

Abg. Carlos Zaquinaula

Jefe de Coactivas

INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

Presente. -

Ref.: Entrega de Informe Pericial.

De mi consideración:

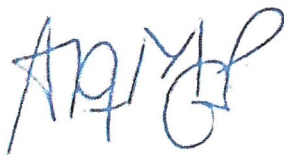
Por medio de la presente yo Arq. Paola Morales G. con cedula 0503375826, profesional designado mediante sorteo para realizar el avalúo de las siguientes propiedades, dentro del PROCESO COACTIVO Nro. ISSPOL-COA-011-2023, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

- Embargo de la Suite W139, Alícuota 0,040%, Y parqueadero E206 (PLAYA VERDE), Alícuota 0,05% que forman parte del Edificio Liga Deportiva Universitaria de Quito, situado en la parroquia Cotocollao del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE. – Suite W138 en una longitud de ocho metros con diez centímetros; SUR. – Suite W140 en una longitud de ocho metros y diez centímetros; ESTE. – Espacio libre en una longitud de dos metros y cuarenta centímetros; y, OESTE. – Deambulatorio en una longitud de dos metros y cuarenta centímetros. La superficie total del bien inmueble es de diecinueve metros cuadrados con veintitrés 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-011-2023
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	18/12/2025
Plazo	5 días
Depositario Judicial	Abg. Antonella Naranjo

2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Embargo de la Suite W139, Alícuota 0,040%, Y parqueadero E206 (PLAYA VERDE), Alícuota 0,05% que forman parte del Edificio Liga Deportiva Universitaria de Quito, situado en la parroquia Cotocollao del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.** – Suite W138 en una longitud de ocho metros con diez centímetros; **SUR.** – Suite W140 en una longitud de ocho metros y diez centímetros; **ESTE.** – Espacio libre en una longitud de dos metros y cuarenta centímetros; y, **OESTE.** – Deambulatorio en una longitud de dos metros y cuarenta centímetros. La superficie total del bien inmueble es de diecinueve metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados.

Cuadro de Alícuota y Áreas Casa 10		
Denominación	Alícuota	M2
Alícuota Suite W139	0.040%	19,23 m2
Alícuota Parqueadero E206	0.05%	25,00 m2

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

- **Ubicación – Localización**



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

- a) **Coordenadas de localización**
X/ESTE 779425,39; Y/NORTE 9988070,37
- b) **Uso del suelo:** Recreación y Deporte.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Av. John F. Kennedy y La Esperanza.
- 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.

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: 3693708

Adicionalmente, se realizó una visita al bien inmueble el día 18 de diciembre de 2025, con la presencia de la parte actora y demandado 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 la parroquia Cotocollao, el componente estructurante es suelo urbano, el componente urbanístico es recreación y deporte, cuenta con servicios básicos, al lote del terreno se accede a través de la Av. John F. Kennedy y Calle La Esperanza.
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra en uso.
- c) De acuerdo con el certificado de gravamen número 3693708 el bien inmueble, se halla inscrito la solicitud No. ISSPOL-2023-22, remitido por el SISTEMA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS (SINE), quien notifica con el OFICIO-COA-2022-094-OF, de 3 de abril del 2023, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, enviado por el señor Juez de la UNIDAD DE GESTIÓN DE COACTIVAS INSTITUCIONAL DEL ISSPOL, mediante el cual y dentro del juicio No. ISSPOL-COA-0011-2023, que sigue esa judicatura en contra de CONSTRUCTORA HIDROBO ESTRADA S.A. RUC: 1791190393001, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR de los bienes del coactivado (a).

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: El área del bien inmueble es de: 19,23 m² y de parqueadero es de: 25,00 m². Los acabados de la propiedad son: acabados medios, es una construcción de hormigón armado de un piso, el estado de conservación de la suite es óptimo.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS SINGULARES SUITE W139: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Suite W138; **SUR.** – Suite W140; **ESTE.** – Espacio Libre; y, **OESTE.** – Deambulatorio.

CUADRO DE LINDEROS CASA 10B		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	8,10 m	Suite W138
Sur	8,10 m	Suite W140
Este	2,40 m	Espacio Libre
Oeste	2,40 m	Deambulatorio

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

4.4. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN DE ANTECEDENTES

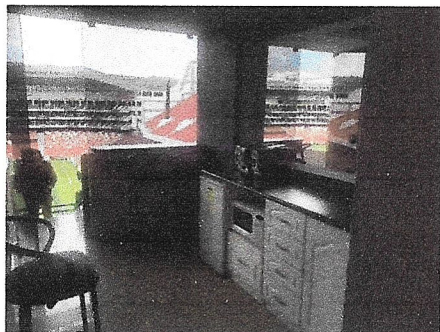
Para realizar el sistema comparativo de mercado, se procede a ubicar y analizar dos suites con características especiales y que se encuentran en venta dentro del Estadio Rodrigo Paz Delgado, a los cuales se les denomina antecedentes, encontrando en total 2 casos.

Características de los antecedentes							
No.	Propietario	Teléfono - Enlace	Área total	Área construcción	Precio Anunciado	Años de construcción	Observaciones
A1	Persona Natural	https://www.facebook.com/suite.estadio.liga.uio/?locale=es_LA	19,23 m2	19,23 m2	95.000,00\$	-	
A2	Persona Natural	https://www.facebook.com/marketplace/quito/?hoisted_items=945441534327380&locale=es_LA	19,23 m2	19,23 m2	100.000,00\$	-	

Tabla No.5 - 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	Persona Natural	https://www.facebook.com/suite.estadio.liga.uio/?locale=es_LA	19,23	19,23	95,000,00\$	0	¡Experimenta el lujo y la emoción en nuestra exclusiva suite en el corazón del Estadio de Liga Deportiva Universitaria de Quito! ✨ Esta es tu oportunidad de vivir la pasión por el fútbol desde la comodidad de un espacio elegante y moderno. 🌐 Disfruta de vistas privilegiadas del campo y redefine la manera en que vives el fútbol. 🏆 ✓ Tercer piso lado Suroriente ✓ 9 puestos ✓ 2 parqueaderos ✓ 1 baño 💰 PRECIO: \$95000
	Ubicación	Av. John F. Kennedy y Calle La Esperanza		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				4889,35 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				977,87 \$/m2			

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de const	Características de la propiedad

						rucción	
A2	Persona Natural	https://www.facebook.com/marketplace/quito/?hosted_items=945441534327380&locale=es_LA	19,23	19,23	100.000,00 \$	0	*Venta de suite en el estado del Rey de Copas del Ecuador* Quieres disfrutar de los partidos del eq
	Ubicación	Av. John F. Kennedy y Calle La Esperanza		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				5146,68 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				1029,33 \$/m2			

4.5. DELIMITACIÓN DEL VALOR DE M2 DE LOS ANTECEDENTES

SOLO TERRENOS

ANTECEDENTE A1			ANTECEDENTE A2		
REFERENCIA Inmobiliaria No.1			REFERENCIA Inmobiliaria No. 2		
VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	19,23	m2	Area de terreno	19,23	m2
Precio Anunciado	23.750,00	dolares	Precio Anunciado	25.000,00	dolares
Factor Fuente	3%		Factor Fuente	3%	
Precio de venta	23.037,50	dolares	Precio de venta	24.250,00	dolares
VALOR M2	1.198,00	C/M2	VALOR M2	1.261,05	C/M2

- Se tomó como referencia dos inmuebles 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.

4.6. FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN GENERAL			
ENTORNO MACRO		SITUACIÓN INMUEBLE	
Situación económica del país	1,00	Calle principal	1,00
Situación económica del sector	1,00	Zona de riesgo	1,00
SITUACIÓN 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 públicos	1,00		
Estrato social	1,00	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	1,00
Proceso de filtración	1,00		
Centros comerciales cercanos	1,00		
Servicios complementarios	1,00		



4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

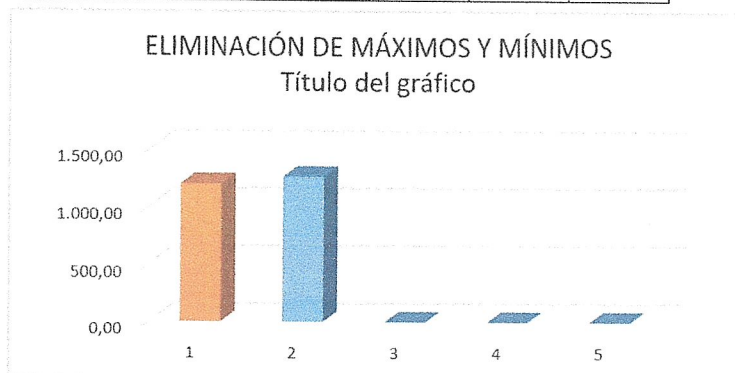
BAREMO

CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR									
CONCEPTO	Coeficientes	Calificación	COEFICIENTE %	Puntuación Lotes			Sub totales		
				Calificación sobre 1 Antecedentes			Peso x calificación		
				A1	A2	Lote Avaluar	A1	A2	LOTE A EVALUAR
ENTORNO URBANÍSTICO									
Forma	1.00 a 0.98	1	0,125	1	1	1	0,125	0,125	0,125
Regular				x	x	x			
Irregular									
Muy Irregular									
Topográficos	1.00 A 0.96	1	0,125	1	1	1	0,125	0,125	0,125
Plana				x	x	x			
Pendiente Leve									
Pendiente Media									
Pendiente Fuerte									
Tipo de riesgos	1.00 a 0.70	1	0,125	1	1	1	0,125	0,125	0,125
Deslaves									
Hundimientos									
Volcánico									
Inundaciones									
Movimiento de masas									
Quebradas									
Ninguna				x	x	x			
Localización	1.00 a 0.95	1	0,125	0,99	0,99	0,99	0,124	0,124	0,124
Esquinero	1.00								
Intermedio	0.99			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	1,000	1,000	1,000
BBQQ									
Hidromasaje									
Gym									
Sala Comunal									
Cancha de -basquet									
Guardanía									
Área Verde									
Superficie	1.00 a 0.94	1	0,125	0,99	0,99	0,99	0,124	0,124	0,124
1.00 - 50	1.00			x	x	x			
50 - 250	0.99								
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	0,125	0,125	0,125
Aceras									
Bordillos									
Líneas de Buses									
Recolección de basura									
Internet									
Vías									
Metro									
Servicios básicos	1.00 A 0.98	1	0,125	1	1	1	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	1,873	1,873	1,873
PRECIOS CONOCIDOS				1,198,00	1,261,05		1,197,998	1,261,050	1,229,524



4.8. HOMOLOGACIÓN

	HOMOLOGACIÓN				
	A1	A2	0	0	0
VALOR x m2	1.198,00	1.261,05	0,00	0,00	0,00



ANTECEDENTES A COMPARAR	1.198,00	1.261,05	0,00	0,00	0,00
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	1.229,52				
ÁREA TERRENO AVALUAR	44,23				
VALOR TERRENO AVALUAR	54.381,85				

4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 1 piso	
Planta baja	19,23	m2
TOTAL CONSTRUCCIÓN	19,23	m2
Costo Directo	800,00	m2
Factor Multiplicador	1,34	Tabla
Costo de la Construcción	1.072,00	c/m2
Costo construcción nueva	20.614,56	
Edad	28	años
Vida Útil	65	años
Estado conservación	1,00	Optima
K	1,00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	43,08	%
D	30,74	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f'c
Valor Usado	14.784,60	

VALOR CONSTRUCCIÓN	14.784,60
--------------------	-----------

VALOR CONSTRUCCIONES	14.784,60
----------------------	-----------

VALOR FÍSICO OBRAS ADICIONALES				
DENOMINACIÓN	U	CANT.	UNITARIO	PARCIAL
Parqueadero E206	m2	25	200	5000
VALOR OBRAS ADICIONALES				5.000,00

NOTA: El valor por metro cuadrado de la suite considera no solo el área útil privada, sino también la participación proporcional en las circulaciones verticales, ascensores con accesibilidad universal, accesos exclusivos, parqueaderos exclusivos y la estructura general del estadio, diseñada específicamente para este tipo de uso. En consecuencia, dicho valor responde a una valoración integral, acorde con las características y servicios asociados a la suite.

4.10. VALOR DEL INMUEBLE

RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2		m2	TOTAL
VALOR TERRENO	1.229,52	\$/m2	44,23	54.381,85
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 2 pisos)	768,83	\$/m2	19,23	14.784,60
Valores Físicos Obras Adicionales (Parqueadero)				5.000,00
SUMA DE VALORES FÍSICOS				74.166,45
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				1,00
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL				74.166,45
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO				
SON	SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS.			




4.11. ROL FOTOGRÁFICO



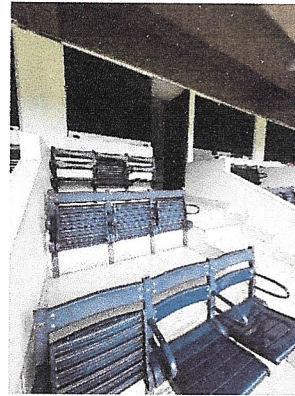
Baños Social



Área de Cocina 1



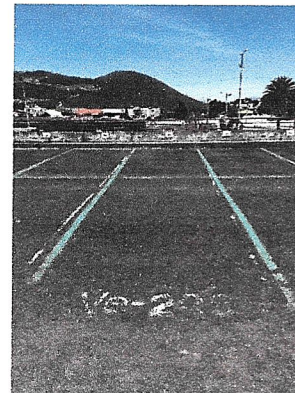
Área de Cocina 2



Área de Palcos



Parqueadero 1 E206



Parqueadero 2 E206

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.

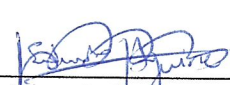
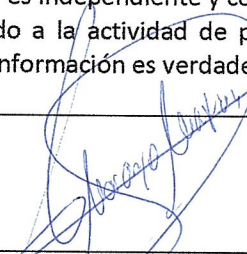
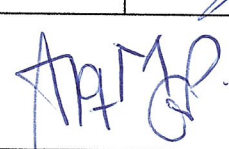
6. CONCLUSIÓN

El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:

SETENTA Y CUATRO MIL, CIENTO SESENTA Y SEIS, CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS.
74.166,45\$ 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-011-2023**, 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.	