



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

Informe No. ISSPOL-COA-2024-03-RE
FECHA DEL AVALÚO 9 DE MAYO DEL 2024

SEGUNDA RETASA AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO

PARROQUIA: TURUBAMBA

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



1.- PROPIETARIO(S):

DAVID ROLANDO ACURIO HOYOS con C.I. 0503132748 Y BRAVO FIALLO EDITH ALEXANDRA con C.I. 1719307447, según Acta de embargo PROCESO COACTIVO Nro. ISSPOL-COA-004-2023 de fecha 30 de mayo de 2023; e INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA - LOTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL del predio N° 1319694 Distrito Metropolitano de Quito del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 28/6/2023, es el propietario de este bien.



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

2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DIRECCION: DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alícuota 0,64914830 %; PATIO Alícuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, ubicado en el sector Sucre Fundeporte, parroquia Turubamba, cantón Quito, provincia de Pichincha.

SECTOR.....SUCRE FUNDEPORTE (BEATERIO)

PARROQUIA.....TURUBAMBA

SOLICITUD DE AVALUO			
PROPIETARIOS			
C.C/RUC	C.I. 0503132748		
NOMBRE O RAZON SOCIAL	DAVID ROLANDO ACURIO HOYOS Y OTRA		
FECHA DE SOLICITUD	29-abr-24		
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	30-abr-24		
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	9-may-24		
PREDIO	1319649		
GEO CLAVE	GC 1701013200900048114		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	CCA 32607 01 003 008 001 014		
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
CASA H 86	ALICUOTA %	75,279941%	
DENOMINACION DE LA UNIDAD	Denominación de ALICUOTA: CASA HC 86 Alícuota 0,64914830 %; PATIO Alícuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA		
AÑO DE CONSTRUCCION	2009		
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL		
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA	97,70 M2		
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA	15,60 M2		
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	113,30 M2		
UBICACIÓN	COORDENADAS SIREs MDQ	X=494908,11 / Y=9964930,30	
	CALLE	E1G - SN	
	SECTOR	LA BRETAGIA	
	BARRIO	TURUBAMBA	
	PARROQUIA	TURUBAMBA	
	CANTON	QUITO	
	PROVINCIA	PICHINCHA	
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD			
FORMA TERRENO	RECTANGULAR	FORMA DE TENENCIA	
TOPOGRAFIA	PLANO	EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
ALTITUD GEOGRAFICA	2959 MSNM	ALICUOTA DECLARADA	
PAISAJE	URBANO	VIVIENDA	0,75279941%
USO DE SUELO	(RU2) RESIDENCIAL URBANA	COORDENADAS GEOREFER	0° 19' 04,21" S
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONA QU	COORDENADAS GEOREFER	78° 32' 44,45" O
Area según escritura	12.352,58 M2	FRENTE TOTAL (M)	422,06
Area grafica (Sistema Catastral)	12.305,86 M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO





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

MAPA:

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS





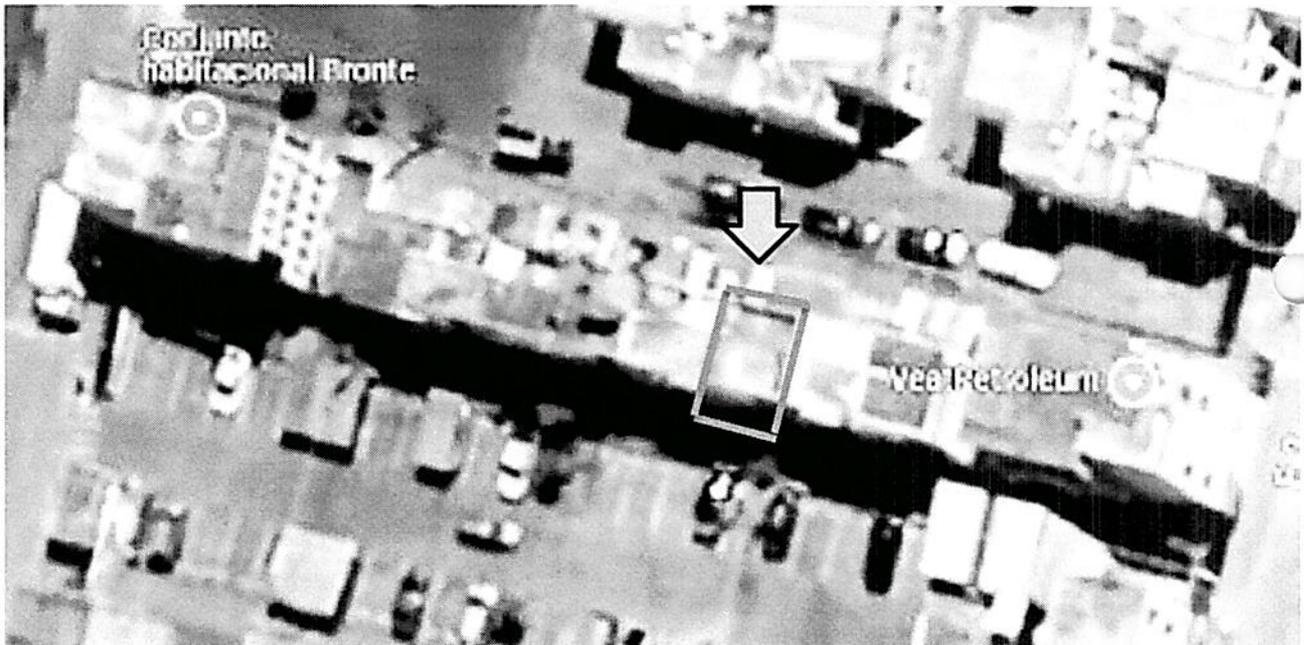
**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS**

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**
GESTION DE COACTIVAS

3.- DATOS DEL AVALÚO:

SOLICITANTE	ISSPOL Sbos. Jorge Raúl Yanacallo, Empleado Recaudador del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL.
VALUADOR	Arq. Marcelo Ramos Guarderas
REGISTRO DE PERITO EN LA SBS	Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos
FECHA DE SEGUNDA RETASA DE AVALUO	jueves, 9 de mayo de 2024
FECHA DE INSPECCION SEGUNDA RETASA	martes, 30 de abril de 2024
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 HC OCHENTA Y SEIS (86) Alícuota 0,64914830 %; PATIO Alícuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
OBJETO DE AVALUO SEGUNDA RETASA	Obtención de VALOR DE SEGUNDA RETASA DEL BIEN INMUEBLE
PROPOSITO DE SEGUNDA RETASA	Para REMATE del BIEN INMUEBLE

4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO:

REGIMEN DE PROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL– Bloque H, que forma parte del Conjunto Habitacional BELLATERRA, construido en el Lote de terreno número UNO,	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	DAVID ROLANDO ACURIO HOYOS Y OTRA	
CLASIFICACION DE LA ZONA	D22 (D304-80)	
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

GESTION DE COACTIVAS

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

TERRENO	URBANO	X	RURAL						
TOPOGRAFIA / FORMA	PLANA	X	ACLIVE		DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR
EDIFICACION	UNIFAMILIAR	X	BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR				
PROPIEDAD HORIZONTAL	SI X								
TIPO DE ESCRITURA	Según Escritura Pública otorgada el veinticinco de mayo del año dos mil quince e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 02 de julio del 2015 (Registro de Hipoteca, tomo 146, repertorio(s) – 61395 - 61396)								
NUM. DE PREDIO	1319649								

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	D22 (D304-80)	TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO GRADUAL
PIT (ZONIFICACION)	QU-PITU001	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(R) RESIDENCIAL	FRONTAL	0
USO DE SUELO ESPECIFICO	(RUM-3) RESIDENCIAL URBANO DE MEDIA DENSIDAD 3	LATERALES	0
		POSTERIOR	3
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTRE BLOQUES	6
LOTE MINIMO	300	COS PB	80%
AREA M2	12.352,58	COS TOTAL	320%
FRENTE MINIMO	10	Nº PISOS	4
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	16 M
AREA GRAFICA	12.305,86 m2	FRENTE TOTAL	422,0
AREA SEGÚN ESCRITURA	12.352,58 m2	FORMA DE OCUPACION (D) SOBRE LINEA DE FÁBRICA	
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 veinticinco de mayo del año dos mil quince e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 02 de julio del 2015 (Registro de Hipoteca, tomo 146, repertorio(s) – 61395 - 61396)	
PLANOS APROBADOS	SI		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA BAJA		
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS		





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

GESTION DE COACTIVAS

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
CASA HC 86	97,70		0,64914830%	0,75279941%
PATIO		15,60	0,10365111%	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	113,30			
FORMA DE TENENCIA	EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
Datos : Acta de embargo PROCESO COACTIVO N° ISSPOL-COA-004-2023				

LINDEROS	
LINDEROS GENERALES : CONJUNTO HABITACIONAL BELLATIERRA - LOTE 1	
NORTE	Con setenta y seis metros seis centímetros (76,06 m) con LOTEN° 6
SUR	Con sesenta y tres metros sesenta y ocho centímetros (73,68 m) con Calle S/N (Entrada al Beaterio)
ESTE	Con ciento setenta metros y treinta y un centímetros (170,31 m) con Calle E
OESTE	Con ciento ochenta y dos metros (182,00) con Calle S/N (Lindero Occidental)
AREA TOTAL m2 Superficie	Superficie: Doce mil trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados 12.355,58
Datos : Acta de embargo PROCESO COACTIVO N° ISSPOL-COA-004-2023	

DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
CASA HC 86	NIVEL	Nivel +0,18 m	ALICUOTA PARCIAL	0,64914830%
NORTE	En cinco punto veinte metros (5,20m) con circulación peatonal			
SUR	En cinco punto veinte metros (5,20m) con CASA HC 73			
ESTE	En cero punto sesenta metros (0,60) con vacio circulacion peatonal; en seis metros con CASA HC 85 (Pared medianera baja)			
OESTE	En seis punto sesenta metros (6,60 m) con calle sin nombre (pared medianera baja); en tres metros (3,00m) con calle sin nombre (pared medianera baja)			
ARRIBA	Cuarenta y seis punto ochenta metros (46,80 m2) cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	Cuarenta y ocho punto ochenta metros (48,80 m2) cuadrados con suelo natural.			
AREA TOTAL m2				97,70
PATIO	NIVEL	Nivel +7,73 m	ALICUOTA PARCIAL	0,10365111%
ABAJO	Quince punto sesenta metros cuadrados			
AREA DESCUBIERTA DEL PATIO			AREA TOTAL m2	15,60
Datos : Acta de embargo PROCESO COACTIVO N° ISSPOL-COA-004-2023				



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

AREA DE CONSTRUCCION (Según IRM)

CUADRO DE AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
TERRENO				
ALICUOTA CASA 141(PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, JARDIN FRONTAL, JARDIN APERGOLADO, PATIO POSTERIOR Y PARQUEO 141)			0,752799410%	
TERRENO M2	Según escritura		12.355,58	M2
TERRENO ALICUOTA M2 (0,75279941%)			93,01	M2
AREAS CONSTRUIDAS	CASA HC 86		97,70	
			97,70	M2
AREAS ABIERTAS	PATIO		15,60	
			15,60	M2
	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		113,30	M2
OBRAS ADICIONALES				
		M2	-	M2
TOTAL	AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS			
	M2			
	97,70	AREAS CONSTRUIDAS		
	15,60	AREAS ABIERTAS		
	-	OBRAS ADICIONALES		
	113,30	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-004-2023).

CUADRO DE ALICUOTAS Y AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
LOCAL	M2 AREA CONSTRUCCION	M2 AREA ABIERTA	ALICUOTA PARCIAL	ALICUOTA TOTAL
CASA HC 86	97,70		0,64914830%	0,75279941%
PATIO		15,60	0,10365111%	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		113,30		
FORMA DE TENENCIA		EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
Datos : Acta de embargo PROCESO COACTIVO N° ISSPOL-COA-004-2023				



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

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

"Bien Inmueble de propiedad del coactivado, que conforme consta en el Acta de embargo PROCESO COACTIVO N° ISSPOL-COA-004-2023: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) alícuota 0,64914830 %; PATIO alícuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.- PREDIO 1319649."

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

FACIIDADES 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
GESTION DE COACTIVAS**

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)					

CARACTERISTICAS DEL SECTOR				
LIMITES CATASTRALES	NORTE	AV LA COCHA		
	SUR	AV ISLAS MALVINAS		
	ESTE	AV LA COCHA		
	OESTE	AV P.V. MALDONADO (28A)		
HITOS O SECTORES PROXIMOS	VARIOS	BEATERIO, C. EDUCATIVO MUNICIPAL, PARQUE LIGA DEPORTIVA		
	OTROS	RESTAURANTES, OFICINAS Y COMERCIOS VARIOS, SECTOR AV MALDONADO		
ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO				
PRINCIPALES	AV. P.V. MALDONADO Y AV. ISLAS MALVINAS			
SECUNDARIOS	AV OSLAS MALVINAS, AV LA COCHA			
SECTOR	BEATERIO	TENDENCIA	HABITACIONAL	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUCCION	CONSOLIDADO	
COMERCIAL	GENERAL	INCIPIENTE	NO	
INDUSTRIAL	BAJO IMPACTO	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



AFECTACIONES /PROTECCIONES

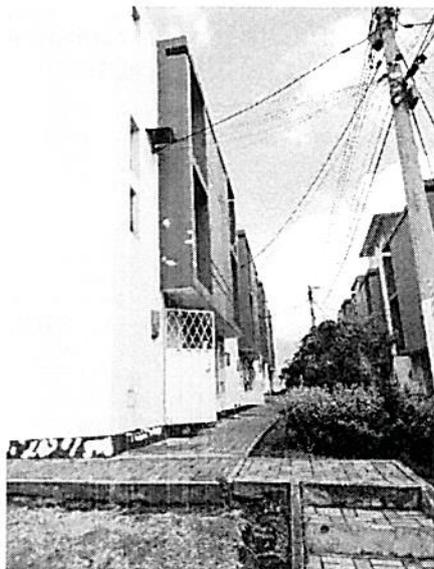
No existen afectaciones ni protecciones según IRM del predio 1319646.



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

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO (DE ALICUOTA)	Terreno del Conjunto Habitacional BELLATERRA es de forma rectangular, plano. Terreno de la CASA HC 86, de forma rectangular.
CONSTRUCCION	La construcción es de Estructura de hormigón armado con cimentación de plintos y cadenas de hormigón armado. Columnas y vigas estructurales con losas de entepiso y cubierta de hormigón armado. Hay una grada de estructura de hormigón armado que conecta hacia la planta superior la terraza. 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. Puertas de madera tamborada lacada, con cerraduras tipo Kwickset. Instalaciones eléctricas y de agua potable perdidas. Piezas sanitarias nacionales tipo FV. Pisos en planta baja con recubrimiento de cerámica nacional. Pisos en plantas superiores con recubrimiento de cerámica nacional y alfombra. 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.
CASA HC 86	Distribución: Se define con duplex con la planta baja: un área de Sala y comedor y una cocina abierta tipo americano. Hay la grada de circulación vertical hacia la planta superior. Hay un medio baño. En la planta alta, hay tres dormitorios, un hall distribuidor y dos baños completos. Hay una salida a la terraza, terraza accesible con piso de cemento.
PATIO	Se ubica como un patio posterior, con acceso desde el comedor y desde el comedor de diario- cocina. Tiene piso de cerámica nacional, y hay un pequeño fregadero de obra.
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

**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

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 tres niveles de construcción (TRES plantas, con una terraza accesible; es casa de vivienda.

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.



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

Elementos de la construcción.

		Descripción	Estado
Obra gris.-	Cimentación	Esta construida en hormigón armado, no	Buen estado
	Estructura	De Hormigón armado	Buen estado
	Muros	De mampostería de bloque de hormigón	Buen estado
	Techos	Losa de hormigón armado	Buen estado
	Azoteas	Si tiene azoteas	Buen estado
	Bardas	No tiene bardas
Revestimientos y acabados interiores:	Aplanados	No tiene aplanados
	Plafones	No tiene plafones
	Pisos	hormigón armado	Buen estado
	Escaleras	de hormigón armado	Buen estado
	Pintura	latex vinyl acrílico para interiores	Buen estado
	Recubrimientos especiales	De madera	Buen estado
Carpintería	Puertas	De madera tamborada	Buen estado
	Muebles de Closet	No tiene	Buen estado
	Pisos	Es de Hormigón armado, recubierto con cerámica	Buen estado

Instalaciones hidrosanitarias.-	Están ocultas, se puede ver que son tuberías de PVC y de cobre para agua caliente.	Buen estado
Instalaciones eléctricas.-	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.	Buen estado
	No hay herrería
	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado	Buen estado
.-	Cerraduras tipo Kwickset	Buen estado
-	Fachadas pintadas con diseño del conjunto; predominate fachadas frontal como principal	Buen estado

Instalaciones especiales.-	Escaleras de hormigón armado	Buen estado
Elementos accesorios.-	Muebles de cocina y closets	Buen estado
Obras complementarias.-	Tiene un patio jardín en el lindero posterior, una terraza con cubierta de estructura de madera y policarbonato y otra terraza abierta.	Buen estado

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2009 (14 años)	51 años	Bueno
Observaciones:		



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

GESTION DE COACTIVAS

JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION

1.- En base del Informe de Regulación Metropolitana de Quito. (IRM), PREDIO 1319649 con fecha 14 julio 2023, Municipio Metropolitano de Quito.

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	14
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	53,75
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 712,48
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 589,17
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	51

FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,209292
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		53,750450
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=		51

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)
<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.

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

11.- Inspección física

La inspección física se hizo:

- Con la constatación visual del bien Inmueble ambiente por ambiente, y valoración “in situ” de la calidad y estado actual del mismo.
- El modelo de forma, lo constituyo el mismo bien inmueble.
- En el bien inmueble no se ha realizado actividades de obra civil actualmente

Consideraciones previas al avalúo

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

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



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

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial

PLANTA BAJA

SALA



COMEDOR



COCINA



GRADA





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

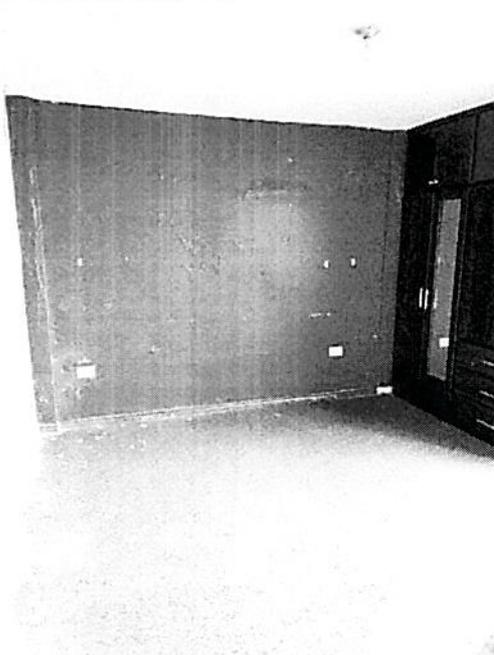
DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



DORMITORIO 3



BAÑO



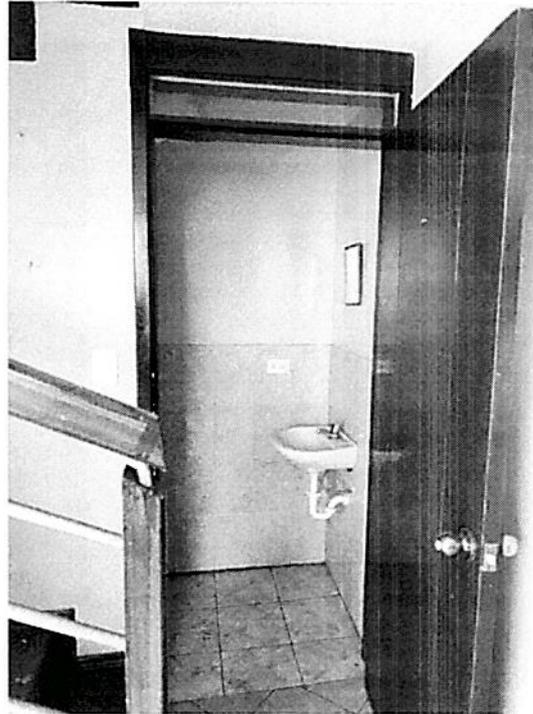


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS**

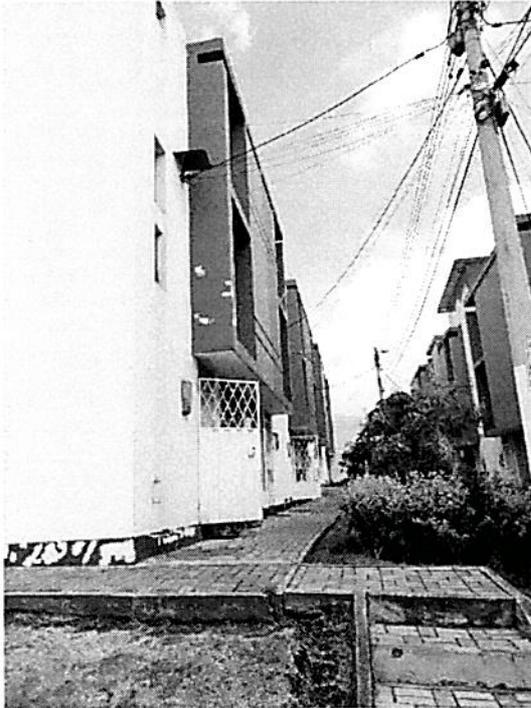
PATIO



MEDIO BAÑO



ACCESO CASA HC 86



INGRESO





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

FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE





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

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 \$ 549.41 usd
Costo m2 construcción realizados en el sector \$ 538.43 usd

Para llegar a estas valoraciones se procedió de la siguiente manera:

- 1.- Investigación de mercado;
- 2.- Homologación de ítems recabados;
- 3.- Comparaciones de varias valoraciones de bienes inmersos en el sector;
- 4.- Valoraciones promediales entre estas valoraciones;
- 5.- factores físicos comparativos:

- Superficie (tipo de suelo y extensión en área);
- Uso del suelo (Información IRM);
- Zonificación (Información IRM);
- Ubicación geográfica (en función de sus coordenadas geográficas);
- Ubicación Geodésica (coordenadas geodésicas planetarias);
- Forma física geométrica del bien inmueble (sirve para facilidades de construcción);
- Pendiente del terreno vinculante inicial (su entorno) donde está asentada la construcción (suelo de cimentación);
- Los alcances de oferta y demanda del bien inmueble (cuanto de interés hay por la compra de este bien inmueble);
- Sistema climatológico sectorial (Estabilidad del clima);
- La comercialización, está en función directa **ENTRE**





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

BIEN INMUEBLE

TERRENO CON CONSTRUCCION

FECHA: viernes, 7 de julio de 2023

AVALUO

DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

UBICACIÓN

Ciudad: QUITO
CANTON: QUITO
PARROQUIA: TURUBAMBA
SECTOR: BEATERIO

AÑOS DE USO: 14
AÑO DE CONSTRUCCION: 2009

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TERREN. M2	AREA M2	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (1)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (2)	FACTOR REMODELACION DIVIDE (3)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE (4)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
		TOTAL M2	C A S A							
1	PALERMO CHILLOGALLO	80,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 67.000,00	837,50	0,95	1,05	1,00	1,03	735,67
2	CHILLOGALLO	188,00	CONJ. CERRADO	\$ 135.000,00	718,09	0,95	1,00	1,00	1,03	662,31
3	PALERMO CHILLOGALLO	104,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 73.000,00	701,92	0,95	1,05	1,00	1,00	635,07
4	SANTA BARBARA CHILLOGALLO	100,00	CONJ. CERRADO	\$ 70.000,00	700,00	0,95	1,05	1,00	1,00	633,33
5	CHILLOGALLO	70,00	CONJ. CERRADO	\$ 46.000,00	657,14	0,95	1,00	1,00	1,03	606,10
6	PALERMO CHILLOGALLO	67,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 42.000,00	626,87	0,95	1,05	1,00	1,03	550,64
7	PALERMO CHILLOGALLO	80,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 50.000,00	625,00	0,95	1,05	1,00	1,03	549,01
3	CHILLOGALLO	112,00	CONJ. CERRADO	\$ 68.000,00	607,14	0,95	1,00	1,00	1,00	576,79
9	QUITUMBE GUAMANI	110,00	CONJ. CERRADO	\$ 64.900,00	590,00	0,95	1,00	1,00	1,00	560,50
10	QUITUMBE GUAMANI	104,00	CONJ. CERRADO	\$ 60.000,00	576,92	0,95	1,00	1,00	1,00	548,08
11	PALERMO CHILLOGALLO	68,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 39.000,00	573,53	0,95	1,05	1,00	1,03	503,79
12	PALERMO CHILLOGALLO	100,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 56.000,00	560,00	0,95	1,05	1,00	1,00	506,67
13	SANTA BARBARA CHILLOGALLO	106,53	CONJ. CERRADO	\$ 55.000,00	516,29	0,95	1,00	1,00	1,00	490,47
14	CHILLOGALLO	90,00	CONJ. CERRADO	\$ 45.000,00	500,00	0,95	1,05	1,00	1,00	452,38
15	CHILLOGALLO	50,00	CONJ. CERRADO	\$ 25.000,00	500,00	0,95	1,00	1,00	1,03	461,17
16	CHILLOGALLO	135,00	CONJ. CERRADO	\$ 65.000,00	481,48	0,95	1,00	1,00	1,03	444,08
17	PALERMO CHILLOGALLO	124,00	CONJUNTO PALERMO	\$ 57.000,00	459,68	0,95	1,00	1,00	1,03	423,97
18	PONTEVEDRA CHILLOGALLO	213,00	CONJ. CERRADO	\$ 55.000,00	258,22					
19	VIA PRINCIPAL GUAMANI	490,00	NUEVA	\$ 588.000,00	1.200,00					
20	GUAMANI TERRANOVA	42,00	TERRANOVA	\$ 45.000,00	1.071,43					
21	QUITUMBE GUAMANI	75,00	DEPARTAM ENTO	\$ 75.000,00	1.000,00					
22	SAN FRANCISCO GUAMANI	65,00	NUEVA	\$ 63.850,00	982,31					
23	GUAMANI TERRANOVA	61,00	TERRANOVA	\$ 57.000,00	934,43					
24	GUAMANI	70,00		\$ 56.000,00	800,00					
25	SIERRA HERMOGA GUAMANI	74,00	CONJ. PRIVADO	\$ 58.000,00	783,78					
26	SANTA RITA GUAMANI	170,00		\$ 130.000,00	764,71					
27	GUAMANI TERRANOVA	73,00	TERRANOVA	\$ 55.000,00	753,42					
28	GUAMANI EN CONJUNTO	77,00	NUEVA	\$ 53.900,00	700,00					
29	MALDONADO GUAMANI	100,00		\$ 68.000,00	680,00					
30	GUAMANI	53,00	NUEVA	\$ 36.000,00	679,25					
31	QUITUMBE GUAMANI	650,00	RENTERA	\$ 420.000,00	646,15					
32	EL ROBLE GUAMANI	154,00		\$ 95.000,00	616,88					
9.340,04										
549,41										
precio m2 media										\$ 549,41
PRECIO M2 COMERCIAL										\$ 549,41

HOMOLOGADOS

NO HOMOLOGADOS

DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

TERRENO

Nº	UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (1)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (2)	FACTOR ESQUINA DIVIDE (3)	FACTOR TAMAÑO DIVIDE (4)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
1	TURUBAMBA	200,00			\$ 24.000,00	120,00	0,95	1,05	1,00	1,00	108,57
2	BEATERIO	350,00			\$ 32.700,00	93,43	0,95	1,05	1,00	1,00	84,53
3	BEATERIO	240,00			\$ 20.000,00	83,33	0,95	1,05	1,00	1,00	75,40
4	CHILLOGALLO	600,00	TERRENO		\$ 12.000,00	20,00					
5	GUAMANI	367,00	TERRENO		\$ 44.900,00	122,34					
6	PARQUE IND GUAMANI	1.600,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 165.000,00	103,13					
7	GUAMANI	300,00	TERRENO		\$ 29.900,00	99,67					
8	PARQUE IND GUAMANI	1.700,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 155.000,00	91,18					
9	GUAMANI	225,00	TERRENO		\$ 19.999,00	88,88					
10	PARQUE IND GUAMANI	4.823,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 381.017,00	79,00					
11	VICTORIA PANAM GUAMANI	1.143,00	TERRENO	INDUSTRIAL	\$ 89.000,00	77,87					
268,50											
89,50											
precio m2 media											\$ 89,50
PRECIO M2 COMERCIAL											\$ 89,50

HOMOLOGADOS

NO HOMOLOGADOS



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
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 reanudará el proceso de remate con el nuevo avalúo "

BASE LEGAL.-

Código Orgánico General de Procesos:

"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 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 at 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**

ANALISIS y CONCLUSIÓN:

En relación con la retasa prevista en el Art. 405 del COGEP 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%.

SEGUNDA RETASA

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 (

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	
MEDIANO PLAZO	15%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 6 Y 12 MESES	15%
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**

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)

ENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR JCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

DESCRIPCION			VALOR DE FISICO			VALOR COMERCIAL		
DESCRIPCION	AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL		
ALICUOTA CASA 141(PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, JARDIN FRONTAL, JARDIN APERGOLADO,PATIO POSTERIOR Y PARQUEO 141)							FC = ,98	0,98
ERRENO	12.365,68	ALICUOTA	0,752799410%					
	m2	93,01		\$ 89,50	\$ 8.324,60	\$ 89,50	\$ 8.324,60	
CONSTRUCCIONES								
AREAS CONSTRUIDAS	m2	97,70	CASA HC 86	\$ 549,41	\$ 53.677,76	\$ 538,43	\$ 52.604,36	
AREAS ABIERTAS	m2	15,60	PATIO	\$ 105,00	\$ 1.638,00	\$ 102,90	\$ 1.605,10	
GRABACIONES ADICIONALES								
	m2	-		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
						\$ 63.640,36	\$ 62.534,00	
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA						V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4% POR CORRETAJE) 5%	\$ 59.407,35	

AVALUO

ENOMINACION DE ALICUOTA: CASA HC OCHENTA Y SEIS (86) Alicuota 0,64914830 %; PATIO Alicuota 0,10365111% DEL BLOQUE H DEL CONJUNTO HABITACIONAL BELLATERRA, UBICADO EN EL SECTOR SUCRE FUNDEPORTE, PARROQUIA QUITUMBE, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

VALOR DE REPOSICION (COMPARATIVO)	VALOR REPOSICION	\$ 63.640,36
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL	VALOR COMERCIAL	\$ 62.534,00

VALOR DE RETASA: APLICACIÓN DE DEMERITOS

APLICACIÓN DE VALOR DE OPORTUNIDAD	VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 59.407,35
APLICACIÓN DE DEMERITO POR TERCER AVISO DE REMATE CON RETASA (20%)		
TERCER SEÑALAMIENTO DE REMATE EFECTUADO EL JUEVES 11 DE ABRIL DE 2024		\$ 11.881,44

VALOR DE SEGUNDA RETASA

\$ 47.525,88

RADIO	1319649	TERRENO	93,01	M2	\$ 15.622,36
		avalúo de construcciones cubiertas	97,70	M2	\$ 35.436,36
		avalúo de construcciones abiertas	15,60	M2	\$ 156,24
		avalúo construc. Comunales cubiertas proporcional a la alicuota		M2	\$ -
		avalúo construc. Comunales abiertas proporcional a la alicuota		M2	\$ -
		avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota		M2	\$ -
		avalúo de instalaciones especiales		M2	\$ -
		avalúo comunal especial			\$ -
		TOTAL			\$ 51.214,96

Datos : Cédula Catastral informativa N° 1207573 con fecha 4 enero 2022. 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	=	\$ 62.534,05
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 3.126,70
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 59.407,35
VALOR DE SEGUNDA RETASA		\$ 47.525,88

VALOR DE SEGUNDA RETASA

SON: USD 47.525,88 (dólares americanos)

SON: Cuarenta y siete mil quinientos veinte y cinco USD con 88/100



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

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\$ 549.41 usd

Costo m2 construcción realizados en el sector\$ 538.43 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

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

VALOR DE REPOSICION (COMPARATIVO)	VALOR REPOSICION	\$ 63.640,3
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL	VALOR COMERCIAL	\$ 62.534,0
VALOR DE RETASA: APLICACIÓN DE DEMERITOS		
APLICACION DE VALOR DE OPORTUNIDAD		
	VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 59.407,3
APLICACION DE DEMERITO POR TERCER AVISO DE REMATE CON RETASA (20%)		\$ 11.881,4
TERCER SEÑALAMIENTO DE REMATE EFECTUADO EL JUEVES 11 DE ABRIL DE 2024		
VALOR DE SEGUNDA RETASA		\$ 47.525,88

VALOR DE SEGUNDA RETASA

SON: USD 47.525,88 (dólares americanos)

SON: Cuarenta y siete mil quinientos veinte y cinco USD con 88/100



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

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	=	\$	62.534,05
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$	3.126,70
VALOR DE REALIZACION	=	\$	59.407,35
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 \$ 2.970,37
DACILIDAD DE LIQUIDACION	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES		
	MEDIA	15%	RESTA \$ 8.911,10
VALOR DE SEGUNDA RETASA	=	\$	47.525,88

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 SEGUNDA RETASA

SON: USD 47.525,88 (dólares americanos)

SON: *Cuarenta y siete mil quinientos veinte y cinco USD con 88/100*

5.1.- TERRENO.

TERRENO TOTAL	TERRENO ALICUOTA	0,752799410%
12.355,58	m2	93,01

AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
93,01	\$ 89,50	8.324,60



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

15.2.- CONSTRUCCIONES:

NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES
CASA HC 86		97,70	M2
AREAS CONSTRUIDAS		97,70	M2
PATIO		15,60	M2
AREAS ABIERTAS		15,60	M2
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		113,30	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 HC 86 ; DUPLEX DOS PLANTAS (Planta Baja, mas Planta Alta)	97,70	\$ 549,41	\$ 53.677,76	\$ 538,43	\$ 52.604,20
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	PATIO	15,60	\$ 105,00	\$ 1.638,00	\$ 102,90	\$ 1.605,24
			113,30		\$ 55.315,76		\$ 54.209,44

SON: USD 54,209.44 (dólares americanos)

SON: Cincuenta y cuatro mil doscientos nueve DOLARES, con 44/100.

***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 tres plantas en hormigón armado),MAS VALOR DEL TERRENO = USD 62.534,05 (dólares americanos)



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

GESTION DE COACTIVAS

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	14
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	47,98
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 712,48
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 525,94
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	51

FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,354665
VUR	=	$VUE*(VNR/VRN)$	
VUR	=		47,98
VURR	=	$VUE-EC$	
VURR	=		51

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	51	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL BIEN
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 62.534,05	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION	1,961%
		AMORTIZACION ANUAL	1.226,16 USD
		VALOR RESIDUAL	\$ 61.307,89 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 62.534,05										
1	\$ 61.307,89	11	\$ 40.210,47	21	\$ 19.113,04	31	\$ -1.984,39	41	\$ -23.081,81	51	\$ -44.179,24
2	\$ 59.099,97	12	\$ 38.002,55	22	\$ 16.905,12	32	\$ -4.192,31	42	\$ -25.289,73	52	\$ -46.387,16
3	\$ 56.892,05	13	\$ 35.794,63	23	\$ 14.697,20	33	\$ -6.400,22	43	\$ -27.497,65		
4	\$ 54.684,13	14	\$ 33.586,71	24	\$ 12.489,28	34	\$ -8.608,14	44	\$ -29.705,57		
5	\$ 52.476,22	15	\$ 31.378,79	25	\$ 10.281,36	35	\$ -10.816,06	45	\$ -31.913,49		
6	\$ 50.268,30	16	\$ 29.170,87	26	\$ 8.073,45	36	\$ -13.023,98	46	\$ -34.121,41		
7	\$ 48.060,38	17	\$ 26.962,95	27	\$ 5.865,53	37	\$ -15.231,90	47	\$ -36.329,32		
8	\$ 45.852,46	18	\$ 24.755,03	28	\$ 3.657,61	38	\$ -17.439,82	48	\$ -38.537,24		
9	\$ 43.644,54	19	\$ 22.547,12	29	\$ 1.449,69	39	\$ -19.647,74	49	\$ -40.745,16		
10	\$ 41.436,62	20	\$ 20.339,20	30	\$ -758,23	40	\$ -21.855,65	50	\$ -42.953,08		



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

**GESTION DE COACTIVAS
DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DEL AVALUO Y
DOCUMENTOS QUE DEBEPRESENTAR:**

FIRMA



HUMBERTO MARCELO
RAMOS GUARDERAS

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

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE IDENTIFICACION CIVIL
DIRECCION DE IDENTIFICACION CIVIL

IDENTIFICACION CIVIL
C.I. 170418200-3

TIPO DE CIUDADANIA
CIUDADANA

APellidos y Nombres del Perito
RAMOS GUARDERAS
HUMBERTO MARCELO

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA

QUITO

CONJUGAL SUAREZ
GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO
1989-04-20

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

SEXO
HOMBRE

ESTADO CIVIL
CASADO

CONYUGUE
JACKELINE ELIZABETH SOTO E

REGISTRO NACIONAL DE PERITOS
SUPERIOR

PROFESION
ARGUTECTO

APellidos y Nombres del Perito
RAMOS JOSE

APellidos y Nombres de la Madre
GUARDERAS ROSARIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO
2018-04-18

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-01-18

E434313227



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



**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. 1704132001, 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 67 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 XVI "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-2020-1454-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;

EN ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Bancos mediante resolución No. SB-2019-280 de 17 de marzo del 2019; y, resolución No. ADM-2019-142M de 30 de abril del 2019;

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- CALIFICAR al Arquitecto Humberto Marcelo Ramos Guarderas, con cédula No. 1704132003, 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.

Ciudad: Quito, 12 de febrero del 2021. **Miudad:** Quito, 12 de febrero del 2021. **País:** Ecuador.
Comunidad: Quito, 12 de febrero del 2021. **País:** Ecuador.
Correo: Director@sb.com.ec **País:** Ecuador. **País:** Ecuador. **País:** Ecuador.
País: Ecuador. **País:** Ecuador. **País:** Ecuador. **País:** Ecuador.

www.superbancos.gub.ec



SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
ELABORANTE: [Nombre] [Cargo]
AUTORIZADA: [Nombre] [Cargo]
Dra. Silvia Jeanneth Castro
SECRETARIA GENERAL



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



SUPERINTENDENCIA DE
BANCOS

Resolución No. SB-DTL-2020-1415
Página 2

ARTICULO 2.- VIGENCIA, la presente resolución tendrá vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión, manteniendo su número de registro No. PA-2020-102

ARTICULO 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 veintidos de diciembre del dos mil veinte.

Dr. Marcelo Gustavo Blanco Dávala
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES

LO CERTIFICO: Quito, Distrito Metropolitano, el veintidos de diciembre del dos mil veinte.

Dra. Silve Jeaneth Castro Medina
SECRETARIA GENERAL

<p>SUPERINTENDENCIA DE BANCOS CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL SILVE JEANETH CASTRO MEDINA SECRETARIA GENERAL</p>



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

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
SANTIAGO PATRICIO ARAUZ RIOS
RCS
Fecha: 2023-06-02 10:43:39
C.R.
Sr(a).....
Director(a) Provincial de.....
del Consejo de la Judicatura"