Quito, 29 de octubre 2025
Oficio NUNAPMG-010-2025

Abg. Carlos Zaquinaula
Jede 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-051-2024, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

1. Informe pericial de la casa DOSCIENTOS DOS, Planta baja (incluye Acceso/jardín y Patio Lav/sec.) alícuota 0,57510% que forman parte del Conjunto Residencial Jardines de Ninallacta, Manzana III, del ÁREA DOS, Sector UNO, del Plan Ciudad Quitumbe (Nina Llacta), situado en la parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE. – Casa 203 en una longitud de catorce metros con cuarenta centímetros; SUR. – Casa 201 en una longitud de catorce metros y cuarenta centímetros; ESTE. – Casa 199 en una longitud de seis metros; y, OESTE. – Acera Peatonal comunal Pasaje A en una longitud de seis metros. La superficie total del bien inmueble es de ciento once metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados.

Por la atención al presente, reciba mi agradecimiento.

Atentamente,

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

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL PROCESO

Remate Judicial	**ISSPOL**
PROCESO COACTIVO	Nro. ISSPOL-COA-051-2024
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 2024
Dirección de contacto	Juan Alzuro y Av. G.
Teléfono de contacto	0984497684
Fecha de Inspección	23/10/2025
Plazo	5 días
Depositario Judicial	Abg. Antonella Naranjo

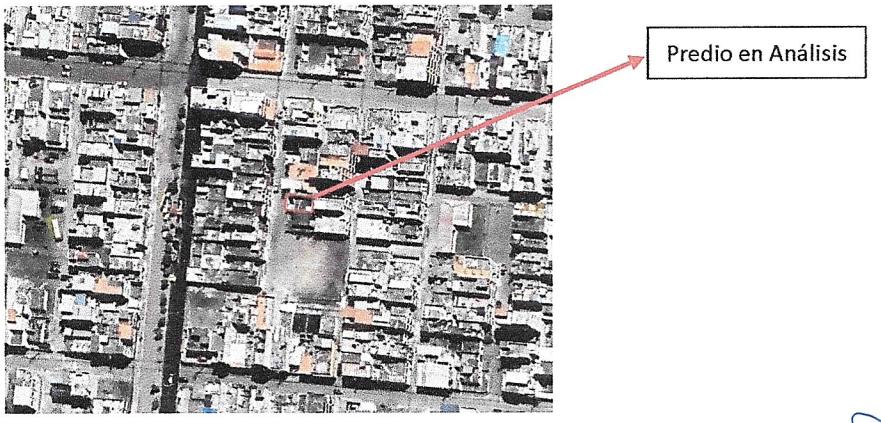
2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Embargo de la CASA DOSCIENTOS DOS, Planta baja (incluye Acceso/jardín y Patio Lav/sec.) alícuota 0,57510% que forman parte del Conjunto Residencial Jardines de Ninallacta, Manzana III, del ÁREA DOS, Sector UNO, del Plan Ciudad Quitumbe (Nina Llacta), situado en la parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.** – Casa 203 en una longitud de catorce metros con cuarenta centímetros; **SUR.** – Casa 201 en una longitud de catorce metros y cuarenta centímetros; **ESTE.** – Casa 199 en una longitud de seis metros; y, **OESTE.** – Acera Peatonal comunal Pasaje A en una longitud de seis metros. La superficie total del bien inmueble es de ciento once metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados.

Cuadro de Alícuota y Áreas Casa 10		
Denominación	**Alícuota**	**M2**
Alícuota Total Casa 202	0.57510%	86,40 m2

Tabla No.1 – Cuadro de alícuotas y áreas
Referencia: Escritura de la propiedad.

- **Ubicación – Localización**



Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

Imagen No. 1 – Ubicación del predio
Referencia: Google Maps.

a) **Coordenadas de localización**
X/ESTE 772007,44; Y/NORTE 772007,44

b) **Uso del suelo:** Habitacional.

c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Av. Rumichaca Ñan y Pasaje S41.

d) **Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer orden, en un sector residencial y comercial.

e) **Datos Catastrales:** Propietario: PROAÑO CADENA CRISTIAN HOMERO **Predio**: Urbano, **Número de predio**: 1250053

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:

- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3652472
- Informe de Regulación Metropolitana, Municipio Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, se realizó una visita al bien inmueble el día 24 de octubre de 2025, con la presencia de la parte actora y sus respectivos abogados en donde se pudo determinar la ubicación, características y entorno de este, se adjuntan fotos en la memoria fotográfica.

4. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

a) El lote del terreno se encuentra ubicado en el sector Ninallacta, parroquia Quitumbe, el componente estructurante es suelo urbano, el componente urbanístico es residencial, cuenta con servicios básicos, al lote del terreno se accede a través de la Av. Rumichaca Ñan y Pasaje S41.

b) El bien inmueble, actualmente se encuentra en uso.

c) De acuerdo con el certificado de gravamen número 3652472 el bien inmueble, según escritura pública otorgada el ONCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, ante el Notario QUINCUAGÉSIMO NOVENO del cantón Quito, Doctor Eduardo Villagomez Vargas en la cual consta que los cónyuges CRISTIAN HOMERO PROAÑO CADENA y CRISTINA ELIZABETH CULQUI ESCUDERO, por sus propios derechos, para garantizar al INSTITUTO DE SEGURIDAD

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, constituyen la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA. QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: El área de terreno del bien inmueble es de: 111,84 m2 y de construcción es de: 48,00 m2. Los acabados de la propiedad son: acabados bajos, es una construcción de hormigón armado de un piso, el estado de conservación de la casa es regular.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS GENERALES CASA 202: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Casa 203; **SUR.** – Casa 201; **ESTE.** – Casa 199; y, **OESTE.** – Acera Peatonal comunal Pasaje A.

CUADRO DE LINDEROS CASA 10B		
Orientación	**Long. (m)**	**Colindante**
Norte	14,40 m	Casa 203
Sur	14,40 m	Casa 201
Este	6,00 m	Casa 199
Oeste	6,00 m	Acera Peatonal Comunal Pasaje A

Tabla No.3 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

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-casa-en-venta-la-ecuatoriana-146568806.html	77,00 m2	77,00 m2	55.000,00$	8 AÑOS	
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-la-ecuatoriana-147182533.html	112,50 m2	100,50 m2	55.000,00$	11 AÑOS	
A3	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-de-casa-en-conjunto-chillogallo-ips-0171-147360194.html	78,60 m2	78,60 m2	43.000,00$	20 AÑOS	

Tabla No.5 - Cuadro de antecedentes
Referencia: visita in-situ y búsqueda en página web plusvalía.com.

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

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-casa-en-venta-la-ecuatoriana-146568806.html	77,00	77,00	55,000,00$	8	¡Casa en Venta en La Ecuatoriana: Excelente Ubicación, Gran Oportunidad! Vive cerca de todo, con comodidad y accesibilidad en un hogar listo para ti.
	Ubicación	Calle Germánico Jarrin		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				714,29 $/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				**178,57 $/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-casa-en-venta-la-ecuatoriana-147182533.html	112,50	100,50	55.000,00$	11	¡Casa en Venta en La Ecuatoriana: Excelente Ubicación, Plusvalía Asegurada y Todo a tu Alcance! Vive en una de las zonas más buscadas de Quito, donde la comodidad y el crecimiento van de la mano. Esta casa te ofrece alta plusvalía, acceso inmediato a transporte, centros comerciales, servicios médicos y más, todo a solo minutos de distancia. Ideal para inversionistas o familias que buscan conectividad y oportunidades comerciales en un sector en constante desarrollo.
	Ubicación	Calle Germánico Jarrín		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				488,88 $/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				**122,22 $/m2**			

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

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-venta-de-casa-en-conjunto-chillogallo-ips-0171-147360194.html	78,60	78,60	43.000,00$	0	- **Año de construcción:** 2005 - **Área construida:** 78.60 m² - Sala - Comedor - Cocina con muebles bajos - 2 habitaciones sin closet - 1 baño completo - Patio - Área de lavado y secadero - Parqueadero comunal
	Ubicación	Chillogallo, Santa Bárbara		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				547,07 $/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				**136,77 $/m2**			

4.5. DELIMITACIÓN DEL VALOR DE M2 DE LOS ANTECEDENTES

SOLO TERRENOS

ANTECEDENTE	A1	
REFERENCIA	Inmobiliaria No.1	
VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	77,00	m2
Precio Anunciado	13.750,00	dolares
Precio de venta	13.750,00	dolares
VALOR M2	**178,57**	**C/M2**

ANTECEDENTE	A2	
REFERENCIA	Inmobiliaria No. 2	
VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	112,50	m2
Precio Anunciado	13.750,00	dolares
Precio de venta	13.750,00	dolares
VALOR M2	**122,22**	**C/M2**

ANTECEDENTE	A3	
REFERENCIA	Inmobiliaria No. 3	
VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	78,60	m2
Precio Anunciado	10.750,00	dolares
Precio de venta	10.750,00	dolares
VALOR M2	**136,77**	**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.
- Para determinar el valor del terreno, aplicamos la fórmula 75 - 25, en la cual el 75% corresponde al valor de la construcción y el 25% al valor del terreno.

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

4.6. FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN GENERAL			
ENTORNO MACRO		**SITUACIÓN INMUEBLE**	
Situaccion 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	1,05
Demanda por la zona	1,00	Servicios Públicos	1,00
Calidad de Servicios publicos	1,00		
Estrato social	1,00	**FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN**	**1,05**
Proceso de filtracion	1,00		
Centros comerciales cercanos	1,00		
Servicios complementarios	1,00		

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

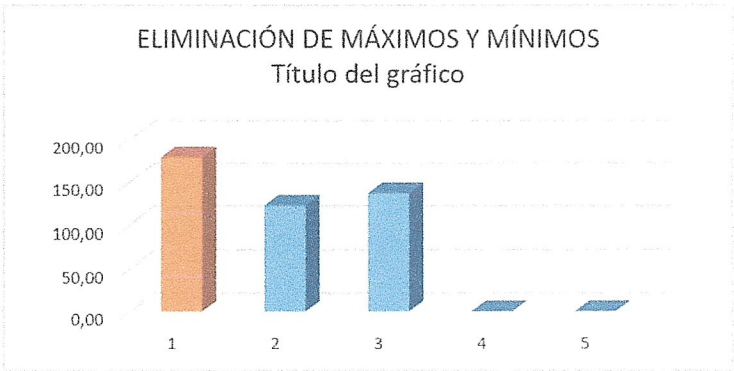
BAREMO — HOMOLOGACIÓN

CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR											
CONCEPTO				Puntuación Lotes				Sub totales			
ENTORNO URBANÍSTICO	Coeficientes	Calificación	COEFICIENTE %	Calificación sobre 1 Antecedentes				Peso x calificación			
				A1	A2	A3	Lote Avaluar	A1	A2	A3	LOTE A EVALUAR
Forma	1.00 a 0.98	1	0,125	1	1	1	1	0,125	0,125	0,125	0,125
Regular				x	x	x	x				
Irregular											
Muy Irregular											
Topográficos	1.00 A 0.96	1	0,125	1	1	1	1	0,125	0,125	0,125	0,125
Plana				x	x	x	x				
Pendiente Leve											
Pendiente Media											
Pendiente Fuerte											
Tipo de riesgos	1.00 a 0.70	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	1.00 a 0.95	1	0,125	0,99	0,99	0,99	0,99	0,124	0,124	0,124	0,124
Esquinero	1.00										
Intermedio	0.99			x	x	x	x				
Interior	0.95										
En cabecera	1.00										
En pasaje	0.97										
Manzanero	1.00										
Servicios Extras	1.00 a 0.96	1	1	1	1	1	1	1,000	1,000	1,000	1,000
BBQQ											
Hidromasaje											
Gym.											
Sala Comunal											
Cancha de -basquet											
Guardianía											
Área Verde											
Superficie	1.00 a 0.94	1	0,125	0,99	0,99	0,99	0,99	0,124	0,124	0,124	0,124
1.00 - 50	1.00										
50 - 250	0.99			x	x	x	x				
250 -500	0.98										
500-1000	0.97										
1000-2500	0.96										
2500 -5000	0.95										
5000	0.94										
Infraestructura complementaria	1.00 A 0.93	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	1.00 A 0.88	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	7,98	7,98	7,98	7,98	1,873	1,873	1,873	1,873
PRECIOS CONOCIDOS				178,57	122,22	136,77		**178,571**	**122,222**	**136,768**	**145,854**

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

4.8. HOMOLOGACIÓN

	HOMOLOGACIÓN				
	A1	A2	A3	0	0
VALOR x m2	178,57	122,22	136,77	0,00	0,00



ANTECEDENTES A COMPARAR	178,57	122,22	136,77	0,00	0,00
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	145,85				
ÁREA TERRENO AVALUAR	111,84				
VALOR TERRENO AVALUAR	16.312,32				

4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 1 piso	
Planta baja	48,00	m2
TOTAL CONSTRUCCIÓN	48,00	m2
Costo Directo	450,00	m2
Factor Multiplificador	1,20	Tabla
Costo de la Construccion	540,00	c/m2
Costo construcción nueva	25.920,00	
Edad	18	años
Vida Util	65	años
Estado conservación	2,00	Bueno
K	1,00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	27,69	%
D	19,99	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f´c
Valor Usado	21.153,10	

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

VALOR CONSTRUCCIÓN	**21.153,10**	

VALOR CONSTRUCCIONES	21.153,10

4.10. VALOR DEL INMUEBLE

RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2		m2	TOTAL
VALOR TERRENO	145,85	$/m2	111,50	16.262,72
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 2 pisos)	440,69	$/m2	48,00	21.153,10
SUMA DE VALORES FÍSICOS				37.415,83
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				1,05
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL				39.286,62
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO				
SON	**TREINTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS, CON SESENTA Y DOS CENTAVOS.**			

4.11. ROL FOTOGRÁFICO

Fachada Principal del Inmueble

Fachada Principal del Inmueble 2

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

Cerramiento Exterior Inmueble

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA

Para realizar el avaluó 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:
TREINTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS, CON SESENTA Y DOS CENTAVOS.
39.286,62$ dólares americanos.

-

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-051-2024,** 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.

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684

Cabo Segundo Jhonny Stalin Flores Cuichan C.C. 1724497522 Testigo del Avalúo	Abg. Antonella Naranjo C.C. 1724594856 Depositario Judicial
Arq. Paola Morales Gutiérrez C.C. 0503375826 Código de perito 18280428.	

Quito - Latacunga arqpaola.morales@gmail.com + 593984497684