



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

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

Informe No. ISSPOL-COA-2024-02-IN

FECHA DEL AVALÚO 22 DE OCTUBRE DEL 2023

AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO PARROQUIA: GUAMANI

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



1.- PROPIETARIO(S):

Bajo repertorio 2018069784, se encuentra la escritura de HIPOTECA ABIERTA otorgada ante la NOTARIA SEPTUAGESIMA de QUITO con fecha 27 de Julio del 2018, inscrita el 31 de Agosto de 2018 de la cual consta que: los señores **WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN y LUISA CAROLINA GUAMAN PARDO**, casados entre sí, por sus propios derechos, en calidad de DEUDORES, CONSTITUYEN HIPOTECA ABIERTA en calidad de PRIMERA a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, legalmente representado por el Coronel de Policía de estado Mayor Doctor David Iván Proaño Silva, en calidad de Director General y Representante Legal, según documento inserto en la copia sobre el LOTE DE TERRENO número CIENTO OCHENTA (180) de la MANZANA CINCO (5), desmembrado del lote de mayor extensión signado como lote de terreno número Uno del fraccionamiento, situado en la parroquia CHILLOGALLO (Predio No. 1351333).--- QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.



**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: 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, cantón Quito, provincia de Pichincha.

SECTORCEDOC (GUAMANI)

PARROQUIA.....GUAMANÍ

SOLICITUD DE AVALUO			
PROPIETARIOS			
C.C/RUC	C.I. 1714055918		
NOMBRE RAZON SOCIAL	WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN		
FECHA DE SOLICITUD	23-agost-24		
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	02-oct-24		
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	22-oct-24		
PREDIO	1351333		
GEO CLAVE	GC 170101110787010111		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	CCA 33309270 1000 000 000		
FORMA DE TENENCIA	NO	NO EN DERECHOS Y ACCIONES	
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA		
AÑO DE CONSTRUCCION	2007		
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL		
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA M2	158,19		
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA M2	0,00		
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION M2	158,19		
UBICACIÓN	COORDENADAS SIREs MDQ	X=493701,21 / Y=9962339,02	
	CALLE	Oe4B - S58 - 152	
	SECTOR	CEDOC	
	BARRIO	GUAMANI	
	PARROQUIA	GUAMANI	
	CANTON	QUITO	
	PROVINCIA	PICHINCHA	
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD			
FORMA TERRENO	RECTANGULAR	FORMA DE TENENCIA	
TOPOGRAFIA	PLANO	ACTIVO	
ALTITUD GEOGRAFICA	3107 MSNM	TIPO DE LOTE	
PAISAJE	URBANO	VIVIENDA	UNIPROPIEDAD
USO DE SUELO	(RU2) RESIDENCIAL URBANO 2	COORDENADAS GEOREFER	0° 20' 26,01" S
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONA QUITUMBE		78° 33' 23,19" O
Area según escritura	198,83 M2	FRENTETOTAL (M)	9,99
Area grafica (Sistema Catastral)	198,10 M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO





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

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

MAPA:

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS

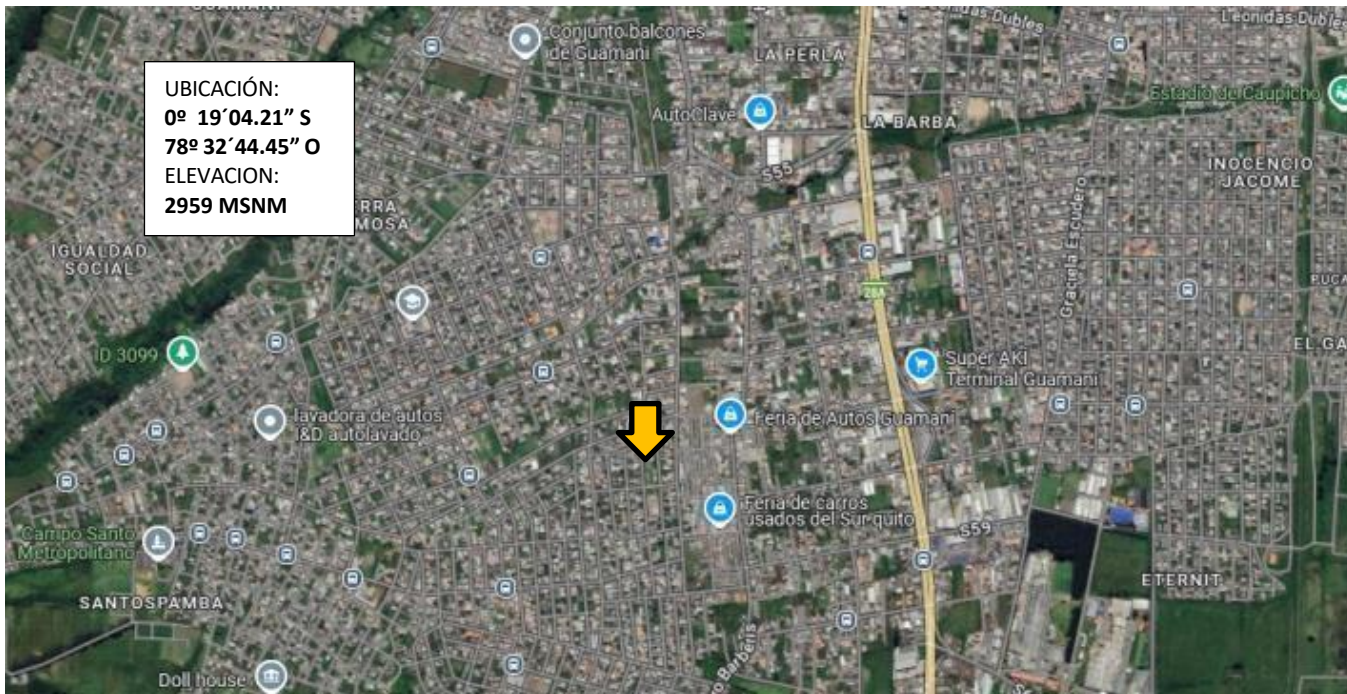


UBICACION GEODESICA DEL PREDIO Y CASA (a nivel planetario)



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

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



Ubicación catastral entorno a emplazamiento. Georeferenciada.

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS





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

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 INSPECCION	miércoles, 2 de octubre 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: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
OBJETO DE AVALUO	Obtención de VALORACION O AVALUO REAL DEL BIEN INMUEBLE
PROPOSITO DEL AVALUO	Para REMATE del BIEN INMUEBLE

4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO:

REGIMEN DE PROPIEDAD	HIPOTECA ABIERTA otorgada ante la NOTARIA SEPTUAGESIMA de QUITO con fecha 27 de Julio del 2018, inscrita el 31 de Agosto de 2018 de la cual consta que: los señores WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN y LUISA CAROLINA GUAMAN PARDO, casados entre sí, en calidad de DEUDORES, CONSTITUYEN HIPOTECA ABIERTA en calidad de PRIMERA a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, de terreno situado en la parroquia CHILLOGALLO (Predio No. 1351333).QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN	
CLASIFICACION DE LA ZONA	D26 (D203-80)	
TIPO DE PREDOMINANTE	CONSTRUCCION EN HORMIGON ARMADO	
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA	
POBLACION	URBANA	
VIAS DE ACCESO	SI	
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS EN CERCANIA AL SITIO DE ANALISIS	AGUA POTABLE	SI
	ENERGIA ELECTRICA	SI
	ALCANTARILLADO	SI
	OTROS	



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

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	X	ACLIVE		DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR
EDIFICACION	UNIFAMILIAR	X	BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR				
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO								
TIPO DE ESCRITURA	HIPOTECA ABIERTA otorgada ante la NOTARIA SEPTUAGESIMA de QUITO con fecha 27 de Julio del 2018, inscrita el 31 de Agosto de 2018 de la cual consta que: los señores WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN y LUISA CAROLINA GUAMAN PARDO, casados entre sí, en calidad de DEUDORES, CONSTITUYEN HIPOTECA ABIERTA en calidad de PRIMERA a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, de terreno situado en la parroquia CHILLOGALLO (Predio No. 1351333).QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.								
NUM. DE PREDIO	1351333								

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTECON CONSTRUCCIONES		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	D26 (D203-80)	TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO GRADUAL
PIT (ZONIFICACION)	QU-PITU016	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	ENTREBLOQUES	6
LOTE MINIMO	200	COS PB	80%
MAXIMO ETAM PERMITIDO	10,00% = 19,88 M2 (SU)	COS TOTAL	240%
FRENTE MINIMO	10	Nº PISOS	3
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA M	12
AREA GRAFICA M2	198,10	ESTADO LEGAL	
AREA SEGÚN ESCRITURA M2	198,83	Bajo repertorio 2018069784, se encuentra la escritura de HIPOTECA ABIERTA otorgada ante la NOTARIA SEPTUAGESIMA de QUITO con fecha 27 de Julio del 2018, inscrita el 31 de Agosto de 2018 de la cual consta que: los señores WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN y LUISA CAROLINA GUAMAN PARDO, casados entre sí, por sus propios derechos, en calidad de DEUDORES, CONSTITUYEN HIPOTECA ABIERTA en calidad de PRIMERA a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL, legalmente representado por el Coronel de Policía de estado Mayor Doctor David Iván Proaño Silva, en calidad de Director General y Representante Legal, según documento inserto en la copia sobre el LOTE DE TERRENO número CIENTO OCHENTA (180) de la MANZANA CINCO (5), desmembrado del lote de mayor extensión signado como lote de terreno número Uno del fraccionamiento, situado en la parroquia CHILLOGALLO (Predio No. 1351333).--- QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR DISPOSICIÓN LEGAL Y POR CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR.----	
FRENTE TOTAL M	9,99		
FORMA DE OCUPACION	LINEA DE FÁBRICA		
PLANOS APROBADOS	SI		
PLUSVALIA	MEDIA - MEDIA BAJA		
DEMANDA	ESTRATOS MEDIOS Y		





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

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

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

LINDEROS		
LINDEROS GENERALES: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA		
NORTE	En diez y nueve punto noventa y cuatro metros (19,94 m) con lote ciento setenta y nueve (lote 179) del Comité Barrial La Trinidad	
SUR	En diez y nueve punto noventa y dos metros (19,92 m) con lote ciento ochenta y uno (lote 181) del Comité Barrial La Trinidad	
ESTE	En nueve punto noventa y cinco metros (9,95 m) con calle número C del Comité Barrial la Trinidad	
OESTE	En diez metros (10,00 m) con lote de terreno ciento setenta y tres (lote 173) del Comité Barrial La Trinidad	
AREA TOTAL m2 Superficie	Superficie: Ciento noventa y ocho punto ochenta y tres metros cuadrados	198,83
Datos : Cetificado Registro de la Propiedad Distrito Metropolitano de Quito N° 3028022 con fecha 27 de mayo de 2024		

AREA DE CONSTRUCCION (Según IRM)

CUADRO DE AREAS				
DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA				
TERRENO				
TERRENO M2	Según escritura		198,83	M2
AREAS CONSTRUIDAS	AREAS CUBIERTAS		158,19	
			158,19	M2
AREAS ABIERTAS				
			-	M2
	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		158,19	M2
OBRAS ADICIONALES				
		M2	-	M2
TOTAL	AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS			
		M2		
		158,19	AREAS CONSTRUIDAS	
		-	AREAS ABIERTAS	
		-	OBRAS ADICIONALES	

7.- AREAS Y ALICUOTAS: Dependiendo del tipo de bien inmueble. Ese predio **NO ESTÁ EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**



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

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

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

"HIPOTECA ABIERTA otorgada ante la NOTARIA SEPTUAGESIMA de QUITO con fecha 27 de Julio del 2018, inscrita el 31 de agosto de 2018 de la cual consta que: los señores WILLIAN HERNAN YANEZ PUNIN y LUISA CAROLINA GUAMAN PARDO, casados entre sí, por sus propios derechos, en calidad de DEUDORES, CONSTITUYEN HIPOTECA ABIERTA en calidad de PRIMERA a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL- PREDIO 1351333."

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.

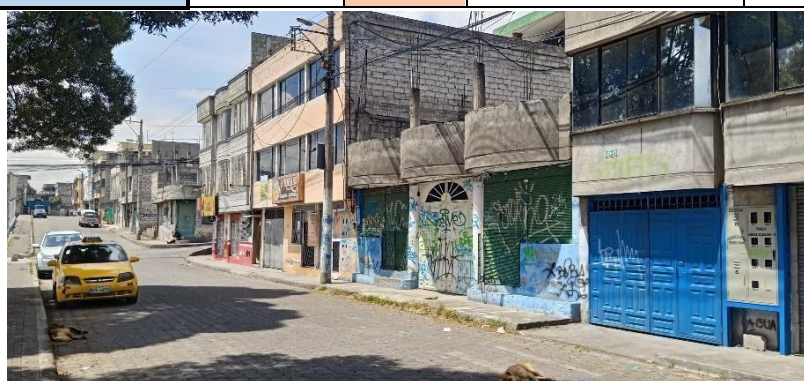


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

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

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

CARACTERISTICAS DEL SECTOR				
LIMITES CATASTRALES	NORTE	CALLE MISAEL ACOSTA		
	SUR	CALLE GUSTAVO ORCES		
	ESTE	AV P.V. MALDONADO Y CALLE P ROMERO BARBERIS		
	OESTE	CALLE JOAQUIN SANCHEZ		
HITOS O SECTORES PROXIMOS	VARIOS	FERIA DE AUTOS SUR GUAMANI,		
	OTROS	RESTAURANTES, OFICINAS Y COMERCIOS VARIOS , SECTOR AV MALDONADO		
ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO				
PRINCIPALES	AV. P.V. MALDONADO Y P. ROMERO BARBERIS			
SECUNDARIOS	CALLES Oe 4b			
SECTOR	CEDOC	TENDENCIA	HABITACIONAL	
RESIDENCIAL	SI	CONSTRUC	NO CONSOLIDADO	
COMERCIAL	GENERAL	INCIPIENTE	SI	
INDUSTRIAL	NO HAY	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 1351333.



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

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

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO (DEALICUOTA)	Terreno es de forma rectangular , plano. La construcción de un piso ocupa todo el retiro frontal y los retiros laterales. Atrás, hay un patio posterior.
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 entrepiso y cubierta de hormigón armado. Paredes de bloque prensado de hormigón en distintos espesores, enlucidas, estucadas y pintadas con pintura vinyl-acrílica. NO SE DETALLAN LOS ACABADOS INTERIORES, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.
DISTRIBUCION	Distribución: La construcción se encuentra abandonada y está en estado REGULAR-MALO. Las áreas por tanto no se pueden distinguir, pero se intuyen con dos almacenes que dan al frente, cada uno con un medio baño. Entre los dos almacenes, hay un portón metálico que permite el acceso al patio y áreas posteriores.
USO ACTUAL	La construcción se encuentra actualmente abandonada.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS: - Energía eléctrica - Agua potable - Alcantarillado - Telefonía/tvcable/internet





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

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

**DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA CASA DE HORMIGÓN ARMADO
DE DOS PLANTAS**

Tipo de construcción

El tipo de construcciones es de estructura de hormigón armado con mampostería de bloque prensado de hormigón, enlucido y pintado.

La calidad y el estado de la construcción es REGULAR – MALA, pues se encuentra abandonada.

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 para su uso.

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 de manera regular.

Numero de niveles

Es una construcción de una sola planta; es casa de uso comercial (dos almacenes al frente y áreas de uso de vivienda en el patio posterior. ACTUALMENTE ABANDONADA.

Calidad del proyecto

Tiene regulares cualidades toda la construcción, se considera adecuado para el uso previsto.

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

Es una Unidad de uso comercial y de vivienda en estado de conservación REGULAR – MALO por el abandono patente; para ser utilizada y poder rentarla, requiere trabajos de mantenimiento y reparación que pueden resultar costosos y de los que se estimaría los valores una vez que se analicen durante la reconstrucción.



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

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

Elementos de la construcción.

	Descripción	Estado	
Obra gris.-	Cimentación	Esta construida en hormigón armado, no	REGULAR
	Estructura	De Hormigón armado	REGULAR
	Muros	De mampostería de bloque de hormigón	REGULAR
	Techos	Losa de hormigón armado	REGULAR
	Azoteas	No tiene azoteas
	Bardas	No tiene bardas
Revestimientos y acabados interiores:	Aplanados	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.	
	Plafones		
	Pisos		
	Escaleras		
	Pintura		
	Recubrimientos especiales		
Carpintería	Puertas	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.	
	Muebles de Closet		
	Pisos		
Instalaciones hidrosanitarias.-	Están ocultas, si tiene tanque elevado, capacidad de 55 galones.	REGULAR	
Instalaciones eléctricas.-	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.	REGULAR MALO	
Herrería.-	No hay herrería	
Vidriería.-	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado	REGULAR MALO	
Cerrajería.-	No hay cerrajería, a su debido tiempo se haría en función del mantenimiento	
Fchadas.-	Dos fachadas, una frontal y otra posterior, materiales: Fachéalas, y pintura; predominante en fachadas frontal como principal	REGULAR MALO	
Instalaciones especiales.-	No tiene		
Elementos accesorios.-	No lo tiene		
Obras complementarias.-	Tiene dos patios, una terraza.		

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2007 (14 años)	49 años	REGULAR MALO
Observaciones: ESTA ACTUALMENTE ABANDONADA		



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

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

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION

1.- En base del Informe de Regulación Metropolitana de Quito. (IRM), PREDIO 1351333 con fecha 02 agosto 2024, Municipio Metropolitano de Quito: Año de construcción 2007.

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	16
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	47,29
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 276,91
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 201,45
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	49
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,374608	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	47,286200	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	49	

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 estado de conservación REGULAR a MALO, está actualmente abandonado; requiere de acciones de mantenimiento y reparación importantes, tiene humedades internas, tiene 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**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

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

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
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

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

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial



ACCESO



MEDIDOR



FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE



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

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..... **\$ 276.91 usd**
Costo m2 construcción realizados en el sector **\$ 258.45 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 coordenadasgeográficas);
 - Ubicación Geodésica (coordenadas geodésicas planetarias);
 - Forma física geométrica del bien inmueble (sirve para facilidadesde construcción);
 - Pendiente del terreno vinculante inicial (su entorno) donde estásentada la construcción (suelo de cimentación);
 - Los alcances de oferta y demanda del bien inmueble (cuanto deinterés 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

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

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES LISTA COMPARATIVA DE BIENES

BIEN INMUEBLE	TERRENO CON CONSTRUCCION	FECHA:	lunes, 7 de octubre de 2024	
AVALUO	DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA			
UBICACIÓN	CIUDAD	QUITO	AÑOS DE USO	16
	CANTON	QUITO	AÑO DE CONSTRUCCION	2007
	PARROQUIA	GUAMANI		
	SECTOR	CEDOC		

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TERREN. M2	AREA M2	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (1)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE (1)	FACTOR REMODELACION DIVIDE (1)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE (1)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
		TOTAL M2	CASA							
1	ENRIQUECONCHA	180,00	SIMILAR	\$ 69.000,00	383,33	0,95	1,00	1,03	1,00	353,56
2	GUAMANI	333,00	SIMILAR	\$ 125.000,00	375,38	0,95	1,05	1,03	1,03	320,13
3	GUAMANI	179,00	SIMILAR	\$ 64.900,00	362,57	0,95	1,05	1,03	1,00	318,48
4	SAN JOSE DE GUAMANI	298,00	SIMILAR	\$ 94.000,00	315,44	0,95	1,00	1,03	1,00	290,94
5	GUAMANI	374,00	SIMILAR	\$ 99.000,00	264,71	0,95	1,05	1,03	1,03	225,75
6	HEROES DE PAQUISHA	320,00	SIMILAR	\$ 78.000,00	243,75	0,95	1,00	1,03	1,03	218,27
7	TURUBAMBA	292,00	SIMILAR	\$ 69.000,00	236,30	0,95	1,05	1,03	1,00	207,57
8	BALCONES DEL SUR	414,00	SIMILAR	\$ 85.000,00	205,31	0,95	1,05	1,03	1,03	175,10
9	GUAMANI	120,00		\$ 85.000,00	708,33					
10	GUAMANI EN CONJUNTO	77,00	NUOVA	\$ 53.900,00	700,00					
11	MALDONADO GUAMANI	100,00		\$ 68.000,00	680,00					
12	GUAMANI	53,00	NUOVA	\$ 36.000,00	679,25					
13	QUITUMBE GUAMANI	650,00	RENTERA	\$ 420.000,00	646,15					
14	GUAMANI	72,00		\$ 44.500,00	618,06					
15	EL ROBLE GUAMANI	154,00		\$ 95.000,00	616,88					
16	EL PARAISO	175,00		\$ 105.000,00	600,00					
17	QUITUMBE GUAMANI	110,00	CONJ CERRADO	\$ 64.900,00	590,00					
18	QUITUMBE GUAMANI	104,00	CONJ CERRADO	\$ 60.000,00	576,92					
19	PEDRO CONCHA	117,00		\$ 62.000,00	529,91					
20	FRANCISCO CAMPOS	83,00		\$ 41.000,00	493,98					
21	EL PARAISO	281,00		\$ 138.000,00	491,10					
22	GUAMANI	214,00		\$ 97.000,00	453,27					
23	ENRIQUECONCHA	168,00		\$ 75.000,00	446,43					
24	MISAEAL ACOSTA	252,00		\$ 47.000,00	186,51					
25	FRANCISCO CAMPOS	310,00		\$ 28.000,00	90,32					

2.109,79	
263,72	
precio m2 media	\$ 263,72
PRECIO M2 COMERCIAL	\$ 263,72

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, 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 (1)	FACTOR ESQUINA DIVIDE (1)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE (1)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
1	TURUBAMBA	200,00			\$ 24.000,00	120,00	0,95	1,05	1,00	1,00	108,57
2	GUAMANI	1.000,00			\$ 120.000,00	120,00	0,95	1,05	1,00	1,00	108,57
3	GUAMANI	300,00	TERRENO		\$ 29.900,00	99,67	0,95	1,05	1,00	1,00	90,17
4	GUAMANI	244,00		SIMILAR	\$ 23.000,00	94,26	0,95	1,05	1,00	1,00	85,28
5	BEATERIO	350,00			\$ 32.700,00	93,43	0,95	1,05	1,00	1,00	84,53
6	TURUBAMBA	2.436,00			\$ 226.000,00	92,78	0,95	1,05	1,00	1,00	83,94
7	PARQUE IND GUAMANI	1.700,00	TERRENO		\$ 155.000,00	91,18	0,95	1,05	1,00	1,00	82,49
8	GUAMANI	225,00	TERRENO		\$ 19.999,00	88,88	0,95	1,05	1,00	1,00	80,42
9	GUAMANI	691,00			\$ 59.000,00	85,38	0,95	1,05	1,00	1,00	77,25
10	BEATERIO	240,00			\$ 20.000,00	83,33	0,95	1,05	1,00	1,00	75,40
11	GUAMANI	196,00			\$ 50.000,00	255,10					
12	GUAMANI	9.604,00			\$ 1.600.000,00	166,60					
13	GUAMANI	4.972,00			\$ 800.000,00	160,90					
14	GUAMANI	647,00			\$ 84.000,00	129,83					
15	GUAMANI	367,00	TERRENO		\$ 44.900,00	122,34					
16	PARQUE IND GUAMANI	4.823,00	TERRENO		\$ 381.017,00	79,00					
17	VICTORIA PANAM GUAMANI	1.143,00	TERRENO		\$ 89.000,00	77,87					
18	CHILLOGALLO	600,00	TERRENO		\$ 12.000,00	20,00					

876,63	
87,66	
precio m2 media	\$ 87,66



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA								
			VALOR DE FISICO			VALOR COMERCIAL		
DESCRIPCION	AREAS M2		DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL	
						FC = ,98	0,9800	
TERRENO	198,83							
	m2	198,83		\$ 87,66	\$ 17.430,10	\$ 87,66	\$ 17.430,10	
CONSTRUCCIONES								
AREAS CONSTRUIDAS	m2	158,19	AREAS CUBIERTAS	\$ 263,72	\$ 41.718,55	\$ 258,45	\$ 40.884,18	
AREAS ABIERTAS	m2	-			\$ -	\$ -	\$ -	
OBRAS ADICIONALES								
	m2	-		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
				\$ 59.148,64			\$ 58.314,27	
				VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA		VALOR COMERCIAL + 4% POR CORRETAJE) 5%		\$ 55.398,56

AVALUO

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

VALOR DE REPOSICION (COMPARATIVO)			VALOR REPOSICION			\$ 59.148,64		
VALOR DEMERCADO (VALOR AFECTADO) REAL			VALOR COMERCIAL			\$ 58.314,27		
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA			VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA			\$ 55.398,56		
PREDIO DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCIONES PREDIO 1351333, UBICADO EN LA CALLE Oe4B S58 152, EN EL SECTOR CEDOC, PARROQUIA GUAMANI, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA	1351333	TERRENO		198,83	M2	\$ 18.928,52		
		Avaluo de construcciones cubiertas		158,19	M2	\$ 48.900,60		
		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				\$ 67.829,14		
Datos : Cédula Catastral informativa N° 1351333 con fecha 2 octubre 2024, 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	=	\$ 58.314,27
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 2.915,71
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 55.398,56

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 58.314,27 (dólares americanos)

SON: Cincuenta y ocho mil trescientos catorce USD con 27/100



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

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.*

APLICACIÓN VITTO CORVINI					
		NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO		COSTOS INDIRECTOS	
		TABLA ANEXO 28			
VALOR DE M2 DE REPOSICION		CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD, EDIF 1, CALIDAD A (MUY BUENA)		SE APLICA, CONSTRUCCION FORMAL; +COSTOS VENTA 5%	
		263,72	263,72	276,91	
FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO					
AÑO CONSTRUCCION	2007			FORMULA	VA=Vn-(Vn-Vr)x K
				APLICACIÓN	COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)xdepreciacion k
				EJECUCION	
EDAD	16	EDIFICIO		Vn	276,91
VIDA UTIL ESTIMADA	65	HORMIGON ARMADO CLASE A		(Vn - Vr)	249,22
RESIDUAL	10%	HORMIGON ARMADO CLASE A		(Vn - Vr)xDEPR K	75,46
COSTO M2 RP	276,91			VA=Vn-(Vn-Vr)x K	201,45
RESIDUAL APLICADO	27,69				
ESTADO	3	CLASE 3 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION DE POCA IMPORTANCIA, NECESITA DE REPARACIONES IMPORTANTES		VA	\$ 201,45
DEPRECIACION APLICADA		ED/ VU X 100 ENTONCES		\$ 201,45	
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2		24,62	DEPRECIACION K		0,3028
EDAD	24,62	0,24615385			
VIDA UTIL ESTIMADA		16			
VIDA UTIL ESTIMADA		65			
VIDA UTIL ESTIMADA		49			

13.- EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:

Costo m2 por el sector de construcciones actuales..... \$ 276.91 usd

Costo m2 construcción realizados en el sector \$ 258.45 usd

14.- METODO DE VALORACION:

- ✓ *Se utilizo el método COMPARATIVO HOMOLOGADO;*
- ✓ *Investigación de Mercado;*
- ✓ *Cálculo Matemático.*
- ✓ *Se aplicaron otros métodos de valoración para verificar los valores:
Método DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI;*

Uso actual. -

El uso actual es PARA COMERCIO Y VIVIENDA (actualmente inhabitada)



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

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

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

VALOR REPOSICION	\$ 59.148,64
VALOR COMERCIAL	\$ 58.314,27
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 55.398,56

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 58.314,27 (dólares americanos)

SON: Cincuenta y ocho mil trescientos catorce USD con 27/100

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	=	\$	58.314,27
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$	2.915,71
VALOR DE REALIZACION	=	\$	55.398,56
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, considerado su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservacion; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.			

VALOR DE REALIZACION

SON: USD 55,398.56 (dólares americanos)

SON: Cincuenta y cinco mil trescientos noventa y ocho DOLARES, con 56/100.

5.1.- TERRENO.

TERRENO TOTAL	198,83	m2	-
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)	
198,83	\$ 87,66	17.430,10	



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

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

15.2.- CONSTRUCCIONES:

NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES
AREAS CUBIERTAS	158,19	M2	
AREAS CONSTRUIDAS	158,19	M2	
0	-	M2	
AREAS ABIERTAS	-	M2	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	158,19	M2	

CLASIFICACION Y VALORACION DE AREAS DE CONSTRUCCION SEGUN TIPOLOGIA

AREAS DE CONSTRUCCION	TIPOLOGIAS	NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	VALOR DE REPOSICION		VALOR COMERCIAL	
				VALORACION/ m2.	TOTAL	VALORACION/ m2.	TOTAL
AREA DE CONSTRUCCION 1	TIPOLOGIA 1	CASA HC 86 ; DUPLEX DOS PLANTAS (Planta Baja, mas Planta Alta)	158,19	\$ 263,72	\$ 41.718,55	\$ 258,45	\$ 40.884,18
AREA DE CONSTRUCCION 2	TIPOLOGIA 2	0	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
			158,19		\$ 41.718,55		\$ 40.884,18

SON: USD 40,884.18 (dólares americanos)

SON: Cuarenta mil ochocientos ochenta y cuatro DOLARES, con 18/100.

***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 58.314,27 (dólares americanos)**



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

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

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	16
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	47,29
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 276,91
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 201,45
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	49
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,374608
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		47,29
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	49	

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	49	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 58.314,27	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION	2,041%
		AMORTIZACION ANUAL	1.190,09 USD
		VALOR RESIDUAL	\$ 57.124,19 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN	AÑO	SLN
0	\$ 58.314,27										
1	\$ 57.124,19	11	\$ 36.062,83	21	\$ 15.001,48	31	\$ -6.059,88	41	\$ -27.121,24	51	\$ -48.182,59
2	\$ 54.916,27	12	\$ 33.854,91	22	\$ 12.793,56	32	\$ -8.267,80	42	\$ -29.329,15	52	\$ -50.390,51
3	\$ 52.708,35	13	\$ 31.646,99	23	\$ 10.585,64	33	\$ -10.475,72	43	\$ -31.537,07		
4	\$ 50.500,43	14	\$ 29.439,07	24	\$ 8.377,72	34	\$ -12.683,64	44	\$ -33.744,99		
5	\$ 48.292,51	15	\$ 27.231,16	25	\$ 6.169,80	35	\$ -14.891,55	45	\$ -35.952,91		
6	\$ 46.084,59	16	\$ 25.023,24	26	\$ 3.961,88	36	\$ -17.099,47	46	\$ -38.160,83		
7	\$ 43.876,67	17	\$ 22.815,32	27	\$ 1.753,96	37	\$ -19.307,39	47	\$ -40.368,75		
8	\$ 41.668,76	18	\$ 20.607,40	28	\$ -453,96	38	\$ -21.515,31	48	\$ -42.576,67		
9	\$ 39.460,84	19	\$ 18.399,48	29	\$ -2.661,87	39	\$ -23.723,23	49	\$ -44.784,58		
10	\$ 37.252,92	20	\$ 16.191,56	30	\$ -4.869,79	40	\$ -25.931,15	50	\$ -46.992,50		



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

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

**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
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

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 1041 183 y Madrid. Teléfono: (02) 299 74 00 / 299 61 00
Ecuador: Chiriquí: Chiriquí 112 y Aguirre. Teléfono: (04) 379 42 08
Cuenca: Antonio Borrero 110 y Presidente Córdova. Teléfono: (05) 263 99 61 / 263 97 24
Puyo: Calle Urbana y Alajuela. Teléfono: (09) 263 49 61 / 263 38 93

www.superbancos.gob.ec

Superintendencia de Bancos

Superintendencia de Bancos

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**

SILVA JEANETH
CASTRO MEDINA

SECRETARÍA GENERAL
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

**Dra. Silve Jeaneth Castro
SECRETARIA GENERAL**



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

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



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

ARTÍCULO 2.- VIGENCIA, la presente resolución tendrá vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión, manteniendo su número de registro No. PA-2004-602.

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

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL.- Dado en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, el veintidós de diciembre del dos mil veinte.

Dr. Marcelo Gustavo Blanco Dávila
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES

LO CERTIFICO.- Quito, Distrito Metropolitano, el veintidós de diciembre del dos mil veinte.

Dra. Silvia Jeaneth Castro Medina
SECRETARIA GENERAL

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

Av. 10 de Agosto 1023-1025 y Piedad, Teléfono: (02) 299 15 00 / 299 41 00
Barragán, Cumbuco 413 y Aguirre, Teléfono: (02) 299 30 00
Calle General Barrios 730 y Piedad, Cumbuco, Teléfono: (02) 299 40 41 / 299 37 30
Portoviejo, Calle Ocho y Piedad, Teléfono: (02) 292 45 50 / 263 02 10

www.superbancos.gub.ec
 [SuperbancosEC](#)
 [Superintendencia de Bancos](#)



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

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

FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"
CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL
DATOS GENERALES

LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	QUITO, 2 de junio de 2023
FECHA DE VENCIMIENTO	2 de junio de 2025
ÁREA O PROFESIÓN	ARQUITECTURA/DISEÑO
ESPECIALIDAD	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	1839433
APELLIDOS Y NOMBRES	RAMOS GUARDERAS HUMBERTO MARCELO
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1704182003
PROVINCIA	PICHINCHA
CANTÓN	QUITO

El portador del presente certificado es PERITO CALIFICADO EN EL REGISTRO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, está autorizado para participar como tal en los distintos procesos judiciales o pre procesales de la Función Judicial, durante la vigencia de su calificación

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

Firmado digitalmente por
SANTIAGO PATRICIO ARAUZ
RIOS
Fecha: 2023.06.01 09:43:38
0530