

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-038-2024, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

Remate de la CASA PATIO Y JARDÍN SIGNADA CON EL NÚMERO TREINTA Y SIETE, alícuota parcial 0.996452%, PARQUEADERO NÚMERO TRECE "A" alícuota parcial 0.120654%, que forman parte del Conjunto Habitacional "Puerto Alegría", situado en la parroquia San Buenaventura, cantón Latacunga, provincia Cotopaxi. Los linderos de Casa, patio y jardín del inmueble son: **NORTE.** – Patio Casa número treinta y siete en la longitud de seis metros con diez centímetros; **SUR.** – Pasaje Peatonal Uno en la longitud de seis metros con diez centímetros; **ESTE.** – Jardín Casa número treinta y ocho en la longitud de dos metros con cincuenta centímetros, Casa número treinta y ocho en la longitud de seis metros con veinte centímetros y Patio Casa número treinta y ocho en la longitud de dos metros con noventa centímetros; y, **OESTE.** – Jardín Casa número treinta y seis en la longitud de dos metros con cincuenta centímetros, Casa número treinta y seis en la longitud de seis metros con veinte centímetros y Patio Casa número treinta y seis en la longitud de dos metros con noventa centímetros. Los linderos del Parqueadero Número Trece "A" son: **NORTE.** – Circulación Peatonal en la longitud de dos metros con ochenta centímetros; **SUR.** – Pasaje vehicular en la longitud de dos metros con ochenta centímetros; **ESTE.** – Parqueadero Número Doce "A" en la longitud de cuatro metros con noventa centímetros; y, **OESTE.** – Parqueadero Número Catorce "A" en la longitud de cuatro metros con noventa centímetros. La superficie total del bien inmueble es de setenta metros cuadrados con setenta y cinco 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-038-2024      |
| 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 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 de la CASA PATIO Y JARDÍN SIGNADA CON EL NÚMERO TREINTA Y SIETE, alícuota parcial 0.996452%, PARQUEADERO NÚMERO TRECE "A" alícuota parcial 0.120654%, que forman parte del Conjunto Habitacional "Puerto Alegría", situado en la parroquia San Buenaventura, cantón Latacunga, provincia Cotopaxi. Los linderos de Casa, patio y jardín del inmueble son: **NORTE.** – Patio Casa número treinta y siete en la longitud de seis metros con diez centímetros; **SUR.** – Pasaje Peatonal Uno en la longitud de seis metros con diez centímetros; **ESTE.** – Jardín Casa número treinta y ocho en la longitud de dos metros con cincuenta centímetros, Casa número treinta y ocho en la longitud de seis metros con veinte centímetros y Patio Casa número treinta y ocho en la longitud de dos metros con noventa centímetros; y, **OESTE.** – Jardín Casa número treinta y seis en la longitud de dos metros con cincuenta centímetros, Casa número treinta y seis en la longitud de seis metros con veinte centímetros y Patio Casa número treinta y seis en la longitud de dos metros con noventa centímetros. Los linderos del Parqueadero Número Trece "A" son: **NORTE.** – Circulación Peatonal en la longitud de dos metros con ochenta centímetros; **SUR.** – Pasaje vehicular en la longitud de dos metros con ochenta centímetros; **ESTE.** – Parqueadero Número Doce "A" en la longitud de cuatro metros con noventa centímetros; y, **OESTE.** – Parqueadero Número Catorce "A" en la longitud de cuatro metros con noventa centímetros. La superficie total del bien inmueble es de setenta metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados.

| Cuadro de Alícuota Casa 37 y Parqueadero 13 "A" |                  |
|---|------------------|
| Denominación                                    | Alícuota         |
| Casa, Patio y Jardín                            | 0.996452%        |
| Parqueadero Trece "A"                           | 0.120654%        |
| <b>Alícuota Total</b>                           | <b>1.117106%</b> |

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 764716.77; Y/NORTE 9898912.35
- b) **Uso del suelo:** Residencial.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Avenida Luis Mideros.
- d) **Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer orden, en un sector residencial.

### 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: KLEVER GUSTAVO MORENO CASTELLANO Y VERÓNICA PAULINA VILLACÍS VILLACÍS, A FAVOR DE: INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL.
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Inscripción: 5697
- 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 Urbanización Puerto Alegría, parroquia San Buenaventura, 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 Avenida Luis Mideros, actualmente formando parte del Conjunto Habitacional “Puerto Alegría”.
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra sin uso.
- c) De acuerdo con el certificado de gravamen con Nro. De Inscripción 5697 el bien inmueble, según escritura pública otorgada el CATORCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, ante el Notario SEPTUAGÉSIMO del cantón Quito, Doctor Ramiro Gonzalo Borja Borja en la cual consta que los cónyuges KLEVER GUSTAVO MORENO CASTELLANO Y VERÓNICA PAULINA VILLACÍS VILLACÍS, 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: 70,75 m<sup>2</sup> y el parqueadero Trece “A” es de: 13,72 m<sup>2</sup>. Los acabados de la propiedad son: acabados bajos, es una construcción de hormigón armado en dos pisos, el estado de conservación de la casa es Irregular.

### 4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

**LINDEROS GENERALES CASA 37:** De los siguientes linderos: **NORTE.** – Patio Casa número treinta y siete; **SUR.** – Pasaje Peatonal Uno; **ESTE.** – Jardín Casa número treinta y ocho, Casa número treinta y ocho y Patio Casa número treinta y ocho; y, **OESTE.** – Jardín Casa número treinta y seis, Casa número treinta y seis y Patio Casa número treinta y seis.

| CUADRO DE LINDEROS CASA 37 |           |                                   |
|----------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Orientación                | Long. (m) | Colindante                        |
| <b>Norte</b>               | 6,10 m    | Patio Casa número treinta y siete |
| <b>Sur</b>                 | 6,10 m    | Pasaje Peatonal Uno               |
| <b>Este</b>                | 2,50 m    | Jardín Casa número treinta y ocho |
|                            | 6,20 m    | Casa número treinta y ocho        |
|                            | 2,90 m    | Patio Casa número treinta y ocho  |
| <b>Oeste</b>               | 2,50 m    | Jardín Casa número treinta y seis |
|                            | 6,20 m    | Casa número treinta y seis        |
|                            | 2,90 m    | Patio Casa número treinta y seis  |

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

**LINDEROS GENERALES PARQUEADERO 13 "A":** De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Peatonal; **SUR.** – Pasaje vehicular; **ESTE.** – Parqueadero Número Doce "A"; y, **OESTE.** – Parqueadero Número Catorce "A".

| CUADRO DE LINDEROS PARQUEADERO 13 "A" |           |                                |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Orientación                           | Long. (m) | Colindante                     |
| Norte                                 | 2,80 m    | Circulación Peatonal           |
| Sur                                   | 2,80 m    | Pasaje vehicular               |
| Este                                  | 4,90 m    | Parqueadero Número Doce "A"    |
| Oeste                                 | 4,90 m    | Parqueadero Número Catorce "A" |

Tabla No.4 - 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 | <a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-latacunga-146920538.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-latacunga-146920538.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>   | 149,79 m2                           | 135,31 m2         | 120.000,00 \$    | 17 AÑOS              |               |
| A2  | Inmobiliaria | <a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-latacunga-cerca-de-av-unidad-nacional-145418958.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-latacunga-cerca-de-av-unidad-nacional-145418958.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> | 110,00 m2                           | 110,00 m2         | 128.000,00 \$    | 13 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               | <a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-latacunga-146920538.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-latacunga-146920538.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> | 146,79     | 135,31            | 120,000,00 \$    | 17                   | Casa de Venta en Latacunga, sector Loco, Conjunto La Pampa, 135,31 m2. De construcción; Precio \$120.000, ¡Oportunidad de inversión precio final \$99.000!<br><b>ÁREAS:</b><br>- 135,31 m2. de construcción cubierta<br>- 24,32 m2. De secadero y ampliación<br>- 38,10 m2. de parqueadero<br>- 19,22 m2. de patio frontal<br>- 65,15 m2. De terreno en |

|   |           |                     |  |              |  |  |   |
|---|-----------|---------------------|--|--------------|--|--|---|
|   |           |                     |  |              |  |  | planta baja<br>- 146,79 m2. De terreno en total |
|   | Ubicación | Av. Trajano Naranjo |  | Fotografía   |  |  |   |
| Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno |           |                     |  | 817,49 \$/m2 |  |  |   |
| Valor de metro cuadrado terreno                             |           |                     |  | 163,50 \$/m2 |  |  |   |

| Estudio de Mercado  |                            |   |            |                   |  |                      |  |
|---|----------------------------|---|------------|-------------------|--|----------------------|--|
| Antecedente   | Inmobiliario – Propietario | Teléfono  | Área Total | Área construcción | Precio anunciado   | Años de construcción | Características de la propiedad  |
| A2  | Inmobiliaria               | <a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/v eclcain-casa-en-venta-en-latacunga-cerca-de-av-unidad-nacional-145418958.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/v eclcain-casa-en-venta-en-latacunga-cerca-de-av-unidad-nacional-145418958.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> | 110,00     | 110,00            | 128.000,00 \$  | 13                   | <p>ELEGANTE CASA UBICADA CERCA DE LA AVENIDAD UNIDAD NACIONAL EN LATACUNGA</p> <p>Esta casa, ubicada en un conjunto habitacional privado, ofrece un estilo de vida excepcional y cómodo. Aquí están los detalles:</p> <p>1. Ubicación: Situada en la parte sur de Latacunga, esta casa está cerca de la Avenida Unidad Nacional y tiene acceso rápido a las principales vías de la ciudad. Además, se encuentra a pocos minutos de colegios, parques, centros médicos, restaurantes, supermercados y más servicios esenciales.</p> |
|   | Ubicación                  | Susana Donoso, Sur de Latacunga   |            | Fotografía        |  |                      |  |
| Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno |                            |   |            | 1163,64 \$/m2     |  |                      |  |
| Valor de metro cuadrado terreno                             |                            |   |            | 232,72 \$/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              |               |             |
| Area de terreno               | 149.79        | m2          | Area de terreno               | 110.00        | m2          |
| Precio Anunciado              | 30,000.00     | dolares     | Precio Anunciado              | 32,000.00     | dolares     |
| Factor Fuente                 | 2%            |             | Factor Fuente                 | 2%            |             |
| Precio de venta               | 29,400.00     | dolares     | Precio de venta               | 31,360.00     | dolares     |
| <b>VALOR M2</b>               | <b>196.27</b> | <b>C/M2</b> | <b>VALOR M2</b>               | <b>285.09</b> | <b>C/M2</b> |

- 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                    |             |
| 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 |                                       |             |
| Estrato social                     | 1.00 | <b>FACTOR DE<br/>COMERCIALIZACIÓN</b> | <b>1.00</b> |
| Proceso de filtracion              | 1.00 |                                       |             |
| Centros comerciales cercanos       | 1.00 |                                       |             |
| Servicios complementarios          | 1.00 |                                       |             |
|                                    |      |                                       |             |

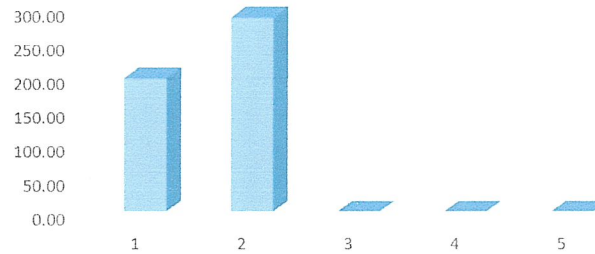
#### 4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

| BAREMO  |              |              |               | HOMOLOGACIÓN |        |              |         |         |                |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|--------|--------------|---------|---------|----------------|
| CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR |              |              |               |              |        |              |         |         |                |
| CONCEPTO  | Coeficientes | Calificación | COEFICIENTE % |              |        |              |         |         |                |
| 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          |
| BBOQ  |              |              |               |              |        |              |         |         |                |
| 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   |              |              |               |              |        |              |         |         |                |
| Lineas 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                                     |              |              |               | 196.27       | 285.09 |              | 196.275 | 284.901 | 240.588        |

#### 4.8. HOMOLOGACIÓN

|            | HOMOLOGACIÓN |        |      |      |      |
|------------|--------------|--------|------|------|------|
|            | A1           | A2     | 0    | 0    | 0    |
| VALOR x m2 | 196.27       | 284.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

#### ELIMINACIÓN DE MÁXIMOS Y MÍNIMOS



|                              |                  |        |      |      |      |
|------------------------------|------------------|--------|------|------|------|
| ANTECEDENTES A COMPARAR      | 196.27           | 284.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| VALOR SEGÚN BAREMO * m2      | 240.59           |        |      |      |      |
| ÁREA TERRENO AVALUAR         | 70.75            |        |      |      |      |
| <b>VALOR TERRENO AVALUAR</b> | <b>17,021.58</b> |        |      |      |      |

#### 4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

| VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES |  |            |
|-----------------------------|--|------------|
| AREA CONSTRUCCION           | Construcción estructura de Hormigón Armado 2 pisos |            |
| Área Total (Dos Plantas)    | 80.38  | m2         |
| TOTAL CONSTRUCCIÓN          | 80.38  | m2         |
| Costo Directo               | 450.00   | m2         |
| Factor Multiplicador        | 1.30   | Tabla      |
| Costo de la Construcción    | 585.00   | c/m2       |
| Costo construcción nueva    | 47,022.30  |            |
| Edad                        | 9  | años       |
| Vida Util                   | 65   | años       |
| Estado conservación         | 2.50   | Intermedio |
| K                           | 1.00   |            |
| E % (EDAD/V.UTIL)*100       | 13.85  | %          |
| D                           | 15.42  | tabla/FyC  |
| R (valor residual)          | 8%   | ? F=f'c    |
| Valor Usado                 | 40,351.53  |            |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| VALOR CONSTRUCCIÓN | 40,351.53 |
|--------------------|-----------|

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| VALOR CONSTRUCCIONES | 40,351.53 |
|----------------------|-----------|





| VALOR FÍSICO OBRAS ADICIONALES |    |       |          |                 |
|--------------------------------|----|-------|----------|-----------------|
| DENOMINACIÓN                   | U  | CANT. | UNITARIO | PARCIAL         |
| Estacionamiento                | M2 | 13.72 | 25       | 343             |
| Patio Posterior                | M2 | 32.93 | 25       | 823.25          |
| <b>VALOR OBRAS ADICIONALES</b> |    |       |          | <b>1,166.25</b> |

#### 4.10. VALOR DEL INMUEBLE

##### RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

| DESCRIPCIÓN PROPIEDADES   | valor /m2   |       | m2    | TOTAL     |
|---|---|-------|-------|-----------|
| VALOR TERRENO   | 240.59  | \$/m2 | 70.75 | 17,021.58 |
| VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 2 pisos)                              | 502.01  | \$/m2 | 80.38 | 40,351.53 |
| OBRAS ADICIONALES (Estacionamiento, Circulación peatonal y Patio posterior) |   |       |       | 1,166.25  |
| SUMA DE VALORES FÍSICOS   |   |       |       | 58,539.36 |
| FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN  |   |       |       | 1.00      |
| AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL  |   |       |       | 58,539.36 |
| <b>AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO</b>                                |   |       |       |           |
| SON   | <b>CINCUENTA Y OCHO MIL, QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE, CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS.</b> |       |       |           |

#### 4.11. ROL FOTOGRÁFICO

|  |   |
|--|---|
|   |   |
| <p>Fachada Principal del Inmueble</p>  | <p>Fachada Principal del Inmueble 2</p>   |
|  |  |
| <p>Parte Interna Inmueble</p>  | <p>Parqueadero Trece "A"</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.


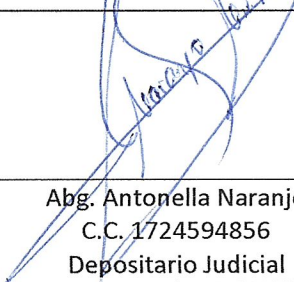

Recopilación de información de los documentos del proceso, datos información del sitio, toma de fotografías, información del GADM del Cantón Latacunga y Google Earth.

## 6. CONCLUSIÓN

El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:  
**CINCUENTA Y OCHO MIL, QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE, CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS.**  
**58,539.36 \$ 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-038-2024**, 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<br/> C.C. 1719217950<br/> Testigo del Avalúo</p>                 | <p>Abg. Antonella Naranjo<br/> C.C. 1724594856<br/> Depositario Judicial</p>        |
|       |   |
| <p>Arq. Paola Morales Gutiérrez<br/> C.C. 0503375826<br/> Código de perito 18280428.</p> |   |



GADM DEL CANTÓN LATACUNGA  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL  
**INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO (IPRUS)**



Nº: 2590

|   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
|---|---|---------------------|--|-----------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| Fech Inicio: 2026-02-03 23:21:12  |   | Fecha Aprobación:   |  | COORDENADAS WGS       |                      |                             |   |
| DATOS DEL TITULAR DEL PREDIO  |   |                     |  | CENTROIDE X: -78.6213 | CENTROIDE Y: -0.9133 |                             |   |
| Cedula o RUC: 382437  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Nombre / Razón Social: FICHA MAESTRA  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| DATOS DEL PREDIO  |   |                     |  |                       |                      | UBICACIÓN DEL PREDIO        |   |
| Clave Catastral: 0501050101062004   | Barrio: URB. PUERTO ALEGRIA                       |                     |  |                       |                      | Parroquia: SAN BUENAVENTURA | Calle: LUIS MIDEROS/CALLE DOMINGO CARRILLO Y AV |
| Área Predio (m²): 11598.08  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Área Cons (m²): 6830.23   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Frente (m): 12  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| VIAL  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Ancho de Vía (m):   |   | Ancho de Acera (m): |  |                       |                      |                             |   |
| ZONIFICACIÓN  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Código: R452-60D  | Forma de Ocupación: CONTINUA EN LÍNEA DE FÁBRICAS | Pisos: 60           |  | OBSERVACIONES         |                      |                             |   |
| PIT: 25   | Retiro Frontal (m): 0                             | COS Total: 120      |  |                       |                      |                             |   |
| Lote Mínimo (m²): 450   | Retiro Lateral 1 (m): 0                           |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Relación Frente Fondo: 1:3  | Retiro Lateral 2 (m): 0                           |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Frente Mínimo (m): 12   | Retiro Posterior (m): 3                           |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Numero de Pisos: 2  | Altura (m): 6                                     |                     |  |                       |                      |                             |   |
| USO DE SUELO  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Clasificación del Suelo: Urbano   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Uso Principal: RESIDENCIAL  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Uso Complementario: Comercial y servicios de barrio (CSB), Industrial bajo impacto (II), Equipamiento de barrio y sector (E).   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Uso Restringido: Comercial y servicios de sector (CSS)  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Uso Prohibido: Todos los usos no enunciados en esta tabla   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| NOTA ZONIFICACIÓN   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| En proceso de consolidación   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| OTROS   |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| <p>*LÍNEA FÉRREA: La franja de protección para el Tren (rieles del tren) se considerará lo que emitirá el ente competente, no se deberá edificar por ningún motivo en esta área de protección, desde el eje vial, 12,50m en el área urbana y 25m en el área rural, no se deberá edificar por ningún motivo en esta área de protección.</p> <p>ESTATAL E35: Referirse al artículo 92 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente del cantón Latacunga.</p> <p>PROTECCIÓN DEL POLIDUCTO Y CANAL DE RIEGO: Referirse al artículo 278 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente del cantón Latacunga.</p> <p>TALUDES: Referirse al artículo 116 y 117 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente del cantón Latacunga.</p> <p>QUEBRADAS: Referirse al artículo 118 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente del cantón Latacunga.</p> <p>CUERPOS DE AGUA, RÍOS, ARROYOS, LAGUNAS Y EMBALSES: Referirse al artículo 119 del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente del cantón Latacunga.</p>  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| Generales:  |   |                     |  |                       |                      |                             |   |
| <p>Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IPRUS respectivo en la Dirección de Gestión Territorial del GADMCL.</p> <p>Los datos del presente informe están referidos al Plan de Uso y Gestión de Suelo Vigente.</p> <p>Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.</p> <p>Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción, derrocamiento, división de lotes, ni otro tipo de intervención, tampoco autoriza el funcionamiento de ninguna actividad.</p> <p>En caso de estar en las franjas de servidumbre del aeropuerto, se deberá adjuntar el certificado de altura emitido por la DGAC.</p> <p>El acceso del predio a servicios básico (agua, alcantarillado, luz eléctrica), están determinados por los sellos de disponibilidad de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, y ELEPCO S.A en el formulario que se emitirá por la Dirección de Regulación Cantonal.</p> <p>Esta información consta en los archivos catastrales del GADMCL, si existe algún error acérquese a la Dirección de Avalúos y Catastro para la actualización y corrección respectiva.</p> <p>Los valores a cancelar por este formulario están establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo Vigente.</p> <p>Para vías rurales debe pedir definición vial emitida por el ente rector (GAD Provincial).</p> <p>De existir diferencia de áreas al trámite se lo realizara en Dirección de Avalúos y Catastros.</p> <p>De constatar que los datos del predio ingresados para el IPRUS son modificados este quedara invalido.</p> |   |                     |  |                       |                      |                             |   |

ESTE FORMULARIO NO TIENE VALIDEZ LEGAL