
3 debidamente calificada por la  
4 Superintendencia de Bancos del Ecuador y  
5 aprobada por el Directorio de la Corporación  
6 Financiera Nacional B.P., por mis propios  
7 derechos por los que represento como perito  
8 avaluador dentro del informe entregado el  
9 día once (11) de agosto de dos mil veintiséis  
10 (2026) declaro, bajo la gravedad del  
11 juramento y con conocimiento pleno de las  
12 causas de perjurio que el peritaje realizado  
13 en el inmueble: Lote de terreno y  
14 construcciones ubicado en la vía Calacalí, km  
15 21, parroquia de Calacalí, cantón Quito,  
16 provincia de Pichincha. Correspondiente al  
17 proceso coactivo N° 2026-0004-01, es veraz,  
18 fidedigno y real, por lo tanto, me hago  
19 responsable civil y penalmente del mismo. Es  
20 todo cuanto puedo declarar bajo el rigor del  
21 juramento y en honor a la verdad." **HASTA AQUÍ**  
22 **LA DECLARACIÓN JURAMENTADA**, que queda elevada  
23 a escritura pública con todo el valor legal.  
24 En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley  
25 Orgánica de Protección de Datos Personales  
26 (LOPDP) y su Reglamento General (RLOPDP), la  
27 compareciente declara conocer la política de  
28 privacidad de la Notaría y autoriza

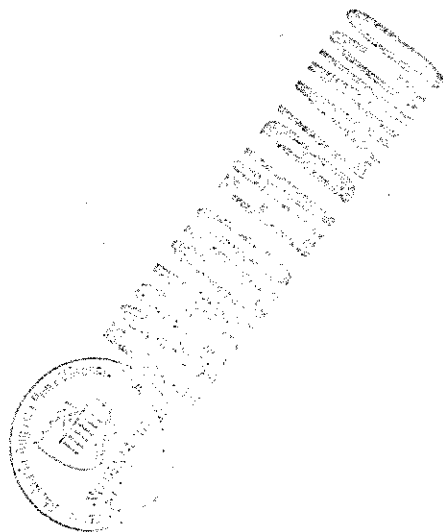
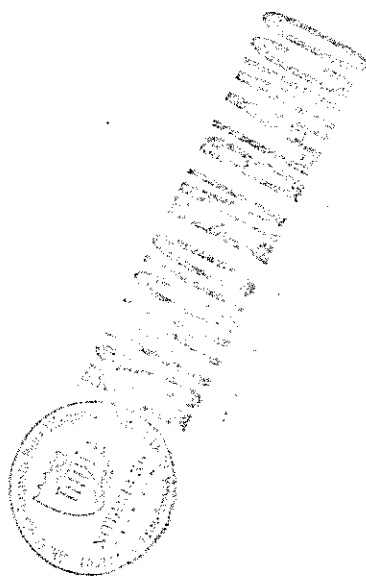
1 expresamente a la Notaria, el uso,  
2 verificación, tratamiento y archivo de sus  
3 datos personales, que constan en el contenido  
4 del presente instrumento y sus anexos, el  
5 consentimiento aquí expresado se extiende a  
6 aquellos datos personales de categorías  
7 especiales, tales como: datos biométricos;  
8 además, la compareciente otorga su  
9 consentimiento expreso a la Notaria, para que  
10 en base a sus facultades y obligaciones  
11 legales y, con fundamento en el principio de  
12 publicidad, realice la transferencia de sus  
13 datos personales a cualquier persona que  
14 requiera copias certificadas del acto  
15 notarial que se autoriza mediante la presente  
16 escritura, para la prestación del servicio  
17 notarial, cumplimiento de obligaciones  
18 legales o a solicitud de autoridad  
19 competente. Estos datos serán almacenados,  
20 archivados y gestionados por la Notaría  
21 Trigésima Sexta conforme a la normativa  
22 aplicable y no podrán ser eliminados ni  
23 objeto de oposición, sin perjuicio de su  
24 derecho a acceder y rectificar sus datos  
25 cuando no afecten la validez de los actos  
26 notariales. Para la celebración de la  
27 presente escritura, se observaron los  
28 preceptos legales requeridos; y, leída que

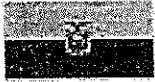


I<ECU0046370910<<<<<1726163999  
9712113F3106109ECU<SI<<<<<<<<9  
MORENO<MAILA<<LESLY<DANIELA<<<

F. PRESIDENTAIE DE LA JRV







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1726163999

Nombres del ciudadano: MORENO MAILA LESLY DANIELA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 11 DE DICIEMBRE DE 1997

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MORENO MORALES JAIME PATRICIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MAILA GRANDA SYLVIA MAGDALENA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE JUNIO DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 11 DE AGOSTO DE 2026

Emisor: DIEGO FERNANDO SANTAMARIA SALAZAR - PICHINCHA-QUITO-NT 36 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 261-307-90123



251-307-90123

Ldo. Ottón José Rivadeneira González  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1726163999

Nombre: MORENO MAILA LESLY DANIELA

### 1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 11 DE AGOSTO DE 2026

Emisor: DIEGO FERNANDO SANTAMARIA SALAZAR - PICHINCHA-QUITO-NT 36 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 269-307-90143



269-307-90143





NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 fue por la compareciente, ésta se afirma  
2 ratifica en su contenido, firmando  
3 constancia junto conmigo, en unidad de acto,  
4 quedando incorporada al protocolo de esta  
5 Notaría, de todo lo cual doy fe.

6

7

8

9

10 LESLY DANIELA MORENO MAILA

11 C.C. 1726163999

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

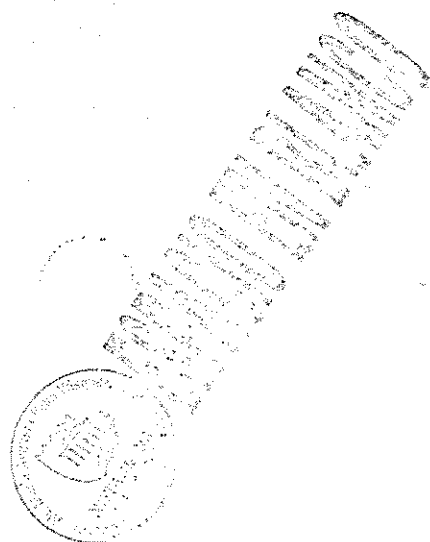
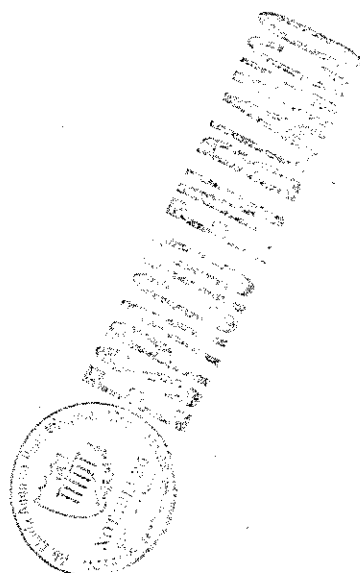
26

27

28

Ab. Daniel Alfonso Maldonado Garcés  
NOTARIO TRIGÉSIMO SEXTO SUPLENTE  
CANTÓN QUITO, D.M.

El No





**Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.**

NOTARIA

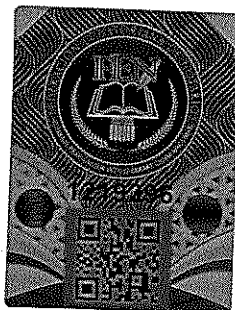
NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Se otorgó ante mí Abogado Daniel Alfonso Maldonado Garcés, Notario Trigésimo Suplente del Cantón Quito y, en fe de lo confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, de la Escritura Pública de **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, otorgada por **LESLY DANIELA MORENO MAILA**, debidamente firmada y sellada en el mismo lugar y fecha de su celebración.



*[Firma manuscrita]*  
Ab. Daniel Alfonso Maldonado Garcés  
NOTARIO SUPLENTE  
NOTARIA TRIGESIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO





RECEIVED  
JAN 10 1964  
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D.C.



SECRET

# INFORME TÉCNICO DE FÁBRICA INDUSTRIAL INSERNIN C.A.

## 1. ESPECIFICACIONES GENERALES

- a. **Nombre o denominación del cliente:** Compañía INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A., con RUC Nro. 1790950743001, en calidad de deudora, deudora prendaria y deudora hipotecaria, representada legalmente por el señor Romero Sigcho Hernán Javier, con cédula de ciudadanía Nro. 1707848311, en calidad de gerente general; ROMERO ZAMBRANO HERNAN RODRIGO, con cédula de ciudadanía Nro. 0700617715, y SIGCHO ESPINOZA BEATRIZ MARIA, con cédula de ciudadanía Nro. 0904788288, en calidad de garantes solidarios.
- b. **Nombre del propietario del bien:** INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.

|                                                      |                                                               |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Tipo de Escritura:                                   | Escritura de Hipoteca Abierta                                 |
| Otorgado por:                                        | Industria de Servicios y Negocios Inmobiliarios Insernin C.A. |
| A favor de:                                          | Corporación Financiera Nacional B.P.                          |
| Notaría:                                             | Notaría Cuadragésima del cantón Quito                         |
| Notario:                                             | Dr. Oswaldo Mejía Espinosa                                    |
| Fecha de emisión de la escritura:                    | 11 de diciembre de 2008                                       |
| Fecha de inscripción en el registro de la propiedad: | 17 de diciembre de 2008                                       |

### c. Datos del perito:

|                                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nombre del perito evaluador:                                     | Lesly Daniela Moreno Maila     |
| Ruc:                                                             | 1726163999-001                 |
| Título profesional del perito evaluador:                         | Arquitecta Urbanista           |
| Número de registro Superintendencia de Bancos                    | PVQ-2023- 02440                |
| Número de resolución Superintendencia de Bancos                  | SB-DTL-2023-2118               |
| Número de Actualización Superintendencia de Bancos               | SB-DTL- 2026-0047- O           |
| Área autorizada de valoración por la Superintendencia de Bancos: | Valoración de Bienes inmuebles |
| Teléfono celular de contacto:                                    | 0998454710                     |
| Correo electrónico de contacto:                                  | arq.leslymoreno23@gmail.com    |

### d. Fechas:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Fecha de solicitud:           | 4 de agosto de 2026  |
| Fecha de inspección:          | 4 de agosto de 2026  |
| Fecha de entrega del informe: | 11 de agosto de 2026 |

Am

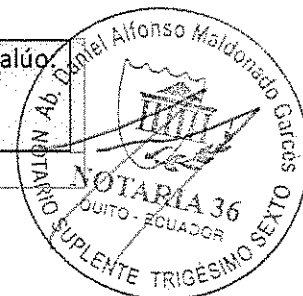


NOTARIO PUBLICO



NOTARIO PUBLICO

|                                           |                                       |                              |           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------|
| Finalidad legal del informe de valoración | Proceso Coactivo:<br>No. 2026-0004-01 | Avalúo<br>coactivo: <b>X</b> | Reevalúo: |
| Depositaria Judicial:                     | Patricia Mantilla                     |                              |           |



e. Datos del bien inmueble:

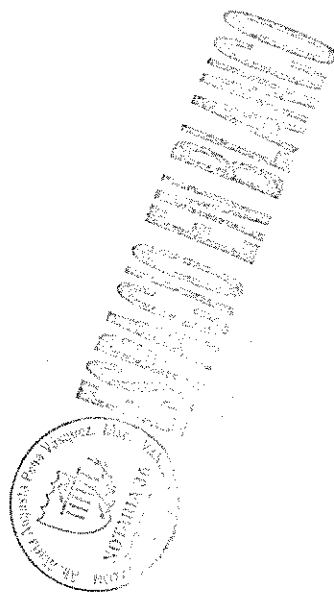
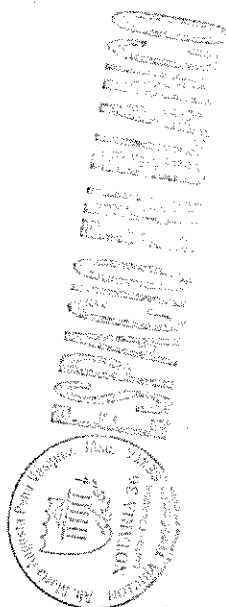
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propósito del informe de valoración: | Avalúo ordenado en proceso coactivo.                                                                                                                                                                                                                                |
| Tipo de bien avaluado:               | Lote de terreno de 31.503,75 m <sup>2</sup> ubicado en la parroquia de Calacalí, con tres galpones, parqueaderos, vía interna adoquinada, vivienda modelo y puerta de ingreso automatizada. La construcción está destinada a la fabricación de bloques y adoquines. |
| Dirección actual:                    | Vía Calacalí, km 21, parroquia de Calacalí, cantón Quito, provincia de Pichincha.                                                                                                                                                                                   |
| Dirección según escritura:           | Lote de terreno ubicado en la parroquia Calacalí, cantón Quito, provincia de Pichincha.                                                                                                                                                                             |
| Zona:                                | Rural                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Régimen de propiedad:                | Industrial privada                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Coordenadas: UTM (WGS84)             | Easting (X): 777.622,92 m<br>Northing (Y): 9.999.952,36m                                                                                                                                                                                                            |

Información según Informe de Regularización Metropolitana

- Denominación de la Unidad:

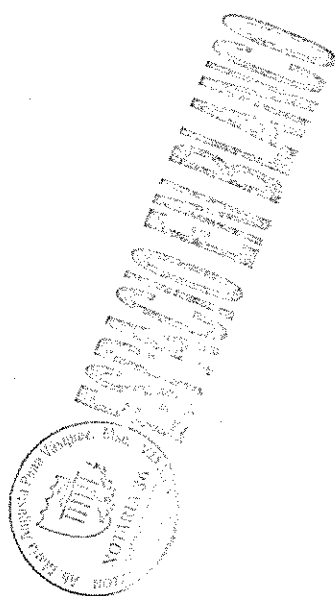
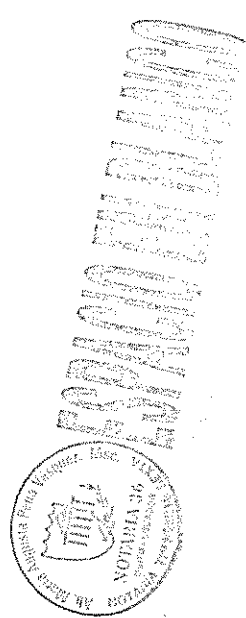
|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Clave catastral:              | 16001 09 001 000 000 000 |
| Nro. de Predio:               | 5006466                  |
| Valor catastral terreno:      | \$ 708,834.38            |
| Valor catastral construcción: | \$ 1,330,884.61          |
| Valor catastral:              | \$ 2,039,718.99          |

*pm*



pm





fm

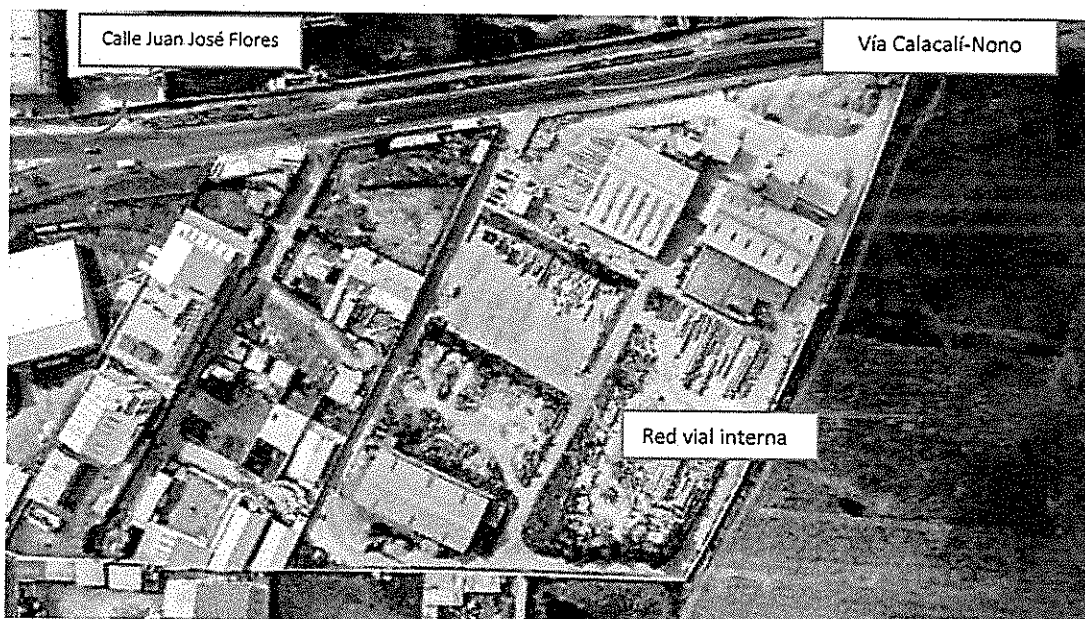


d. Densidad poblacional actual y nivel socioeconómico

|                             |            |   |
|-----------------------------|------------|---|
| DENSIDAD POBLACIONAL ACTUAL | ALTA       |   |
|                             | MEDIA ALTA |   |
|                             | MEDIA      |   |
|                             | MEDIA BAJA | X |
|                             | REGULAR    |   |
|                             | BAJA       |   |

La zona tiene una densidad media-baja. El sector presenta un uso predominantemente industrial, con presencia de plantas de producción, bodegas y establecimientos manufactureros, coexistiendo con terrenos vacantes y escasa ocupación residencial. Se estima una densidad poblacional aproximada de 300 hab/km<sup>2</sup>, considerando además la población flotante generada por las actividades industriales.

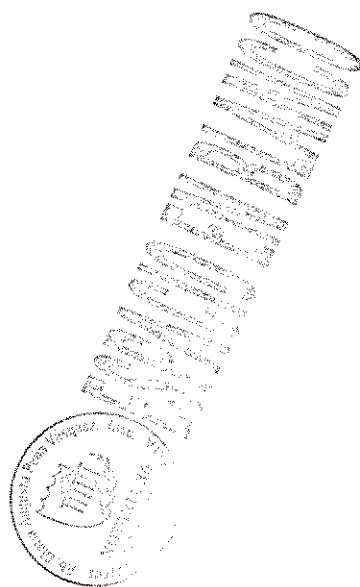
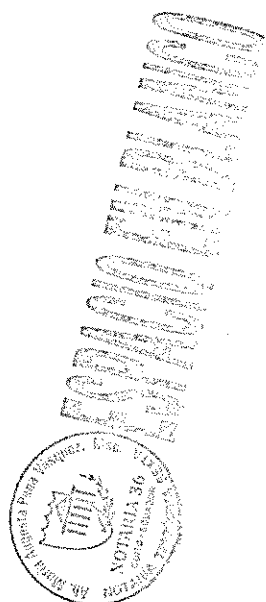
e. Vías de acceso al bien inmueble y vías interiores



| Vía                             | Importancia | Función Principal                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vía Calacalí – Nanegalito (E28) | Alta        | Constituye la principal vía de acceso al inmueble y permite la conexión con el Distrito Metropolitano de Quito y las poblaciones del noroccidente de Pichincha.                              |
| Calle Juan José Flores          | Media       | Proporciona acceso secundario al centro poblado de Calacalí y facilita la conectividad con la red vial local.                                                                                |
| Red vial interna                | Media       | Permite la circulación de vehículos, maquinaria y el transporte de materias primas y productos terminados entre las diferentes áreas de producción, almacenamiento y despacho de la fábrica. |

f. Equipamiento:

*Am*



m



| Categoría               | Equipamiento específico                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Transporte              | Vía Calacalí-Nanegalito (E28), transporte público interparroquial y conexión hacia Quito, Mitad del Mundo, Nanegalito y sectores del noroccidente.                  |
| Centros Recreativos     | DMQ "Sucre" - Calacalí Central Park y áreas recreativas barriales de la parroquia.                                                                                  |
| Comercio                | Comercios locales, tiendas de abastecimiento, ferreterías y establecimientos de apoyo a actividades industriales y productivas; entre ellos Agroalimentar Calacalí. |
| Entidades Bancarias     | Servicios bancarios y cajeros disponibles en Calacalí y sectores próximos; como referencia, Banco Pichincha en el corredor de la Av. Manuel Córdova Galarza.        |
| Centros Educativos      | Institución Educativa Fiscal Calacalí y Escuela Línea Equinoccial.                                                                                                  |
| Áreas de Salud          | Centro de salud pública de Calacalí y establecimientos médicos de atención básica en el centro parroquial.                                                          |
| Centros de Culto        | Iglesias y centros religiosos ubicados en Calacalí y comunidades cercanas, entre ellos Iglesia Virgen del Carmen de Caspigasi.                                      |
| Equipamiento Industrial | Parque Industrial Calacalí Park, además de bodegas, industrias y establecimientos vinculados con producción, almacenamiento y materiales de construcción.           |

g. Configuración y topografía:

*Configuración: Predio de configuración regular, con desarrollo predominantemente rectangular, que permite una adecuada implantación de las naves industriales, patios de acopio, áreas de producción, almacenamiento y una red de circulación interna para vehículos pesados y maquinaria.*

*Topografía: El inmueble se implanta sobre un terreno de **topografía plana a ligeramente inclinada**, con pendientes aproximadas entre el 2 % y el 4 %, acondicionado mediante plataformas niveladas que facilitan las operaciones industriales, la circulación de vehículos de carga y maquinaria, y proporcionan condiciones adecuadas de estabilidad para las edificaciones industriales existentes.*

h. Linderos del inmueble según Escritura

- Linderos del bien inmueble

|             |                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| NORTE:      | 155 metros de longitud con la carretera pavimentada Quito-Calacalí-Nanegalito.               |
| SUR:        | 155 metros de longitud con la propiedad de Juan Espín (anteriormente de Alejandro Montúfar). |
| ORIENTE:    | 209 metros de longitud con la propiedad de los herederos del general Guillermo Freire.       |
| OCCIDENTE:  | 197 metros de longitud con la propiedad de Gerardo Morales.                                  |
| SUPERFICIE: | 31.503,75 m <sup>2</sup>                                                                     |

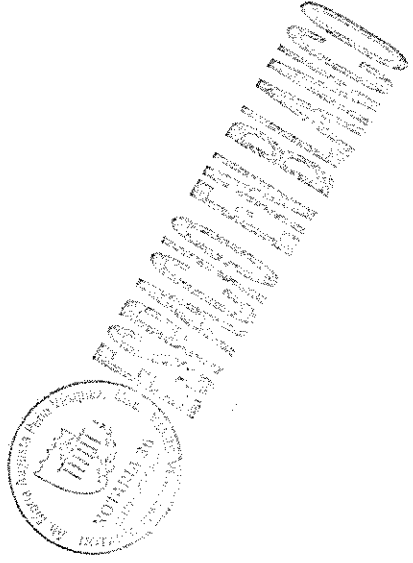
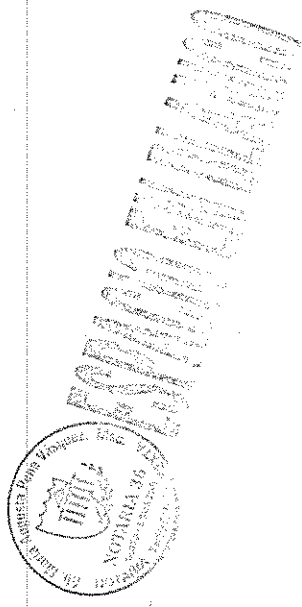
**Observación:** Para efectos del presente cálculo se tomará en cuenta el área de escritura.

i. Características panorámicas

- Positivas:

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Zonas arboladas, cerca de la zona del Chocó Andino | X |
|----------------------------------------------------|---|

Am





|                   |  |
|-------------------|--|
| Paisaje Urbano    |  |
| Rivera de Ríos    |  |
| Mar               |  |
| Frente a la playa |  |

• Negativas:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Asentamientos ilegales     |   |
| Planta de desechos sólidos |   |
| Cementerios                |   |
| Basureros                  |   |
| Quebradas                  |   |
| Inseguridad Nocturna       | X |
| Ninguno                    |   |

j. Densidad habitacional permitida y/o intensidad de construcción permitida, según IRM.

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Componente Urbanístico: |                |
| Uso suelo general:      | (I) Industrial |
| Tratamiento:            | Consolidación  |

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Uso suelo específico: | (IMI) Industrial Mediano Impacto |
| PIT:                  | CH-PITU002                       |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Código edificabilidad:             | A84 (A804i-70)     |
| Lote mínimo:                       | 800 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo:                     | 20 m               |
| COS PB:                            | 70%                |
| COS Total:                         | 280%               |
| Forma de ocupación                 | (A) Aislada        |
| Retiro frontal:                    | 5 m                |
| Retiro lateral:                    | 3 m                |
| Retiro posterior:                  | 3 m                |
| Entre bloques:                     | 6 m                |
| Altura de pisos:                   | 16 m               |
| Número de pisos:                   | 4                  |
| Factibilidad de servicios básicos: | SI                 |

k. Croquis de ubicación

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE | IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE |
|------------------------|-------------------------------|

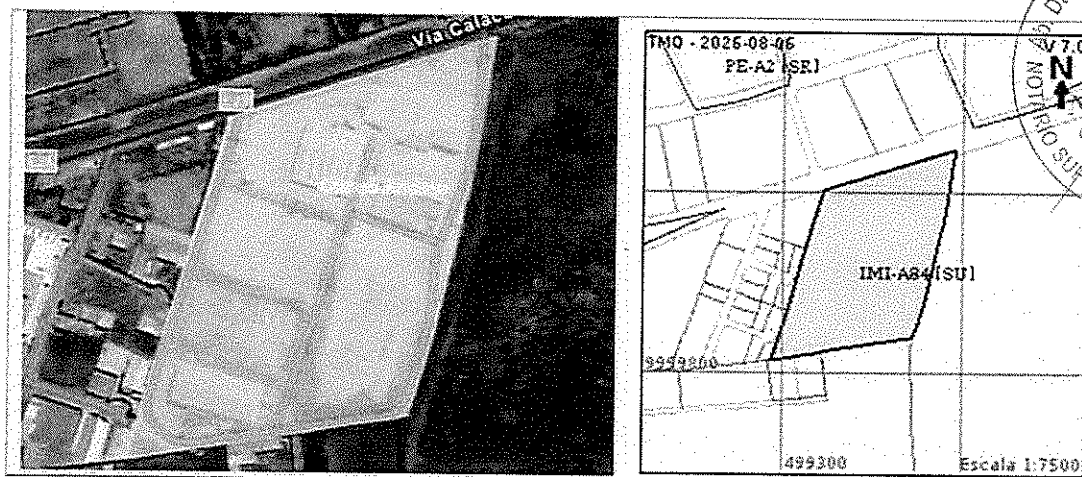
Am



REPUBLICA DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA



- l. Tipo de uso de suelo: (I) Industrial.  
 m. Destino o uso actual del suelo: (IMI) Industrial Mediano Impacto  
 n. Estrato socio económico del entorno

|                        |            |   |
|------------------------|------------|---|
| ESTRATO SOCIOECONÓMICO | ALTO       |   |
|                        | MEDIO ALTO |   |
|                        | MEDIO      |   |
|                        | MEDIO BAJO | X |
|                        | REGULAR    |   |
|                        | BAJO       |   |

| CARACTERÍSTICA       | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nivel socioeconómico | Medio Bajo                                                                                                                                                                         |
| Justificación        | Sector de carácter predominantemente industrial y productivo, con baja densidad residencial, presencia de fábricas, bodegas y actividades de servicios vinculadas a la producción. |

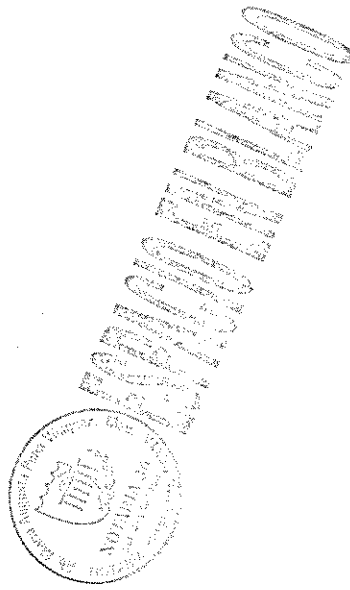
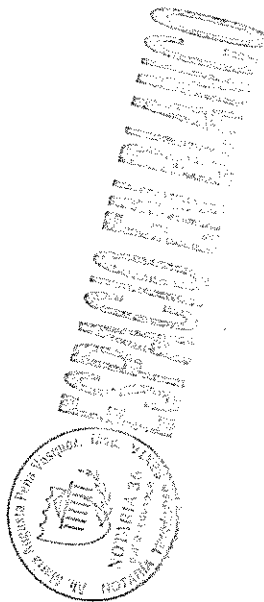
- o. El valor natural, cultural o científico del bien, de tenerlo.

El inmueble no registra características de valor científico, histórico, arqueológico o cultural; su uso corresponde a actividades industriales y productivas, sin declaratoria patrimonial ni elementos de conservación especial.

### 3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

#### a. Infraestructura.

La zona donde se ubica el inmueble, en el sector Hacienda Tilingo de la parroquia Calacalí, dispone de infraestructura urbana y de servicios adecuada para el desarrollo de actividades industriales. Cuenta con redes de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios básicos necesarios para su funcionamiento. El acceso principal se realiza a través de la vía Calacalí-Nanegalito (E28), corredor vial asfaltado que proporciona una adecuada conectividad con el Distrito Metropolitano de Quito y los sectores del noroccidente de la provincia. El entorno presenta predominio de industrias, bodegas, establecimientos productivos y actividades agroindustriales, complementados con servicios de transporte público,



Am



equipamientos básicos y áreas destinadas a actividades comerciales y de apoyo, lo que proporciona condiciones favorables para el funcionamiento y desarrollo de la actividad industrial del inmueble.

|                         |                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ➤ Agua potable          | Si                                                                                                                       |
| ➤ Energía eléctrica     | Si                                                                                                                       |
| ➤ Alcantarillado        | Si                                                                                                                       |
| ➤ Alumbrado público     | Si                                                                                                                       |
| ➤ Red telefónica        | Si                                                                                                                       |
| ➤                       |                                                                                                                          |
| ➤ Vías asfaltadas       | Si, vía arterial (E28 Calacalí-Nanegalito)                                                                               |
| ➤ Vías internas         | Pavimentadas en hormigón para circulación de vehículos pesados y maquinaria.                                             |
| ➤ Aceras                | Si                                                                                                                       |
| ➤ Bordillos             | Si                                                                                                                       |
| ➤ Wifi                  | Si                                                                                                                       |
| ➤ Recolección de basura | Si                                                                                                                       |
| ➤ Transporte público    | Si, sobre vía Calacalí-Nanegalito                                                                                        |
| ➤ Estacionamientos      | Si, dentro del predio                                                                                                    |
| ➤ Cerramiento           | Si, perimetral                                                                                                           |
| ➤ Accesibilidad:        | Buena, mediante la vía Calacalí-Nanegalito (E28), principal corredor de conexión con el Distrito Metropolitano de Quito. |

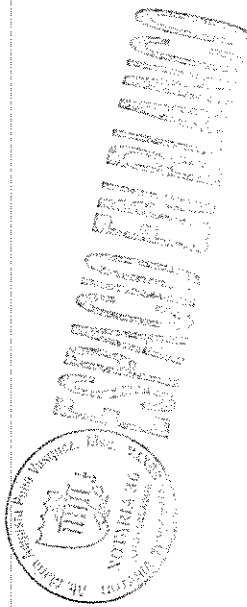
#### b. Condiciones generales del bien inmueble

El inmueble corresponde a un complejo industrial destinado principalmente a la fabricación de bloques y adoquines de hormigón, conformado por tres galpones industriales, amplios patios de maniobra y almacenamiento, así como áreas de circulación interna. En términos generales, las edificaciones presentan un buen estado de conservación, evidenciándose mantenimiento periódico y funcionamiento continuo de las instalaciones productivas.

|                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ESTRUCTURA:</b>                                 | Estructura metálica con cerchas y vigas de acero, en buen estado general.                |
| <b>CUBIERTA:</b>                                   | Lámina metálica acanalada con paneles traslúcidos para iluminación natural.              |
| <b>ALTURA Y DISTRIBUCIÓN:</b>                      | Tres galpones: fabricación de bloques, fabricación de adoquines y un galpón arrendado.   |
| <b>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:</b>                  | Iluminación industrial suspendida, apoyo de luz natural y ventilación adecuada.          |
| <b>PISOS:</b>                                      | Hormigón industrial y áreas adoquinadas, aptas para maquinaria y vehículos pesados.      |
| <b>INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO:</b>               | Líneas de producción, maquinaria, moldes, áreas de almacenamiento y circulación interna. |
| <b>CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> | Muy buena                                                                                |
| <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>                     | Muy bueno                                                                                |
| <b>CALIDAD DE PROYECTO:</b>                        | Muy buena                                                                                |

#### c. Detalles de elementos a valorar:

*fm*



pm



- Características del terreno

|                           |                                                                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROPIEDAD PRIVADA:</b> | Sí                                                                                                                                  |
| <b>ESTADO:</b>            | BUENO                                                                                                                               |
| <b>TOPOGRAFÍA:</b>        | Plana con inclinación del 2% al 4%                                                                                                  |
| <b>FORMA:</b>             | Rectangular                                                                                                                         |
| <b>UBICACIÓN:</b>         | Medianero                                                                                                                           |
| <b>ESTADO DE TERRENO:</b> | Con complejo industrial que cuenta con 3 galpones, patios de maniobra, áreas de almacenamiento, parqueaderos y circulación interna. |

- Características de la construcción:

|                                 |                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>TIPO DE PROPIEDAD:</b>       | Planta Industrial, Oficinas administrativas y almacenaje |
| <b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b>     | 2010                                                     |
| <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> | 16 años                                                  |
| <b>VIDA ÚTIL:</b>               | 60 años                                                  |

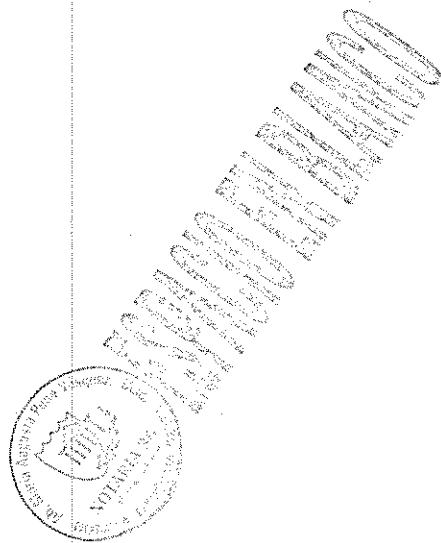
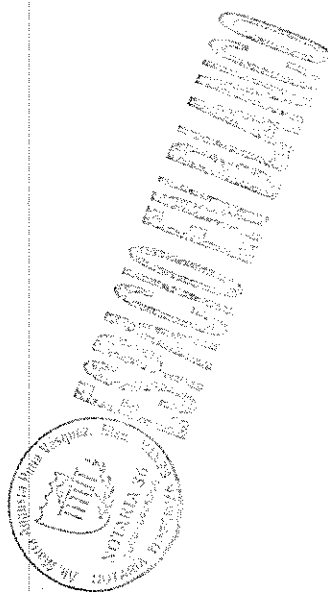
- Distribución Interna y Funcionalidad

| Área / Elemento         | Distribución y función                                                                                                        |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acceso principal        | Ingreso directo desde la vía principal hacia el complejo industrial.                                                          |
| Parqueaderos            | Área destinada al estacionamiento de vehículos de personal y visitantes.                                                      |
| Galpón 1                | Destinado a la fabricación de bloques, con áreas de producción y almacenamiento temporal.                                     |
| Galpón 2                | Destinado a la fabricación de adoquines, con maquinaria y zonas de apoyo al proceso productivo.                               |
| Galpón 3                | Edificación industrial actualmente arrendada, independiente de las áreas principales de producción.                           |
| Patios de maniobra      | Espacios amplios para carga, descarga, giro y circulación de vehículos pesados y maquinaria.                                  |
| Áreas de almacenamiento | Sectores para acopio de materias primas, moldes y productos terminados.                                                       |
| Red vial interna        | Conecta los galpones, patios, parqueaderos y áreas de almacenamiento, facilitando la circulación operativa dentro del predio. |

d. Características de las construcciones y materiales.

| CONCEPTO   | GARITA 1 Y 2                                     | ADMINISTRACIÓN                                   | PLANTA COLUMBIA                                  | PLANTA ZENITH                                    | PLANTA FAB. CAUCHOS                              | OFICINA DE PRODUCCIÓN                            |
|------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Estructura | Metálica electrosoldada                          | Metálica / vigas y viguetas transversales        | Metálica / vigas y viguetas transversales        | Metálica / vigas y viguetas transversales        | Metálica / vigas y viguetas transversales        | Metálica / vigas y viguetas transversales        |
| Piso       | Contrapiso de hormigón / losa de hormigón armado | Contrapiso de hormigón / losa de hormigón armado | Contrapiso de hormigón / losa de hormigón armado | Contrapiso de hormigón / losa de hormigón armado | Contrapiso de hormigón / losa de hormigón armado | Contrapiso de hormigón / losa de hormigón armado |
| Sobrepiso  | Cerámica nacional                                | Cerámica nacional                                | Hormigón alisado                                 | Hormigón alisado                                 | Hormigón alisado                                 | Cerámica nacional                                |

*lm*

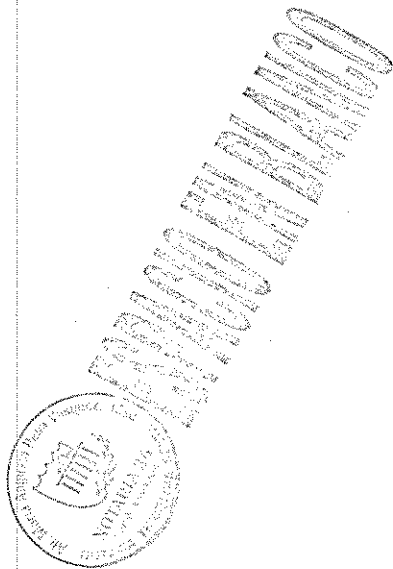
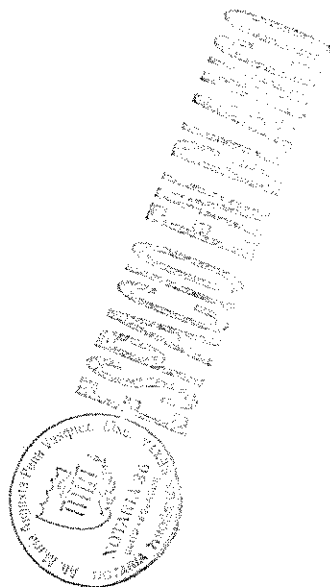


fm

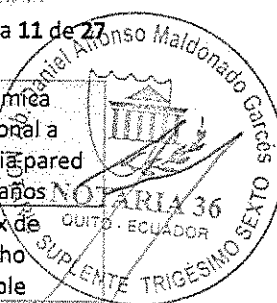
|                    |                                      |                                                           |                                                       |                                                       |                                                       |                                          |
|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Paredes exteriores | Bloque                               | Bloque decorativo visto                                   | Bloque decorativo visto                               | Bloque decorativo visto                               | Bloque decorativo visto                               | Bloque                                   |
| Paredes interiores | Bloque con divisiones                | Bloque decorativo visto                                   | Bloque decorativo visto                               | Bloque decorativo visto                               | Bloque decorativo visto                               | Bloque                                   |
| Enlucidos          | Paletado y alisado                   | No dispone                                                | No dispone                                            | No dispone                                            | No dispone                                            | Mortero tradicional                      |
| Cubiertas          | Losa de hormigón armado              | Losa de hormigón armado / galvalume con cerchas metálicas | Galvalume con correas, cerchas y planchas traslúcidas | Galvalume con correas, cerchas y planchas traslúcidas | Galvalume con correas, cerchas y planchas traslúcidas | Losa de hormigón armado                  |
| Tumbados           | No dispone                           | Planchas de Gypsum                                        | No dispone                                            | No dispone                                            | No dispone                                            | Planchas de Gypsum                       |
| Inst. eléctricas   | Manguera negra empotrada             | Manguera negra empotrada / tubo metálico                  | Tubo conduit                                          | Tubo conduit                                          | Tubo conduit                                          | Manguera negra empotrada / tubo metálico |
| Inst. sanitarias   | Empotradas                           | Empotradas                                                | Empotradas                                            | Empotradas                                            | Empotradas                                            | Empotradas                               |
| Piezas eléctricas  | Plásticas, importadas y nacionales   | Plásticas, marcas nacionales                              | Metálicas tipo industrial                             | Metálicas tipo industrial                             | Metálicas tipo industrial                             | Plásticas, marcas nacionales             |
| Piezas sanitarias  | Edesa tipo económico                 | Edesa tipo económico                                      | Edesa tipo económico                                  | Edesa tipo económico                                  | Edesa tipo económico                                  | Edesa tipo económico                     |
| Griferías          | Monomando Edesa                      | Monomando Edesa                                           | Monomando Edesa                                       | Monomando Edesa                                       | Monomando Edesa                                       | Monomando Edesa                          |
| Puertas exteriores | Metálica electrosoldada              | Metálicas electrosoldadas                                 | Metálicas corredizas electrosoldadas                  | Metálicas corredizas electrosoldadas                  | Metálicas corredizas electrosoldadas                  | Metálicas electrosoldadas                |
| Puertas interiores | Aluminio en baño                     | Madera – Laurel                                           | Metálicas electrosoldadas                             | Metálicas electrosoldadas                             | Metálicas electrosoldadas                             | Aluminio y vidrio                        |
| Cerraduras         | Electrosoldadas                      | Embutidas con chapas tipo pomo                            | Argollas electrosoldadas para candado                 | Argollas electrosoldadas para candado                 | Argollas electrosoldadas para candado                 | Embutidas con chapas tipo pomo           |
| Ventanas           | Electrosoldadas con vidrio tinturado | Aluminio natural y vidrio claro                           | Superiores a nivel de techo / correas tipo "T"        | Superiores a nivel de techo / correas tipo "T"        | Superiores a nivel de techo / correas tipo "T"        | Aluminio natural y vidrio claro          |
| Pintura exterior   | Bloque decorativo visto              | Bloque visto decorativo                                   | Bloque visto decorativo                               | Bloque visto decorativo                               | Bloque visto decorativo                               | Látex de caucho lavable                  |
| Pintura interior   | Látex de caucho lavable              | Bloque visto decorativo                                   | Bloque visto decorativo                               | Bloque visto decorativo                               | Bloque visto decorativo                               | Látex de caucho lavable                  |
| Acabados           | Tipo industrial                      | Tipo industrial                                           | Tipo industrial                                       | Tipo industrial                                       | Tipo industrial                                       | Tipo industrial                          |



1m



|               |                                         |                                          |                                          |                                          |                                          |                                          |
|---------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Revestimiento | Cerámica nacional a media pared en baño | Cerámica nacional a media pared en baños | Cerámica nacional a media pared en baños | Cerámica nacional a media pared en baños | Cerámica nacional a media pared en baños | Cerámica nacional a media pared en baños |
| Fachada       | Bloque decorativo visto                 | Bloque decorativo visto                  | Bloque visto decorativo                  | Bloque visto decorativo                  | Bloque visto decorativo                  | Látex de caucho lavable                  |
| Escaleras     | No dispone                              | Acero estructural electrosoldado         | No dispone                               | No dispone                               | No dispone                               | No dispone                               |



## Obras complementarias

| OBRA COMPLEMENTARIA              | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cerramiento perimetral           | Cerramiento de bloque de hormigón con tramos en mampostería y malla metálica, complementado con cerramiento eléctrico y portones metálicos de acceso vehicular. |
| Vías de circulación interna      | Vías internas pavimentadas con adoquín de hormigón de alta resistencia y bordillos prefabricados.                                                               |
| Circulación peatonal             | Aceras y senderos adoquinados con bordillos de hormigón.                                                                                                        |
| Patios de maniobra               | Amplias plataformas con pavimento de hormigón y adoquín industrial.                                                                                             |
| Áreas de almacenamiento          | Espacios abiertos con superficie estabilizada y pavimentada para acopio de materias primas y productos terminados.                                              |
| Parqueaderos internos            | Áreas pavimentadas destinadas al estacionamiento de vehículos livianos y de operación.                                                                          |
| Cisterna                         | Estructura de hormigón armado destinada al almacenamiento de agua.                                                                                              |
| Transformador y cuarto eléctrico | Infraestructura de hormigón y cerramiento metálico para equipos eléctricos.                                                                                     |
| Áreas verdes                     | Franjas con vegetación ornamental y árboles dispersos en el perímetro del inmueble.                                                                             |
| Sistema de drenaje               | Cunetas, rejillas y pendientes que conducen las aguas lluvias hacia el sistema de evacuación.                                                                   |

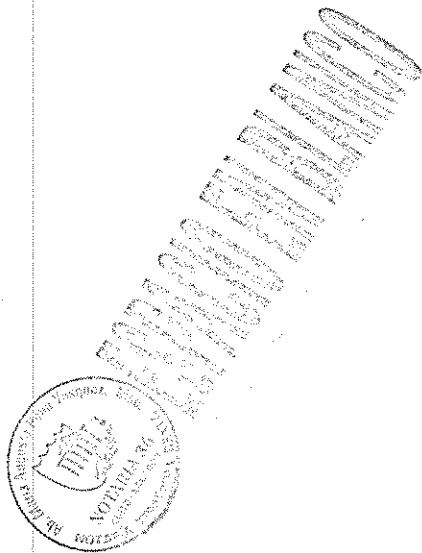
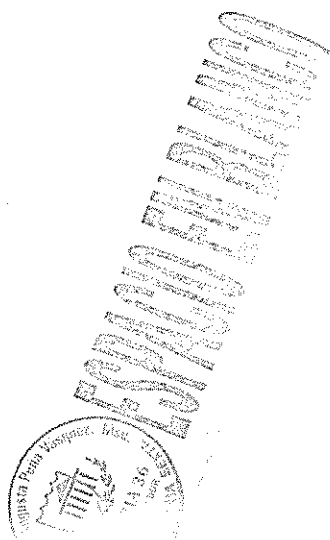
## e. Porcentaje de avance de obra

La edificación se encuentra concluida en su totalidad (100% ejecutada).

|                |                         |   |
|----------------|-------------------------|---|
| AVANCE DE OBRA | OBRA NEGRA              |   |
|                | OBRA GRIS               |   |
|                | OBRA BLANCA O TERMINADA | X |
|                | EN CONSTRUCCIÓN         |   |
|                | EN PROYECTO             |   |
|                | SIN EJECUTAR            |   |

## f. Detalle de las consideraciones determinantes en la valoración del bien.

- Ubicación de bien inmueble
- Accesibilidad al bien inmueble
- Demanda de la zona
- Uso actual
- Materiales empleados.



fm



- Mantenimiento

g. Grado de realización del bien:

|                      |            |   |
|----------------------|------------|---|
| GRADO DE REALIZACIÓN | ALTO       |   |
|                      | MEDIO ALTO |   |
|                      | MEDIO      | X |
|                      | MEDIO BAJO |   |
|                      | REGULAR    |   |
|                      | BAJO       |   |

**Justificación:** Se considera que el Grado de Realización del bien es MEDIO, debido a que corresponde a un inmueble de uso industrial especializado, cuya comercialización está orientada a un mercado específico.

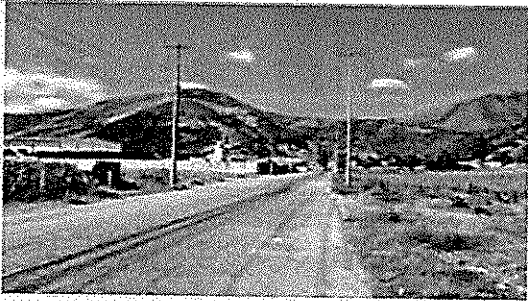
h. Calidad de la garantía:

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| CALIDAD DE GARANTÍA | ALTA       |   |
|                     | MEDIA ALTA | X |
|                     | MEDIA      |   |
|                     | MEDIA BAJA |   |
|                     | REGULAR    |   |
|                     | BAJA       |   |

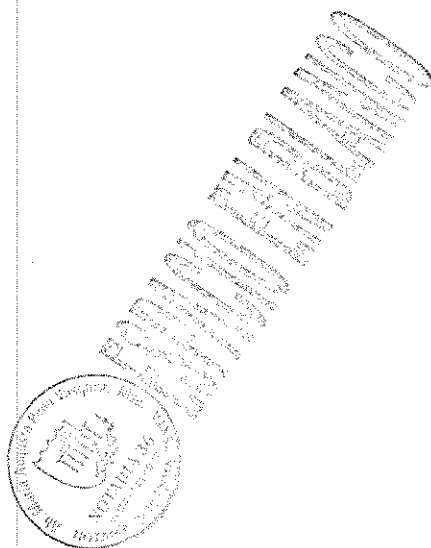
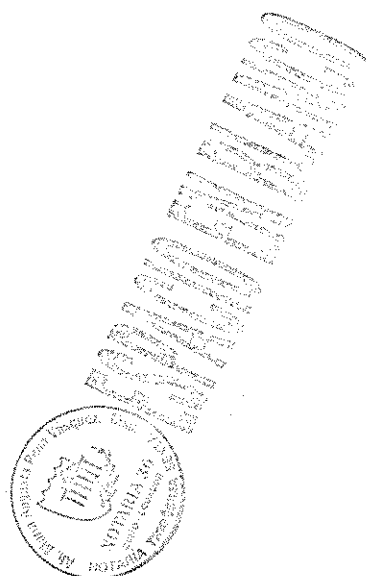
**Justificación:** Se determina que la garantía presenta una calidad **MEDIA-ALTA**, en razón de su ubicación sobre un corredor vial de importancia, su uso industrial consolidado, la disponibilidad de infraestructura y servicios, así como la presencia de galpones, patios de maniobra y áreas de almacenamiento funcionales, factores que favorecen su valorización y atractivo dentro del mercado inmobiliario industrial.

#### 4. VALORACIÓN

a. Referencias de mercado en terrenos.

| REFERENCIAS COMERCIALES DEL MERCADO                                                 |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | Precio de Venta: \$ 750.000,00                            |
|                                                                                     | Dirección: Calacali, Hacienda Tilingo, San Antonio, Quito |
|                                                                                     | Vendedor: Plusvalía                                       |
|                                                                                     | Contacto: Ver página                                      |
|                                                                                     | Área lote: 15000 m <sup>2</sup>                           |
|                                                                                     | Valor m2: \$ 50                                           |

**LINK:** <https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vechtein-en-calacali-vendo-terreno-industrial-90366510.html?n src=Listado&n pg=1&n pos=22&n search id=4664888c-4dae-4c28-a2af-8070583cae28>



/m



## REFERENCIAS COMERCIALES DEL MERCADO

|                                                                                   |                  |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Precio de Venta: | \$2.700.000,00                                                                                          |
|                                                                                   | Dirección:       | Calacalí - Mitad DEL Mundo, Exclusivo Terreno EN Venta I3 DE 40.000 M2 EN Venta, Mitad del Mundo, Quito |
|                                                                                   | Vendedor:        | Plusvalía                                                                                               |
|                                                                                   | Contacto:        | Ver página                                                                                              |
|                                                                                   | Área lote:       | 40000m <sup>2</sup>                                                                                     |
|                                                                                   | Valor m2:        | \$ 67,50                                                                                                |

LINK: <https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-calacali-exclusivo-terreno-en-venta-i3-de-40.000-145065478.html?n src=Listado&n pg=1&n pos=4&n search id=9c8d6ade-5833-4aa9-8984-4f63c7981620>

## REFERENCIAS COMERCIALES DEL MERCADO

|                                                                                    |                  |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Precio de Venta: | \$ 464.230,00                                                            |
|                                                                                    | Dirección:       | Calacalí, Terreno en Venta, 7142 m <sup>2</sup> , Mitad del Mundo, Quito |
|                                                                                    | Vendedor:        | Plusvalía                                                                |
|                                                                                    | Contacto:        | Ver link                                                                 |
|                                                                                    | Área de lote:    | 7142 m <sup>2</sup>                                                      |
|                                                                                    | Valor m2:        | \$ 65                                                                    |

LINK: <https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-calacali-terreno-en-venta-7142-m-sup2-149656999.html?n src=Listado&n pg=1&n pos=24&n search id=026376ad-2196-408b-bccc-00e06dfc1387>

**Análisis:** Los precios por metro cuadrado (USD/m<sup>2</sup>) de los terrenos ubicados en la parroquia de Calacalí presentan un rango que oscila entre **USD 50,00/m<sup>2</sup>** y **USD 67,50/m<sup>2</sup>**, variando en función de factores como la superficie del predio, la ubicación respecto a la vía principal, la clasificación del uso de suelo, la disponibilidad de infraestructura y el potencial para actividades industriales o comerciales. La zona se caracteriza por un crecimiento orientado al desarrollo industrial y logístico, favorecido por su conexión directa con la vía Calacalí-La Independencia y su proximidad al Distrito Metropolitano de Quito. En el sector predominan industrias, plantas de producción, bodegas, centros de acopio y amplios terrenos destinados a actividades productivas, características que han impulsado la demanda de suelo y consolidado un mercado inmobiliario con vocación principalmente industrial. En consecuencia, los valores comerciales observados reflejan el potencial de desarrollo y la importancia estratégica que ha adquirido este corredor para la implantación de actividades económicas de mediana y gran escala.

## b. Cálculo de referencias de lotes de mercado

Lote: 31.503,75 m<sup>2</sup>

*fm*

4/m



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

| Lote      | Precio          | Area m2 | Precio unitario | Factores de homologación |       |           |            |           |                 | Frente | Factores de homologación |                          | Valor Unitario Resultante |
|-----------|-----------------|---------|-----------------|--------------------------|-------|-----------|------------|-----------|-----------------|--------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|           |                 |         |                 | Tamaño                   | Forma | Ubicación | Topografía | Servicios | Infraestructura |        | Factores de homologación | Factores de homologación |                           |
| 1         | \$ 750.000,00   | 15000   | \$ 50,00        | 1                        | 1     | 1,01      | 1          | 1         | 1               | 1,00   | 1,01                     | \$ 50,50                 |                           |
| 2         | \$ 2.700.000,00 | 40000   | \$ 67,50        | 1,01                     | 1     | 1,01      | 1          | 1         | 1               | 1,00   | 1,02                     | \$ 68,86                 |                           |
| 3         | \$ 464.230,00   | 7142    | \$ 65,00        | 0,99                     | 1     | 0,99      | 1          | 0,98      | 0,98            | 1,00   | 0,94                     | \$ 61,18                 |                           |
| Sumatoria |                 |         | \$ 182,50       |                          |       |           |            |           |                 |        |                          | \$ 180,54                |                           |
| Promedio  |                 |         | \$ 60,83        |                          |       |           |            |           |                 |        |                          | \$ 60,18                 |                           |

Costo m2 Homogenizado: \$60,18

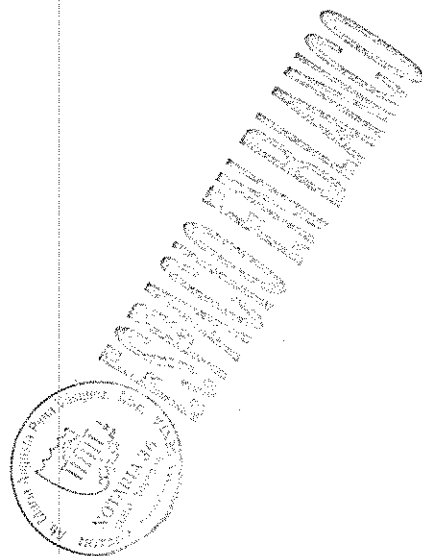
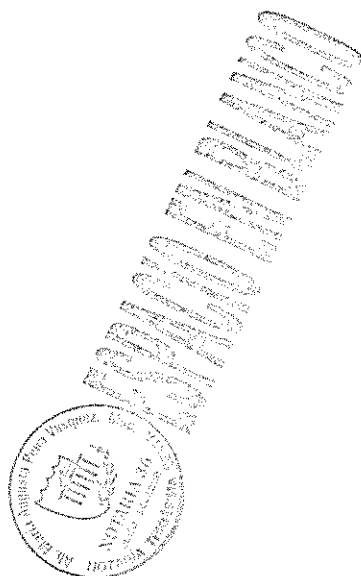
Precio lote estudio: \$1.895.895,68

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Precio lote estudio | \$ 1.895.895,68 |
|---------------------|-----------------|

c. Cálculo de las construcciones

*fm*

Im



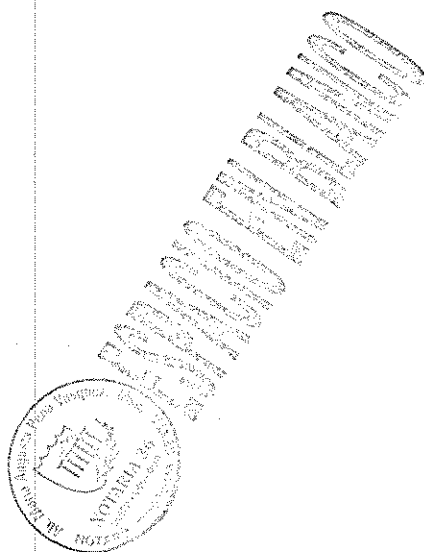
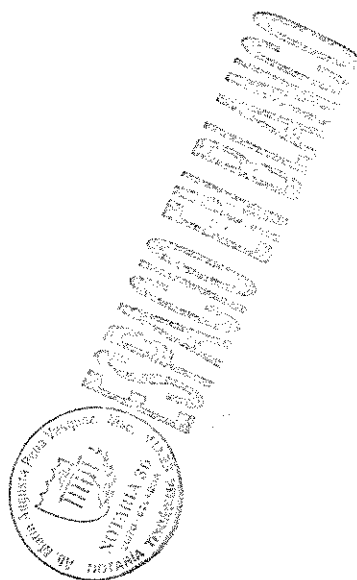
| CONSTRUCCIONES                         | ÁREA m <sup>2</sup> | % AVANCE DE OBRA | VALOR POR M <sup>2</sup> | AÑOS DE VIDA | VIDA ÚTIL | VIDA REMANENTE | DEPRECIACIÓN | TERRENO VALOR   | VALOR TOTAL REPOSICIÓN A NUEVO | VALOR COMERCIAL | VALOR TOTAL REALIZACIÓN 10% |
|----------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------------|--------------|-----------|----------------|--------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Garita seguridad 1                     | 6,00                | 100%             | \$ 391,25                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 2.347,50                    | \$ 1.896,08     | \$ 1.706,47                 |
| Garita de seguridad 2                  | 6,15                | 100%             | \$ 391,25                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 2.406,19                    | \$ 1.943,48     | \$ 1.749,13                 |
| Oficinas administrativas               | 74,00               | 100%             | \$ 445,00                | 8            | 60        | 52             | 9,88         |                 | \$ 32.930,00                   | \$ 29.676,52    | \$ 26.708,86                |
| Galpón N°1 planta Columba              | 902,19              | 100%             | \$ 412,96                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 372.568,38                  | \$ 306.923,48   | \$ 270.831,13               |
| Galpón N°2 planta Zenith               | 1.034,01            | 100%             | \$ 412,96                | 11           | 60        | 49             | 12,87        |                 | \$ 427.004,77                  | \$ 372.049,26   | \$ 334.844,33               |
| Galpón n°3 planta Cauchos              | 937,18              | 100%             | \$ 412,96                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 387.037,85                  | \$ 312.594,32   | \$ 281.334,89               |
| Oficinas administrativas planta caucho | 48,00               | 100%             | \$ 445,00                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 21.360,00                   | \$ 17.252,47    | \$ 15.527,22                |
| Hornos quemadores                      | 487,36              | 100%             | \$ 462,84                | 16           | 50        | 34             | 23,11        |                 | \$ 225.569,70                  | \$ 173.440,54   | \$ 156.096,49               |
| Oficina de producción                  | 100,00              | 100%             | \$ 445,00                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 44.500,00                   | \$ 35.942,65    | \$ 32.348,39                |
| Sala de control                        | 65,00               | 100%             | \$ 430,00                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 27.950,00                   | \$ 22.575,22    | \$ 20.317,69                |
| Cerramiento perimetral                 | 2.160,00            | 100%             | \$ 110,00                | 16           | 50        | 34             | 23,11        | \$ 1.895.895,68 | \$ 237.600,00                  | \$ 182.690,64   | \$ 164.421,58               |
| Vías de circulación interna /vehicular | 6.130,00            | 100%             | \$ 65,00                 | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 398.450,00                  | \$ 321.828,07   | \$ 289.645,26               |
| Circulación peatonal                   | 1.020,00            | 100%             | \$ 65,00                 | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 66.300,00                   | \$ 53.550,51    | \$ 48.195,46                |
| Cisterna n°1                           | 50,00               | 100%             | \$ 150,00                | 16           | 30        | 14             | 42,04        |                 | \$ 7.500,00                    | \$ 4.347,00     | \$ 3.912,30                 |
| Cisterna n°2                           | 13,90               | 100%             | \$ 150,00                | 16           | 30        | 14             | 42,04        |                 | \$ 2.085,00                    | \$ 1.208,47     | \$ 1.087,62                 |
| Depósito de diésel                     | 25,00               | 100%             | \$ 150,00                | 16           | 30        | 14             | 42,04        |                 | \$ 3.750,00                    | \$ 2.173,50     | \$ 1.956,15                 |
| Parqueaderos internos                  | 173,45              | 100%             | \$ 65,00                 | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 11.274,25                   | \$ 9.106,21     | \$ 8.195,59                 |
| Cámara transformador                   | 15,00               | 100%             | \$ 378,88                | 16           | 60        | 44             | 19,23        |                 | \$ 5.683,20                    | \$ 4.590,32     | \$ 4.131,29                 |
| Cobertizo para caldero                 | 36,00               | 100%             | \$ 180,00                | 16           | 30        | 14             | 42,04        |                 | \$ 6.480,00                    | \$ 3.755,81     | \$ 3.380,23                 |
| Cobertizo para materia prima           | 170,00              | 100%             | \$ 180,00                | 16           | 30        | 14             | 42,04        |                 | \$ 30.600,00                   | \$ 17.735,76    | \$ 15.962,18                |
| <b>SUMATORIA:</b>                      | <b>13.453,24</b>    |                  |                          |              |           |                |              |                 | \$ 2.313.376,84                | \$ 1.869.280,29 | \$ 1.682.352,26             |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIÓN Y TERRENO</b>    |                     |                  |                          |              |           |                |              | \$ 1.895.895,68 | \$ 4.209.272,52                | \$ 3.765.175,96 | \$ 3.388.698,37             |



ARQ. URB. LESLY MORENO MALIA PERITO AVALUADOR  
 0998454710 - 0983808429 / arq.leslymoreno23@gmail.com

*lm*

pm



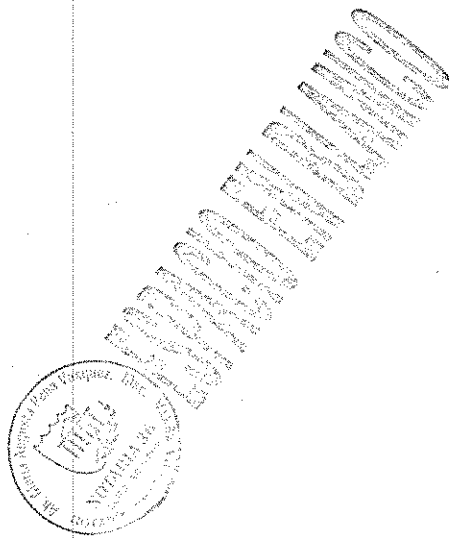
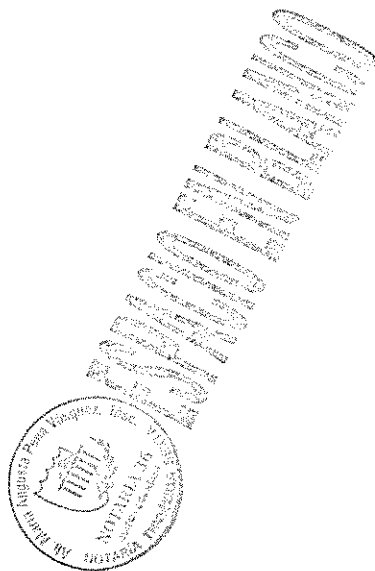
## d. Resumen de valoración

| VALOR REPOSICIÓN A NUEVO MÁS TERRENO                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|
| \$4.209.272,52                                                        |
| CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, 52/100 |

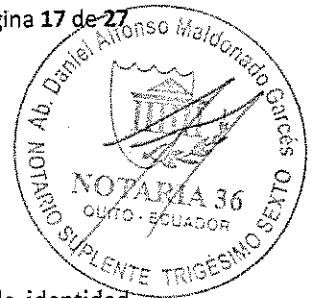
| VALOR RAZONABLE O COMERCIAL                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| \$3.765.175,96                                                                |
| TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, 96 /100 |

| VALOR DE OPORTUNIDAD 10%: TERRENO + EDIFICACIÓN                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| \$3.388.658,37                                                                     |
| TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO, 37 /100 |





Am



## 5. DECLARACIONES Y CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

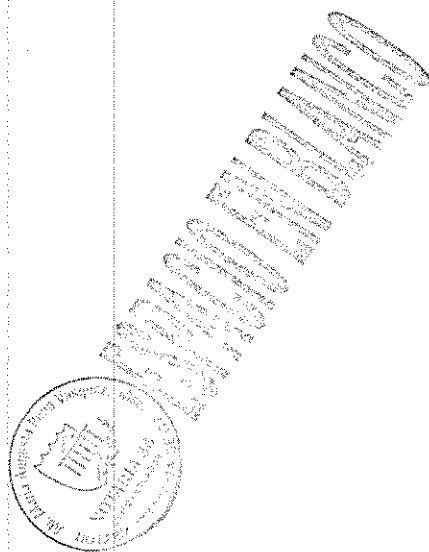
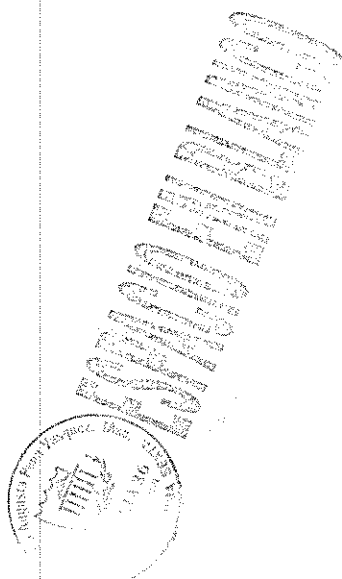
Yo, Lesly Daniela Moreno Maila, de profesión Arquitecta Urbanista, con cédula de identidad **1726163999**, con número de resolución actualizada SB-DTL- 2026-0047- O debidamente calificada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y aprobada por el directorio de la Corporación Financiera Nacional B.P, por mis propios derechos por los que represento como perito evaluador, dentro del informe entregado el día 11 de agosto de 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en el inmueble ubicado en la parroquia Calacalí, cantón Quito, provincia de Pichincha, es veras, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Atentamente,

**ARQ. URB. LESLY MORENO MAILA**  
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES  
CÉDULA DE CIUDADANÍA: 1726163999  
REGISTRO SUPERINTENDENCIA: PVQ-2023-02440

RA...

fm



Im

## 6. ANEXOS

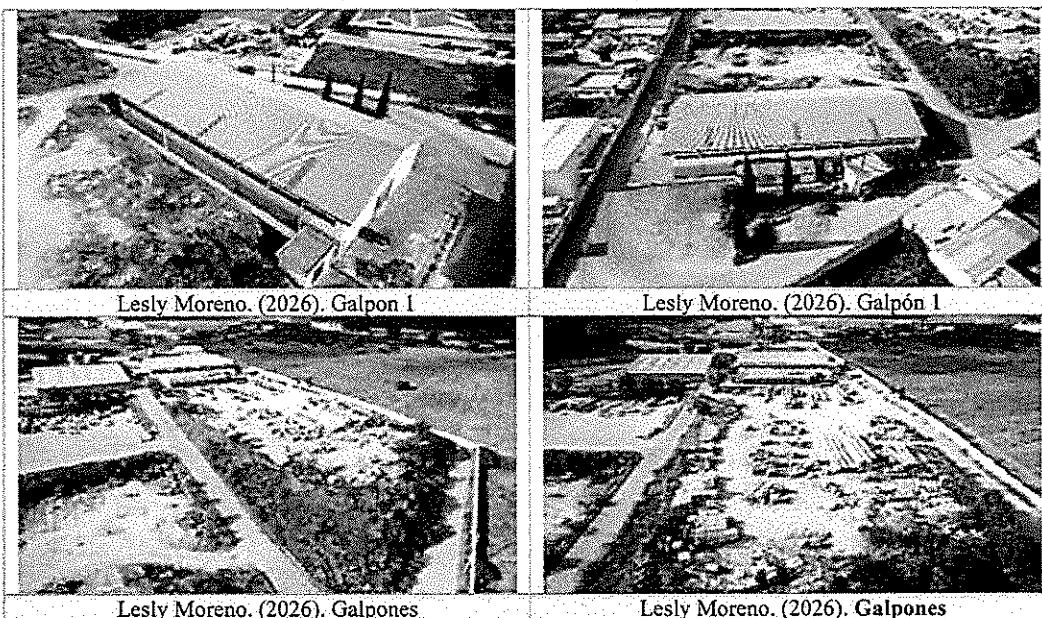
### a. Costos por tipo de propiedad.

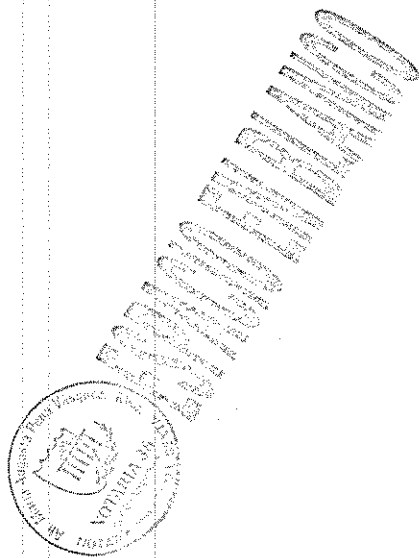
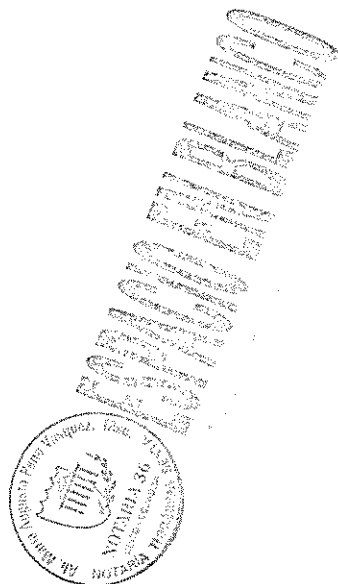
Tabla 3.4 Costos por tipo de propiedad y nivel económico

| Nivel económico | Costo Directo (usd) | Costo Indirecto (usd) |        |                      |        | Total              |                      |
|-----------------|---------------------|-----------------------|--------|----------------------|--------|--------------------|----------------------|
|                 |                     | Propiedad Autónoma    |        | Propiedad Horizontal |        | Propiedad Autónoma | Propiedad Horizontal |
|                 |                     | %                     | usd    | %                    | usd    | usd                | usd                  |
| Popular         | 199                 | 12%                   | 23,88  | 16%                  | 31,84  | 222,88             | 230,84               |
|                 | 224                 | 12%                   | 26,88  | 16%                  | 35,84  | 250,88             | 259,84               |
|                 | 249                 | 12%                   | 29,88  | 16%                  | 39,84  | 278,88             | 288,84               |
| Medio-Bajo      | 250                 | 14%                   | 35,00  | 20%                  | 50,00  | 285,00             | 300,00               |
|                 | 281                 | 14%                   | 39,34  | 20%                  | 56,20  | 320,34             | 337,20               |
|                 | 312                 | 14%                   | 43,68  | 20%                  | 62,40  | 355,68             | 374,40               |
| Medio           | 313                 | 16%                   | 50,08  | 25%                  | 78,25  | 363,08             | 391,25               |
|                 | 356                 | 16%                   | 56,96  | 25%                  | 89,00  | 412,96             | 445,00               |
|                 | 399                 | 16%                   | 63,84  | 25%                  | 99,75  | 462,84             | 498,75               |
| Medio-Alto      | 400                 | 20%                   | 80,00  | 30%                  | 120,00 | 480,00             | 520,00               |
|                 | 450                 | 20%                   | 90,00  | 30%                  | 135,00 | 540,00             | 585,00               |
|                 | 500                 | 20%                   | 100,00 | 30%                  | 150,00 | 600,00             | 650,00               |
| Alto            | 501                 | 25%                   | 125,25 | 45%                  | 225,45 | 626,25             | 726,45               |
|                 | 600                 | 25%                   | 150,00 | 45%                  | 270,00 | 750,00             | 870,00               |
|                 | 699                 | 25%                   | 174,75 | 45%                  | 314,55 | 873,75             | 1013,55              |
| Lujo            | 700                 | 35%                   | 245,00 | 60%                  | 420,00 | 945,00             | 1120,00              |
|                 | 850                 | 35%                   | 297,50 | 60%                  | 510,00 | 1147,50            | 1360,00              |
|                 | 1000                | 35%                   | 350,00 | 60%                  | 600,00 | 1350,00            | 1600,00              |



### b. Fotografías:





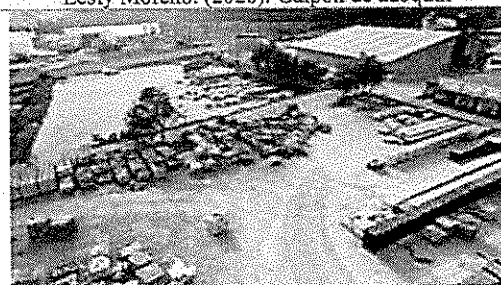
1m



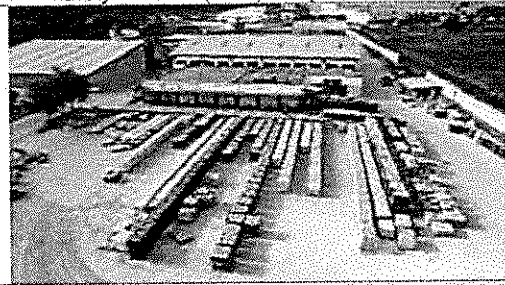
Lesly Moreno. (2026). Galpón de adoquin



Lesly Moreno. (2026). Galpón de arriendo



Lesly Moreno. (2026). Almacenamiento de bloque



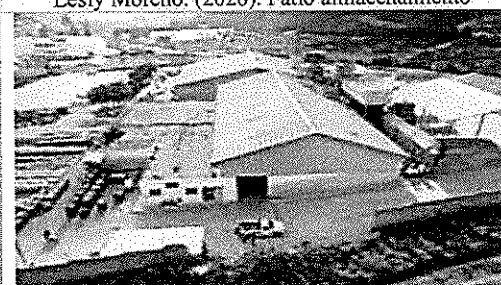
Lesly Moreno. (2026). Almacenamiento de bloque



Lesly Moreno. (2026). Patio almacenamiento



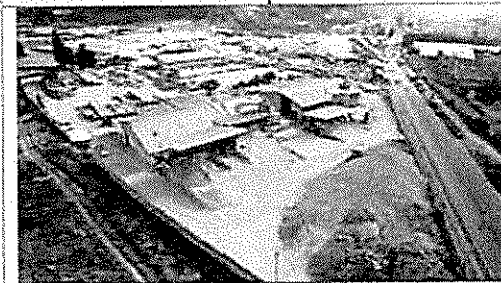
Lesly Moreno. (2026). Patio almacenamiento



Lesly Moreno. (2026). Galpón fabricación de adoquin



Lesly Moreno. (2026). Patio de acopio de agregados

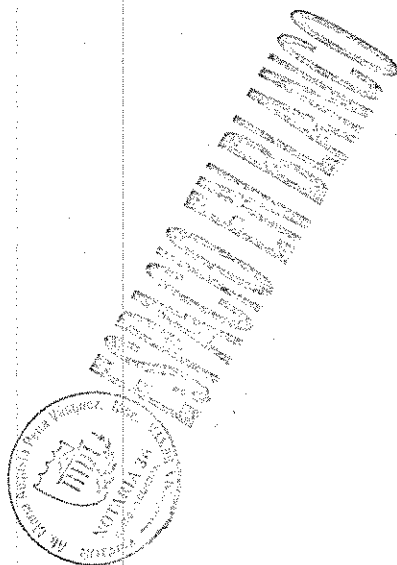
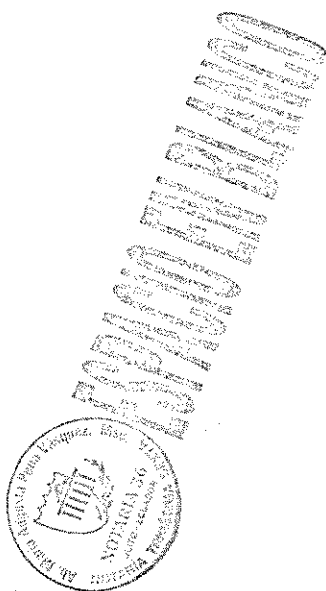


Lesly Moreno. (2026). Patio de acopio de agregados



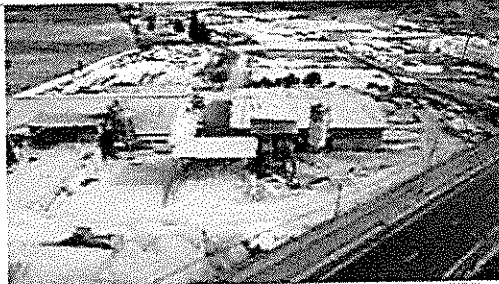
Lesly Moreno. (2026). Patio de acopio de agregados

/m





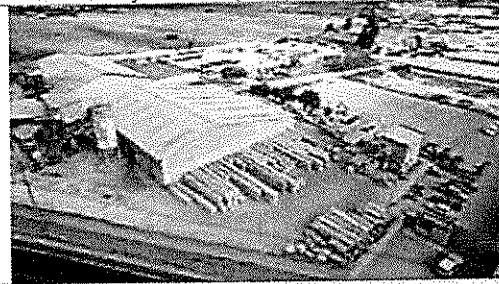
Lesly Moreno. (2026). Patio de acopio de agregados



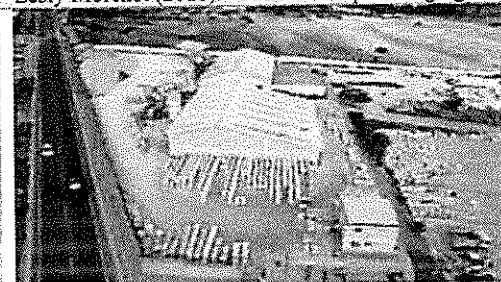
Lesly Moreno. (2026). Lindero Este



Lesly Moreno. (2026). Patio de acopio de agregados



Lesly Moreno. (2026). Galpón, fabricación de bloque



Lesly Moreno. (2026). Galpón, fabricación de bloque



Lesly Moreno. (2026). Galpón, fabricación de bloque



Lesly Moreno. (2026). Casa modelo, vivienda



Lesly Moreno. (2026). Casa modelo, vivienda



Lesly Moreno. (2026). Casa modelo, vivienda

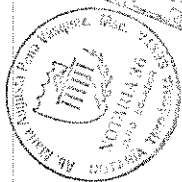


Lesly Moreno. (2026). Circulación entre galpones

LM



CONGRATULATIONS



CONGRATULATIONS

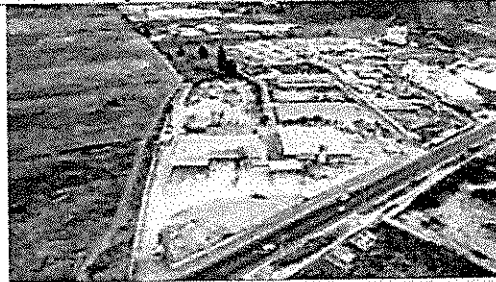
dm



Lesly Moreno. (2026). Parqueaderos



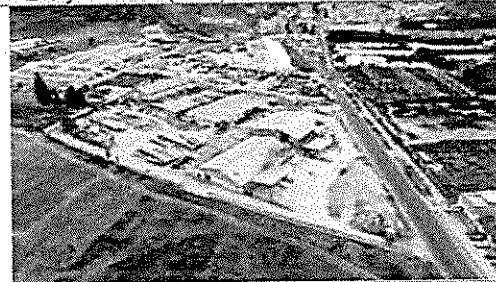
Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad



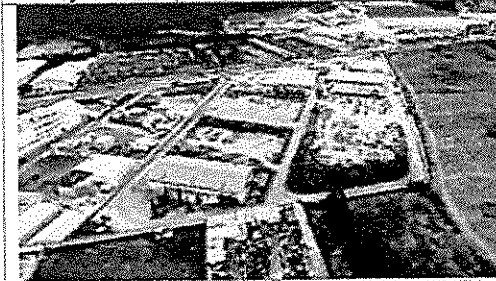
Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea de la propiedad

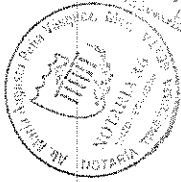


Lesly Moreno. (2026). Foto aérea



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea

*fm*

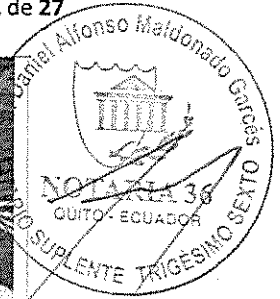
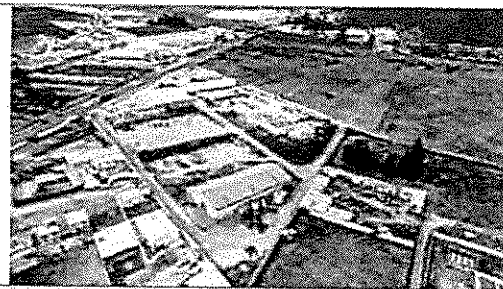


COMPROMISO



COMPROMISO

1m



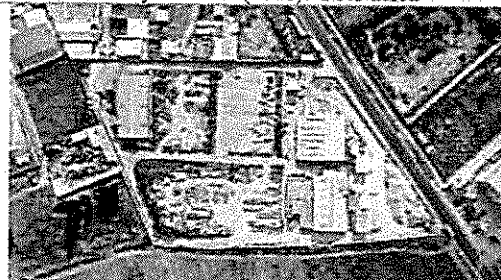
Lesly Moreno. (2026). Foto aérea



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea



Lesly Moreno. (2026). Foto aérea

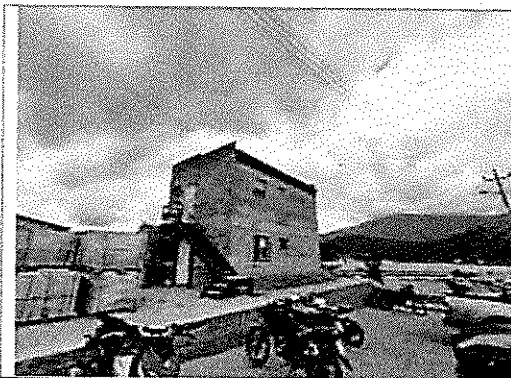
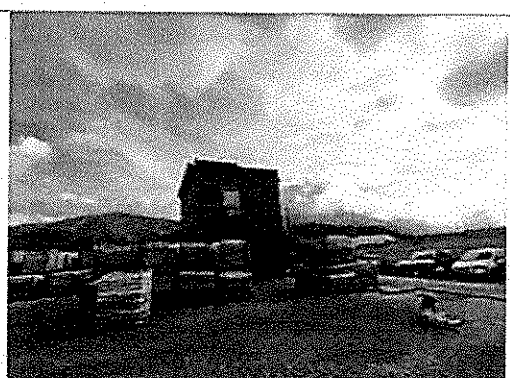


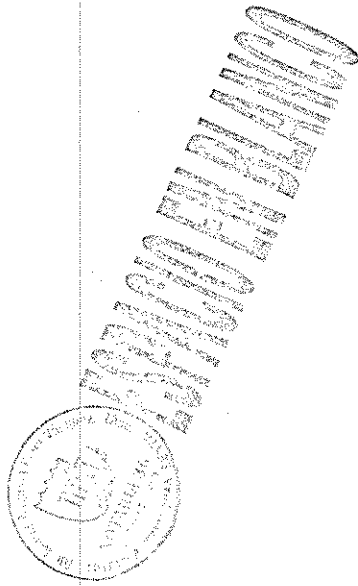
Lesly Moreno. (2026). Foto aérea



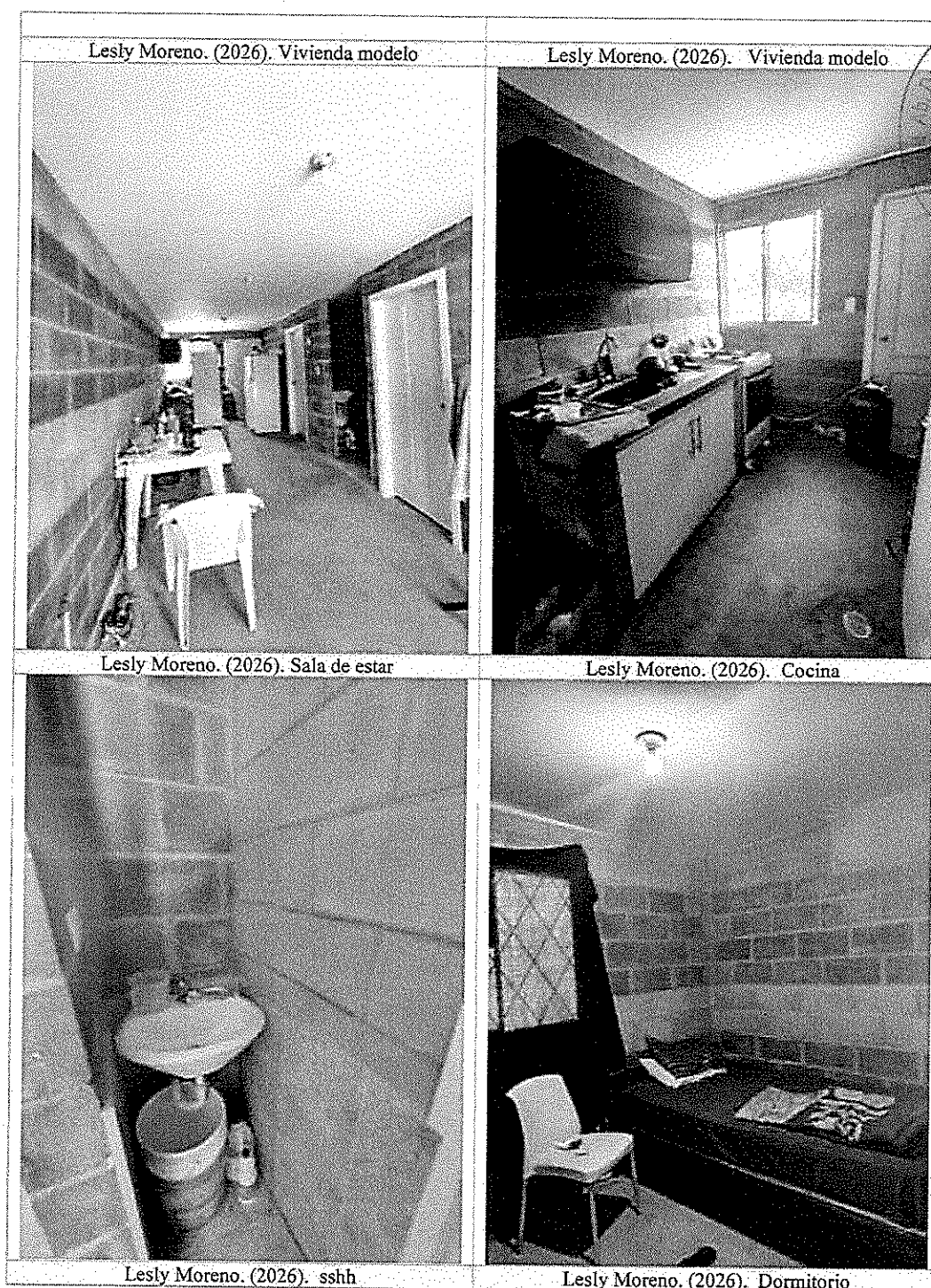
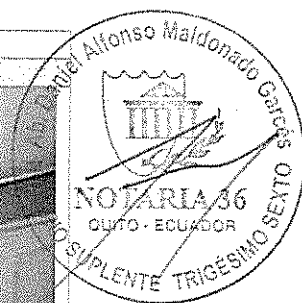
Lesly Moreno. (2026). Foto aérea

#### Anexo fotográfico de Vivienda modelo.

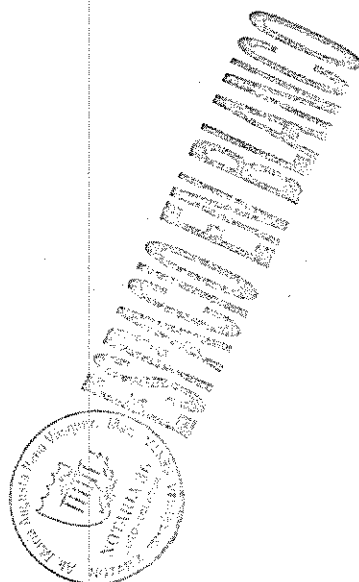
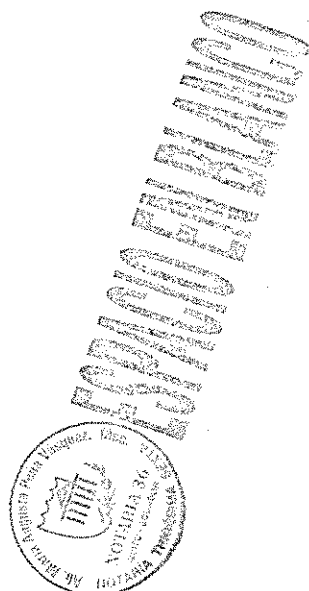




12



Anexo fotográfico Ingreso a la propiedad.



1m



Lesly Moreno. (2026). Ingreso a la propiedad



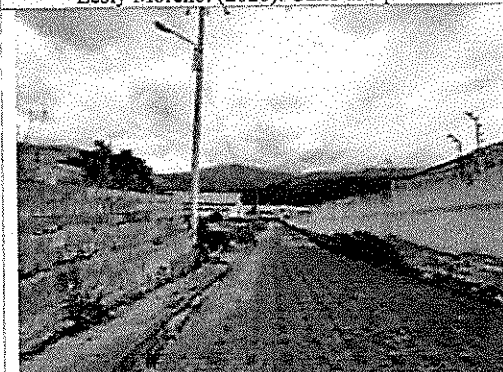
Lesly Moreno. (2026). Ingreso a la propiedad



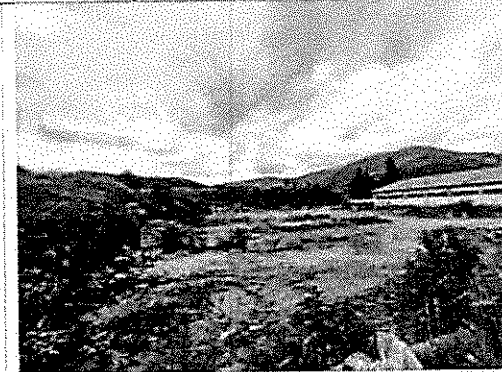
Lesly Moreno. (2026). Calle adoquinada



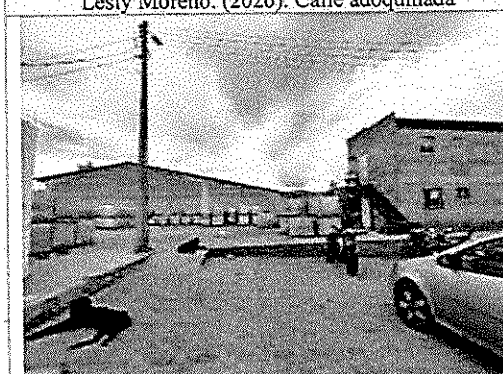
Lesly Moreno. (2026). Parqueaderos



Lesly Moreno. (2026). Calle adoquinada



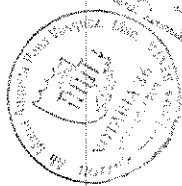
Lesly Moreno. (2026). Patio almacenamiento



Lesly Moreno. (2026). Parqueadero



Lesly Moreno. (2026). Calle adoquinada



COMMUNICATIONS  
SECTION  
U.S. AIR FORCE  
WASHINGTON, D.C.

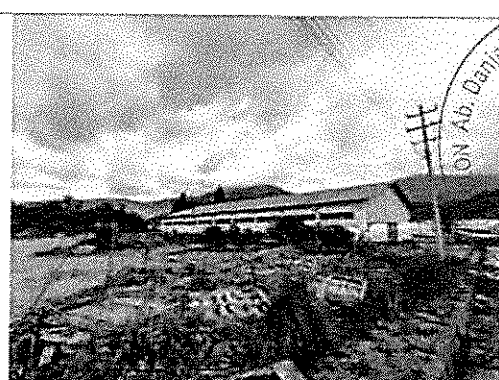


COMMUNICATIONS  
SECTION  
U.S. AIR FORCE  
WASHINGTON, D.C.

1m



Lesly Moreno. (2026). Galpón posterior



Lesly Moreno. (2026). Galpón posterior



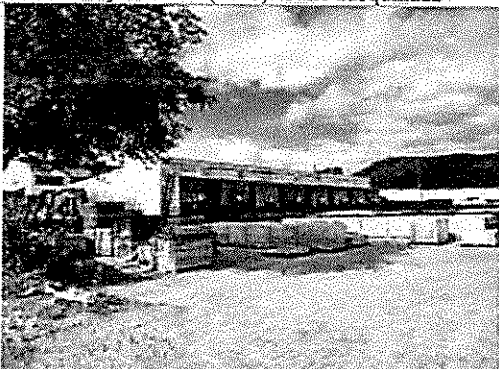
Lesly Moreno. (2026). Galpón posterior



Lesly Moreno. (2026). Calle adoquinada



Lesly Moreno. (2026). Patio almacenamiento



Lesly Moreno. (2026). Patio almacenamiento



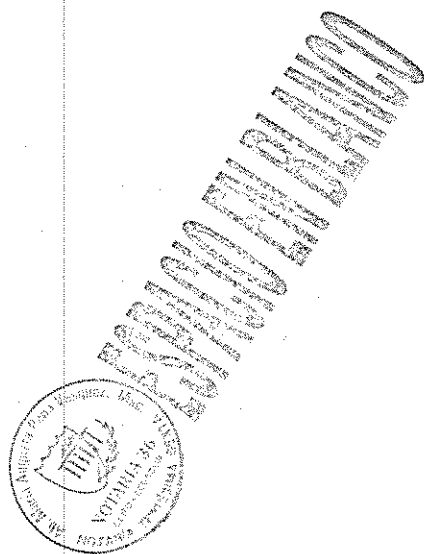
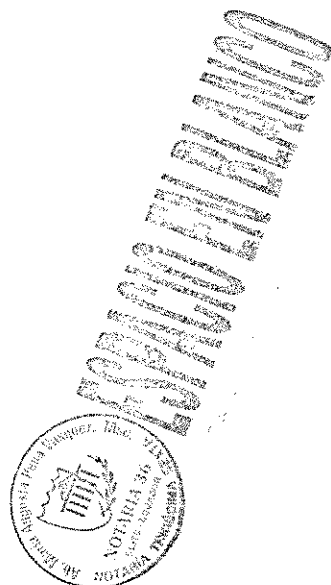
Lesly Moreno. (2026). Galpón de adoquín



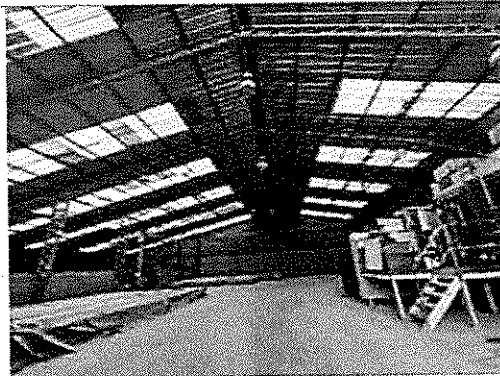
Lesly Moreno. (2026). Galpón de adoquín



1000



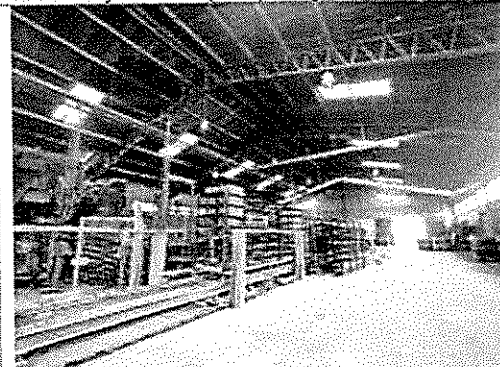
100



Lesly Moreno. (2026). Galpón de adoquín



Lesly Moreno. (2026). Galpón de adoquín



Lesly Moreno. (2026). Galpón Fabricación Bloque



Lesly Moreno. (2026). Galpón Fabricación Bloque



Lesly Moreno. (2026). Galpón Fabricación Bloque



Lesly Moreno. (2026). Galpón Fabricación Bloque

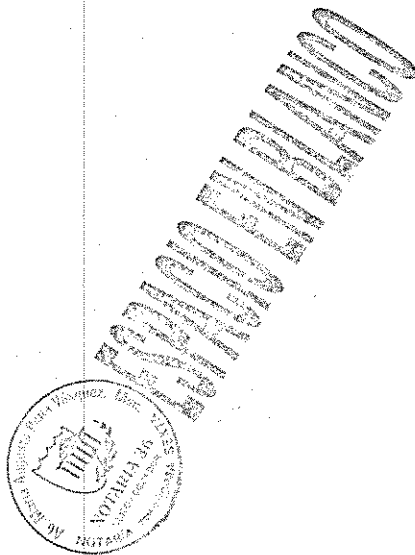


Lesly Moreno. (2026). Oficina



Lesly Moreno. (2026). Oficina

/m



Im

## 7. GLOSARIO

### Valor de reposición a nuevo

Esta metodología se basa en el principio de que el valor de una propiedad está relacionado con el costo que tendría que construir una estructura similar en la actualidad, teniendo en cuenta la depreciación y la obsolescencia.

### Valor físico o valor real

El **valor físico** o valor real en bienes inmuebles es el valor que se asigna a una propiedad considerando su estado actual, incluyendo su desgaste, uso y deterioro. Este valor se obtiene a partir del valor de reposición a nuevo, pero ajustado por la depreciación física que ha sufrido el inmueble a lo largo del tiempo.

En otras palabras, el valor físico refleja el costo de reposición o reconstrucción del inmueble menos las pérdidas de valor debido al paso del tiempo, el uso o el desgaste natural de sus componentes. Es una estimación más cercana al valor real del inmueble en su estado actual, y se utiliza en avalúos para conocer su valor en el mercado teniendo en cuenta su condición física presente.

### Valor de oportunidad o de realización

Es el valor que se estima que una propiedad podría alcanzar en una venta rápida o en situaciones en las que el vendedor necesita vender de manera urgente. Este valor suele estar por debajo del valor de mercado, ya que toma en cuenta factores como la necesidad de una venta acelerada, limitaciones en el tiempo, o condiciones económicas desfavorables.

**Factor utilizado: 10%**

### Factor de comercialización

Este factor refleja condiciones externas que afectan la comercialización del bien, como la demanda del mercado, la ubicación, las condiciones económicas y el tiempo estimado de venta, entre otras. Su propósito es ajustar el valor técnico estimado, haciéndolo más representativo del precio que el inmueble podría alcanzar en una transacción real en el mercado inmobiliario.





COMPRAS Y VENTAS



COMPRAS Y VENTAS



Factura: 001-002-000261745



20261701036D03309

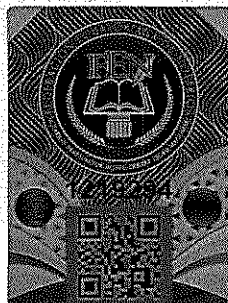
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20261701036D03309**

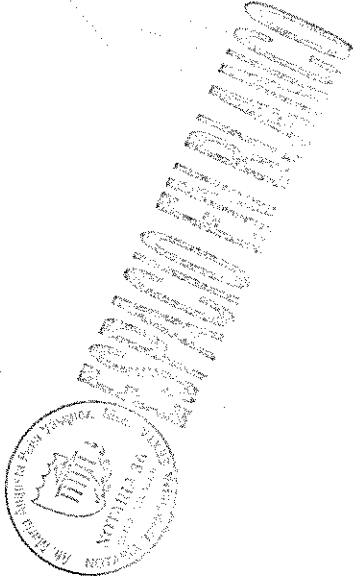
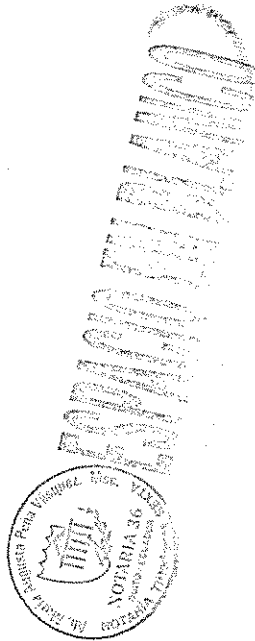
Ante mí, NOTARIO(A) SUPLENTE DANIEL ALFONSO MALDONADO GARCES de la NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA EN RAZÓN DE LA ACCIÓN DE PERSONAL 06105-DP17-2026-VS, comparece(n) LESLY DANIELA MORENO MAILA portador(a) de CÉDULA 1726163999 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil SOLTERO(A), domiciliado(a) en QUITO, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante (s) en el documento que antecede (INFORME TÉCNICO DE FÁBRICA INDUSTRIAL INSERNIN C.A.), es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s); ADEMÁS, LA COMPARECIENTE DECLARA CONOCER LA POLÍTICA DE PRIVACIDAD DE LA NOTARÍA Y AUTORIZA EXPRESAMENTE A LA NOTARIA, EL USO, VERIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES, ASÍ COMO, LA TRANSFERENCIA DE ESTOS, A CUALQUIER PERSONA QUE REQUIERA COPIAS CERTIFICADAS DEL ACTO NOTARIAL Y, para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. QUITO, a 11 DE AGOSTO DEL 2026, (12:31).

LESLY DANIELA MORENO MAILA  
CÉDULA: 1726163999



NOTARIO(A) SUPLENTE DANIEL ALFONSO MALDONADO GARCES  
NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO  
AP: 06105-DP17-2026-VS





**Ab. Daniel Alloriso Maldonado Garcés**  
**NOTARIO SUPLENTE**  
**NOTARIA TRIGESIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO**





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1726163999

Nombres del ciudadano: MORENO MAILA LESLY DANIELA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 11 DE DICIEMBRE DE 1997

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MORENO MORALES JAIME PATRICIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MAILA GRANDA SYLVIA MAGDALENA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE JUNIO DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 11 DE AGOSTO DE 2026

Emissor: DIEGO FERNANDO SANTAMARIA SALAZAR - PICHINCHA-QUITO-NT 36 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 261-307-90123



261-307-90123

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





# INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI:

1726163999

Nombre:

MORENO MAILA LESLY DANIELA

## 1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje:

LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 11 DE AGOSTO DE 2026

Emisor: DIEGO FERNANDO SANTAMARIA SALAZAR - PICHINCHA-QUITO-NT 36 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 269-307-90143



269-307-90143

