

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-010-2024, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

Remate de la CASA HC 52, área cubierta, alícuota parcial 0.66801759%, área descubierta alícuota parcial 0.05609871%, alícuota total 0.72411630%, del bloque H, que forman parte del Conjunto BOSQUES DE QUITUMBE IV, construido en el LOTE de terreno MANZANA A, sector UNO-DOS, del Plan de la Ciudad Quitumbe situado en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.** – Área verde en la longitud de cuatro metros con setenta y cinco centímetros e Ingreso Peatonal en la longitud de ochenta centímetros; **SUR.** – Casa HC 63 (p.m.a) en la longitud de dos metros con cincuenta y tres centímetros y Casa HC 63 (p.m.b) en una longitud de tres metros con dos centímetros; **ESTE.** – Casa HC 51 (p.m.a) en la longitud de ocho metros con setenta y siete centímetros y vacío área verde en la longitud de cuarenta centímetros; y, **OESTE.** – Casa HC 53 (p.m.b) en la longitud de tres metros con dos centímetros y Casa HC 53 (p.m.a) en la longitud de seis metros con quince centímetros. La superficie total del bien inmueble es de ciento diecisiete metros cuadrados con setenta y dos décimos 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

<b>Remate Judicial</b>	<b>ISSPOL</b>
<b>PROCESO COACTIVO</b>	Nro. ISSPOL-COA-010-2024
<b>Nombre y apellido del perito</b>	Arq. Paola Morales G.
<b>Profesión y especialización acreditada</b>	Avaluador de Bienes Inmuebles
<b>No. de calificación</b>	18280428
<b>Fecha de caducidad de acreditación</b>	30 de diciembre de 2027
<b>Dirección de contacto</b>	Juan Alzuro y Av. G.
<b>Teléfono de contacto</b>	0984497684
<b>Fecha de presentación del contacto</b>	30/01/2026
<b>Plazo</b>	5 días
<b>Depositario Judicial</b>	Abg. Antonella Naranjo

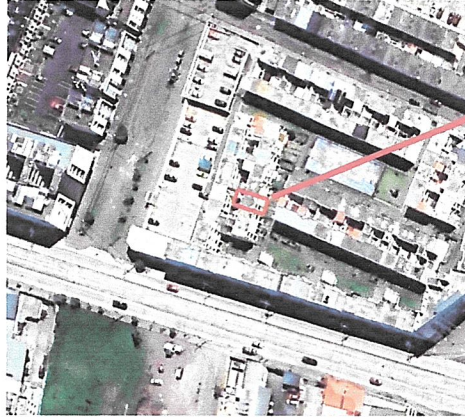
## 2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Remate de la CASA HC 52, área cubierta, alícuota parcial 0.66801759%, área descubierta alícuota parcial 0.05609871%, alícuota total 0.72411630%, del bloque H, que forman parte del Conjunto BOSQUES DE QUITUMBE IV, construido en el LOTE de terreno MANZANA A, sector UNO-DOS, del Plan de la Ciudad Quitumbe situado en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.** – Área verde en la longitud de cuatro metros con setenta y cinco centímetros e Ingreso Peatonal en la longitud de ochenta centímetros; **SUR.** – Casa HC 63 (p.m.a) en la longitud de dos metros con cincuenta y tres centímetros y Casa HC 63 (p.m.b) en una longitud de tres metros con dos centímetros; **ESTE.** – Casa HC 51 (p.m.a) en la longitud de ocho metros con setenta y siete centímetros y vacío área verde en la longitud de cuarenta centímetros; y, **OESTE.** – Casa HC 53 (p.m.b) en la longitud de tres metros con dos centímetros y Casa HC 53 (p.m.a) en la longitud de seis metros con quince centímetros. La superficie total del bien inmueble es de ciento diecisiete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados.

Cuadro de Alícuota y Áreas Casa 10		
Denominación	Alícuota	M2
Área Cubierta	0.66801759%	108,60 m2
Área Descubierta	0.05609871%	9,12 m2
<b>Alícuota Total</b>	<b>0.72411630%</b>	<b>117,72 m2</b>

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

- **Ubicación – Localización**



Predio en Análisis

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

- a) **Coordenadas de localización**  
X/ESTE 772918,07; Y/NORTE 9967035,34
- b) **Uso del suelo:** Habitacional.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Avenida Condor Ñan y Huaira.
- 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:** MARTINEZ TAPIA OSCAR SANTIAGO **Predio:** Urbano, **Área del terreno según la escritura:** 117.72 m2, **Número de predio:** 1287538

### 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: OSCAR SANTIAGO MARTÍNEZ TAPIA, A FAVOR DE: INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL.
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 4167102
- Informe de Regulación Metropolitana, Municipio Metropolitano de Quito.

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 sector Quitumbe, parroquia Quitumbe, el componente estructurante es suelo urbano, el componente urbanístico es residencial, cuenta con servicios básicos, al lote del terreno se accede a través de la Avenida Condor Ñan y Huaira, actualmente formando parte del Conjunto BOSQUES DE QUITUMBE IV.
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra sin uso.
- c) De acuerdo con el certificado de gravamen número 4167102 el bien inmueble, según escritura pública otorgada el DOCE DE JUNIO DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario TRIGESIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctora María Cristina Vallejo Ramírez de la cual consta que el SR OSCAR SANTIAGO MARTÍNEZ TAPIA, 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 DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.

### 4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

**Características:** El área del bien inmueble, es de: 117,72 m<sup>2</sup>. Los acabados de la propiedad son: acabados bajos, es una construcción de hormigón armado en tres pisos, el estado de conservación de la casa es Regular.

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

**LINDEROS GENERALES CASA HC 52:** De los siguientes linderos: **NORTE.** – Área verde e Ingreso Peatonal; **SUR.** – Casa HC 63 (p.m.a) y Casa HC 63 (p.m.b); **ESTE.** – Casa HC 51 (p.m.a) y vacío área verde; y, **OESTE.** – Casa HC 53 (p.m.b) y Casa HC 53 (p.m.a).

CUADRO DE LINDEROS CASA HC 52		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	4,75 m	Área verde
	0,80 m	Ingreso Peatonal
Sur	2,53 m	Casa HC 63 (p.m.a)
	3,02 m	Patio Casa HC 63 (p.m.b)
Este	8,77 m	Casa HC 51 (p.m.a)
	0,40 m	Vacío área verde
Oeste	3,02 m	Patio Casa HC 53 (p.m.b)
	6,15 m	Casa HC 53 (p.m.a)


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


#### 4.4. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN DE ANTECEDENTES


Para realizar el sistema comparativo de mercado, se procede a ubicar y analizar viviendas con características similares que se encuentren en venta, a los cuales se les denomina antecedentes, encontrando en total 3 casos; además se escoge el avalúo Catastral como cuarto antecedente que se registra en el Departamento de Avalúos y Catastros del Distrito Metropolitano Quito.

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-venta-casa-en-conjunto-sector-quitumbe-147437048.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-casa-en-conjunto-sector-quitumbe-147437048.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3</a>	120,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	54.500,00\$	16 AÑOS	
A2	Inmobiliaria	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-el-garrochal-146262734.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-el-garrochal-146262734.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2</a>	111,00 m <sup>2</sup>	111,00 m <sup>2</sup>	55.000,00\$	14 AÑOS	
A3	Inmobiliaria	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-dos-pisos-3-dorm.-en-conjunto-privado-a-5-147179287.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-dos-pisos-3-dorm.-en-conjunto-privado-a-5-147179287.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6</a>	100,00 m <sup>2</sup>	89,00 m <sup>2</sup>	60.000,00\$	10 AÑOS	

Tabla No.5 - Cuadro de antecedentes  
Referencia: visita in-situ y búsqueda en página web plusvalia.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-venta-casa-en-conjunto-sector-quitumbe-147437048.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-casa-en-conjunto-sector-quitumbe-147437048.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3</a>	120,00	90,00	54,500,00\$	16	VENTA Casa conjunto La Arcadia. Sector Quitumbe. Conjunto de 55 casas. Disponible casa 22 Área útil 90m <sup>2</sup> 3 pisos.
	Ubicación	Av. Quilla Ñan		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				454,17 \$/m <sup>2</sup>			
Valor de metro cuadrado terreno				90,83 \$/m <sup>2</sup>			

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/veclcain-casa-en-venta-en-el-garrochal-146262734.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-el-garrochal-146262734.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2</a>	111,00	111,00	55.000,00\$	14	Distribución de la Casa: Primera Planta:  Sala amplia Cocina con diseño funcional Comedor espacioso Baño social Segunda Planta:  2 dormitorios bien iluminados 1 baño completo Patio ideal para área de lavandería o espacio de descanso Tercera Planta:
	Ubicación	El Garrochal		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				495,50 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				99,10 \$/m2			

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A3	Inmobiliaria	<a href="https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-dos-pisos-3-dorm.-en-conjunto-privado-a-5-147179287.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6">https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-dos-pisos-3-dorm.-en-conjunto-privado-a-5-147179287.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6</a>	100,00	89,00	60.000,00\$	10	VENDO CASA DOS PISOS (DUPLEX) 3 DORMITORIOS EN CONJUNTO PRIVADO SEGURO A 5MINUTOS ESTACION QUITUMBE La casa es de dos plantas, está dentro de Conjunto Privado Club Casa La Hacienda a cinco minutos de la Estación del Metro en Quitumbe. Cerca de Plataforma Sur, Centros comerciales, líneas de buses, metro, trole
	Ubicación	Av. Quitumbe Ñan		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				600,00 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				120,00 \$/m2			

#### 4.5. DELIMITACIÓN DEL VALOR DE M2 DE LOS ANTECEDENTES

##### SOLO TERRENOS

ANTECEDENTE A1			ANTECEDENTE A2			ANTECEDENTE 111		
REFERENCIA Inmobiliaria No. 1			REFERENCIA Inmobiliaria No. 2			REFERENCIA Inmobiliaria No. 3		
VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	120.00	m2	Area de terreno	111.00	m2	Area de terreno	100.00	m2
Precio Anunciado	13,625.00	dolares	Precio Anunciado	13,750.00	dolares	Precio Anunciado	15,000.00	dolares
Factor Fuente	2%		Factor Fuente	2%		Factor Fuente	2%	
Precio de venta	13,352.50	dolares	Precio de venta	13,475.00	dolares	Precio de venta	14,700.00	dolares
VALOR M2	111.27	C/M2	VALOR M2	121.40	C/M2	VALOR M2	147.00	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.
- 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	<b>FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>1.00</b>
Proceso de filtración	1.00		
Centros comerciales cercanos	1.00		
Servicios complementarios	1.00		

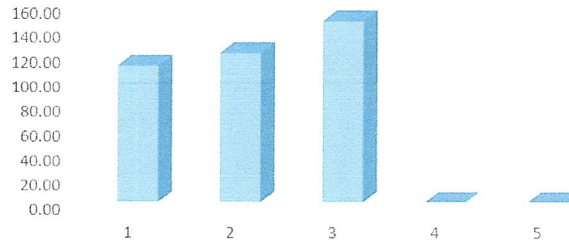
#### 4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

BAREMO				HOMOLOGACIÓN							
CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR											
CONCEPTO	Coeficientes	Calificación	COEFICIENTE %								
ENTORNO URBANÍSTICO				A1	A2	A3	Lote Aevaluar	A1	A2	A3	LOTE A EVALUAR
<b>Forma</b>	<b>1.00 a 0.98</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	1	1	1	1	0.125	0.125	0.125	0.125
Regular				x	x	x	x				
Irregular											
Muy Irregular											
<b>Topográficos</b>	<b>1.00 A 0.96</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	1	1	1	1	0.125	0.125	0.125	0.125
Plana				x	x	x	x				
Pendiente Leve											
Pendiente Media											
Pendiente Fuerte											
<b>Tipo de riesgos</b>	<b>1.00 a 0.70</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	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				
<b>Localización</b>	<b>1.00 a 0.95</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	0.99	1	1	0.99	0.124	0.125	0.125	0.124
Esquinero	1.00				x	x					
Intermedio	0.99			x			x				
Interior	0.95										
En cabecera	1.00										
En pasaje	0.97										
Mantenero	1.00										
<b>Servicios Extras</b>	<b>1.00 a 0.96</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	1	1	1	1	1.000	1.000	1.000	1.000
BBQQ											
Hidromasaje											
Gym											
Sala Comunal											
Cancha de -basquet											
Guardiania											
Área Verde											
<b>Superficie</b>	<b>1.00 a 0.94</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	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										
<b>Infraestructura complementaria</b>	<b>1.00 A 0.93</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	1	1	1	1	0.125	0.125	0.125	0.125
Aceras											
Bordillos											
Líneas de Buses											
Recolección de basura											
Internet											
Vías											
Metro											
<b>Servicios básicos</b>	<b>1.00 A 0.88</b>	<b>1</b>	<b>0.125</b>	1	1	1	1	0.125	0.125	0.125	0.125
Agua potable											
Alcantarillado											
Luz eléctrica											
Internet											
No tiene											
<b>RESULTADOS FINALES</b>		<b>8</b>	<b>1.875</b>	<b>7.98</b>	<b>7.99</b>	<b>7.99</b>	<b>7.98</b>	<b>1.873</b>	<b>1.874</b>	<b>1.874</b>	<b>1.873</b>
<b>PRECIOS CONOCIDOS</b>				<b>111.27</b>	<b>121.40</b>	<b>147.00</b>		<b>111.271</b>	<b>121.315</b>	<b>146.902</b>	<b>116.293</b>

#### 4.8. HOMOLOGACIÓN

VALOR x m2	HOMOLOGACIÓN				
	A1	A2	0	0	0
	111.27	121.32	146.90	0.00	0.00

#### ELIMINACIÓN DE MÁXIMOS Y MÍNIMOS



ANTECEDENTES A COMPARAR	111.27	121.32	146.90	0.00	0.00
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	116.29				
ÁREA TERRENO AVALUAR	117.72				
<b>VALOR TERRENO AVALUAR</b>	<b>13,690.03</b>				

#### 4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 3 pisos	
Área Total (Dos Plantas)	108.60	m2
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>	<b>108.60</b>	<b>m2</b>
Costo Directo	410.00	m2
Factor Multiplicador	1.20	Tabla
Costo de la Construcción	492.00	c/m2
Costo construcción nueva	53,431.20	
Edad	46	años
Vida Util	65	años
Estado conservación	2.50	Intermedia
K	1.00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	70.77	%
D	63.88	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f*c
Valor Usado	22,029.90	

VALOR CONSTRUCCIÓN	22,029.90
--------------------	-----------

VALOR CONSTRUCCIONES	22,029.90
----------------------	-----------

VALOR FÍSICO OBRAS ADICIONALES				
DENOMINACIÓN	U	CANT.	UNITARIO	PARCIAL
Estacionamiento	M2	13.72	25	343
<b>VALOR OBRAS ADICIONALES</b>				<b>343.00</b>

**4.10. VALOR DEL INMUEBLE**

**RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN**

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2	m2	TOTAL
VALOR TERRENO	116.29 \$/m2	117.72	13,690.03
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 2 pisos)	202.85 \$/m2	108.60	22,029.90
OBRAS ADICIONALES (Estacionamiento, Circulación peatonal y Patio posterior)			343.00
SUMA DE VALORES FÍSICOS			36,062.92
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN			1.00
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL			36,062.92
<b>AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO</b>			
SON	<b>TREINTA Y SEIS MIL, SESENTA Y DOS, CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS.</b>		

#### 4.11. ROL FOTOGRÁFICO

	
<p>Fachada Principal del Inmueble</p>	<p>Fachada Principal del Inmueble 2</p>
	
<p>Área Comunes Conjunto</p>	<p>Circulación Peatonal Conjunto</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.

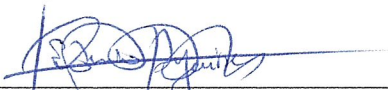
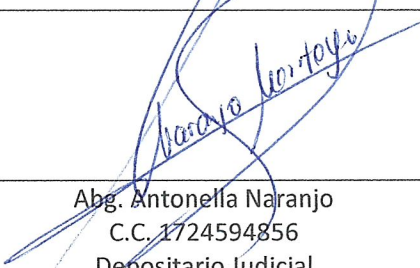

Recopilación de información de los documentos del proceso, datos información del sitio, toma de fotografías, información del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y Google Earth.

## 6. CONCLUSIÓN

El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:  
**TREINTA Y SEIS MIL, SESENTA Y DOS, CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS. 36,062.92 \$ 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-010-2024**, 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>
	
<p>Arq. Paola Morales Gutiérrez  C.C. 0503375826  Código de perito 18280428.</p>	

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

## Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

FECHA DE CONSULTA 2026/02/06 11:50

**CÉDULA CATASTRAL - DATOS**

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 0502325814  
 Nombre o razón social: MARTINEZ TAPIA OSCAR SANTIAGO

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 1287538  
 Estado: ACTIVO  
 Geo clave: 170101260327001512  
 Clave catastral anterior: 3210804001003001002  
 Alícuota declarada: 0.72411630  
 Unidad de relación % declarada: 100  
 Coordenadas SIREs DMQ: 494676.83 / 9967041.26  
 Año de construcción: 1980  
 Alícuota al 100%: 0.72411630  
 En derechos y acciones: NO  
 Destino económico: HABITACIONAL  
 Dirección: S36 CONDOR ÑAN - 02738664  
 Barrio/Sector: INTILLACTA  
 Parroquia: QUITUMBE

Dependencia Administrativa: Administración Zonal Quitumbe

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 108.60 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción abierta: 9.12 m<sup>2</sup>  
 Área bruta total de construcción: 117.72 m<sup>2</sup>

**AVALÚO CATASTRAL**

Avalúo del terreno: \$ 14,012.97  
 Avalúo de construcciones: \$ 15,247.44  
 Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional: \$ 0.00  
 Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a: \$ 1,536.24  
 Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la: \$ 0.00  
 Avalúo de instalaciones: \$ 0.00  
 Avalúo comunal especial: \$ 165.60  
 Avalúo total del bien inmueble: \$ 31,039.78

**DATOS DEL LOTE**

Tipo de lote: PROPIEDAD HORIZONTAL  
 Denominación de predio: CASA HC52; JARD / PAT  
 Estado: ACTIVO  
 Área según escritura: 10,348.57 m<sup>2</sup>  
 Área de levantamiento: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área gráfica (Sistema catastral): 10,989.83 m<sup>2</sup>  
 Área regularizada: NO  
 Frente total: 422.08 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 1,034.86 m<sup>2</sup> [SU]  
 Área excedente (+): 641.26 m<sup>2</sup>  
 Área diferencia (-): 0.00 m<sup>2</sup>  
 Valoración especial: NO

**PROPIETARIO(S)**

#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	MARTINEZ TAPIA OSCAR SANTIAGO	0502325814	100		SI

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)**

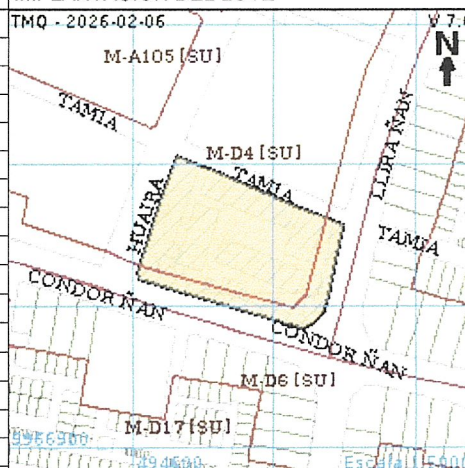
**Componente estructurante**

Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano      Subclasificación suelo: Consolidado medio

**Componente urbanístico**

Uso suelo general: (M) Múltiple      Uso suelo específico: (M) Múltiple  
 Tratamiento: Potenciación      PIT: QU-PITU004  
 Edificabilidad Básica (D4)      Edificabilidad General Máxima (D5)  
 Código edif. básica: D4 (D403-70)      Código edif. máxima: D5(D404-70)      Altura de: 16 m  
 Lote mínimo: 400 m<sup>2</sup>      Número de pisos: 4      COS total: 280.00 %

**IMPLANTACIÓN DEL LOTE**



**FOTOGRAFIA DE LA FACHADA**



¡Infórmate y evita sanciones!  
 Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.  
 En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

Frete mínimo:	12 m
COS PB:	70.00 %
COS total:	210.00 %
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica
Retiro frontal:	0 m
Retiro lateral:	0 m
Retiro posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Altura de pisos:	12 m
Número de pisos:	3
Factibilidad de servicios	SI



<b>Componente estructurante</b>	
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano
Subclasificación suelo:	Consolidado medio

<b>Componente urbanístico</b>	
-------------------------------	--

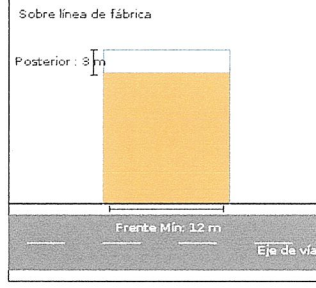
Uso suelo general:	(M) Múltiple	Uso suelo específico:	(M) Múltiple
Tratamiento:	Potenciación	PIT:	QU-PITU004

<b>Edificabilidad Básica (D6)</b>		<b>Edificabilidad General Máxima (D7)</b>	
-----------------------------------	--	---	--

Código edif. básica:	D6 (D406-70)	Código edif. máxima:	D7(D408-70)	Altura de	32 m
----------------------	--------------	----------------------	-------------	-----------	------

Lote mínimo:	400 m2	Número de pisos:	8	COS total:	560.00 %
--------------	--------	------------------	---	------------	----------

Frete mínimo:	12 m
COS PB:	70.00 %
COS total:	420.00 %
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica
Retiro frontal:	0 m
Retiro lateral:	0 m
Retiro posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Altura de pisos:	24 m
Número de pisos:	6
Factibilidad de servicios	SI



Quando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.

La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.

**ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)**

<b>Componente urbanístico</b>	
-------------------------------	--

Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(Z) Area promocion
----------------------	-------------	------------	--------------------

<b>Zonificación (Z2)</b>	
--------------------------	--

Zona:	Z2( ZC)	Número pisos:	V
-------	---------	---------------	---

Forma de ocupación:	(ZC) Área de promoción especial	COS PB:	V
---------------------	---------------------------------	---------	---

Lote mínimo:	V	COS total:	V
--------------	---	------------	---

Frete mínimo:	V
---------------	---

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
LLIRA ÑAN	Colectora	13.00	0.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectora expresa], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.

**VIAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	HUAIRA	24.4	5 DEL BORDILLO	Oe2D
SIREC-Q	TAMIA	11	2.5 DEL BORDILLO	S35F
SIREC-Q	CONDOR ÑAN	25.2	5 DEL BORDILLO	S36
SIREC-Q	LLIRA ÑAN	26	13 DEL EJE	Oe2

**OBSERVACIONES**

Descripción

DEBERA RESPETAR LEYES Y REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL; LOS PLANOS APROBADOS PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL DONDE ESTAN ESPECIFICAS AREAS DE CIRCULACION INTERNA Y AREAS COMUNALES./

PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE MODIFICATORIA CONSTRUCTIVA SE REQUERIRA EL INGRESO, APROBACION Y REGISTRO DE PLANOS AMPLIATORIOS MODIFICATORIOS PARA TODA LA PROPIEDAD HORIZONTAL CON LA AUTORIZACION MINIMA DEL 75 % DE COPROPIETARIOS./

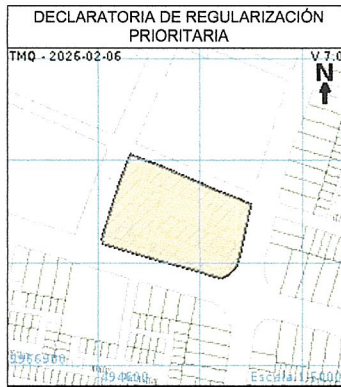
DATOS DE CALLES Y REGULACIONES PERTENECEN AL LOTE GLOBAL, DONDE ESTA IMPLANTADA LA PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE QUITUMBE IV"./ INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA PERTENECE AL LOCAL COMERCIAL N° CL-04./

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

**OBLIGACIONES PENDIENTES**

Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago	Valor
------	-----	---------------------------------	-------





#### NOTAS

\* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.