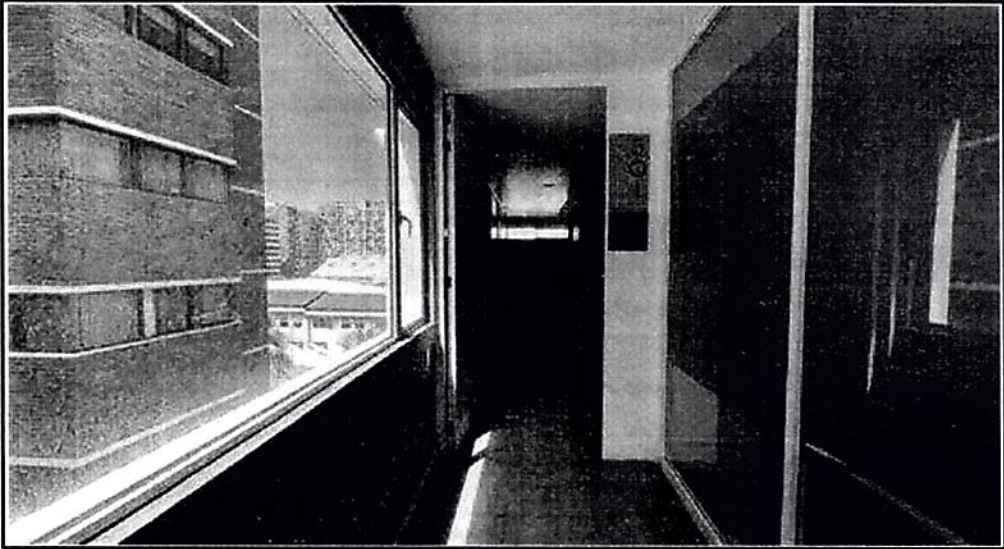


		Código avalúo: BDP-2026-NAGC-AVA-0025	
SOLICITADO POR:		Banco del Pacífico S.A.	
		23/07/2026	
INFORME DE INSPECCION Y AVALÚO			
SUP.BANCOS-PVC-2025 02663		ARQ. MGTR. NATALY DE LOS ANGELES GUARICELA CASTILLO	
			
BIEN INMUEBLE:	Oficina 501, Balcón 501, Bodega 01, y Estacionamientos 04 y 05 del edificio Ambar		
DIRECCION EN SITIO	Av. Portugal y Av. 6 de Diciembre, Edificio Ambar, Oficina 501, sector La Carolina, Quito.		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Oficina QUINIENTOS UNO, BALCÓN QUINIENTOS UNO, BODEGA UNO, ESTACIONAMIENTO CERO CUATRO, ESTACIONAMIENTO CERO CINCO, situados en el lote del EDIFICIO AMBAR, calle Portugal número setecientos setenta y dos, parroquia Benalcazar del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVINCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Benalcazar	12	Iñaquito
CLAVE CATASTRAL:	3578374 3578458 3578396 3578397	PREDIO:	Urbano
PROPIETARIO	Imbavías Imbabura Viajes y Turismo Cía. Ltda.		
REPRESENTANTE LEGAL:	Mediavilla Rivadeneira Johana Elizabeth		
SOLICITANTE:	Banco del Pacífico S.A.		
FUNCIONARIO:	Calderón Imbaquingo David Francisco		
FECHA DE SOLICITUD	15 de julio del 2026		
FECHA DE INSPECCION:	20 de julio del 2026		
FECHA DE INFORME	23 de julio del 2026		



		Código avalúo: BDP-2026-NAGC-AVA-0025	
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1 Valuador:	Empresa:	N / A	
	Perito:	Arq. Mgr. Nataly de los Ángeles Guaricela Castillo	
	Asistente:	N / A	
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Bien Inmueble - Oficina	
	Subtipo de bien:	Inmueble comercial, Propiedad Horizontal no residencial	
	Persona presente durante la inspección	Abg. David Calderón, Depositario Judicial	
1.3 Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / otros		
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Procedimiento coactivo BP-001110-II-2026
1.6 Destino del Crédito	otros		
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	• Copia de Escrituras del inmueble		
	• Copia de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal		
	• Certificado del Registro de la Propiedad del cantón Quito		
	• Copia de pago de impuesto 2023, dividido en 4 pagos (Oficina y Balcón, Bodega, Parqueadero 04, Parqueadero 05)		
	• Copia de cédula catastral correspondiente a cada pago predial del inmueble.		
2.- TITULACIÓN			
2.1 Propietario:	Imbaviajes Imbabura Viajes y Turismo Cía. Ltda.		
2.2 Título de Adquisición:	Escritura de Transferencia de Dominio con Constitución de Hipoteca, otorgado por Sánchez Coronel René Hernán Augusto e Imbaviajes Imbabura Viajes y Turismo Cía. Ltda. a favor de Imbaviajes Imbabura Viajes y Turismo Cía. Ltda y banco del Pacífico S.A., firmada en la Notaría Octogésima tercera del cantón Quito, el 13 de diciembre del 2023, con fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de Quito, el 28 de diciembre del 2023.		
3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1 Sector Catastral:	Comercial - Residencial		
3.1.2 Sectores Próximos:	Unidad Educativa Municipal Sebastián de Benalcázar, Ecovía Benalcázar, Banco Pichincha Agencia Portugal, Megamaxí 6 de diciembre, Coliseo Oswaldo Proaño Yépez, EP Petroecuador (Edificio Villafuerte), Parque La Carolina, Quicentro Shopping, Estadio Olímpico Atahualpa.		
3.1.3 Clasificación de la Zona	zona consolidada		
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Comercial		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	consolidado		
3.1.6 Densidad Poblacional:	alta densidad poblacional	alto nivel socio económico	
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía	vía vehicular-peatonal	
	capacidad vial	vía principal	
	condición de la vía	vía asfaltada	
	calle 1	Calidad de la vía 1, de alta intensidad vehicular. Av. Portugal	
	calle 2	Intersección con Av. 6 de Diciembre (4 carriles)	
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:	Privado y público al frente del edificio donde se encuentra el inmueble.	
	Unidad Educativa Municipal Sebastián de Benalcázar a 40,00 metros, Ecovía Benalcázar a 100,00 metros, Banco Pichincha Agencia Portugal a 100,00 metros, Megamaxí 6 de diciembre a 200,00 metros, Coliseo Oswaldo Proaño Yépez a 110,00 metros, EP Petroecuador (Edificio Villafuerte) a 160,00 metros, Parque La Carolina a 290,00 metros, Quicentro Shopping a 580,00 metros, Estadio Olímpico Atahualpa a 450,00 metros.		
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Comercial		
3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Ninguno		
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguno		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales de parterre Av. Portugal y Parque La Carolina.		

-373-
Tutor
Jefe
Firma



Código avalúo: BOP-2026-NAGC-AYA-0025					
3.2.- Descripción del Terreno:					
3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):		Las coordenadas geográficas de la Edificación en estudio son:			
		Latitud	-0.18176	Longitud	-78.47936
3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limitrofees y Orientación:					
Av. Portugal y Av. 6 de Diciembre, Edificio Ambar, Oficina 501, sector La Carolina, Quito.					
3.2.3.- Límites, Dimensiones y Área:					
INMUEBLE:	Oficina QUINIENTOS UNO, BALCÓN QUINIENTOS UNO, BODEGA UNO, ESTACIONAMIENTO CERO CUATRO, ESTACIONAMIENTO CERO CINCO, situados en el lote del EDIFICIO AMBAR, calle Portugal número seiscientos setenta y dos, parroquia Benalcázar del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.				
Lote de terreno Edificio "Ambar" - calle Portugal No. 762					
NORTE:	En quince metros diez centímetros, con propiedad del señor Doctor Fidel López Arista	Según Documento	Según Sitio		
SUR:	En una extensión de quince metros setenta y cinco centímetros con calle Portugal	15,10 m	15,10 m		
ESTE:	En una extensión de treinta y ocho metros cincuenta centímetros, con terreno y casa de propiedad de la señora Martha López de Sánchez	15,75 m	15,75 m		
OESTE:	En una extensión de treinta y ocho metros cincuenta centímetros con inmueble del señor Moisés Bravo	38,50 m	38,50 m		
		9,00 m	9,00 m		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		593,00 m²	593,00 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²			
Oficina 501 N=13,60					
NORTE:	1.44 Oficina 502, hall de ascensores	Según Documento	Según Sitio		
SUR:	1.54 Vació sobre plaza de acceso N=0,00	4,46 m	4,46 m		
ESTE:	12.83 Vació sobre Rampa vehicular, Balcón Of. 501	9,54 m	9,54 m		
OESTE:	12.83 Vació sobre jardinería N= 0.00, vació sobre plaza de acceso of. 502	12,85 m	12,85 m		
ARRIBA:	89.98 m² Of. 601	12,85 m	12,85 m		
ABAJO:	89.98 m² Of. 401	89,98 m²	89,98 m²		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		89,98 m²	89,98 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²			
Balcón 501 N=13,60					
NORTE:	1.58 Of. 501	Según Documento	Según Sitio		
SUR:	1.58 Vació sobre plaza de acceso N=0,00	1,58 m	1,58 m		
ESTE:	3.4 Vació rampa de acceso vehicular	1,58 m	1,58 m		
OESTE:	3.4 Of. 501	3,40 m	3,40 m		
ARRIBA:	5.47 m² ofc. 601	3,40 m	3,40 m		
ABAJO:	5.47 m² ofc. 401	5,47 m²	5,47 m²		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		5,47 m²	5,47 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²			
Bodega B1 N=3,00					
NORTE:	1.51 Bodega B2	Según Documento	Según Sitio		
SUR:	1.63 Circulación Vehicular comunal	1,51 m	1,51 m		
ESTE:	2.50 Muro de contención sin nivel	1,63 m	1,63 m		
OESTE:	2.50 Estacionamiento V1 Discapacitados	2,50 m	2,50 m		
ARRIBA:	4.02 m² Patis privado oficina 103	1,85 m	1,85 m		
ABAJO:	4.02 m² Bodega B9	4,02 m²	4,02 m²		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		4,02 m²	4,02 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²			
Estacionamiento 4 N=7,50					
NORTE:	2.65 Circulación Vehicular Comunal	Según Documento	Según Sitio		
SUR:	2.65 Estacionamiento 5	2,65 m	2,65 m		
ESTE:	4.80 Estacionamiento 6	2,65 m	2,65 m		
OESTE:	4.80 Muro de contención	4,80 m	4,80 m		
ARRIBA:	12.72 m² Estacionamiento Visitas V4	4,80 m	4,80 m		
ABAJO:	12.72 m² Estacionamiento 20	12,72 m²	12,72 m²		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		12,72 m²	12,72 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²			
Estacionamiento 5 N=7,50					
NORTE:	2.65 Estacionamiento 4	Según Documento	Según Sitio		
SUR:	2.64 Muro de Contención	2,65 m	2,65 m		
ESTE:	5.11 Estacionamiento 7	2,64 m	2,64 m		
OESTE:	5.02 Muro de contención	5,11 m	5,11 m		
ARRIBA:	13.39 m² Estacionamiento Visitas V5	5,02 m	5,02 m		
ABAJO:	13.39 m² Estacionamiento 21	13,39 m²	13,39 m²		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		13,39 m²	13,39 m²		
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²			
Observaciones:	* El inmueble actualmente se encuentra arrendado por una tercera persona. * En la visita al inmueble, quien acompaña menciona que se han instalado algunos apliques de luces led en el tumbado de la Oficina, que no son propiedad de quien les arrendó el inmueble.				
3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.3.- Características Panorámicas:			
Forma:	Regular	Zona tranquila, con actividades comerciales y residenciales			
Topografía:	Plana				
Ubicación:	Mediana				
3.2.5.- Servidumbre o Restricción:					
Acceso a todas las áreas comunes dentro del Edificio Ambar					
3.2.7.- Uso Actual:					
Comercial					
4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					
4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:					
Ítem	Descripción	Área			Alicueta de Terreno
		Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales					
		Avance de obra			
1	Oficina 501 (Construcción) N=13,60	100,00%	89,98	0,00	89,98
2	Balcón 501 (Construcción) N=13,60	100,00%	5,47	0,00	5,47
3	Bodega 1 (Construcción) N=3,00	100,00%	3,93	0,00	3,93
4	Estacionamiento 04 (Construcción) N=13,60	100,00%	12,72	0,00	12,72
5	Estacionamiento 05 (Construcción) N=13,60	100,00%	13,39	0,00	13,39
Obras complementarias					
6	N/A	100,00%	0,00	0,00	0,00
Avance de Obra Total		100,00%			
				Total Alicueta	3,3252%
Observaciones:	* Dentro de la Documentación Legal, así se indican Alicuotas de Terreno, no se especifican Alicuotas de Construcción. * En el cuadro anterior, el resultado de "Total Alicueta", corresponde a la suma de Alicuotas de Terreno, verificadas en documentación legal del Inmueble.				
4.1.1.- Distribución de Ambientes					
Distribución Funcional Inmueble Original:					
Oficina 501 y Balcón 501 (N=13,60)	Se encuentra en la Quinta Planta Alta del edificio Ambar, accediendo por escaleras o ascensor hasta un pasillo, hacia el Sur, que conduce al Ingreso. Dentro de la Oficina se distribuye un recibidor, un pasillo hacia un área abierta, que tiene una puerta para un lavabo y a cada lado un inodoro con puerta corredera, y hacia el fondo un baño simple para servicio. Hacia el Sur se tiene la Vista hacia la Av. Portugal, con Ingreso de una puerta de vidrio hacia el área del Balcón a un lado.				
Bodega B1 (N=3,00)	Posee una puerta con un seno ambiente o un espacio rectangular, frente a la rampa de Ingreso vehicular.				
Estacionamiento 04 y 05 (N=7,50)	Se encuentran adosados, uno tras otro, con señalética horizontal sobre el piso de hormigón pulido.				

		Código avalúo: BDP-2026-NAGC-AVA-0025			
4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas					
DESCRIPCION	Oficina 501 y Balcón 501 (N=+13,60)	Bodega B1 (N=-3,00)	Estacionamiento 04 y 05 (N=-7,50)		
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado		
PISOS	Hormigón Simple	Hormigón pulido	Hormigón pulido		
SOBREPIOS	Porcelanato	No posee	Pintura reflectante		
ESCALERAS	Hormigón Armado - Porcelanato (Común)	Hormigón Armado - Porcelanato (Común)	No posee		
CUBIERTA	Estructura metálica con losa alivianada	Estructura metálica con losa alivianada	Estructura metálica con losa alivianada		
TUMBADO	Paneles de fibrocemento	No posee	No posee		
PAREDES EXT.	Bloque	Bloque	No posee		
PAREDES INT.	Gypsum	No posee	No posee		
PUERTAS EXT.	Madera	Hierro	No posee		
PUERTAS INT.	Madera	No posee	No posee		
CERRADURAS	Importadas	Importadas	No posee		
VENTANAS	Aluminio y Vidrio	No posee	No posee		
MESONES DE COCINA	No posee	No posee	No posee		
MUEBLES DE COCINA	No posee	No posee	No posee		
CLÓSET	MDF	No posee	No posee		
MESONES DE BAÑOS	Granito	No posee	No posee		
PIEZAS SANIT. PROCED.	Importadas	No posee	No posee		
GRIFERIA	Importadas	No posee	No posee		
INST. ELECTRICAS	Empotradas	No posee	Sobrepuestas		
PIEZAS ELECTRICAS	Empotradas	No posee	Sobrepuestas		
INST. SANITARIAS	Empotradas	Empotradas - comunales	No posee		
INST. AGUA POTABLE	Empotradas	Empotradas - comunales	No posee		
INST. A/A	No posee	No posee	No posee		
INST. TV.	Empotradas	No posee	No posee		
PINTURA EXT.	De caucho	De caucho	No posee		
PINTURA INT.	De caucho y papel tapiz	De caucho	De caucho		
REVESTIMIENTO INT.	Enlucido empastado y pintado, PVC, y cenefas de porcelanato en baños	Solo pintura sobre bloque	No posee		
PASAMANOS	Aluminio y Vidrio templado laminado	No posee	No posee		
CERRAMIENTO	No posee				
INTERNET	Instalaciones empotradas perdidas				
TV POR CABLE	Empotradas				
GAS CENTRALIZADO	No posee				
INST. ESPECIALES	Vigilancia con cámaras (común en pasillos)				
4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:					
Número de Ambientes:	2	Número de Dormitorios:	0	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles de La Unidad:	1	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	No posee
Ascensor	2	Vivienda Multifamiliar:	no	Número de Pisos:	1
Altura del Inmueble:	13,60 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	bueno
4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble					
Año de Construcción:	2015	Edad del inmueble: (Aproximada)	11 años	Vida Útil (Años):	49 años 60
vivienda pertenece al primer uso		no		Se encuentra edificada al 100,00%	
4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:					
Conservacion	Buen mantenimiento	Mantenimiento	Buen mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna
4.5.- Características de Implantación de la Construcción					
AISLADA	☐	ADOSADA	☒	CONTINUA	☐
PAREADA ☐					
La implantación del edificio Ambar es aislada, La Oficina 501 en la Quinta Planta Alta tiene implantación adosada					

374
 J. A. S.
 J. A. S.
 J. A. S.

Código avalúo: BDP-2026-NAGC-AVA-0025							
5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS							
5.1 Normas Específicas:							
Zonificación Municipal	A25 (A812-50)	Retiro Frontal	5,00 m	Numero de Pisos	24	Forma de Ocupación	(A) Aislada
Lote Mínimo	800,00 m	Retiro Lateral	3,00 m	COS	50,00%	Uso de Suelo	(M) Múltiple
Fronte Mínimo	20,00 m	Retiro entre Bloques	6,00 m	CUS / COS TOTAL	600,00%	Clasificación del Suelo	(SU) Suelo Urbano
Retiro Posterior	3,00 m	Altura de Edificación	96,00 m			Factibilidad de Servicios Básicos	SI
5.2 Afectaciones Viales:							
Ninguno.							
5.3 Otros Aspectos							
Ninguno.							
6.- CONSIDERACIONES GENERALES							
<p>Para determinar el valor por m² del terreno se ha considerado los siguientes factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Características del sector. * El tamaño de la propiedad. * Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y lo más cercanas al inmueble avaluado. * 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 el Muy Bueno, y se encuentra habitado en un 100,00%. * Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad. * Situación económica e inmobiliaria actual del país. 							
7.- ESTUDIO DE MERCADO							
<p>Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes vacíos cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, entre otros, con un método de homogenización de factores.</p>							
8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN							
<p>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.</p>							
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>							
<p>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.</p>							



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:

AVALÚO DEL TERRENO:							
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	593,00 m2	\$ 680,00	\$ 403.240,00	3,3252%	19,72 m2	\$ 13.409,6
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 13.409,6
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	DEPRECIACIÓN	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Oficina 501 (Construcción) N=+13,60	89,98 m²	\$ 1.200,00	\$ 107.976,00	100,00%	\$ 1.200,00	\$ 107.976,0
2	Balcón 501 (Construcción) N=+13,60	5,47 m²	\$ 900,00	\$ 4.923,00	100,00%	\$ 900,00	\$ 4.923,0
3	Bodega 1 (Construcción) N=-3,00	3,93 m²	\$ 1.500,00	\$ 5.895,00	100,00%	\$ 1.500,00	\$ 5.895,0
4	Estacionamiento 04 (Construcción) N=+13,60	12,72 m²	\$ 1.300,00	\$ 16.536,00	100,00%	\$ 1.300,00	\$ 16.536,0
5	Estacionamiento 05 (Construcción) N=+13,60	13,39 m²	\$ 1.300,00	\$ 17.407,00	100,00%	\$ 1.300,00	\$ 17.407,0
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		125,49 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:				\$ 152.737,00			
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 152.737,0
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
6	N/A	0,00 m²	\$ 0,00	\$ 0,00	100,00%	\$ 0,00	\$ 0,0
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 0,00			
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 0,0
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 152.737,00			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 166.146,6

SON: Ciento sesenta y seis mil ciento cuarenta y seis dólares americanos con sesenta centavos

**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, año de construcción, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a mediano plazo.

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso de oficina (comercial) y su valor debe de ser calculado por un factor de ajuste comercial, igual a 1,3 para el valor de terreno. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es igual 1,3 para el terreno e igual a la unidad para el valor de las construcciones.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Av. Portugal y Av. 6 de Diciembre, Edificio Ambar, Oficina 501, sector La Carolina, Quito.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNT CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	19,72 m ²	\$ 680,00	130,00%	\$ 884,00	\$ 17.432,48
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:					\$ 17.432,48
Oficina 501 (Construcción) N=+13,60	89,98 m ²	\$ 1.200,00	98,00%	\$ 1.176,00	\$ 105.816,48
Balcón 501 (Construcción) N=+13,60	5,47 m ²	\$ 900,00	98,00%	\$ 882,00	\$ 4.824,54
Bodega 1 (Construcción) N=-3,00	3,93 m ²	\$ 1.500,00	100,00%	\$ 1.500,00	\$ 5.895,00
Estacionamiento 04 (Construcción) N=+13,60	12,72 m ²	\$ 1.300,00	100,00%	\$ 1.300,00	\$ 16.536,00
Estacionamiento 05 (Construcción) N=+13,60	13,39 m ²	\$ 1.300,00	100,00%	\$ 1.300,00	\$ 17.407,00
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:				\$ 6.158,00	\$ 150.479,00
N/A	0,00 m ²	\$ 0,00	100,00%	\$ 0,00	\$ 0,00
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:				\$ 0,00	\$ 0,00

13.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**\$ 167.911,50**

SON: Ciento sesenta y siete mil novecientos once dólares americanos con cincuenta centavos

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 de bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 11% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Oficina 501, Balcón 501, Bodega 01, y Estacionamientos 04 y 05 del edificio Ambar	\$ 167.911,50	0,89	\$ 149.441,24

SON: Ciento cuarenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y un dólares americanos con veinte y cuatro centavos

15.- AVALÚO CATASTRAL (2023)

ÁREAS	OFICINA 501 Y BALCÓN 501	BODEGA B1	ESTACIONAMIENTO 04	ESTACIONAMIENTO 05	TOTAL
Avalúo de la tierra:	\$33.140,68	\$1.372,12	\$4.416,49	\$4.648,45	\$ 43.577,74
Avalúo de construcción:	\$102.780,11	\$878,65	\$3.004,09	\$3.162,33	\$ 109.825,18
Valor catastral de la propiedad:	\$135.920,79	\$2.250,77	\$7.420,58	\$7.810,78	\$ 153.402,92

Observaciones: Se ha tomado el Valor de los pagos prediales correspondientes a cada sección del inmueble, del año 2023, cabe mencionar que, estos valores son del Avalúo Neto que Informa el documento, no se consideran los valores del Avalúo Catastral Imponible.

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA**PLANTILLA VIVIENDA**

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 167.911,50		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	19,72 m ²	\$ 17.432,48	10,38%	2,05
Construcción	89,98 m ²	\$ 150.479,02	89,62%	80,64
		porcentaje total	100,00%	
			Mts ² (F=)	82,69
			Valor mts ² G=C/F	\$ 2.030,72
Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es				10,38%

17.- RESÚMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 152.737,00
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FÍSICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 166.146,60
13.0	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 167.911,50
14,0	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 149.441,24
15,0	VALOR CATASTRAL	\$ 153.402,92

18.- OBSERVACIONES

- El inmueble actualmente se encuentra arrendado por una tercera persona.
- En la visita al inmueble, quien acompaña menciona que se han instalado algunos apliques de luces led en el tumbado de la Oficina, que no son propiedad de quien les arrendó el inmueble.
- Dentro de la Documentación Legal, solo se indican Alícuotas de Terreno, no se especifican Alícuotas de Construcción.
- En el cuadro 4,1, el resultado de "Total Alícuota", corresponde a la suma de Alícuotas de Terreno, verificadas en documentación legal del inmueble.
- La implantación del edificio Ambar es aislada, La Oficina 501 en la Quinta Planta Alta tiene implantación adosada
- Para efectos de cálculo del valor de terreno de la propiedad, se han sumado las alícuotas de Oficina 501, Balcón 501, Bodega B1, Estacionamiento 04 y estacionamiento 05, especificadas en el punto 3,2,3, que suman una alícuota de 3,3252% correspondiente a 19,72m².
- En el análisis de Valor comercial, se ha considerado un factor de ajuste del 1,30 para los valores correspondientes a terreno, por Infraestructura y ubicación estratégica del inmueble en un sector comercial de alta plusvalía en la ciudad de Quito.

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Yo, Arq. Mgtr. Nataly de los Ángeles Guaricela Castillo, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

19.- ANEXOS:

- Cuadro de resumen
- Ubicación Geográfica del Inmueble
- Plano de Implantación General
- Referencias Comerciales para el cálculo del terreno
- Memoria de cálculo del terreno
- Memoria de cálculo de construcciones
- Memoria fotográfica
- Ficha de riesgo Ambiental

Atentamente,



Validar Únicamente en FirmatC.
Firmado electrónicamente por:
**NATALY DE LOS
ANGELES GUARICELA
CASTILLO**

Arq. Mgtr. Nataly de los Ángeles Guaricela Castillo
Perito Avaluador
Registro PVC - 2025-02663
RUC. 1103721997001



Validar Únicamente en FirmatC.
Firmado electrónicamente por:
**DAVID FRANCISCO
CALDERON IMBAQUINGO**

Abg. David Francisco Calderón Imbaquingo
Depositario Judicial

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	Oficina 501, Edificio Ambar					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA DE TERRENO (TOTAL)	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Terreno	\$ 593,00	\$ 884,00	524.212,00	3,3252%	19,72 m²	\$ 17.432,48	100,00%
Oficina 501 (Construcción) N=+13,60	\$ 89,98	\$ 1.176,00	\$ 105.816,48			105.816,48	
Balcón 501 (Construcción) N=+13,60	\$ 5,47	\$ 882,00	\$ 4.824,54			4.824,54	
Bodega 1 (Construcción) N=+3,00	\$ 3,93	\$ 1.500,00	\$ 5.895,00			5.895,00	
Estacionamiento 04 (Construcción) N=+13,60	\$ 12,72	\$ 1.300,00	\$ 16.536,00			16.536,00	
Estacionamiento 05 (Construcción) N=+13,60	\$ 13,39	\$ 1.300,00	\$ 17.407,00			17.407,00	
N/A	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00			0,00	
	TOTAL					\$ 167.911,50	
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	Iñaquito
EDAD DEL BIEN	11 Años		Zonificación	A25 (A812-50)			
REMANENTE	49 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	SI
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2015				Tipo de construcción	código	H - T - L - LC
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Medios					Números de baños	3
NUMERO DE HABITACIONES	2					Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	1					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	2	-0.18176			-78.47936		
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud			Longitud			

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD \$	167.911,50
Valor Ajustado al 100%	USD \$	149.441,24
Porcentaje de Ajuste	%	11,00%

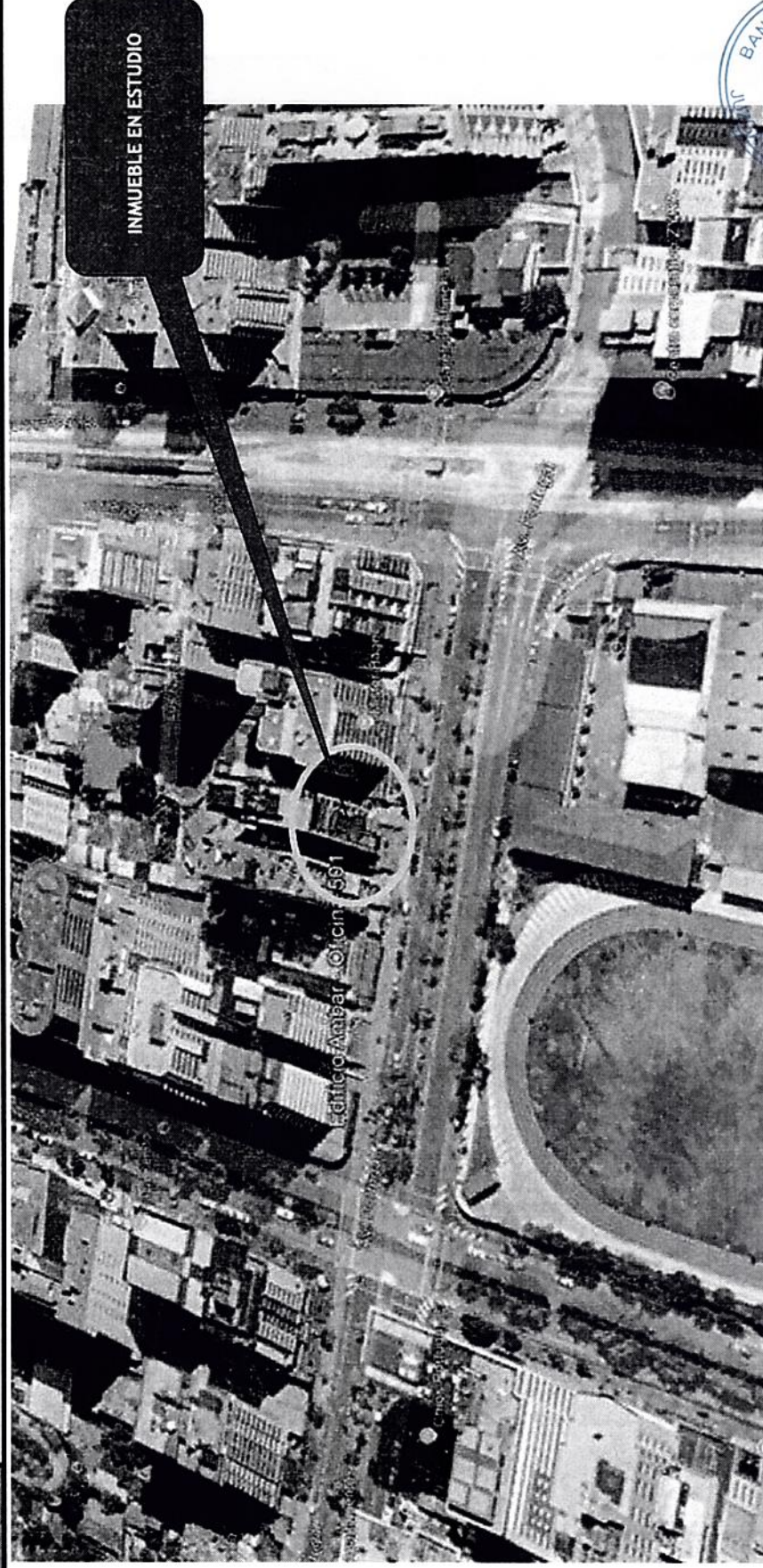
TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

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 INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALES O AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

Código avalúo: BDP-2026-NAGC-AVA-0025

UBICACIÓN
GEOGRÁFICA:

Av. Portugal y Av. 6 de Diciembre, Edificio Ambar, Oficina 501, sector La Carolina, Quito.



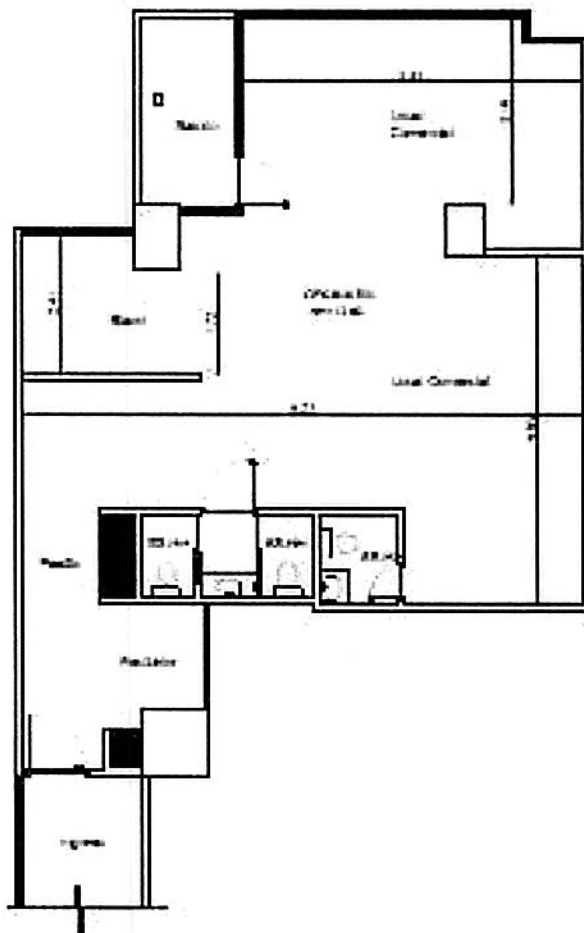
LINK DE UBICACIÓN

<https://maps.app.goo.gl/1GXZ8uKBQDwG9bTD8>



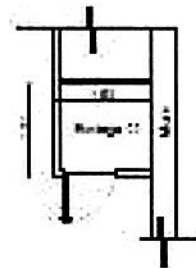
-377-
Tikety
S. del
S. del

Implantación general -



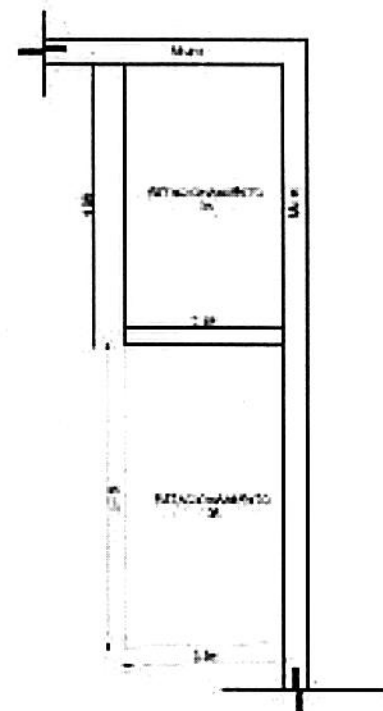
OFICINA 501 - BALCÓN 501

N= + 13.60



BODEGA B1

N= -3.00



ESTACIONAMIENTO 04 Y 05

N= -7.50

378-
Tata
Jocelyn



ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial					
REFERENCIAS COMERCIALES					
CUADRO DEL COMPARABLE N° 1: PARA TERRENO					
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE			
Fecha de información:	21/07/2026				
Tipo de fuente:	Lugar e Internet				
Nombre de la Fuente:	Edificio Oporto				
Fuente:	https://www.instagram.com/p/C2QTOgVPM8w/				
Nivel de comprobación:	Alto				
Negociación:	Fijo				
Zona:	Comercial - Residencial				
Calle:	Primaria				
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero				
Frente:	9,00 m				
Fondo:	13,33 m				
Área del terreno o superficie:	120,00 m²				
Forma:	Irregular				
Área de construcción:	234,00 m²				
Tipo de acabados:	Buenos				
Edad:	16				
Topografía:	Plana				
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy Bueno				
Número de habitaciones:	3	Importes:			
Número de baños:	3	<table border="1"> <tr> <td>Valor de la oferta inmobiliaria.</td> <td>\$230.000,00</td> </tr> </table>		Valor de la oferta inmobiliaria.	\$230.000,00
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$230.000,00				
Número de parques:	2	Departamento de tres dormitorios en Edificio Oporto, al lado del Edificio Ambar Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal básico			

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial			
REFERENCIAS COMERCIALES			
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	21/07/2026		
Tipo de fuente:	Lugar e Internet		
Nombre de la Fuente:	Properati		
Fuente:	https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-97ad-ddbd3ad8936-19ef1ca-b3f5-726f		
Nivel de comprobación:	Alto		
Negociación:	Fijo		
Zona:	Comercial - Residencial		
Calle:	Primaria		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero		
Frente:	8,00 m		
Fondo:	15,00 m		
Área del terreno o superficie:	120,00 m²		
Forma:	Irregular		
Área de construcción:	244,00 m²		
Tipo de acabados:	Muy Buenos		
Edad:	16		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy Bueno		
Número de habitaciones:	3	Importes: Valor de la oferta inmobiliaria. \$235.000,00 Departamento de tres dormitorios en Edificio Oporto, al lado del Edificio Ambar Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal básico	
Número de baños:	2		
Número de parques:	2		



379-
Jefe
de
Planificación

ANEXO # 3 - C. - Referencia Comercial	
REFERENCIAS COMERCIALES	
CUADRO DEL COMPARABLE N° 3: PARA TERRENO	
CARACTERÍSTICAS INTRÍNECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	21/07/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía.com
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-amoblado-en-venta.-republica-del-150360830.html?labs=2,l-spark-fav-filter,20260722175247,1cf4f79e-c8a7-4226-96cb-31ea4fc77f1b&userid=0&itemid=147588267&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2
Nivel de comprobación:	Alto
Negociación:	Negociable
Zona:	Residencial
Calle:	Secundaria
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Frente:	9,00 m
Fondo:	9,67 m
Área del terreno o superficie:	87,00 m²
Forma:	Regular
Área de construcción:	105,88 m²
Tipo de acabados:	No tiene
Edad:	16
Topografía:	Plana
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy Bueno
Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de parqueos:	1
	
	
Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$125.000,00
Departamento en la Av. República de El Salvador, a 100 metros del inmueble avaluado	
Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos vías lastradas sin obras de infraestructura urbana	





Factor de Ajuste	
Tipo	APRECIO-PLUSVALÍA
Motivo - Porcentaje	Infraestructura y ubicación estratégica comercial / 0,0%
Valor Resultante	\$680,00
Ajuste	1,00
Valor Unitario Integrado final	680,00 USD/m²

Coeficiente de factor de comercialización	1,30
Valor comercial por área de terreno	\$884,00

VALOR DE REALIZACIÓN	
UBICACIÓN	Bien ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance de obra 100%
EDAD	Desde 10 a 16 años
COSTO DEL BIEN	Entre \$ 160000 a \$180000
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Mediano Plazo (de 6 meses a 12 meses)
PLUSVALÍA	Media
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Bueno
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Sector Comercial - Residencial
ENTORNO	Con servicios afines a vivienda

Porcentaje de Descuento
11%

380
Trufo
Ochoy

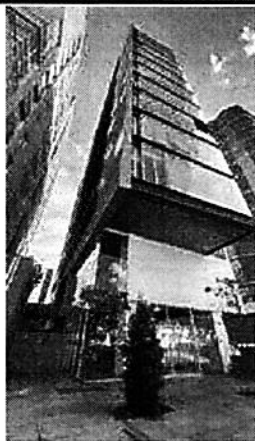
BANCO DEL PACÍFICO
INSTITUTO DE COACTIVA

Cálculo de la Construcción

CUADRO DE CÁLCULO DE INFORME - OFICINA 501 - EDIFICIO KINSGON PALACE / COLINAS DEL PUCARÁ

RUBROS A VALORAR	Alicuota	Unid.	Cant.	VALOR DE REPOSICIÓN		VALOR COMERCIAL			VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN	
				Valor Unitario	TOTAL	Factor comercial	Valor Unitario	TOTAL	% DE CASTIGO AL V.COMERCIAL	TOTAL
Oficina 501 (Alicuota) N=+13,60	2,3839%	m²	14,9958	\$680,00	\$10.197,12	1,30	\$884,00	\$13.256,27	11,00%	\$11.798,08
Balcón 501 (Alicuota) N=+13,60	0,1449%	m²		\$680,00	\$10.197,12	1,30	\$884,00	\$13.256,27	11,00%	\$11.798,08
Bodega B1 (Alicuota) N=-3,00	0,1047%	m²	0,6225	\$680,00	\$423,27	1,30	\$884,00	\$550,26	11,00%	\$489,73
Estacionamiento 04 (Alicuota) N =-7,50	0,3370%	m²	1,9984	\$680,00	\$1.358,92	1,30	\$884,00	\$1.766,59	11,00%	\$1.572,27
Estacionamiento 05 (Alicuota) N =-7,50	0,3547%	m²	2,1034	\$680,00	\$1.430,29	1,30	\$884,00	\$1.859,38	11,00%	\$1.654,85
Oficina 501 (Construcción) N=+13,60	-	m²	89,98	\$1.200,00	\$107.976,00	0,98	\$1.176,00	\$105.816,48	11,00%	\$94.176,67
Balcón 501 (Construcción) N=+13,60	-	m²	5,47	\$900,00	\$4.923,00	0,98	\$882,00	\$4.824,54	11,00%	\$4.293,84
Bodega 1 (Construcción) N=-3,00	-	m²	3,93	\$1.500,00	\$5.895,00	1,00	\$1.500,00	\$5.895,00	11,00%	\$5.246,55
Estacionamiento 04 (Construcción) N=+13,60	-	m²	12,72	\$1.300,00	\$16.536,00	1,00	\$1.300,00	\$16.536,00	11,00%	\$14.717,04
Estacionamiento 05 (Construcción) N=+13,60	-	m²	13,39	\$1.300,00	\$17.407,00	1,00	\$1.300,00	\$17.407,00	11,00%	\$15.492,23
TOTAL			VALOR FÍSICO O DE REPOSICIÓN		\$166.146,60	VALOR COMERCIAL		\$167.911,50	VALOR DE REALIZACIÓN	\$149.441,24

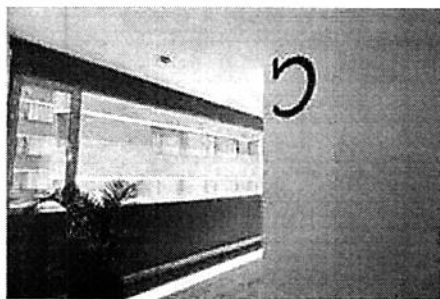
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



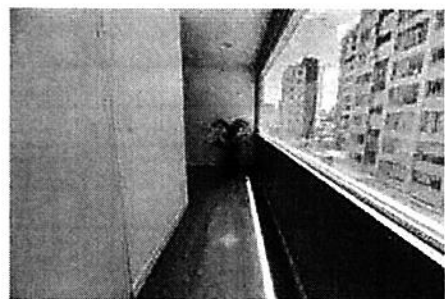
Edificio Ambar



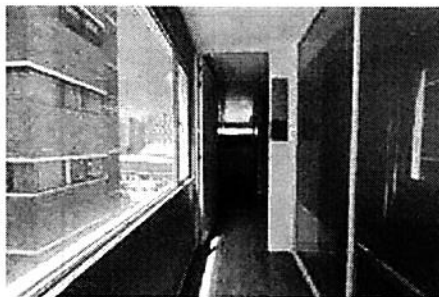
Oficina 501 y Balcón 501



Ingreso a pasillo que conduce a Oficina 501



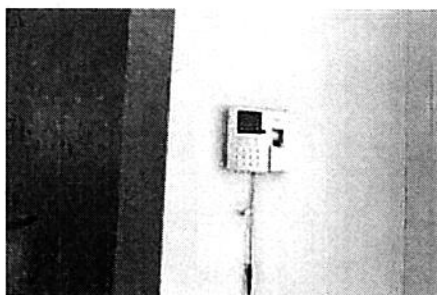
Pasillo hacia Oficina 501



Puerta de ingreso oficina 501



Recibidor - Pasillo de Ingreso



Comunicación



Pasillo

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



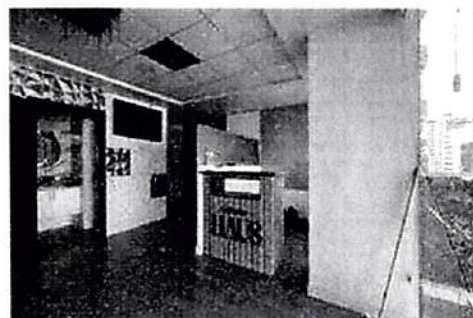
Closet en pasillo



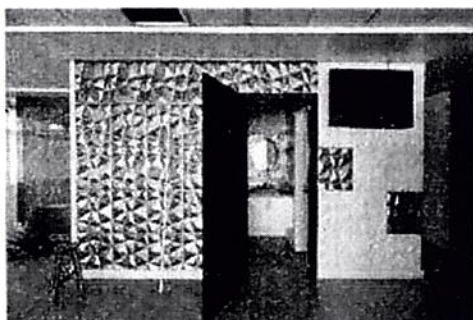
Ventanal Sur



Local Comercial



Local Comercial



Vista de Baños Hombres y Mujeres



Estado de Tumbado



Local Comercial

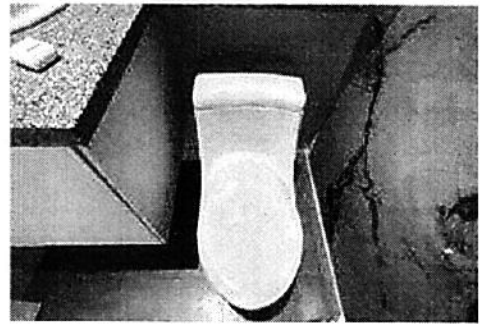


Baño

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Baño



Baño



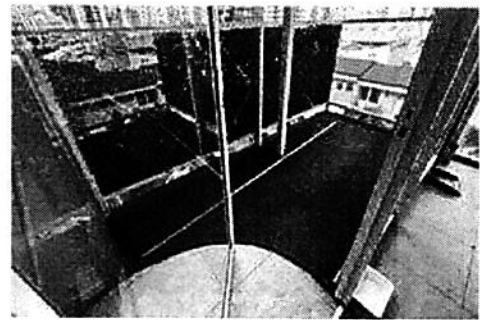
Baño



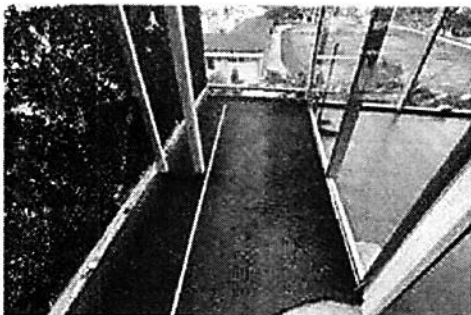
Lavabo baños centrales



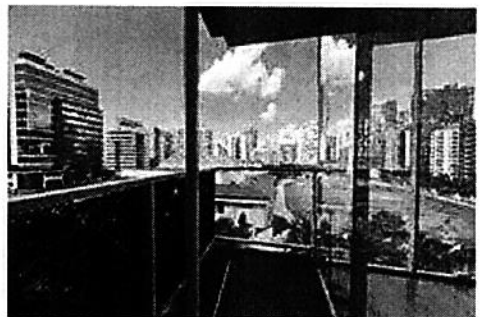
Baño Mujeres



Ingreso a balcón



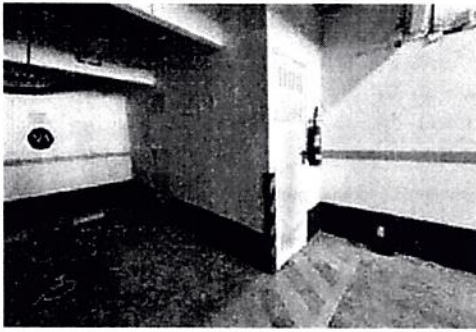
Balcón



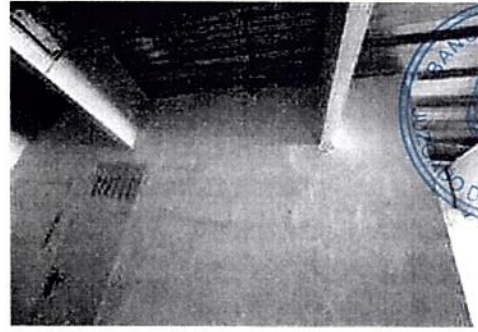
Vista de pasamano en balcón

382-
Fotografía
Fotografía

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



Bodega b



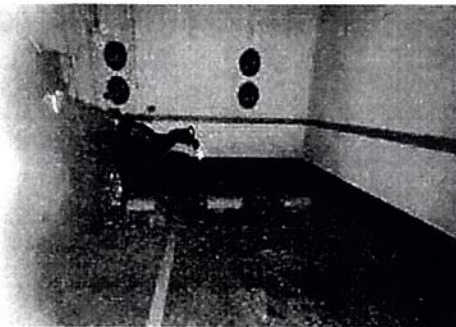
Paredes externas Bodega B1



Ingreso a Bodega B



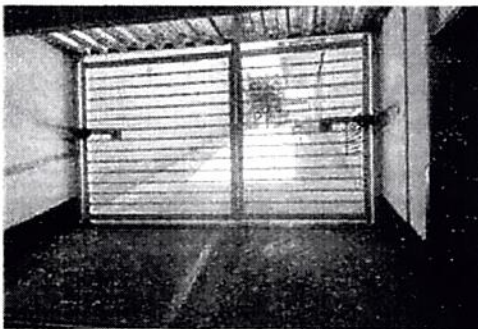
Estacionamiento 04 y 05



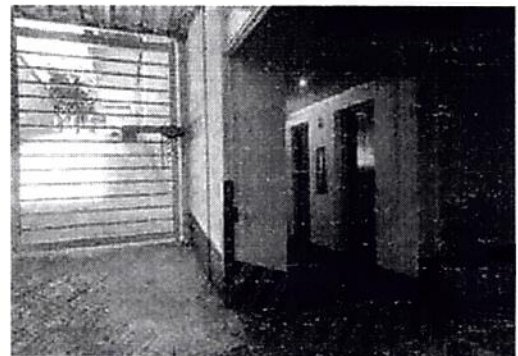
Estacionamiento 04



Asensores



Puerta de ingreso vehicular S1



Ingreso a Ascensores S1

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Av. Portugal y Av. 6 de Diciembre, Edificio Ambar, Oficina 501, sector La Carolina, Quito.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si no Desconozco

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

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

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
- ☐ ☒ ☐ Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- ☐ ☒ ☐ Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- ☐ ☒ ☐ Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
- ☐ ☒ ☐ Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
- ☐ ☒ ☐ El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
- ☒ ☐ ☐ La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si no Desconozco

- ☒ ☐ ☐ En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
- ☒ ☐ ☐ En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
- ☒ ☐ ☐ En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
- ☒ ☐ ☐ La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si no Desconozco

- ☐ ☒ ☐ En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- ☐ ☒ ☐ Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- ☐ ☒ ☐ Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
- ☐ ☒ ☐ La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:



Fecha: miércoles, 23 de julio del 2026

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA - LOTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL

CÉDULA CATASTRAL - DATOS

DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO

C.C./R.U.C: 1090105635001
Nombre o razón IMBAVIAJES IMBABURA VIAJES Y
social: TURISMO CIA. LTDA.

DATOS DEL PREDIO

Número: 3578374
Estado predio: ACTIVO
Geo clave: 170104120150051151
Clave catastral anterior: 11006 03 026 001 005 001
Alicuota declarada: 2.5288
Unidad de relación % declarada: 100

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 95.45 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 95.45 m2

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Denominación de unidad: O501; BAL501
Estado: ACTIVO

Coordenadas SIRES MDQ: X=502293.25 / Y=9979906.93

Año de construcción 2014

Alicuota: 2.5288 %

En derechos y acciones: NO

Destino económico: SERVICIOS

Dirección: N35 PORTUGAL

Barrio/Sector: BENALCAZAR CD

Parroquia: ÑAQUITO

Dependencia Administrativa: Administración Zonal Norte
(Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
(25300)

FACHADA



AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno:	\$ 33,800.50
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 109,692.02
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional a la alicuota:	\$ 29,410.35
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a la alicuota:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota:	\$ 2,749.52
Avalúo de instalaciones especiales:	\$ 0.00
Avalúo comunal especial:	\$ 1,437.72
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 177,090.13

¡Infórmate y evita sanciones!

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

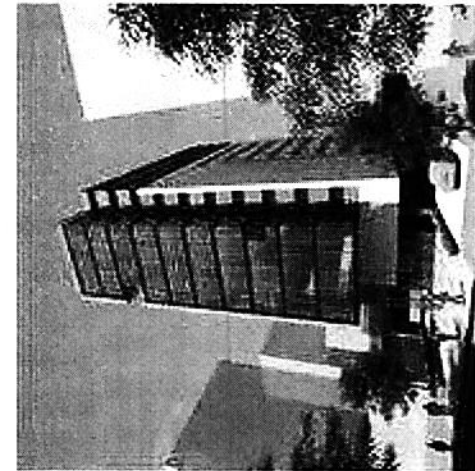
En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

MAPAS

EDIFICABILIDAD

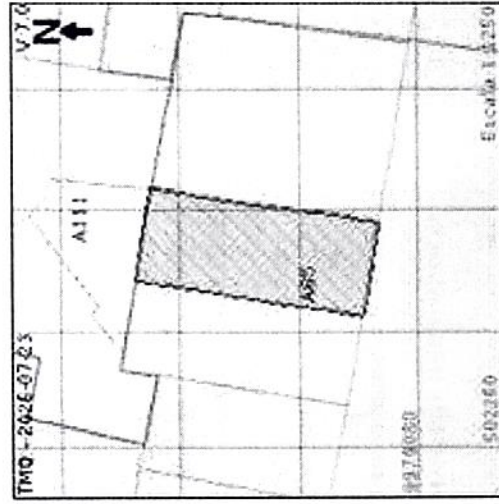
USO DE SUELO ESPECÍFICO

ACCIDENTES GEOGRÁFICOS

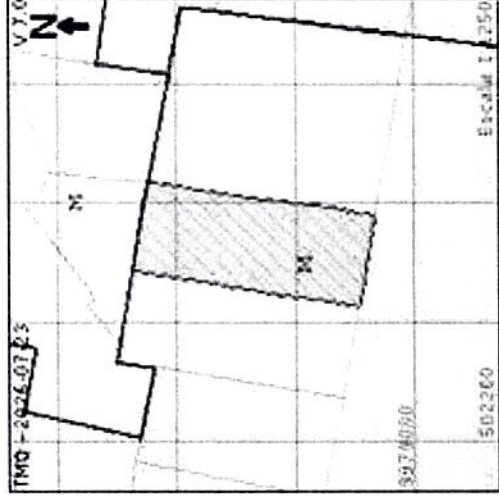


El IRM debe ser obtenido en:
Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

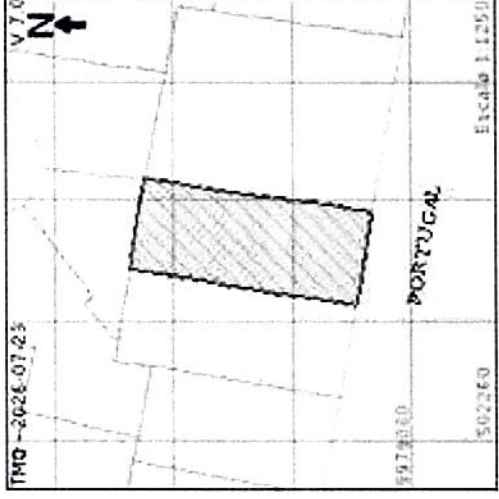
Nuevo Vista previa Glosario



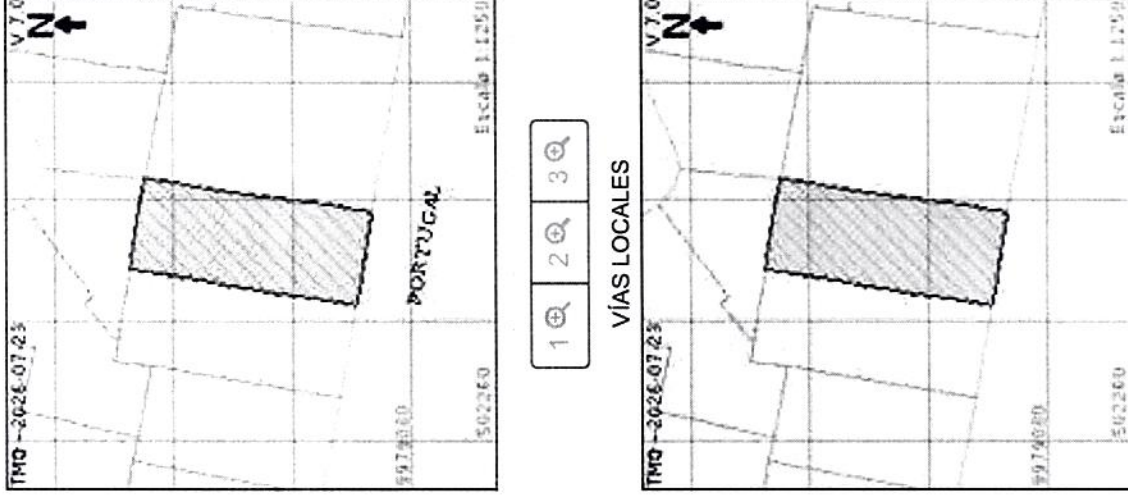
AFECCIÓN ESPECIAL



VÍAS PRINCIPALES



VÍAS LOCALES



ZONA ESPECIALES

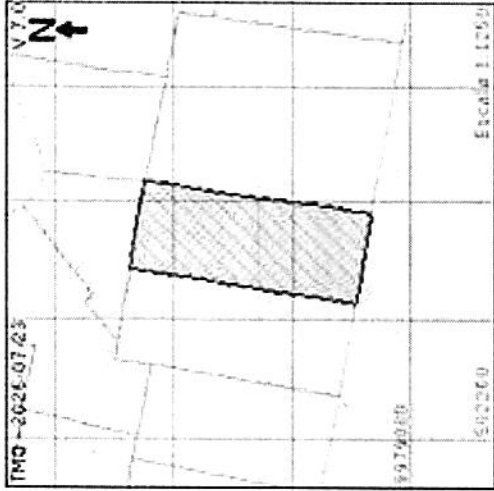
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS

Revisar las vías locales según aprobación de las administraciones zonales. Los informes de replanteo vial será emitido por la administración zonal respectiva.



Mostrar todos los mapas

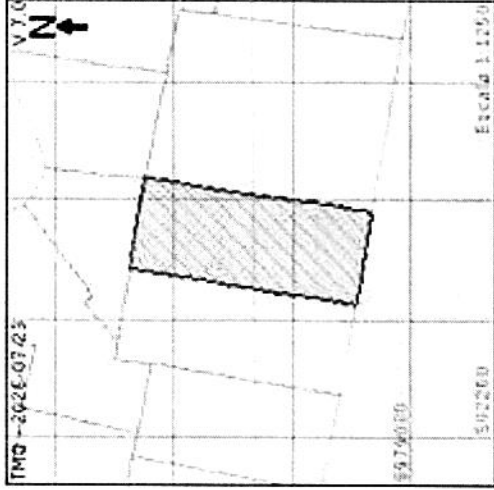
384-
Gutiérrez
Carrizosa



1

2

3



1

2

3

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Clasificación:

(SU) Suelo Urbano

Subclasificación:

Consolidado alto

COMPONENTE URBANÍSTICO

Uso suelo general:

(M) Múltiple

Uso suelo específico:

(M) Múltiple

Tratamiento:

Potenciación

PIT:

EE-PITU061

EDIFICABILIDAD BÁSICA (A85)

Código edificabilidad:

A85 (A810-50)

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA (A90)

Código edificabilidad

A90 (A824-50)

Lote mínimo:

800 m2

Número de pisos:

24

ZONIFICACIÓN

Zona:	A25 (A812-50)
Lote mínimo:	800 m2
Frente mínimo:	20 m
COS PB:	50 %
COS total:	600 %

PISOS

Número de pisos:

12

Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.

La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.

—

Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación

VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	PORTUGAL	0		N35

Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la Jefatura Zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

OBSERVACIONES

Descripción

CONSULTARA EN LA DIRECCION DE AVIACION CIVIL, SI LA ALTURA DE CONSTRUCCION QUE CONSTA EN EL PRESENTE INFORME NO EXCEDE LO PERMITIDO TOMANDO EN CUENTA EL CONO DE APROXIMACION AL AEROPUERTO.

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.

OBLIGACIONES PENDIENTES

Tipo	Año	Título de Crédito / Orden de Pago	Valor



Tipo	Año	Título de Crédito / Orden de Pago	Valor
No existen valores pendientes de pago para el predio consultado			
NOTAS			
<p>* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.</p>			
Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.			
Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.			
Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.			
Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.			
La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.			
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 la 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.			
Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.			
En caso de hallazgos fortuitos de evidencia arqueológica, poner en conocimiento al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y contemplar la ejecución de investigación arqueológica previa a cualquier obra de infraestructura o remoción de suelo.			
Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica			

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.



© 2022/2024 Copyright: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - SHOT MDMQ



ESPACIO EN
BLANCO