

Quito, 29 de julio 2025
Oficio NUNAPMG-009-2025

Abg. Carlos Zaquinaula
Jefe de Coactivas
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL.
Presente. -

Ref.: Entrega de Informe Pericial

De mi consideración:

Por medio de la presente yo Arq. Paola Morales G. con cedula 0503375826, profesional designado mediante sorteo para realizar el avalúo de las siguientes propiedades, dentro del PROCESO COACTIVO Nro. ISSPOL-COA-073-2024, Adjunto el Informe Pericial de una CASA situada en la parroquia San Juan del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales según el mapa predial del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ):

Por la atención al presente, reciba mi agradecimiento.

Atentamente,



Arq. Paola Morales Gutiérrez
C.I. 0503375826
Código de perito 18280428.

Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional	
Recepción Documental	
RECIBIDO	
29 JUL. 2025	
Nombre: <u>Paola Morales</u>	Hora: <u>14:50</u>
Anexos: _____	
Nro. Dcto: _____	

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL PROCESO

Remate Judicial	ISSPOL
PROCESO COACTIVO	Nro. ISSPOL-COA-073-2024
Nombre y apellido del perito	Arq. Paola Morales G.
Profesión y especialización acreditada	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. de calificación	18280428
Fecha de caducidad de acreditación	9 de enero de 2026
Dirección de contacto	Juan Alzuro y Av. G.
Teléfono de contacto	0984497684
Fecha de presentación	22/07/2025
Plazo	10 días
Depositario Judicial	Abg. Antonella Naranjo

2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Embargo de la CASA situada en la parroquia San Juan del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales según el mapa predial del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ): **NORTE.** – Propiedad de Myrian Alicia Taco Castro en la longitud de treinta y cuatro metros con treinta centímetros; **SUR.** – Propiedad de Juan José Misael Silva Guachamin en la longitud de treinta y cuatro metros con treinta centímetros; **ESTE.** – Calle Luis Vargas en la longitud de trece metros; y, **OESTE.** – Propiedad de Congregación de Misioneros Oblatos de los Sacratísimos Corazones de Jesús y María en la longitud de trece metros. La superficie total del bien inmueble es de novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados con treinta y siete decímetros cuadrados.



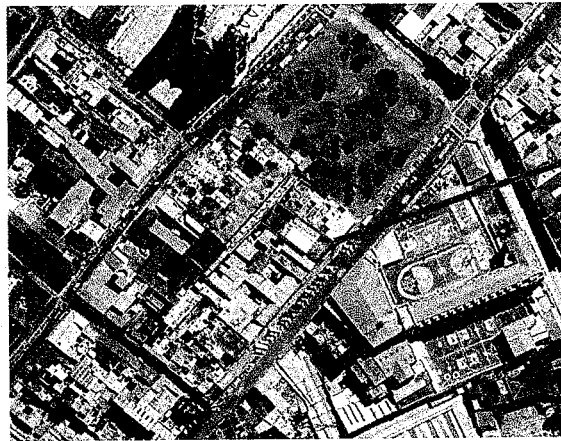
Imagen No. 1 – Mapa Predial DMQ

Referencia: Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial.



Handwritten signature

- **Ubicación – Localización**



Predio en Análisis

Imagen No. 2 – Ubicación del predio
Referencia: Google Maps.

- a) **Coordenadas de localización**
X/ESTE 777476,12; Y/NORTE 9976115,03
- b) **Uso del suelo:** Comercial.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Calle Luis Vargas.
- d) **Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer orden, en un sector mixto, es decir, residencial y comercial. Adicional forma parte del inventario del casco histórico de la ciudad de Quito.
- e) **Datos Catastrales:** Propietario: COMPAÑÍA SARVIMPORT S.A ACABADOS DE LA C Predio: Urbano, Número de predio: 756000

3. PARTE DE INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO.

El informe se respalda en los documentos habilitantes detallados a continuación:

- Informe de Regulación Metropolitana, Municipio Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, el día 03 de julio de 2025 se realizó una visita técnica al bien inmueble, con la presencia de la parte actora y sus respectivos abogados. Durante la inspección se pudo constatar la ubicación, las características físicas y el entorno del inmueble. Se adjunta el respectivo rol fotográfico como respaldo de lo observado.

4. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

- a) El lote del terreno se encuentra ubicado en el sector San Juan, parroquia San Juan, el componente estructurante es suelo urbano, el componente urbanístico es comercial, cuenta con servicios básicos, al lote del terreno se accede a través de la Calle "Luis Vargas", actualmente forma parte del inventario de patrimonio del Centro Histórico (Verificar o Solicitar la ficha de inventario para establecer el porcentaje de protección del bien inmueble).
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra en uso.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: El área del bien inmueble, es de: 948,37 m². Los acabados de la propiedad son: acabados medios, es una construcción metálica de tres pisos a la cual se sometió a una remodelación en gran medida, el estado de conservación de la casa es bueno.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS ESPECÍFICOS CASA 22: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Propiedad de Myrian Alicia Taco Castro; **SUR.** – Propiedad de Juan José Misael Silva Guachamin; **ESTE.** – Calle Luis Vargas; y, **OESTE.** – Propiedad de Congregación de Misioneros Oblatos de los Sacratísimos Corazones de Jesús y María.

CUADRO DE LINDEROS CASA 22		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	34,30 m	Propiedad de Myrian Alicia Taco Castro
Sur	34,30 m	Propiedad de Juan José Misael Silva Guachamin
Este	13,00 m	Calle Luis Vargas
Oeste	13,00 m	Propiedad de Congregación de Misioneros Oblatos de los Sacratísimos Corazones de Jesús y María

Tabla No.1 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

4.4. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN DE ANTECEDENTES

Para realizar el sistema comparativo de mercado, se procede a ubicar y analizar viviendas con características similares que se encuentren en venta, a los cuales se les denomina antecedentes, encontrando en total 3 casos; además se escoge el avalúo Catastral como cuarto antecedente que se registra en el Departamento de Avalúos y Catastros del Distrito Metropolitano Quito.

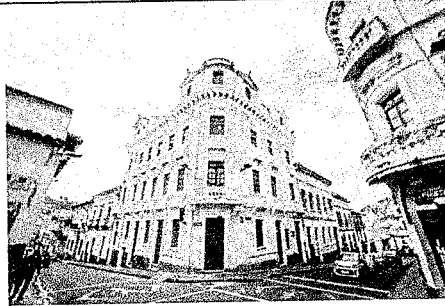
Características de los antecedentes							
No.	Propietario	Teléfono	Área total	Área construcción	Precio Anunciado	Años de construcción	Observaciones
A1	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-beautiful-house-with-yard-for-sale-67065090.html	448,00 m2	274,00 m2	185.000,00 \$	93 años	
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-guayaquil-y-galapagos-hostal-y-143447340.html	324,00 m2	300,00 m2	220.000,00 \$	N/A	
A3	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-casa-con-departamentos-y-locales-912-143446681.html	473,00 m2	1035,55 m2	450.000,00 \$	N/A	

Tabla No.2 - Cuadro de antecedentes
Referencia: visita in-situ y búsqueda en página web plusvalia.com.

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad.
A1	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-beautiful-house-with-yard-for-sale-67065090.html	448,00	274,00	185,000,00 \$	93	Centro Histórico, beautiful house for sale!! 274 m² of a beautiful construction, full of history and architecture dating from 1930. 448 m² of total land. The nicest view from the windows of the house, like real postcards of churches, colorful roofs of the Historic Center of Quito, Cultural Heritage It has spacious living and dining areas. Beautiful kitchen room Guest bathroom Inside and outdoor store. Cellar .
	Ubicación	Chimborazo y Alianza, Centro de Quito, Quito		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				412,95 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				247,77 \$/m2			

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-guayaquil-y-galapagos-hostal-y-143447340.html	324,00	300,00	220,000.00 \$	N/A	- Hostal ubicado en el mejor sector turístico de Quito -la Guaragua -Ubicado en la Calle Guayaquil y Galápagos -Habitaciones y Suites distribuidas en 3 pisos. -Cuentan con Baño Privado -Las habitaciones remodeladas -La distribución de cada una de ellas permite transportarnos al Quito Antiguo -Cuenta con un área de Recepción -Un salón de Reuniones -Cafetería
	Ubicación	Guayaquil y Galápagos, Centro de Quito, Quito		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno					679,01 \$/m2		
Valor de metro cuadrado terreno					407.41 \$/m2		

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A3	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-casa-con-departamentos-y-locales-912-143446681.html	473,00	1035,55	450.000,00\$	N/A	- Casa en el corazón del Centro Histórico Esquinera - 6 suites independientes -6 departamentos de 2 y 3 dormitorios -6 locales comerciales -Estructura en hierro de ferrocarril cuenta con todos los servicios básicos -Area histórica -Sector de alta Plusvalía -Comercio Local -Acceso a locales comerciales, imprentas, líneas de transporte municipal forma parte del inventario nacional -Remodelada con materiales de la época - decoración exterior privilegiada
	Ubicación	Esmeraldas y Vargas, Centro de Quito, Quito		Fotografía			

				
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				951,37 \$/m2
Valor de metro cuadrado terreno				570,82 \$/m2

- Para determinar el valor del terreno, aplicamos la fórmula 60 - 40, en la cual el 60% corresponde al valor de la construcción y el 40% al valor del terreno.

4.5. DELIMITACIÓN DEL VALOR DE M2 DE LOS ANTECEDENTES

SOLO TERRENOS

ANTECEDENTE A1			ANTECEDENTE A2			ANTECEDENTE A3		
REFERENCIA Inmobiliaria No.1			REFERENCIA Inmobiliaria No. 2			REFERENCIA Inmobiliaria No. 3		
VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	448,00	m2	Area de terreno	324,00	m2	Area de terreno	473,00	m2
Precio Anunciado	74.000,00	dolares	Precio Anunciado	88.000,00	dolares	Precio Anunciado	180.000,00	dolares
Factor fuente	3%		Factor fuente	3%		Factor fuente	3%	
Precio de venta	71.780,00		Precio de venta	85.360,00		Precio de venta	174.600,00	
VALOR M2	160,22	C/M2	VALOR M2	263,46	C/M2	VALOR M2	369,13	C/M2

- Se tomó como referencia tres terrenos que se ajustan a las características del predio a evaluar en cuanto a área, forma y ubicación para realizar la homogenización de los terrenos.
- Al ser terrenos que se encuentran en inmobiliaria, se aplicó el descuento del 3%, que corresponde a comisión por servicios inmobiliarios.

4.6. FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN GENERAL			
ENTORNO MACRO		SITUACIÓN INMUEBLE	
Situacion economica del pais	1,00	Calle principal	1,00
Situacion economica del sector	1,00	Zona de riesgo	1,00
SITUACION DEL SECTOR		Terreno/Producción	1,00
Vías circundantes	1,00	Frente del terreno	1,00
Calidad de suelo	1,00	Cerramiento	1,00
Clima	1,00	Venta	1,00
Estado de vías	1,00	Forma del terreno	1,00
Demanda por la zona	1,00	Servicios Públicos	1,00
Calidad de Servicios publicos	1,00	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	1,00
Estrato social	1,00		
Proceso de filtracion	1,00		
Centros comerciales cercanos	1,00		
Servicios complementarios	1,00		

4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

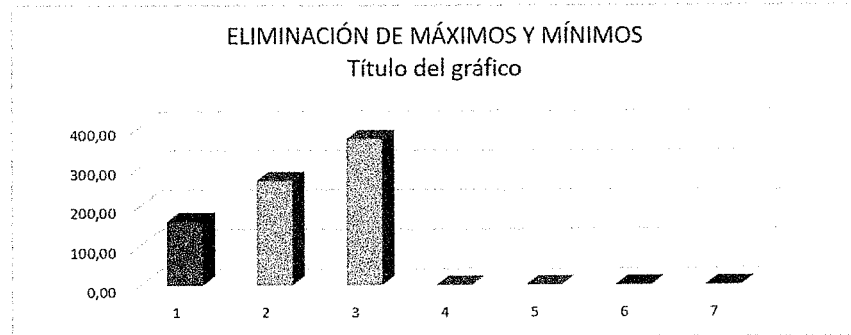
BAREMO				HOMOLOGACIÓN							
CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR											
CONCEPTO	Coeficientes	Calificación	COEFICIENTE %	Puntuación Lotes				Sub totales			
ENTORNO URBANÍSTICO				Calificación sobre 1 Antecedentes				Peso x calificación			
				A1	A2	A3	Lote Avaluar	A1	A2	A3	LOTE A EVALUAR
Forma		1	0,125	1	1	1	1	0,125	0,125	0,125	0,125
Regular				x	x	x	x				
Irregular											
Muy Irregular											
Topográficos		1	0,125	0,99	0,99	0,99	0,99	0,124	0,124	0,124	0,124
Plana											
Pendiente Leve				x	x	x	x				
Pendiente Media											
Pendiente Fuerte											
Tipo de riesgos		1	0,125	1	1	1	1	0,125	0,125	0,125	0,125
Deslaves											
Hundimientos											
Volcánico											
Inundaciones											
Movimiento de masas											
Quebradas											
Ninguna				x	x	x	x				
Localización		1	0,125	0,99	0,99	1	0,99	0,124	0,124	0,125	0,124
Esquinero						x					
Intermedio				x	x		x				
Interior											
En cabecera											
En pasaje											
Manzanero											
Servicios Extras		1	1	1	1	1	1	1,000	1,000	1,000	1,000
BBQQ											
Hidromasaje											
Gym.											
Sala Comunal											
Cancha de -basquet											
Guardiania											
Área Verde											
Superficie		1	0,125	0,98	0,98	0,96	0,98	0,123	0,123	0,120	0,123
1.00 - 50											
50 - 250											
250 -500				x	x		x				
500-1000											
1000-2500						x					
2500 -5000											
5000											
Infraestructura complementaria		1	0,125	1	1	1	1	0,125	0,125	0,125	0,125
Aceras											
Bordillos											
Líneas de Buses											
Recolección de basura											
Internet											
Vías											
Metro											
Servicios básicos		1	0,125	1	1	1	1	0,125	0,125	0,125	0,125
Agua potable											
Alcantarillado											
Luz eléctrica											
Internet											
No tiene											
RESULTADOS FINALES		8	1,875	7,96	7,96	7,95	7,96	1,870	1,870	1,869	1,870
PRECIOS CONOCIDOS				160,22	263,46	369,13		160,223	263,457	369,380	264,353



7 MM

4.8. HOMOLOGACIÓN

HOMOLOGACIÓN							
	A1	A2	A3	0	0	0	0
VALOR x m2	160,22	263,46	369,38	0,00	0,00	0,00	0,00



ANTECEDENTES A COMPARAR	160,22	263,46	369,38	0,00	0,00	X	X
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	264,35						
ÁREA TERRENO AVALUAR	445,90						
VALOR TERRENO AVALUAR	117.875,17						

4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 2 pisos, con terraza accesible	
Planta baja	948,37	m2
TOTAL CONSTRUCCIÓN	948,37	m2
Costo Directo	415,00	m2
Factor Multiplicador	1,20	Tabla
Costo de la Construcción	498,00	c/m2
Costo construcción nueva	472.288,26	
Edad	15	años
Vida Util	55	años
Estado conservación	2,00	Buena
K	1,00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	27,27	%
D	19,23	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f'c
Valor Usado	388.732,91	

VALOR CONSTRUCCIÓN	388.732,91
--------------------	------------

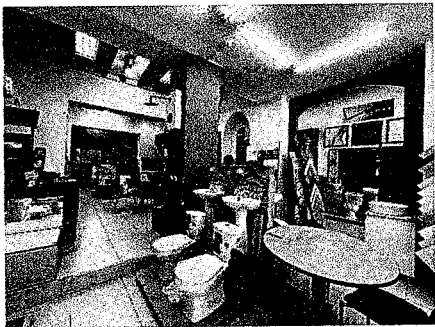
VALOR CONSTRUCCIONES	388.732,91
----------------------	------------

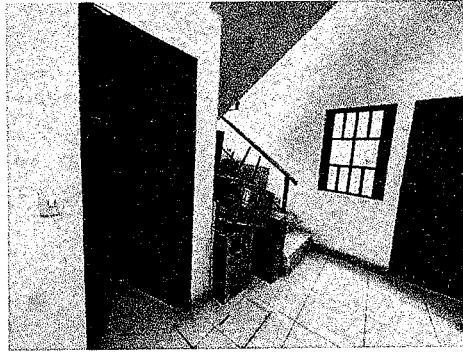
4.10. VALOR DEL INMUEBLE

RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2		m2	TOTAL
VALOR TERRENO	264,35	\$/m2	445,90	117.875,17
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 4 pisos)	409,90	\$/m2	948,37	388.732,91
SUMA DE VALORES FÍSICOS				506.608,08
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				1,00
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL				506.608,08
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO				
SON	QUINIENTOS SEIS MIL, SEISCIENTOS OCHO, CON OCHO CENTAVOS.			

4.11. ROL FOTOGRÁFICO

	
Fachada Principal del Inmueble	Fachada Principal del Inmueble 2
	
Ingreso principal Comercio PB	Área 1 Comercio PB
	
Área 2 Comercio PB	Área 3 Comercio PB



Circulación vertical Secundaria



Circulación Vertical Secundaria



Circulación Vertical Secundaria



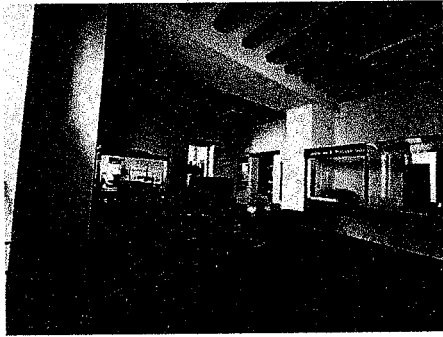
Circulación Vertical hacia PA



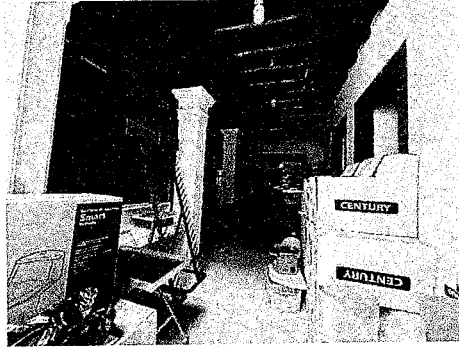
Segunda Planta



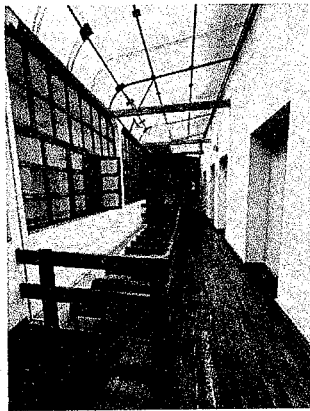
Área 1 Segundo Piso



Área 2 Segundo Piso



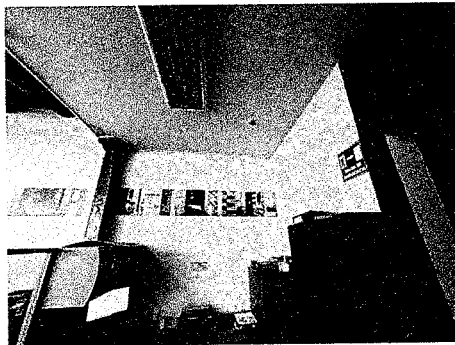
Área 3 Segundo Piso



Tercer Piso



Ingreso Oficinas



Área Puestos de Trabajo



Área Puestos de Trabajo 2



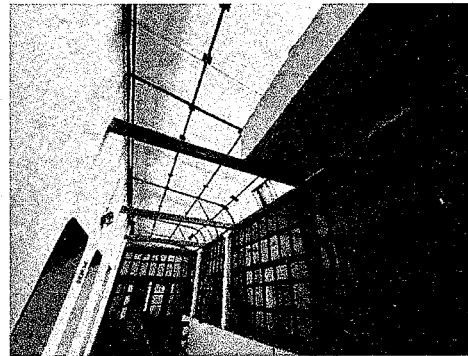
Oficina 3



Oficina 2



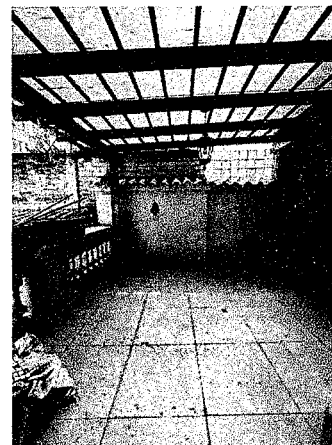
Bodega 2



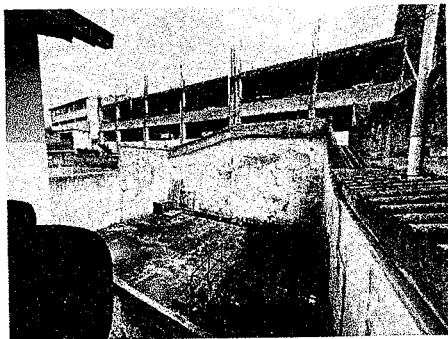
Restauración Vigas de Madera
Originales



Palomario 1



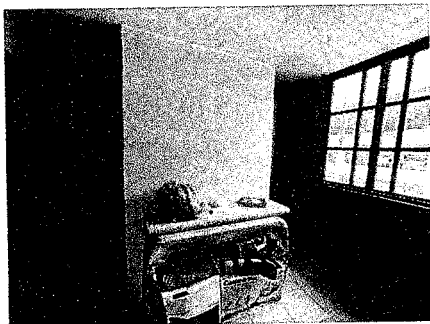
Palomario 2



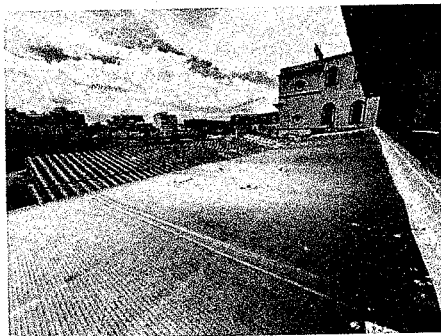
Palomario 3



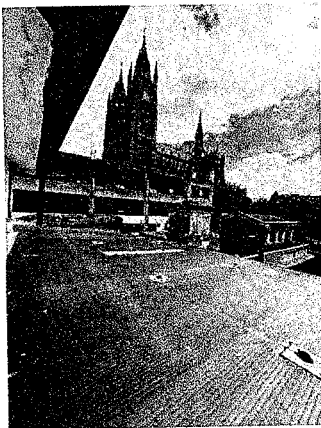
Cuarto Piso



Baños Cuarto Piso



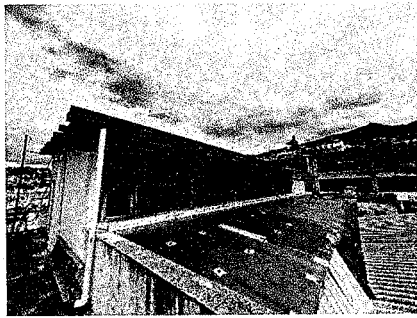
Cubierta Inclinada 1



Cubierta Inclinada 2



Afectación Cuarto Piso



Cubierta Inclinada



Cubierta Accesible

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA

Para realizar el avalúo se obtiene tres componentes, PRIMERO el valor físico del terreno, SEGUNDO valor físico de las construcciones, TERCERO factor de comercialización, la relación de los tres componentes nos determina el avalúo comercial del bien inmueble.

Primer componente: El método y procedimiento utilizado para determinar el valor físico del terreno a través del sistema o método comparativo de mercado, se investiga en el sector inmuebles con las características similares que se ofertan en el sector y se los denomina antecedentes, luego con la homogenización u homologación y la matriz del baremo tenemos el valor comercial del metro cuadrado del terreno. SEGUNDO COMPONENTE: el valor de las construcciones que se determina por sus características, sistema constructivo, estado, depreciación, área; obras adicionales. TERCER COMPONENTE: El factor de comercialización que determina la relación con lo nacional, local y características directas del bien inmueble y los elementos de mercado inmobiliario al momento.

Recopilación de información de los documentos del proceso, datos información del sitio, toma de fotografías, información del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y Google Earth.

6. CONCLUSIÓN

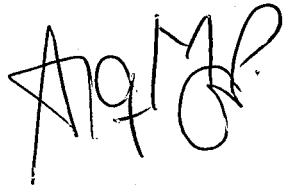
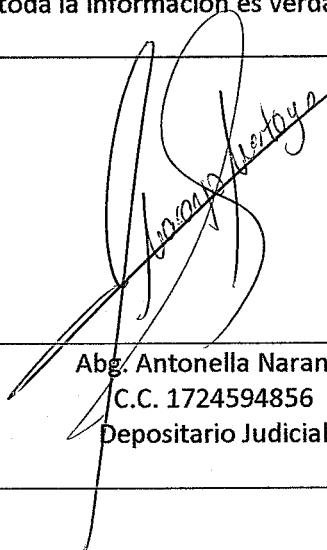
El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:
QUINIENTOS SEIS MIL, SEISCIENTOS OCHO, CON OCHO, CON OCHO CENTAVOS. 506.608,08\$
dólares americanos.

15 *MM.*



7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, arquitecta Paola Morales Gutiérrez, en calidad de Perito acreditado por el Consejo de la Judicatura y Superintendencia de Bancos, declaro bajo juramento que el informe pericial del **PROCESO COACTIVO Nro. ISSPOL-COA-073-2024**, presentado es independiente y corresponde a mi real convicción como profesional en libre ejercicio dedicado a la actividad de planificación, construcción, rediseños, avalúos; además confirmo que toda la información es verdadera.

	
Arq. Paola Morales Gutiérrez C.C. 0503375826 Código de perito 18280428.	Abg. Antonella Naranjo C.C. 1724594856 Depositario Judicial

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Quito
Alcaldía Metropolitana

IRM - CONSULTA

FECHA DE CONSULTA 2025/07/08 19:38

CEDULA CATASTRAL - DATOS

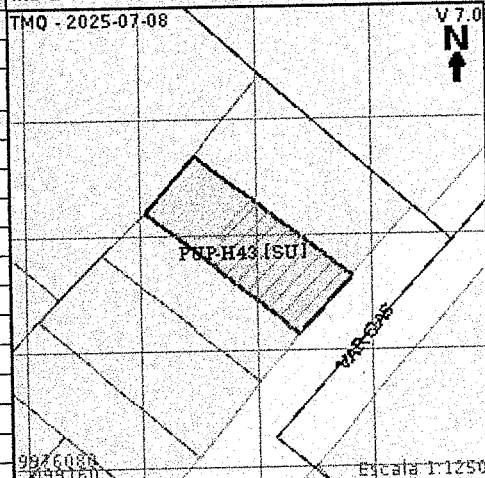
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1791831527001
Nombre o razón social: COMPANIA SARVIMPORT S A ACABADOS DE LA C

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 75600
Estado: ACTIVO
Geo clave: 170103300227003111
Clave catastral anterior: 1010114002000000000
Coordenadas SIRES DMQ: 499198.72 / 9976118.24
Año de construcción: 1935
En derechos y acciones: NO
Destino económico: COMERCIAL
Dirección: VARGAS - N11-93
Barrio/Sector: SAN JUAN
Parroquia: SAN JUAN
Dependencia Administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

IMPLANTACION DEL LOTE



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 948.37 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 948.37 m2
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 51,057.52
Avalúo de construcciones: \$ 209,121.38
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de adicionales: \$ 0.00
Avalúo de instalaciones: \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 260,178.90

DATOS DEL LOTE

Tipo de lote: UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:
Estado: ACTIVO
Área según escritura: 445.00 m2
Área de levantamiento: 0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral): 454.40 m2
Área regularizada: NO
Frente total: 13.60 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 44.50 m2 [SU]
Área excedente (+): 9.40 m2
Área diferencia (-): 0.00 m2
Denominación de lote: -
Valoración especial: NO

FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



¡Infórmate y evita sanciones!

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

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

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	COMPANIA SARVIMPORT S A ACABADOS DE LA C	1791831527001	100		SI

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

Componente estructural

Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano

Subclasificación suelo: Consolidado alto

Componente urbanístico

Uso suelo general: (PC) Patrimonio Cultural

Uso suelo específico: (PUP) Protección Urbana Patrimonial

Tratamiento: Conservación

PIT: MS-PITU019

Edificabilidad Básica (H43)

Código edif. básica: H43 (D203H-70)

Edificabilidad General Máxima ()

Código edif. máxima: N/A

Lote mínimo: 200 m2

Número de pisos: N/A

Altura de pisos: 12 m

Retiro frontal: 0 m

Retiro lateral: 0 m

Retiro posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Número de pisos: 3

Factibilidad de servicios SI

Sobre línea de fábrica

Posterior: 3 m

Frete Mín: 10 m

Eje de vía

Quando 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.

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

Componente urbanístico

Clasificación suelo: Urbano (SU)

Uso suelo: (RU3) Resid urbano 3

Zonificación (H2)

Zona: H2(D203H-70)

Número pisos: 3

Forma de ocupación: (H) Área histórica

COS PB: 70.00 %

Lote mínimo: 200 m2

COS total: 210.00 %

Frete mínimo: 10 m

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
INVENTARIO	ESPECIAL			Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acerque a la STHV para contar con la asesoría respectiva.

VIAS

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

OBSERVACIONES

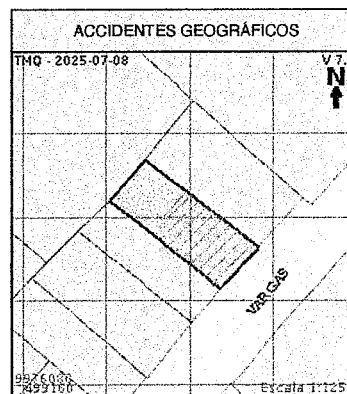
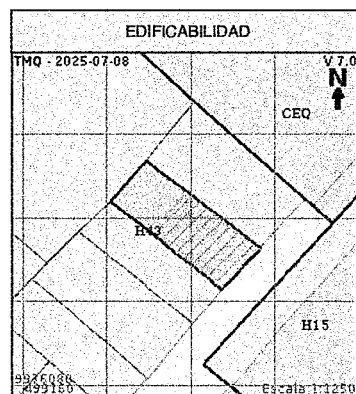
Descripción

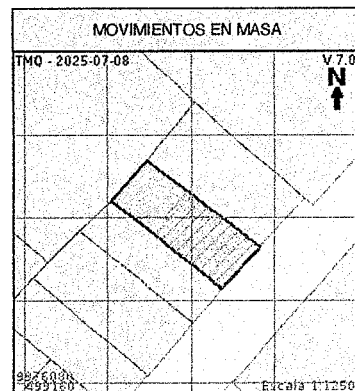
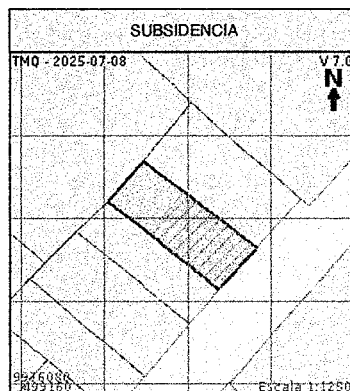
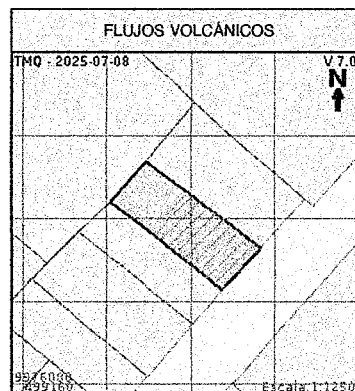
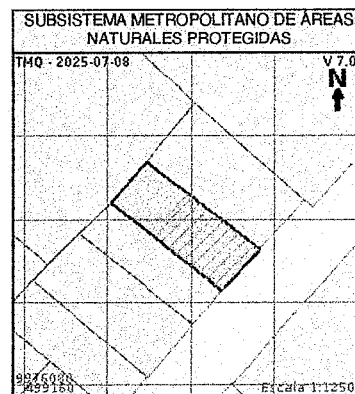
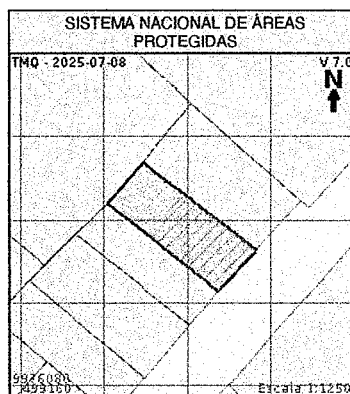
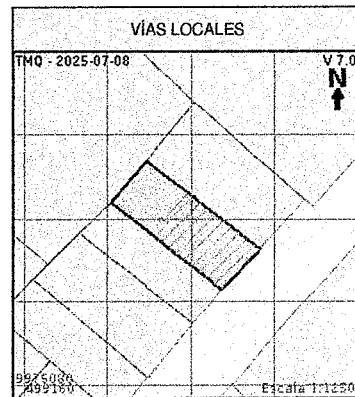
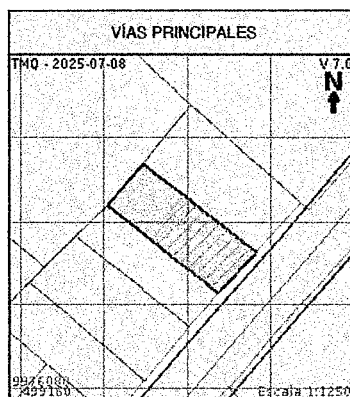
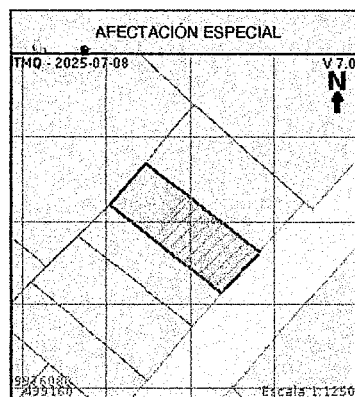
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

OBLIGACIONES PENDIENTES

Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago	Valor
------	-----	---------------------------------	-------

MAPAS





NOTAS

* 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.

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 EPMAFS 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.

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 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.

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

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.

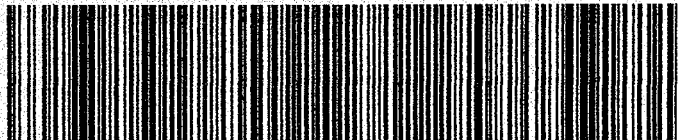
Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.

**FACTURA****No.001-003-000000048****Número de Autorización:**

2507202501050337582600120010030000000487046506811

Fecha y hora de Autorización:

25/07/2025 11:02:11

Ambiente: PRODUCCION**Emisión:** NORMAL**Clave de Acceso:**

2507202501050337582600120010030000000487046506811

Emisor: MORALES GUTIERREZ PAOLA
ALEXANDRA**RUC:** 0503375826001**Matriz:** COTOPAXI / LATACUNGA / IGNACIO
FLORES PARQUE FLORES / AV. UNIDAD
NACIONAL Y PRIMERO DE ABRIL**Correo:****Teléfono:** 0984497684**Obligado a llevar contabilidad:** NO**CONTRIBUYENTE NEGOCIO POPULAR -
RÉGIMEN RIMPE****Razón Social:** SARVIMPORT S.A. ACABADOS DE LA CONSTRUCCION**Dirección:****Fecha Emisión:** 25/07/2025**RUC/CI:** 1791831527001**Teléfono:****Correo:** a95nto@gmail.com

Código Principal	Cantidad	Descripción	Detalles Adicionales	Precio Unitario	Descuento	Total
Serv-002	1.00	Servicios profesionales IVA		500.00	\$0.00	\$500.00

Información Adicional

Descripción Avaluo Coactivo No.ISSPOL-COA-073-2024

Formas de pago

Otros con Utilización del Sistema Financiero \$575.00 0 días

Subtotal Sin Impuestos:	\$500.00
Subtotal 15%:	\$500.00
Subtotal 5%:	\$0.00
Subtotal 0%:	\$0.00
Subtotal No Objeto IVA:	\$0.00
Descuentos:	\$0.00
ICE:	\$0.00
IVA 15%:	\$75.00
IVA 5%:	\$0.00
Servicio %:	\$0.00
Valor Total:	\$575.00

