Quito, 22 de septiembre de 2025

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

De mi consideración:

Adjunto a la presente, remito el informe de Avalúo correspondiente al expediente BP-002421-II-2024.

Respecto del tema de honorarios correspondientes, quedo en espera de su disposición y delegación a la persona responsable.

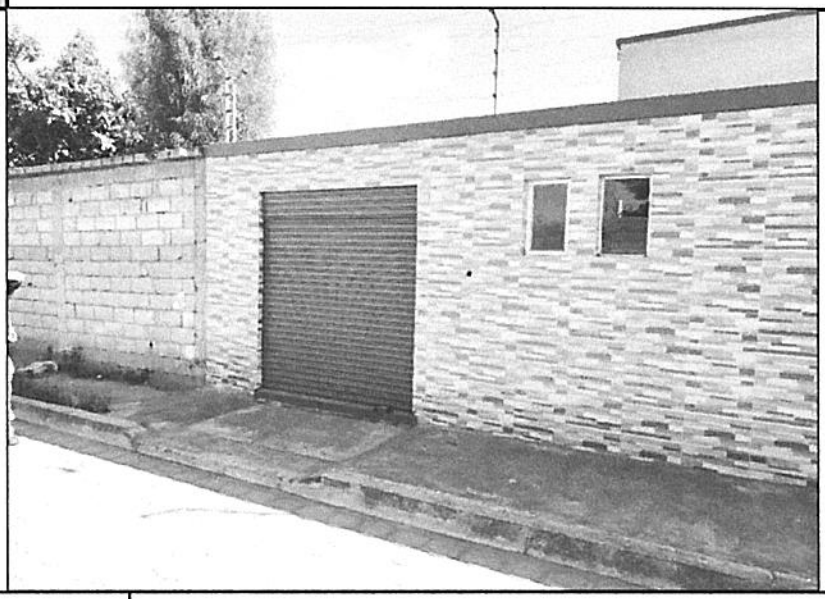
Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

**Arq. Darwin Villavicencio Daza.**
CC. 1307546802

Calle Isla Seymour N43-20 y Tomás de Berlanga / oficina planta baja
Teléfonos: 5932266695 – 0999043816 / email valuarq_dv@yahoo.com

| | |
|---|---|
| | Código avalúo: VALUARQ.2025-104 |
| | SOLICITADO POR: Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico |
| | 19/9/2025 |
| | INFORME DE INSPECCION Y AVALUO |
| SUP.BANCOS PA-2004-582<br>SUP.CIA. SC.RNP.298 | Arq. Darwin Villavicencio Daza — VALUARQ arquitectura y valuación |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BIEN INMUEBLE: | Local Comercial 1C / Conjunto "Guadalupe" | | | |
| DIRECCION EN SITIO | Calle Ernesto Quezada S/N y calle Pública Este, esquina<br>Sector Collas<br>Parroquia Calderón, Distrito Metropolitano de Quito. | | | |
| DIRECCION SEGÚN ESCRITURA | Lote N° 10, ubicado en el Anejo Mariana de Jesús, situado en la parroquia Calderón, de este cantón. | | | |
| PAIS | 593 | Ecuador | | |
| | ANTERIOR | | ACTUAL | |
| PROVÍNCIA: | Pichincha | | 17 | Pichincha |
| CANTÓN: | Quito | | 1 | Quito |
| PARROQUIA: | Calderon | | 55 | Calderon |
| CLAVE CATASTRAL: | 13718 05 015 001 001 024 | | PREDIO: | 3537196 |
| PROPIETARIO | Sra. Jacqueline Cumanda Proaño Guerra | | | |
| REPRESENTANTE LEGAL: | N/A | | | |
| SOLICITANTE: | Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico | | | |
| FUNCIONARIO: | Ab. Carlota Falcones Canceres - Ejecutor de la potestad Coactiva del Banco del Pacífico | | | |
| FECHA DE POSESIÓN: | miércoles, 10 de septiembre de 2025 | | | |
| FECHA DE INSPECCION: | viernes, 12 de septiembre de 2025 | | | |
| FECHA DE INFORME | viernes, 19 de septiembre de 2025 | | | |
| ANTECEDENTES: | Yo **Arq. Darwin Villavicencio Daza**, designado como Perito Avaluador, posesionado el 10 de septiembre del 2025, dentro del expediente BP-002421-11-2024, seguido por el Banco del Pacífico S.A. en contra de Proaño Guerra Jacqueline Cumanda; para realizar el avalúo del inmueble embargado, consistente en el local comercial 1C, de una superficie total de construcción de dieciocho metros, sesenta y dos centímetros cuadrados, y una alícuota parcial de 1,10%, que forma parte del Conjunto Guadalupe, situado en la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha. | | | |

Código avalúo: VALUARQ.2025-104

# Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ

## 1.- DATOS DEL AVALÚO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 Valuador: | Empresa: | VALUARQ | | |
| | Perito: | Arq. Darwin Villavicencio Daza | | |
| | Asistente: | Ing. Tatiana Macías | | |
| 1.2 Inmueble que se valúa: | Tipo de bien: | Vivienda unifamiliar. | | |
| | Subtipo de bien: | Local comercial | | |
| | Persona presente durante la inspección | Conserje del Conjunto. | | |
| 1.3 Régimen de propiedad: | Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar | | | |
| 1.4 Objeto del avalúo: | Estimar el justo valor de mercado. | 1.5 Propósito del avalúo: | Coactiva | |
| 1.6 Destino del crédito | | | | |
| 1.7 Documentos suministrados para el avalúo: | Certificado de Gravamen, emitido el 26 de mayo del 2025<br>Cedula Catastral | | | |

## 2.- TITULACIÓN

| | |
|---|---|
| 2.1 Propietario: | Sra. Jacqueline Cumanda Proaño Guerra |
| 2.2. Título de Adquisición: | Certificado de Gravamen, emitido el 26 de mayo del 2025 |

## 3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

### 3.1.- Características urbanas:

| | | |
|---|---|---|
| 3.1.1 Límites catastrales del sector: | Norte | Bellavista de Calderón |
| | Sur | Llano Grande |
| | Este | Oyacoto |
| | Oeste | Carapungo |
| 3.1.2 Sectores próximos: | Calderón, Zavala | |
| 3.1.3 Clasificación de la zona | zona en proceso de consolidación | |
| 3.1.4 Tipo de construcción predominante: | Casas de 2 y 3 pisos en conjunto cerrados | |
| 3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona | medio | |
| 3.1.6 Densidad poblacional: | media densidad poblacional | medio nivel socio económico |
| 3.1.7 Vías de acceso/accesibilidad y movilidad: | tipo de vía | vía vehicular-peatonal |
| | capacidad vial | vía secundaria |
| | condición de la vía | vía adoquinada |
| | calle 1 | Calle secundaria, adoquinada, con adecuadas condiciones de mantenimiento |
| | calle 2 | Avenida principal, asfaltada con parterre central, con adecuadas condiciones de mantenimiento |
| 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 la Avenida Geovanny Calles, líneas de transporte urbanos |
| | Equipamiento urbano: Colegios, parque central e iglesia de la parroquia Calderón. | |
| 3.1.9 Actividad económica del inmueble: | Residencial | |
| 3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano: | Se cuenta con servicios de todas las topologías urbanas, como colegios, parque, iglesia | |
| 3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia | Policía. | |
| 3.1.12 Arborización y medio ambiente: | Existe poca distancia hasta el parque central de calderón. La zona cuenta con una mediana carga de tráfico, lo cual produce medianos niveles de contaminación por ruido y gases. | |

## 3.2.- Descripción del terreno:

| | |
|---|---|
| **3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):** | Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son: https://www.google.com/maps/place/Conjunto+Habitacional+Guadalupe/@-0.0736636,-78.4224892,5125m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x91d58ec4fb34ab0d:0xc30836a1903b5bbe!8m2!3d-0.0849617!4d-78.4162446!16s%2Fg%2F11c5_t7lls?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D |

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

Terreno esquinero, ubicado con frente a la calle Ernesto Quezada y a la calle Pública Este

## 3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

**INMUEBLE:** Calle Ernesto Quezada S/N y calle Pública Este, esquina

| Linderos generales lote N°10 | | Según Documento | Según Sitio |
|---|---|---|---|
| NORTE: | Propiedad del señor Olmedo González | 33,96 m | 33,96 m |
| SUR: | Calle pública denominada San Francisco | 33,90 m | 33,90 m |
| ESTE: | Calle pública este - plan parcial | 48,05 m | 48,05 m |
| OESTE: | Propiedad del señor Héctor Efraín Escobar y Gloria Castillo | 48,15 m | 48,15 m |
| ÁREA TOTAL DEL TERRENO: | | 1.920,00 m² | 1.944,77 m² |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2: | | | 24,77 m² |
| DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE: | | | 1,29 |

**Observaciones:** El dato de área total del proyecto verificado en sitio es tomada del IRM, se registra una reducida diferencia de mas 1,29% con relación al dato de la escritura; para la valoración se usa el dato de área contenida en el documento legal.
Nota: Se adjunta los linderos particulares de local comercial 1C.

| 3.2.4.- Configuración y topografía: | | 3.2.5.- Características Panorámicas: |
|---|---|---|
| Forma: | Regular | Zona residencial, consolidada. |
| Topografía: | Plana | |
| Ubicación: | Esquinero | |

## 3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

El proyecto cuenta con accesos desde la calle Ernesto Quezada

## 3.2.7.- Uso actual:

Local comercial, usado, (no se permite el acceso para la inspección, y determinación del estado de mantenimiento).

## 4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

## 4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

| Ítem | Descripción | | Área | | | Alícuota |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cubierta (doc) | Abierta (doc) | total (en sitio) | |
| Obras principales | | | | | | |
| | | Avance de obra | | | | |
| 1 | Local comercial 1C | 100,00% | 18,62 | | 18,62 | 1,10% |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| obras complementarias | | | | | | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | 0,00 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | Avance de obra total | 100,00% | | | total alícuota | 1,10% |

**Observaciones:**

## 4.1.1.- Distribución de ambientes

**Distribución Funcional Inmueble Original:**

| | |
|---|---|
| Exteriores | Conjunto "Guadalupe", se compone de casas de 2 pisos, con accesos desde un pasaje central, con estacionamientos en retiros. El conjunto cuenta con garita de control de accesos, sala comunal, área verde con juegos infantiles, garajes de visitas en retiro frontal y circulaciones. |
| Local comercial 1C | Con acceso independiente desde la calle Ernesto Quezada, un solo ambiente con medio baño. |

| 4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas | |
|---|---|
| **DESCRIPCION** | **Generales del local comercial 1C** |
| ESTRUCTURA / Tipo de Construcción: | Hormigón armado |
| PISOS | Contrapiso de hormigón, |
| SOBREPISOS | |
| ESCALERAS | |
| CUBIERTA | Losa de hormigón armado, inaccesible |
| TUMBADO | |
| PAREDES EXT. | Bloque de cemento |
| PAREDES INT. | Bloque de cemento |
| PUERTAS EXT. | Cortina metálica, enrollable |
| PUERTAS INT. | |
| CERRADURAS | |
| VENTANAS | Aluminio natural, vidrio claro |
| MESONES DE COCINA | |
| MUEBLES DE COCINA | |
| CLÓSET | |
| MESONES DE BAÑOS | |
| PIEZAS SANIT. PROCED. | |
| GRIFERIA | |
| INST. ELECTRICAS | |
| PIEZAS ELECTRICAS | |
| INST. SANITARIAS | Red empotrada |
| INST. AGUA POTABLE | Red empotrada |
| INST. A/A | |
| INST. TV. | |
| PINTURA EXT. | Caucho |
| PINTURA INT. | Caucho |
| REVESTIMIENTO INT. | Enlucido pintado, grafeado y cerámica decorativa exterior |
| CERRAMIENTO | Cerramientos, de mampostería de bloque, enlucida pintada, cerámica decorativa; cerca eléctrica superior / |
| INTERNET | SI. |
| TV POR CABLE | SI. |
| GAS CENTRALIZADO | |
| INST. ESPECIALES | Cisterna con equipos de presión / Puertas de tol doblado, estructura metálica, control eléctrico |

| 4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble: | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de Ambientes: | 2 | Número de Dormitorios: | 0 | Número de Baños/Medio Baños: | 1 |
| Número de Niveles De La Unidad Vendida: | 1 | Número de Estacionamientos: | 0 | Número De Líneas Telefónicas del Inmueble: | 0 |
| Ascensor | 0 | Vivienda Multifamiliar: | no | Número de Pisos: | 0 |
| Altura del Inmueble: | 3,00 m | Piscina: | no | Calidad de acabados | económica |

| 4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Año de Construcción: | 2012 | Edad del inmueble: | 13 | Vida Útil (Años): | 70 |
| vivienda pertenece al primer uso | | no | | Se encuentra edificada al | 100,00% |

| 4.4.- Características Conservación y Mantenimiento: | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Conservación | bueno | Mantenimiento | mantenimiento | Deficiencias relevantes | ninguna |

| 4.5.- Características de Implantación de la Construcción | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AISLADA | | ADOSADA | | CONTINUA | X | PAREADA | |

## 5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

### 5.1 Normas específicas:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| zonificación municipal | A100 (A603-50) | retiro frontal | 5 m | numero de pisos | 3 | forma de ocupación | Aislada |
| Lote mínimo | 600 m2 | retiro lateral | 3 m | COS | 50% | uso de suelo | Residencial Urbano de Media Densidad tipo 3 |
| Frente mínimo | 15 m | retiro entre bloques | 6 m | COS TOTAL | 150% | clasificación del suelo | Urbano |
| retiro posterior | 3 m | Altura de edificación | 12 m | | | factibilidad de servicios básicos | Si |

### 5.2 Afectaciones viales:

El proyecto respeta la afectación de la vía.

### 5.3 Otros Aspectos

Ninguna.

## 6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² del área de terreno resultante de la alícuota total del local comercial 1C, se ha considerado los siguientes factores:

* Características urbanas y de consolidación del sector

* Se ha considerado los valores de propiedades en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* Actividad edificadora creciente en el barrio Collas y Calderón, principalmente con viviendas de clase media en conjuntos cerrados

* La comercialización se estima en un plazo promedio de 12 meses, siempre y cuando existan condiciones de estabilidad a nivel nacional y local.

## 7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno 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 dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:
1.- Residual, de los departamentos en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, 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.

**8.2.- CONSTRUCCIONES:** El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características. Se observa que la propiedad no cuenta con un espacio de garaje. Si bien no fue posible el acceso a la propiedad, se realizó la visita exterior del proyecto, se identifica la ubicación particular de la propiedad, y se aprecian trabajos de mantenimiento de las áreas comunales del proyecto.

## 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:**

| ITEM | INMUEBLES | |
|---|---|---|

**AVALÚO DEL TERRENO:**

| | | Área total | Valor m² | valor total del terreno | alícuota | Área proporcional | Valor proporcional del terreno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Terreno | 1.920,00 m2 | $ 80,92 | $ 155.366,40 | 1,10% | 21,12 m2 | $ 1.709,03 |
| | | | | | | VALOR FÍSICO DEL TERRENO: | $ 1.709,03 |

| | | ÁREA | VALOR M² | VALOR A NUEVO | % AVANCE DE OBRA | VALOR M² | VALOR AL ESTADO ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES | | | | | | | |
| 1 | Local comercial 1C | 18,62 m² | $ 660,00 | $ 12.289,20 | 100,00% | $ 660,00 | $ 12.289,20 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | 18,62 m² | | | | | |
| | COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES: | | | $ 12.289,20 | | | |
| | COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES | | | | | | $ 12.289,20 |
| AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | $ 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| | COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: | | | $ 0,00 | | | |
| | VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | $ 0,00 |

| | |
|---|---|
| 9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | $ 12.289,20 |
| 9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS | $ 13.998,23 |

## 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, se proyecta a mediano plazo.

## 11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

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

## 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 se deben aplicar factores de edad (13 años), y al mantenimiento (detalle exterior del conjunto, dato referencial para el local).

## 12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

**Calle Ernesto Quezada S/N y calle Pública Este, esquina**

| DESCRIPCIÓN | ÁREA | VALOR UNITARIO A NUEVO | FACTOR DE DEPRECIACIÓN | AVANCE DE OBRA | VALOR M² | VALOR AL ESTADO ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 21,12 m2 | $ 80,92 | 1,00 | 100,00% | $ 1.709,03 | $ 1.709,03 |
| | | | | | VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: | $ 1.709,03 |
| Local comercial 1C | 18,62 m² | $ 660,00 | 0,82 | 100,00% | $ 541,20 | $ 10.077,14 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| | | | | | VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES: | $ 10.077,14 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | 0,00 | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| 0 | 0,00 m² | $ 0,00 | | | $ 0,00 | $ 0,00 |
| | | | | | VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: | $ 0,00 |

| | |
|---|---|
| 13.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL | $ 11.786,17 |
| 13.1.3.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL 100% | $ 11.786,17 |

## 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 18% al valor de mercado.

## VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

| INMUEBLE | VALOR DE MERCADO | FACTOR DE AJUSTE | VALOR DE MERCADO AJUSTADO |
|---|---|---|---|
| L l Comercial 1C / Conjunto "Guadalupe" | $ 11.786,17 | 0,82 | $ 9.664,66 |

SON: Nueve mil seiscientos sesenta y cuatro dólares con sesenta y seis centavos

## 15.- AVALÚO CATASTRAL

| | |
|---|---|
| Avalúo de la tierra: | $ 1.388,09 |
| Avalúo de construcción: | $ 10.412,56 |
| **Valor catastral de la propiedad:** | **$ 11.800,65** |

## 16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

### *PLANTILLA VIVIENDA*

| (C) Valor del Avalúo Comercial | $ 11.786,17 | | |
|---|---|---|---|
| A | B | D=B/C | E=D*A |
| *Concepto* | *Área de mts²* | *Valor Total* | *Peso Ponderado* | *mts² Ponderado* |
| Terreno | 21,12 m² | $ 1.709,03 | 14,50% | 3,06 |
| Construcción | 18,62 m² | $ 10.077,14 | 85,50% | 15,92 |
| | | porcentaje total | 100,00% | |
| | | Mts² (F=) | | 18,98 |
| | | Valor mts² G=C/F | $ | 620,90 |

Código avalúo: VALUARQ.2025-104

Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ arquitectura y valuación

## 17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

| ITEM | DETALLE | VALOR |
|---|---|---|
| 9,1 | COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | $ 12.289,20 |
| 9.1.1 | ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS. | $ 13.998,23 |
| 13.1.1 | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE | $ 11.786,17 |
| 12.2 | VALOR DE MERCADO AJUSTADO. | $ 9.664,66 |
| 12.3 | VALOR CATASTRAL | $ 11.800,65 |

**DECLARACIONES JURAMENTADA:** Yo, Arq. Darwin Villavicencio Daza, 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(es) 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:

Al momento de la inspección la propiedad se encuentra sin uso, no se permite realizar la inspección detallada del local, únicamente de las áreas generales del conjunto.
La falta de un espacio de estacionamiento, es un factor limitante de mercado.
El conjunto cuenta con espacios de uso comunal de calidad estándar, con adecuadas condiciones de mantenimiento.

## 19.- ANEXOS:

| | |
|---|---|
| a.-) Croquis de ubicación del inmueble. | 1 Página |
| b.-) Plano de implantación. | 1 Página |
| c.-) Referencia comercial. | 3 Páginas |
| d.-) Memoria de cálculo. | 1 Página |
| e.-) Memoria Fotográfica. | 2 Páginas |
| f.-) Anexo de linderos. | 1 Página |
| g.-) Riesgo | 1 Página |

Atentamente,

**Arq. Darwin Villavicencio Daza**
Perito Avaluador
Registro PA-2004-582
Registro PA-2004-582

**Abg. David Calderón Imbaquingo**
Depositario Judicial

Código avalúo: VALUARQ.2025-104

## Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ

### CUADRO DE RESUMEN

| TIPO DE INMUEBLE | | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | METRAJE TOTAL | VALOR POR M ² | VALOR TOTAL | ALÍCUOTA | METRAJE PROPORCIONAL | VALOR PROPORCIONAL | AVANCE DE OBRA ACTUAL |
| TERRENO | 1920,00 m2 | $ 80,92 | 155.366,40 | 1,1000% | 21,12 m2 | $ 1.709,03 | |
| Local comercial 1C | 18,62 m2 | $ 541,20 | 10.077,14 | 1,1000% | | | 100,00% |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,0000% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,0000% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,0000% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | 0,00% | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | | | | |
| 0 | 0,00 m2 | $ 0,00 | 0,00 | | | | |
| | TOTAL | | 11.786,17 | | | | |
| VIDA ÚTIL | 70 Años | | | | | Parroquia | Calderon |
| EDAD DEL BIEN | 13 | | Zonificación | A100 (A603-50) | | Ubicación | Lote N° 10, ubicado en el Anejo Mariana de Jesús, situado en la parroquia Calderón, de este cantón. |
| REMANENTE | 57 Años | | Plusvalía. | Baja | | Propiedad Horizontal | SI |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN | 2012 | | | | Tipo de construcción | H | |
| ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN | | | | | | Números de baños | 1 |
| NUMERO DE HABITACIONES | 0 | | | | | Numero de niveles. | 1 |
| NUMERO DE PISOS | 0 | | | | | Disponibilidad de piscina | no |
| DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR | 0 | | | | | | |

### RESUMEN DE VALORACIÓN

| | | |
|---|---|---|
| Valor Comercial al avance de obra actual | USD $ | 11.786,17 |
| valor comercial ajustado al avance de obra actual | USD $ | 9.664,66 |
| Valor Comercial al 100% | USD $ | 11.786,17 |
| Valor Ajustado al 100% | USD $ | 9.664,66 |
| Porcentaje de ajuste | % | 18,00% |

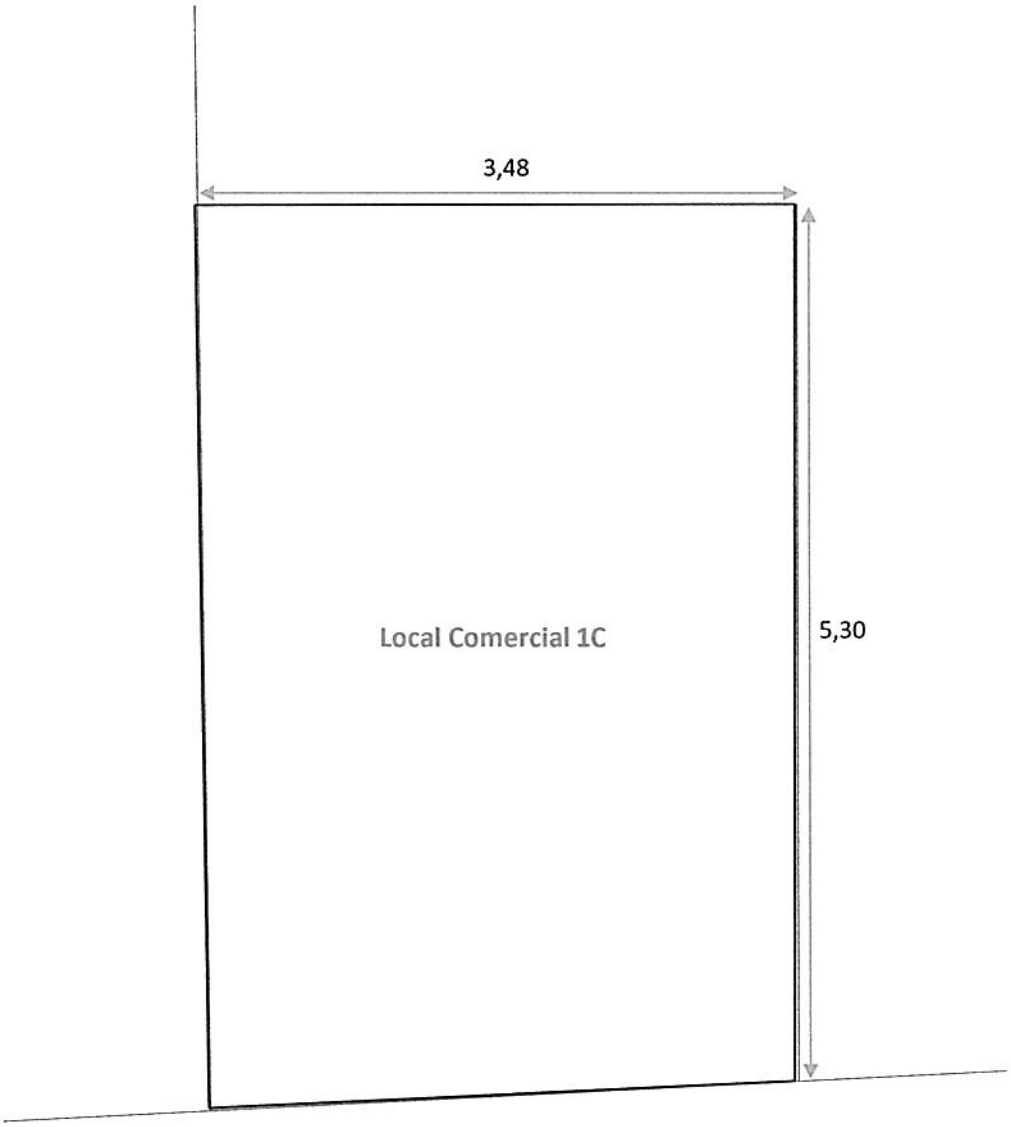
**TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN**

| CÓDIGO | 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 MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA. |

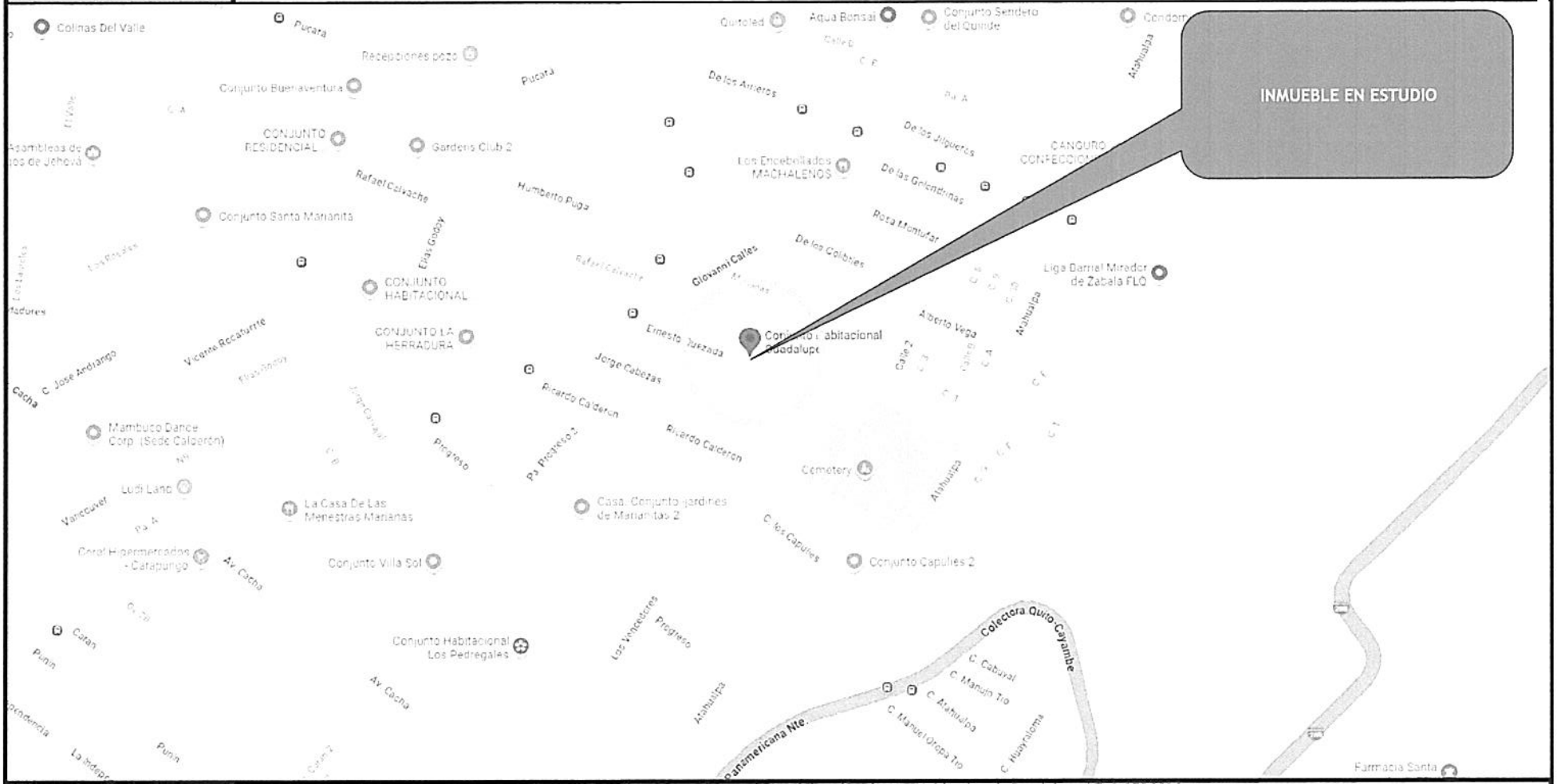
## Implantación general -



## Arq. Darwin Villavicencio Daza

VALUARQ arquitectura y valuación

| | |
|---|---|
| **UBICACIÓN GEOGRAFICA:** | Lote N° 10, ubicado en el Anejo Mariana de Jesús, situado en la parroquia Calderón, de este cantón. |




| | |
|---|---|
| **LINK DE UBICACIÓN:** | https://www.google.com/maps/place/Conjunto+Habitacional+Guadalupe/@-0.0736636,-78.4224892,5125m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x91d58ec4fb34ab0d:0xc30836a1903b5bbe!8m2!3d-0.0849617!4d-78.4162446!16s%2Fg%2F11c5_t7lls?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D |

## ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

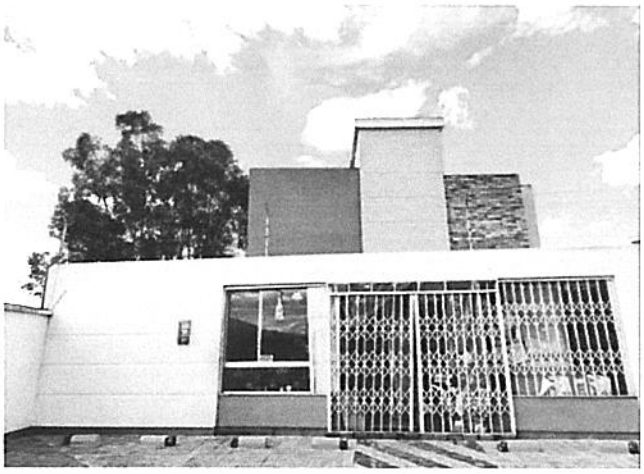
### REFERENCIAS COMERCIALES

### CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA LOCAL EN CONJUNTO

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE | |
|---|---|
| **Fecha de información:** | 19/9/2025 |
| **Tipo de fuente:** | Internet |
| **Nombre de la Fuente:** | Plusvalia.com |
| **Fuente:** | https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecllcin-vendo-locales-comerciales-sector-marianas-de-calderon-147498325.html |
| **Nivel de comprobación:** | Internet con fotos. |
| **Negociación:** | Oferta. |
| Zona: | Residencial |
| Calle: | Calderón, calle Humberto Puga |
| Ubicación con respecto a la manzana: | |
| Frente: | |
| Fondo: | |
| Área del terreno o superficie: | |
| Forma: | |
| Área de construcción: | 43,00 m² |
| Tipo de acabados: | Estándar |
| Edad: | 12 años |
| Topografía: | |
| Estado de conservación y mantenimiento: | Buena |
| Calificación: | 1 |
| Número de unidades habitacionales: | 1 |
| Número de habitaciones: | 0 |
| Número de baños: | 2 |
| Número de parqueos: | 0 |

**FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE**





| | |
|---|---|
| **Valor de la oferta inmobiliaria.** | 50.300,00 |
| **Factor de negociación** | 0 |

**Local comercial, con garajes comunales**

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

## ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

### REFERENCIAS COMERCIALES

### CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA LOCAL EN CONJUNTO

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE | |
|---|---|
| **Fecha de información:** | 19/9/2025 |
| **Tipo de fuente:** | Internet |
| **Nombre de la Fuente:** | Plusvalia.com |
| **Fuente:** | https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecllcin-local-de-venta-a-50-m-banco-pichincha-cc.-plaza-real-63166598.html |
| **Nivel de comprobación:** | Internet con fotos. |
| **Negociación:** | Oferta. |
| Zona: | Mixta |
| Calle: | Punín y 9 de Agosto, CC Plaza Real |
| Ubicación con respecto a la manzana: | |
| Frente: | |
| Fondo: | |
| Área del terreno o superficie: | |
| Forma: | |
| Área de construcción: | 19,00 m² |
| Tipo de acabados: | Estándar |
| Edad: | 8 años |
| Topografía: | |
| Estado de conservación y mantenimiento: | Buena |
| Calificación: | 1 |
| Número de unidades habitacionales: | 1 |
| Número de habitaciones: | 0 |
| Número de baños: | 0 |
| Número de parqueos: | 0 |

**FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE**






| | |
|---|---|
| **Valor de la oferta inmobiliaria.** | 25.000,00 |
| **Factor de negociación** | 0 |
| **Local usado, en conjunto** | |
| **Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal.** | |

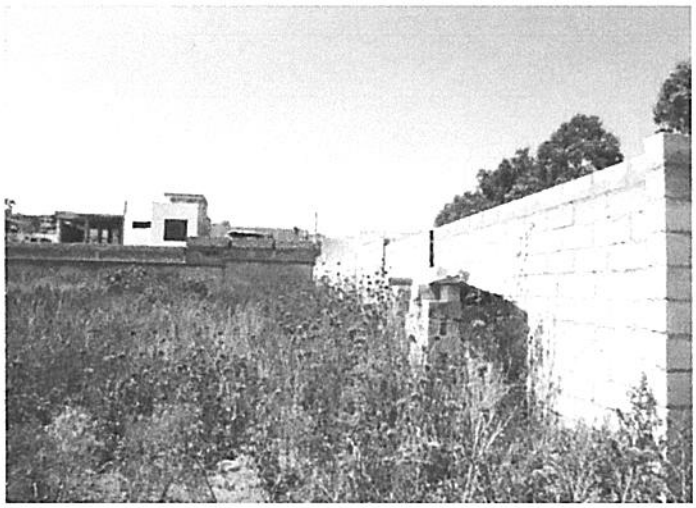
## ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

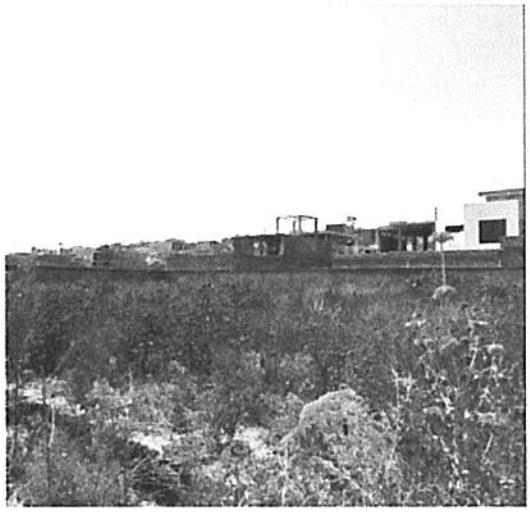
### REFERENCIAS COMERCIALES

### CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA LOCAL EN CONJUNTO

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE | |
|---|---|
| **Fecha de información:** | 19/9/2025 |
| **Tipo de fuente:** | Internet |
| **Nombre de la Fuente:** | Plusvalia.com |
| **Fuente:** | https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-de-2.097-m-sup2--en-marianitas-de-142070137.html |
| **Nivel de comprobación:** | Internet con fotos. |
| **Negociación:** | Oferta. |
| Zona: | Residencial privada. |
| Calle: | Calderón, calle Jorge Cabezas y Ernesto Quezada |
| Ubicación con respecto a la manzana: | |
| Frente: | |
| Fondo: | |
| Área del terreno o superficie: | 2097,00 m² |
| Forma: | |
| Área de construcción: | |
| Tipo de acabados: | |
| Edad: | 0 años |
| Topografía: | |
| Estado de conservación y mantenimiento: | |
| Calificación: | 1 |
| Número de unidades habitacionales: | 0 |
| Número de habitaciones: | 0 |
| Número de baños: | 0 |
| Número de parqueos: | 0 |

**FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE**





| | |
|---|---|
| **Valor de la oferta inmobiliaria.** | 175.000,00 |
| **Factor de negociación** | 0 |

**Lote vacante**

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

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: Se toman en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables con los siguientes factores o calificaciones:

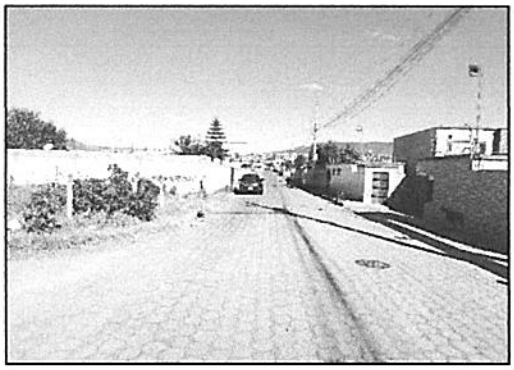
| ÁREA DE LOTE | | UBICACIÓN | | TOPOGRAFIA (Descendiente o Ascendiente) | | | RELACIÓN FRENTE - FONDO | | FORMA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Descripción | Calificación | Descripción | Calificación | Descripción | | Calificación | Descripción | Calificación | Descripción | Calificación |
| Igual | 1,0 | Esquinero | 1,2 | Plano | 0% a 3% | 1,0 | Proporción 1:2 | 1,0 | Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3 | 1,0 |
| 2 veces más o doble | 0,9 | Igual | 1,0 | Ligeramente Inclinada | 4% a 25% | 0,9 | Proporción 1:4 | 0,9 | Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8 | 0,9 |
| 4 veces más | 0,8 | Secundaria | 0,8 | Moderadamente Inclinada | 26% a 50% | 0,8 | Proporción 1:8 | 0,8 | Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20 | 0,7 |
| 5 veces a 9 veces | 0,7 | Medianero | 0,6 | Empinado | 75% a 99% | 0,7 | Proporción 1:10 | 0,7 | Lote Trapezoidal | 0,8 |
| 10 veces a 19 veces | 0,6 | Pasaje | 0,4 | Fuertemente Empinado | 100% o más (> 45°) | 0,6 | Proporción 1:20 | 0,6 | Lote Romboidal | 0,7 |
| 20 veces o más | 0,5 | | | | | | | | Lote Triangular | 0,6 |

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN**

| 1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES | | | | 2. VALOR RAZONADO | | 3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1,0 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTE EN ANALISIS | 1.920,00 m² | Valor Comercial | usd/m² Referencias | Factor Fuente | usd/m² Valor Razonado | *Calificación del Lote en Relación a 1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* |
| Lotes de Terreno Comparables | Área (m²) | | | | | Tamaño Proporcional al Lote Analizado | Área Lote | Ubicación | Topografía | Relación Frente - Fondo | Forma |
| LOTE 1 | 2.097,00 m² | $ 175.000,00 | 83,45usd/m² | *0,9* | 75,11usd/m² | 1 | *1,0* | *0,8* | *1,0* | *1,0* | *0,9* |
| LOTE 2 | 1.318,00 m² | $ 125.000,00 | 94,84usd/m² | *0,9* | 85,36usd/m² | 1 | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *0,9* | *1,0* |
| LOTE 3 | 1.500,00 m² | $ 150.000,00 | 100,00usd/m² | *0,9* | 90,00usd/m² | 1 | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *1,0* |
| LOTE 4 | 1.481,00 m² | $ 133.290,00 | 90,00usd/m² | *0,9* | 81,00usd/m² | 1 | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *0,9* | *1,0* |

| 4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO | | | | | | 5. HOMOLOGACION | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *0,210* | *0,225* | *0,185* | *0,170* | *0,210* | Pesos de Calificación (Suman 1,000) | Valor Resultante | |
| Área Lote | Ubicación | Topografía | Relación Frente - Fondo | Forma | Calificación del Terreno Analizado | | |
| 0,210 | 0,180 | 0,185 | 0,170 | 0,189 | *0,934* | 70,15usd/m² | **80,92usd/m²** |
| 0,210 | 0,225 | 0,185 | 0,153 | 0,210 | *0,983* | 83,91usd/m² | |
| 0,210 | 0,225 | 0,185 | 0,170 | 0,210 | *1,000* | 90,00usd/m² | |
| 0,210 | 0,225 | 0,185 | 0,153 | 0,210 | *0,983* | 79,62usd/m² | |

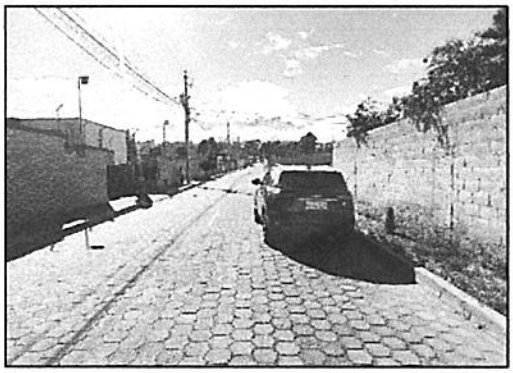
## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



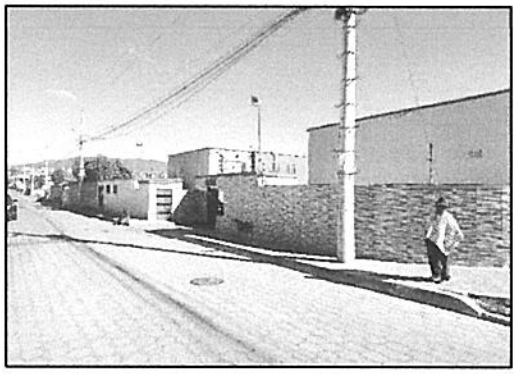
Vista de la calle Ernesto Quezada.



Vista de la calle Pública Este.



Vista de la calle Ernesto Quezada.



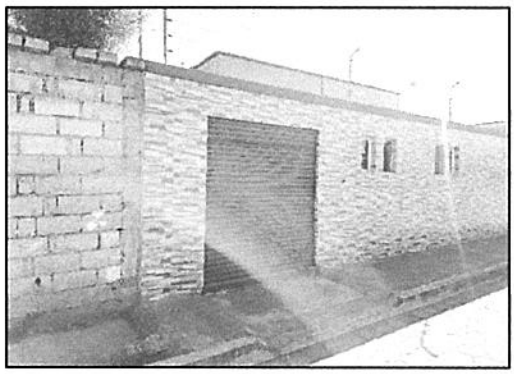
Vista exterior del conjunto Guadalupe.



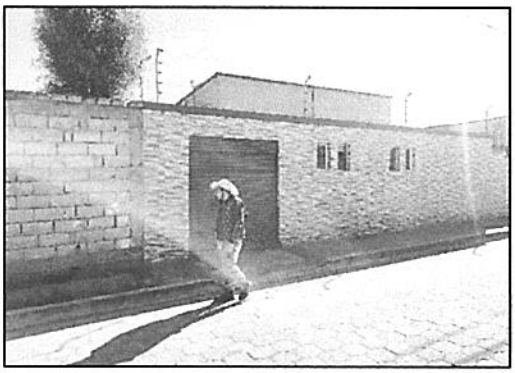
Vista del acceso al conjunto.



Vista interior del conjunto, pasaje central.

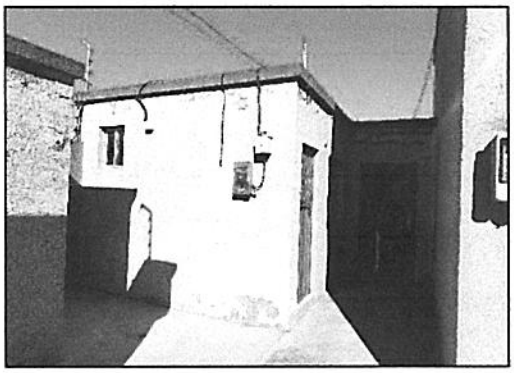


Vista exterior del local 1C



Vista exterior del local.

## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



Vista exterior de la sala comunal.



Vista interior del conjunto.

| Local comercial 1C | | |
|---|---|---|
| Norte: | 3,48 m. | |
| Sur: | 3,42 m. | |
| Este: | 5,30 m. | Sala comunal |
| Oeste: | 5,48 m. | Propiedad particular |
| Arriba: | 18,62 m² | |
| Abajo: | 18,62 m² | Suelo |
| Alícuota | **1,10%** | |
| Área | **18,62 m²** | |

## CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

### 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? |

# Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

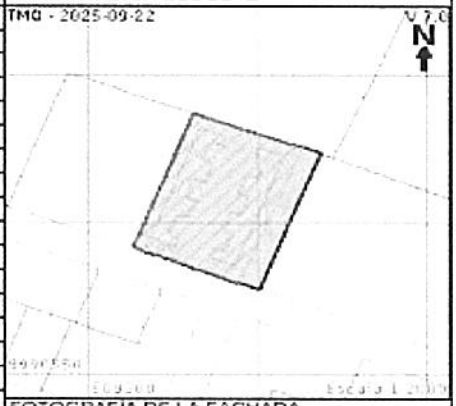
## Dirección Metropolitana de Catastro

### CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2025/09/22 08:33

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
|---|---|
| C.C./R.U.C. | 1710572049 |
| Nombre o razón social | PROAÑO GUERRA JACQUELINE CUMANDA |
| **DATOS DEL PREDIO** | |
| Número de predio: | 3537196 |
| Estado: | ACTIVO |
| Geo clave: | 17010855073307811128 |
| Clave catastral anterior: | 13718050150013011024 |
| Alícuota declarada | 1.10 |
| Unidad de relación % declarada | 100 |
| Alícuota al 100%: | 1.10 |
| Denominación de la unidad: | LOCAL COMERCIAL |
| Año de construcción | 2012 |
| En derechos y acciones: | NO |
| Destino económico: | COMERCIAL |
| **ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN** | |
| Área de construcción cubierta: | 19.62 m2 |
| Área de construcción abierta: | 0.00 m2 |
| Área bruta total de construcción: | 19.62 m2 |
| **AVALÚO CATASTRAL** | |
| Avalúo del terreno: | $ 1,388.09 |
| Avalúo de construcciones: | $ 10,236.57 |
| Avalúo de construcciones: | $ 0.00 |
| Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional | $ 175.99 |
| Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a | $ 0.00 |
| Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la | $ 0.00 |
| Avalúo comunal especial: | $ 0.00 |
| Avalúo total del bien inmueble: | $ 11,800.65 |
| **DATOS DEL LOTE GLOBAL** | |
| Estado: | ACTIVO |
| Clasificación del suelo: | Suelo Urbano |
| Clasificación del suelo SIREC-Q | URBANO |
| Área según escritura: | 1,949.95 m2 |
| Área según plano (lev: | 0.00 m2 |
| Área gráfica (Sistema catastral): | 1,944.77 m2 |
| Área regularizada: | NO |
| Frente total: | 40.20 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 195.00 m2 [SU] |
| Área excedente (+): | 0.00 m2 |
| Área diferencia (-): | -5.18 m2 |
| Valoración especial: | NO |
| Dirección: | E3L ERNESTO QUEZADA - LOCAL COMERCIAL |
| Parroquia: | CALDERÓN |
| Barrio/Sector: | COLLAS |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal Calderón |

**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 | PROAÑO GUERRA JACQUELINE CUMANDA | 1710572049 | 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 copropiedad 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)