



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

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

**Informe No. ISSPOL-COA-2024-01-IN
FECHA DE RETASA AVALÚO 21 de febrero de 2024
RETASA AVALUO BIEN INMUEBLE**



UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO

PARROQUIA: PUENGASI (SAN BLAS)

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

1.- PROPIETARIO(S):

ZOILA PIEDAD PAREDES CHICAIZA, portadora de la cédula de ciudadanía 1712766698, es propietaria del: "El Inmueble consistente en: el LOTE de terreno número UNO, ubicado en la Lotización Barrio Bolívar Rodríguez, situado en la Parroquia San Blas (ahora Puengasí), cantón Quito, provincia de Pichincha. El Inmueble se halla hipotecado a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, Según Escritura pública otorgada el 13 de febrero de 2017 e inscrita bajo Repertorio 18539 de fecha 10 de marzo de 2017." EN LA ACTUALIDAD LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.

2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DIRECCION: DENOMINACION DE INMUEBLE: LOTE de terreno número UNO, ubicado en la Lotización Barrio Bolívar Rodríguez, situado en la Parroquia San Blas (ahora Puengasí), cantón Quito, provincia de Pichincha.



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

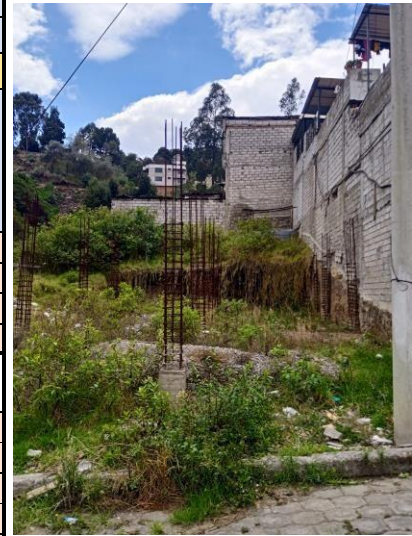
CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DENOMINACION: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

SOLICITUD DE AVALUO

PROPIETARIOS

C.C/RUC	CI 1712766698
NOMBRE O RAZON SOCIAL	ZOILA PIEDAD PAREDES CHICAIZA
FECHA DE SOLICITUD	14-feb-24
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	16-feb-24
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	21-feb-24
PREDIO	199371
GEO CLAVE	GC 170103250173001000
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	CCA 20104 24 004 000 000 000
FORMA DE TENENCIA	ACTIVO
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA	0
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA	0
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	0



UBICACIÓN	COORDENADAS SIRES MDQ	X=500951,71 / Y=9975066,35
	CALLE	S1H S/N CALLE D
	SECTOR	PALUCO
	BARRIO	BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ
	PARROQUIA	PUENGASI (SAN BLAS)
	CANTON	QUITO
	PROVINCIA	PICHINCHA

CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD

FORMA TERRENO	TRAPECIO IRREGULAR	FORMA DE TENENCIA		
TOPOGRAFIA	CON MARCADA PENDIENTE POSITIVA EN SENTIDO NORTE - SUR	“El Inmueble se halla hipotecado a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, Según Escritura pública otorgada el 13 de febrero de 2017 e inscrita bajo Repertorio 18539 de fecha 10 de marzo de 2017.” EN LA ACTUALIDAD LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.		
ALTITUD GEOGRAFICA MSNM	2740	ACTUALIDAD DE OCUPACION		
COORDENADAS GOEDESICAS	0° 13´ 31,59" S 78° 29´ 29,34" O	AL MOMENTO ES UN TERRENO EN ABANDONO. NO HAY CERRAMIENTOS. HAY 12 PLINTOS DE HORMIGON ARMADO Y 12 ESTRUCTURAS DE HIERRO CORRUGADO DE ARRANQUE DE COLUMNAS, TODOS EN MUY MAL ESTADO.		
USO DE SUELO	(RUM-3) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 3	VIVIENDA, GESTION		
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONAL CENTRO (MANUELA SAENZ)			
Area según escritura	371,00	M2	FRENTE TOTAL (M)	16,86
Area grafica (Sistema Catastral)	344,91	M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO



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



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	viernes, 21 de febrero de 2024
FECHAS DE INSPECCION	16/02/2024
PERSONAL A CARGO DE INSPECCION	PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	DENOMINACION DE INMUEBLE: LOTE de terreno número UNO, ubicado en la Lotización Barrio Bolívar Rodríguez, situado en la Parroquia San Blas (ahora Puengasí), cantón 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	ACTIVO. NO EN DERECHOS Y ACCIONES. INMUEBLE EMBARGADO	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	ZOILA PIEDAD PAREDES CHICAIZA	
CLASIFICACION DE LA ZONA	A135 (PQ)	
TIPO DE PREDOMINANTE	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA	BAJA	
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
GESTION DE COACTIVAS**

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

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

TERRENO	URBANO	X	RURAL		
TOPOGRAFIA / FORMA	PLANA		ACLIVE	X	DECLIVE
EDIFICACION	UNIFAMILIAR		BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO				
TIPO DE ESCRITURA	"El Inmueble se halla hipotecado a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, Según Escritura pública otorgada el 13 de febrero de 2017 e inscrita bajo Repertorio 18539 de fecha 10 de marzo de 2017." EN LA ACTUALIDAD LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.				
NUM. DE PREDIO	199371				

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE SIN CONSTRUCCIONES		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	A135 (PQ)	TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO GRADUAL
PIT (ZONIFICACION)	MS-PITU012	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(PE) PROTECCION ECOLOGICA	FRONTAL	N/A m
USO DE SUELO ESPECIFICO	(PE) PROTECCION ECOLOGICA	LATERALES	N/A m
		POSTERIOR	N/A m
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTREBLOQUES	N/A m
LOTE MINIMO	N/A m	COS PB	N/A %
AREA M2	371,00	COS TOTAL	N/A %
FRENTE MINIMO	N/A m	Nº PISOS	N/A m
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	N/A m
AREA GRAFICA	344,91 m2	FRENTE TOTAL	16,86
AREA SEGÚN ESCRITURA	371,00 m2	FORMA DE OCUPACI	(N/A) N/A
ESTADO LEGAL	ACTIVO. No en derechos y acciones ESTÁ EMBARGADO		
TENDENCIA URBANA	(SU) SUELO URBANO		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA BAJA	PLANOS APROBADO	NO
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS		

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

LINDEROS	
LINDEROS GENERALES : LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES PREDIO 199371	
NORTE	Con quebrada a la longitud de 24,10 metros
SUR	Con lote de terreno número dos propiedades de los cónyuges sr. Marcelo Simba Tonato y Sra. Luz angélica Taco Chiluisa en longitud de 22,75 metros
ESTE	Con lote de terreno número dos de la lotización en longitud de 11,50 metros
OESTE	Con calle D en una longitud de 16,50 metros
AREA TOTAL m2 Superficie	Superficie: Trescientos setenta y un metros cuadrados 371,00
Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles con fecha 8 de septiembre de 2023	



**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)

Es un terreno sin construcciones.

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

ZOILA PIEDAD PAREDES CHICAIZA, portadora de la cédula de ciudadanía 1712766698, es propietaria del: "El Inmueble consistente en: el LOTE de terreno número UNO, ubicado en la Lotización Barrio Bolívar Rodríguez, situado en la Parroquia San Blas (ahora Puengasí), cantón Quito, provincia de Pichincha. El Inmueble se halla hipotecado a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, Según Escritura pública otorgada el 13 de febrero de 2017 e inscrita bajo Repertorio 18539 de fecha 10 de marzo de 2017." EN LA ACTUALIDAD LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO	Terreno LOTE UNO de la Lotización Barrio Bolívar Rodríguez, de forma trapezoidal irregular con marcada pendiente positiva en sentido SUR - NORTE. AL MOMENTO ES UN TERRENO EN ABANDONO. NO HAY CERRAMIENTOS. HAY 12 PLINTOS DE HORMIGON ARMADO Y 12 ESTRUCTURAS DE HIERRO CORRUGADO DE ARRANQUE DE COLUMNAS, TODOS EN MUY MAL ESTADO.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS: - Energía eléctrica - Agua potable -Alcantarillado -Telefonía/tvcable/internet

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	
TRAZADO DE VIAS	X	
INTERNET	X	
OTROS SERVICIOS		
FACILIDADES DE ACCESO		
CENTROS COMERCIALES		
IGLESIAS		
CLASIFICACION DE LA ZONA	A135 (PQ)	
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	MS-PITU012	

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.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

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

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	MEDI A	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. HAY AFECTACIONES IRM (OBSERVACIONES)					

AFFECTACIONES /PROTECCIONES

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m) (desde el eje)	Retiro (m)	Observación
ZONA SUSCEPTIBLE DE RIESGO	ESPECIAL			Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado

CARACTERISTICAS DEL SECTOR				
LIMITES CATASTRALES	NORTE	CALLE JORGE ENRIQUE ADOUM		
	SUR	AVENIDA GENERTAL RUMIÑAHUI		
	ESTE	QUEBRADA		
	OESTE	QUEBRADA PALUCO		
HITOS O SECTORES PROXIMOS	VARIOS	PARQUE CUSCUNGO, COMERCIO EN BARRIO JARDIN		
	OTROS	COMERCIO EN AVENIDA GENERAL RUMIÑAHUI		
ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO				
PRINCIPALES	QUEBRADA			
SECUNDARIOS	CALLE JORGE ENRIQUE ADOUM			
SECTOR	PALUCO	TENDENCIA	HABITACIONAL	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUCCION	CONSOLIDADO	
COMERCIAL	GENERAL	INCIPIENTE	NO	
INDUSTRIAL	NO	EN DESARROLLO	NO	
OTROS	PARQUES	CONSOLIDADA	SI	
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
	ENERGIA ELECTRICA	SI	ASFALTO	SI
	ALCANTARILLA	SI	ADOQUINADO	NO
	T E L E F O N O	SI	AREAS VERDES	SI





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

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

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

Es un terreno sin construcciones.

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.
- En el bien inmueble no se ha realizado actividades de obra civil actualmente

Consideraciones previas al avalúo

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

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

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial





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

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



FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE



QUEBRADA KINTO AL TERRENO



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

12.- VALOR DEL MERCADO:

Es un terreno sin construcciones.

DENOMINACION: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

BIEN INMUEBLE: TERRENO SIN CONSTRUCCIONES FECHA: viernes, 16 de febrero de 2024

AVALUO: DENOMINACION: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

UBICACIÓN	CIUDAD	QUITO	AÑOS DE USO	
	CANTON	QUITO	AÑO DE CONSTRUCCION	
	PARROQUIA	PUENASI		
	SECTOR	BOLIVAR RODRIGUEZ		

DENOMINACION: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

TERRENO

Nº	UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACION DIVIDE(/)	FACTOR ESQUINA DIVIDE(/)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE(/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
1	JARDIN DEL VALLE	377,00	TERRENO		\$ 58.000,00	153,85	0,95	1,05	1,00	1,05	132,57	NO HOMOLOGADOS
2	LAS ORQUIDEAS MONJA	173,00	TERRENO		\$ 24.000,00	138,73	0,95	1,05	1,00	1,00	125,52	
3	MONJAS MEDIO	318,50	TERRENO		\$ 29.900,00	93,88						
4	SIMON BOLIVAR	216,00	TERRENO	URB PRIVADA	\$ 63.000,00	291,67						
5	MONJAS MEDIO	252,00	TERRENO		\$ 55.000,00	218,25						
6	MONJAS MEDIO	2.642,00	TERRENO		\$ 40.000,00	15,14						
											258,08	
											129,04	
											precio m2 media	\$ 129,04
											PRECIO M2 COMERCIAL	\$ 129,04





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

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

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 reanudará el proceso de remate con el nuevo avalúo "

BASE LEGAL.-

Código Orgánico Administrativo:

" Artículo 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 reanudará 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 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 15%.

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	2%
MEDIA	10%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACION, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN UN PORCENTAJE CONSIDERABLE (HASTA UN 20%) EL ÁREA DEL TERRENO	
MEDIA ALTA	15%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACION, 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	
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: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA								
DESCRIPCION	AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR DE FISICO		VALOR COMERCIAL		VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL
			VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR M2	VALOR REPOSICION		
TERRENO	371,00							
	m2	371,00	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES	\$ 129,04	\$ 47.874,20	\$ 129,04	\$ 47.874,20	
CONSTRUCCIONES	AREAS CONSTRUIDAS	m2		\$ -		\$ -		\$ -
	AREAS ABIERTAS	m2		\$ -		\$ -		\$ -
OBRAS ADICIONALES		m2		\$ -		\$ -		\$ -
				\$ 47.874,20				\$ 47.874,20
			VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4 % POR CORRETAJE) 5%				\$ 45.480,49

AVALUO

DENOMINACION: LOTE DE TERRENO NUMERO UNO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN LA LOTIZACION BARRIO BOLIVAR RODRIGUEZ, SITUADO EN LA PARROQUIA PUENGASI (SAN BLAS), CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA								
				VALOR REPOSICION				\$ 47.874,20
				VALOR COMERCIAL				\$ 47.874,20
			VALOR DE RETASA: APLICACION DE DEMERITOS					
				VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA				\$ 45.480,49
			APLICACIÓN DE DEMERITO POR PRIMER AVISO DE REMATE CON RETASA (14%)+ DIFERENCIAS DE MERCADO (2%) TOTAL DE DEMERITOS = 16%					\$ 7.276,88
				VALOR DE RETASA				\$ 38.203,61
VALOR CATASTRAL PREDIO 3627906. ALICUOTA ALICUOTA DEPARTAMENTO MIL UNO (1001), PISO 10; GARAJE UNO (1), GARAJE 10 (10) Y BODEGA TREINTA Y UNO (31) DEL EDIFICIO MOSCU PLATZ, PREDIO 3627906, QUITO	TERRENO				371,00	M2		\$ 33.623,73
	Avaluo de construcciones cubiertas				-	M2		
	Avaluo de construcciones abiertas				-	M2		
	Avaluo construc. Comunales cubiertas proporcional a la alicuota					M2		
	Avaluo construc. Comunales abiertas proporcional a la alicuota					M2		
	Avaluo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota					M2		\$ -
	Avaluo de instalaciones especiales					M2		\$ -
	Avaluo comunal especial							\$ -
TOTAL								\$ 33.623,75

Datos : INFORMACION PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 199371, con fecha 18 octubre 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	=	\$ 47.874,20
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 2.393,71
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 45.480,49
VALOR DE RETASA		\$ 38.203,61

VALOR DE RETASA

SON: USD 38.203,61 (dólares americanos)
SON: Treinta y ocho mil doscientos tres USD con 61/100



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

13.- EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:

Es un terreno sin construcciones.

14.- METODO DE VALORACION:

- Se utilizo el método COMPARATIVO HOMOLOGADO;
- Investigación de Mercado;
- Cálculo Matemático.

Uso actual. -

El uso actual es SOLO PARA VIVIENDA. Actualmente sin construcciones.

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

	VALOR REPOSICION	\$ 47.874,20
	VALOR COMERCIAL	\$ 47.874,20
VALOR DE RETASA: APLICACION DE DEMERITOS		
	VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 45.480,49
	APLICACION DE DEMERITO POR PRIMER AVISO DE REMATE CON RETASA (14%)+ DIFERENCIAS DE MERCADO (2%) TOTAL DE DEMERITOS = 16%	\$ 7.276,88
	VALOR DE RETASA	\$ 38.203,61

VALOR DE RETASA

SON: USD 38.203,61 (dólares americanos)

SON: Treinta y ocho mil doscientos tres USD con 61/100

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	=		\$	47.874,20
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=		\$	2.393,71
VALOR DE REALIZACION	=		\$	45.480,49
DIFERENCIAS DE MERCADO				
CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACION, CONTAMINACION O RIEGO QUE AFECTE EN MUY BAJO PORCENTAJE (HASTA UN 10%) EL AREA DEL TERRENO				
MEDIA	2%	RESTA	\$	909,61
DACILIDAD DE LIQUIDACION				
SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES				
MEDIA	14%	RESTA	\$	6.367,27
VALOR DE RETASA	=		\$	38.203,61
VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)				
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciacion y estado de conservacion a la fecha de valuacion				
VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN)				
<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, cosiderado su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservacion; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.				

VALOR DE RETASA

SON: USD 38.203,61 (dólares americanos)

SON: Treinta y ocho mil doscientos tres USD con 61/100



**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		
371,00	m2	-
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
371,00	\$ 129,04	47.874,20

15.2.- CONSTRUCCIONES:

Es un terreno sin construcciones.

***En caso de existir más áreas y requiere numerar se debe incluir aquí.**

ESTE ITEM NO APLICA, porque no hay más áreas.

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 47.874,20 (dólares americanos)

SON: Cuarenta y siete mil ochocientos setenta y cuatro USD con 20/100

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 47.874,20										
1	\$ 47.874,20	11	\$ 28.002,93	21	\$ 8.131,67	31	\$ -11.739,60	41	\$ -31.610,87	51	\$ -51.482,14
2	\$ 45.666,28	12	\$ 25.795,01	22	\$ 5.923,75	32	\$ -13.947,52	42	\$ -33.818,79	52	\$ -53.690,06
3	\$ 43.458,36	13	\$ 23.587,10	23	\$ 3.715,83	33	\$ -16.155,44	43	\$ -36.026,71		
4	\$ 41.250,45	14	\$ 21.379,18	24	\$ 1.507,91	34	\$ -18.363,36	44	\$ -38.234,63		
5	\$ 39.042,53	15	\$ 19.171,26	25	\$ -700,01	35	\$ -20.571,28	45	\$ -40.442,55		
6	\$ 36.834,61	16	\$ 16.963,34	26	\$ -2.907,93	36	\$ -22.779,20	46	\$ -42.650,46		
7	\$ 34.626,69	17	\$ 14.755,42	27	\$ -5.115,85	37	\$ -24.987,11	47	\$ -44.858,38		
8	\$ 32.418,77	18	\$ 12.547,50	28	\$ -7.323,77	38	\$ -27.195,03	48	\$ -47.066,30		
9	\$ 30.210,85	19	\$ 10.339,58	29	\$ -9.531,68	39	\$ -29.402,95	49	\$ -49.274,22		
10	\$ 28.002,93	20	\$ 8.131,67	30	\$ -11.739,60	40	\$ -31.610,87	50	\$ -51.482,14		





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DEL AVALUO Y DOCUMENTOS QUE DEBEPRESENTAR:

FIRMA

NOMBRE DEL PERITO

ARQ. HUMBERTO MARCELO RAMOS GUARDERAS

CÉDULA DE IDENTIDAD

C.I. 170418200-3

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

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

Nº de calificación FUNCION JUDICIAL 1839433





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

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



RESOLUCIÓN No. SB-DTL-2020-1415

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

RESUELVE:

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

Quito: Av. 12 de Octubre 504, 180 y Madrid. Teléfonos: (02) 299 74 00 / 299 61 00
Cayapas: Chiriquitos 812 y Aguirre. Teléfonos: (04) 379 42 00
Cuenca: Antonio Borrero 110 y Presidente Córdova. Teléfonos: (03) 263 99 41 / 263 97 24
Puyo: 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
CERTIFICADO QUE EN FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SELVA JEANETH
CASTROMEDINA

SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL

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

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



**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"