



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

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

**Informe No. ISSPOL-COA-2023-06-IN
FECHA DEL AVALÚO 24 DE AGOSTO DE 2023**

AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: COTOPAXI CANTON: LATACUNGA PARROQUIA: JUAN MONTALVO

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



1.- PROPIETARIO(S):

PERTENENCIA **SR. DANIEL VICENTEÑACATO TERAN**, CASADO CON DISOLUCION CONYUGAL; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ISSPOL con número de inscripción 253, NOTARIA OCTOGESIMA QUINTA, CANTONQUITO, con fecha de inscripción 20 de abril 2018.



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

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

2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DIRECCION: Es y se encuentra ubicado en: **DEPARTAMENTO 4 (Alícuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alícuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI.**

**SECTOR: SAN SEBASTIAN
PARROQUIA: JUAN MONTALVO**

PROPIETARIOS			
C.C/RUC	1718934738		
NOMBRE O RAZON SOCIAL	DANIEL VICENTEÑACATO TERAN		
FECHA DE SOLICITUD	miércoles, 16 de agosto de 2023		
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	jueves, 17 de agosto de 2023		
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	jueves, 24 de agosto de 2023		
PREDIO	S/N		
CLAVE CATASTRAL	CC 0501030103028016006		
FORMA DE TENENCIA	PROPIEDAD HORIZONTAL		
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alícuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alícuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI		
AÑO DE CONSTRUCCION	N/S		
DESTINO ECONOMICO	URBANO - RESIDENCIAL		
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA M2	63,34		
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA M2	8,25		
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION M2	71,59		
UBICACIÓN	CALLE	Calle CALIXTO PINO	
	SECTOR	SAN SEBASTIAN	
	BARRIO	EL CALVARIO	
	PARROQUIA	JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN)	
	CANTON	LATACUNGA	
	PROVINCIA	COTOPAXI	
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD			
FORMA TERRENO	RECTANGULO	FORMA DE TENENCIA	
TOPOGRAFIA	CON LIGERA PENDIENTE NEGATIVA SENTIDO ESTE-OESTE	PERTENENCIA SR. DANIEL VICENTE ÑACATO TERAN, CASADO CON DISOLUCION CONYUGAL; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ISSPOL con número de inscripción 253, NOTARIA OCTOGESIMA QUINTA, CANTON QUITO, con fecha de inscripción 20 de abril 2018.	
ALTITUD GEOGRAFICA	2789 MSNM	ACTUALIDAD DE OCUPACION	
COORDENADAS GOEDESICAS	0° 55´ 40,33" S 78° 36´ 43,60" O	AL MOMENTO EL DEPARTAMENTO SE ENCUENTRA DESOCUPADO.	
ZONA METROPOLITANA	GADM LATACUNGA		
Area según escritura	63,34 M2	FRENTE TOTAL (M)	10,54
Area grafica (Sistema Catastral)	63,34 M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO



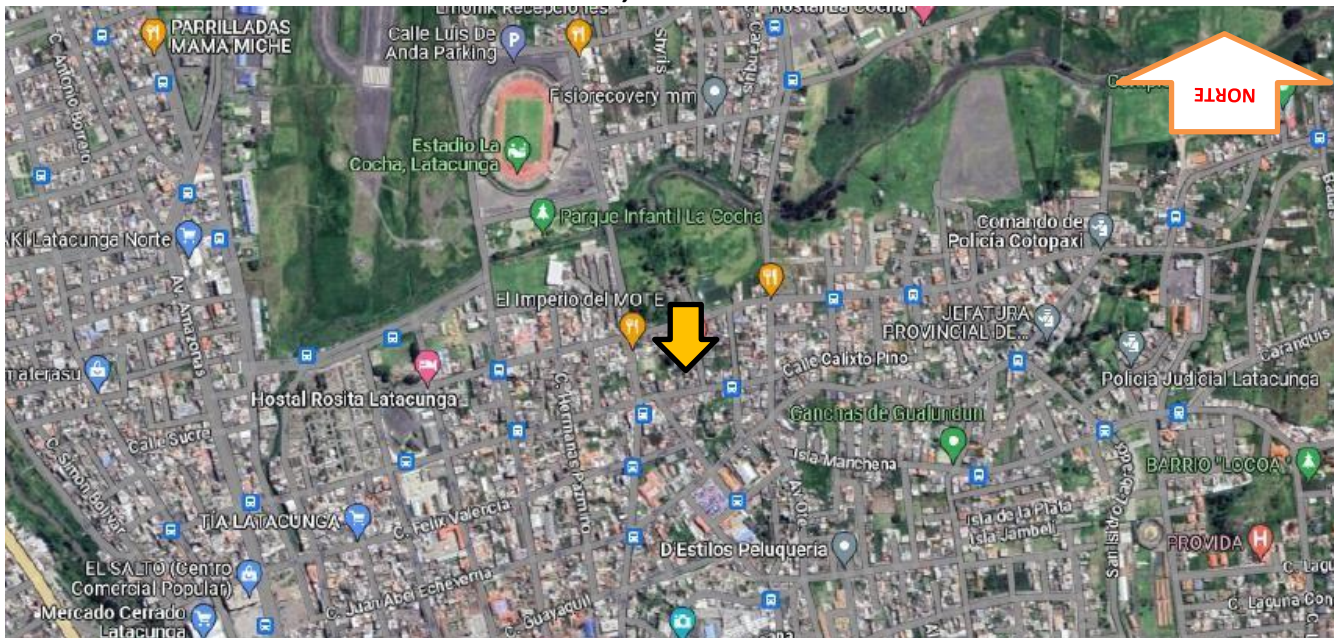


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTIÓN DE COACTIVAS**

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

MAPA:

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS



UBICACION GEODESICA DEL PREDIO Y CASA (a nivel planetario)



Ubicación catastral entorno a emplazamiento. Georeferenciada.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTIÓN DE COACTIVAS

3.- DATOS DEL AVALÚO:

SOLICITANTE	ISSPOL Sbos. Jorge Raúl Yanacallo, Empleado Recaudador del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL.
VALUADOR	Arq. Marcelo Ramos Guarderas
REGISTRO DE PERITO EN LA SBS	Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos
FECHA DE SOLICITUD DE AVALUO	viernes, 15 de septiembre de 2023
FECHA DE INSPECCION	lunes, 18 de septiembre de 2023
FECHA DE AVALUO	lunes, 25 de septiembre de 2023
PERSONAL A CARGO DE INSPECCION	AB. ANTONELLA NARANJO, Depositaria Judicial del ISSPOL Y PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alicuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alicuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI
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	ACTIVO, PROPIEDAD HIPOTECADA A ISSPOL	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	PERTENENCIA SR. DANIEL VICENTE ÑACATO TERAN, CASADO CON DISOLUCION CONYUGAL; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ISSPOL con número de inscripción 253, NOTARIA OCTOGESIMA QUINTA, CANTON QUITO, con fecha de inscripción 20 de abril 2018.	
CLASIFICACION DE LA ZONA	(SU) SUELO URBANO	
TIPO DE PREDOMINANTE	CONSTRUCCION EN HORMIGON ARMADO Y VARIAS	
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	PARQUES




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

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	X	ACLIVE		DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR	
EDIFICACION	UNIFAMILIAR		BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR	X				
PROPIEDAD HORIZONTAL	SI									
TIPO DE ESCRITURA	PERTENENCIA SR. DANIEL VICENTE ÑACATO TERAN, CASADO CON DISOLUCION CONYUGAL; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ISSPOL con número de inscripción 253, NOTARIA OCTOGESIMA QUINTA, CANTON QUITO, con fecha de inscripción 20 de abril 2018.									
NUM. DE PREDIO	NO TIENE NUMERO PREDIAL, CLAVE CATASTRAL : CC 0501030103028016006									

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	N/S	TRATAMIENTO	CONSOLIDADO
PIT (ZONIFICACION)	N/S	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(U) URBANO	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	4
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	16 M
AREA Grafica	63,34 m2	FRENTE TOTAL M	10,54
AREA SEGÚN ESCRITURA	63,34 m2	FORMA DE OCUPACION	ADOSADA CONTINUA
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**

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

GESTIÓN DE COACTIVAS

6.- DIMENSIONES, ALICUOTAS, AREAS DE CONSTRUCCION Y LINDEROS:

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS

DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alícuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alícuota parcial 1,90%)
ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA,
PROVINCIA DE COTOPAXI

LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
DEPARTAMENTO 4	63,34		14,57%	16,47%
LAVADO Y SECADO DEPT 4		8,25	1,90%	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	71,59			
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
PERTENENCIA SR. DANIEL VICENTE ÑACATO TERAN, CASADO CON DISOLUCION CONYUGAL; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ISSPOL con número de inscripción 253, NOTARIA OCTOGESIMA QUINTA, CANTON QUITO, con fecha de inscripción 20 de abril 2018.				

LINDEROS

DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alícuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alícuota parcial 1,90%)
ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA,
PROVINCIA DE COTOPAXI

DEPARTAMENTO 4	NIVEL	Nivel +5,22 m	ALICUOTA PARCIAL	14,57%
NORTE	Lavado y secado DEPARTAMENTO 1 , en una dimensión de 10,54 metros			
SUR	Pozo de luz exclusivo DEPARTAMENTO 1, en una dimensión de 4,10 metros y DEPARTAMENTO 5 en una dimensión de 1,30 metros, área comunal y gradas en una dimensión de 4,52 metros			
ESTE	Entrada privada de la FAMILIA MONTALUISA de 3,00 metros de ancho en una dimensión de 7,42 metros			
OESTE	Propiedad de SOLEDAD CANCHIGNIA, en una dimensión de 4,30 metros			
ARRIBA	Lavado y secado DEPARTAMENTO 2, 3, 4, 5 Y TERRAZA COMUNAL, en una dimensión de 63,34			
ABAJO	DEPARTAMENTO 2, en una dimensión de 63,34 metros cuadrados			
AREA TOTAL m2				63,34
LAVADO Y SECADO DEPT 4	NIVEL	Nivel +7,74 m	ALICUOTA PARCIAL	1,90%
NORTE	LAVADO SECADO DEPARTAMENTO 3 , en una dimensión de 3,57 metros			
SUR	AREA COMUNAL y GRADAS en una dimensión de 3,41 metros			
ESTE	ENTRADA PRIVADA FAMILIA MONTALUIS de 3,00 metros de ancho, en una dimension de 2,37 metros			
OESTE	TERRAZA COMUNAL en una dimensión de 2,37 metros			
ARRIBA	CIELO en una dimensión de 8,25 metros cuadrados			
ABAJO	DEPARTAMENTO 4 en una dimensión de 8,25 metros cuadrados			
AREA TOTAL m2				8,25
LA TERRAZA ES DE USO COMUNAL DE LOS DEPARTAMENTOS 1, 2, 3, 4 Y 5				



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTIÓN DE COACTIVAS

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

“Se certifica hasta la presente fecha que : El referido departamento signado con el Número Cuatro, y, a la Alícuota parcial que le corresponde a la totalidad del terreno y bienes comunales equivalente al 14.57% por ciento, incluido Lavado y Secado departamento cuatro n +7.74 , y a la Alícuota parcial que le corresponde a la totalidad del terreno y bienes comunales equivalente al 1.90% por ciento, Alícuota TOTAL 16.47% por ciento, se halla hipotecado y prohibido de enajenar, además se halla embargado”

Datos: PERTENENCIA SR. DANIEL VICENTE ÑACATO TERAN, CASADO CON DISOLUCION CONYUGAL; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ISSPOL con número de inscripción 253, NOTARIA OCTOGESIMA QUINTA, CANTON QUITO, con fecha de inscripción 20 de abril 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	FERIA DE ANIMALES SALCEDO	X
IGLESIAS	X	
CLASIFICACION DE LA ZONA	CLASIF. SUELO: URBANO	
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	CLASIF. SUELO: URBANO	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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 al NORTE de la ciudad de LATACUNGA, cerca al Aeropuerto Internacional de Cotopaxi, y del estadio La Cocha, en la parroquia Juan Montalvo (San Sebastián) en un sector donde prevalece la tipología de Vivienda y comercio pequeño. Es in sector tranquilo y bien provisto de Servicios básicos por lo puede concitar interés en el REMATE en familias pequeñas o parejas jóvenes.



AFECTACIONES /PROTECCIONES

No existen afectaciones ni protecciones.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

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

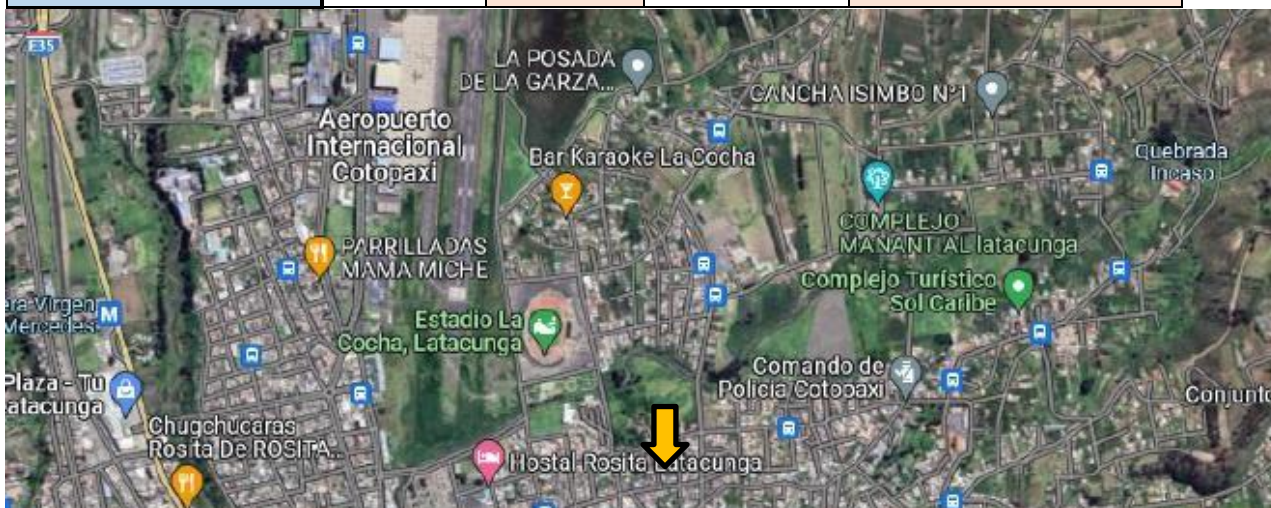
EQUIPAMIENTOS URBANOS	Indicar equipamientos urbanos que se encuentren en el entorno inmediato del inmueble en análisis.					
PLUSVALIA	ALTA	MEDIA ALTA	MEDIA	REGULAR	MEDIA BAJA	BAJA
				X		
CLASIFICACION DE LA ZONA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	AGRICOLA	MIXTA	
	X					
VULNERABILIDAD DEL SECTOR	Indicar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

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

LIMITES CATASTRALES	NORTE	AVENIDA GENERA PROAÑO
	SUR	AVENIDA ISLA MARCHENA
	ESTE	AVENIDA SAN ISIDRO LABRADOR
	OESTE	AVENIDA QUIJANO Y ORDOÑEZ
HITOS O SECTORES PROXIMOS	VARIOS	ESTADIO LA COCHA, COLISEO SAN SEBASTIAN
	OTROS	MERCADO PLAZA DE LAS PAPAS Y OTROS COMERCIOS

ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO

PRINCIPALES	AVENIDA SAN ISIDRO LABRADOR			
SECUNDARIOS	CALLE CALIXTO PINO			
SECTOR	SAN SEBASTIAN	TENDENCIA	URBANO	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUCCION	SI	
RURAL	NO	INCIPIENTE	NO	
FINCAS	NO	EN DESARROLLO		
OTROS	COMERCIO, TURISMO			
PAISAJE	URBANO			
DESARROLLO DEL SECTOR		CONSOLIDADO		
ESTRATO SOCIAL PREMINENTE EN SECTOR		MEDIO	CLASIF. SUELO: URBANO	
INFRAESTRUCTURA URBANA	AGUA POTABLE	SI	ACERAS	SI
	ELECTRICA	SI	ASFALTO	SI
	ALCANTARILLA	SI	ADOQUINADO	NO
	TELEFONO	SI	AREAS VERDES	SI





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO	Terreno del lote con forma rectangular. Con ligera pendiente negativa en sentido SUR - NORTE. El edificio ocupa los retiros FRONTAL, y LATERALES. En la parte posterior al edificio, hay un patio grande con parqueos y otras construcciones elementales de un piso.
CONSTRUCCION	La construcción es de Estructura de hormigón armado con cimentación de plintos y cadenas de hormigón armado, losa de hormigón armado enlucida y pintada. Paredes de bloque de hormigón prensado enlucidas y pintadas con pintura vinyl-acrílica. Ventanas marco de aluminio y vidrio claro en distintos espesores. Puertas de madera sólida panelada y lacada con cerraduras tipo Kwickset. Instalaciones eléctricas y de agua potable perdidas. Piezas sanitarias nacionales. Pisos con recubrimiento de cerámica nacional. Baños con recubrimiento de pisos y paredes con cerámica
DEPARTAMENTO 4	Distribución: Se define en un espacio abierto de sala, comedor y cocina. Hay un baño completo y tres dormitorios. Hay hall pasillo junto a la grada de hormigón armado de circulación vertical. El estado en general de la construcción es Bueno-regular, requiere de mantenimiento menor.
LAVADO Y SECADO DEPT 4	Hay un área de 8,25 m2 en la terraza, con Alícuota declarada, que está destinada a Lavado y Secado del departamento 4; pero este espacio está actualmente vacío, solo es terraza, con la condición de propiedad para el dueño del departamento 4.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS : <ul style="list-style-type: none">- Energía eléctrica- Agua potable-Alcantarillado-Telefonía/tvcable/internet





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 bloque de hormigón prensado y de ladrillo 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 con un diseño formal, no hay planos arquitectónicos, y a vista de inspección, las estructuras cumplen con lo básico de diseño. 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 cumplen con lo básico de diseño. Las estructuras no presentan daños visibles, ni rajaduras o defectos estructurales.

Numero de niveles

Posee un nivel de construcción (es DEPARTAMENTO de vivienda con tres dormitorios y dos baños. El ÁREA DE Lavado Secado está ubicado en la terraza del edificio.

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 ALICUOTA DEL DEPARTAMENTO 4 Y AREA DE LAVADO Y SECADO DEPARTAMENTO 4. En ese sentido es un Bien Inmueble rentable con regular estado de conservación; Con obras de mantenimiento y limpieza podría ser utilizada y seguir en producción y se puede rentar. Es una buena opción en el REMATE.



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

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

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	Estado regular
	Pintura	latex vinyl acrílico para interiores	Estado regular
	Recubrimientos especiales		
Carpintería	Puertas	De madera sólida lacada	Buen estado
	Muebles de Closet y cocina	No tiene	
	Pisos	Es de Hormigón armado, recubierto con cerámica	Buen estado
Instalaciones hidrosanitarias.-	Están ocultas, se puede ver que son tuberías de PVC y para agua caliente.		Buen estado
Instalaciones eléctricas.-	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.		Buen estado
Herrería.-	No hay herrería	
Vidriería.-	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado		Buen estado
Cerrajería.-	Cerraduras tipo Kwickset		Buen estado
Fachadas.-	Fachadas pintadas con diseño del conjunto; predominante fachadas frontales como principal		Buen estado
Instalaciones especiales.-	Escaleras de hormigón armado		Buen estado
Elementos accesorios.-	Muebles de cocina y closets		No hay
Obras complementarias.-	No hay		

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2004 (19 años)	46 años	Bueno - regular
Observaciones:		



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

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

JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION

1.- De la observación directa de la VISITA DE INSPECCIÓN.

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	19
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	48,08
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 100,64
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 74,44
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	46
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,352027
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		48,075950
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=		46

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 depreciación y estado de conservación a la fecha de valuación
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.

Estado de Conservación

El bien inmueble está en un estado de conservación bueno - regular. La estructura de la construcción se presenta sin daños visibles o fisuras o defectos visibles. Necesita mantenimientos menores y limpieza en general.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

11.- Inspección física

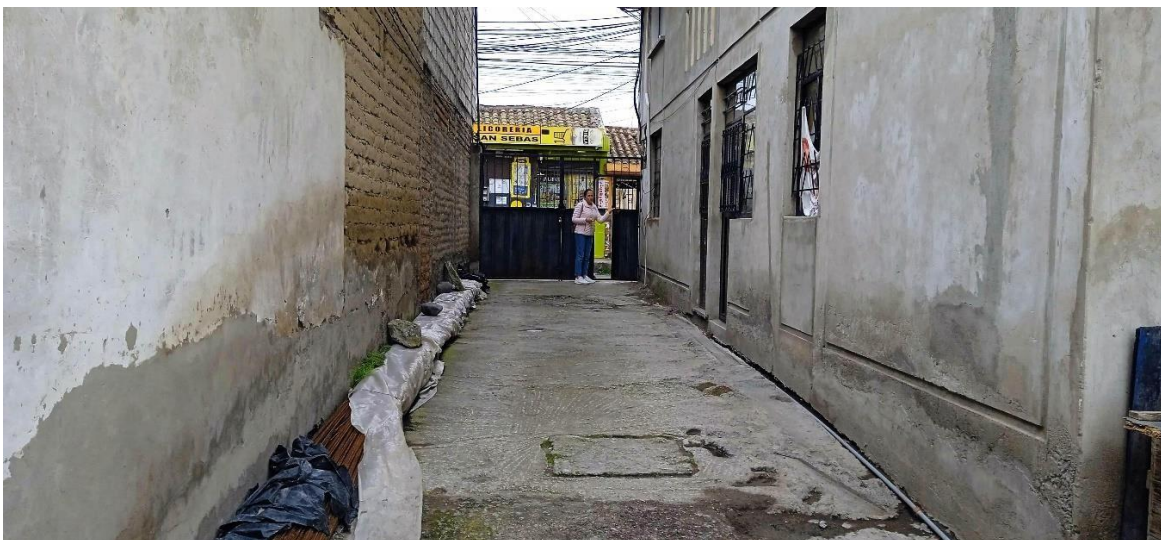
La inspección física se hizo:

- 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**;





**11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial
EDIFICIO DONDE ESTA EL DEPARTAMENTO 4**



SALA COMEDOR



COCINA





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

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

HALL ENTRADA A DORMITORIOS



DORMITORIO TIPO



DORMITORIO





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

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

BAÑO TIPO



ACCESO A DEPARTAMENTO 4



TERRAZA (LAVADO Y SECADO)





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

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



FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE

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\$ 385.79 usd

Costo m2 construcción realizados en el sector\$ 366.50 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 GESTIÓN DE COACTIVAS

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

DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alicuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alicuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

FECHA: miércoles, 16 de agosto de 2023

AVALUO

DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alicuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alicuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI

UBICACIÓN

CIUDAD	LATACUNGA		AÑOS DE USO	19
CANTON	LATACUNGA		AÑO DE CONSTRUCCION	2004
PARROQUIA	JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN)			
SECTOR	SAN SEBASTIAN			

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TIPO	AREA M2	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (/)	FACTOR REMODELACION DIVIDE (/)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE (/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
		TOTAL M2 DEPARTAMENTO Y CASA								
1	LATACUNGA	CASA	136,00	\$ 80.000,00	588,24	0,95	1,00	1,00	1,00	558,82
2	LATACUNGA	DEPARTAMENTO	256,00	\$ 135.000,00	527,34	0,95	1,00	1,00	1,00	500,98
3	LATACUNGA	DEPARTAMENTO	90,00	\$ 75.000,00	833,33					
4	LATACUNGA	DEPARTAMENTO	120,00	\$ 98.000,00	816,67					
5	LATACUNGA	CASA	93,00	\$ 69.000,00	741,94					
6	LATACUNGA	CASA	130,00	\$ 88.000,00	676,92					

1.059,80

529,90

precio m2 media \$ 529,90

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 529,90

TERRENO

Nº	UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (/)	FACTOR ESQUINA DIVIDE (/)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE (/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
1	BELOSARIO QUEVEDO	2.500,00	SIMILAR		\$ 175.000,00	70,00	0,95	0,95	1,00	1,05	66,67
2	LATACUNGA	484,00	SIMILAR		\$ 29.000,00	59,92	0,95	0,95	1,00	1,05	57,06
3	LATACUNGA	2.771,00	SIMILAR		\$ 83.500,00	30,13	0,95	0,95	1,00	1,05	28,70
4	LATACUNGA	2.007,00			\$ 580.000,00	288,99					
5	LATACUNGA	343,00			\$ 73.000,00	212,83					
6	BELOSARIO QUEVEDO	301,00			\$ 42.000,00	139,53					
7	LATACUNGA	337,00			\$ 44.000,00	130,56					
8	LATACUNGA	615,00			\$ 60.000,00	97,56					
9	BELOSARIO QUEVEDO	2.215,00	RURAL		\$ 22.000,00	9,93					
10	ILINCHISI	1.021,00	RURAL		\$ 6.800,00	6,66					

123,73

41,24

precio m2 media \$ 41,24

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 41,24

APLICACIÓN VITTO CORVINI		NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	
VALOR DE M2 DE REPOSICION		TABLA ANEXO 28	
		CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD, EDIF 1, CALIDAD A (MUY BUENA)	
		529,90	556,40
FUENTE: DOMUS 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO			
AÑO CONSTRUCCION	2004		
		FORMULA	VA=Vn-(Vn-Vr)x K
		APLICACIÓN	COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)xdepreciacion k
EDAD	19	EJECUCION	Vn 556,40
VIDA UTIL ESTIMADA	65		(Vn - Vr) 500,76
RESIDUAL	10%		(Vn - Vr)xDEPR K 170,61
COSTO M2 RP	556,40		VA=Vn-(Vn-Vr)x 385,79
RESIDUAL APLICADO	55,64		
ESTADO	3	CLASE 3 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION REGULAR Y REPARACIONES MEDIANAS	VA \$ 385,79
DEPRECIACION APLICADA		\$ 385,79	
ED/ VU X 100 ENTONCES			
ENTABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2	29,23	DEPRECIACION K	34,07 0,3407
EDAD	29,23	0,29230769	
VIDA UTIL ESTIMADA	19		
	65	19	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)									
DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alicuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alicuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI									
DESCRIPCION	VALOR DE FISICO			DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR COMERCIAL		
	AREAS M2						VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL	
TERRENO	63,34	m2	63,34		\$ 41,24	\$ 2.612,37	FC = ,95	\$ 41,24	\$ 2.612,37
CONSTRUCCIONES									
	AREAS CONSTRUIDAS	m2	63,34	DEPARTAMENTO 4	\$ 385,79	\$ 24.435,79		\$ 366,50	\$ 23.214,00
	AREAS ABIERTAS	-	8,25	LAVADO Y SECADO DEPT 4	\$ 10,00	\$ 82,50		\$ 9,50	\$ 78,38
OBRAS ADICIONALES		m2	-		\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
					\$ 27.130,66				\$ 25.904,74
				VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA		V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4 % POR CORRETAJE) 5%			\$ 24.609,51
AVALUO									
AVALUO VALOR DE REPOSICION				VALOR REPOSICION				\$ 27.130,66	
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL				VALOR COMERCIAL				\$ 25.904,74	
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA				VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA				\$ 24.609,51	
VALOR CATASTRAL DENOMINACION: ALICUOTA DEPARTAMENTO 4 (Alicuota parcial 14,57%) y LAVADO Y SECADO (Alicuota parcial 1,90%) ALICUOTA TOTAL 16,47%, UBICADO en la PARROQUIA JUAN MONTALVO (SAN SEBASTIAN), CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI			TERRENO			INFORMACION DEL GADM LATACUNGA	M2	\$ 13.712,00	
			Avalúo de construcciones cubiertas				M2		
			Avalúo de construcciones abiertas				M2		
			TOTAL						

VALOR DE REALIZACION		
<p>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.</p>		
VALOR COMERCIAL	=	\$ 25.904,74
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 1.295,24
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 24.609,51

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 25.904,74 (dólares americanos)

SON: Veinte y cinco mil novecientos cuatro USD con 74/100



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

METODOLOGÍA DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL				
SIMBOLOGIA			DATOS	
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION		19
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE		45,07
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$	556,40
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA		65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$	385,79
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL		46
FORMULA				
(VNR/VRN)	=			1,442231
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)		
VUR	=			45,069050
VURR	=	VUE-EC		
VURR	=			46
APLICACIÓN VITTO CORVINI				
		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%	
		529,90	556,40	
FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM . ARM ADO				
AÑO CONSTRUCCION	2004		FORMULA	VA=Vn-(Vn-Vr)x K
	19		APLICACIÓN	COSTO RP-(COSTO RP- RESIDUAL)Xdepreciacion k
EDAD	19	EDIFICIO	EJECUCION	Vn 556,40
VIDA UTIL ESTIMADA	65	HORMIGON ARMADO CLASE A		(Vn - Vr) 500,76
RESIDUAL	10%	HORMIGON ARMADO CLASE A		(Vn - Vr)XDEPR K 170,61
COSTO M2 RP	556,40			VA=Vn-(Vn-Vr)x 385,79
RESIDUAL APLICADO	55,64			
ESTADO	3	CLASE 3 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION REGULAR Y REPARACIONES MEDIANAS	VA	\$ 385,79
DEPRECIACION APLICADA				\$ 385,79
		ED/ VU X 100 ENTONCES		
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2	29,23	DEPRECIACION K	34,07	0,3407
EDAD	29,23	0,29230769		
VIDA UTIL ESTIMADA		19		
		65		

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

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\$ 385.79 usd
Costo m2 construcción realizados en el sector\$ 366.50 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	\$ 27.130,66
VALOR COMERCIAL	\$ 25.904,74
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 24.609,51

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 25.904,74 (dólares americanos)

SON: Veinte y cinco mil novecientos cuatro USD con 74/100





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

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

JUSTIFICACION

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	=	\$	25.904,74
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$	1.295,24
VALOR DE REALIZACION	=	\$	24.609,51
VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)			
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha de valuación			
VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN)			
<i>Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.</i>			
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 24.609,51 (dólares americanos)

SON: Veinte y cuatro mil seiscientos nueve DOLARES, con 51/100.

5.1.- TERRENO.

TERRENO TOTAL		
63,34		-
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
63,34	\$ 41,24	2.612,37



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

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

15.2.- CONSTRUCCIONES:

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	DEPARTAMENTO 4	63,34	\$ 385,79	\$ 24.435,79	\$ 366,50	\$ 23.214,00
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 3	LAVADO Y SECADO DEPT 4	8,25	\$ 10,00	\$ 82,50	\$ 9,50	\$ 78,38
			71,59		\$ 24.518,29		\$ 23.292,37

CONSTRUCCIONES				
NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES	
AREAS CONSTRUIDAS				
DEPARTAMENTO 4	63,34	M2		
AREAS ABIERTAS				
LAVADO Y SECADO DEPT 4	-	8,25	M2	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	71,59	M2		

VALOR COMERCIAL

PROCEDIMIENTO ORDENADO DE CALCULO, EFECTUADO PARA EL TEMA DE CONSTRUCCIONES
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION, MAS VALOR DEL TERRENO =

25.904,74 (dólares americanos)

SON: USD 25.904,74 (dólares americanos)

SON: Veinte y cinco mil novecientos cuatro USD con 74/100

***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
GESTION DE COACTIVAS**

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

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL			
SIMBOLOGIA		DATOS	
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	19
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	45,07
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 556,40
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 385,79
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	46
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,442231	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	45,07	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	46	
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	46	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 25.904,74	CALCULOS	
		% DE	2,174%
		AMORTIZACION ANUAL	563,15 USD
		VALOR	\$ 25.341,60 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 25.904,74										
1	\$ 25.341,60	11	\$ 4.907,18	21	\$ -15.527,23	31	\$ -35.961,65	41	\$ -56.396,06	51	\$ -76.830,48
2	\$ 23.133,68	12	\$ 2.699,26	22	\$ -17.735,15	32	\$ -38.169,57	42	\$ -58.603,98	52	\$ -79.038,39
3	\$ 20.925,76	13	\$ 491,35	23	\$ -19.943,07	33	\$ -40.377,48	43	\$ -60.811,90		
4	\$ 18.717,84	14	\$ -1.716,57	24	\$ -22.150,99	34	\$ -42.585,40	44	\$ -63.019,82		
5	\$ 16.509,92	15	\$ -3.924,49	25	\$ -24.358,91	35	\$ -44.793,32	45	\$ -65.227,74		
6	\$ 14.302,00	16	\$ -6.132,41	26	\$ -26.566,83	36	\$ -47.001,24	46	\$ -67.435,65		
7	\$ 12.094,09	17	\$ -8.340,33	27	\$ -28.774,74	37	\$ -49.209,16	47	\$ -69.643,57		
8	\$ 9.886,17	18	\$ -10.548,25	28	\$ -30.982,66	38	\$ -51.417,08	48	\$ -71.851,49		
9	\$ 7.678,25	19	\$ -12.756,17	29	\$ -33.190,58	39	\$ -53.625,00	49	\$ -74.059,41		
10	\$ 5.470,33	20	\$ -14.964,09	30	\$ -35.398,50	40	\$ -55.832,91	50	\$ -76.267,33		



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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**
GESTIÓN DE COACTIVAS

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. 12 de Octubre 504, 180 y Madrid. Teléfonos: (02) 299 74 00 / 299 61 00
Cayapas: Chiriquitos 812 y Aguirre. Teléfonos: (06) 379 42 00
Cuenca: Antonio Borrero 110 y Presidente Córdova. Teléfonos: (03) 263 89 41 / 263 97 24
Portoviejo: Calle Urbana y Alajuela. Teléfonos: (05) 262 40 61 / 262 38 70

www.superbancos.gub.ec

Superintendencia de Bancos

Superintendencia de Bancos

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE EN FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SELVA JEANETH
CASTRO MEDINA

SECRETARÍA GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
SECRETARÍA GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

Dra. Silvia Jeaneth Castro
SECRETARIA GENERAL



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

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.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE 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

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
SEVIA JEANETH CASTRO MEDINA
Dra. Silvia Jeaneth Castro
SECRETARIA GENERAL

Quito - Tel: 011-22462400 y 222 1001 y Madrid - Teléfono: 003 299 14 601 100 41 00
Santiago - Chile - Tel: 56 2 2222 2222
Guayaquil - Ecuador - Tel: 099 520 20 00
Portoviejo - Cuenca - Ecuador - Tel: 099 520 20 00
Portoviejo - Cuenca - Ecuador - Tel: 099 520 20 00

www.superbancos.gub.ec
SuperbancosEC
Superintendencia de Bancos



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

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, 2 de junio de 2023
FECHA DE VENCIMIENTO	2 de junio de 2025
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

SANTIAGO
PATRICIO ARAUZ
RIOS
Sr(a).....
Director(a) Provincial de.....
del Consejo de la Judicatura”

firmado digitalmente por
SANTIAGO PATRICIO ARAUZ
RIOS
Fecha: 2023.06.05 08:43:28
-05'00'