



**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-2023-02-IN  
FECHA DEL AVALÚO 22 DE MAYO DEL 2023**

## **AVALUO BIEN INMUEBLE**

### **UBICACION GENERAL:**

PROVINCIA: TUNGURAHUA CANTON: SANTIAGO DE PILLARO PARROQUIA: PILLARO

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



### **1.- PROPIETARIO(S):**

PERTENENCIA **SR ANGEL VINICIO NINACURI ROBALINO** según Escritura de HIPOTECA ABIERTA a favor de ISSPA Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, ESCRITURA **2015-17-01-38-P 01518** de Constitución de Primera Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenar - NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA, QUITO ECUADOR, 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:** Es y se encuentra ubicado en: Lote de terreno con construcción de 3 pisos y terraza accesible, **UBICADO** en la Calle **RODRIGUEZ GUZMAN S/N** entre Calle **ATIPILAHUASI** y Calle **COLON**, barrio 24 de mayo, parroquia Pillaro, cantón Santiago de Pillaro, provincia de Tungurahua.

**SECTOR:** PILLARO VIEJO

**PARROQUIA:** PILLARO

<b>PROPIETARIOS</b>			
C.C/RUC	1803471174		
NOMBRE O RAZON SOCIAL	ANGEL VINICIO NINACURI ROBALINO		
FECHA DE SOLICITUD	martes, 23 de mayo de 2023		
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	miércoles, 24 de mayo de 2023		
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	martes, 30 de mayo de 2023		
PREDIO	<b>S/N</b>		
CLAVE CATASTRAL	CC 0201010210700000000		
FORMA DE TENENCIA	<b>ACTIVA</b>		
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION DE 3 PISOS Y TERRAZA ACCSIBLE, UBICADO EN LA Calle RODRIGUEZ GUZMAN S/N entre Calle ATIPILAHUASI y Calle COLON, BARRIO 24 DE MAYO, PARROQUIA PILLARO, CANTON SANTIAGO DE PILLARO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA		
AÑO DE CONSTRUCCION	N/S		
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	CALLE	Calle RODRIGUEZ GUZMAN S/N entre Calle ATIPILAHUASI y Calle COLON	
	SECTOR	PIILLARO VIEJO	
	BARRIO	BARRIO 24 DE MAYO	
	PARROQUIA	PILLARO	
	CANTON	SANTIAGO DE PILLARO	
	PROVINCIA	TUNGURAHUA	
<b>CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD</b>			
FORMA TERRENO	RECTANGULO		FORMA DE TENENCIA
TOPOGRAFIA	CONLIGERA PENDIENTE NEGATIVA SENTIDO ESTE-OESTE		PERTENENCIA SR ANGEL VINICIO NINACURI ROBALINO; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPA ESCRITURA 2015-17-01-38-P 01518 DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR - NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA , QUITO ECUADOR
ALTITUD GEOGRAFCA	2814 MSNM		ACTUALIDAD DE OCUPACION
COORDENADAS GOEDESICAS	1° 10´ 15,70" S 78° 32´ 24,50" O		AMBIENTES, PERO EN LA OFICINA 2, EN EL TERCER PISO, HAY TODAVIA ENSERES Y OBJETOS DEL ANTERIOR OCUPANTE; Y EN EL DEPARTAMENTO 1 , EN PLANTA BAJA, HAY BASURA Y DESPERDICIOS EN DESCOMPOSICION.
ZONA METROPOLITANA	GADM SANTIAGO DE PILLARO		
Area según escritura	100,80	M2	FRENTE TOTAL (M) 5,55
Area grafica (Sistema Catastral)	100,80	M2	CLASIF. SUELO (SU) SUELO URBANO







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

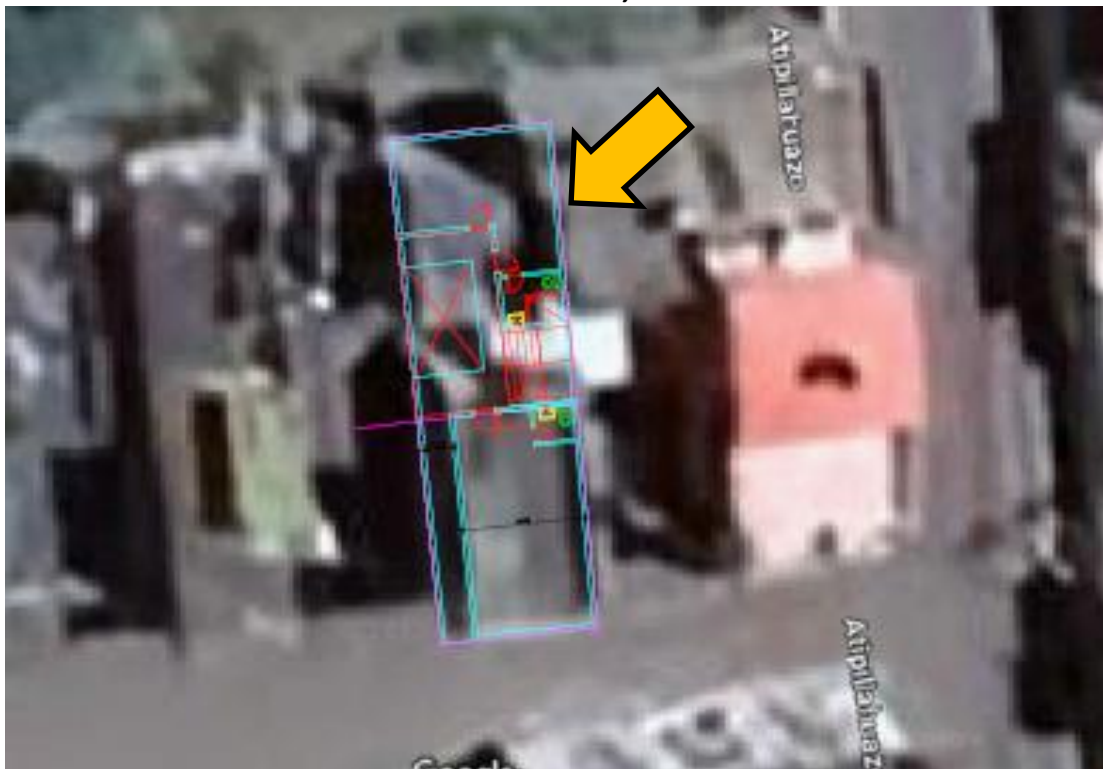
CODIGO: RSC- 030  
REVISION: 0  
FECHA: 12/06/2018

**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:**

<b>SOLICITANTE</b>	<b>ISSPOL AB. ANTONELLA NARANJO</b>
<b>VALUADOR</b>	Arq. Marcelo Ramos Guarderas
<b>REGISTRO DE PERITO EN LA SBS</b>	Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos
<b>FECHA DE SOLICITUD DE AVALUO</b>	martes, 23 de mayo de 2023
<b>FECHA DE INSPECCION</b>	miércoles, 24 de mayo de 2023
<b>FECHA DE AVALUO</b>	martes, 30 de mayo de 2023
<b>PERSONAL A CARGO DE INSPECCION</b>	AB. ANTONELLA NARANJO Y PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas
<b>INMUEBLE QUE SE AVALÚA</b>	DENOMINACION: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION DE 3 PISOS Y TERRAZA ACCSIBLE, UBICADO EN LA Calle RODRIGUEZ GUZMAN S/N entre Calle ATIPILAHUASI y Calle COLON, BARRIO 24 DE MAYO, PARROQUIA PILLARO, CANTON SANTIAGO DE PILLARO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA
<b>OBJETO DE AVALUO</b>	Obtención de VALORACION O AVALUO REAL DEL BIEN INMUEBLE
<b>PROPOSITO DEL AVALUO</b>	Para REMATE del BIEN INMUEBLE

**4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO**

<b>REGIMEN DE PROPIEDAD</b>	<b>ACTIVO, PROPIEDAD HIPOTECADA A ISSPOL</b>	
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE</b>	<b>ANGEL VINICIO NINACURI ROBALINO</b>	
<b>CLASIFICACION DE LA ZONA</b>	(SU) SUELO URBANO	
<b>TIPO DE PREDOMINANTE</b>	CONSTRUCCION EN HORMIGON ARMADO	
<b>INDICE DE SATURACION DE LA ZONA</b>	.....	
<b>POBLACION</b>	URBANA	
<b>VIAS DE ACCESO</b>	SI	
<b>SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS EN CERCANIA AL SITIO DE ANALISIS</b>	<b>AGUA POTABLE</b>	SI
	<b>ENERGIA ELECTRICA</b>	SI
	<b>ALCANTARILLADO</b>	SI
	<b>OTROS</b>	



**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	NO								
TIPO DE ESCRITURA	PERTENENCIA SR ANGEL VINICIO NINACURI ROBALINO; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPA ESCRITURA 2015-17-01-38-P 01518 DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR - NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA , QUITO ECUADOR								
NUM. DE PREDIO	NO TIENE NUMERO PREDIAL , CLAVE CATASTRAL : CC 020101021070000000								

**5.1 ZONIFICACION:**

ZONIFICACION			
<b>NOTA:</b>	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	N/S	TRATAMIENTO	CONSOLIDADO
PIT (ZONIFICACION)	N/S	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(R) RESIDENCIAL	FRONTAL	0
USO DE SUELO ESPECIFICO	N/S	LATERALES	0
		POSTERIOR	0
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTRE BLOQUES	0
SUBCLASIFICACION	N/S	COS PB	N/S
LOTE MINIMO (M2)	N/S	COS TOTAL	N/S
FRENTE MINIMO (M)	N/S	Nº PISOS	3
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	12 M
AREA Grafica	100,80 m2	FRENTE TOTAL M	5,55
AREA SEGÚN ESCRITURA	100,80 m2	FORMA DE OCUPACION	ADOSADA
ESTADO LEGAL	HIPOTECADO		
PLANOS APROBADOS	N/S		
TENDENCIA URBANA	(SU) SUELO URBANO		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA BAJA		
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJO		



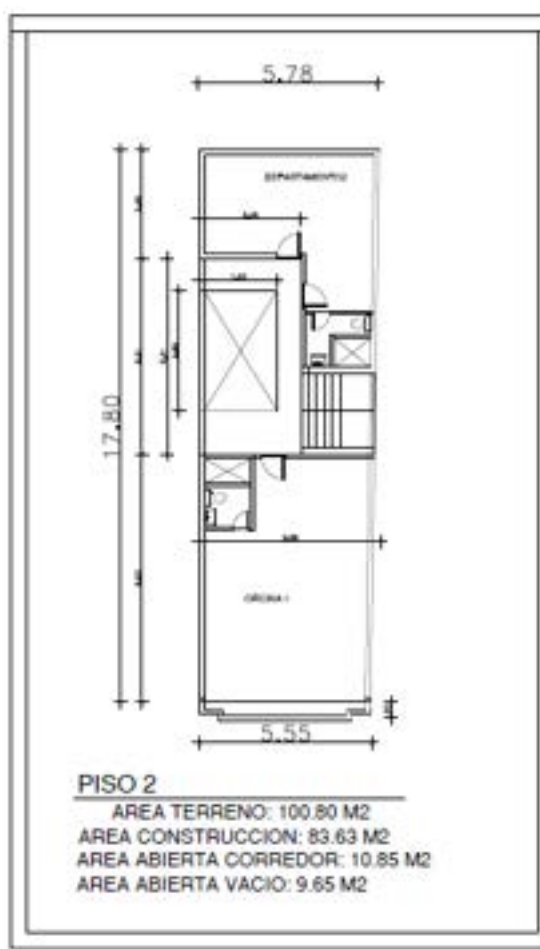
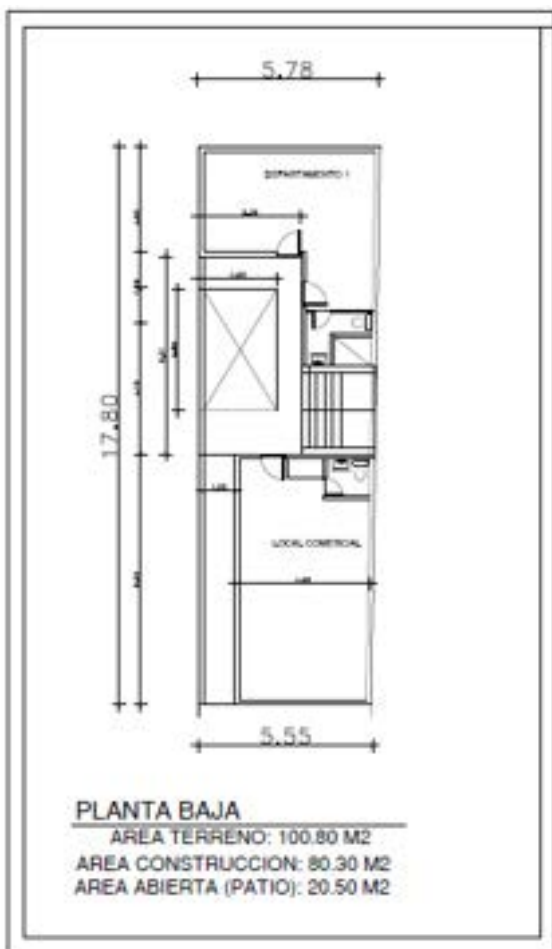


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL  
DE LA POLICÍA NACIONAL  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

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

**6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:**

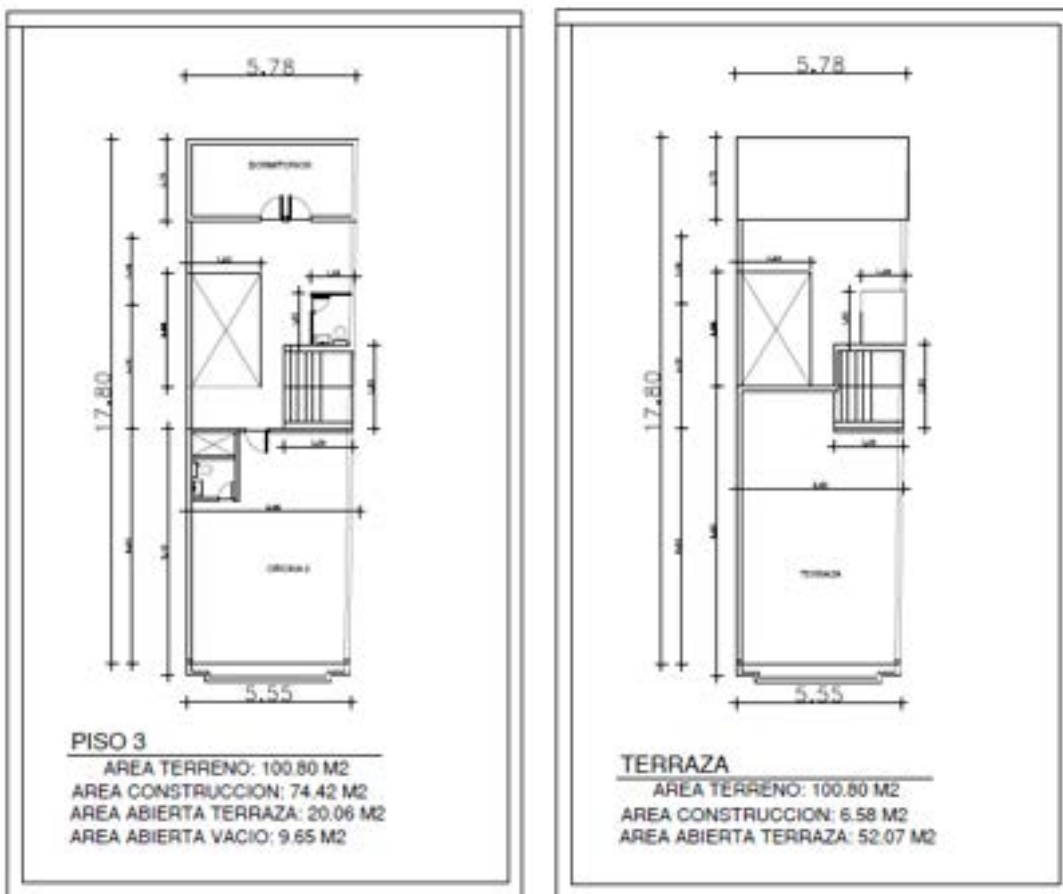
<b>LINDEROS</b>		
<b>LINDEROS GENERALES : LOTE TERRENO CLAVE CATASTRAL 020101021070000000</b>		
NORTE	En cinco metros setenta y ocho centímetros (5,78 m), con propiedad de Marcelo Galora	
SUR	En cinco metros cincuenta y cinco centímetros (5,55 m), con la calle RODRIGUEZ DE GUZMAN	
ESTE	En diecisiete metros ochenta centímetros (17,80m) , con propiedades de Blasco Alvarez y Marcelo Galora.	
OESTE	En diecisiete metros ochenta centímetros (17,80m) , con propiedad de Irma Ninacuri	
AREA TOTAL m2 Superficie	Superficie: cien meros cuadrados , ochenta decímetros cuadrados	<b>100,80</b>
Datos : ESCRITURA 2015-17-01-38-P 01518 DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR - NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA , QUITO ECUADOR		





**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 LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO BASICO)**

CUADRO DE AREAS			
TERRENO M2		<b>100,80</b>	M2
AREAS CONSTRUIDAS	PLANTA BAJA	80,30	
	PISO 2	83,63	
	PISO 3	74,42	
	TERRAZA	6,58	
		<b>244,93</b>	M2
AREAS ABIERTAS	PLANTA BAJA	PATIO	20,50
	PISO 2	CORREDOR	10,85
	PISO 3	TERRAZA	20,06
	TERRAZA	TERRAZA	52,07
		<b>103,48</b>	M2
	<b>AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>348,41</b>	<b>M2</b>
<b>OBRAS ADICIONALES</b>			
<b>TOTAL</b>			
		M2	
		244,93	AREAS CONSTRUIDAS
		103,48	AREAS ABIERTAS
		-	OBRAS ADICIONALES
		<b>348,41</b>	<b>AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>





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

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

**7.- AREAS Y ALICUOTAS:** Dependiendo del tipo de bien inmueble

Al no existir datos municipales de las áreas construidas (No existen planos aprobados), ni otro dato sobre estas áreas construidas sobre el lote, las áreas se obtuvieron de un levantamiento arquitectónico BASICO, después de la visita de Inspección al Bien Inmueble.

Por tanto, en el remate estas áreas se tomarán como CUERPO CIERTO.

En este caso, si ya hecha la venta O ADJUDICACION DEL REMATE, el comprador decide medir el lote o terreno o área que ocupa el inmueble y obtiene un resultado inferior o distinto al mencionado en la Escritura Pública de compraventa Y EN LOS DATOS DE ESTE INFORME, éste no tiene lugar a la reclamación, ya que, en efecto, la venta O EL REMATE se hizo a cuerpo cierto.

En resumen, en el caso de compra venta de bienes raíces O REMATE DEL BIEN INMUEBLE, la venta a cuerpo cierto consiste en que el objeto de compra se delimita con su señalamiento, independientemente de los metros que tenga, o sea, que se compra una propiedad determinada y no una cantidad de metros cuadrados.

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

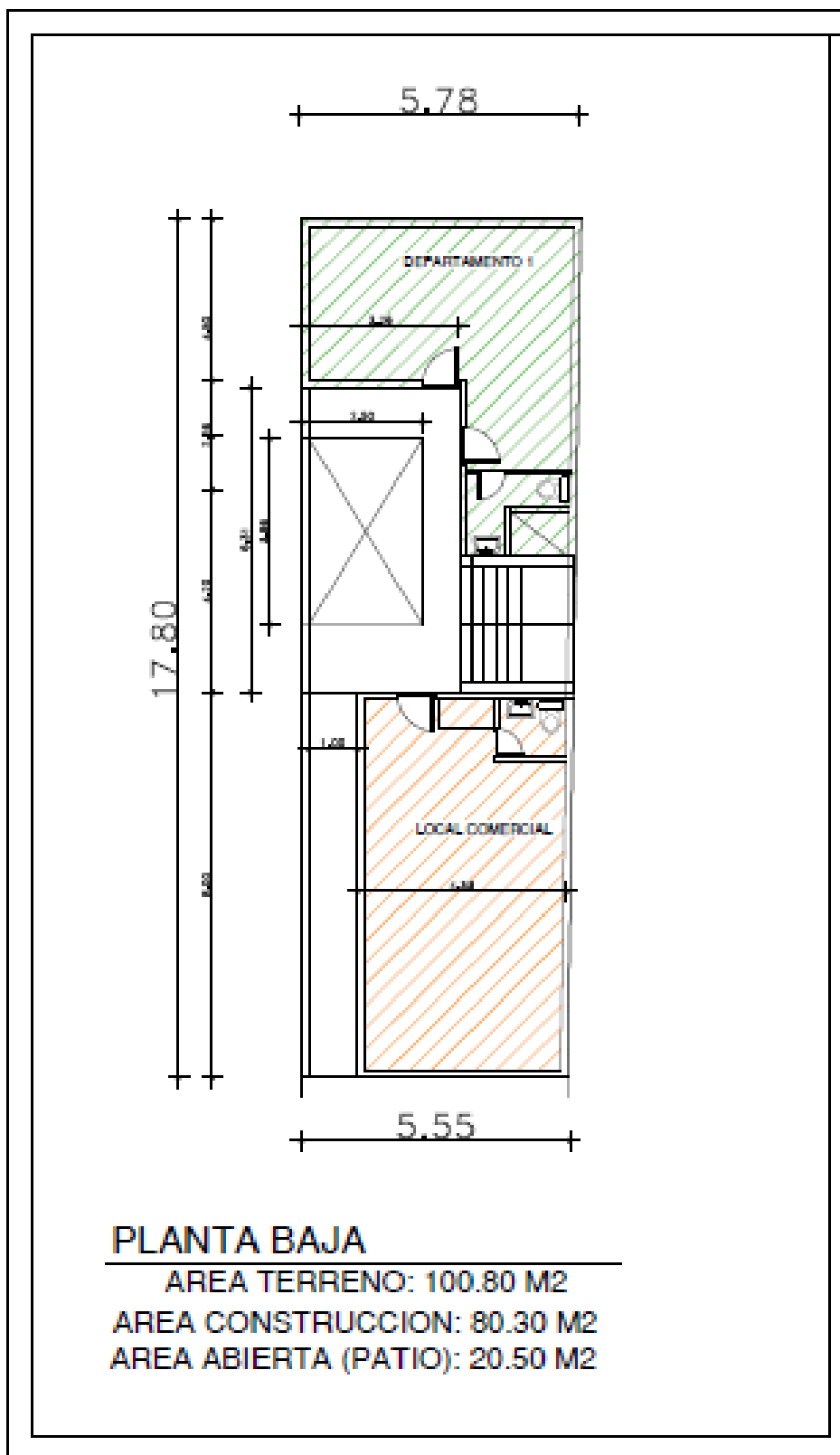
*“Inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Pillaro, el cinco de noviembre del dos mil catorce, el señor ANGEL VINICIO NINACURI ROBALINO, adquirió mediante donación realizada por las señoras: Magdalena Cecilia Robalino Huachi, viuda, y Ruth Cecilia Ninacuri Robalino, casada, el setenta y cinco por ciento de los derechos y acciones hereditarias, más el veinte y cinco por ciento que le correspondía como heredero consolidó el cien por ciento del inmueble en referencia; y, b) El Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, a través de la Comisión de Calificación de Créditos Quirografarios Ordinarios de Mayor Cuantía, en Sesión Ordinaria número cero cero seis guion dos mil quince (No. 006-2015) celebrada el día jueves veinte y seis de mayo del dos mil quince, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ESPECIAL Y PREFERENTE a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, sobre EL LOTE DE TERRENO, ubicado en la calle Rodríguez de Guzmán, entre las calles Atipillahuazo y Colón, barrio veinte y cuatro de Mayo, parroquia Pillaro, cantón Santiago de Pillaro, provincia de Tungurahua.”*

**Datos : ESCRITURA 2015-17-01-38-P 01518 DE CONSTITUCION DE PRIMERA  
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR - NOTARIA  
TRIGESIMO OCTAVA , QUITO ECUADOR**



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

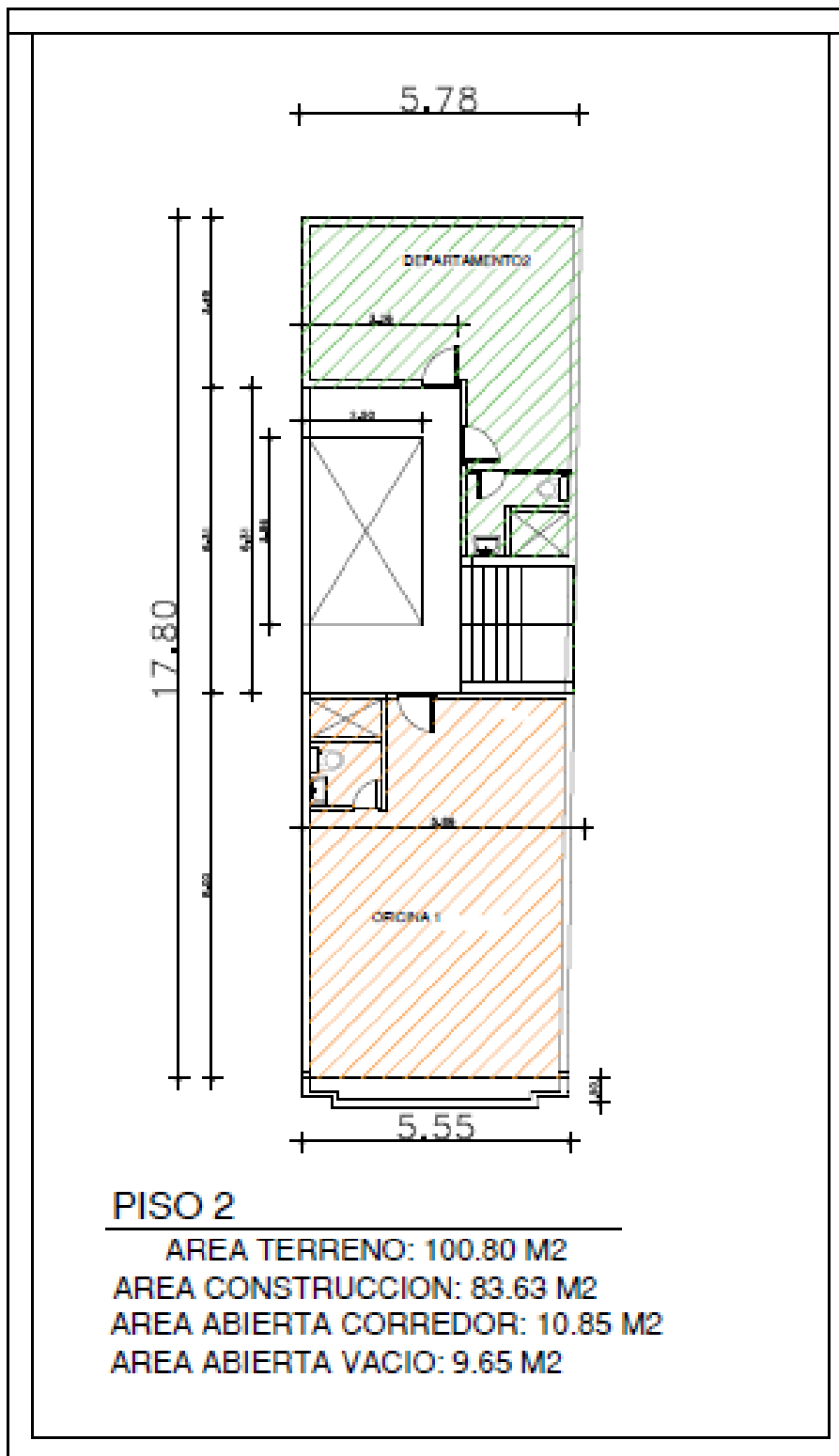
CODIGO: RSC- 030  
REVISION: 0  
FECHA: 12/06/2018





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

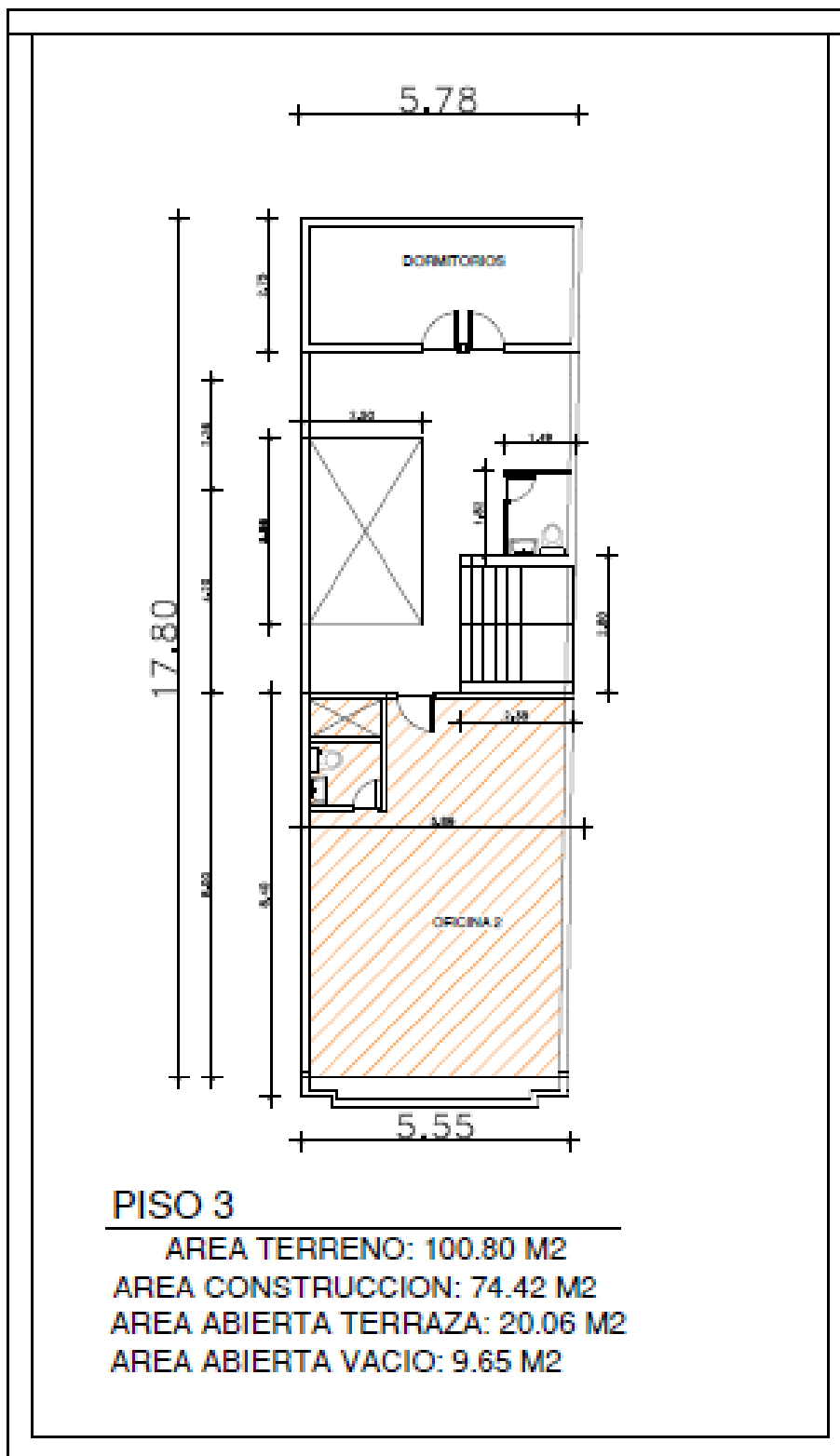
CODIGO: RSC- 030  
REVISION: 0  
FECHA: 12/06/2018





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

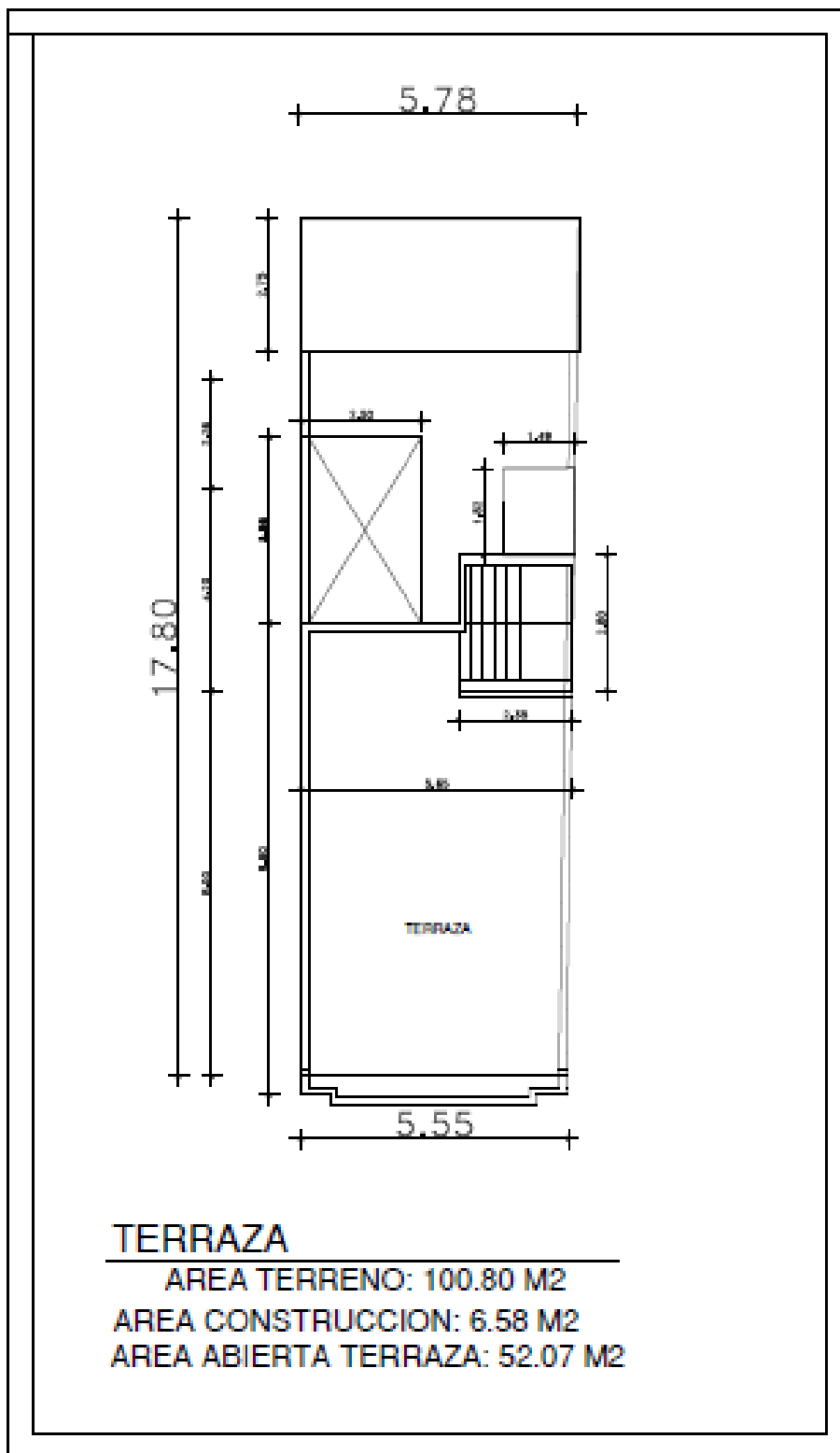
CODIGO: RSC- 030  
REVISION: 0  
FECHA: 12/06/2018





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

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





**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	MERCADO 24 DE MAYO	X
IGLESIAS	X	
CLASIFICACION DE LA ZONA	CLASIF. SUELO: URBANO	
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	CLASIF. SUELO: URBANO	

**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 Lote está ubicado en el centro antiguo de Pillaro, y está frente a la Unidad Judicial Multicompetente de Pillaro, y frente al Mercado 24 de mayo, por lo puede concitar interés en el REMATE en profesionales de leyes y otros afines.





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

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

**AFECTACIONES /PROTECCIONES**

No existen afectaciones ni protecciones.

<b>EQUIPAMIENTOS URBANOS</b>	Indicar equipamientos urbanos que se encuentren en el entorno inmediato del inmueble en análisis.						
<b>PLUSVALIA</b>	<b>ALTA</b>	<b>MEDIA ALTA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>REGULAR</b>		<b>MEDIA BAJA</b>	<b>BAJA</b>
				<b>X</b>			
<b>CLASIFICACION DE LA ZONA</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>COMERCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>AGRICOLA</b>		<b>MIXTA</b>	
	<b>X</b>	<b>X</b>					
<b>VULNERABILIDAD DEL SECTOR</b>	Indicar factores de vulnerabilidad en el entorno. <b>NO HAY AFECTACIONES NI VULNERABILIDAD EN EL SECTOR</b>						

<b>CARACTERISTICAS DEL SECTOR</b>				
<b>LIMITES CATASTRALES</b>	<b>NORTE</b>	AV ATAHUALPA		
	<b>SUR</b>	CALLE CARLOS CONTRERAS		
	<b>ESTE</b>	CALLE CLAVIJO		
	<b>OESTE</b>	CALLE ADOLFO BARRIGA		
<b>HITOS O SECTORES PROXIMOS</b>	<b>VARIOS</b>	UNIDAD JUDICIAL PILLARO, MERCADO 24 DE MAYO		
	<b>OTROS</b>	COLEGIOS, COMERCIO, GESTION DEL CENTRO DE PILLARO		
<b>ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO</b>				
<b>PRINCIPALES</b>	CALLE CARLOS CONTRERAS - AV. RUMIÑAHUI - CALLE RODRIGUEZ GUZMAN			
<b>SECUNDARIOS</b>	CALLE RODRIGUEZ GUZMAN			
<b>SECTOR</b>	PILLARO VIEJO	<b>TENDENCIA</b>	VIVIENDA	
<b>RESIDENCIAL</b>	SI	<b>CONSTRUCCION</b>	CONSOLIDADO	
<b>COMERCIAL</b>	GENERAL	<b>INCIPIENTE</b>	NO	
<b>INDUSTRIAL</b>	NO	<b>EN DESARROLLO</b>		
<b>OTROS</b>	COMERCIO	<b>CONSOLIDADA</b>		
<b>PAISAJE</b>	URBANO Y Natural			
<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>		<b>MEDIO</b>		
<b>ESTRATO SOCIAL PREMINENTE EN SECTOR</b>		<b>MEDIO Y MEDIO BAJO</b>	<b>CLASIF. SUELO: URBANO</b>	
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	<b>POTABLE</b>	SI	<b>ACERAS</b>	SI
	<b>ELECTRICA</b>	SI	<b>ASFALTO</b>	SI
	<b>ALCANTARILLA</b>	SI	<b>ADOQUINADO</b>	SI
	<b>TELEFONO</b>	SI	<b>AREAS VERDES</b>	NO





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

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

**10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:**

<b>DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD</b>	
<b>TERRENO</b>	Terreno del lote con forma rectangular. Con ligera pendiente negativa en sentido Este - Oeste. La construcción ocupa el 100% del terreno.
<b>CONSTRUCCION</b>	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-acrílica. 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 cerámica nacional. Pisos en plantas superiores con recubrimiento de cerámica nacional y áreas solo en cemento. Baños con recubrimiento de pisos y paredes con cerámica.
<b>PLANTA BAJA</b>	Distribución: Se define un LOCAL COMERCIAL con un medio baño, con frente a la calle. Y el DEPARTAMENTO 1 con dos ambientes y un baño completo, con frente al patio. Hay un Patio abierto con jardín y un corredor de acceso desde la calle hasta el patio. Hay la grada de distribución vertical hacia los pisos superiores y la terraza.
<b>PISO 2</b>	Distribución: Se define la OFICINA 1 con un medio baño, con frente a la calle. Y el DEPARTAMENTO 2 con dos ambientes y un baño completo, con frente al patio. Hay el vacío sobre el patio abierto y un corredor de acceso desde la grada.
<b>PISO 3</b>	Distribución: Se define la OFICINA 2 con un medio baño, con frente a la calle. Y el una construcción con dos ambientes. Hay un baño pequeño y una piedra de lavar en una terraza abierta. Hay el vacío sobre el patio abierto y un corredor de acceso desde la grada.
<b>TERRAZA</b>	Distribución: Se define la grada de acceso con un tapagrada, y el espacio abierto de una terraza.
<b>UTILITARIOS</b>	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 BUENA - REGULAR.

**Criterios técnicos de construcción y diseño**

Todas las áreas y niveles están construidas sin un diseño formal, no hay planos arquitectónicos, y a vista de inspección, las estructuras apenas cumplen con lo básico de diseño. Sin embargo, las estructuras no presentan daños visibles, ni rajaduras o defectos estructurales. Los ambientes se acomodan a ambientes básicos.

**Clasificación y calidad de la construcción**

La construcción es semi moderna, por su calidad de acabados, de diseño, las estructuras apenas cumplen con lo básico de diseño. Sin embargo, las estructuras no presentan daños visibles, ni rajaduras o defectos estructurales.

**Numero de niveles**

Posee tres niveles de construcción (TRES plantas, con una terraza accesible; es casa de vivienda con dos oficinas y un local comercial).

**Calidad del proyecto**

Tiene regulares cualidades de construcción. No hay una buena funcionalidad, pero cumple con los ambientes para su uso específico.

**Unidades rentables o susceptibles de rentarse**

Es una Unidad de vivienda unifamiliar y de renta de oficinas y local comercial está en regular estado de conservación; Con obras de mantenimiento y limpieza podrías ser utilizada y se puede rentar. Es una buena opción en el REMATE.



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

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

**Elementos de la construcción.**

		<b>Descripción</b>	<b>Estado</b>
<b>Obra gris.-</b>	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	.....
<b>Revestimientos y acabados interiores:</b>	Aplanados	No tiene aplanados	.....
	Plafones	No tiene plafones	.....
	Pisos	hormigón armado	Buen estado
	Escaleras	de hormigón armado	Estado regular
	Pintura	latex vinyl acrílico para interiores	Estado regular
	Recubrimientos especiales		
<b>Carpintería</b>	Puertas	De madera tamborada	Estado regular
	Muebles de Closet	No tiene	Buen estado
	Pisos	Es de Hormigón armado, recubierto con cerámica	Buen estado
<b>Instalaciones hidrosanitarias.-</b>	Están ocultas, se puede ver que son tuberías de PVC y para agua caliente.		Estado regular
<b>Instalaciones eléctricas.-</b>	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.		Estado regular
	No hay herrería		.....
	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado		Buen estado
	Cerraduras tipo Kwickset		Estado regular
	Fachadas pintadas con diseño del conjunto; predominante fachadas frontal como principal		Estado regular
<b>Instalaciones especiales.-</b>	Escaleras de hormigón armado		Buen estado
<b>Elementos accesorios.-</b>	Muebles de cocina y closets		No hay
<b>Obras complementarias.-</b>	No hay		

<b>Edad aproximada de la construcción</b>	<b>Vida útil remanente</b>	<b>Estado de conservación</b>
Año de construcción 2000 (23 años)	42 años	regular
<b>Observaciones:</b>		



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

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

**DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

**JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION**

1.- De la ESCRITURA 2015-17-01-38-P 01518 DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR - NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA , QUITO ECUADOR.

<b>FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL</b>			
<b>SIMBOLOGIA</b>			<b>DATOS</b>
<b>EC</b>	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	<b>23</b>
<b>VUR</b>	=	VIDA UTIL REMANENTE	<b>42,68</b>
<b>VNR</b>	=	VALOR NETO DE REPOSICION	<b>\$ 332,76</b>
<b>VUE</b>	=	VIDA UTIL ESTIMADA	<b>65</b>
<b>VRN</b>	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	<b>\$ 218,50</b>
<b>VURR</b>	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	<b>42</b>
<b>FORMULA</b>			
<b>(VNR/VRN)</b>	=	<b>1,522881</b>	
<b>VUR</b>	=	<b>VUE*(VNR/VRN)</b>	
<b>VUR</b>	=	<b>42,682250</b>	
<b>VURR</b>	=	<b>VUE-EC</b>	
<b>VURR</b>	=	<b>42</b>	

**JUSTIFICACION DE LA VIDA UTIL REMANENTE**

<b>VALOR NETO DE REPOSICION ( NVR )</b>
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciacion y estado de conservacion a la fecha de valuacion
<b>VALOR DE REPOSICION NUEVO ( VRN )</b>
Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.
<b>VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION ( VNR )</b>
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 está en un estado de conservación regular. La estructura de la construcción se presenta sin daños visibles o fisuras o defectos visibles. Sin embargo, al no ser una construcción hecha con planos formales o aprobados, esto no es garantía de defectos posteriores. Necesita mantenimientos menores y limpieza en general.



# 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**;



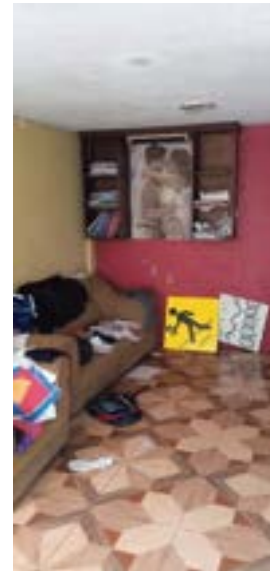
**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL  
DE LA POLICÍA NACIONAL  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

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

**11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial  
PLANTA BAJA**



**Departamento 1**



**Corredor de acceso    Patio y corredor de piso 2    Grada    Dormitorio dep. 1**



**Local comercial**



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

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

**PISO 2**



**Oficina1**



**Departamento 2**



**Acceso y patio**



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

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

**PISO 3**



**Oficina 2**



**Dormitorios en terraza de Piso 3**



**Baño y piedra de lavar en terraza de Piso 3**



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

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

**TERRAZA**



**Terraza con grada y tapagrada**

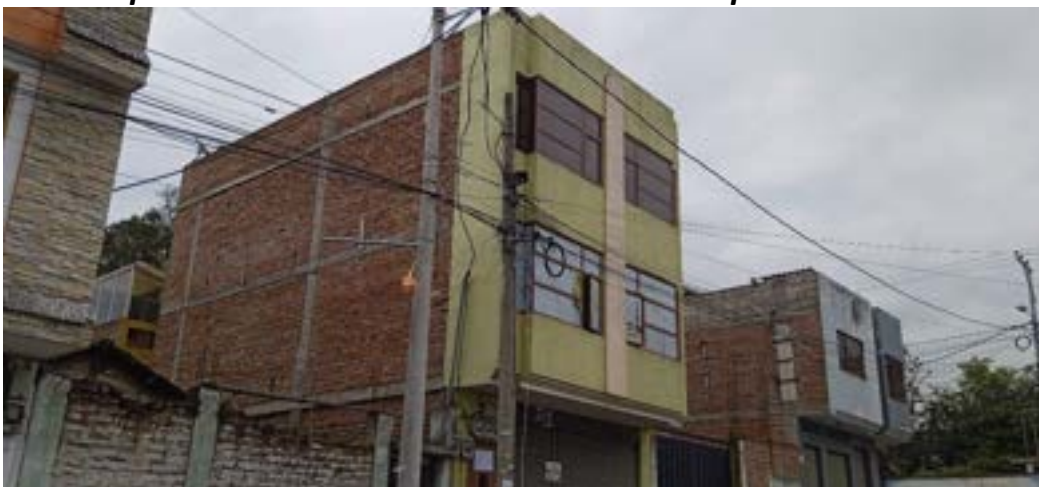


**Baño dept. 1**

**Baño local comercial**

**Baño dept. 2**

**Baño terraza Piso 3**



**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..... **\$ 332.76 usd**

Costo m2 construcción realizados en el sector..... **\$ 218.50 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 la vigencia de los precios de compra venta actuales y la demanda de bienes Inmuebles similares en el sector y en la actualidad.



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

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

**LISTA COMPARATIVA DE BIENES**

FECHA: viernes, 2 de junio de 2023

AVALUO

DENOMINACION: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION DE 3 PISOS Y TERRAZA ACCSIBLE, UBICADO EN LA Calle RODRIGUEZ GUZMAN S/N entre Calle ATIPLAHUASI y Calle COLON, BARRIO 24 DE MAYO, PARROQUIA PILLARO, CANTON SANTIAGO DE PILLARO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA

UBICACIÓN

CIUDAD	PILLARO	AÑOS DE USO	23
CANTON	PILLARO	AÑO DE CONSTRUCCION	2000
PARROQUIA	SANTIAGO DE PILLARO		
SECTOR	PILLARO VIEJO		

**OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA**

Nº	UBICACIÓN	TERRENO	AREA M2	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (/)	FACTOR REMODELACION DIVIDE (/)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE (/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
		TOTAL M2	CASA								
1	VIA A PILLARO		248,00	\$ 110.000,00	443,55	0,95	1,00	1,00	1,00	421,37	Homologado
2	PILLARO		188,00	\$ 70.000,00	372,34	0,95	1,00	1,00	1,00	353,72	
3	PILLARO		193,00	\$ 63.000,00	326,42	0,95	1,00	1,00	1,00	310,10	
4	PILLARO		312,00	\$ 90.000,00	288,46	0,95	1,00	1,00	1,00	274,04	
5	COCHALO PILLARO	834 M2	312,00	\$ 74.000,00	237,18	0,95	1,00	1,00	1,00	225,32	
6	PILLARO		77,00	\$ 62.000,00	805,19						
7	PILLARO	5355	94,00	\$ 120.000,00	22,41						

1.584,56  
316,91

precio m2 media \$ 316,91

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 316,91

**TERRENO**

Nº	UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (/)	FACTOR ESQUINA DIVIDE (/)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE (/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
1	PILLARO	440,00			\$ 27.000,00	61,36	0,95	0,95	1,00	1,05	58,44	homologado
2	PILLARO	1.800,00			\$ 52.000,00	28,89	0,95	0,95	1,00	1,05	27,51	
3	PILLARO	800,00	TERRENO		\$ 16.900,00	21,13	0,95	0,95	1,00	1,05	20,12	
4	PILLARO	3.850,00			\$ 65.000,00	16,88	0,95	0,95	1,00	1,05	16,08	
5	PILLARO	200,00			\$ 20.000,00	100,00						
6	PILLARO	440,00			\$ 31.000,00	70,45						

122,15  
30,54

precio m2 media \$ 30,54

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 30,54



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

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

<b>AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)</b>									
DENOMINACION: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION DE 3 PISOS Y TERRAZA ACCSIBLE, UBICADO EN LA Calle RODRIGUEZ GUZMAN S/N entre Calle ATIPILAHUASI y Calle COLON, BARRIO 24 DE MAYO, PARROQUIA PILLARO, CANTON SANTIAGO DE PILLARO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA									
			VALOR DE FISICO			VALOR COMERCIAL			
DESCRIPCION	AREAS M2		DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)		VALOR COMERCIAL	
						FC = ,98			
<b>TERRENO</b>	100,80	m2	100,80	\$ 30,54	\$ 3.078,26	\$ 30,54	\$ 3.078,26		
<b>CONSTRUCCIONES</b>									
<b>AREAS CONSTRUIDAS</b>		m2	80,30	PLANTA BAJA	\$ 218,50	\$ 17.545,94	\$ 214,13	\$ 17.195,02	
			83,63	PISO 2	\$ 218,50	\$ 18.273,56	\$ 214,13	\$ 17.908,09	
			74,42	PISO 3	\$ 218,50	\$ 16.261,13	\$ 214,13	\$ 15.935,91	
			6,58	TERRAZA	\$ 218,50	\$ 1.437,76	\$ 214,13	\$ 1.409,01	
<b>AREAS ABIERTAS</b>		PATIO	20,50	PLANTA BAJA	\$ 105,00	\$ 2.152,50	\$ 102,90	\$ 2.109,45	
		CORREDOR	10,85	PISO 2	\$ 105,00	\$ 1.139,25	\$ 102,90	\$ 1.116,47	
		TERRAZA	20,06	PISO 3	\$ 105,00	\$ 2.106,30	\$ 102,90	\$ 2.064,17	
		TERRAZA	52,07	TERRAZA	\$ 105,00	\$ 5.467,35	\$ 102,90	\$ 5.358,00	
<b>OBRAS ADICIONALES</b>									
		m2	-		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
					<b>\$ 67.462,05</b>		<b>\$ 66.174,38</b>		
<b>VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA</b>					V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4% POR CORRETAJE) 5%			<b>\$ 62.865,66</b>	

<b>AVALUO</b>										
<b>AVALUO VALOR DE REPOSICION</b>					<b>VALOR REPOSICION</b>					<b>\$ 67.462,05</b>
<b>VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL</b>					<b>VALOR COMERCIAL</b>					<b>\$ 66.174,38</b>
<b>VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA</b>					<b>VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA</b>					<b>\$ 62.865,66</b>
VALOR CATASTRAL LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION DE 3 PISOS Y TERRAZA ACCSIBLE, UBICADO EN LA Calle RODRIGUEZ GUZMAN S/N entre Calle ATIPILAHUASI y Calle COLON, BARRIO 24 DE MAYO, PARROQUIA PILLARO, CANTON SANTIAGO DE PILLARO. PROVINCIA DE TUNGURAHUA			TERRENO		NO HAY ESTA INFORMACION EN EL GADM SANTIAGO DE PILLARO			M2		
			Avaluo de construcciones cubiertas					M2		
			Avaluo de construcciones abiertas					M2		
			TOTAL							

<b>VALOR DE REALIZACION</b>		
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.		
<b>VALOR COMERCIAL</b>	=	<b>\$ 66.174,38</b>
<b>GASTOS PARA VENTA RAPIDA ( 1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)</b>	=	<b>\$ 3.308,72</b>
<b>VALOR DE REALIZACION</b>	=	<b>\$ 62.865,66</b>

**VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)**

**SON: USD 66.174,38 (dólares americanos)**

**SON: Sesenta y seis mil ciento setenta y cuatro USD con 38/100**



# INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

## DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
<b>SIMBOLOGIA</b>			<b>DATOS</b>
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	23
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	42,68
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 332,76
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 218,50
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	42
<b>FORMULA</b>			
(VNR/VRN)	=	1,522881	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	42,682250	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	42	42
<b>APLICACIÓN VITTO CORVINI</b>			
		NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	COSTOS INDIRECTOS
		TABLA ANEXO 28	
VALOR DE M2 DE REPOSICION	CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD, EDIF 1, CALIDAD A (MUY BUENA)		SE APLICA CONSTRUCCION FORMAL; +COSTOS VENTA 5%
		316,91	332,76
FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO			
AÑO CONSTRUCCION	2000		
			<b>FORMULA</b> VA=Vn-(Vn-Vr)x K
			<b>APLICACIÓN</b> COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)xdepreciacion k
			<b>EJECUCION</b>
EDAD	23	EDIFICIO	Vn 332,76
VIDA UTIL ESTIMADA	65	HORMIGON ARMADO CLASE A	(Vn - Vr) 299,48
RESIDUAL	10%	HORMIGON ARMADO CLASE A	(Vn - Vr)xDEPR K 114,25
COSTO M2 RP	332,76		VA=Vn-(Vn-Vr)x K 218,50
RESIDUAL APLICADO	33,28		
ESTADO	3	CLASE 3 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION REGULAR Y REPARACIONES MEDIANAS	VA \$ 218,50
DEPRECIACION APLICADA			\$ 218,50
		ED/ VU X 100 ENTONCES	
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2	35,38	DEPRECIACION K	38,15 0,3815
EDAD	35,38	0,35384615	
VIDA UTIL ESTIMADA	23		
	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.....\$ **332.76 usd**

Costo m2 construcción realizados en el sector.....\$ **218.50 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 PARA VIVIENDA, LOCAL COMERCIAL Y USO DE OFICINAS***

**15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:**

VALOR REPOSICION	\$ 67.462,05
VALOR COMERCIAL	\$ 66.174,38
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 62.865,66

**VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)**

**SON: USD 66.174,38 (dólares americanos)**

**SON: *Sesenta y seis mil ciento setenta y cuatro USD con 38/100***



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

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

**DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

**JUSTIFICACION**

<b>VALOR DE REALIZACION</b>			
<b>VALOR DE REALIZACION</b> 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.			
<b>VALOR COMERCIAL</b>	=	\$	<b>66.174,38</b>
<b>GASTOS PARA VENTA RAPIDA ( 1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)</b>	=	\$	<b>3.308,72</b>
<b>VALOR DE REALIZACION</b>	=	\$	<b>62.865,66</b>
<b>VALOR NETO DE REPOSICION ( NVR)</b>			
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciacion y estado de conservacion a la fecha de valuacion			
<b>VALOR DE REPOSICION NUEVO ( VRN)</b>			
<i>Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.</i>			
<b>VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION ( VNR )</b>			
Valor actual de un bien, considerado su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservacion; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.			

**VALOR DE REALIZACION**

**SON:** USD 62.865,66 (dólares americanos)

**SON:** Sesenta y dos mil ochocientos sesenta y cinco DOLARES, con 66/100.

**5.1.- TERRENO.**

<b>TERRENO TOTAL</b>		
<b>100,80</b>		<b>-</b>
<b>AREA DEL TERRENO (M2.)</b>	<b>VALOR ECONOMICO DEL (M2.)</b>	<b>VALOR DE TERRENO (USD)</b>
<b>100,80</b>	\$ <b>30,54</b>	<b>3.078,26</b>



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

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

**15.2.- CONSTRUCCIONES:**

CONSTRUCCIONES				
NOMBRE DEL AREA	AREA ( m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES	
<b>AREAS CONSTRUIDAS</b>				
PLANTA BAJA	80,30	M2		
PISO 2	83,63	M2		
PISO 3	74,42	M2		
TERRAZA	6,58	M2		
	<b>244,93</b>	<b>M2</b>		
<b>AREAS ABIERTAS</b>				
PLANTA BAJA	PATIO	20,50		
PISO 2	CORREDOR	10,85		
PISO 3	TERRAZA	20,06		
TERRAZA	TERRAZA	52,07		
		<b>103,48</b>	<b>M2</b>	
<b>AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>		<b>348,41</b>	<b>M2</b>	

CLASIFICACION Y VALORACION DE AREAS DE CONSTRUCCION SEGUN TIPOLOGIA								
				VALOR DE REPOSICION		VALOR COMERCIAL		
AREAS DE CONSTRUCCION	TIPOLOGIAS	NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	VALORACION/ m2.	TOTAL	VALORACION/ m2.	TOTAL	
AREA DE CONSTRUCCION 1	TIPOLOGIA 1	PLANTA BAJA	80,30	\$ 218,50	\$ 17.545,94	\$ 214,13	\$ 17.195,02	
		PISO 2	83,63	\$ 218,50	\$ 18.273,56	\$ 214,13	\$ 17.908,09	
		PISO 3	74,42	\$ 218,50	\$ 16.261,13	\$ 214,13	\$ 15.935,91	
		TERRAZA	6,58	\$ 218,50	\$ 1.437,76	\$ 214,13	\$ 1.409,01	
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	PLANTA BAJA	PATIO	20,50	\$ 105,00	\$ 2.152,50	\$ 102,90	\$ 2.109,45
		PISO 2	CORREDOR	10,85	\$ 105,00	\$ 1.139,25	\$ 102,90	\$ 1.116,47
		PISO 3	TERRAZA	20,06	\$ 105,00	\$ 2.106,30	\$ 102,90	\$ 2.064,17
		TERRAZA	TERRAZA	52,07	\$ 105,00	\$ 5.467,35	\$ 102,90	\$ 5.358,00
			<b>348,41</b>		<b>\$ 64.383,80</b>		<b>\$ 63.096,12</b>	

**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 = **66.174,38 (dólares americanos)**

**SON: Sesenta y seis mil ciento setenta y cuatro USD con 38/100**

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



# INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

## DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	23
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	42,68
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 332,76
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 218,50
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	42
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,522881	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	42,68	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	42	

CALCULO MATEMATICO - ESTADISTICO DE DEPRECIACION DEL BIEN INMUEBLE,			
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	42	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 66.174,38	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION ANUAL	2,381%
			1.575,58 USD
		VALOR	\$ 64.598,79 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 66.174,38										
1	\$ 64.598,79	11	\$ 43.151,95	21	\$ 21.705,10	31	\$ 258,25	41	\$ -21.188,60	51	\$ -42.635,45
2	\$ 62.390,88	12	\$ 40.944,03	22	\$ 19.497,18	32	\$ -1.949,67	42	\$ -23.396,52	52	\$ -44.843,37
3	\$ 60.182,96	13	\$ 38.736,11	23	\$ 17.289,26	33	\$ -4.157,59	43	\$ -25.604,44		
4	\$ 57.975,04	14	\$ 36.528,19	24	\$ 15.081,34	34	\$ -6.365,51	44	\$ -27.812,36		
5	\$ 55.767,12	15	\$ 34.320,27	25	\$ 12.873,42	35	\$ -8.573,43	45	\$ -30.020,27		
6	\$ 53.559,20	16	\$ 32.112,35	26	\$ 10.665,50	36	\$ -10.781,34	46	\$ -32.228,19		
7	\$ 51.351,28	17	\$ 29.904,43	27	\$ 8.457,59	37	\$ -12.989,26	47	\$ -34.436,11		
8	\$ 49.143,36	18	\$ 27.696,52	28	\$ 6.249,67	38	\$ -15.197,18	48	\$ -36.644,03		
9	\$ 46.935,45	19	\$ 25.488,60	29	\$ 4.041,75	39	\$ -17.405,10	49	\$ -38.851,95		
10	\$ 44.727,53	20	\$ 23.280,68	30	\$ 1.833,83	40	\$ -19.613,02	50	\$ -41.059,87		
	1575,58036										





**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



**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 103 y Madrid. Teléfonos: (02) 299 74 00 / 299 81 00  
Guayaquil: Chiriquí 417 y Aguirre. Teléfono: (04) 335 42 98  
Cuenca: Avenida Barona 110 y Presidente Córdova. Teléfonos: (05) 263 90 41 / 263 97 24  
Portoviejo: Calle Urbana y Mejía. Teléfonos: (05) 263 49 01 / 263 58 10

[www.superbancos.gob.ec](http://www.superbancos.gob.ec)

@superbancos

Superintendencia de Bancos

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**  
**CENTRO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**

SELVA JEANETH  
CASTRO MEDINA

SENA  
SECRETARÍA GENERAL

**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><b>SUPERINTENDENCIA DE BANCOS</b> <b>CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL</b> <b>SILVIA JEANETH CASTRO MEDINA</b> <b>SECRETARÍA GENERAL</b></p> <p align="center"><b>Dra. Silvia Jeaneth Castro</b> <b>SECRETARIA GENERAL</b></p>
--

Quito: Of. 01-4014-000022-00 y Madrid: Teléfono: 001 299 55 801 / 569 61 90  
Bogotá: C. Colombia 403 y Bogotá. Teléfono: 001 270 30 00  
Lima: Av. Juan Pizarro 170 y Presidente Odría. Teléfono: 001 261 80 65 / 261 57 26  
Portoviejo: Calle 19 Norte y Aguayo. Teléfono: 001 262 41 51 / 262 32 14

[www.superbancos.gub.ec](http://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**

<b>"CONSEJO DE LA JUDICATURA"</b>	
<b>CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL</b>	
<b>DATOS GENERALES:</b>	
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"