-223-
Doscientos veintitrés

Código avalúo: Nº BPC-06-2023-045

SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DEL BANCO DEL PACÍFICO.

13 DE JUNIO DE 2023.

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SUP. INT. DE BANCOS PA-2002-199

MARCELO VILLACIS DE LA TORRE
ARQUITECTO

Arquitectura Valoración y Construcción
estudioeme.com



BIEN INMUEBLE:	DEPARTAMENTO DUPLEX N°D5-102, TERRAZA, ESTACIONAMIENTO N°D04,EDIFICIO DE 4 PLANTAS COLOR BEIGE, OCRE, ALUMINIO NATURAL Y VIDRIOS CLAROS.			
DIRECCION EN SITIO:	CALLE SIN NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN Y CALLE DE INGRESO DESDE LA AV. SIMÓN BOLIVAR, MANZANA 10, SECTOR 2, BLOQUE D5, DEPARTAMENTO D5-102.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	DEPARTAMENTO DUPLEX N°D5-102, TERRAZA, PARQUEADERO DESCUBIERTO D04, DEL PROYECTO CIUDAD JARDÍN, MANZANA 10, SECTOR 2.			
PAIS:	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	PICHINCHA		17	PICHINCHA
CANTÓN:	QUITO		1	QUITO
PARROQUIA:	COTOCOLLAO		2	CARCELEN
CLAVE CATASTRAL:	33204 13 001 004 001 028 33204 13 001 011 001 070		PREDIO:	1335621 - 1335513
PROPIETARIO:	SRA. ROSA ALEXANDRA PADILLA VÁSCONEZ.			
REPRESENTANTE LEGAL:	—			
SOLICITANTE:	ORGANO EJECUTOR DEL BANCO DEL PACÍFICO.			
FUNCIONARIO:	AB. CARLOTA FALCONES CÁCERES - EJECUTOR DE LA POTESTAD COACTIVA DEL BANCO DEL PACÍFICO S. A.			
FECHA DE POSESIÓN:	06 DE JUNIO DE 2023.			
FECHA DE INSPECCION:	10 DE JUNIO DE 2023.			
FECHA DE INFORME:	13 DE JUNIO DE 2023.			
ANTECEDENTES:	YO ARQ. CARLOS MARCELO VILLACÍS DE LA TORRE DESIGNADO COMO PERITO AVALUADOR, POSESIONADO EL 06 DE JUNIO DE 2023, DENTRO DEL EXPEDIENTE BP-002715-II-2021, SEGUIDO POR EL BANCO DEL PACÍFICO S. A. EN CONTRA DE LA SRA. ROSA ALEXANDRA PADILLA VÁSCONEZ, PARA REALIZAR EL AVALÚO DEL DEPARTAMENTO DÚPLEX # D5-102 Y DEMÁS ZONAS COMPLEMENTARIAS, UBICADOS EN LA CALLE SIN NOMBRE, CONJUNTO "CIUDAD JARDÍN", SECTOR 2, MANZANA 10 , PARROQUIA TURUBAMBA, CIUDAD DE QUITO.			

-224-
Doscientos veinticuatro

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	No.	
	Perito:	Arq. Carlos Marcelo Villacís de la Torre.	
	Asistente:	No.	
1.2 Inmueble que se valúa:	Tipo de bien:	Casa Dúplex Unifamiliar.	
	Subtipo de bien:	Edificación de Tres Plantas, con sus respectivas obras complementarias.	
	Persona presente durante la inspección	Sra. Rosa Padilla Vásconez.	
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	Vivienda terminada		
1.7 Documentos suministrados para el avalúo:	1.- Copia Avalúo anterior realizado por el Ing., Ramiro Terneus, con fecha 09 de Septiembre de 2011. 2.- Copia Certificado de Gravamen Registro de la Propiedad, con fecha 20 de Enero de 2023. 3.- Copias Cédula Catastral en Propiedad Horizontal Departamento D5-102, con fecha 13 de Junio de 2023. 3.- Copias Cédula Catastral en Propiedad Horizontal Parqueadero D04, con fecha 13 de Junio de 2023.		

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	SRA. ROSA ALEXANDRA PADILLA VÁSCONEZ.
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Otorgada por El Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de Compañía Ferroinmobiliaria S. A., el 11 de Mayo de 2010, ante la Notaría Vigésimo Sexta del Cantón Quito, Notario Dr. Homero López Obando; y legalmente Inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 18 de Junio de 2010.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Quitumbe.
	Sur	San Juan de Turubamba.
	Este	Amaguaña.
	Oeste	Guamaní.
3.1.2 Sectores próximos:	Pucará, Santo Tomás, El Troje, Caupichu II Etapa, Santa Gloria, Eternit.	
3.1.3 Clasificación de la zona	zona en proceso de consolidación	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Edificios de hasta 4 plantas, Condominios con casas dúplex de hasta 4 plantas.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	en proceso inicial	
3.1.6 Densidad poblacional:	media densidad poblacional	bajo 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 Interior del Conjunto adoquinada de 2 carriles de bajo flujo vehicular.
	calle 2	Avenida Simón Bolívar asfaltada de 6 carriles, de Alto flujo vehicular.
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Red Pública.
	Servicio de recolección de basura:	Si.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Por la calle principal de la Urbanización.
	Equipamiento urbano: Cerca de área de equipamiento urbano completo.	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios públicos y equipamiento urbano:	La Urbanización posee la Infraestructura necesaria, así como el sector posee la infraestructura Municipal. En el Sector se encuentra La Vía Simón Bolívar, La Planta de Tratamiento de Agua El Troje, El Parque Metropolitano del Sur.	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Al momento de la Inspección no se detectaron riesgos ni conflictos de convivencia.	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	La Vivienda no posee áreas verdes, el Conjunto posee áreas verdes y el sector posee arborización.	

-225- Doscientos Veinticinco

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	0.338859 PCS.	Longitud	78.5298122 PCO.

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

Lote Esquinero en Calle sin nombre, orientación Norte Sur. Avenida Simón Bolívar orientación Norte Sur.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE:	**DEPARTAMENTO DUPLEX N°D5-102, TERRAZA, PARQUEADERO DESCUBIERTO D04, DEL PROYECTO CIUDAD JARDÍN, MANZANA 10, SECTOR 2.**

Linderos generales Manzana 10		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Con G8, rumbo S34°08'46" E.	51.58 m	—
	Con G8, rumbo N65°05'08".	50.67 m	
SUR:	Con G30, rumbo N74°33'09"W.	80.00 m	—
ESTE:	Con G11, rumbo S15°26'53"W.	113.54 m	—
OESTE:	Con G12, rumbo N15°26'52"E.	109.59 m	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		10,211.00 m²	10,252.09 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			41.09 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0.40

Observaciones: El Área que consta en la Escrituras es algo menor que el área que se informa en la Cédula Catastral de 10252.09 m2. El Informe se realiza con el área menor de las Escrituras.

3.2.4.- Configuración y topografía: | **3.2.5.- Características Panorámicas:**

Forma:	Trapezoidal.	
Topografía:	Ligeramente Inclinada.	Zona aparentemente tranquila, cerca de área de equipamiento urbano completo.
Ubicación:	Esquinero.	

3.2.6.- Servidumbre o restricciones:

No aplica a Servidumbres y no tiene Restricciones.

3.2.7.- Uso actual:

Vivienda, al momento de la Inspección no habitada.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	Avance de obra	Área Cubierta	Área Abierta	Sin detallar/total	Alícuota
	Obras Principales y Complementarias					
1	PLANTA BAJA D5-102	100.00%	39.10 m2		39.10 m2	0.1795000%
2	PLANTA ALTA D5-102	100.00%	39.10 m2		39.10 m2	0.1795000%
3	TERRAZA USO EXCLUSIVO	100.00%		35.27 m2	35.27 m2	0.1619000%
4	PARQUEADERO D04	100.00%		11.53 m2	11.53 m2	0.0529000%
	Avance de obra total promedio	100.00%			Total alícuota	0.57380%

Observaciones: Ninguna.

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

Exteriores	Un estacionamiento descubierto en la Playa de Estacionamientos signado con el número D04.
Planta Baja	Ingreso, sala, comedor, medio baño social, cocina con área de máquinas, bodeguita bajo las escaleras, escaleras a planta alta.
Planta Alta	Hall, tres dormitorios, baño Completo Compartido, escaleras a Terraza.
Terraza	Tapa grada, terraza accesible.

-226-

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	Hormigón armado.
PISOS	Hormigón armado.	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Cerámica nacional.	Cerámica Nacional. Piso flotante. Gres en terraza.
ESCALERAS	Hormigón armado revestido de cerámica, con pasamano en tubería metálica pintada.	
CUBIERTA	Losa de Hormigón armado.	Losa de Hormigón armado.
TUMBADO	Chafados.	Chafados.
PAREDES EXTERIORES	Mampostería de Hormigón armado portante.	Mampostería de Hormigón armado portante.
PAREDES INTERIORES	Mampostería de Hormigón armado portante.	Mampostería de Hormigón armado portante.
PUERTAS EXTERIORES	MDF con lámina de vinyl lacadas.	
PUERTAS INTERIORES	MDF con lámina de vinyl lacadas.	MDF con lámina de vinyl lacadas.
CERRADURAS	Ingreso de Cerrojo marca Kwikset y de Pomo marca GEO.	De Pomo marca Diamond.
VENTANAS	Aluminio Natural, vidrios claros de 4 mm, ventanas corredizas.	
MESONES DE COCINA	Fórmica Posformada.	
MUEBLES DE COCINA	Altos y bajos de Melamínico.	
CLÓSET	No.	Melamínico.
MESONES DE BAÑOS	No.	No.
PIEZAS SANITARIAS PROCED.	Nacionales color blanco target económico.	Nacionales color blanco target económico.
GRIFERIA	Nacionales cromadas target económico.	Nacionales cromadas target económico.
INSTALACIONES ELECTRICAS	Empotradas en manguera negra de PVC.	Empotradas en manguera negra de PVC.
PIEZAS ELECTRICAS	Marca Veto Línea Plata.	Marca Veto Línea Plata.
INSTALACIONES SANITARIAS	Empotradas PVC reforzado.	Empotradas PVC reforzado.
INSTALACIONES AGUA POTABLE	Empotradas de PVC Roscable.	Empotradas de PVC Roscable.
INSTALACIONES A/A	No.	No.
INSTALACIONES TV.	no.	Si.
PINTURA EXTERIOR	Rulato / Pintura de caucho.	Rulato / Pintura de caucho.
PINTURA INTERIOR	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INTERIOR	Cerámica en Cocina y baños.	
CERRAMIENTO	No.	
INTERNET	Si.	
TV POR CABLE	Si.	
GAS CENTRALIZADO	No.	
INSTALACIONES ESPECIALES	Intercomunicador.	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	6	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	2
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	3
Altura del Inmueble:	12.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2011	Edad del inmueble: (Aproximada)	12	Vida Útil (Años):	60
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	X	CONTINUA		PAREADA	

-227-
Doscientos veintisiete

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

Zonificación municipal	Z2.	Retiro frontal	v	Numero de pisos	V	Forma de ocupación	**(A) Aislada.**
Lote mínimo	v	Retiro lateral	v	COS	V	Uso de suelo	**Múltiple.**
Frente mínimo	v	Retiro entre bloques	v	COS TOTAL	V	Clasificación del suelo	**(SU) Suelo Urbano.**
Retiro posterior	v	Altura de edificación	v			Factibilidad de servicios básicos	Si.

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna.

5.3 Otros Aspectos

Ninguno.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* Características de la Vivienda (Conjunto con guardianía permanente).

* El tamaño de la propiedad.

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

* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.

* Estado actual de la Urbanización se encuentra habitado en un 80%.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas de target medio bajo.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, frente, fondo, ubicación, infraestructura, Edificabilidad; así como de Bienes de similares características al Objeto de la Valuación.

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 las casas unifamiliares 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.

-228-
Doscientos veintiocho

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

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

ÍTEM	INMUEBLES

AVALÚO DEL TERRENO:

		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
	Terreno	10,211.00 m2	$ 79.35	$ 810,293.18	0.57380%	58.59 m2	$ 4,649.41
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 4,649.41

		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIAS							
1	PLANTA BAJA D5-102	39.10 m²	$ 590.82	$ 23,101.20	100.00%	$ 590.82	$ 23,101.06
2	PLANTA ALTA D5-102	39.10 m²	$ 590.82	$ 23,101.20	100.00%	$ 590.82	$ 23,101.20
3	TERRAZA USO EXCLUSIVO	35.27 m²	$ 135.40	$ 4,775.45	100.00%	$ 135.40	$ 4,775.45
4	PARQUEADERO D04	11.53 m²	$ 146.23	$ 1,686.02	100.00%	$ 146.23	$ 1,686.02
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	113.47 m²					
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:			$ 52,663.87			
	COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:						$ 52,663.73

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 52,663.87
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 57,313.28**

SON: CINCUENTA Y SIETE MIL TRES CIENTOS TRECE CON 28/100 DÓLARES.

-229-
Doscientos veintinueve

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

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

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 in ble valorado debido a su uso residencial y nuevo su valor debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es igual a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

CALLE SIN NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN Y CALLE DE INGRESO DESDE LA AV. SIMÓN BOLIVAR, MANZANA 10, SECTOR 2, BLOQUE D5, DEPARTAMENTO D5-102.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	58.59 m2	$ 79.35	100.00%	$ 4,649.41	$ 4,649.41
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 4,649.41**
PLANTA BAJA D5-102	39.10 m²	$ 543.51	100.00%	$ 21,251.05	$ 21,251.05
PL TA ALTA D5-102	39.10 m²	$ 543.51	100.00%	$ 21,251.05	$ 21,251.05
TERRAZA USO EXCLUSIVO	35.27 m²	$ 124.55	100.00%	$ 4,392.99	$ 4,392.99
PARQUEADERO D04	11.53 m²	$ 134.52	100.00%	$ 1,550.99	$ 1,550.99
				$ 48,446.08	**$ 48,446.08**
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:					

12.1.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	**$ 53,095.49**
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	**$ 53,095.49**

SON: CINCUENTA Y TRES MIL NOVENTA Y CINCO CON 49/100 DÓLARES.

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 15% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
DEPARTAMENTO DUPLEX N°D5-102, TERRAZA, ESTACIONAMIENTO N°D04,EDIFICIO DE 4 PLANTAS COLOR BEIGE, OCRE, ALUMINIO NATURAL Y VIDRIOS CLAROS.	$ 53,095.49	0.85	$ 45,131.17

SON: CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y UNO CON 17/100 DÓLARES.

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra:	$ 7,499.61
Avalúo de construcción:	$ 44,307.47
Valor catastral de la propiedad:	**$ 51,807.08**

Valor Avalúo Catastral	USD $	51807.08
Artículo 296 COA	%	33.00%
Valor Avalúo Igual o mayor	USD $	68903.42
Informe Pericial	USD $	53,095.49

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		$ 53,095.49		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	*Área de mts²*	*Valor Total*	*Peso Ponderado*	*mts² Ponderado*
Terreno	58.59 m²	$ 4,649.41	8.76%	5.13
Construcción	113.47 m²	$ 48,446.08	91.24%	103.53
		porcentaje total	100.00%	
			Mts² (F=)	108.66
			Valor mts² G=C/F	$ 488.62

-231-
Doscientos treinta y uno

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 52,663.87
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 57,313.28
12.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 53,095.49
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 45,131.17
12.3	VALOR CATASTRAL	$ 51,807.08
12.4	Artículo 296 COA	33%
12.5	Valor Avalúo Igual o mayor	$ 68,903.42

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo Arq. Marcelo Villacís de la Torre 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 cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

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

18.- OBSERVACIONES:

El Emplazamiento del Inmueble Departamento Dúplex # D5-102 es seguro y esta en buenas condiciones, se han cambiado los pisos originales de tapizón por cerámica y piso flotante, posee desgaste propio del uso en muebles de cocina, le falta algo de mantenimiento en pintura. El Departamento forma parte del Conjunto "Ciudad Jardín", el Mismo que posee Bloques de Edificios con Departamentos Dúplex. Al Momento de la Inspección El Departamento # D5-102 se encontraba totalmente terminado, es decir con un avance de obra del 100%. El Ingreso Peatonal al Conjunto de la Manzana 10 se realiza por la Calle Principal y el vehicular por la calle posterior. El edificio posee áreas comunales como: Guardianía, áreas verdes, Sala Comunal, caminerías, Canchas deportivas, CCTV, el ingreso es con dispositivos electrónicos.

19.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	4 Páginas
d.-) Memoria de cálculo.	1 Página
e.-) Memoria Fotográfica.	4 Páginas
f.-) Copias Linderos y Documentos.	3 Páginas
g.-) Ficha Ambiental.	1 Página

Atentamente,

ARQ. MARCELO VILLACÍS DE LA TORRE
Perito Avaluador
Registro: PA - 2002 - 199.
RUC. 1706647342001

LCDO. MANUEL ARIAS VELASTEGUÍ.
Depositario Judicial

-232-
Doscientos treinta y Dos

Arquitectura Valoración y Construcción
estudioeme .com

MARCELO VILLACIS DE LA TORRE
A R Q U I T E C T O

Código avalúo: N° BPC-06-2023-045

Arquitectura Valoración y Construcción
estudioeme .com

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE		EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE 3 PLANTAS					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	10252.09 m2	$ 79.35	$810,293.18	0.57380%	58.59 m2	$ 4,649.41	
PLANTA BAJA D5-102	39.10 m2	$ 543.51	$21,251.05				100.00%
PLANTA ALTA D5-102	39.10 m2	$ 543.51	$21,251.05				
TERRAZA USO EXCLUSIVO	35.27 m2	$ 124.55	$4,392.99				
PARQUEADERO D04	11.53 m2	$ 134.52	$1,550.99				
	TOTAL		$53,095.49				
VIDA ÚTIL	60 Años						
EDAD DEL BIEN	12 Años		Zonificación	Z2.		Parroquia	CARCELEN
REMANENTE	48 Años		Plusvalía.	MEDIA		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2011				Tipo de construcción	H	
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	MEDIOS					Números de baños	2
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	3
NUMERO DE PISOS	3					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	0.338859 PCS.		Longitud	78.5298122 PCO.		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor comercial al avance de obra actual		USD $	53,095.49
valor comercial ajustado al avance de obra actual		USD $	45,131.17
Valor Comercial al 100%		USD $	53,095.49
Valor Ajustado al 100%		USD $	45,131.17
Porcentaje de ajuste		%	15.00%

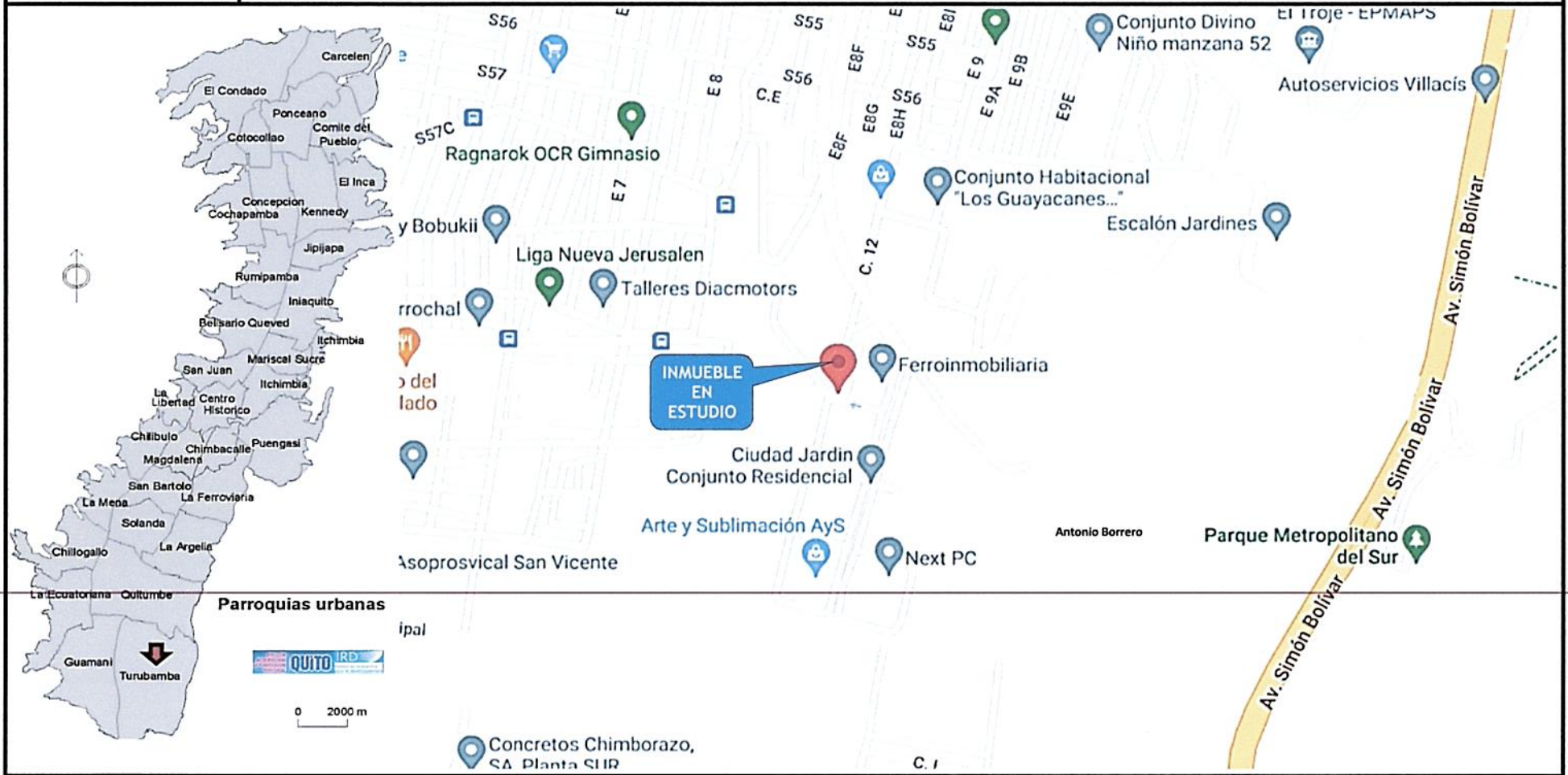
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

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

CÓDIGO	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.

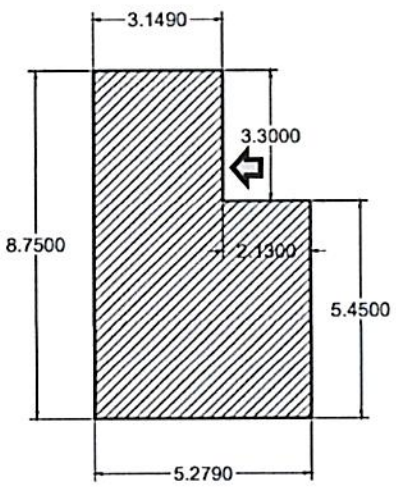
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	DEPARTAMENTO DUPLEX N°D5-102, TERRAZA, PARQUEADERO DESCUBIERTO D04, DEL PROYECTO CIUDAD JARDÍN, MANZANA 10, SECTOR 2.



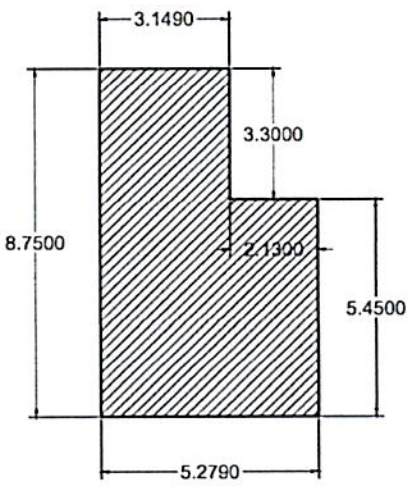
https://www.google.com/maps/place/0%C2%B020'19.9%22S+78%C2%B031'47.3%22W/@-0.3399426,-78.5274237,16z/data=!4m4!3m3!8m2!3d-0.338859!4d-78.5298122?hl=es&entry=ttu

-234-
Doscientos treinta y cuatro

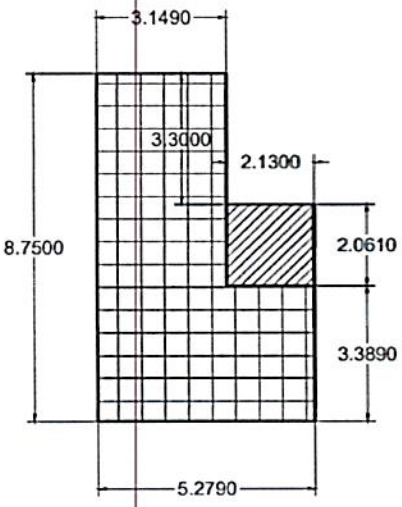
Implantación general.-



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA TERRAZA

-235-
Doscientos treinta y cinco

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN.

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	12/06/2023.
Tipo de fuente:	Internet.
Nombre de la Fuente:	Casas.trovit.com.ec
Fuente:	https://casas.trovit.com.ec/listing/ciudad-jardin-vende-casa-duplex-3-dormitorios-parqueadero-cubierto.J1G1g31ClFY
Nivel de comprobación:	Fotografías.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Ciudad Jardín.
Calle:	Interna de la Urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinera.
Frente:	_
Fondo:	_
Área del terreno o superficie:	10211.00 m²
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	87.00 m²
Tipo de acabados:	Medios.
Edad:	11 años.
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



X

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$67,000.00

Obras adicionales: Patio.

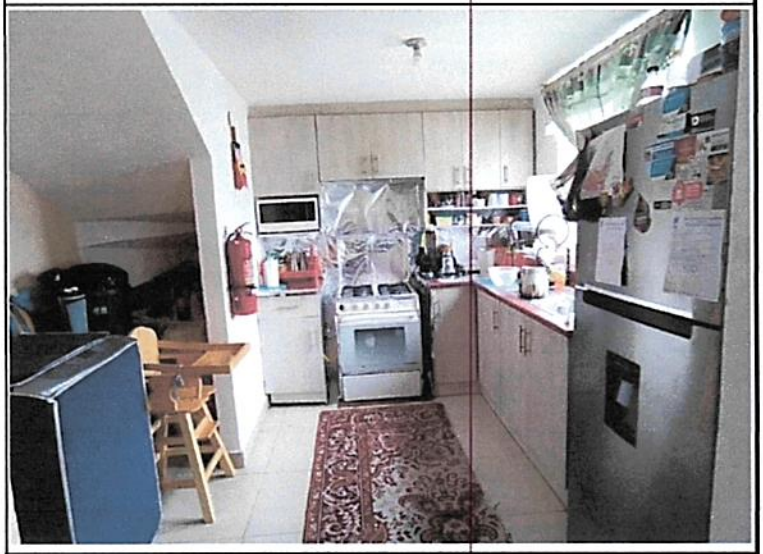
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y áreas comunales.

-236-
Doscientos Treinta y seis

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial	
REFERENCIAS COMERCIALES	
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	12/06/2023.
Tipo de fuente:	Internet.
Nombre de la Fuente:	Casas.trovit.com
Fuente:	https://casas.trovit.com.ec/listing/casa-sur-de-quito.840213ab-8f71-34d5-ab69-e3230887656f
Nivel de comprobación:	Fotografías.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Ciudad Jardín.
Calle:	Interna.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	–
Fondo:	–
Área del terreno o superficie:	–
Forma:	Regular.
Área de construcción:	95.00 m²
Tipo de acabados:	Similares a los del Avalúo.
Edad:	—
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno.
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	2
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$60,000.00
Obras adicionales: No.	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y áreas comunales.	

-237-
Doscientos Treinta y siete

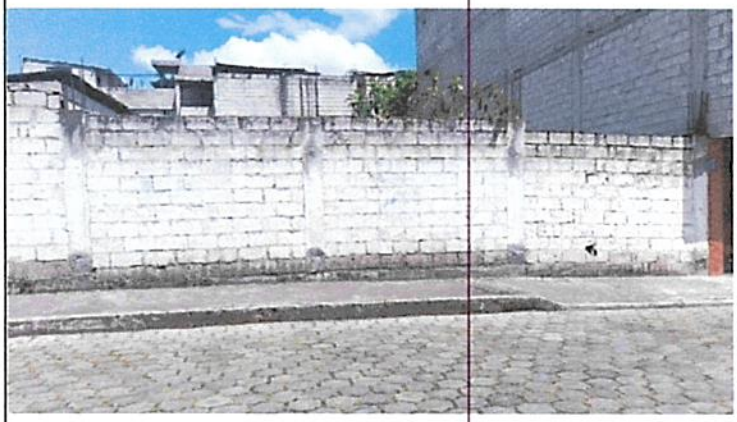
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	12/06/2023.
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Casas.mitula.ec
Fuente:	https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-4da1-e36efad60b98-8447-64a492bc-af70?page=1&pos=0&t_sec=97&t_or=20&t_pvid=8f7e9eaf-4f0f-4921-9aa9-305fcf23d60c&req_sgmt=REVTS1RPUDtEU0E7U0VSUDs%3D
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Caupicho (cercano al avalúo)
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	_
Fondo:	_
Área del terreno o superficie:	_
Forma:	Regular.
Área de construcción:	200.00 m²
Tipo de acabados:	_
Edad:	_
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	_
Número de habitaciones:	_
Número de baños:	_
Número de parqueos:	_

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$45,000.00

Obras adicionales: Estacionamientos, terraza.

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

-238-
Doscientos treinta y ocho

ANEXO # 3 - D.- Referencia Comercial

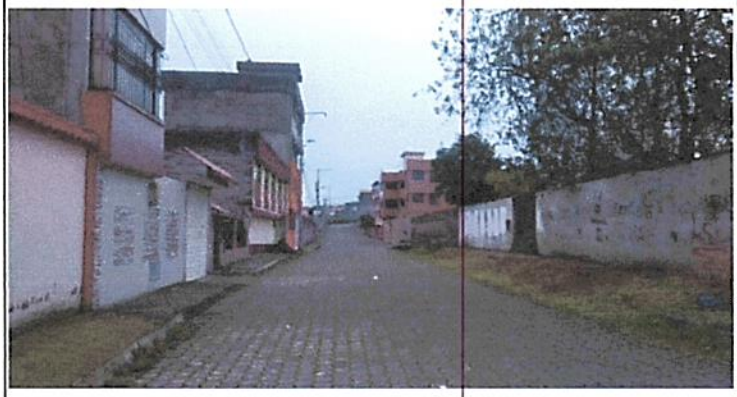
REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	12/06/2023.
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-caupicho-terreno-1014-m-sup2--frente-25-m-sup2-65976987.html
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Caupicho (cercano al avalúo)
Calle:	Interna de la urbanización.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	_
Fondo:	_
Área del terreno o superficie:	1000.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	_
Tipo de acabados:	_
Edad:	_
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	_
Número de habitaciones:	_
Número de baños:	_
Número de parqueos:	_

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE





Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$110,000.00

Obras adicionales: No.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos.

-239-
Doscientos treinta y nueve

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Vista exterior del Bloque



Departamento D5-102



Ingreso



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Área de Máquinas

-240-
Doscientos cuarenta

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



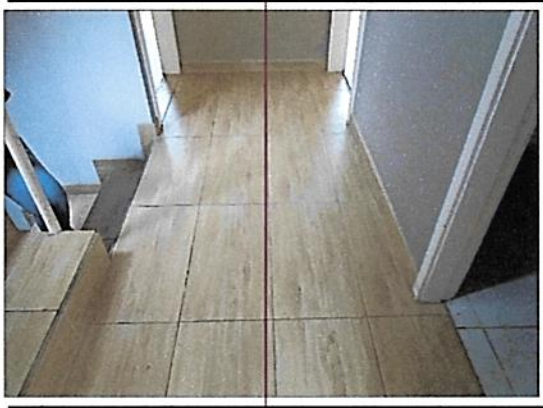
Baño Completo



Baño Completo



Bodeguita y Escaleras



Hall



Hall



Dormitorio 1



Dormitorio 1

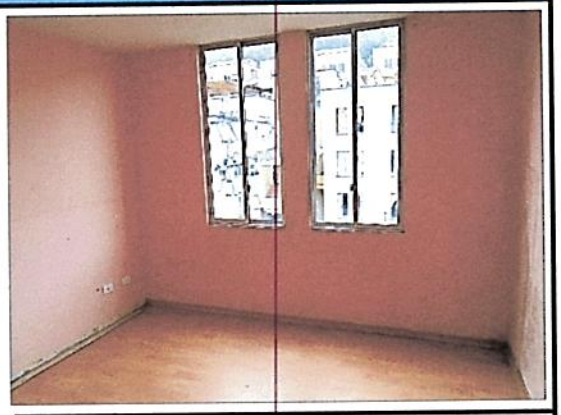


Dormitorio 2

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Dormitorio 2



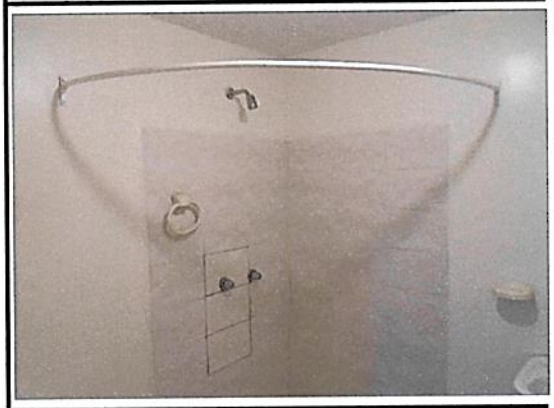
Dormitorio 3



Dormitorio 3



Baño Compartido



Baño Compartido



Escaleras a Terrza



Terraza y Tapa Grada



Terraza

-242-
Doscientos Cuarenta y Dos

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Tapa Grada, Terraza y calefón



Parqueadero D04



Entorno Interior del Conjunto



Sala Comunal



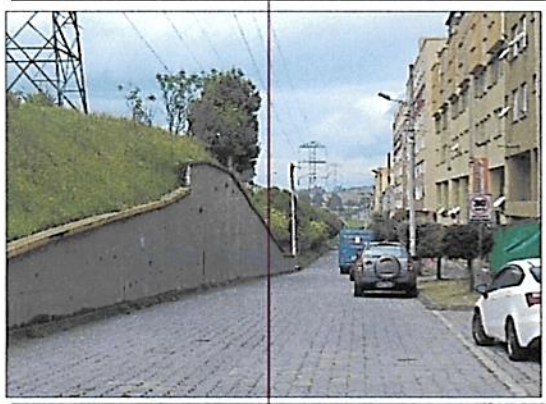
Área Deportiva Comunal



Vista Posterior Bloque D5



Ingreso Peatonal al Conjunto



Entorno Calle Manzana 10 Sur

-243-
Doscientos cuarenta y tres

Memoria de Calculo.-

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN ESTUDIO EME

Lote en avalúo: 10,211.00 m2 | Cerramiento: Si | Servicios: Si

INMUEBLE #	VALOR $/M2	FUENTE (X)	FRENTE (/)	FONDO (/)	TAMAÑO (X)	FORMA (X)	USO SUELO (X)	UBICACIÓN (/)	INFRAEST. (X)	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGÉNEO $
1	204.55	0.85	0.88	0.78	0.70	1	1.00	0.95	1.00	0.91	186.64
2	107.50	0.90	1.14	1.01	0.70	1	1.00	0.90	1.00	0.61	65.35
3	110.00	0.90	1.07	1.10	0.70	1	1.00	0.90	1.00	0.59	65.42

$105.51 Media matemática

Media Homogenizada: $79.35

RESUMEN MÉTODO COMPARATIVO	
Valor del m2 del lote homogeneizado:	$79.35
Valor del Total del Lote en Estudio:	$810,293.18
Alicuota correspondiente:	0.57380%
VALOR FINAL LOTE:	$4,649.46

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ESTUDIO EME

TOTAL	78.2 m2		$ 58,515.41

PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA	100.00%

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Edad de construcción	12 años
Vida Técnica	60 años
% de vida Útil	20.0%

FORMULA: VD = VN(VR + (1 - VR)(1 - %D))	
Estado de Conservación	2.5
% Depreciación Aplicable (%D)	19.12%

Valor a Nuevo (VN)	$ 53,209.35
Valor Residual (VR)	10.00%
Valor Depreciado (VD)	$ 44,053.09
Porcentaje de Depreciación	82.79%

PREDIOS (DEPARTAMENTOS) REFERIDOS

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES ESTUDIO EME

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL m2	VALOR VENTA POR m2	FUENTE Mult.	UBIC. HOR. Divide	UBIC. VERT. Divide	ACABADOS multpl	AREAS COM. multpl	USO DEL SUELO multpl	UBICAC divide	Infraestructura multpl	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENEO
1	DEPARTAMENTO EN CONJ. CIUDAD JARDIN	96.00	$ 631.58	0.92	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	0.96	$604.29
2	DEPARTAMENTO EN CONJ. CIUDAD JARDIN	87.00	$ 770.11	0.92	1.00	1.00	1.05	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	$773.69
3	DEPARTAMENTO EN CONJ. CIUDAD JARDIN	80.00	$ 737.50	0.92	1.00	1.00	1.04	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	$733.87
4	DEPARTAMENTO EN CONJ. CIUDAD JARDIN	63.00	$ 634.92	0.92	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	0.96	$607.49
													$2,719.34
	VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR M2 DE CONSTRUCCION INCLUIDO TERRENO												$679.84

☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	☒	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	☒	☐	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

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

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☒	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☐	☒	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

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

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☐	☒	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☒	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☒	☐	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
☐	☐	☒	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

Fecha: 13 de Junio de 2023.

-245
Doscientos
Cuarenta
y cinco

4.3.1 Linderos de Planta Baja Departamento Dúplex D5-102 (nivel 5,04)

Norte:	8,80	m.	con departamento D5-103
Sur :	8,80	m.	con circulación peatonal comunal y departamento D5-101
Este :	5,22	m.	con vacío hacia circulación peatonal comunal y patio exclusivo D5-002
Oeste :	5,22	m.	con vacío a circulación peatonal comunal
Arriba :	39,10	m²	con dúplex P. Alta D5-102
Abajo :	39,10	m²	con dúplex D5-002

Área : 39,10 m².

4.3.2 Linderos de Planta Alta Departamento Dúplex D5-102 (nivel 7,56)

Norte:	8,80	m.	con departamento D5-103 en planta alta
Sur :	8,80	m.	con vacío a circulación peatonal comunal y departamento D5-101
Este :	5.22	m.	con vacío a circulación peatonal comunal y patio exclusivo D5-002
Oeste :	5,22	m.	con vacío a circulación peatonal comunal
Arriba :	39,10	m²	con terraza exclusiva
Abajo :	39,10	m²	con dúplex D5-102

Área : 39,10 m².

4.3.3 Linderos de Terraza de uso exclusivo en Bloque D5 (nivel 10,08)

Norte:	8,80	m.	con terraza D5-103
Sur :	8,80	m.	con terraza departamento D5-101
Este :	5,22	m.	con vacío a circulación peatonal comunal y patio exclusivo D5-002
Oeste :	5,22	m.	con vacío a circulación peatonal comunal
Arriba :	35,27	m²	con área abierta
Abajo :	35,27	m²	con dúplex D5-102

Área : 35,27 m².

4.3.4 Linderos de parqueadero D04 (nivel variable)

Norte:	5,00	m.	con área verde comunal
Sur :	5,00	m.	con parqueadero D03
Este :	2,30	m.	con circulación vehicular
Oeste :	2,30	m.	con acera comunal
Arriba :	11,53	m²	con cielo
Abajo :	11,53	m²	con suelo natural

Área : 11,53 m².

-246-
Doscientos cuarenta y seis

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro

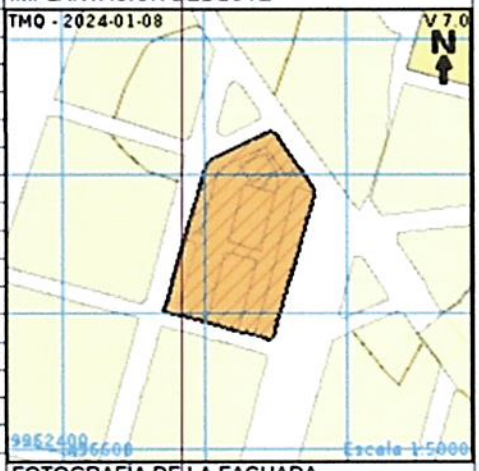
Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

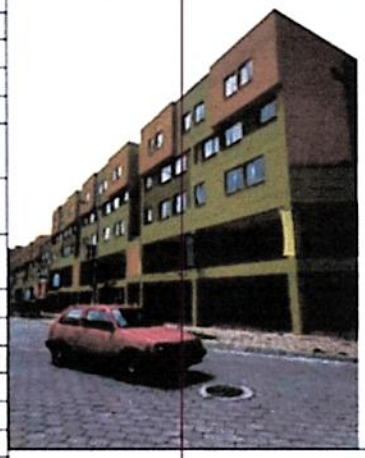
DOC-CCR-04 — 2024/01/08 08:54

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1712642402
Nombre o razón social:	PADILLA VASCONEZ ROSA ALEXANDRA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1335621
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170101320941001442
Clave catastral anterior:	33204130010040010 28
Alícuota declarada:	0 5209
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0 5209
Denominación de la unidad:	D5-102 PB, D5-102 PA, TERRAZA
Año de construcción:	2011
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	113 47 m2
Área de construcción abierta:	0 00 m2
Área bruta total de construcción:	113 47 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 6,808 20
Avalúo de construcciones	$ 42,749 13
Avalúo de construcciones	$ 0 00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 566 84
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:	$ 50,124 17
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	10,211 00 m2
Área según plano (lev.	0 00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	10,252 09 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	407 76 m
Máximo ETAM permitido:	10 00 % = 1,021 10 m2 [SU]
Área excedente (+):	41 09 m2
Área diferencia (-):	0 00 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E9
Parroquia:	TURUBAMBA
Barrio/Sector:	SIN NOMBRE17
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	PADILLA VASCONEZ ROSA ALEXANDRA	1712642402	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 tambien no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble

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

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

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

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

-247-
Doscientos cuarenta y siete

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

Quito Alcaldía Metropolitana

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-04 — 2024/01/08 08:56

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1712642402
Nombre o razón social:	PADILLA VASCONEZ ROSA ALEXANDRA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1335513
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170101320941001714
Clave catastral anterior:	33204130010110010 70
Alícuota declarada:	0 0529
Unidad de relación % declarada:	100
Alícuota al 100%:	0 0529
Denominación de la unidad:	PARQ D04
Año de construcción:	2011
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0 00 m2
Área de construcción abierta:	11 53 m2
Área bruta total de construcción:	11 53 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 691 41
Avalúo de construcciones	$ 0 00
Avalúo de construcciones	$ 933 93
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional	$ 57 56
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:	$ 1,682 91
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	10,211 00 m2
Área según plano (lev.	0 00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	10,252 09 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	407 76 m
Máximo ETAM permitido:	10 00 % = 1,021 10 m2 [SU]
Área excedente (+):	41 09 m2
Área diferencia (-):	0 00 m2
Valoración especial:	NO
Dirección:	E9
Parroquia:	TURUBAMBA
Barrio/Sector:	SIN NOMBRE17
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	PADILLA VASCONEZ ROSA ALEXANDRA	1712642402	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

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

En caso de 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)