



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

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

**Informe No. ISSPOL-COA-2023-09-IN
FECHA DEL AVALÚO 29 de noviembre 2023**

AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO

PARROQUIA: CHILLOGALLO

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



1.- PROPIETARIO(S):

HOLGUER JOVANNY RENGIFO COQUE, Soltero, por sus propios derechos, para garantizar al SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre la CASA número 183, Planta baja, Alícuota parcial 0,2877%, Patio frontal, Alícuota parcial 0,0415%, Patio apergolado Alícuota parcial 0,619%, Patio posterior, Alícuota parcial 0,2266%, Planta alta, Alícuota parcial 0,2434%, y PARQUEO CIENTO OCHENTA Y TRES, Alícuota parcial 0,0492%, Alícuota Total 0,9103%, que forman parte del Conjunto Habitacional El Roble Uno.

2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DIRECCION: DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1 ubicada en la Oe4D CALLE CORONEL ENRIQUE CONCHA – SN, barrio "EL ROBLE", sector "El Paraíso", parroquia CHILLOGALLO, cantón QUITO, Provincia de PICHINCHA.



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

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

PROPIETARIOS				
C.C/RUC	CI 1802964906			
NOMBRE O RAZON SOCIAL	HOLGER JOVANNY RENGIFO COQUE			
FECHA DE SOLICITUD	28-nov-23			
FECHA DE VISITAS DE INSPECCION	29-nov-23	NO SE NOS PERMITIO LA ENTRADA- SOLO INSPECCION POR FUERA		
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	01-12 23			
PREDIO	1281901			
GEO CLAVE	GC 170101110198002914			
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	CCA 32810 04 002 009 001 004			
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
CASA 183	ALICUOTA %	0,9103		
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE1, "			
AÑO DE CONSTRUCCION	2008			
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL			
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA	119,14			
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA	85,05			
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	204,19			
UBICACIÓN	COORDENADAS SIREs MDQ	X=493339,57 / Y=9964316,07		
	CALLE	Oe4D CALLE CORONEL ENRIQUE CONCHA - SN		
	SECTOR	EL PARAISO		
	BARRIO	EL ROBLE		
	PARROQUIA	CHILLOGALLO		
	CANTON	QUITO		
	PROVINCIA	PICHINCHA		
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD				
FORMATERRENO	TRAPECIO IRREGU	FORMA DE TENENCIA		
TOPOGRAFIA	CON LIGERA PENDIENTE NEGATIVA SENTIDO ESTE-OESTE	"Con fecha doce de mayo del dos mil diez, se halla inscrita la escritura pública otorgada el 20 de enero de 2010, ante el Notario SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinostriza, de la cual consta que el señor HOLGUER JOVANNY RENGIFO COQUE, Soltero, por sus propios derechos, para garantizar al SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeren en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre la CASA número CIENTO OCHENTA Y TRES, Planta baja, Alícuota parcial 0,2877%, Patio frontal, Alícuota parcial 0,0415%,Patio apergolado Alícuota parcial 0,619%, Patio posterior, Alícuota parcial 0,2266%, Planta alta, Alícuota parcial 0.2434%, y PARQUEO CIENTO OCHENTA Y TRES, Alícuota parcial 0,0492%, Alícuota Total 0.9103%, que forman parte del Conjunto Habitacional El Roble Uno." EN LA ACTUALIDAD LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.		
ALTITUD GEOGRAFICA MSNM	3038	ACTUALIDAD DE OCUPACION		
COORDENADAS GOEDESICAS	0º 19' 22,27" S 78º 33' 36,45" O	AL MOMENTO LA CASA 183 SE ENCUENTRA OCUPADA Y EN SERVICIO. LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.		
ALICUOTA DECLARADA	0,9103%			
USO DE SUELO	(RUM-3) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 3	VIVIENDA, GESTION		
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE			
Area según escritura	27.497,52	M2	FRENTE TOTAL (M)	209,41
Area grafica (Sistema Catastral)	27.824,00	M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

MAPA: GESTION DE COACTIVAS

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
GESTION DE COACTIVAS**

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

3.- DATOS DEL AVALÚO:

SOLICITANTE	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 AVALUO	miércoles, 29 de noviembre de 2023	
FECHAS DE INSPECCION	29/11/23	NO SE NOS PERMITIO LA ENTRADA- SOLO INSPECCION POR FUERA
PERSONAL A CARGO DE INSPECCION	Ab. Antonella Naranjo, Depositaria Judicial del ISSPOL Y PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas	
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "	
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– CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1"	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	HOLGER JOVANNY RENGIFO COQUE	
CLASIFICACION DE LA ZONA	D32 (D203-80)	
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

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

GESTION DE COACTIVAS

5.- TIPO DE PROPIEDAD: Descripción general del terreno y

5.1 ZONIFICACION:

TERRENO	URBANO	X	RURAL						
TOPOGRAFIA / FORMA	PLANA	X	ACLIVE	X	DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR
EDIFICACION	UNIFAMILIAR		BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR	X			
PROPIEDAD HORIZONTAL	SIX								
TIPO DE ESCRITURA	Escritura N° 20181701004P07061 RESTITUCION Y TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES otorgada por FIDEICOMISO EL ROBLE a favor de COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN GREGORIO DE MIEMBROS DE POLICIA NACIONAL , Y COMPRAVENTA otorgada por COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN GREGORIO DE MIEMBROS DE POLICIA NACIONAL a favor de BYRON RAMIRO MALDONADO FAICAN; Notaría Cuarta del Dr. Rómulo Joselito Pallo con fecha 26 junio 2018								
NUM. DE PREDIO	1281901								

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	D32 (D203-80)	TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO GRADUAL
PIT (ZONIFICACION)	QU-PITU016	RETIROS	
USO DESUELO GENERAL	(R) RESIDENCIAL	FRONTAL	0
USO DESUELO ESPECIFICO	(RUM-3) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 3	LATERALES	0
		POSTERIOR	3
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTRE BLOQUES	6
LOTE MINIMO	200	COS PB	80%
AREA M2	27.497,52	COS TOTAL	240%
FRENTE MINIMO	10	N° PISOS	3
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	12 M
AREA GRAFICA	27.824,00 m2	FRENTE TOTAL	209,41
AREA SEGÚN ESCRITURA	27.497,52 m2	FORMA DE OCUPACION	(D) SOBRE LINEA DE FÁBRICA
ESTADO LEGAL	En propiedad horizontal. No en derechos y acciones ESTÁ EMBARGADO		
TENDENCIA URBANA	(SU) SUELO URBANO		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA BAJA	PLANOS APROBADO	SI
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS		

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
CASA 183				
PLANTA BAJA	64,54		0,2877%	0,9103%
PATIO FRONTAL		9,30	0,0415%	
PATIO APERGOLADO		13,88	0,0619%	
PATIO POSTERIOR		50,83	0,2266%	
PLANTA ALTA	54,60		0,2434%	
PARQUEO 183		11,04	0,0492%	
	119,14	85,05		
AREA BRUTA TOTAL	204,19			
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2462578 con fecha 05 de junio de 2023				



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

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

LINDEROS				
LINDEROS GENERALES : CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1"				
NORTE	En doscientos ocho metros sesenta y un centímetros con lote número dos (208,61m)			
SUR	En ciento cincuenta y cinco metros trece centímetros con propiedad de Carmen Chamorro (155,13 m) y setenta y tres metros diez centímetros con vía colectora (73,10 m)			
ESTE	En ciento treinta y cuatro metros cincuenta y cinco centímetros con vía colectora (134,55m)			
OESTE	En ciento cuatro metros cincuenta y seis centímetros con la quebrada Cornejo (104,56m)			
AREA TOTAL m2 Superficie	Superficie: Veinte y siete mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados, cincuenta y dos decímetros cuadrados			27.497,52
Datos: Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2462578 con fecha 05 de junio de 2023				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "				
PLANTA BAJA	NIVEL	Nivel + 29,50	ALICUOTA PARCIAL	0,2877%
NORTE	En 0,35 metros con casa 184; en 6,00 metros con patio posterior casa 184; en 3,70 metros con área comunal			
SUR	En 8,30 metros con casa 182; en 0,30 metros con patio apergolado casa 183; en 1,45 metros con patio posterior casa 183			
ESTE	En 3,00 metros con patio posterior casa 183; en 4,10 metros con patio apergolado casa 183			
OESTE	En 7,15 metros con patio posterior casa 183			
ARRIBA	64,54 metros cuadrados con segundo piso casa 183			
ABAJO	64,54 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2			64,54	
PATIO FRONTAL	NIVEL	Nivel + 29,30	ALICUOTA PARCIAL	0,0415%
NORTE	En 3,10 metros con área comunal			
SUR	En 3,10 metros con patio apergolado casa 183			
ESTE	En 3,00 metros con área comunal			
OESTE	En 3,00 metros con casa 183			
ARRIBA	9,30 metros cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	9,30 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2			9,30	
PATIO APERGOLADO	NIVEL	Nivel + 29,30	ALICUOTA PARCIAL	0,0619%
NORTE	En 3,10 metros con patio frontal casa 183; en 0,30 metros con casa 183			
SUR	En 3,40 metros con patio apergolado casa 182			
ESTE	En 4,10 metros con área comunal			
OESTE	En 4,10 metros con casa 183			
ARRIBA	13,88 metros cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	13,88 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2			13,88	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

PATIO POSTERIOR	NIVEL	G Nivel + 29,30	ALICUOTA PARCIAL	0,2266%
NORTE	En 6,32 metros con casa 184; en 1,45 metros con casa 183			
SUR	En 7,77 metros con patio posterior casa 182			
ESTE	En 7,15 metros con casa 183			
OESTE	En 7,15 metros con área comunal			
ARRIBA	50,83 metros cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	50,83 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2			50,83	
PLANTA ALTA	NIVEL	Nivel + 32,00	ALICUOTA PARCIAL	0,2434%
NORTE	En 1,15 metros con casa 184; en 5,20 metros con vacio patio posterior casa 184; en 3,70 metros con vacio área comunal			
SUR	En 9,10 metros con casa 182; en 0,30 metros con vacio patio apergolado casa 183; en 0,65 metyros con vacio patio posterior casa 183			
ESTE	En 3,00 metros con vacuo patio frontal casa 183; en 4,10 metros con vacio patio paergolado casa 183			
OESTE	En 7,15 con vacio patio posterior casa 183			
ARRIBA	54,60 metros cuadrados con cubierta casa 183			
ABAJO	54,60 metros cuadrados con planta baja casa 183			
AREA TOTAL m2			54,60	
PARQUEO 183	NIVEL	Nivel + 27,40	ALICUOTA PARCIAL	0,0492%
NORTE	En 4,80 metros con parqueo 221			
SUR	En 4,80 metros con parqueo 182			
ESTE	En 2,30 metros con circulacion vehicular			
OESTE	En 2,30 metros con área comunal			
ARRIBA	11,04 metros cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	11,04 metros cuadrados con suelo natura			
AREA TOTAL m2			11,04	
Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2462578 con fecha 05 de junio de 2023				

AREA DE CONSTRUCCION (Según IRM)

CUADRO DE AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "				
TERRENO			0,9103%	
CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "				
TERRENO M2	Según escritura		27.497,52	M2
TERRENO ALICUOTA M2 (0,9103%)			250,31	M2
AREAS CONSTRUIDAS	PLANTA BAJA		64,54	
	PLANTA ALTA		54,60	
			119,14	M2
AREAS ABIERTAS	PATIO FRONTAL		9,30	
	PATIO APERGOLADO		13,88	
	PATIO POSTERIOR		50,83	
	PARQUEO 183		11,04	
			85,05	M2
	AREA BRUTA TOTAL DECONSTRUCCION		204,19	M2
OBRAS ADICIONALES				
		M2	-	M2
TOTAL	AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS			
			119,14	AREAS CONSTRUIDAS M2
			7 85,05	AREAS ABIERTAS M2
			-	OBRAS ADICIONALES M2
			204,19	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION M2



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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

"A fojas 12162, número 6445, repertorio 35823, del registro de Hipotecas, tomo 141, y con fecha doce de mayo del dos mil diez, se halla inscrita la escritura pública otorgada el 20 de enero de 2010, ante el Notario SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinostraza, de la cual consta que el señor **HOLGUER JOVANNY RENGIFO COQUE**, Soltero, por sus propios derechos, para garantizar al **SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL**, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeren en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre la CASA número CIENTO OCHENTA Y TRES, Planta baja, Alícuota parcial 0,2877%, Patio frontal, Alícuota parcial 0,0415%, Patio apergolado Alícuota parcial 0,619%, Patio posterior, Alícuota parcial 0,2266%, Planta alta, Alícuota parcial 0.2434%, y PARQUEO CIENTO OCHENTA Y TRES, Alícuota parcial 0,0492%, Alícuota Total 0.9103%, que forman parte del Conjunto Habitacional El Roble Uno."

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	
ALUMBRADO PUBLICO	X	
INTERNET	X	
TRAZADO DE VIAS	X	
OTROS SERVICIOS		
FACILIDADES DE ACCESO	X	
CANTROS COMERCIALES	X	
IGLESIAS	X	
CLASIFICACION DE LA ZONA	QU-PITU001	0
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	(RUM-3) RESIDENCIAL URBANO DE MEDIA DENSIDAD 3	
	D22 (D304-80)	0

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

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

GESTION DE COACTIVAS

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

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

LIMITES CATASTRALES	NORTE	AV GENERAL JULIO ANDRADE
	SUR	CALLE CORONEL PEDRO CONCHA
	ESTE	AV MARISCAL SUCRE
	OESTE	AV CAMILO OREJUELA
HITOS O SECTORES PROXIMOS	VARIOS	QUICENTRO SUR PLATAFORMA GUBERNAMENTAL SUR, PARQUE FUNDEPORTE (CAROLO)
	OTROS	RESTAURANTES, OFICINAS Y COMERCIOS VARIOS, SECTOR QUITUMBE ÑAN

ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO

PRINCIPALES	AV MARISCAL SUCRE			
SECUNDARIOS	AV GENERAL JULIO ANDRADE			
SECTOR	EL PARAISO	TENDENCIA	HABITACIONAL	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUCCION	CONSOLIDADO	
COMERCIAL	GENERAL	INCIPIENTE	NO	
INDUSTRIAL	NO	ENDESARROLLO	NO	
OTROS	PARQUES	CONSOLIDADA	SI	
PAISAJE	URBANO Y Natural			
DESARROLLO DEL SECTOR	MEDIO			
ESTRATO SOCIAL PREMINENTE EN SECTOR	MEDIO Y MEDIO BAJO			
INFRAESTRUCTURA URBANA	AGUA POTABLE	SI	ACERAS	SI
	ELECTRICA	SI	ASFALTO	SI
	ALCANTARILLA	SI	ADOQUINADO	NO
	TELEFONO	SI	AREAS VERDES	SI



AFFECTACIONES /PROTECCIONES

No existen afectaciones ni protecciones según IRM del predio 1281901.



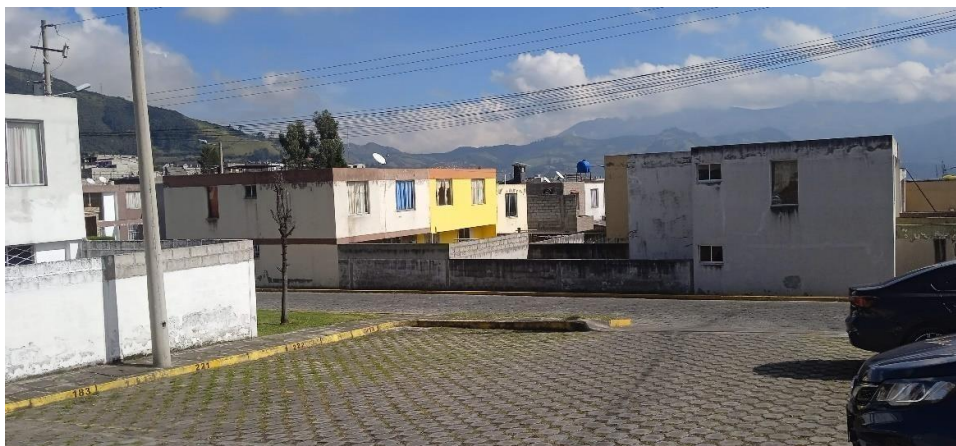
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO (DE ALICUOTA)	Terreno del Conjunto Residencial EL ROBLE de forma trapezoidal irregular con ligera pendiente negativa en sentido Este - Oeste. Terreno de la CASA 183, de forma rectangular.
CONSTRUCCION	La construcción es de Estructura de hormigón armado con cimentación de plintos y cedenas de hormigón armado. Columnas y vigas estructurales con losas de entepiso y cubierta de hormigón armado. Paredes de bloque prensado de hormigón en distintos espesores, enlucidas, estucadas y pintadas con pintura vinyl-acrílica. Ventanales de Aluminio y vidrio claro en distintos espesores. NO SE DETALLAN LOS ACABADOS INTERIORES, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.
PLANTA BAJA	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITATA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.
PATIO FRONTAL	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.
PATIO APERGOLADO	Es un espacio con columnas y vigas de hormigón instaladas, sin cubierta, y con pisos encementados. El diseño se prevé para construcciones futuras de ampliación, como lo han hecho muchas casas en la urbanización.
PATIO POSTERIOR	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.
PLANTA ALTA	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.
PARQUEO 183	Se ubica en el área de estacionamientos del conjunto, tiene piso de adoquín.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS: - Energía eléctrica - Agua potable - Alcantarillado - Telefonía/tvcable/internet





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

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.

Criterios técnicos de construcción y diseño

Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.

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 dos niveles de construcción (DOS plantas, NO TIENE terraza accesible; es casa de vivienda.

Calidad del proyecto

Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

Es una Unidad de vivienda en PROPIEDAD HORIZONTAL.

Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.



**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	No tiene azoteas
	Bardas	No tiene bardas
Revestimientos y acabados interiores:	Aplanados	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.	
	Plafones		
	Pisos		
	Escaleras		
	Pintura		
	Recubrimientos especiales		
Carpintería	Puertas	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.	
	Muebles de Closet		
	Pisos		
Instalaciones hidrosanitarias.-	NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.		
Instalaciones eléctricas.-	NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.		
	Dos fachadas, una frontal y otra posterior, materiales: Enlucidas y pintura; predominante en fachadas frontal como principal		Buen estado
Instalaciones especiales.-	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.		
Elementos accesorios.-			
Obras complementarias.-			

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2008 (15 años)	52 años	Bueno
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.- En base del Informe de Regulación Metropolitana de Quito.(IRM),
PREDIO 1281901, 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	\$ 615,07
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 508,62
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 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, considerando su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservación; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.

Estado de Conservación

El bien inmueble está en un buen estado de conservación, requiere de acciones de mantenimiento menor y preventivas, 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
GESTION DE COACTIVAS**

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

11.- Inspección física

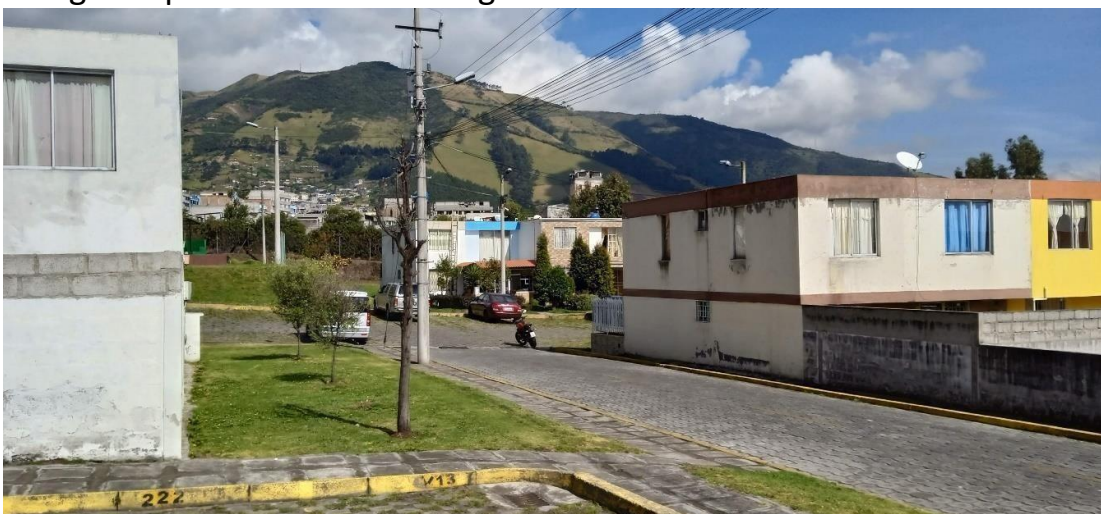
La inspección física se hizo:

- Con la constatación visual del bien Inmueble por fuera, y valoración “in situ” de la calidad y estado actual del mismo.
- **Se recalca que se realizó la debida visita de inspección, sin embargo, no se permitió la entrada al Bien Inmueble.**
- 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 el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional - **ISSPOL**;



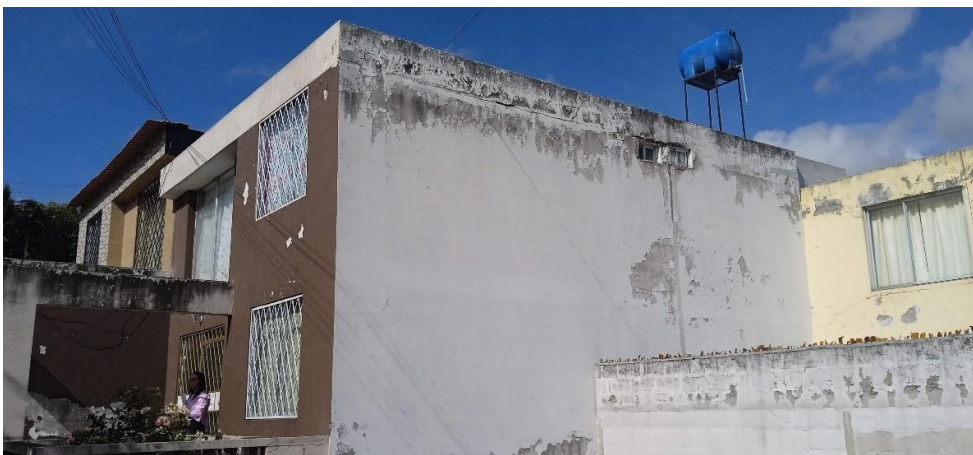


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS**

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

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial

FOTOS EXTERIORES





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS
FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE**

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





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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..... **\$ 386.89 usd**

Costo m2 construcción realizados en el sector..... **\$ 379.16 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 sentada 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 **CON LOS VALORES ACTUALES DE MERCADO.**



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

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

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

BIEN INMUEBLE	CASA 183 Y PARQUEO 183									
AVALUO	DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "									
UBICACIÓN		CIUDAD	QUITO					AÑOS DE USO	15	
		CANTON	QUITO					AÑO DE CONSTRUCCION	2008	
		PARROQUI	GUAMANI							
		SECTOR	EL PARAISO							

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TERREN. M2	AREA M2	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(i)	FACTOR REMODELACION DIVIDE(i)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE(i)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
		TOTAL M2	CASA							
1	EL ROBLEGUAMANI	24	154,00	\$ 95.000,00	616,88	0,95	1,00	1,00	1,00	586,04
2	EL ROBLEGUAMANI		117,00	\$ 69.000,00	589,74	0,95	1,00	1,00	1,00	560,26
3	EL ROBLEGUAMANI		78,00	\$ 52.000,00	666,67	0,95	1,00	1,00	1,05	603,17
4	EL ROBLEGUAMANI		160,00	\$ 69.900,00	436,88	0,95	1,00	1,00	1,00	415,03
5	EL ROBLEGUAMANI		119,66	\$ 72.000,00	601,70	0,95	1,00	1,00	1,00	571,62
6	KASAD		106,00	\$ 72.500,00	683,96	0,95	1,05	1,00	1,00	618,82
7	GUAMANI EN CONJUNTO		77,00	\$ 53.900,00	700,00					
8	SIERRA HERMOSA GUAMANI		74,00	\$ 58.000,00	783,78					
9	GUAMANI TERRANOVA		73,00	\$ 55.000,00	753,42					
10	GUAMANI TERRANOVA		117,00	\$ 72.000,00	615,38					
11	GUAMANI		53,00	\$ 36.000,00	679,25					
12	BALCONES DE GUAMANI		78,00	\$ 45.000,00	576,92					
13	SAN FERNANDO GUAMANI		114,00	\$ 58.000,00	508,77					
14	GUAMANI ALTO		135,00	\$ 68.000,00	503,70					
15	SAN FERNANDO GUAMANI		149,00	\$ 68.000,00	456,38					
16	GUAMANI TERRANOVA		89,00	\$ 40.000,00	449,44					
17	QUITUMBEGUAMANI		75,00	\$ 75.000,00	1.000,00					
18	SAN FRANCISCO GUAMANI		65,00	\$ 63.850,00	982,31					
19	GUAMANI TERRANOVA		61,00	\$ 57.000,00	934,43					
20	GUAMANI		70,00	\$ 56.000,00	800,00					
21	SANTA RITA GUAMANI		170,00	\$ 130.000,00	764,71					
22	MALDONADO GUAMANI		100,00	\$ 68.000,00	680,00					
23	QUITUMBEGUAMANI		650,00	\$ 420.000,00	646,15					
24	GUAMANI		130,00	\$ 76.000,00	584,62					
25	GUAMANI		139,00	\$ 79.000,00	568,35					
26	VALLE HERMOSO GUAMANI		180,00	\$ 98.000,00	544,44					
27	GUAMANI CERCA ESTACION		307,00	\$ 165.000,00	537,46					
28	GUAMANI		85,00	\$ 42.000,00	494,12					
29	QUITUMBEGUAMANI		125,00	\$ 60.000,00	480,00					
30	GUAMANI CERCA ESTACION	300	350,00	\$ 165.000,00	471,43					
31	QUITUMBEGUAMANI		250,00	\$ 108.000,00	432,00					
32	GUAMANI		305,00	\$ 125.000,00	409,84					
										3.354,94
										559,16
										precio m2 media \$ 559,16
										PRECIO M2 COMERCIAL \$ 559,16

DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

TERRENO

Nº	UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(i)	FACTOR ESQUINA DIVIDE(i)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE(i)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
1	NUEVA AURORA GUAMANI	450,00	TERRENO		\$ 69.000,00	153,33	0,95	0,95	1,00	1,05	146,03
2	GUAMANI	320,00	TERRENO		\$ 55.000,00	171,88	0,95	1,05	1,00	1,00	155,51
3	LA CONCORDIA GUAMANI	180,00	TERRENO		\$ 30.000,00	166,67	0,95	1,00	1,00	1,00	158,33
4	LA CONCORDIA GUAMANI	234,00	TERRENO		\$ 40.000,00	170,94	0,95	1,00	1,00	1,00	162,39
5	TURUBAMBA DE MONJAS	143,00	TERRENO		\$ 26.500,00	185,31	0,95	1,00	1,00	1,00	176,05
6	PARQUEIND GUAMANI	4.823,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 381.017,00	79,00					
7	GUAMANI	200,00	TERRENO		\$ 47.000,00	235,00					
8	VICTORIA PANAM GUAMANI	1.143,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 89.000,00	77,87					
9	GUAMANI	225,00	TERRENO		\$ 19.999,00	88,88					
10	PARQUEIND GUAMANI	1.700,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 155.000,00	91,18					
11	GUAMANI	300,00	TERRENO		\$ 29.900,00	99,67					
12	PARQUEIND GUAMANI	1.600,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 165.000,00	103,13					
13	GUAMANI	367,00	TERRENO		\$ 44.900,00	122,34					
14	GUAMANI	200,00	TERRENO		\$ 25.000,00	125,00					
										798,31	
										159,66	
										precio m2 media \$ 159,66	
										PRECIO M2 COMERCIAL \$ 159,66	



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

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

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)									
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "									
VALOR DE FISICO						VALOR COMERCIAL			
DESCRIPCION	AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL			
ALICUOTA CASA 183(PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, PATIO APERGOLADO POSTERIOR Y PARQUEO 183)						FC = ,98	0,9800		
TERRENO	27.497,52	ALICUOTA	0,9103%						
	m2	250,31		\$ 159,68	\$ 39.968,95	\$ 159,68	\$ 39.968,95		
CONSTRUCCIONES	AREAS CONSTRUIDAS	m2	64,54	PLANTA BAJA	\$ 386,89	\$ 24.970,09	\$ 379,16	\$ 24.470,69	
			54,60	PLANTA ALTA	\$ 386,89	\$ 21.124,37	\$ 379,16	\$ 20.701,88	
	AREAS ABIERTAS	m2	9,30	PATIO FRONTAL	\$ 105,00	\$ 976,50	\$ 102,90	\$ 956,97	
			13,88	PATIO APERGOLADO	\$ 105,00	\$ 1.457,40	\$ 102,90	\$ 1.428,25	
			50,83	PATIO POSTERIOR	\$ 105,00	\$ 5.337,15	\$ 102,90	\$ 5.230,41	
			11,04	PARQUEO 183	\$ 105,00	\$ 1.159,20	\$ 102,90	\$ 1.136,02	
OBRAS ADICIONALES		m2	-		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
					\$ 94.993,66		\$ 93.893,17		
				VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA		VALOR COMERCIAL MAS 4% POR CORRETAJE		\$ 89.198,51	

AVALUO								
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "								
AVALUO COMERCIAL				VALOR REPOSICION				\$ 94.993,66
VALOR DE MERCADO (VALOR AFECTADO) REAL				VALOR COMERCIAL				\$ 93.893,17
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA				VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA				\$ 89.198,51
VALOR CATASTRAL PREDIO 1281901. CASA 183; PLANTA BAJA Alícuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alícuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alícuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alícuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alícuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alícuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "	TERRENO		250,31	M2			\$ 21.885,50	
	Avalúo de construcciones cubiertas		119,14	M2			\$ 42.229,22	
	Avalúo de construcciones abiertas		85,05	M2			\$ 1.389,19	
	Avalúo construc. Comunes cubiertas proporcional a la alícuota			M2			\$ 896,90	
	Avalúo construc. Comunes abiertas proporcional a la alícuota			M2			\$ 3.446,24	
	avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alícuota			M2			\$ -	
	avalúo de instalaciones especiales			M2			\$ -	
	avalúo comunal especial						\$ -	
	TOTAL							\$ 69.847,07

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	=	\$ 93.893,17
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 4.694,66
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 89.198,51

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 93.893,17 (dólares americanos)

SON: Noventa y tres mil ochocientos noventa y tres USD con 17/100



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

APLICACIÓN VITTO CORVINI				NORMA TECNICA DEVALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO		COSTOS INDIRECTOS	
VALOR DE M2 DE REPOSICION				DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DELCONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1. "		SEAPLICA , CONSTRUCCION FORMAL; +COSTOS VENTA 5% TOTAL + 10%	
				559,16	615,07		
				FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO			
AÑO CONSTRUCCION	2008				FORMULA	VA=Vn-(Vn-Vr)x K	
					APLICACIÓN	COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)Xdepreciacion k	
EDAD	13				EJECUCION	Vn	
VIDA UTIL ESTIMADA	65						615,07
RESIDUAL	10%						(Vn - Vr)
COSTO M2 RP	615,07						(Vn - Vr)XDEPR K
RESIDUAL APLICADO	61,51						228,18
ESTADO	3,5		CLASE 3,5 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION DE POCA IMPORTANCIA,		VA		\$ 386,89
DEPRECIACION APLICADA						\$ 386,89	
		ED/ VU X 100 ENTONCES					
ENTABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2		20,00	DEPRECIACION K		41,22	0,4122	
EDAD	20,00	0,2					
VIDA UTIL ESTIMADA	13						
		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.

13.- EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:

Costo m2 por el sector de construcciones actuales..... \$ 386.89 usd

Costo m2 construcción realizados en el sector.....\$ 379.16 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



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

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

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

VALOR REPOSICION	\$ 94.993,66
VALOR COMERCIAL	\$ 93.893,17
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 89.198,51

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 93.893,17 (dólares americanos)

SON: *Noventa y tres mil ochocientos noventa y tres USD con 17/100*

JUSTIFICACION

VALOR DE REALIZACION		
<i>VALOR DE REALIZACION</i> 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	=	\$ 93.893,17
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 4.694,66
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 89.198,51
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, considerando su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservación; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.		

VALOR DE REALIZACION

SON: USD 89,198.51 (dólares americanos)

SON: *Ochenta y nueve mil ciento noventa y ocho DOLARES, con 51/100.*

5.1.- TERRENO.

TERRENO TOTAL	TERRENO ALICUOTA	0,910300000%
27.497,52	m2	250,31
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
250,31	\$ 159,68	39.968,95



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

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

15.2.- CONSTRUCCIONES:

NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES
PLANTA BAJA	64,54	M2	
PLANTA ALTA	54,60	M2	
AREAS CONSTRUIDAS	119,14	M2	
PATIO FRONTAL	9,30	M2	
PATIO APERGOLADO	13,88	M2	
PATIO POSTERIOR	50,83	M2	
PARQUEO 183	11,04	M2	
AREAS ABIERTAS	85,05	M2	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	204,19	M2	

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	CASA DOS PLANTAS (Planta Baja, mas Planta Alta)	119,14	\$ 386,89	\$ 46.094,46	\$ 379,16	\$ 45.172,57
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	PATIO FRONTAL	9,30	\$ 105,00	\$ 976,50	\$ 102,90	\$ 956,97
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	PATIO APERGOLADO	13,88	\$ 105,00	\$ 1.457,40	\$ 102,90	\$ 1.428,25
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	PATIO POSTERIOR	50,83	\$ 105,00	\$ 5.337,15	\$ 102,90	\$ 5.230,41
AREA DE CONSTRUCCION 5	TIPOLOGIA 3	PARQUEO 183	11,04	\$ 105,00	\$ 1.159,20	\$ 102,90	\$ 1.136,02
			204,19		\$ 55.024,71		\$ 53.924,22

SON: 53.924,22 USD (dólares americanos)

SON: Cincuenta y tres mil novecientos veinte y cuatro USD con 22/100.

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

VALOR COMERCIAL

PROCEDIMIENTO ORDENADO DE CALCULO, EFECTUADO PARA EL TEMA DE CONSTRUCCIONES VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION (casa dos plantas en hormigón armado), uMAS VALOR DELTERRENO = **USD 93.893,17 (dólares americanos)**

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 93.893,17 (dólares americanos)

SON: Noventa y tres mil ochocientos noventa y tres USD con 17/100



**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 REMANENTE			
SIMBOLOGIA		DATOS	
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	13
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	40,89
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 615,07
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 386,89
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	52
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,589775
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		40,89
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=		52
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	52	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 93.893,17	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION	1,923%
		AMORTIZACION ANUAL	1.805,64 USD
		VALOR RESIDUAL	\$ 92.087,53 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 93.893,17										
1	\$ 92.087,53	11	\$ 70.410,63	21	\$ 48.733,72	31	\$ 27.056,81	41	\$ 5.379,91	51	\$ -16.297,00
2	\$ 89.879,61	12	\$ 68.202,71	22	\$ 46.525,80	32	\$ 24.848,89	42	\$ 3.171,99	52	\$ -18.504,92
3	\$ 87.671,69	13	\$ 65.994,79	23	\$ 44.317,88	33	\$ 22.640,98	43	\$ 964,07		
4	\$ 85.463,78	14	\$ 63.786,87	24	\$ 42.109,96	34	\$ 20.433,06	44	\$ -1.243,85		
5	\$ 83.255,86	15	\$ 61.578,95	25	\$ 39.902,04	35	\$ 18.225,14	45	\$ -3.451,77		
6	\$ 81.047,94	16	\$ 59.371,03	26	\$ 37.694,13	36	\$ 16.017,22	46	\$ -5.659,69		
7	\$ 78.840,02	17	\$ 57.163,11	27	\$ 35.486,21	37	\$ 13.809,30	47	\$ -7.867,60		
8	\$ 76.632,10	18	\$ 54.955,19	28	\$ 33.278,29	38	\$ 11.601,38	48	\$ -10.075,52		
9	\$ 74.424,18	19	\$ 52.747,28	29	\$ 31.070,37	39	\$ 9.393,46	49	\$ -12.283,44		
10	\$ 72.216,26	20	\$ 50.539,36	30	\$ 28.862,45	40	\$ 7.185,54	50	\$ -14.491,36		



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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
RAMOS GUARDERAS
HUMBERTO MARCELO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1959-04-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
JACKELINE ELIZABETH
SOTO E

Nº 170418200-3

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ARQUITECTO
E434313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE RAMOS JOSE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE GUARDERAS ROSARIO
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN QUITO
2018-01-18
FECHA DE EXPIRACIÓN 2028-01-18

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL



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

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. 12 de Octubre 504, 583 y Madrid. Teléfono: (02) 299 74 00 / 299 51 00
Cayapas: Chacabamba 412 y Aguirre. Teléfono: (06) 373 42 98
Cuenca: Antonio Borrero 170 y Presidente Córdova. Teléfono: (05) 263 99 41 / 263 97 24
Puyo: Calle Urbino y Alvarado. Teléfono: (08) 263 49 11 / 263 38 35

www.superbancos.gob.ec

@superbancos.ec

Superintendencia de Bancos

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SELVA JEANETH
CASTRO MEDINA

SECRETARIA GENERAL
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CALLE URBINO Y ALVARADO

Dra. Selva 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
SECRETARIA GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
SILVIA JEANETH CASTRO MEDINA
SECRETARIA GENERAL

Quito, 15 de Julio de 2020. Teléfonos: (02) 299 15 00 - 199 41 99
Barragán, Cumbuco 413 y Aguirre, Teléfono: (02) 299 16 00
Calle General Borrero 737 y Francisco Coronel, Teléfono: (02) 299 16 41 - 199 51 29
Portoviejo, Calle Ochoa y Aguirre, Teléfono: (02) 292 45 51 - 244 02 14

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

Firmado digitalmente por
SANTIAGO PATRICIO ARAUZ
RIOS
Fecha: 2023.06.01 08:43:38
05:30

Sr(a).....
Director(a) Provincial de.....
del Consejo de la Judicatura"