

Quito, 15 de enero 2026
Oficio NUNAPMG-001-2026

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. Nro. ISSPOL-COA-137-2025, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

- Embargo de la Casa Dos, Circulación Peatonal Alícuota parcial 1.2251%, Estacionamiento Alícuota parcial 1.9733%, Patio Posterior Alícuota parcial 1.9537%, Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor) Alícuota Parcial 4.5828%, Planta Alta (Dormitorios) Alícuota parcial 5.4295%, Cajón de Gradas Alícuota parcial 0.7662%, Estudio Alícuota parcial 1.2071%, Área de Lavado y Secado Alícuota parcial 0.6763%, Terraza Accesible Alícuota parcial 2.7849%, Alícuota Total 20.5989%, que forman parte del Proyecto "Conjunto Residencial Primavera III", construido sobre el Lote de terreno signado con el número veintisiete (27), en la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Rural Asociación de profesores de la Escuela Politécnica Nacional, situado en la parroquia Conocoto del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Por la atención al presente, reciba mi agradecimiento.

Atentamente,



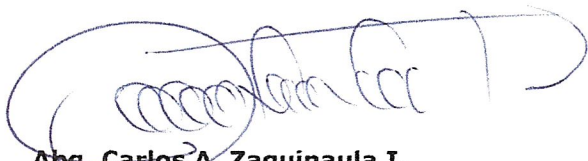
Arq. Paola Morales Gutiérrez

C.I. 0503375826

Código de perito 18280428.

Acta de posesión de perito evaluador

A los nueve días del mes de enero de dos mil veintiséis, siendo las quince horas, en la dirección: Conjunto Residencial Primavera III, ubicado en la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Rural Asociación de Profesores de la Escuela Politécnica Nacional, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha, acude la perito evaluadora Arq. Paola Alexandra Morales Gutiérrez, portadora de la cédula de ciudadanía número 0503375826, perito evaluadora acreditada por el Consejo de la Judicatura, bajo el certificado de calificación de perito de la Función Judicial No. 18280428 y calificación de perito-avaluador de la Superintendencia de Bancos Reg. Nro. PVQ-2024-02506/SB-DTL-2024-0979, a fin de posesionarse en el cargo para realizar el avalúo del bien inmueble consistente en PREDIO 3707836. CASA 2: CIRCULACIÓN PEATONAL alícuota parcial 1.2251%, ESTACIONAMIENTO alícuota parcial 1.9733%, PATIO POSTERIOR alícuota parcial 1.9537%, PLANTA BAJA (SALA-COCINA-COMEDOR) alícuota parcial 4.5828%, PLANTA ALTA (DORMITORIOS) alícuota parcial 5.4295%, CAJÓN DE GRADAS alícuota parcial 0.7662%, ESTUDIO alícuota parcial 1.2071%, ÁREA DE LAVADO Y SECADO alícuota parcial 0.6763%, TERRAZA ACCESIBLE alícuota parcial 2.7849%, ALÍCUOTA TOTAL: 20.5989%; que forma parte del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA III", construido sobre el lote de terreno signado con el número veintisiete (27), en la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Rural Asociación de Profesores de la Escuela Politécnica Nacional, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha; en cumplimiento de lo dispuesto en la providencia de fecha 07 de enero de 2026, a las 10h22, dictada dentro del procedimiento coactivo Nro. ISSPOL-COA-137-2025. A la presente diligencia acude la depositaria judicial encargada del bien inmueble Abg. Antonella Fernanda Naranjo Montoya, quien se encargará de receptar la firma de la perito evaluadora en la presente acta, en dos ejemplares de igual tenor; uno que deberá agregarse al expediente y otro, que se entregará a la perito para su constancia.



Abg. Carlos A. Zaquinaula I.
JEFE DE COACTIVAS / EMPLEADO RECAUDADOR



Arq. Paola A. Morales Gutiérrez
PERITO AVALUADOR



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**

FACTURA

No.001-003-000000057

Número de Autorización:

1501202601050337582600120010030000000577706966713

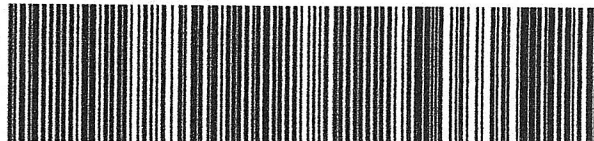
Fecha y hora de Autorización:

15/01/2026 22:40:27

Ambiente: PRODUCCION

Emisión: NORMAL

Clave de Acceso:



1501202601050337582600120010030000000577706966713

Razón Social: German Fernando Caceres del Salto

Dirección:

Fecha Emisión: 15/01/2026

RUC/CI: 0201922036

Teléfono:

Correo: a95nto@gmail.com

Código Principal	Cantidad	Descripción	Detalles Adicionales	Precio Unitario	Descuento	Total
Serv-002	1.00	Servicios profesionales IVA		300.00	\$0.00	\$300.00

Información Adicional

Descripción	Embargo de la Casa Dos, Circulación Peatonal Alícuota parcial 1.2251%, Estacionamiento Alícuota parcial 1.9733%, Patio Posterior Alícuota parcial 1.9537%, Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor) Alícuota Parcial 4.5828%, Planta Alta (Dormitorios) Alícuota parcial 5.4295%, Cajón de Gradass Alícuota parcial	Subtotal Sin Impuestos:	\$300.00
		Subtotal 15%:	\$300.00
		Subtotal 5%:	\$0.00
		Subtotal 0%:	\$0.00
		Subtotal No Objeto IVA:	\$0.00
		Descuentos:	\$0.00
		ICE:	\$0.00
		IVA 15%:	\$45.00
		IVA 5%:	\$0.00
		Servicio %:	\$0.00
		Valor Total:	\$345.00
Descripción	0.7662%, Estudio Alícuota parcial 1.2071%, Área de Lavado y Secado Alícuota parcial 0.6763%, Terraza Accesible Alícuota parcial 2.7849%, Alícuota Total 20.5989%, que forman parte del Proyecto "Conjunto Residencial Primavera III", construido sobre el Lote de terreno signado con el número veintisiete		
Descripción	(27), en la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Rural Asociación de profesores de la Escuela Politécnica Nacional, situado en la parroquia Conocoto del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)		

Formas de pago

Otros con Utilización del Sistema Financiero	\$345.00	0 días
--	----------	--------

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL PROCESO

Remate Judicial	ISSPOL
PROCESO COACTIVO	Nro. ISSPOL-COA-137-2025
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	30 de diciembre de 2027
Dirección de contacto	Juan Alzuro y Av. G.
Teléfono de contacto	0984497684
Fecha de Inspección	09/01/2026
Plazo	5 días
Depositario Judicial	Abg. Antonella Naranjo

2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Embargo de la Casa Dos, Circulación Peatonal Alícuota parcial 1.2251%, Estacionamiento Alícuota parcial 1.9733%, Patio Posterior Alícuota parcial 1.9537%, Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor) Alícuota Parcial 4.5828%, Planta Alta (Dormitorios) Alícuota parcial 5.4295%, Cajón de Gradas Alícuota parcial 0.7662%, Estudio Alícuota parcial 1.2071%, Área de Lavado y Secado Alícuota parcial 0.6763%, Terraza Accesible Alícuota parcial 2.7849%, Alícuota Total 20.5989%, que forman parte del Proyecto "Conjunto Residencial Primavera III", construido sobre el Lote de terreno signado con el número veintisiete (27), en la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Rural Asociación de profesores de la Escuela Politécnica Nacional, situado en la parroquia Conocoto del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Cuadro de Alícuota Casa 2		
Denominación	Alícuota	Área
Circulación Peatonal	1.2251%	14,31 m2
Estacionamiento	1.9733%	23,05 m2
Patio Posterior	1.9537%	22,82 m2
Planta Baja	4.5828%	53,53 m2
Planta Alta	5.4295%	63,42 m2
Cajón de Gradas	0.7662%	8,95 m2
Estudio	1.2071%	14,10 m2
Área de Lavado y Secado	0.6763%	7,89 m2
Terraza Accesible	2.7849%	32,53 m2
Alícuota Total	20.5989%	240.61 m2

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

Área de Construcción Cubierta Casa 2		
Denominación	Alícuota	Área
Planta Baja	4.5828%	53,53 m2
Planta Alta	5.4295%	63,42 m2

Cajón de Gradas	0.7662%	8,95 m2
Estudio	1.2071%	14,10 m2
Área de Lavado y Secado	0.6763%	7,89 m2
Terraza Accesible	2.7849%	32,53 m2
Área Cubierta Total	15.4168%	180,42 m2

Tabla No.2 – Cuadro de alícuotas y áreas
Referencia: Escritura de la propiedad.

Área de Construcción Abierta Casa 2		
Denominación	Alícuota	Área
Circulación Peatonal	1.2251%	14,31 m2
Estacionamiento	1.9733%	23,05 m2
Patio Posterior	1.9537%	22,82 m2
Alícuota Total	5.1521%	60.18 m2

Tabla No.3 – Cuadro de alícuotas y áreas
Referencia: Escritura de la propiedad.

- **Ubicación – Localización**



Predio en Análisis

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

- Coordenadas de localización**
X/ESTE 779033,27; Y/NORTE 9965324,63
- Uso del suelo:** Habitacional.
- Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Calle Carlos Khon.
- Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer y segundo orden, en un sector residencial.

M.

e) **Datos Catastrales:**

Propietario: CACERES DEL SALTO GERMAN FERNANDO **Predio:** Urbano, Número de predio: 3707836

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:

- Escritura Pública de Compraventa otorgada por: Fernando Patricio Borja Moya a favor de: German Fernando Caceres del Salto y Sra.
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 4252019
- Informe de Regulación Metropolitana, Municipio Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, se realizó una visita al bien inmueble el día 09 de enero de 2026, con la presencia de la parte actora 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 Escuela Politécnica, parroquia Conocoto, dentro del "Conjunto Residencial Primavera III". 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 Calle Carlos Kohn.
- b) El bien inmueble, actualmente no se encuentra en uso.
- c) De acuerdo con el certificado de gravamen número 4252019 el bien inmueble, según escritura pública otorgada el VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, ante la Notaria CUARTA del cantón Quito, en la cual consta que los señores GERMAN FERNANDO CACERES DEL SALTO y MARÍA BELEN BERNAL OTAVALO, casados entre sí, por sus propios derechos en calidad de deudores, para garantizar al INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, constituyen HIPOTECA ABIERTA. QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: La casa Dos se encuentra declarada en propiedad horizontal, el área general del terreno en el que se encuentra la Casa Dos es de: 808,48 m². La alícuota que le corresponde a la casa dos es de: 20.5989%. Los acabados de la propiedad son: acabados medios, es una construcción de hormigón armado de tres pisos incluido terraza accesible, el estado de conservación de la casa es intermedio.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS SINGULARES CIRCULACIÓN PEATONAL: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor); **SUR.** – Circulación Peatonal Comunal; **ESTE.** – Circulación Peatonal-Casa 3; y, **OESTE.** – Circulación Peatonal-Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS CIRCULACIÓN PEATONAL		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,34 m	Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor)
Sur	1,68 m	Circulación Peatonal Comunal
Este	0,80 m	Circulación Peatonal-Casa 3
Oeste	6,23 m	Circulación Peatonal-Casa 1

Tabla No.4 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES ESTACIONAMIENTO: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Peatonal; **SUR.** – Circulación Peatonal Comunal; **ESTE.** – Estacionamiento-Casa 3; y, **OESTE.** – Acera Circulación Peatonal.

CUADRO DE LINDEROS SINGULARES ESTACIONAMIENTO		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	4,68 m	Circulación Peatonal
Sur	6,06 m	Circulación Peatonal Comunal
Este	6,94 m	Estacionamiento-Casa 3
Oeste	6,94 m	Acera Circulación Peatonal

Tabla No.5 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES PATIO POSTERIOR: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Propiedad Particular; **SUR.** – Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor); **ESTE.** – Patio Posterior-Casa 3; y, **OESTE.** – Patio Posterior-Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS PATIO POSTERIOR		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,34 m	Propiedad Particular
Sur	6,34 m	Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor)
Este	8,78 m	Patio Posterior-Casa 3
Oeste	6,30 m	Patio Posterior-Casa 1

Tabla No.6 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES PLANTA BAJA (SALA-COCINA-COMEDOR): De los siguientes linderos: **NORTE.** – Patio Posterior; **SUR.** – Circulación Peatonal; **ESTE.** – Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor)-Casa 3; y, **OESTE.** – Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor)-Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS PLANTA BAJA (SALA-COCINA-COMEDOR)		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,34 m	Patio Posterior
Sur	4,06 m	Circulación Peatonal
Este	8,76 m	Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor)-Casa 3
Oeste	8,09 m	Planta Baja (Sala-Cocina-Comedor)-Casa 1

Tabla No.7 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES PLANTA ALTA (DORMITORIO): De los siguientes linderos: **NORTE.** – Patio Posterior; **SUR.** – Vacío Estacionamiento; **ESTE.** – Planta Alta (Dormitorio) - Casa 3; y, **OESTE.** – Planta Alta (Dormitorio) – Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS PLANTA ALTA (DORMITORIO)		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,34 m	Patio Posterior
Sur	4,06 m	Vacío Estacionamiento
Este	10,11 m	Planta Alta (Dormitorio) - Casa 3
Oeste	9,67 m	Planta Alta (Dormitorio) – Casa 1

Tabla No.8 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES CAJÓN DE GRADAS: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Estudio; **SUR.** – Vacío Circulación Peatonal; **ESTE.** – Terraza Accesible; y, **OESTE.** – Cajón de Gradas – Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS CASA 10B		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,30 m	Estudio
Sur	1,68 m	Vacío Circulación Peatonal
Este	2,71 m	Terraza Accesible
Oeste	2,71 m	Cajón de Gradas – Casa 1

Tabla No.9 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES ESTUDIO: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío Patio Posterior; **SUR.** – Cajón de Gradas; **ESTE.** – Área de lavado y secado; y, **OESTE.** – Estudio – Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS SINGULARES ESTUDIO		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,30 m	Vacío Patio Posterior
Sur	3,50 m	Cajón de Gradas
Este	2,59 m	Área de lavado y secado

Oeste	4,27 m	Estudio – Casa 1
-------	--------	------------------

Tabla No.10 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES ÁREA DE LAVADO Y SECADO: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío Patio Posterior; **SUR.** – Vacío Circulación Peatonal; **ESTE.** – Terraza Accesible; y, **OESTE.** – Cajón de gradas – Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS ÁREA DE LAVADO Y SECADO		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,05 m	Vacío Patio Posterior
Sur	3,05 m	Terraza Accesible
Este	2,59 m	Terraza Accesible
Oeste	2,59 m	Estudio

Tabla No.11 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

LINDEROS SINGULARES TERRAZA ACCESIBLE: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Área de lavado y secado; **SUR.** – Vacío Estacionamiento; **ESTE.** – Terraza Accesible – Casa 3; y, **OESTE.** – Terraza Accesible – Casa 1.

CUADRO DE LINDEROS TERRAZA ACCESIBLE		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,05 m	Área de lavado y secado
Sur	4,66 m	Vacío Estacionamiento
Este	7,52 m	Terraza Accesible – Casa 3
Oeste	2,70 m	Terraza Accesible – Casa 1

Tabla No.12 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.

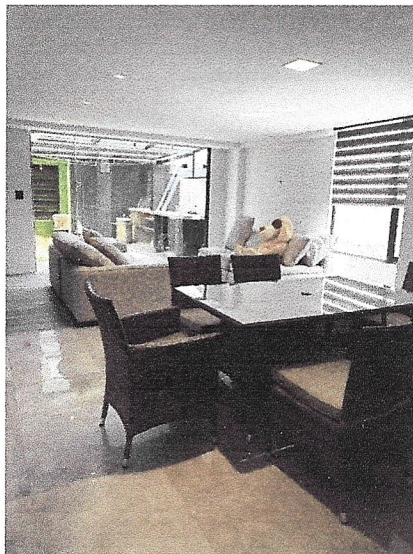
4.4. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN DE ANTECEDENTES

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.

No.	Propietario	Teléfono	Características de los antecedentes				
			Área total	Área construcción	Precio Anunciado	Años de construcción	Observaciones
A1	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-en-venta-hermosa-y-amplia-casa-moderna-ubicada-en-la-143809789.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30	177,00 m2	71,00 m2	130,000.00 \$	3 años	
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-con-basement-conocoto-la-moya-valle-de-147112999.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	177,00 m2	135,00 m2	107,6300.00 \$	N/A	
A3	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/proyecto/veuncain-casa-de-ensueno-en-	143,00 m2	143,00 m2	146,000.00 \$	N/A	

conocoto-valle-de-los-chillos-145777941.html

Tabla No.13 - Cuadro de antecedentes
Referencia: visita in-situ y búsqueda en página web plusvalía.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-en-venta-hermosa-y-amplia-casa-moderna-ubicada-en-la-143809789.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30	177,00	71,00	130,000,00 \$	3	En venta hermosa casa moderna, ubicada en Valle los Chillos, La Armenia, dentro de una urbanización. 3 años de antigüedad de la estructura, y un año de acabados. Consta de 2 plantas, y terraza en la última losa, Patio frontal y área para 2 estacionamientos, total de área construida cerrada 176.61 M2, abierta 70.40 M2. Distribución: PB.- acceso principal a la vivienda, sala comedor, cocina, baño social, bodega/despensa, área de BBQ, 2 garajes (uso como jardín con césped). Piso uno (primera planta alta) .- sr accede por gradas internas, 2 Dormitorios, un baño compartido, máster con baño privado. Piso 2 (segunda palabra alta).- área de máquinas cerrada y terraza..
	Ubicación	La Armenia		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				734,46 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				146,89 \$/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-con-basement-conocoto-la-moya-valle-de-147112999.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	177,00	135,00	107,630.00 \$	0	Casa en venta Conocoto La Moya \$107.630 135 m² de construcción Distribución: PLANTA DE INGRESO nivel intermedio: Sala y comedor con excelente iluminación Cocina moderna con muebles altos y bajos Baño social.
	Ubicación	Calle Julio Moreno y Juan Montalvo		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				608,08 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				121.62 \$/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/proyecto/veuncain-casa-de-ensueno-en-conocoto-valle-de-los-chillos-145777941.html	143,00	143,00	146,000.00\$	0	El Conjunto más lindo de Los Chillos Constructora Mendoza Peña, la constructora de grandes proyectos en Los Chillos.
	Ubicación	Calle Vicente Ramón Roca y Miguel Riofrio		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				1020,98 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				204,20 \$/m2			

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	177,00	m2	Area de terreno	112,50	m2	Area de terreno	78,60	m2
Precio Anunciado	26.000,00	dolares	Precio Anunciado	13.750,00	dolares	Precio Anunciado	10.750,00	dolares
Factor Fuente	2%		Factor Fuente	2%		Factor Fuente	2%	
Precio de venta	25.480,00	dolares	Precio de venta	13.475,00	dolares	Precio de venta	10.535,00	dolares
VALOR M2	143,95	C/M2	VALOR M2	119,78	C/M2	VALOR M2	134,03	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 80 - 20, en la cual el 80% corresponde al valor de la construcción y el 20% al valor del terreno.

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	1,05	Venta	1,05
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		
Estrato social	1,00	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	1,10
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	1.00 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											
Guardiania											
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											
Úneas 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				143.95	119.78	134.03		143.955	119.778	134.033	132.589

4.8. HOMOLOGACIÓN

HOMOLOGACIÓN					
	A1	A2	A3	0	0
VALOR x m2	143,95	119,78	134,03	0,00	0,00



ANTECEDENTES A COMPARAR	143,95	119,78	134,03	0,00	0,00
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	132,59				
ÁREA TERRENO AVALUAR	113,71				
VALOR TERRENO AVALUAR	15.076,64				

4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 3 pisos con terraza accesible	
Área Total	180,42	m2
TOTAL CONSTRUCCIÓN	180,42	m2
Costo Directo	425,00	m2
Factor Multiplicador	1,30	Tabla
Costo de la Construcción	552,50	c/m2
Costo construcción nueva	99.682,05	
Edad	5	años
Vida Util	65	años
Estado conservación	2,50	Intermedia
K	1,00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	7,69	%
D	12,06	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f'c
Valor Usado	88.622,13	

VALOR CONSTRUCCIÓN	88.622,13	
---------------------------	------------------	--

VALOR CONSTRUCCIONES	88.622,13
-----------------------------	------------------

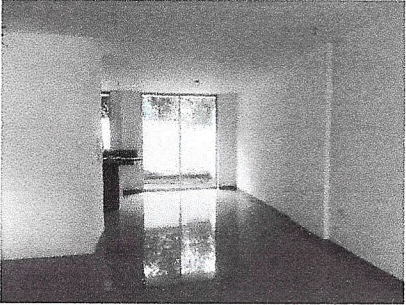
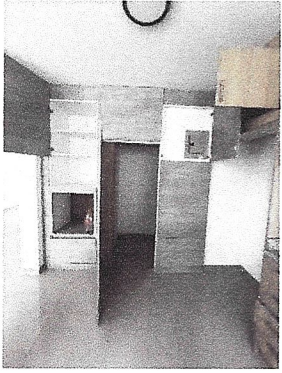
VALOR FÍSICO OBRAS ADICIONALES				
DENOMINACIÓN	U	CANT.	UNITARIO	PARCIAL
Estacionamiento	M2	23,05	25	576,25
Circulación Peatonal	M2	14,31	25	357,75
Patio Posterior	M2	22,82	25	570,5
VALOR OBRAS ADICIONALES				934,00

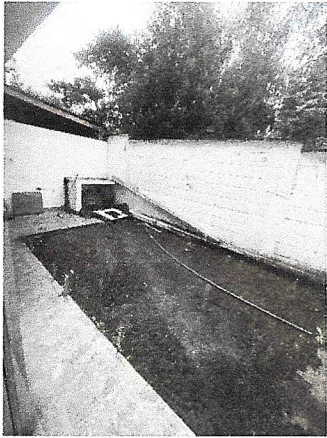
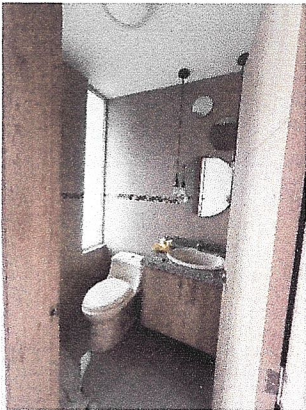
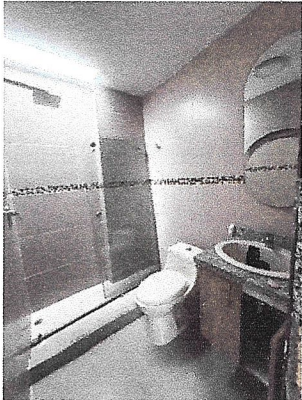
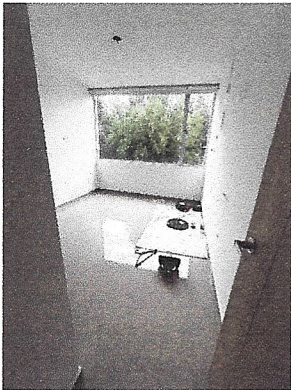
4.10. VALOR DEL INMUEBLE

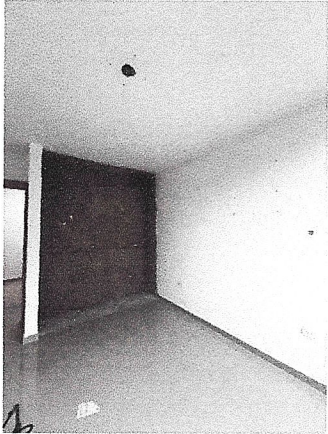
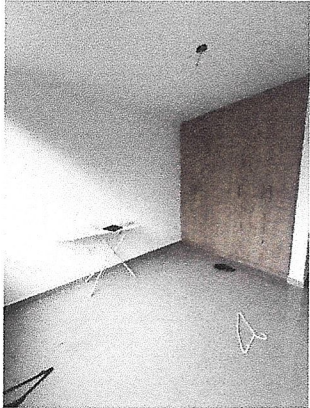
RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2		m2	TOTAL
VALOR TERRENO	132,59	\$/m2	113,71	15.076,64
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 2 pisos)	491,20	\$/m2	180,42	88.622,13
OBRAS ADICIONALES (Estacionamiento, Circulación peatonal y Patio posterior)				934,00
SUMA DE VALORES FÍSICOS				104.632,77
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				1,10
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL				115.357,63
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO				
SON	CIENTO QUINCE MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, CON SESENTA Y TRES CENTAVOS.			

4.11. ROL FOTOGRÁFICO

	
Ingreso Conjunto Primavera III	Fachada Principal Inmueble
	
Fachada Principal Inmueble	Sala de Estar
	
Cocina	Mobiliario Cocina y Alacena

	
Sin Accesorios de instalaciones Eléctricas	Patio Posterior
	
Baños Social	Circulación Vertical
	
Baño Compartido 2do Piso	Dormitorio 1

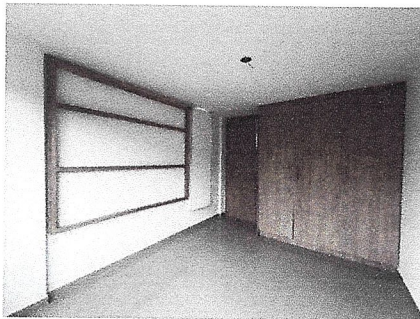
	
Señal de humedad Dormitorio 1	Espacio Armario Dormitorio 1
	
Dormitorio 2	Armario Dormitorio 2
	
Dormitorio 3	Pasillo / Walking Closet



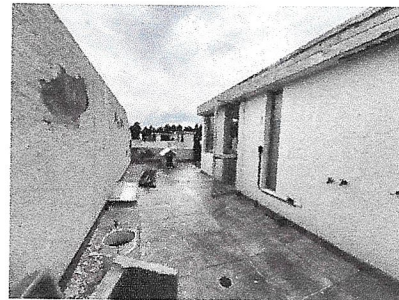
Dormitorio 4



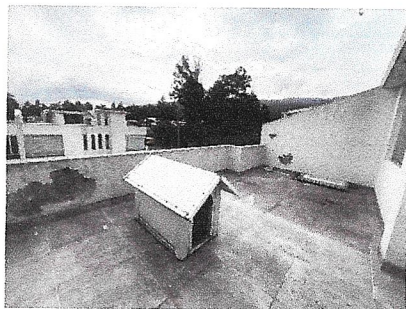
Señal de Humedad Dormitorio 4



Armario Dormitorio 4



Terraza Accesible



Terraza Accesible



Terraza 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

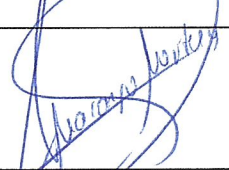
El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:

CIENTO QUINCE MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, CON SESENTA Y TRES CENTAVOS.

115.357,63\$ 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-137-2025**, 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.

	
Ing. Eduardo Aguirre C.C. 1719217950 Testigo del Avalúo	Abg. Antonella Naranjo C.C. 1724594856 Depositario Judicial
	
Arq. Paola Morales Gutiérrez C.C. 0503375826 Código de perito 18280428.	