



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

**Informe No. ISSPOL-COA-2023-01-IN
FECHA DEL AVALÚO 22 DE MAYO DEL 2023**

AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO PARROQUIA: KENNEDY

FACHADA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA Y ACCESO: (FOTO CLARA)



1.- PROPIETARIO(S):

Compañía INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CÍA. LTDA, con RUC 1792101158001, según Certificado de Gravamen emitido por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Número de Certificado 2209486 de fecha 21 de diciembre de 2022 e INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA - LOTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL del predio N° 3633264 Distrito Metropolitano de Quito del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 8/5/2023, es el propietario de este bien .



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

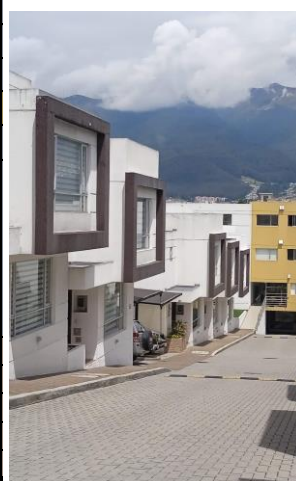
2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DIRECCION: Se encuentra ubicado en CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA, **CASA 11, DENOMINACION DE ALICUOTA:** C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad: C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13, situado en la Parroquia KENNEDY de la ciudad del cantón Quito, Provincia Pichincha.

SECTOR:.....SANTA LUCIA ALTA (COLLA LOMA)

PARROQUIA.....KENNEDY

PROPIETARIOS			
C.C/RUC		RUC 1792101158001	
NOMBRE O RAZON SOCIAL		INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA.	
FECHA DE SOLICITUD		15-may-23	
FECHA DE VISITA DE INSPECCION		16-may-23	
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO		23-may-23	
PREDIO		3633264	
GEO CLAVE		GC 170104150023017110133	
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR		CCA 12607 05 003 001 101 003	
FORMA DE TENENCIA		EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
CASA 141	ALICUOTA %	5,9044	
DENOMINACION DE LA UNIDAD		Denominación de ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11-LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA LUCIA	
AÑO DE CONSTRUCCION		2016	
DESTINO ECONOMICO		HABITACIONAL	
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA		188,95 M2	
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA		45,99 M2	
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION		234,94 M2	
UBICACIÓN	COORDENADAS SIREs MDQ	X=502512.13 / Y=9986216.61	
	CALLE	Calle DANIEL COMBONI y DE LOS HELECHOS	
	SECTOR	SANTA LUCIA ALTA (COLLA LOMA)	
	BARRIO	SANTA LUCIA ALTA	
	PARROQUIA	KENNEDY	
	CANTON	QUITO	
	PROVINCIA	PICHINCHA	
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD			
FORMA TERRENO	RECTANGULO		FORMA DE TENENCIA
TOPOGRAFIA	CON PENDIENTE NEGATIVA SENTIDO ESTE-OESTE		EN PROPIEDAD HORIZONTAL
ALTITUD GEOGRAFICA	2899 m MSNM		ALICUOTA DECLARADA
COORDENADAS GOEDESICAS	0° 07' 28,82" S 78° 28' 38,27" O		5,9044%
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONA QUITUMBE		VIVIENDA, GESTION
Area según escritura	2.939,33 M2		FRENTE TOTAL (M) 31,00
Area grafica (Sistema Catastral)	2.938,62 M2		CLASIF. SUELO (SU) SUELO URBANO





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

MAPA:

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS

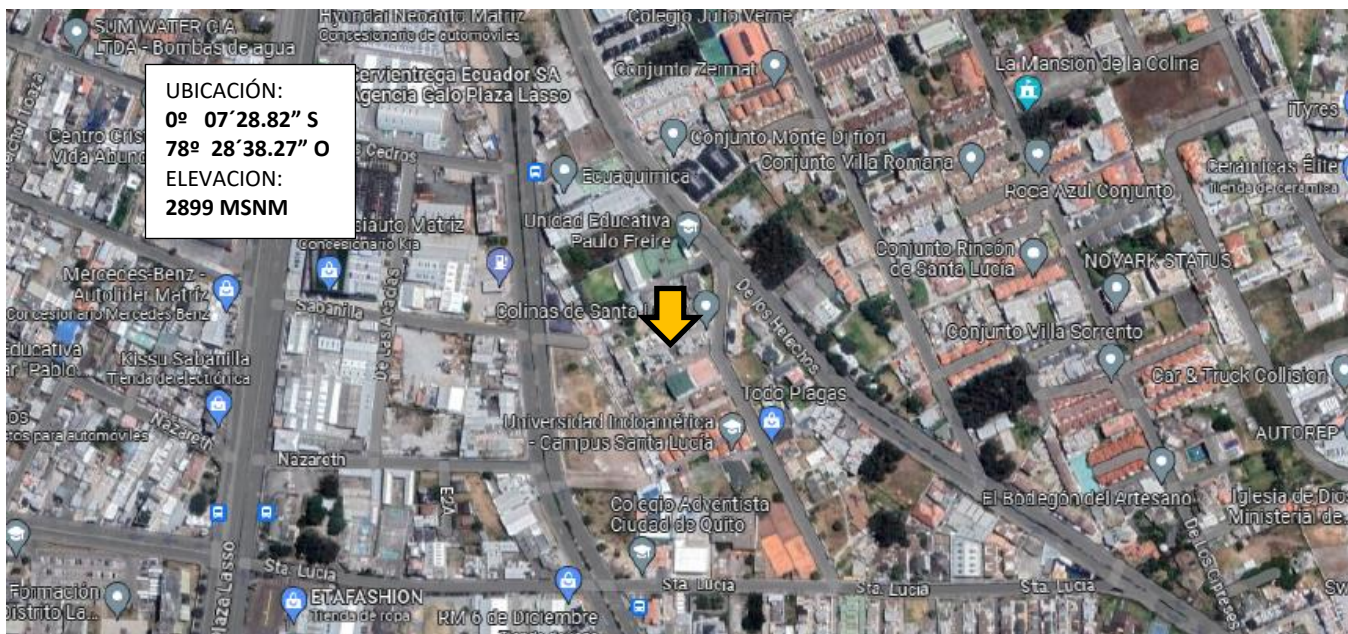




**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

UBICACION GEODESICA DEL PREDIO Y CASA (a nivel planetario)



Ubicación catastral entorno a emplazamiento. Georeferenciada.

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

3.- DATOS DEL AVALÚO:

SOLICITANTE	ISSPOL AB. ANTONELLA NARANJO
VALUADOR	Arq. Marcelo Ramos Guarderas
REGISTRO DE PERITO EN LA SBS	Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos
FECHA DE AVALUO	lunes, 15 de mayo de 2023
FECHA DE INSPECCION	lunes, 15 de mayo de 2023
PERSONAL A CARGO DE INSPECCION	AB. ANTONELLA NARANJO Y PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	Denominación de ALICUOTA: C11-PB; C11- JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad: C11- TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13
OBJETO DE AVALUO	Obtención de VALORACION O AVALUO REAL DEL BIEN INMUEBLE
PROPOSITO DEL AVALUO	Para REMATE del BIEN INMUEBLE

4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO:

REGIMEN DE PROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL– INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA.	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. , DEBIDAMENTE REPRESENTADOS	
CLASIFICACION DE LA ZONA	A107 (A603-50)	
TIPO DE PREDOMINANTE	CONSTRUCCION EN HORMIGON ARMADO	
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA	
POBLACION	URBANA	
VIAS DE ACCESO	SI	
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS EN CERCANIA AL SITIO DE ANALISIS	AGUA POTABLE	SI
	ENERGIA ELECTRICA	SI
	ALCANTARILLADO	SI
	OTROS	



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

5.- TIPO DE PROPIEDAD: Descripción general del terreno y descripción general de la construcción.

TERRENO	URBANO	X	RURAL						
TOPOGRAFIA / FORMA	PLANA		ACLIVE	X	DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR
EDIFICACION	UNIFAMILIAR		BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR	X			
PROPIEDAD HORIZONTAL	SI X								
TIPO DE ESCRITURA	Certificado de Gravamen emitido por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Número de Certificado 2209486 de fecha 21 de diciembre de 2022 e INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA - LOTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL del predio N° 3633264 Distrito Metropolitano de Quito del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 8/5/2023								
NUM. DE PREDIO	3633264								

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	A107 (A603-50)	TRATAMIENTO	POTENCIACION
PIT (ZONIFICACION)	LD-PITU043	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(R) RESIDENCIAL	FRONTAL	5
USO DE SUELO ESPECIFICO	(RUM-3) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 3	LATERALES	3
		POSTERIOR	3
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTRE BLOQUES	6
SUBCLASIFICACION	CONSOLIDADO	COS PB	50%
LOTE MINIMO (M2)	600	COS TOTAL	150%
FRENTE MINIMO (M)	15	Nº PISOS	3
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	12 M
AREA GRAFICA	2.938,62 m2	FRENTE TOTAL	31,00
AREA SEGÚN ESCRITURA	2.939,33 m2	FORMA DE OCUPACION	(A) AISLADA
ESTADO LEGAL	En propiedad horizontal. No en derechos y acciones		
PLANOS APROBADOS	SI		
TENDENCIA URBANA	(SU) SUELO URBANO		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA ALTA		
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS ALTOS		





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
PLANTA BAJA CASA 11	56,70		1,4249%	5,9044%
JARDIN CASA 11		22,72	0,5710%	
LAVADO Y SECADO CASA 11	6,39		0,1606%	
PORCHE CASA 11	2,18		0,0548%	
PRIMER PISO ALTO CASA 11	65,25		1,6398%	
SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	28,25		0,7100%	
TERRAZA CUBIERTA CASA 11		7,17	0,1802%	
TERRAZA ABIERTA CASA 11		16,10	0,4046%	
ESTACIONAMIENTO 11	12,49		0,3139%	
ESTACIONAMIENTO 12	12,49		0,3139%	
BODEGA 13	5,20		0,1307%	
	188,95		5,9044%	
FORMA DE TENENCIA		EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles Nº 2209486 con fecha 21 de diciembre de 2022				



LINDEROS		
LINDEROS GENERALES : CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA, Lote de terreno 91		
NORTE	Lote noventa en una extension de noventa y ocho coma sesenta metros (98,60m)	
SUR	Lote noventa y dos con una extensión de ochenta coma noventa y ocho metros (80,98 m)	
ESTE	Calle pública con una extensión de treinta y cuatro cero cero metros (34,00m)	
OESTE	Quebradilla con una extensión de veintinueve coma cincuenta y tres metros (29,53m), además del área de terreno de trescientos trece pinto treinta y tres metros cuadrados (313,33 m2)	
AREA TOTAL m2 Superficie	Superficie: Dos mil novecientos treinta y nueve punto treinta y tres metros cuadrados	2.939,33
Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles Nº 2209486 con fecha 21 de diciembre de 2022		



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DENOMINACION DE ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA				
PLANTA BAJA CASA 11	NIVEL	Nivel -3,52	ALICUOTA PARCIAL	1,4249%
NORTE	En 7,50 con Porche Casa 11 N-3,52 y Circulación Peatonal Comunal N varios			
SUR	En 7,50 con Jardín Casa 11 y Lavado y Secado casa 8 N-3,69			
ESTE	En 7,85 con Porche Casa 11 N-3,52 y Planta baja Casa 12 N-2,52			
OESTE	en 7,85 con estacionamiento 8 N-4,72 y jardín comunal N-4,39			
SUPERIOR	56,70 M2 CON PRIMER PISO ALTO casas 11 n-0,80			
INFERIOR	56,70 M2 CON SUELO N -3,52			
AREA TOTAL m2				56,70
JARDIN CASA 11	NIVEL	Nivel -3,69	ALICUOTA PARCIAL	0,5710%
NORTE	En 5,85 metros planta baja CASA 11N - 3,52			
SUR	En 5,85 metros PROPIEDAD PRIVADA			
ESTE	En 3,79 metros con Lavado y Secado CASA 11 N -3,69			
OESTE	En 3,98 metros con Jardín comunal N-4,39			
SUPERIOR	22,72 m2 con Cielo Abierto			
INFERIOR	22,72 m2 con Suelo N-3,69			
AREA TOTAL m2				22,72
LAVADO Y SECADO CASA 11	NIVEL	Nivel -3,69	ALICUOTA PARCIAL	0,1606%
NORTE	En 1,59 metros con Planta baja N-3,52			
SUR	En 1,69 metros con Propiedad privada			
ESTE	En 3,74 metros con jardín CASA 12 N-2,69			
OESTE	En 3,79 metros con jardín CASA 11 N-3,69			
SUPERIOR	6,39 M2 Apergolado N varios			
INFERIOR	6,39 m2 Suelo N-3,69			
AREA TOTAL m2				6,39
PORCHE CASA 11	NIVEL	Nivel -3,52	ALICUOTA PARCIAL	0,0548%
NORTE	En 2,90 metros con Circulación Peatonal N varios			
SUR	En 2,90 metros con Planta baja CASA 11 N-3,52			
ESTE	En 0,75 metros con Planta baja CASA 12 N-2,52			
OESTE	EN 0,75 metros con Planta baja CASA 11 N-3,52			
SUPERIOR	2,18 Losa Inaccesible N-0,80			
INFERIOR	2,18 con Suelo N-3,52			
AREA TOTAL m2				2,18
PRIMER PISO ALTO CASA 11	NIVEL	Nivel -0,80	ALICUOTA PARCIAL	1,6398%
NORTE	En 7,50 con losa inaccesible N-0,60 y vacio sobre circulación peatonal comunal N varios			
SUR	En 7,50 con vacio sobre jardín CASA 11N-3,59 y apergolado N varios			
ESTE	En 5,95 con losa inaccesible N-0,89 , primer piso CASA 12 N+0,20 y Vcio sobre circulación peatonal comunal N varios			
OESTE	En 5,95 con apergolado N varios, vacio sobre circulación peatonal comunal N varios y vacio sobre jardín comunal N-4,30			
SUPERIOR	65,25 m2 con segundo piso alto CASA 11, terraza cubierta , terraza abierta y losa inaccesible N+1,92			
INFERIOR	65,25 m2 con Planta baja CASA 11 n-3,52, jardín CASA 11N-5,69 y circulación peatonal comunal N varios			
AREA TOTAL m2				65,25



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	NIVEL	Nivel +1,92	ALICUOTA PARCIAL	0,7100%
NORTE	En 7,70 metros con Terraza cubierta, terraza abierta, losa inaccesible N+1,92 y Vacio sobre jardín			
SUR	En 7,70 metros con losa inaccesible N+1,92, vacio sobre jardín CASA 11			
ESTE	En 6,00 metros con losa inaccesible N+1,92 y losa inaccesible N+2,92			
OESTE	En 8,00 metros con terraza cubierta casa 11 N+1,92 y vacio sobre apergolado N varios y sobre jardín			
SUPERIOR	28,25 m2 con losa inaccesible N+4,84			
INFERIOR	28,25 Primer piso alto CASA 11 N+0,80			
AREA TOTAL m2			28,25	
TERRAZA CUBIERTA CASA 11	NIVEL	Nivel -0,36	ALICUOTA PARCIAL	0,1802%
NORTE	En 3,13 con terraza abierta CASA 11 N+1,92			
SUR	En 3,13 con Segundo piso alto CASA 11 N+1,92			
ESTE	En 2,27 metros Segundo piso alto CASA 11 N+1,92			
OESTE	En 2,27 metros con vacio sobre apergolado N varios			
SUPERIOR	7,17 m2 con apergolado N varios			
INFERIOR	7,17 m2 con primer piso alto CASA 11 N-0,80			
AREA TOTAL m2			7,17	
TERRAZA ABIERTA CASA 11	NIVEL	Nivel -0,36	ALICUOTA PARCIAL	0,4046%
NORTE	En 4,60 metros sobre vacio Circulación peatonal comunal N varios			
SUR	En 4,60 con Terraza cubierta CASA 11 y segunda planta alta CASA 11 N+1,92			
ESTE	En 3,50 con losa inaccesible N+1,92; vacio sobre losa inaccesible N-0,80 y vacio sobre circulación			
OESTE	En 3,50 con vacio sobre apergolado y sobre circulación peatonal comunal N varios			
SUPERIOR	16,10 m2 con cielo abierto			
INFERIOR	16,10 m2 con primer piso alto CASA 11 N-0,80			
AREA TOTAL m2			16,10	
ESTACIONAMIENTO 11	NIVEL	Nivel -0,36	ALICUOTA PARCIAL	0,3139%
NORTE	En 5,00 metros con estacionamiento 9 N-9,55			
SUR	En 5,00 metros con estacionamiento 13 N-9,55			
ESTE	En 2,49 metros con estacionamiento 18 N-9,55			
OESTE	En 2,49 metros con Circulación vehicular comunal N-9,55			
SUPERIOR	12,49 m2 Dep. 2 N -6,86			
INFERIOR	12,49 M2 Suelo N-9,65			
AREA TOTAL m2			12,49	
ESTACIONAMIENTO 12	NIVEL	Nivel -0,36	ALICUOTA PARCIAL	0,3139%
NORTE	En 5,00 metros con estacionamiento 10 N-9,55			
SUR	En 5,00 metros con estacionamiento 14 N-9,55			
ESTE	En 2,49 metros con Muro de contención			
OESTE	En 2,49 metros con estacionamiento 11 N-9,55			
SUPERIOR	12,49 m2 Dep. 2 N -7,03 y área verde comunal N-7,03			
INFERIOR	12,49 M2 Suelo N-9,65			
AREA TOTAL m2			12,49	
BODEGA 13	NIVEL	Nivel -0,36	ALICUOTA PARCIAL	0,1307%
NORTE	En 1,70 con Muro de contención			
SUR	En 1,70 con Circulación vehicular comunal N-9,55			
ESTE	En 3,03 metros con bodega 14N-9,55			
OESTE	En 3,08 con bodega 12 N-9,55			
SUPERIOR	5,20 m2 con Área verde comunal N-7,34			
INFERIOR	5,20 m2 con Suelo N-9,65			
AREA TOTAL m2			5,20	

Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles Nº 2209486 con fecha 21 de diciembre de 2022



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

AREA DE CONSTRUCCION (Según IRM)

CUADRO DE AREAS			
TERRENO			
ALICUOTA CASA 141(PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, JARDIN FRONTAL, JARDIN APERGOLADO,PATIO POSTERIOR Y PARQUEO 141)		5,9044%	
TERRENO M2 (DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA)		2.939,33	M2
TERRENO ALICUOTA M2 (5,9044%)		173,55	M2
AREAS CONSTRUIDAS	PLANTA BAJA CASA 11	56,70	
	LAVADO Y SECADO CASA 11	6,39	
	PORCHE CASA 11	2,18	
	PRIMER PISO ALTO CASA 11	65,25	
	SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	28,25	
	ESTACIONAMIENTO 11	12,49	
	ESTACIONAMIENTO 12	12,49	
	BODEGA 13	5,20	
	188,95	-	M2
AREAS ABIERTAS	JARDIN CASA 11		22,72
	TERRAZA CUBIERTA CASA 11		7,17
	TERRAZA ABIERTA CASA 11		16,10
			45,99
			M2
	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		234,94
			M2
TOTAL	AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS		
		M2	
	188,95	AREAS CONSTRUIDAS	
	45,99	AREAS ABIERTAS	
	-	OBRAS ADICIONALES	
	234,94	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

7.- AREAS Y ALICUOTAS: Dependiendo del tipo de bien inmueble (Información obtenida de documento público, ESCRITURA, página 6).

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
PLANTA BAJA CASA 11	56,70		1,4249%	5,9044%
JARDIN CASA 11		22,72	0,5710%	
LAVADO Y SECADO CASA 11	6,39		0,1606%	
PORCHE CASA 11	2,18		0,0548%	
PRIMER PISO ALTO CASA 11	65,25		1,6398%	
SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	28,25		0,7100%	
TERRAZA CUBIERTA CASA 11		7,17	0,1802%	
TERRAZA ABIERTA CASA 11		16,10	0,4046%	
ESTACIONAMIENTO 11	12,49		0,3139%	
ESTACIONAMIENTO 12	12,49		0,3139%	
BODEGA 13	5,20		0,1307%	
	188,95		5,9044%	
FORMA DE TENENCIA		EN PROPIEDAD HORIZONTAL		

Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2209486 con fecha 21 de diciembre de 2022

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD (Transcripción doc. Publico letra itálica):

"Bien Inmueble de propiedad del coactivado, que conforme consta en el Certificado de Gravamen emitido por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de fecha 21 de diciembre de 2022, inmueble consistente en: CASA 11: Planta Baja Casa 11, alícuota parcial 1.4249%, Jardín Casa 11, alícuota parcial 0.5710%, Lavado y Secado Casa 11, alícuota parcial 0.1606%, Porche Casa 11, alícuota parcial 0.0548%, Primer Piso Alto Casa 11, alícuota parcial 1.6398%, Segundo Piso Alto Casa 11, alícuota parcial 0.7100%, Terraza Cubierta Casa 11, alícuota parcial 0.1802%, Terraza Abierta Casa 11, alícuota parcial 0.4046%, Estacionamiento 11, alícuota parcial 0.3139%, y Estacionamiento 12, alícuota parcial 0.3139%, Bodega 13, alícuota parcial 0.1307%; Alícuota Total 5.9044%; que forma parte del CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA, construido en el Lote de terreno Número noventa y uno y casa de habitación sobre él construida de la Lotización Santa Lucía, situado en Parroquia COTOCOLLAO de este Cantón.- PREDIO 3633264."



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

8.- CARACTERISTICAS DEL ENTORNO, SECTOR: Integrar una descripción del entorno inmediato, incluir lo más relevante del sector.

SERVICIOS BASICOS		
SERVICIOS BASICOS	SI = X	
AGUA POTABLE	X	
ENERGIA ELECTRICA	X	
SERVICIO TELEFONICO	X	
INTERNET	X	
ALUMBRADO PUBLICO	X	
OTROS SERVICIOS		
TRANSPORTE PUBLICO		
GUARDIANIA		
CALLES ADOCUINADAS		
TRAZADO DE VIAS	X	
FACILIDADES DE ACCESO	X	
CENTROS COMERCIALES		NO
IGLESIAS	X	
CLASIFICACION DE LA ZONA	A107 (a 603-50), PIT LD-PITU043	
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	(RUM-3) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 3	

9.- DESCRIPCION DEL ENTORNO:

Se debe describir tipo de zonificación, como se encuentra conformado arquitectónicamente, accesos y tipo de vías, consolidación arquitectónica, si están ubicados sectores relevantes, los más cercanos al bien inmueble y que puedan elevar el valor de la plusvalía del bien inmueble.

EL CONJUNTO HABITACIONAL ESTA CONSOLIDADO. TIENE ACCESO VEHICULAR HACIA EL INTERIOR DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

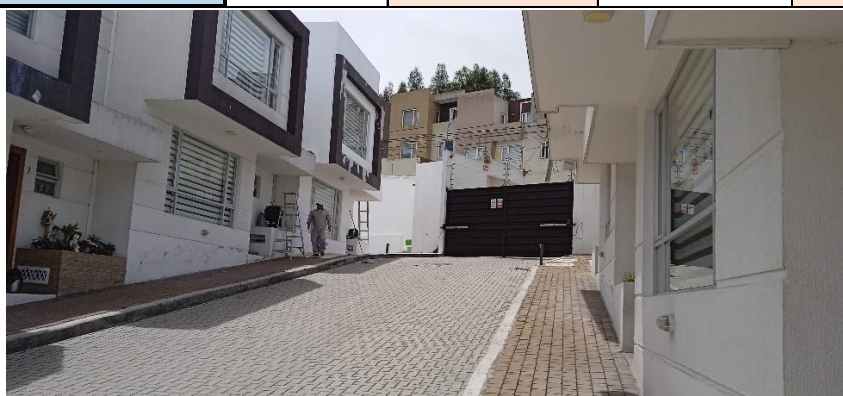


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

EQUIPAMIENTOS URBANOS	Indicar equipamientos urbanos que se encuentren en el entorno inmediato del inmueble en análisis.					
PLUSVALIA	ALTA	MEDIA ALTA	MEDIA	REGULAR	MEDIA BAJA	BAJA
		X				
CLASIFICACION DE LA ZONA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	AGRICOLA	MIXTA	
	X					

CARACTERISTICAS DEL SECTOR				
LIMITES CATASTRALES	NORTE	AV GALO PLAZA LASSO - AV. ELOY ALFARO		
	SUR	AV SEIS DE DICIEMBRE		
	ESTE	AV ELOY ALFARO		
	OESTE	AV GALO PLAZA LASSO		
HITOS O SECTORES PROXIMOS	VARIOS	SECTOR COMERCIAL EN AV. GALO PLAZA Y SEIS DE DICIEMBRE		
	OTROS	COLEGIOS, COMERCIO, GESTION		
ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO				
PRINCIPALES	AV GALO PLAZA LASSO - AV. ELOY ALFARO Y AV. SEIS DE DICIEMBRE			
SECUNDARIOS	CALLE LOS HELECHOS Y CALLE DANIEL COMBONI			
SECTOR	SANTA LUCIA	TENDENCIA	VIVIENDA	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUCCION	CONSOLIDADO	
COMERCIAL	GENERAL	INCIPIENTE	NO	
INDUSTRIAL	NO	EN DESARROLLO		
OTROS	COMERCIO	CONSOLIDADA		
PAISAJE	URBANO Y Natural			
DESARROLLO DEL SECTOR		MEDIO		
ESTRATO SOCIAL PREMINENTE EN SECTOR		MEDIO Y MEDIO ALTO		CLASIF. SUELO: URBANO
INFRAESTRUCTURA URBANA	AGUA POTABLE	SI	ACERAS	SI
	ELECTRICA	SI	ASFALTO	SI
	ALCANTARILLA	SI	ADOQUINADO	NO
	TELEFONO	SI	AREAS VERDES	SI



AFECTACIONES /PROTECCIONES

No existen afectaciones ni protecciones según IRM del predio 3633264.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

10.- DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	
TERRENO (DE ALICUOTA)	Terreno del Conjunto Residencial Colinas de Santa Lucía de forma trapezoidal con marcada pendiente negativa en sentido Este - Oeste. Terreno de la CASA 11, de forma rectangular.
CONSTRUCCIÓN	La construcción es de Estructura de hormigón armado con cimentación de plintos y cedenas de hormigón armado. Comunas y vigas estructurales con losas de entepiso y cubierta de hormigón armado. Hay una grada de estructura de hormigón armado que conecta hacia las plantas superiores y la terraza. Paredes de bloque prensado de hormigón en distintos espesores, enlucidas, estucadas y pintadas con pintura vinyl-acrítica. Ventales de Aluminio y vidrio claro en distintos espesores. Puertas de madera tamborada lacada, con cerraduras tipo Kwickset. Instalaciones eléctricas y de agua potable perdidas. Piezas sanitarias nacionales tipo FV. Pisos en planta baja con recubrimiento de porcelanato. Pisos en plantas superiores con recubrimiento de piso flotante. Baños con recubrimiento de pisos y paredes con cerámica. En planta baja, comedor de diario anexo a cocina, con techo de estructura metálica y aluminio y vidrio.
PLANTA BAJA CASA 11	Distribución: Se define con un área de Sala y comedor, una cocina cerrada con un comedor de diario con techo de vidrio junto al patio posterior. Hay la grada de circulación vertical hacia las plantas superiores. Hay un medio baño.
JARDIN CASA 11	Se ubica como un patio posterior, con acceso desde el comedor y desde el comedor de diario- cocina. Tiene piso de césped y jardinería.
LAVADO Y SECADO CASA 11	Ahora dispuesto como área cubierta con estructura metálica y aluminio y techo de vidrio. Está junto a la cocina (ahora conforma un solo cuerpito con un desnivel de grada, y se dispone como un comedor de diario), y esta cerrada también con puerta corrediza hacia el jardín.
PORCHE CASA 11	Pequeño espacio frente a la entrada de la CASA 11
PRIMER PISO ALTO CASA 11	Distribución: con un pequeño Hall distribuidor en la grada se disponen un dormitorio master con un baño completo y dos dormitorios, hay otro baño completo para uso de los dos dormitorios.
SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	Se ubica un área de gran dimensión que puede ser usada como un dormitorio adicional, o sala de juegos. Tiene acceso directo a la terraza.
TERRAZA CUBIERTA CASA 11	Es un espacio con una cubierta de estructura de postes y vigas de madera, con cubierta de policarbonato.
TERRAZA ABIERTA CASA 11	Terraza accesible con piso de hormigón sin recubrimiento y antepechos de mampostería de bloque prensado, enlucida y pintada.
ESTACIONAMIENTO 11	Ubicado en el subsuelo del edificio de departamentos del conjunto, al fondo. Con piso de cemento sin recubrimiento y cubierta de losa de hormigón armado del subsuelo.
ESTACIONAMIENTO 12	Ubicado en el subsuelo del edificio de departamentos del conjunto, al fondo. Con piso de cemento sin recubrimiento y cubierta de losa de hormigón armado del subsuelo.
BODEGA 13	Ubicado en el subsuelo del edificio de departamentos del conjunto, al fondo. Con piso de cemento sin recubrimiento y cubierta de losa de hormigón armado del subsuelo. Perdes de bloque enlucidas y pintadas y puerta metálica.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS: - Energía eléctrica - Agua potable - Alcantarillado - Telefonía/tvcable/internet



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

**DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA CASA DE HORMIGÓN ARMADO
DE DOS PLANTAS**

Tipo de construcción

El tipo de construcciones es de estructura de hormigón armado con mampostería de bloque prensado de hormigón, enlucido y pintado.

La calidad y el estado de la construcción es MUY BUENA.

Criterios técnicos de construcción y diseño

Todas las áreas y niveles están bien diseñada y guardan las medidas adecuadas de los ambientes de acuerdo con los estándares arquitectónicos vigentes.

Clasificación y calidad de la construcción

La construcción es semi moderna, por su calidad de acabados, de diseño, de reglamentaciones en medidas de los diferentes ambientes, cumpliendo con las normas de seguridad.

Numero de niveles

Posee tres niveles de construcción (TRES plantas, con una terraza accesible; es casa de vivienda). Las unidades de parqueadero 11 y 12 y la bodega 13 se ubican en el subsuelo del bloque de departamentos del conjunto.

Calidad del proyecto

Tiene buenas cualidades toda la construcción, se considera adecuado, por su buena funcionalidad.

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

Es una Unidad de vivienda unifamiliar en PROPIEDAD HORIZONTAL en muy buen estado de conservación; Esta en perfectas condiciones para ser utilizada y se puede rentar.



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**

CODIGO: RSC- 030
REVISIÓN: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

Elementos de la construcción.

		Descripción	Estado
Obra gris.-	Cimentación	Esta construida en hormigón armado, no	Buen estado
	Estructura	De Hormigón armado	Buen estado
	Muros	De mampostería de bloque de hormigón	Buen estado
	Techos	Losa de hormigón armado	Buen estado
	Azoteas	Si tiene azoteas	Buen estado
	Bardas	No tiene bardas
Revestimientos y acabados interiores:	Aplanados	No tiene aplanados
	Plafones	No tiene plafones
	Pisos	hormigón armado	Buen estado
	Escaleras	de hormigón armado	Buen estado
	Pintura	latex vinyl acrílico para interiores	Buen estado
	Recubrimientos especiales	De madera	Buen estado
Carpintería	Puertas	De madera tamborada	Buen estado
	Muebles de Closet	No tiene	Buen estado
	Pisos	Es de Hormigón armado, recubierto con cerámica	Buen estado
Instalaciones hidrosanitarias.-	Están ocultas, se puede ver que son tuberías de PVC y de cobre para agua caliente.		Buen estado
Instalaciones eléctricas.-	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.		Buen estado
	No hay herrería	
	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado		Buen estado
.-	Cerraduras tipo Kwickset		Buen estado
-	Fachadas pintadas con diseño del conjunto; predominante fachadas frontal como principal		Buen estado
Instalaciones especiales.-	Escaleras de hormigón armado		Buen estado
Elementos accesorios.-	Muebles de cocina y closets		Buen estado
Obras complementarias.-	Tiene un patio jardín en el lindero posterior, una terraza con cubierta de estructura de madera y policarbonato y otra terraza abierta..		Buen estado

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2016 (7 años)	58 años	Muy Bueno
Observaciones:		



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION

- 1.- Del Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2209486 con fecha 21 de diciembre de 2022.
- 2.- En base del Informe de Regulación Metropolitana de Quito. (IRM), PREDIO 3633264 con fecha 8 mayo 2023, Municipio Metropolitano de Quito.

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	13
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	53,75
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 712,48
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 589,17
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	52
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,209292	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	53,750450	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	52	

JUSTIFICACION DE LA VIDA UTIL REMANENTE

VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciacion y estado de conservacion a la fecha de valuacion
VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN)
Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.
VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION (VNR)
Valor actual de un bien, considerado su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservacion; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.

Estado de Conservación

El bien inmueble fue remodelado la sección de la LAVADO Y SECADO, cuyo porcentaje fluctúa en un 0.5 % del total de la construcción, no tiene humedades internas, tiene pequeñas desmembraciones de enlucido en la parte superior de la pared posterior del patio de la casa principal.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

11.- Inspección física

La inspección física se hizo:

- Con la constatación visual del bien Inmueble ambiente por ambiente, y valoración “in situ” de la calidad y estado actual del mismo.
- El modelo de forma, lo constituyo el mismo bien inmueble.
- En el bien inmueble no se ha realizado actividades de obra civil actualmente

Consideraciones previas al avalúo

1. Constatación de la información valida y actualizada del predio respecto a su condición actual dentro del catastro municipal.
2. Recabar información de bienes inmuebles similares en la zona. Aplicar el METODO COMPARATIVO aplicando el factor de comercialización para obtener el Valor del Avalúo y aplicar el METODO POTENCIAL y/o METODO RESIDUAL y su verificación con él.

El trabajo técnico pericial se hizo siguiendo las normativas y formalidades otorgadas por la Intuición **ISSPOL**;



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial

PLANTA BAJA

SALA



COMEDOR



COCINA





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

GRADAS



JARDIN



ACCESO Y PORCHE CASA 11





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

BAÑO SOCIAL



LAVADO Y SECADO (MODIFICADO EN COMEDOR DE DIARIO)



SEGUNDA PLANTA

DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



DORMITORIO 3 (MASTER)





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

BAÑO SEGUNDA PLANTA

GRADA

BAÑO MASTER



TERRAZA CUBIERTA



TERRAZA ABIERTA





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

ESTACIONAMIENTO 11 Y ESTACIONAMIENTO12



BODEGA 13



FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

12.- VALOR DEL MERCADO:

El valor del mercado será el precio más alto probable, pagado que el inmueble obtiene en un mercado libre y competitivo, conociéndose sus usos, donde el vendedor y comprador no tenga mayor presión en la negociación.

Costo m2 por el sector de construcciones actuales..... **\$ 815.81 usd**

Costo m2 construcción realizados en el sector..... **\$ 799.49 usd**

Para llegar a estas valoraciones se procedió de la siguiente manera:

- 1.- Investigación de mercado;
- 2.- Homologación de ítems recabados;
- 3.-Comparaciones de varias valoraciones de bienes inmersos en el sector;
- 4.-Valoraciones promediales entre estas valoraciones;
- 5.-factores físicos comparativos:
 - Superficie (tipo de suelo y extensión en área);
 - Uso del suelo (Información IRM);
 - Zonificación (Información IRM);
 - Ubicación geográfica (en función de sus coordenadas geográficas);
 - Ubicación Geodésica (coordenadas geodésicas planetarias);
 - Forma física geométrica del bien inmueble (sirve para facilidades de construcción);
 - Pendiente del terreno vinculante inicial (su entorno) donde está asentada la construcción (suelo de cimentación);
 - Los alcances de oferta y demanda del bien inmueble (cuanto de interés hay por la compra de este bien inmueble);
 - Sistema climatológico sectorial (Estabilidad del clima);
 - La comercialización, está en función directa **ENTRE**



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

ANEXO DE AVALUO :

DENOMINACION DE ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

FECHA: martes, 16 de mayo de 2023

AVALUO

DENOMINACION DE ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA

UBICACIÓN	CIUDAD	QUITO	AÑOS DE USO	7	
	CANTON	QUITO		AÑO DE CONSTRUCCION	2016
	PARROQUIA	KENNEDY			
	SECTOR	SANTA LUCIA ALTA (COLLA LOMA)			

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

UBICACIÓN	TERREN. M2	AREA M2		PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(/)	FACTOR REMODELACION DIVIDE(/)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE(/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
	TOTAL M2	CASA									
COLINAS DE SANTA LUCIA		188,00	SIMILAR	\$ 184.000,00	978,72	0,95	1,00	1,00	1,00	929,79	HOMOLOGADOS
COLINAS DE SANTA LUCIA		202,00	SIMILAR	\$ 221.900,00	1.098,51	0,95	1,00	1,00	1,00	1.043,59	
COLINAS DE SANTA LUCIA		168,00	SIMILAR	\$ 166.000,00	988,10	0,95	1,00	1,00	1,00	938,69	
COLINAS DE SANTA LUCIA		121,00	SIMILAR	\$ 158.000,00	1.305,79	0,95	1,00	1,00	1,00	1.240,50	
COLINAS DE SANTA LUCIA		188,00	SIMILAR	\$ 181.500,00	965,43	0,95	1,00	1,00	1,00	917,15	
COLINAS DE SANTA LUCIA		202,00	SIMILAR	\$ 158.000,00	782,18	0,95	1,00	1,00	1,00	743,07	
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		112,00		\$ 94.300,00	841,96	0,95	0,95	0,90	1,05	890,97	
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		177,00		\$ 164.700,00	930,51	0,95	0,95	0,90	1,05	984,67	
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		175,00		\$ 119.990,00	685,66	0,95	0,95	0,90	1,05	725,56	
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		207,00		\$ 186.000,00	898,55	0,95	0,95	0,90	1,05	950,85	
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		217,00		\$ 199.000,00	917,05	0,95	0,95	0,90	1,05	970,42	
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		185,00		\$ 187.000,00	1.010,81						
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		199,00		\$ 183.000,00	919,60						
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		127,00		\$ 104.900,00	825,98						
SECTOR SANTA LUCIA (CERCA)		178,00		\$ 118.000,00	662,92						
										10.335,25	NO HOMOLOGADOS
										939,57	
										precio m2 media \$ 939,57	
										PRECIO M2 COMERCIAL \$ 939,57	

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

TERRENO											
UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(/)	FACTOR ESQUINA DIVIDE(/)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE(/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
SECTOR SANTA LUCIA LOS HELECHOS	3.618,00	TERRENO		\$ 832.140,00	230,00	0,95	0,95	1,00	1,05	219,05	HOMO
SECTOR SANTA LUCIA LOS HELECHOS	2.623,00	TERRENO		\$ 695.000,00	264,96	0,95	1,05	1,00	1,00	239,73	
										458,78	
										229,39	
						832140				precio m2 media \$ 229,39	
										PRECIO M2 COMERCIAL \$ 229,39	



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)								
DENOMINACION DE ALICUOTA: C11-PB; C11-JARDIN; C11- LAVADO SECADO; P-13; C11-1PA; C11-2PA; C11-TERRAZA CUB.; unidad:C11-TERRAZA ABIERTA; P-11; P-12; B-13 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LUCIA								
			VALOR DE FISICO			VALOR COMERCIAL		
DESCRIPCION	AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL		
TERRENO	2.939,33	ALICUOTA	5,904400000%			FC = ,98		
	m2	173,55	\$ 229,39	\$ 39.810,31	\$ 229,39	\$ 39.810,31		
CONSTRUCCIONES								
AREAS CONSTRUIDAS		m2	56,70	PLANTA BAJA CASA 11	\$ 815,81	\$ 46.256,16	\$ 799,49	\$ 45.331,03
			6,39	LAVADO Y SECADO CASA 11	\$ 150,00	\$ 958,50	\$ 147,00	\$ 939,33
			2,18	PORCHE CASA 11	\$ 150,00	\$ 327,00	\$ 147,00	\$ 320,46
			65,25	PRIMER PISO ALTO CASA 11	\$ 815,81	\$ 53.231,29	\$ 799,49	\$ 52.166,67
			28,25	SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	\$ 815,81	\$ 23.046,50	\$ 799,49	\$ 22.585,57
			12,49	ESTACIONAMIENTO 11	\$ 335,72	\$ 4.193,12	\$ 329,00	\$ 4.109,26
			12,49	ESTACIONAMIENTO 12	\$ 335,72	\$ 4.193,12	\$ 329,00	\$ 4.109,26
			5,20	BODEGA 13	\$ 250,00	\$ 1.300,00	\$ 245,00	\$ 1.274,00
AREAS ABIERTAS		m2	22,72	JARDIN CASA 11	\$ 105,00	\$ 2.385,60	\$ 102,90	\$ 2.337,89
			7,17	TERRAZA CUBIERTA CASA 11	\$ 150,00	\$ 1.075,50	\$ 147,00	\$ 1.053,99
			16,10	TERRAZA ABIERTA CASA 11	\$ 105,00	\$ 1.690,50	\$ 102,90	\$ 1.656,69
OBRAS ADICIONALES								
	m2	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		
			\$ 178.467,59		\$ 175.694,44			
			VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA		V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4% POR CORRETAJE) 5%		\$ 166.909,72	

AVALUO								
AVALUO VALOR DE REPOSICION			VALOR REPOSICION			\$ 178.467,59		
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL			VALOR COMERCIAL			\$ 175.694,44		
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA			VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA			\$ 166.909,72		
VALOR CATASTRAL PREDIO 3627906. ALICUOTA ALICUOTA DEPARTAMENTO MIL UNO (1001), PISO 10; GARAJE UNO (1), GARAJE 10 (10) Y BODEGA TREINTA Y UNO (31) DEL EDIFICIO MOSCU PLATZ, PREDIO 3627906, QUITO	TERRENO				M2	\$	37.313,21	
	Avaluo de construcciones cubiertas			188,95	M2	\$	76.412,87	
	Avaluo de construcciones abiertas			45,99	M2	\$	5.001,02	
	Avaluo construc. Comunales cubiertas proporcional a la alicuota				M2	\$	2.338,40	
	Avaluo construc. Comunales abiertas proporcional a la alicuota				M2	\$	16.987,90	
	Avaluo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota				M2	\$	-	
	Avaluo de instalaciones especiales				M2	\$	-	
	Avaluo comunal especial				M2	\$	-	
TOTAL							\$ 138.053,42	
Datos : Cédula Catastral informativa Nº 1207573 con fecha 4 enero 2022, Municipio Metropolitano de Quito								

VALOR DE REALIZACION		
VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.		
VALOR COMERCIAL	=	\$ 175.694,44
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 8.784,72
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 166.909,72

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 175.694,44 (dólares americanos)

SON: Ciento setenta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro USD con 44/100



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA		DATOS	
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	7
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	53,75
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 986,55
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 815,81
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	58
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,209292
VUR	=	$VUE*(VNR/VRN)$	
VUR	=		53,750450
VURR	=	$VUE-EC$	
VURR	=	58	58
APLICACIÓN FITTO CORVINI			
		NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	COSTOS INDIRECTOS
		TABLA ANEXO 28	
VALOR DE M2 DE REPOSICION			SE APLICA , CONSTRUCCION FORMAL; +COSTOS VENTA 5%
		CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD , EDIF 1, CALIDAD A (MUJ BUENA)	
		939,57	986,55
FUENTE: DOMUS 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO			
AÑO CONSTRUCCION	2016		
			FORMULA $VA=Vn-(Vn-Vr)x K$
			APLICACIÓN $COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)x depreciacion k$
EDAD	7	EDIFICIO	Vn 986,55
VIDA UTIL ESTIMADA	65	HORMIGON ARMADO CLASE A	(Vn - Vr) 887,89
RESIDUAL	10%	HORMIGON ARMADO CLASE A	(Vn - Vr)xDEPR K 170,74
COSTO M2 RP	986,55		VA=Vn-(Vn-Vr)x K 815,81
RESIDUAL APLICADO	98,65		
ESTADO	2	CLASE 2 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION DE POCA IMPORTANCIA	VA \$ 815,81
DEPRECIACION APLICADA			\$ 815,81
		ED/ VU X 100 ENTONCES	
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2	10,77	DEPRECIACION K	19,23 0,1923
EDAD	10,77	0,10769231	
VIDA UTIL ESTIMADA	7		
	65		

METODOLOGÍA ALTERNATIVA DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI

DATOS TECNICOS DE CALCULO

(Método de Fitto &Corvini)

- ✓ *Porcentaje de depreciación;*
- ✓ *Edad de la construcción en porcentaje;*
- ✓ *Valor de construcción usada;*
- ✓ *Edad de la construcción;*
- ✓ *Valor de la construcción nueva “depreciada”;*
- ✓ *Vida útil de la construcción;*
- ✓ *Valor residual que se puede rescatar al final de la vida útil.*



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

13.- EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:

Costo m2 por el sector de construcciones actuales.....\$ **815.81 usd**

Costo m2 construcción realizados en el sector.....\$ **799.49 usd**

14.- METODO DE VALORACION:

- ✓ *Se utilizo el método COMPARATIVO HOMOLOGADO;*
- ✓ *Investigación de Mercado;*
- ✓ *Cálculo Matemático.*
- ✓ *Se aplicaron otros métodos de valoración para verificar los valores:
Método DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI;*

Uso actual. -

El uso actual es SOLO PARA VIVIENDA

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

VALOR REPOSICION	\$ 178.467,59
VALOR COMERCIAL	\$ 175.694,44
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 166.909,72

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 175.694,44 (dólares americanos)

SON: Ciento setenta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro USD con 44/100



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

JUSTIFICACION

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

VALOR DE REALIZACION			
VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.			
VALOR COMERCIAL	=	\$	175.694,44
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$	8.784,72
VALOR DE REALIZACION	=	\$	166.909,72
VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)			
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciacion y estado de conservacion a la fecha de valuacion			
VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN)			
Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.			
VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION (VNR)			
Valor actual de un bien, considerado su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservación; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.			

VALOR DE REALIZACION

SON: USD 166,909.72 (dólares americanos)

SON: Ciento sesenta y seis mil novecientos nueve DOLARES, con 72/100.

5.1.- TERRENO.

TERRENO TOTAL	TERRENO ALICUOTA	5,904400000%
2.939,33	m2	173,55
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
173,55	\$ 229,39	39.810,31



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

15.2.- CONSTRUCCIONES:

CUADRO DE AREAS				
ALICUOTA CASA 141(PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, JARDIN FRONTAL, JARDIN APERGOLADO,PATIO POSTERIOR Y PARQUEO 141)			5,9044%	
TERRENO M2 (DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTA LU)			2.939,33	M2
TERRENO ALICUOTA M2 (5,9044%)			173,55	M2
AREAS CONSTRUIDAS	PLANTA BAJA CASA 11	56,70		
	LAVADO Y SECADO CAS	6,39		
	PORCHE CASA 11	2,18		
	PRIMER PISO ALTO CAS	65,25		
	SEGUNDO PISO ALTO CA	28,25		
	ESTACIONAMIENTO 11	12,49		
	ESTACIONAMIENTO 12	12,49		
	BODEGA 13	5,20		
		188,95	-	M2
AREAS ABIERTAS	JARDIN CASA 11		22,72	
	TERRAZA CUBIERTA CAS		7,17	
	TERRAZA ABIERTA CASA		16,10	
			45,99	M2
	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		234,94	M2
OBRAS ADICIONALES				
TOTAL AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS				
		M2		
		188,95	AREAS CONSTRUIDAS	
		45,99	AREAS ABIERTAS	
		-	OBRAS ADICIONALES	
		234,94	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	

CLASIFICACION Y VALORACION DE AREAS DE CONSTRUCCION SEGUN TIPOLOGIA

AREAS DE CONSTRUCCION	TIPOLOGIAS	NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	VALOR DE REPOSICION		VALOR COMERCIAL	
				VALORACION/ m2.	TOTAL	VALORACION/ m2.	TOTAL
AREA DE CONSTRUCCION 1	TIPOLOGIA 1	PLANTA BAJA CASA 11	56,70	\$ 815,81	\$ 46.256,16	\$ 799,49	\$ 45.331,03
		PRIMER PISO ALTO CASA 11	65,25	\$ 815,81	\$ 53.231,29	\$ 799,49	\$ 52.166,67
		SEGUNDO PISO ALTO CASA 11	28,25	\$ 815,81	\$ 23.046,50	\$ 799,49	\$ 22.585,57
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	ESTACIONAMIENTO 11	12,49	\$ 335,72	\$ 4.193,12	\$ 329,00	\$ 4.109,26
		ESTACIONAMIENTO 12	12,49	\$ 335,72	\$ 4.193,12	\$ 329,00	\$ 4.109,26
AREA DE CONSTRUCCION 3	TIPOLOGIA 3	BODEGA 13	5,20	\$ 250,00	\$ 1.300,00	\$ 245,00	\$ 1.274,00
AREA DE CONSTRUCCION 4	TIPOLOGIA 4	LAVADO Y SECADO CASA 11	6,39	\$ 150,00	\$ 958,50	\$ 147,00	\$ 939,33
		PORCHE CASA 11	2,18	\$ 150,00	\$ 327,00	\$ 147,00	\$ 320,46
		TERRAZA CUBIERTA CASA 11	7,17	\$ 150,00	\$ 1.075,50	\$ 147,00	\$ 1.053,99
AREA DE CONSTRUCCION 5	TIPOLOGIA 5	JARDIN CASA 11	22,72	\$ 105,00	\$ 2.385,60	\$ 102,90	\$ 2.337,89
		TERRAZA ABIERTA CASA 11	16,10	\$ 150,00	\$ 2.415,00	\$ 102,90	\$ 1.656,69
			234,94		\$ 139.381,78		\$ 135.884,14



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

VALOR COMERCIAL

PROCEDIMIENTO ORDENADO DE CALCULO, EFECTUADO PARA EL TEMA DE CONSTRUCCIONES VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION (casa tres plantas en hormigón armado), MAS VALOR DEL TERRENO = **USD 175.694,44**

SON: Ciento sesenta y seis mil novecientos nueve DOLARES, con 72/100.

***En caso de existir más áreas y requiere numerar se debe incluir aquí.
ESTE ITEM NO APLICA, porque no hay más áreas.**

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	7
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	53,75
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 986,55
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 815,81
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	58
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,209292
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		53,75
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=		58
CALCULO MATEMATICO - ESTADISTICO DE DEPRECIACION DEL BIEN INMUEBLE, METODO LINEAL			
DATOS DE INGRESO:		% DE	100/AÑOS DE VIDA UTIL
VALOR CONSTANTE EN F.D.	100	AMORTIZACION ANUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN/AÑOS DE VIDA UTIL
AÑOS DE VIDA UTIL DEL BIEN	58	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN - %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL BIEN
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 175.694,44	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION AMORTIZACION ANUAL	1,724%
			3.029,21 USD
		VALOR RESIDUAL	\$ 172.665,23 USD

hm

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 175.694,44										
1	\$ 172.665,23	11	\$ 149.764,75	21	\$ 126.864,26	31	\$ 103.963,78	41	\$ 81.063,30	51	\$ 58.162,81
2	\$ 170.457,31	12	\$ 147.556,83	22	\$ 124.656,34	32	\$ 101.755,86	42	\$ 78.855,38	52	\$ 55.954,90
3	\$ 168.249,39	13	\$ 145.348,91	23	\$ 122.448,43	33	\$ 99.547,94	43	\$ 76.647,46		
4	\$ 166.041,47	14	\$ 143.140,99	24	\$ 120.240,51	34	\$ 97.340,02	44	\$ 74.439,54		
5	\$ 163.833,55	15	\$ 140.933,07	25	\$ 118.032,59	35	\$ 95.132,11	45	\$ 72.231,62		
6	\$ 161.625,63	16	\$ 138.725,15	26	\$ 115.824,67	36	\$ 92.924,19	46	\$ 70.023,70		
7	\$ 159.417,72	17	\$ 136.517,23	27	\$ 113.616,75	37	\$ 90.716,27	47	\$ 67.815,79		
8	\$ 157.209,80	18	\$ 134.309,31	28	\$ 111.408,83	38	\$ 88.508,35	48	\$ 65.607,87		
9	\$ 155.001,88	19	\$ 132.101,40	29	\$ 109.200,91	39	\$ 86.300,43	49	\$ 63.399,95		
10	\$ 152.793,96	20	\$ 129.893,48	30	\$ 106.992,99	40	\$ 84.092,51	50	\$ 61.192,03		
	3029,21453										



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DEL AVALUO Y
DOCUMENTOS QUE DEBEPRESENTAR:**

FIRMA

NOMBRE DEL PERITO

ARQ. HUMBERTO MARCELO RAMOS GUARDERAS

CÉDULA DE IDENTIDAD

C.I. 170418200-3

**NÚMERO DE ACREDITACIÓN COMO PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES DE LA
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS.**

Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos y Seguros

Nº de calificación FUNCION JUDICIAL 1839433





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**

RESOLUCIÓN No. SB-DTL-2020-1415

**MARCELO GUSTAVO BLANCO DÁVILA
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES**

CONSIDERANDO:

QUE mediante comunicación ingresada a este organismo de control el 18 de diciembre de 2020, el Arquitecto Humberto Marcelo Ramos Guarderas, con cédula No. 1704182003, solicita la calificación como perito valuador de bienes inmuebles, bienes muebles de oficina, vehículos y maquinarias; entendiéndose que la documentación ingresada a la Superintendencia de Bancos es de responsabilidad exclusiva de la parte interesada, que es auténtica y no carece de alteración o invalidez alguna;

QUE el numeral 24 del artículo 62 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece dentro de las funciones otorgadas a la Superintendencia de Bancos, la calificación de los peritos valuadores;

QUE el artículo 4 del capítulo IV "Normas para la calificación y registro de peritos valuadores", del título XVII "De las calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", del libro I "Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado", de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, establece los requisitos para la calificación de los peritos valuadores;

QUE el inciso quinto del artículo 6 del citado capítulo IV, establece que la resolución de la calificación tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde la fecha de emisión de la resolución;

QUE mediante memorando No. SB-DTL-2020-1458-M de 22 de diciembre del 2020, se ha determinado el cumplimiento de lo dispuesto en la norma citada; y a la fecha, no registra hechos negativos en el Registro de Datos Crediticios; y,

EN ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Bancos mediante resolución No. SB-2019-280 de 12 de marzo del 2019; y, resolución No. ADM-2019-14239 de 30 de abril del 2019,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- CALIFICAR al Arquitecto Humberto Marcelo Ramos Guarderas, con cédula No. 1704182003, como perito valuador en las áreas de bienes inmuebles, bienes muebles de oficina, vehículos y maquinarias en las entidades sujetas al control de la Superintendencia de Bancos.

Quito: Av. 17 de Octubre 1041 100 y Madrid. Teléfono: (02) 299 74 00 / 299 61 00
Guayaquil: Chiriquiana 417 y Aguirre. Teléfono: (04) 335 42 90
Cuenca: Antonio Borrero 110 y Presidente Córdova. Teléfono: (07) 363 99 41 / 363 97 24
Portoviejo: Calle Urbana y Alajuela. Teléfono: (05) 263 49 61 / 263 58 10

www.superbancos.gob.ec

@superbancosEC

Superintendencia de Bancos

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SELVA JEANETH
CASTRO MEDINA

OTRO FIRMADO ELECTRÓNICO
AUTENTICADO POR SIB
CÓDIGO: 00000000000000000000

Dra. Selva Jeaneth Castro
SECRETARIA GENERAL



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



Resolución No. SB-DTL-2020-1415
Página 2

ARTÍCULO 2.- VIGENCIA, la presente resolución tendrá vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión, manteniendo su número de registro No. PA-2004-602.

ARTÍCULO 3.- COMUNICAR a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con la presente resolución.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL.- Dado en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, el veintidós de diciembre del dos mil veinte.

Dr. Marcelo Gustavo Blanco Dávila
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES

LO CERTIFICO.- Quito, Distrito Metropolitano, el veintidós de diciembre del dos mil veinte.

Dra. Silvia Jeaneth Castro Medina
SECRETARÍA GENERAL

<p>SUPERINTENDENCIA DE BANCOS CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL SEVIA JEANETH CASTRO MEDINA SECRETARIA GENERAL</p>

Oficina: Quito - Av. Bolívar 422 - 0901 y Madrid. Teléfono: (02) 299 15 80 / 159 61 90
 Santiago y Bolívar 403 y Aguayo. Teléfono: (02) 299 15 80
 Estación de Aéreo Internacional P. O. y Presidente Córdova. Teléfono: (02) 299 15 80 / 159 61 90
 Post-Oficio: Calle Olmedo y Aguayo. Teléfono: (02) 299 15 80 / 159 61 90

www.superbancos.gub.ec
[SuperbancosEC](#)
 Superintendencia de Bancos




**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"	
CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL	
DATOS GENERALES:	
LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	QUITO, 25 de junio de 2021
FECHA DE VENCIMIENTO	25 de junio de 2023
ÁREA O PROFESIÓN	ARQUITECTURA/DISEÑO
ESPECIALIDAD	Avaluador de Bienes Inmuebles
Nº. DE CALIFICACIÓN	1839433
APELLIDOS Y NOMBRES	RAMOS GUARDERAS HUMBERTO MARCELO
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1704182003
PROVINCIA	PICHINCHA
CANTÓN	QUITO

El portador del presente certificado es PERITO CALIFICADO EN EL REGISTRO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, está autorizado para participar como tal en los distintos procesos judiciales o pre procesales de la Función Judicial, durante la vigencia de su calificación


E(n)a
Director(a) Provincial de
del Consejo de la Judicatura"