

Quito, 06 de febrero 2026
Oficio NUNAPMG-002-2026

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. ISSPOL-COA-031-2024, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

Remate del Lote de terreno signado con el número Uno, de la manzana dieciocho, del Plan de Vivienda San Gregorio dentro del predio denominado El Bosque, situado en la parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, provincia de Cotopaxi. El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE. – Casa número dos de Zoila Raquel Cárdenas Cárdenas en la longitud de quince metros; SUR. – Calle Existente sin nombre en la longitud de quince metros con cincuenta y cinco centímetros; ESTE. – Industria Acero Cotopaxi S.A. en la longitud de nueve metros con setenta y siete centímetros; y, OESTE. – Pasaje número Once en la longitud de trece metros con ochenta y cinco centímetros. La superficie total del bien inmueble es de ciento setenta y siete metros cuadrados con nueve decímetros cuadrados.

Por la atención al presente, reciba mi agradecimiento.

Atentamente,



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

INFORME PERICIAL

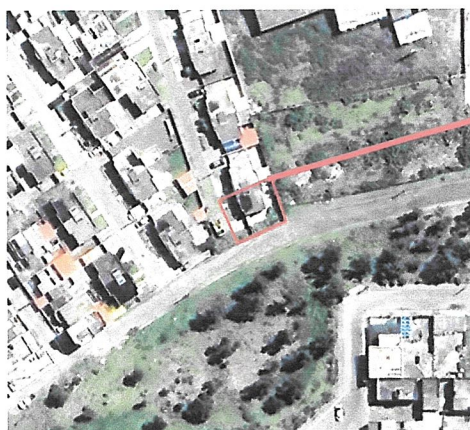
1. DATOS GENERALES DEL PROCESO

Remate Judicial	ISSPOL
PROCESO COACTIVO	Nro. ISSPOL-COA-031-2024
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	30 de diciembre de 2027
Dirección de contacto	Juan Alzuro y Av. G.
Teléfono de contacto	0984497684
Fecha de presentación del contacto	30/01/2026
Plazo	5 días
Depositario Judicial	Abg. Antonella Naranjo

2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Remate del Lote de terreno signado con el número Uno, de la manzana dieciocho, del Plan de Vivienda San Gregorio dentro del predio denominado El Bosque, situado en la parroquia Ignacio Flores, Cantón Latacunga, provincia de Cotopaxi. El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.** – Casa número dos de Zoila Raquel Cárdenas Cárdenas en la longitud de quince metros; **SUR.** – Calle Existente sin nombre en la longitud de quince metros y cincuenta y cinco centímetros; **ESTE.** – Industria Acero Cotopaxi S.A. en la longitud de nueve metros con setenta y siete centímetros; y, **OESTE.** – Pasaje número Once en la longitud de trece metros con ochenta y cinco centímetros. La superficie total del bien inmueble es de ciento setenta y siete metros cuadrados con nueve decímetros cuadrados.

- **Ubicación – Localización**



Predio en Análisis

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

- a) **Coordenadas de localización**
X/ESTE 765867,74; Y/NORTE 9894766,14
- b) **Uso del suelo:** Residencial.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Calle De los Avellanos y Del Aliso.
- d) **Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer orden, en un sector residencial.
- e) **Datos Catastrales:**
Propietario: CHASIQUIZA CASILLAS GUIDO VINICIO **Predio:** Urbano, **Área del terreno según la escritura:** 177,09 m2, **Clave Catastral:** 0501020107011010

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:

- CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTÉCA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR OTORGADA POR: GUIDO VINICIO CHASIQUIZA CASILLAS E IRENE MARLENE OCHOA CALLE., A FAVOR DE: INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL.
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Nro. de Inscripción: 2568
- Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), GADM del Cantón Latacunga.

Adicionalmente, se realizó una visita al bien inmueble el día 30 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 barrio Nintinicazo, parroquia Ignacio Flores, 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 De los Avellanos y Del Aliso, actualmente forma parte del Plan de Vivienda San Gregorio.
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra sin uso.
- c) De acuerdo con el certificado de gravamen con Nro. De Inscripción 2568 el bien inmueble, según escritura pública otorgada el DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, ante la Notaría PRIMERA del cantón Latacunga, Doctora María Fernanda Subía Loaiza en la cual consta que los cónyuges GUIDO VINICIO CHASIQUIZA CASILLAS Y IRENE MARLENE OCHOA CALLE, por sus propios derechos, para garantizar al INSTITUTO DE SEGURIDAD

SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, constituyen la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA. QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: El área del bien inmueble, es de: 177,09 m². Los acabados de la propiedad son: acabados medios, es una construcción de hormigón armado en dos pisos, el estado de conservación de la casa es Intermedia.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS GENERALES TERRENO UNO: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Casa número dos de Zoila Raquel Cárdenas Cárdenas; **SUR.** – Calle Existente sin nombre; **ESTE.** – Industria Acero Cotopaxi S.A.; y, **OESTE.** – Pasaje número Once.

CUADRO DE LINDEROS TERRENO UNO		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	15,00 m	Casa número dos de Zoila Raquel Cárdenas Cárdenas
Sur	15,55 m	Calle Existente sin nombre
Este	9,77 m	Industria Acero Cotopaxi S.A.
Oeste	13,85 m	Pasaje número Once


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 2 casos; además se escoge el avalúo Catastral como tercer antecedente que se registra en el Departamento de Avalúos y Catastros del GADM del Cantón Latacunga.

No.	Propietario	Teléfono	Características de los antecedentes				Observaciones
			Área total	Área construcción	Precio Anunciado	Años de construcción	
A1	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-latacunga-148696007.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	165,00 m ²	140,00 m ²	110.000,00 \$	4 AÑOS	
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-esquinera-remodelada-en-venta-ciudadela-san-148121290.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	160,00 m ²	101,00 m ²	118.000,00 \$	22 AÑOS	

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	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-latacunga-148696007.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	165,00	140,00	110.000,00 \$	4	<p>Casa de Venta en Latacunga, sector Sigisalle Sur, 140 m2. De construcción, 165 m2. De Terreno; Precio \$110.000</p> <p>ÁREAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 140 m2. de construcción - 165 m2. De terreno <p>DISTRIBUCIÓN:</p> <p>Planta baja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sala - Comedor - Cocina - Cuarto de estudio - Bodega - Baño social - 3 estacionamientos - Patio posterior <p>Segundo piso</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitación máster con walking closet, y baño privado - 2 habitaciones con closets - Baño completo compartido
	Ubicación	Av. Roosevelt, Sur de Latacunga		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno					666,67 \$/m2		
Valor de metro cuadrado terreno					113,33 \$/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-esquinera-remodelada-en-venta-ciudadela-san-148121290.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	160,00	101,00	118.000,00\$	22	<p>Casa esquinera remodelada en venta – Ciudadela San Carlos, Latacunga</p> <p>Descubre esta hermosa casa esquinera totalmente remodelada, ubicada en la Ciudadela San Carlos, cerca de la Avenida Unidad Nacional, uno de los sectores residenciales de Latacunga. Su diseño funcional ofrece comodidad, luminosidad y espacios bien aprovechados, ideal para familias, profesionales o jubilados que buscan vivir con estilo y tranquilidad.</p> <p>Características principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terreno: 160 m² • Construcción: 101 m²

	Ubicación	Av. José Terán, Sur de Latacunga	Fotografía	
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno			737,50 \$/m ²	
Valor de metro cuadrado terreno			147,50 \$/m²	

4.5. DELIMITACIÓN DEL VALOR DE M2 DE LOS ANTECEDENTE SOLO TERRENOS

ANTECEDENTE A1			ANTECEDENTE A2		
REFERENCIA	Inmobiliaria No. 1		REFERENCIA	Inmobiliaria No. 2	
VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO		
Área de terreno	165.00	m ²	Área de terreno	160.00	m ²
Precio Anunciado	27,500.00	dolares	Precio Anunciado	29,500.00	dolares
Factor Fuente	2%		Factor Fuente	2%	
Precio de venta	26,950.00	dolares	Precio de venta	28,910.00	dolares
VALOR M2	163.33	C/M2	VALOR M2	180.69	C/M2

- Se tomó como referencia dos 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 2%, que corresponde a comisión por servicios inmobiliarios.

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		

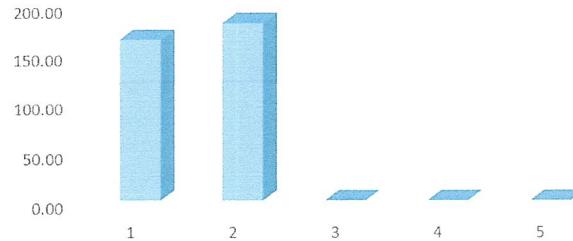
4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

BAREMO				HOMOLOGACIÓN					
CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR									
CONCEPTO	Coeficientes	Calificación	COEFICIENTE %						
ENTORNO URBANÍSTICO				A1	A2	Lote Avaluar	A1	A2	LOTE A EVALUAR
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	1	0.99	0.124	0.125	0.124
Esquinero	1.00				x				
Intermedio	0.99			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									
Guardiania									
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								
50 - 250	0.99			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	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	0.125	0.125	0.125
Agua potable									
Alcantarillado									
Luz eléctrica									
Internet									
No tiene									
RESULTADOS FINALES		8	1.875	7.98	7.99	7.98	1.873	1.874	1.873
PRECIOS CONOCIDOS				163.33	180.69	163.333	180.567	180.567	171.950

4.8. HOMOLOGACIÓN

VALOR x m2	HOMOLOGACIÓN				
	A1	A2	0	0	0
	163.33	180.57	0.00	0.00	0.00

ELIMINACIÓN DE MÁXIMOS Y MÍNIMOS



ANTECEDENTES A COMPARAR	163.33	180.57	0.00	0.00	0.00
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	171.95				
ÁREA TERRENO AVALUAR	177.09				
VALOR TERRENO AVALUAR	30,450.65				

4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 2 pisos	
Área Total	93.99	m2
TOTAL CONSTRUCCIÓN	93.99	m2
Costo Directo	400.00	m2
Factor Multiplicador	1.25	Tabla
Costo de la Construcción	500.00	c/m2
Costo construcción nueva	46,995.00	
Edad	8	años
Vida Util	65	años
Estado conservación	2.50	Intermedio
K	1.00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	12.31	%
D	14.27	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f'c
Valor Usado	40,825.31	

VALOR CONSTRUCCIÓN	40,825.31
--------------------	-----------

VALOR CONSTRUCCIONES	40,825.31
----------------------	-----------

VALOR FÍSICO OBRAS ADICIONALES				
DENOMINACIÓN	U	CANT.	UNITARIO	PARCIAL
Estacionamiento	M2	10	25	250
Jardín Posterior	M2	30.00	25	750
Patio Posterior	M2	25.00	25	625
VALOR OBRAS ADICIONALES				1,000.00

4.10. VALOR DEL INMUEBLE

RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2		m2	TOTAL
VALOR TERRENO	171.95	\$/m2	177.09	30,450.65
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 2 pisos)	434.36	\$/m2	93.99	40,825.31
OBRAS ADICIONALES (Estacionamiento, Circulación peatonal y Patio posterior)				1,000.00
SUMA DE VALORES FÍSICOS				72,275.96
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				1.05
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL				75,889.76
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO				
SON	SETENTA Y CINCO MIL, OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS.			

4.11. ROL FOTOGRÁFICO

	
<p>Fachada Principal del Inmueble</p>	<p>Fachada Principal del Inmueble 2</p>
	
<p>Baño Social</p>	<p>Sala de Estar y Cocina</p>
	
<p>Sala de Estar</p>	<p>Parqueadero y Jardin Posterior</p>

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 GADM del Cantón Latacunga y Google Earth.

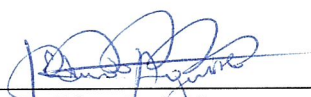
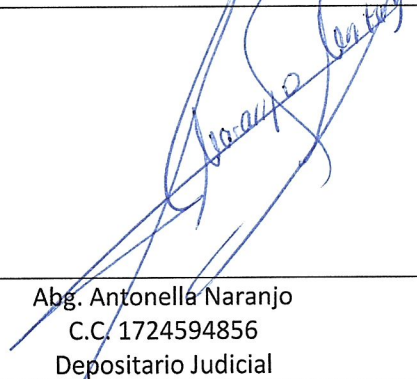
6. CONCLUSIÓN

El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:

**SETENTA Y CINCO MIL, OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS.
75,889.76 \$ 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-031-2024**, 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.

	
<p>Ing. Eduardo Aguirre C.C. 1719217950 Testigo del Avalúo</p>	<p>Abg. Antonella Naranjo C.C. 1724594856 Depositario Judicial</p>

Arq MP
G.

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

