



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

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

Informe No. ISSPOL-COA-2023-04-RE

RETASA AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO

PARROQUIA: QUITUMBE

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



1.- PROPIETARIO(S):

PROPIETARIOS: Los cónyuges PEDRO CAMILO CUPUERAN VALLEJOS y CECILIA MARICELA GARCES MAYORGA PROPIETARIOS, Adquirido mediante adjudicación hecha a su favor por el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL POLICIA NACIONAL ISSPOL mediante escritura pública otorgada el 8 de febrero de 2010 ante Notario NOVENO del cantón Quito: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.



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

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

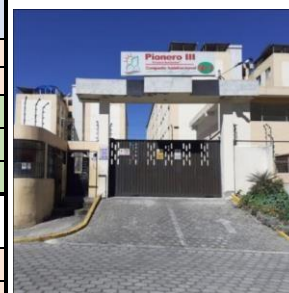
2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DIRECCION: DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

SECTOR: SUCRE FUNDEPORTE

PARROQUIAQUITUMBE

DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA			
SOLICITUD DE AVALUO			
PROPIETARIOS			
C.C/RUC	C.I. 1714267471		
NOMBRE O RAZON SOCIAL	PEDRO CAMILO CUPUERAN VALLEJOS		
FECHA DE SOLICITUD	20-oct-23		
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	20-jul-23		
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	21-nov-23		
PREDIO	1299325		
GEO CLAVE	GC 170101260003024452		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	CCA 31907 01 003 006 005 002		
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
DEPARTAMENTO D B6 M2 402 MANZANA 2	ALICUOTA %	0,415500%	
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE		
AÑO DE CONSTRUCCION	2006		
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL		
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA	94,20 M2		
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA	22,42 M2		
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	116,62 M2		
UBICACIÓN	COORDENADAS SIREs MDQ	X=494897,64 / Y=9967972,23	
	CALLE	Oe3 QUITUMBE ÑAN	
	SECTOR	SUCRE FUNDEPORTE	
	BARRIO	PIONEROS	
	PARROQUIA	QUITUMBE	
	CANTON	QUITO	
	PROVINCIA	PICHINCHA	
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD			
FORMA TERRENO	TRAPEZOIDAL	FORMA DE TENENCIA	
TOPOGRAFIA	PLANO	EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
ALTITUD GEOGRAFICA	2891 MSNM	ALICUOTA DECLARADA	
PAISAJE	URBANO	VIVIENDA, GESTION	0,41550%
USO DE SUELO	(RU2) RESIDENCIAL URBANO 2	COORDENADAS GEOREFER	0° 17' 22,25" S 78° 32' 44,59" O
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONA QUITUMBE	FRENTETOTAL (M)	364,92
Area según escritura	25.984,36 M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO
Area grafica (Sistema Catastral)	16.549,07 M2		



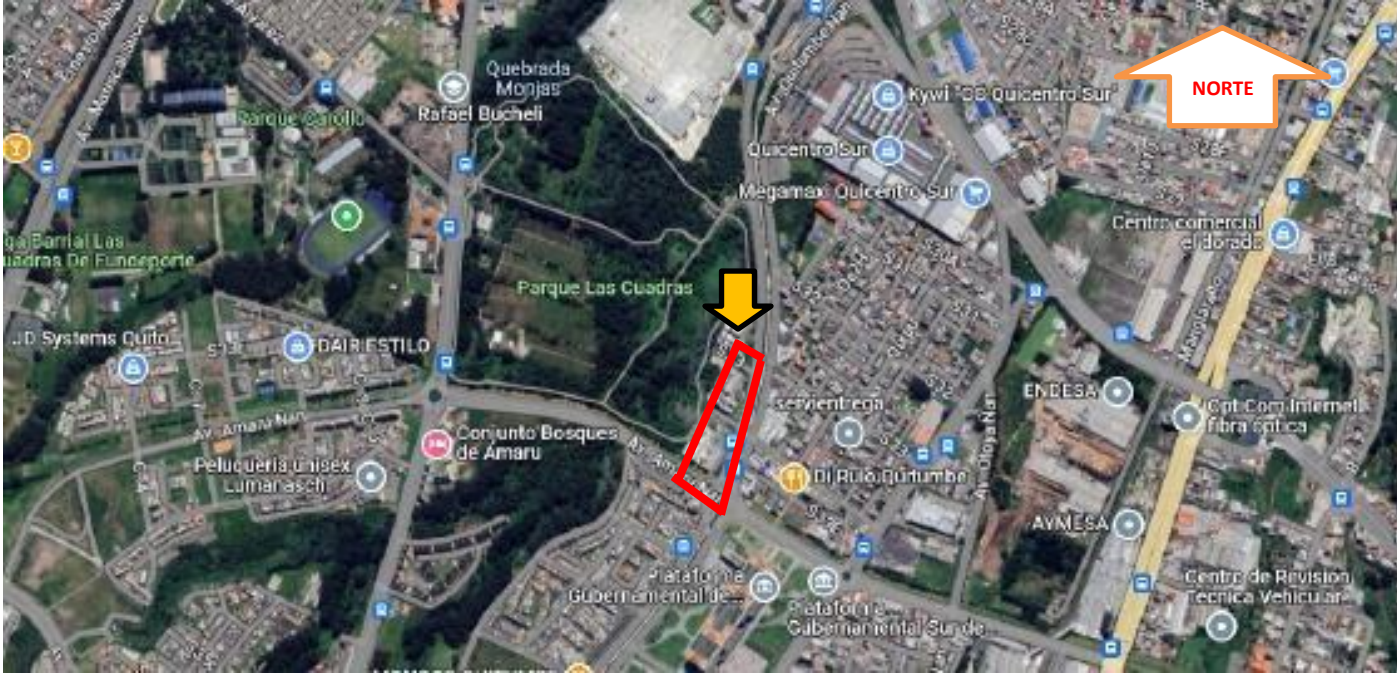


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS**

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

MAPA:

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

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

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

GESTION DE COACTIVAS

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	martes, 21 de octubre de 2023
FECHA DE INSPECCION	jueves, 20 de julio 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 DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
OBJETO DE AVALUO RETASA	Obtención de VALOR DE RETASA DEL BIEN INMUEBLE
PROPOSITO DEL AVALUO	Para REMATE del BIEN INMUEBLE

4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO:

REGIMEN DE PROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL- DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	PEDRO CAMILO CUPUERAN VALLEJOS	
CLASIFICACION DE LA ZONA	C10 (C406-70)	
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 descripción general de la construcción.

TERRENO	URBANO	X	RURAL						
TOPOGRAFIA / FORMA	PLANA	X	ACLIVE		DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR
EDIFICACION	UNIFAMILIAR		BIFAMILIAR	X	MULTIFAMILIAR				
PROPIEDAD HORIZONTAL	SI X								
TIPO DE ESCRITURA	El inmueble antes mencionado, se halla hipotecado a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL, según Escritura Pública otorgada el 8 de febrero de 2010 en Notaría Novena del Cantón Quito								
NUM. DE PREDIO	1299325								

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	C10 (C406-70)	TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO GRADUAL
PIT (ZONIFICACION)	QU-PITU004	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(M) MULTIPLE	FRONTAL	5
USO DE SUELO ESPECIFICO	(RUA-3) RESIDENCIAL URBANO DE ALTA DENSIDAD 3	LATERALES	0
		POSTERIOR	3
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTRE BLOQUES	6
LOTE MINIMO	400	COS PB	70%
AREA M2	25.984,36	COS TOTAL	420%
FRENTE MINIMO	12	Nº PISOS	6
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	24 M
AREA GRAFICA	16.549,07 m2	FRENTE TOTAL	364,92
AREA SEGÚN ESCRITURA	25.984,36 m2	FORMA DE OCUPACION	(C) CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
ESTADO LEGAL	En propiedad horizontal. No en derechos y acciones	El inmueble antes mencionado, se halla hipotecado a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL, según Escritura Pública otorgada el 8 de febrero de 2010 en Notaría Novena del Cantón Quito	
PLANOS APROBADOS	SI		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA BAJA		
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS		





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MANZANA II	71,78		0,3166%	0,4155%
AUMENTO	22,42			
LAVADO Y SECADO 402		9,92	0,0438%	
PARQUEADERO 6i		12,50	0,0551%	
	94,20	22,42		
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	116,62			
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
Datos : Certificado del Registro de la Propiedad N° 2206944 con fecha 21 diciembre de 2022 e INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 1299325 con fecha 28 JUNIO 2023, Municipio Metropolitano de Quito				

LINDEROS		
LINDEROS GENERALES : PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO TRES QUITUMBE, MANZANA II, BLOQUE 6		
NORTE	Calle tres en sesenta y siete metros, treinta centímetros	
SUR	En parte Calle dos en sesenta y cinco metros cincuenta y tres centímetros y en otra parte , en diez metros y en otra parte en veinte metros , con parque Quitumbe equipamiento comunal	
ESTE	Avenida Quitumbe Nan en ochenta y cuatro metros , ochenta y ocho centímetros	
OESTE	En parte en cuarenta metros, en otra parte en veinte metros y en otra parte en doce metros con parque Quitumbe equipamiento comunal , y en otra parte con calle tres en ocho metros	
AREA TOTAL m2 Superficie de MANZANA II	Superficie: Cuatro mil novecientos ochenta metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados	4.980,93
AREA TOTAL m2 Superficie TOTAL PROYECTO PIONERO TRES	Superficie: Veinte y cinco mil novecientos ochenta y cuatro metros cuadrados treinta y seis decímetros cuadrados	25.984,36
Datos : Certificado del Registro de la Propiedad N° 2206944 con fecha 21 diciembre de 2022 e INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 1299325 con fecha 28 JUNIO 2023, Municipio Metropolitano de Quito		

DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MANZANA II	NIVEL	Nivel +10,20 m	ALICUOTA PARCIAL	0,3166%
NORTE	Vacio a la circulación peatonal en 7,40 metros			
SUR	Con Departamento 401 en 7,40 metros			
ESTE	Vacio a la circulación vehicular en 9,70 metros			
OESTE	Vacio al jardín en 8,20 metros y ducto de gradas en 1,50 metros			
ARRIBA	Con departamento 502 en 71,78 metros cuadrados			
ABAJO	Con departamento 302 en 71,78 metros cuadrados			
AREA TOTAL m2				71,78
LAVADO Y SECADO 402	NIVEL	Nivel +15,30 m	ALICUOTA PARCIAL	0,0438%
NORTE	Vacio a la circulación peatonal en 3,20 metros			
SUR	Lavado y Secado 502 en 3,20 metros			
ESTE	Terraza comunal en 3,10 metros			
OESTE	Vacio al jardín en 3,10 metros			
ARRIBA	Con Cielo abierto en 9,92 metros cuadrados			
ABAJO	Con departamento 502 en 9,92 metros cuadrados			
AREA TOTAL m2				9,92
PARQUEADERO 6i	NIVEL	Nivel +0,00m	ALICUOTA PARCIAL	0,0551%
NORTE	Con circulación peatonal en 5,00 metros			
SUR	Con circulación peatonal en 5,00 metros			
ESTE	Con circulación peatonal en 2,50 metros			
OESTE	Con circulación peatonal en 2,50 metros			
ARRIBA	Con departamento 102 con 12,50 metros cuadrados			
ABAJO	Con Suelo natural con 12,50 metros cuadrados			
AREA TOTAL m2				12,50
Datos : Certificado del Registro de la Propiedad N° 2206944 con fecha 21 diciembre de 2022 e INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 1299325 con fecha 28 JUNIO 2023, Municipio Metropolitano de Quito				



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

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

AREA DE CONSTRUCCION (Según IRM)

CUADRO DE AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
TERRENO				
: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3				0,4155%
TERRENO M2	Según escritura		25.984,36	M2
TERRENO ALICUOTA M2 (0,41550 %)			107,97	M2
AREAS CONSTRUIDAS				
DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MANZANA II			71,78	
AUMENTO			22,42	
			94,20	M2
AREAS ABIERTAS				
LAVADO Y SECADO 402			9,92	
PARQUEADERO 6i			12,50	
			22,42	M2
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION			116,62	M2
OBRAS ADICIONALES				
		M2	-	M2
TOTAL				
AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS				
		M2		
		94,20	AREAS CONSTRUIDAS	
		22,42	AREAS ABIERTAS	
		-	OBRAS ADICIONALES	
		116,62	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	

7.- AREAS Y ALICUOTAS: Dependiendo del tipo de bien inmueble (Información obtenida de documento público Acta de embargo PROCESO COACTIVO N° ISSPOL-COA-008-2023).

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MANZANA II	71,78		0,3166%	0,4155%
AUMENTO	22,42			
LAVADO Y SECADO 402		9,92	0,0438%	
PARQUEADERO 6i		12,50	0,0551%	
	94,20	22,42		
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		116,62		
FORMA DE TENENCIA				
EN PROPIEDAD HORIZONTAL				
Datos : Certificado del Registro de la Propiedad N° 2206944 con fecha 21 diciembre de 2022 e INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 1299325 con fecha 28 JUNIO 2023, Municipio Metropolitano de Quito				

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

"Los cónyuges PEDRO CAMILO CUPUERAN VALLEJOS y CECILIA MARICELA GARCES MAYORGA PROPIETARIOS, Adquirido mediante adjudicación hecha a su favor por el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL POLICIA NACIONAL ISSPOL mediante escritura pública otorgada el 8 de febrero de 2010 ante Notario NOVENO del cantón Quito: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA"



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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-PITU004	0
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	(RUA-3) RESIDENCIAL URBANO DE ALTA DENSIDAD 3	
	C10 (C406-70)	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.

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 IRM (OBSERVACIONES)					

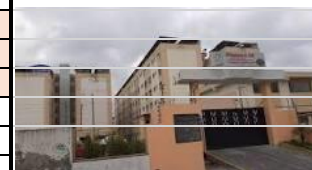




**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS**

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

CARACTERISTICAS DEL SECTOR				
LIMITES CATASTRALES	NORTE	AV MORAN VALVERDE		
	SUR	AV CONDOR ÑAN		
	ESTE	AV PEDRO VICENTE MALDONADO (28A)		
	OESTE	AV MARISCAL SUCRE		
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. MORAN VALVERDE, AV MARISCAL SUCRE			
SECUNDARIOS	AV QUITUMBE ÑAN, AV CONDOR ÑAN			
SECTOR	QUITUMBE	TENDENCIA	HABITACIONAL	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUCCION	CONSOLIDADO	
COMERCIAL	GENERAL	INCIPIENTE	NO	
GESTION	SUR	EN DESARROLLO		
OTROS	PARQUES	CONSOLIDADA		
PAISAJE	URBANO Y Natural			
DESARROLLO DEL SECTOR		MEDIO		
ESTRATO SOCIAL PREMINENTE EN SECTOR		MEDIO Y MEDIO BAJO		CLASIF. SUELO: URBANO
INFRAESTRUCTURA URBANA	AGUA POTABLE	SI	ACERAS	SI
	ELECTRICA	SI	ASFALTO	SI
	ALCANTARILLA	SI	ADOQUINADO	SI
	TELEFONO	SI	AREAS VERDES	SI



AFECCIONES /PROTECCIONES

No existen afectaciones ni protecciones según IRM del predio 1299325.



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

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

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO (DE ALICUOTA)	Terreno del DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA es de forma trapezoidal irregular , plano. Terreno del BLOQUE 6 de la MANZANA II donde esta el departamento 402, es de forma rectangular.
CONSTRUCCION	Es un edificio de 6 niveles, donde en la planta baja estan ubicados los estacionamientos, y en la terraza se ubican las áreas de Lava y Secado de los departamentos. La construcción es de Estructura de hormigón armado con cimentacion de plintos y cadenas de hormigón armado. Columnas y vigas estructurales con losas de entrepiso y cubierta de hormigón armado. Hay una grada de estructura de hormigón armado que conecta hacia la planta superior la terraza. Hay un ascensor. Paredes de bloque prensado de hormigon 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 con recubrimiento de cerámica nacional. Baños con recubrimiento de pisos y paredes con cerámica. Piezas sanitarias y grifería tipo Edesa o Fv. , nacionales. Tuberías eléctricas y de agua potable , perdidas.
DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MANZANA II	Distribución: un área de Sala y comedor y una cocina abierta tipo americano. Tres dormitorios y un baño completo. Se accede al departamento a travez del hall del Ascensor y de las gradas de circulacion vertical que comunica a los departamentos.
LAVADO Y SECADO 402	Se ubica en la terraza del edificio BLOQUE 6. Tiene un piedra de lavar (fregadero de obra) y piso de cemento. Tiene una cubierta liviana con láminas metálicas.
PARQUEADERO 6i	Se ubica en la planta baja del edificio BLOQUE 6. Tiene piso de cemento.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS: - Energía eléctrica - Agua potable -Alcantarillado -Telefonía/tvcable/internet

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCIÓN FISICA 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

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

Clasificación y calidad de la construcción

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

Numero de niveles

Posee un nivel de construcción (UNA PLANTA, departamento)



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

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

Calidad del proyecto

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

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

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

Elementos de la construcción.

	Descripción	Estado	
Obra gris.-	Cimentación	Esta construida en hormigón armado	Buen estado
	Estructura	De Hormigón armado	Buen estado
	Muros	De mampostería de bloque de hormigón enlucida	Buen estado
	Techos	Losa de hormigón armado	Buen estado
	Azoteas	Tiene terrazas accesibles	Buen estado
	Techos	Tiene antepechos de mampostería	Buen estado
Revestimientos y acabados interiores:	Aplanados	No tiene aplanados
	Plafones	No tiene plafones
	Pisos	hormigón armado	Buen estado
	Escaleras	de hormigón armado	Buen estado
	Ascensor	Tiene ascensor	Buen estado
	Pintura	latex vinyl acrílico para interiores	Buen estado
Carpintería	Recubrimientos	De madera	Buen estado
	Puertas	De madera tamborada	Buen estado
	Muebles de Closet	Tiene muebles de MDF	Buen estado
	Pisos	Es de Hormigón armado, recubierto con cerámica	Buen estado
Instalaciones hidrosanitarias.-	Están ocultas, si tiene tanque elevado, capacidad de 55 galones.	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.-	Hay cerrajería, en la barda de cerramiento perimetral	Buen estado	
fachadas.-	Fachadas enlucidas y pintadas	Buen estado	
Instalaciones especiales.-	Tiene: Escaleras y además ascensor en USO	Buen estado	
Elementos accesorios.-	No lo tiene	Buen estado	
Obras complementarias.-	Tiene garita de control y terrazas accesibles.	Buen estado	

Edad aproximada de la construcción	VIDA UTIL ESTIMADA	Vida útil construcción	Estado de conservación	Año de construcción
17	65	48	Bueno	2006
años	años	años		
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 a la INFORMACION PREDIAL EN

UNIPROPIEDAD 1299325

con fecha 28 JUNIO 2023, Municipio Metropolitano de Quito

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	17
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	51,05
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 886,58
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 696,27
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	48
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,273318	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	51,05	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	48	

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 buen estado de conservación, requiere de acciones de mantenimiento menore 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.

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



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

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

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUÓ

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;

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial

SALA



COMEDOR





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

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

GESTION DE COACTIVAS

COCINA



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2





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

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

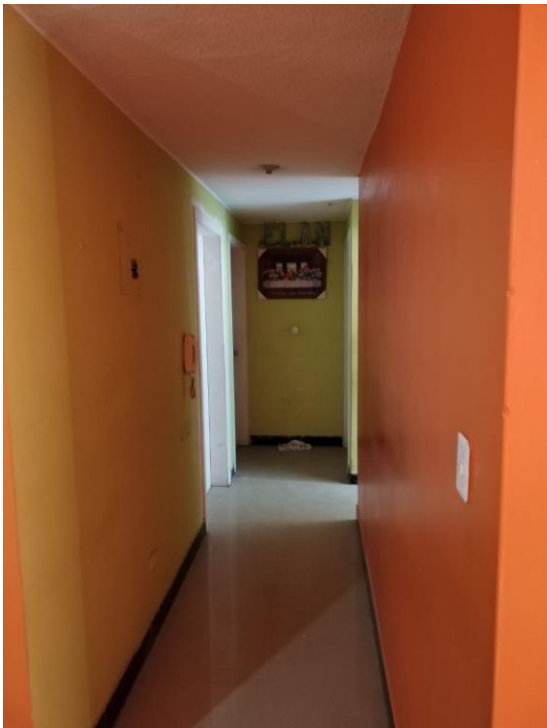
DORMITORIO 3



BAÑO



HALL



INGRESO





**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



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 **\$ 696.27 usd**
Costo m2 construcción realizados en el sector **\$ 682.35 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;



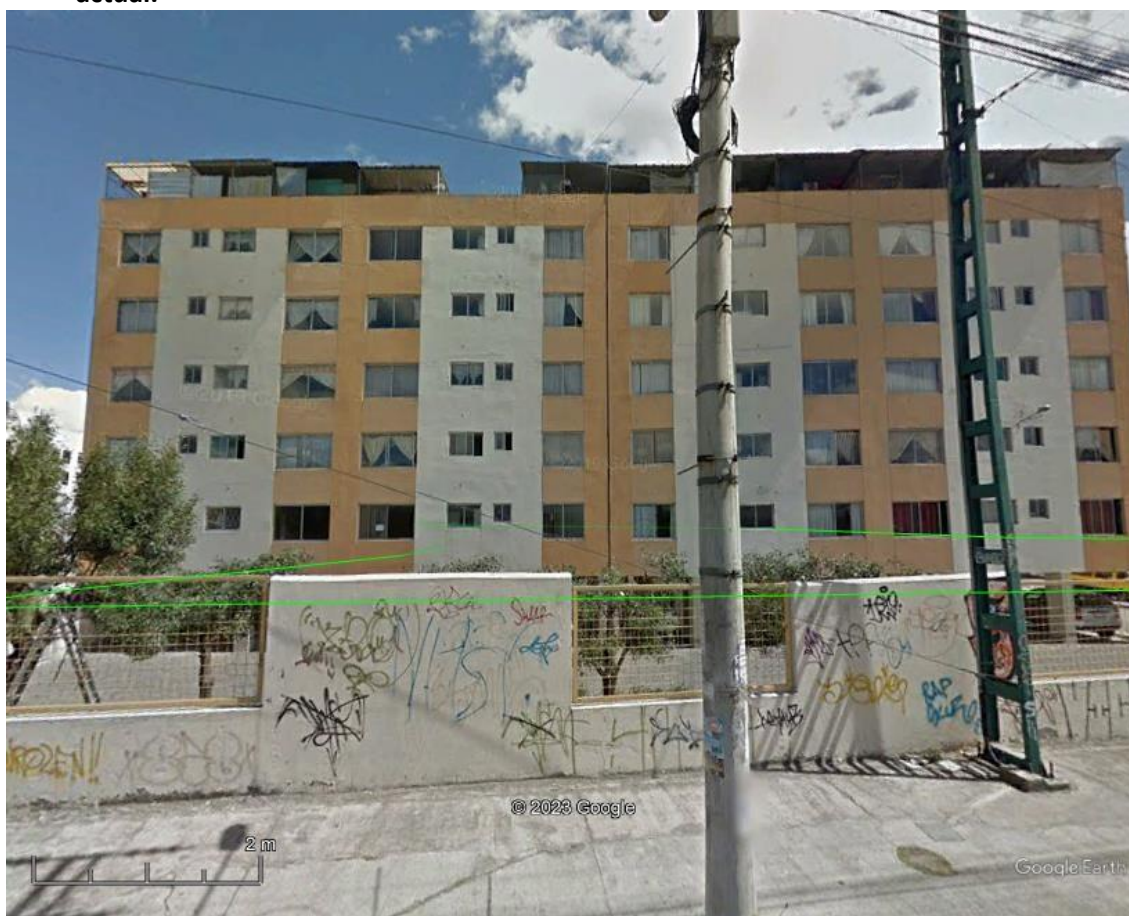
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

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

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 OFERTA Y DEMANDA, en tiempo real, actual.**





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

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

DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

BIEN INMUEBLE

TERRENO CON CONSTRUCCION

FECHA:

jueves, 20 de julio de 2023

AVALUO

DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

UBICACIÓN

CIUDAD

QUITO

AÑOS DE USO

17

CANTON

QUITO

AÑO DE CONSTRUCCION

2006

PARROQUIA

QUITUMBE

SECTOR

SUCRE FUNDEPORTE

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TERREN. M2	AREA M2	DEPARTAM E N T O	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (1)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(1)	FA CTOR REM ODELACION DIVIDE(1)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE(1)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
		TOTAL M2	CASA									
1	PIONEROS 3		104,00	PIONER OS 3	\$ 85.000,00	817,31	0,95	1,00	1,00	1,00	776,44	HOMOLOGADOS
2	PIONEROS 3		72,00	PIONER OS 3	\$ 69.000,00	958,33	0,95	1,00	1,00	1,00	910,42	
3	PIONEROS 3		74,00	SIM ILAR	\$ 70.500,00	952,70	0,95	1,05	1,00	1,00	861,97	
4	QUITUMBE		72,00	AM ARU	\$ 65.000,00	902,78	0,95	1,05	1,00	1,00	816,80	
5	QUITUMBE		73,00	CIUDADELA EJERCITO	\$ 69.000,00	945,21	0,95	1,05	1,00	1,03	830,28	
6	GUAMANI TERRANOVA		61,00	TERRANOVA	\$ 57.000,00	934,43	0,95	1,05	1,00	1,03	820,81	
7	QUITUMBE		85,00		\$ 74.000,00	870,59	0,95	1,05	1,00	1,03	764,73	
8	QUITUMBE		64,00		\$ 55.500,00	867,19	0,95	1,05	1,00	1,03	761,75	
9	QUITUMBE		89,00	PARAISO DEL SUR	\$ 72.000,00	808,99	0,95	1,05	1,00	1,03	710,62	
10	QUITUMBE		85,00		\$ 85.000,00	1.000,00	0,95					
11	QUITUMBE GUAMANI		75,00	DEPARTAM EN T O	\$ 75.000,00	1.000,00	0,95					NO HOMOLOGADOS
12	SAN FRANCISCO GUAMANI		65,00	NUEVA	\$ 63.850,00	982,31	0,95					
13	GUAMANI		70,00		\$ 56.000,00	800,00	0,95					
14	SIERRA HERMOSA GUAMANI		74,00	CONJ PRIVADO	\$ 58.000,00	783,78						
15	GUAMANI EN CONJUNTO		77,00	NUEVA	\$ 53.900,00	700,00						
16	GUAMANI		53,00	NUEVA	\$ 36.000,00	679,25						
17	QUITUMBE		84,00		\$ 55.000,00	654,76						
18	QUITUMBE GUAMANI		650,00	RENTERA	\$ 420.000,00	646,15						
19	QUITUMBE		78,00	PARAISO DEL SUR	\$ 50.000,00	641,03						
20	EL ROBLE GUAMANI	242	154,00		\$ 95.000,00	616,88						
21	QUITUMBE		88,00		\$ 52.900,00	601,14						
22	QUITUMBE		150,00	CIUDADELA EJERCITO	\$ 78.000,00	520,00						
											7.253,82	
											805,98	
											precio m2 media	\$ 805,98
											PRECIO M2 COMERCIAL	\$ 805,98



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

RETASA

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN PARA LA RETASA:

La metodología para utilizarse para la presente estimación consta de los siguientes parámetros:

- Constatación de la información sobre el Bien Inmueble, si no se dieron cambios patentes en el lapso desde el último avalúo (Derrocamientos, nuevas construcciones, etc..).
- Si el lapso entre el remate fallido y la solicitud de RETASA amerita (1 año o más), realizar una actualización del AVALUO del bien inmueble, considerando el mercado inmobiliario y su estado actual. Para esto, se ajustan los valores como tamaño del terreno y de las construcciones a los datos actualizados de la información Municipal y de los anteriores Avalúos. 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, como punto final, presentación de **MERITOS Y DEMERITOS** para aplicar la **RETASA** del avalúo del inmueble de acuerdo con cada una de las consideraciones mencionadas precedentemente.

1. PARTE DE CONCLUSIONES,

ANTECEDENTES DEL PROCESO:

"Agréguese al proceso el reporte obtenido en el sistema informático de remate de fecha 27 de septiembre del 2023, en el que se desprende que no existieron postulantes para el segundo señalamiento de remate efectuado el día MARTES 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023."

"SE ORDENA LA RETASA DEL BIEN ENMUEBLE EMBARGADO; para lo cual ofíciase at señor Arq. Humberto Marcelo Ramos Guarderas, Perito Evaluador designado en el proceso para que realice una nueva valoración del bien inmueble embargado"

"Retasa y embargo de otros bienes. En el caso en que no haya postores, la o el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes embargados y se reanuda el proceso de remate con el nuevo avalúo "

BASE LEGAL.-

Código Orgánico Administrativo:

"Art. 309.- Retasa y embargo de otros bienes. En el caso en que no haya postores, la o el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes embargados y se reanuda el proceso de remate con el nuevo avalúo o pedir que se embarguen y rematen otros bienes liberando los bienes anteriormente embargados. Si el valor ofrecido al contado no alcanza a cubrir el crédito de la o del ejecutante, se procederá a la venta directa."



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

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

ANALISIS y CONCLUSIÓN:

En relación con la retasa existe una consulta ya absuelta y que está publicada en la página web de la Corte Nacional de Justicia en el sentido de que la “retasa” significa una rebaja respecto del avalúo inicial. La ley no ha previsto la posibilidad de que exista una tabla con valores a aplicarse en la retasa, como tampoco criterios que deberán ser acogidos por los peritos evaluadores.

El perito tiene la obligación de sustentar su informe, por lo que cualquier rebaja debe ser bajo criterios que se aplican en el mercado inmobiliario, es decir, debe ser razonable, por tanto, sería inadmisibles un rebaje excesivo como del 50% del valor del peritaje anterior como, pero tampoco una rebaja mínima que no permita el remate del bien embargado.

Por tanto, y considerando que después de los duros tiempos de la PANDEMIA, el mercado inmobiliario aún no se repone, y, así mismo, la demanda por bienes inmuebles se hizo selectiva y especulativa, teniendo en cuenta la necesidad de concluir el remate del bien en estudio, se toma en consideración el **VALOR DE OPORTUNIDAD**, que es el Valor COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD VENTA RAPIDA (5%) y que se considera el mejor precio de venta en el mercado, para efectos de la RETASA, y su salida a remate, se castiga este valor con un DEMERITO de 20%.

DIFERENCIAS DE MERCADO			
CATEGORIAS	PORCENTAJE	ESPECIFICACION	VALOR OTORGADO
NO EXISTE	1%	CUANDO NO EXISTE NINGUN TIPO DE CARACTERÍSTICA NEGATIVA QUE IMPIDA UNA FACIL COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO	
MEDIA BAJA	5%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN MUY BAJO PORCENTAJE (HASTA UN 10%) EL ÁREA DEL TERRENO	5%
MEDIA	10%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN UN PORCENTAJE CONSIDERABLE (HASTA UN 20%) EL ÁREA DEL TERRENO	
MEDIA ALTA	15%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN UN ALTO PORCENTAJE (HASTA UN 50%) EL ÁREA DEL TERRENO	
ALTA	20%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN SU GRAN MAYORÍA (DESDE UN 51% EN ADELANTE) EL ÁREA DEL TERRENO. INSEGURIDAD, DELINCUENCIA CO SEMEJANTE EN LA ZONA (ZONA ROJA)	

CONSOLIDACION			
CATEGORIAS	PORCENTAJE	ESPECIFICACION	VALOR OTORGADO
CONSOLIDADA	10%	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES	
EN PROCESO DE CONSOLIDACION	15%	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES	
RURAL	20%	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES	

FACILIDAD DE LIQUIDACION			
CATEGORIAS	PORCENTAJE	ESPECIFICACION	VALOR OTORGADO
INMEDIATO	5%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA EN MAXIMO 3 MESES	
CORTO PLAZO	10%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES	14%
MEDIANO PLAZO	15%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 6 Y 12 MESES	
LARGO PLAZO	20%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA EN MAS DE UN AÑO	



**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: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA							
DESCRIPCION	AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL	
DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE					FC = ,98		0,9800
TERRENO	25.984,36	ALICUOTA	0,4155%				
	m2	107,97		\$ 144,66	\$ 15.618,06	\$ 144,66	\$ 15.618,06
CONSTRUCCIONES							
AREAS CONSTRUIDAS	m2	71,78	DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MA	\$ 696,27	\$ 49.978,52	\$ 682,35	\$ 48.978,95
		22,42	AUMENTO	\$ 696,27	\$ 15.610,46	\$ 682,35	\$ 15.298,25
AREAS ABIERTAS	m2	9,92	LAVADO Y SECADO 402	\$ 105,00	\$ 1.041,60	\$ 102,90	\$ 1.020,77
		12,50	PARQUEADERO 6I	\$ 105,00	\$ 1.312,50	\$ 102,90	\$ 1.286,25
OBRAS ADICIONALES							
	m2	-		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
				\$ 83.561,14			\$ 82.202,28
			VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA		V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4% POR CORRETAJE) 5%		\$ 78.092,16

AVALUO			
DENOMINACION DE ALICUOTA: DEPARTAMENTO D B6M2 402; L B6M2 402; P B6M2 661; AUMENTO; AUMENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA PIONERO 3 QUITUMBE, MANZANA 2, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA			
VALOR DE REPOSICION (COMPARATIVO)		VALOR REPOSICION	\$ 83.561,14
VALOR DE MERCADO (VALOR AFECTADO) REAL		VALOR COMERCIAL	\$ 82.202,28
VALOR DE RETASA: APLICACIÓN DE DEMERITOS			
APLICACION DE VALOR DE OPORTUNIDAD			
		VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 78.092,16
APLICACION DE DEMERITO POR PRIMER AVISO DE REMATE CON RETASA (19%)			
			\$ 14.837,51
VALOR DE RETASA			\$ 63.254,65
PREDIO	1299325	TERRENO	107,97 M2 \$ 15.618,06
		Avalúo de construcciones cubiertas	71,78 M2 \$ 54.146,83
		avalúo de construcciones abiertas	12,50 M2 \$ 1.745,99
		avalúo construc. Comunales cubiertas proporcional a la alicuota	M2 \$ 1.609,32
		Avalúo construc. Comunales abiertas proporcional a la alicuota	M2 \$ 3.619,27
		Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota	M2 \$ -
		Avalúo de instalaciones especiales	M2 \$ 9.191,00
		Avalúo comunal especial	\$ 102,41
		TOTAL	\$ 76.841,88
Datos : INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 1299325 con fecha 28 JUNIO 2023, Municipio Metropolitano de Quito			

VALOR DE REALIZACION		
VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.		
VALOR COMERCIAL	=	\$ 82.202,28
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 4.110,11
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 78.092,16
VALOR DE RETASA	=	\$ 63.254,65

VALOR DE RETASA

SON: USD 63.254,65 (dólares americanos)

SON: Sesenta y tres mil doscientos cincuenta y cuatro USD con 65/100



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 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; 10%	
	678,55	805,98		886,58	
FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO					
AÑO CONSTRUCCION	2006			FORMULA	VA=Vn-(Vn-Vr)x K
	17			APLICACIÓN	COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)xdepreciacion k
EDAD	17	EDIFICIO		EJECUCION	Vn 886,58
VIDA UTIL ESTIMADA	65	HORMIGON ARMADO CLASE A			(Vn - Vr) 797,92
RESIDUAL	10%	HORMIGON ARMADO CLASE A			(Vn - Vr)xDEPR K 190,30
COSTO M2 RP	886,58				VA=Vn-(Vn-Vr)x K 696,27
RESIDUAL APLICADO	88,66				
ESTADO	2,5	CLASE 2.53 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION DE POCA IMPORTANCIA, NECESITA DE REPARACIONES IMPORTANTES		VA	\$ 696,27
DEPRECIACION APLICADA					\$ 696,27
		ED/ VU X 100	ENTONCES		
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2		26,15	DEPRECIACION K	23,85	0,2385
EDAD	26,15	0,261538462			
VIDA UTIL ESTIMADA	17				
	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.....\$ 696.27 usd

Costo m2 construcción realizados en el sector.....\$ 682.35 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 DE REPOSICION (COMPARATIVO)	VALOR REPOSICION	\$ 83.561,14
VALOR DE MERCADO (VALOR AFECTADO) REAL	VALOR COMERCIAL	\$ 82.202,28
VALOR DE RETASA: APLICACION DE DEMERITOS		
APLICACION DE VALOR DE OPORTUNIDAD		
	VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 78.092,16
	APLICACION DE DEMERITO POR PRIMER AVISO DE REMATE CON RETASA (19%)	\$ 14.837,51
	VALOR DE RETASA	\$ 63.254,65

VALOR DE RETASA

SON: USD 63.254,65 (dólares americanos)

SON: Sesenta y tres mil doscientos cincuenta y cuatro USD con 65/100

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	=	\$	82.202,28	
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$	4.110,11	
VALOR DE REALIZACION	=	\$	78.092,16	
DIFERENCIAS DE MERCADO	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN MUY BAJO PORCENTAJE (HASTA UN 10%) EL ÁREA DEL TERRENO			
	MEDIA	5%	RESTA	\$ 3.904,61
CONSOLIDACION	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES			
	MEDIA	14%	RESTA	\$ 10.932,90
FECHA DE AVALUO	=	\$	63.254,65	

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.	

VALOR DE RETASA

SON: USD 63.254,65 (dólares americanos)

SON: Sesenta y tres mil doscientos cincuenta y cuatro USD con 65/100



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

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

5.1.- TERRENO.

TERRENO TOTAL	TERRENO ALICUOTA	0,4155%
25.984,36	m2	107,97
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
107,97	\$ 89,50	9.662,83

15.2.- CONSTRUCCIONES:

NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES
DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6	71,78	M2	
AUMENTO	22,42	M2	
AREAS CONSTRUIDAS	94,20	M2	
LAVADO Y SECADO 402	9,92	M2	
PARQUEADERO 6i	12,50	M2	
AREAS ABIERTAS	22,42	M2	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	116,62	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	DEPARTAMENTO 402 BLOQUE 6 MANZANA II	71,78	\$ 696,27	\$ 49.978,52	\$ 682,35	\$ 48.978,95
		AUMENTO	22,42	\$ 696,27	\$ 15.610,46	\$ 682,35	\$ 15.298,25
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	LAVADO Y SECADO 402	9,92	\$ 105,00	\$ 1.041,60	\$ 102,90	\$ 1.020,77
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	PARQUEADERO 6i	12,50	\$ 105,00	\$ 1.312,50	\$ 102,90	\$ 1.286,25
			116,62		\$ 67.943,08		\$ 66.584,22

SON: USD 66.584,22 (dólares americanos)

SON: Sesenta y seis mil Quinientos ochenta y cuatro DOLARES, 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 (departamento 402 en hormigón armado), MAS VALOR DEL TERRENO = **USD 82.202,28 (dólares americanos)**



**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 DE UN			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	17
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	51,05
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 886,58
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 696,27
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	48
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,273318
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		51,05
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	48	
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	48	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL BIEN
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 82.202,28	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION	2,083%
		AMORTIZACION ANUAL	1.712,55 USD
		VALOR RESIDUAL	\$ 80.489,73 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 82.202,28										
1	\$ 80.489,73	11	\$ 58.905,91	21	\$ 37.322,10	31	\$ 15.738,28	41	\$ -5.845,53	51	\$ -27.429,35
2	\$ 78.281,81	12	\$ 56.697,99	22	\$ 35.114,18	32	\$ 13.530,36	42	\$ -8.053,45	52	\$ -29.637,27
3	\$ 76.073,89	13	\$ 54.490,08	23	\$ 32.906,26	33	\$ 11.322,44	43	\$ -10.261,37		
4	\$ 73.865,97	14	\$ 52.282,16	24	\$ 30.698,34	34	\$ 9.114,53	44	\$ -12.469,29		
5	\$ 71.658,05	15	\$ 50.074,24	25	\$ 28.490,42	35	\$ 6.906,61	45	\$ -14.677,21		
6	\$ 69.450,14	16	\$ 47.866,32	26	\$ 26.282,50	36	\$ 4.698,69	46	\$ -16.885,13		
7	\$ 67.242,22	17	\$ 45.658,40	27	\$ 24.074,59	37	\$ 2.490,77	47	\$ -19.093,05		
8	\$ 65.034,30	18	\$ 43.450,48	28	\$ 21.866,67	38	\$ 282,85	48	\$ -21.300,96		
9	\$ 62.826,38	19	\$ 41.242,56	29	\$ 19.658,75	39	\$ -1.925,07	49	\$ -23.508,88		
10	\$ 60.618,46	20	\$ 39.034,65	30	\$ 17.450,83	40	\$ -4.132,99	50	\$ -25.716,80		



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: Chiriquí 412 y Aguirre. Teléfonos: (06) 379 42 00
Cuenca: Antonio Borrero 110 y Presidente Córdova. Teléfonos: (07) 263 99 41 / 263 97 24
Portoviejo: Calle Urbino y Alajuela. Teléfonos: (05) 262 40 61 / 262 38 70

www.superbancos.gub.ec

Superintendencia de Bancos

Superintendencia de Bancos

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICO QUE EN FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SELVA JEANETH
CASTRO MEDINA

SECRETARIA GENERAL
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.

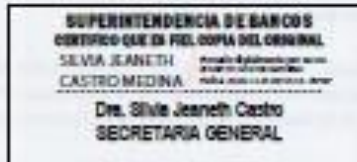
ARTÍCULO 3.- COMUNICAR a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con la presente resolución.

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



Quito: Tel. 593-04-2504 822 380 y Móvil: Teléfono: 099 299 14 807 309 43 90
Santiago: Calle Comercio 413 y Aguirre, Teléfono: 041 270 30 00
Guayaquil: Calle Comercio 250 y Francisco de Orellana, Teléfono: 043 261 30 41 y 261 31 29
Portoviejo: Calle Comercio y Aguirre, Teléfono: 043 262 45 51 / 262 42 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: 2023.06.05 08:43:38
05'00"

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