



Recibido
8/4/2024
10h00

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

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

**GESTION DE COACTIVAS
Informe No. ISSPOL-COA-2024-02-RE**

FECHA DE RETASA DE AVALÚO: 8 de abril 2024

RETASA DE AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: PICHINCHA CANTON: QUITO

PARROQUIA: CHILLOGALLO



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

1.- PROPIETARIO(S):

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

2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

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



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

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

SOLICITUD DE AVALUO

PROPIETARIOS A31:E58

C. C/RUC		CI 18029664906
NOMBRE O RAZON SOCIAL		HOLGER JOVANNY RENGIFO COQUE
FECHA DE SOLICITUD DE RETASA DE AVALUO		miércoles, 3 de abril de 2024
FECHA DE VISITA DE INSPECCION PARA RETASA		viernes, 5 de abril de 2024
FECHA DE PRESENTACION DE RETASA DE AVALUO		lunes, 8 de abril de 2024
PREDIO		1281901
GEO CLAVE		GC 170101110198002914
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR		CCA 32810 04 002 009 001 004
FORMA DE TENENCIA		EN PROPIEDAD HORIZONTAL
CASA 183	ALICUOTA %	0,9103
DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "	
AÑO DE CONSTRUCCION		2008
DESTINO ECONOMICO		HABITACIONAL
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA		119,14
AREA DE CONSTRUCCION ABIERTA		85,05
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION		204,19
UBICACIÓN	COORDENADAS SIREs MDQ	X=493339,57 / Y=9964316,07
	CALLE	Oe4D CALLE CORONEL ENRIQUE CONCHA - SN
	SECTOR	EL PARAISO
	BARRIO	EL ROBLE
	PARROQUIA	GUAMANI
	CANTON	QUITO
	PROVINCIA	PICHINCHA



CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD

FORMA TERRENO	TRAPECIO IRREGU	FORMA DE TENENCIA
TOPOGRAFIA	CON LIGERA PENDIENTE NEGATIVA SENTIDO ESTE-OESTE	"Con fecha doce de mayo del dos mil diez, se halla inscrita la escritura pública otorgada el 20 de enero de 2010, ante el Notario SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinojosa, de la cual consta que el señor HOLGER JOVANNY RENGIFO COQUE, Soltero, por sus propios derechos, para garantizar al SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeran en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior, constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre la CASA número CIENTO OCHENTA Y TRES, Planta baja, Alicuota parcial 0,2877%, Patio frontal, Alicuota parcial 0,0415%, Patio apergolado Alicuota parcial 0,619%, Patio posterior, Alicuota parcial 0,2266%, Planta alta, Alicuota parcial 0,2434%, y PARQUEO CIENTO OCHENTA Y TRES, Alicuota parcial 0,0492%, Alicuota Total 0,9103%, que forman parte del Conjunto Habitacional El Roble Uno." EN LA ACTUALIDAD LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.
ALTITUD GEOGRAFICA MSNM	3038	ACTUALIDAD DE OCUPACION
COORDENADAS GOEDESICAS	0° 19' 22,27" S 78° 33' 36,45" O	AL MOMENTO LA CASA 183 SE ENCUENTRA OCUPADA Y EN SERVICIO. LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EMBARGADA.
ALICUOTA DECLARADA	0,9103%	
USO DE SUELO	(RUM-3) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 3	VIVIENDA, GESTION
ZONA METROPOLITANA	ADMINISTRACION ZONA QUITUMBE	
Area según escritura	27.497,52	M2
Area grafica (Sistema Catastral)	27.824,00	M2
		FRENTE TOTAL (M) 209,41
		CLASIF. SUELO (SU) SUELO URBANO



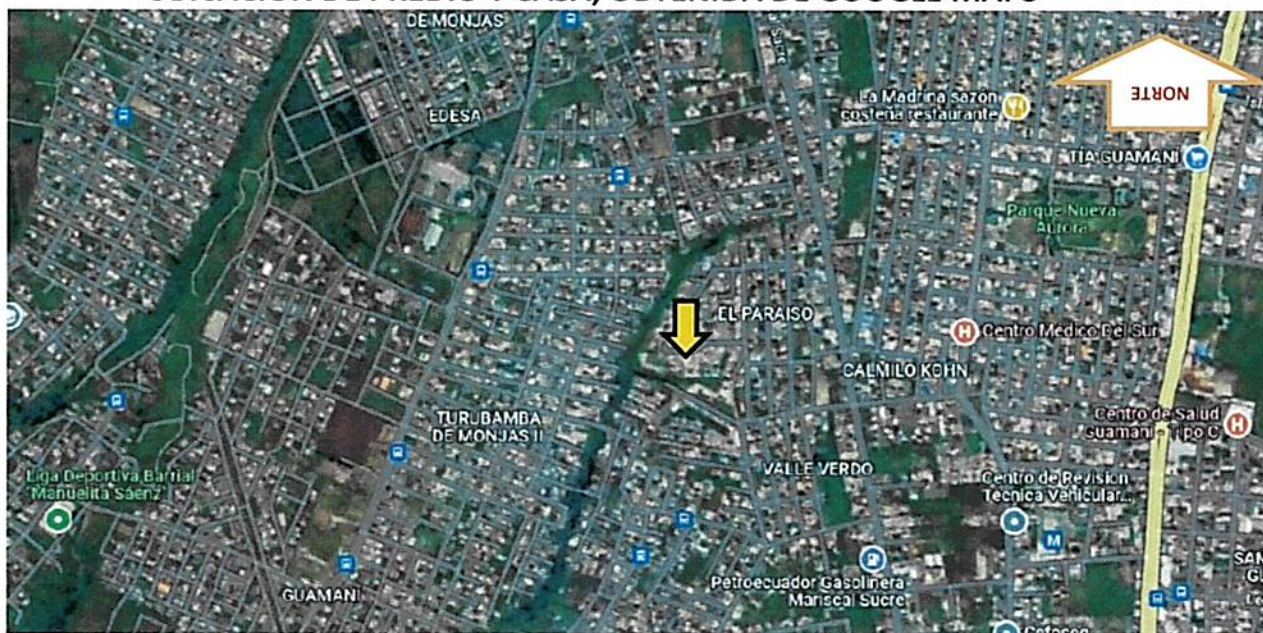
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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 RETASA AVALUO	lunes, 8 de abril de 2024	
FECHAS DE INSPECCION	viernes, 5 de abril de 2024	NO SE NOS PERMITIO LA ENTRADA- SOLO INSPECCION POR FUERA
PERSONAL A CARGO DE INSPECCION	Ab. Antonella Naranjo, Depositaria Judicial del ISSPOL Y PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas	
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "	
OBJETO DE AVALUO	Obtención de VALORACION O AVALUO REAL DEL BIEN INMUEBLE	
PROPOSITO DE RETASA DE AVALUO	Para REMATE del BIEN INMUEBLE	

4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO:

REGIMEN DE PROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL- CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1"	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	HOLGER JOVANNY RENGIFO COQUE	
CLASIFICACION DE LA ZONA	D32 (D203-80)	
TIPO DE PREDOMINANTE	CONSTRUCCION EN HORMIGON ARMADO	
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA		
POBLACION	URBANA	
VIAS DE ACCESO	SI	
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS EN CERCANIA AL SITIO DE ANALISIS	AGUA POTABLE	SI
	ENERGIA ELECTRICA	SI
	ALCANTARILLADO	SI
	OTROS	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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

5.1 ZONIFICACION:

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

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

6.- DIMENSIONES Y LINDEROS:

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



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

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

LINDEROS				
LINDEROS GENERALES : CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1"				
NORTE	En doscientos ocho metros sesenta y un centímetros con lote número dos (208,61m)			
SUR	En ciento cincuenta y cinco metros trece centímetros con propiedad de Carmen Chamorro (155,13 m) y setenta y tres metros diez centímetros con vía colectora (73,10 m)			
ESTE	En ciento treinta y cuatro metros cincuenta y cinco centímetros con vía colectora (134,55m)			
OESTE	En ciento cuatro metros cincuenta y seis centímetros con la quebrada Cornejo (104,56m)			
AREA TOTAL m2 Superficie		Superficie: Veinte y siete mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados, cincuenta y dos decímetros cuadrados		27.497,52
Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2462578 con fecha 30 de mayo de 2023				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "				
PLANTA BAJA	NIVEL	Nivel + 29,50	ALICUOTA PARCIAL	0,2877%
NORTE	En 0,35 metros con casa 184; en 6,00 metros con con patio posterior casa 184; en 3,70 metros con área comunal			
SUR	En 8,30 metros con casa 182; en 0,30 metros con patio apergolado casa 183; en 1,45 metros con patio posterior casa 183			
ESTE	En 3,00 metros con patio posterior casa 183; en 4,10 metros con patio apergolado casa 183			
OESTE	En 7,15 metros con patio posterior casa 183			
ARRIBA	64,54 metros cuadrados con segundo piso casa 183			
ABAJO	64,54 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2		64,54		
PATIO FRONTAL	NIVEL	Nivel + 29,30	ALICUOTA PARCIAL	0,0415%
NORTE	En 3,10 metros con área comunal			
SUR	En 3,10 metros con patio paergolado casa 183			
ESTE	En 3,00 metros con área comunal			
OESTE	En 3,00 metros con casa 183			
ARRIBA	9,30 metros cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	9,30 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2		9,30		
PATIO APERGOLADO	NIVEL	Nivel + 29,30	ALICUOTA PARCIAL	0,0619%
NORTE	En 3,10 metros con patio frontal casa183; en 0,30 metros con casa 183			
SUR	En 3,40 metros con patio apergolado casa 182			
ESTE	En 4,10 metros con área comunal			
OESTE	En 4,10 metros con casa 183			
ARRIBA	13,88 metros cuadrados con cielo abierto			
ABAJO	13,88 metros cuadrados con suelo natural			
AREA TOTAL m2		13,88		



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

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

Datos : Certificado de Gravamen del Inmuebles N° 2462578 con fecha 30 de mayo de 2023

AREA DE CONSTRUCCION (Según IRM)

CUADRO DE AREAS				
DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "				
TERRENO				
ALICUOTA CASA 141(PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, JARDIN FRONTAL, JARDIN APERGOLADO,PATIO POSTERIOR Y PARQUEO 141)			0,9103%	
TERRENO M2	Según escritura		27.497,52	M2
TERRENO ALICUOTA M2 (0,9103%)			250,31	M2
AREAS CONSTRUIDAS				
PLANTA BAJA			64,54	
PLANTA ALTA			54,60	
			119,14	M2
AREAS ABIERTAS				
PATIO FRONTAL			9,30	
PATIO APERGOLADO			13,88	
PATIO POSTERIOR			50,83	
PARQUEO 183			11,04	
			85,05	M2
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION			204,19	M2
OBRAS ADICIONALES				
			M2	-
TOTAL				
AREAS CUBIERTAS Y SEMICUBIERTAS				
			119,14	AREAS CONSTRUIDAS
			85,05	AREAS ABIERTAS
			-	OBRAS ADICIONALES
			204,19	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

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

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

8.- CARACTERISTICAS DEL ENTORNO, SECTOR: Integrar una descripción del entorno inmediato, incluir lo más relevante del sector.

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

9.- DESCRIPCION DEL ENTORNO:

Se debe describir tipo de zonificación, como se encuentra conformado arquitectónicamente, accesos y tipo de vías, consolidación arquitectónica, si están ubicados sectores relevantes, los más cercanos al bien inmueble y que puedan elevar el valor de la plusvalía del bien inmueble.

EL CONJUNTO HABITACIONAL ESTA CONSOLIDADO. TIENE ACCESO VEHICULAR HACIA EL INTERIOR DEL CONJUNTO HABITACIONAL.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RSC-030
REVISION: 0
FECHA: 12/05/2018

GESTION DE COACTIVAS

EQUIPAMIENTOS URBANOS	Indicar equipamientos urbanos que se encuentren en el entorno inmediato del inmueble en análisis.					
PLUSVALIA	ALTA	MEDIA ALTA	MEDIA	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)					

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

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

ACCESOS AL SECTOR Y AL PREDIO

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



AFECTACIONES /PROTECCIONES

No existen afectaciones ni protecciones según IRM del predio 1281901.

Handwritten signature



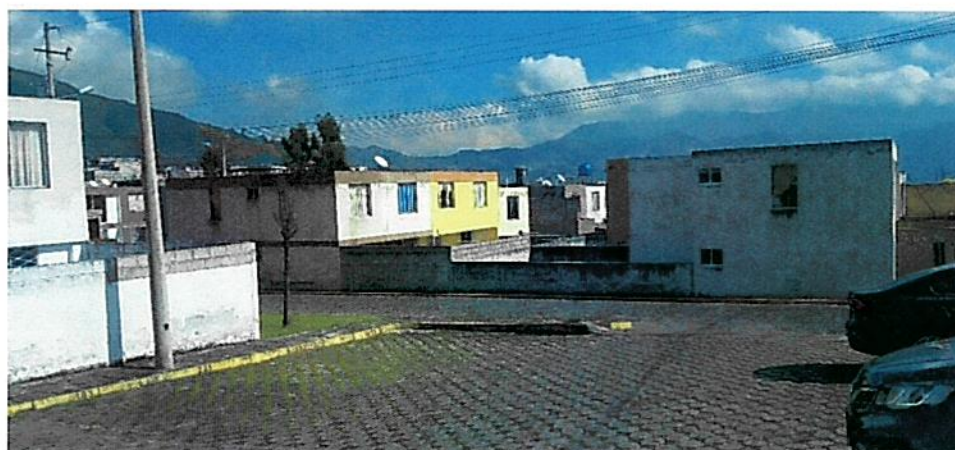
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

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





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

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

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

Tipo de construcción

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

La calidad y el estado de la construcción es BUENA.

Criterios técnicos de construcción y diseño

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

Clasificación y calidad de la construcción

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

Numero de niveles

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

Calidad del proyecto

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

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

Es una Unidad de vivienda unifamiliar en PROPIEDAD HORIZONTAL.

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



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

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	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.		
Instalaciones eléctricas.-	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.		
	No hay herrería		
	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado		
	No hay cerrajería, a su debido tiempo se haría en función del mantenimiento		
	Dos fachadas, una frontal y otra posterior, materiales: Enlucidas y pintura; predominate en fachadas frontal como principal		Buen estado
Instalaciones especiales.-	Distribución: NO SE PUEDE DETALLAR, PUES NO SE PUDO COMPLETAR LA VISITA DE INSPECCION ENTRANDO A LA CASA.		
Elementos accesorios.-			
Obras complementarias.-			

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2008 (14 años)	52 años	Bueno
Observaciones:		



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

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

JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION

1.- En base del Informe de Regulación Metropolitana de Quito.(IRM),
PREDIO 1281901 con fecha 28 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	13
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	53,75
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 615,07
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 508,62
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	52
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,209292	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	53,750450	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	52	

JUSTIFICACION DE LA VIDA UTIL REMANENTE

VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciacion y estado de conservacion a la fecha de valuacion
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, cosiderado su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservacion; 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

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

GESTION DE COACTIVAS

11.- Inspección física

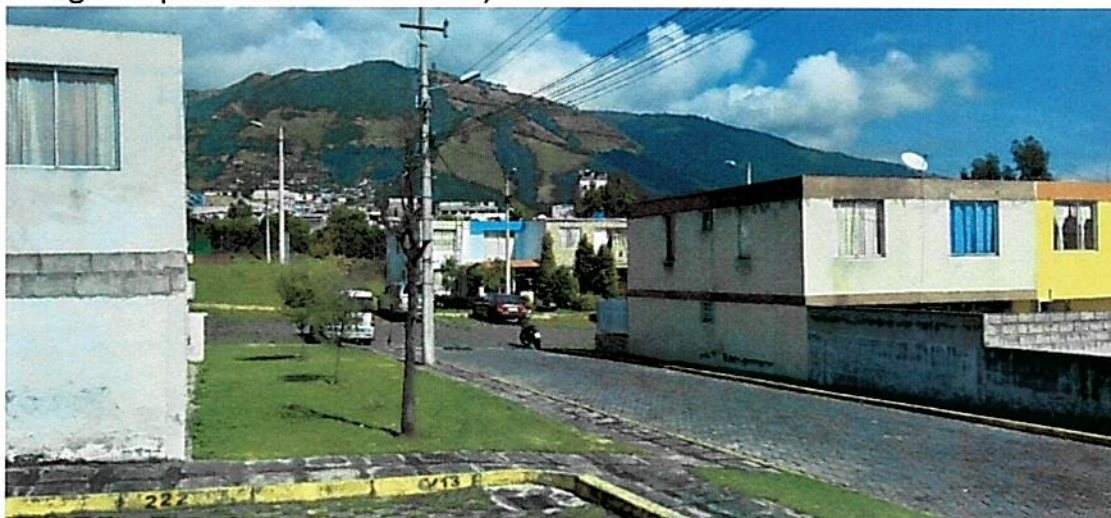
La inspección física se hizo:

- Con la constatación visual del bien Inmueble ambiente por ambiente, y valoración "in situ" de la calidad y estado actual del mismo.
- **Se recalca que se realizaron cuatro visitas de inspección, a más de la visita para la RETASA, y en ninguna de las cuales se permitió la entrada al Bien Inmueble.**
- El modelo de forma, lo constituyo el mismo bien inmueble.
- En el bien inmueble no se ha realizado actividades de obra civil actualmente

Consideraciones previas al avalúo

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

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



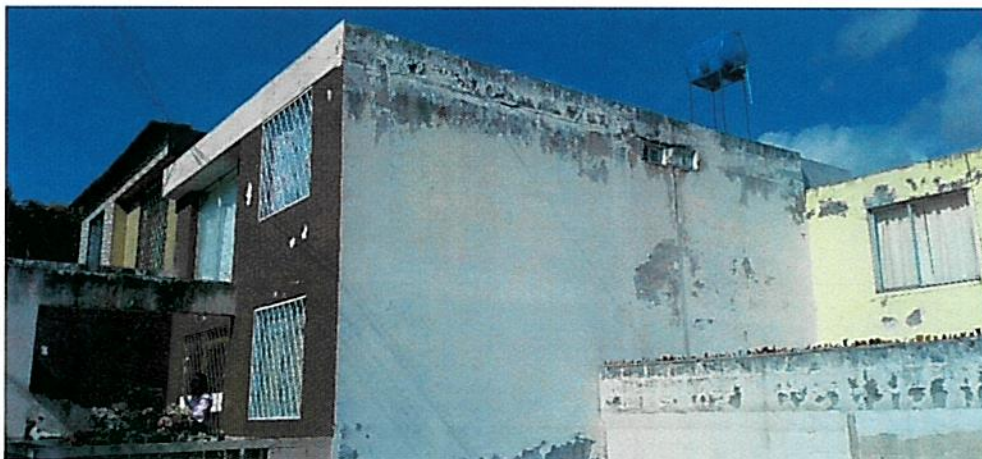
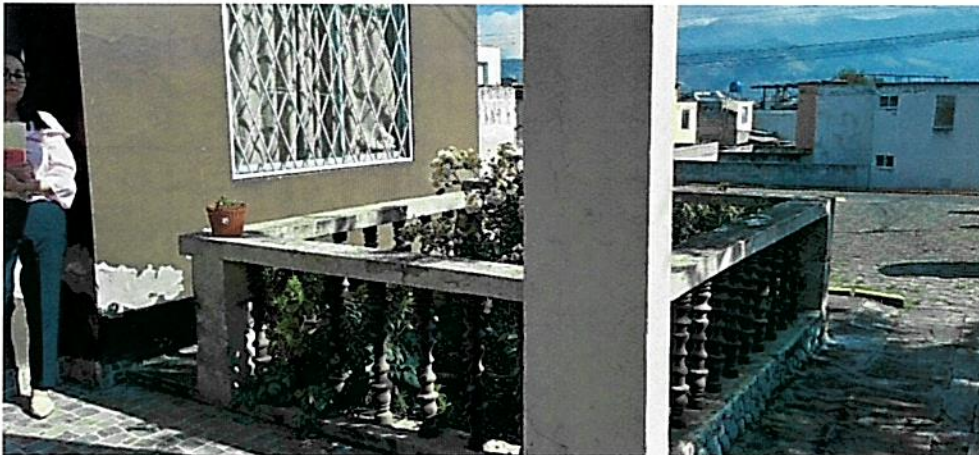
Handwritten signature or mark.



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

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

**11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial
FOTOS EXTERIORES**



U8



**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



12.- VALOR DEL MERCADO:

El valor del mercado será el precio más alto probable, pagado que el inmueble obtiene en un mercado libre y competitivo, conociéndose sus usos, donde el vendedor y comprador no tenga mayor presión en la negociación.

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

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

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

- 1.- Investigación de mercado;
- 2.- Homologación de ítems recabados;
- 3.-Comparaciones de varias valoraciones de bienes inmersos en el sector;
- 4.-Valoraciones promediales entre estas valoraciones;
- 5.-factores físicos comparativos:
 - Superficie (tipo de suelo y extensión en área);
 - Uso del suelo (Información IRM);
 - Zonificación (Información IRM);
 - Ubicación geográfica (en función de sus coordenadas geográficas);
 - Ubicación Geodésica (coordenadas geodésicas planetarias);
 - Forma física geométrica del bien inmueble (sirve para facilidades de construcción);
 - Pendiente del terreno vinculante inicial (su entorno) donde está 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 **CON LOS VALORES ACTUALES DE MERCADO.**



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS

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

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

BIEN INMUEBLE	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES		FECHA:	martes, 27 de abril de 2021	
AVALUO	DENOMINACION DE ALICUOTA: CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1."				
UBICACIÓN	CIUDAD	QUITO	AÑOS DE USO		13
	CANTON	QUITO	AÑO DE CONSTRUCCION		2008
	PARROQUIA	GUAMANI			
	SECTOR	EL PARAISO			

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TERREN. M2	AREA M2	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLO (*)	FACTOR UBICACIÓN DMDE (1)	FACTOR REMODELACIÓN DMDE (2)	FACTOR TAMAÑO DMDE (3)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO
TOTAL M2		CASA								
1	EL ROBLE GUAMANI	242	154,00	\$ 95.000,00	616,88	0,95	1,00	1,00	1,00	586,04
2	EL ROBLE GUAMANI		117,00	\$ 69.000,00	589,74	0,95	1,00	1,00	1,00	560,26
3	EL ROBLE GUAMANI		78,00	\$ 52.000,00	666,67	0,95	1,00	1,00	1,05	603,17
4	EL ROBLE GUAMANI		160,00	\$ 69.900,00	436,88	0,95	1,00	1,00	1,00	415,03
5	EL ROBLE GUAMANI		119,66	\$ 72.000,00	601,70	0,95	1,00	1,00	1,00	571,62
6	KASAD		106,00	\$ 72.500,00	683,96	0,95	1,05	1,00	1,00	618,82
7	GUAMANI EN CONJUNTO		77,00	\$ 53.900,00	700,00					
8	SIERRA HERMOSA GUAMANI		74,00	\$ 58.000,00	783,78					
9	GUAMANI TERRANOVA		73,00	\$ 55.000,00	753,42					
10	GUAMANI TERRANOVA		117,00	\$ 72.000,00	615,38					
11	GUAMANI		53,00	\$ 36.000,00	679,25					
12	BALCONES DE GUAMANI		78,00	\$ 45.000,00	576,92					
13	SAN FERNANDO GUAMANI		114,00	\$ 58.000,00	508,77					
14	GUAMANI ALTO		135,00	\$ 68.000,00	503,70					
15	SAN FERNANDO GUAMANI		149,00	\$ 68.000,00	456,38					
16	GUAMANI TERRANOVA		89,00	\$ 40.000,00	449,44					
17	QUITUMBE GUAMANI		75,00	\$ 75.000,00	1.000,00					
18	SAN FRANCISCO GUAMANI		65,00	\$ 63.850,00	982,31					
19	GUAMANI TERRANOVA		61,00	\$ 57.000,00	934,43					
20	GUAMANI		70,00	\$ 56.000,00	800,00					
21	SANTA RITA GUAMANI		170,00	\$ 130.000,00	764,71					
22	MALDONADO GUAMANI		100,00	\$ 68.000,00	680,00					
23	QUITUMBE GUAMANI		650,00	\$ 420.000,00	646,15					
24	GUAMANI		130,00	\$ 76.000,00	584,62					
25	GUAMANI		139,00	\$ 79.000,00	568,35					
26	VALLE HERMOSO GUAMANI		180,00	\$ 98.000,00	544,44					
27	GUAMANI CERCA ESTACION		307,00	\$ 165.000,00	537,46					
28	GUAMANI		85,00	\$ 42.000,00	494,12					
29	QUITUMBE GUAMANI		125,00	\$ 60.000,00	480,00					
30	GUAMANI CERCA ESTACION	300	350,00	\$ 165.000,00	471,43					
31	QUITUMBE GUAMANI		250,00	\$ 108.000,00	432,00					
32	GUAMANI		305,00	\$ 125.000,00	409,84					

3.354,94

559,16

precio m2 media \$ 559,16

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 559,16

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

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

TERRENO

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

798,31

159,66

precio m2 media \$ 159,66

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 159,66



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

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

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**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/05/2018

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%.

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, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN MUY BAJO PORCENTAJE (HASTA UN 10%) EL ÁREA DEL TERRENO	5%
MEDIA	10%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN UN PORCENTAJE CONSIDERABLE (HASTA UN 20%) EL ÁREA DEL TERRENO	
MEDIA ALTA	15%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO QUE AFECTE EN UN ALTO PORCENTAJE (HASTA UN 50%) EL ÁREA DEL TERRENO	
ALTA	20%	CUANDO EXISTE ALGUNA AFECTACIÓN, CONTAMINACIÓN O RIESGO 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	2%
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	10%
MEDIANO PLAZO	15%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 6 Y 12 MESES	
LARGO PLAZO	20%	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA EN MAS DE UN AÑO	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION DE COACTIVAS

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

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)

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

DESCRIPCION	AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL
ALICUOTA CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL					FC = ,98	0,9800
TERRENO	27.497,52 m2	ALICUOTA	0,9103%			
			250,31	\$ 159,68	\$ 39.968,95	\$ 159,68 \$ 39.968,95
CONSTRUCCIONES						
AREAS CONSTRUIDAS	m2	64,54 PLANTA BAJA	\$ 386,89	\$ 24.970,09	\$ 379,16	\$ 24.470,69
		54,60 PLANTA ALTA	\$ 386,89	\$ 21.124,37	\$ 379,16	\$ 20.701,88
AREAS ABIERTAS	m2	9,30 PATIO FRONTAL	\$ 105,00	\$ 976,50	\$ 102,90	\$ 956,97
		13,88 PATIO APERGOLADO	\$ 105,00	\$ 1.457,40	\$ 102,90	\$ 1.428,25
		50,83 PATIO POSTERIOR	\$ 105,00	\$ 5.337,15	\$ 102,90	\$ 5.230,41
		11,04 PARQUEO 183	\$ 105,00	\$ 1.159,20	\$ 102,90	\$ 1.136,02
OBRAS ADICIONALES	m2	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
			\$ -	\$ 94.993,66	\$ -	\$ 93.893,17
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA			V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4% POR CORRETAJE) 5%			\$ 89.198,51

AVALUO

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

VALOR DE REPOSICION (COMPARATIVO)	VALOR DE REPOSICION	\$ 94.993,66
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL	VALOR COMERCIAL	\$ 93.893,17
VALOR DE RETASA: APLICACIÓN DE DEMERITOS		
APLICACIÓN DE VALOR DE OPORTUNIDAD		
	VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 89.198,51
	APLICACIÓN DE DEMERITO POR PRIMER AVISO DE REMATE CON RETASA (17%)	\$ 15.163,75
	VALOR DE RETASA	\$ 74.034,76

VALOR CATASTRAL PREDIO 1281901. ALICUOTA CASA 183; PLANTA BAJA Alicuota parcial 0,2877%; PATIO FRONTAL Alicuota parcial 0,0415%; PATIO APERGOLADO Alicuota parcial 0,619%; PATIO POSTERIOR Alicuota parcial 0,2266%; PLANTA ALTA Alicuota parcial 0,2434% Y PARQUEO 183, Alicuota parcial 0,0492. ALICUOTA TOTAL 0,9103% DEL CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROBLE 1, "	TERRENO	250,31 M2	\$ 21.885,50
	Avaluo de construcciones cubiertas	119,14 M2	\$ 42.229,22
	Avaluo de construcciones abiertas	85,05 M2	\$ 1.389,19
	Avaluo construc. Comunes cubiertas proporcional a la alicuota	M2	\$ 896,90
	Avaluo construc. Comunes abiertas proporcional a la alicuota	M2	\$ 3.446,24
	Avaluo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota	M2	\$ -
	Avaluo de instalaciones especiales	M2	\$ -
	Avaluo comunal especial		\$ -
	TOTAL		\$ 69.847,07

Datos : INFORMACION PREDIAL EN UNIFORMIDAD 1281901, con fecha 28 junio 2023, Municipio Metropolitano de Quito

VALOR DE REALIZACION

VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.

VALOR COMERCIAL	=	\$ 93.893,17
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 4.694,66
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 89.198,51
VALOR DE RETASA	=	\$ 74.034,76

VALOR DE RETASA

SON: USD 74.034,76 (dólares americanos)

SON: Setenta y cuatro mil treinta y cuatro USD con 76/100



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

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

APLICACIÓN VITTO CORVINI			NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO		COSTOS INDIRECTOS	
			TABLA ANEXO 28		SE APLICA , CONSTRUCCION FORMAL; +COSTOS VENTA 5% TOTAL + 10%	
VALOR DE M2 DE REPOSICION			CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD , EDIF 1, CALIDAD A (MUY BUENA)			
			559,16		615,07	
FUENTE: DOMUS 2010 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO						
AÑO CONSTRUCCION		2008		FORMULA		VA=Vn-(Vn-Vr)x K
				APLICACIÓN		COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)xdepreciacion k
		13		EJECUCION		Vn 615,07
EDAD		13		EDIFICIO		(Vn - Vr) 553,57
VIDA UTIL ESTIMADA		65		HORMIGON ARMADO CLASE A		(Vn - Vr)xDEPR K 228,18
RESIDUAL		10%		HORMIGON ARMADO CLASE A		VA=Vn-(Vn-Vr)x K 386,89
COSTO M2 RP		615,07				
RESIDUAL APLICADO		61,51				
ESTADO		3,5		CLASE 3.5 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION DE POCA IMPORTANCIA, NECESITA DE REPARACIONES IMPORTANTES		VA \$ 386,89
DEPRECIACION APLICADA						\$ 386,89
		ED/ VU X 100 ENTONCES				
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2		20,00		DEPRECIACION K		41,22 0,4122
EDAD		20,00		0,2		
VIDA UTIL ESTIMADA				13		
				65		

METODOLOGÍA ALTERNATIVA DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI

DATOS TECNICOS DE CALCULO

(Método de Fitto & Corvini)

- Porcentaje de depreciación;
- Edad de la construcción en porcentaje;
- Valor de construcción usada;
- Edad de la construcción;
- Valor de la construcción nueva "depreciada";
- Vida útil de la construcción;
- Valor residual que se puede rescatar al final de la vida útil.

13.- EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:

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

Costo m2 construcción realizados en el sector\$ 379.16 usd

14.- METODO DE VALORACION:

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



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

Uso actual. - GESTION DE COACTIVAS
El uso actual es SOLO PARA VIVIENDA

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

VALOR DE REPOSICION (COMPARATIVO)	VALOR DE REPOSICION	\$ 94.993,66
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL	VALOR COMERCIAL	\$ 93.893,17
VALOR DE RETASA: APLICACIÓN DE DEMERITOS		
APLICACIÓN DE VALOR DE OPORTUNIDAD		
	VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 89.198,51
	APLICACIÓN DE DEMERITO POR PRIMER AVISO DE REMATE CON RETASA (17%)	\$ 15.163,75
	VALOR DE RETASA	\$ 74.034,76

VALOR DE RETASA

SON: USD 74.034,76 (dólares americanos)

SON: Setenta y cuatro mil treinta y cuatro USD con 76/100

JUSTIFICACION

VALOR DE REALIZACION				
VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.				
VALOR COMERCIAL	=	\$		93.893,17
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$		4.694,66
VALOR DE REALIZACION	=	\$		89.198,51
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	\$ 4.459,93
CONSOLIDACION	SI LA ZONA TIENE UNA BAJA DEMANDA DE INMUEBLES			
	MEDIA	2%	RESTA	\$ 1.783,97
FACILIDAD DE LIQUIDACION	SI SE ESTIMA QUE AL PUBLICARSE UN REMATE DE LA PROPIEDAD SE LA COMERCIALIZA ENTRE 3 Y 6 MESES			
	MEDIA	10%	RESTA	\$ 8.919,85
VALOR DE RETASA	=	\$		74.034,76
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)				
Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.				
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 74.034,76 (dólares americanos)

SON: Setenta y cuatro mil treinta y cuatro USD con 76/100



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

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

GESTION DE COACTIVAS

5.1.- TERRENO.

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

15.2.- CONSTRUCCIONES:

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

CLASIFICACION Y VALORACION DE AREAS DE CONSTRUCCION SEGUN TIPOLOGIA

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

SON: 53.924,22 USD (dólares americanos)

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

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

ESTE ITEM NO APLICA, porque no hay más áreas.

VALOR COMERCIAL

PROCEDIMIENTO ORDENADO DE CALCULO, EFECTUADO PARA EL TEMA DE CONSTRUCCIONES
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION (casa tres plantas en hormigón armado), MAS VALOR DEL
TERRENO = USD 93.893,17 (dólares americanos)

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 93.893,17 (dólares americanos)

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



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

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

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	13
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	40,89
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 615,07
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 386,89
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	52
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,589775	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	40,89	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	52	
CALCULO MATEMATICO - ESTADISTICO DE DEPRECIACION DEL BIEN INMUEBLE, METODO LINEAL			
DATOS DE INGRESO:		% DE	100/AÑOS DE VIDA UTIL
VALOR CONSTANTE EN F.D.	100	AMORTIZACION ANUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN/AÑOS DE VIDA UTIL
AÑOS DE VIDA UTIL DEL BIEN	52	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 93.893,17	CALCULOS	
		% DE AMORTIZACION	1,923%
		AMORTIZACION ANUAL	1.805,64 USD
		VALOR RESIDUAL	\$ 92.087,53 USD

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



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

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

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DEL AVALUO Y
DOCUMENTOS QUE DEBE PRESENTAR:**

FIRMA

NOMBRE DEL PERITO

ARQ. HUMBERTO MARCELO RAMOS GUARDERAS

CÉDULA DE IDENTIDAD

C.I. 170418200-3

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

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

Nº de calificación FUNCION JUDICIAL 1839433

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREGULACIÓN

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

N. 170418200-3

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ARQUITECTO

E434313222

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



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

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



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**

RESOLUCIÓN No. SB-DTL-2020-1415

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- CAIFICAR 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. Teléfonos: (02) 299 76 00 / 299 61 00
Cajapalé: Chiriquí 400 412 y Aguirre. Teléfono: (04) 173 42 98
Canton Antonio Borrero 110 y Presidente Cárdenas. Teléfonos: (05) 261 99 61 / 261 17 24
Puyo: Calle Urbino y Alameda. Teléfonos: (06) 261 40 91 / 261 18 10

www.superbancos.gob.ec

@superbancos.ec

Superintendencia de Bancos

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SILVA JEANETH
CASTRO MEDINA

Dra. SILVA JEANETH CASTRO
SECRETARIA GENERAL



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
GESTION 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.- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, el veintidos de diciembre del dos mil veinte.

Dr. Marcelo Gustavo Blanco Dávila
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES

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

Dra. Silvia Jeanneth Castro Medina
SECRETARIA GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO EN FOLIO COPIA DEL ORIGINAL
SILVIA JEANNETH CASTRO MEDINA

Dra. Silvia Jeanneth Castro
SECRETARIA GENERAL

Quito, Tel.: 02-254 4400 y 02-254 4401 y Alameda / Teléfono: 02-254 4400 y 02-254 4401
Bogotá, Colombia Tel.: 01-601 4400 y 01-601 4401 / Teléfono: 01-601 4400 y 01-601 4401
Guayaquil, Ecuador Tel.: 04-254 4400 y 04-254 4401 / Teléfono: 04-254 4400 y 04-254 4401
Palm Beach, Florida, Estados Unidos, Teléfono: 305-363-4400 y 305-363-4401

www.superbancos.gub.ec
@superbancos
Superintendencia de Bancos



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

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

FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"

CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL

DATOS GENERALES

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

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

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

Firmado digitalmente por
SANTIAGO PATRICIO ARAUZ
RIOS
Fecha: 2023.06.05 09:43:30
CS:CE