

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR MATRIZ**

**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES**

**TRABAJO TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
LICENCIATURA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – CPA**

**ELABORACIÓN DE UNA GUÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL  
DETERIORO EN LOS ACTIVOS DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE  
LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR**

**JOHANA LIZETH VENEGAS JÁCOME**

**DIRECTOR: MGTR. CARLOS E. SIERRA S., CPA.**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: CONTABILIDAD FINANCIERA**

**QUITO, DICIEMBRE 2020**

**DIRECTOR:**

Mgtr. Carlos E. Sierra S., CPA.

**INFORMANTES:**

Mgtr. Francisco Viteri

Mgtr. Galo Sánchez

## **DEDICATORIA**

Dedico mi tesis a mis padres quienes me apoyaron en cada circunstancia y pusieron todo su empeño y esfuerzo para poder llegar a cumplir una de mis metas.

*Johana*

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a mis padres, por toda la comprensión recibida, y por sus guías durante todo este trayecto que me ha permitido alcanzar mis objetivos. A mis hermanos, por su apoyo incondicional lo cual me ha forjado como ser humano y llegar ser una buena persona en la vida cotidiana y profesional.

Agradezco a mi director del trabajo de titulación, por las enseñanzas prestadas y transmitidas para poder realizar las investigaciones pertinentes y transcribirlas en este presente trabajo.

*Johana*

## **INDICE**

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES DEL SECTOR</b> .....	12
1.1.	La educación superior en el país.....	12
1.2.	Historia PUCE.....	26
1.2.1.	Actualidad PUCE.....	25
1.3.	Misión .....	28
1.4.	Visión.....	29
1.5.	Valores Institucionales.....	29
1.6.	PUCE matriz quito.....	30
1.7.	Estructura Organizacional.....	31
1.8.	Autoridades PUCE.....	33
1.9.	Oferta académica PUCE matriz.....	39
1.10.	Servicios PUCE.....	41
<b>2.</b>	<b>FUNDAMENTOS TEÓRICOS</b> .....	43
2.1.	Contabilidad Financiera.....	43
2.2.	Normas Internacionales de Contabilidad.....	44
2.3.	Inventario de NIIF completas y NIIF pymes.....	45
2.4.	Beneficios de las Normas Internacionales de Contabilidad.....	48
2.5.	NIC 16 Propiedad Planta y Equipo.....	49
2.5.1.	Objetivo de la NIC 16 Propiedad Planta y Equipo.....	50
2.5.2.	Excepciones de la NIC 16.....	50
2.5.3.	Reconocimiento de los activos de Propiedad Planta y Equipo.....	50
2.5.4.	Costos Iniciales.....	52
2.5.5.	Vida útil del activo de Propiedad Planta y Equipo.....	53
2.5.6.	Depreciación.....	53

2.5.7. Método de depreciación lineal.....	54
2.5.8. Método de depreciación decreciente.....	54
2.5.9. Método de las unidades de producción.....	55
2.6. Deterioro del valor de los activos NIC 36.....	55
2.6.1. Objetivo de la Norma Internacional de Contabilidad 36.....	55
2.6.2. Definición Deterioro de los Activos Fijos.....	56
2.6.3. Importe en libros.....	56
2.6.4. Valor Razonable.....	57
2.6.5. Valor De Uso Del Activo.....	57
2.6.6. Indicios de Deterioro de los Activos Fijos.....	58
2.6.7. Reconocimiento Por Pérdida De Deterioro Del Activo Fijo.....	60
2.6.8. Procedimiento de determinación de deterioro según la NIC 36.....	60
2.6.9. Reverso pérdida de deterioro del activo fijo.....	62
2.7. Análisis General de la NIC 16 y NIC 36.....	62
<b>3. DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE LA GUIA PARA LA CORRECTA DETERMINACION DE DETERIORO DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA PUCE. ....</b>	<b>65</b>
3.1. Situación actual del reconocimiento de deterioro y depreciación de los activos de propiedad planta y equipo.....	65
3.2. Análisis de los resultados obtenidos de los Estados Financieros de la PUCE.....	66
3.3. Interpretación de la información obtenida por entrevistas al personal financiero...	68
3.4. Cálculos para el reconocimiento del deterioro según NIC 36 en las cuentas de Propiedad Planta y Equipo año 2018 y 2019.....	69
3.5. Propuesta de una guía para la determinación de los activos de propiedad planta y equipo que maneja la PUCE.....	74
3.5.1. Descripción del activo de Propiedad Planta y Equipo.....	74

3.5.2.	Seguimiento de reparaciones y mantenimiento del activo PPE.....	75
3.5.3.	Check list para la determinación de indicios del deterioro factores internos.....	77
3.5.4.	Evidencias de deterioro por los informes internos mantenidos por la entidad.....	78
3.5.5.	Lista para la determinación del deterioro en el ambiente externo: Entorno legal, económico, tecnológico.....	79
3.5.6.	Lista de verificación para determinar indicios de deterioro por la disminución del valor del activo.....	80
3.5.7.	Indicios de deterioro por el cambio de uso del activo.....	80
3.5.8.	Evidencia de indicio de deterioro por el cambio del valor del importe en libros o capitalización de los activos netos.....	81
3.5.9.	Indicios de deterioro por la variación de la tasa de interés del mercado.....	82
3.6.	Resultados esperados por la utilización de la guía.....	83
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>85</b>
4.1.	Conclusiones.....	85
4.2.	Recomendaciones.....	86
4.3.	Bibliografía.....	88

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Valor Agregado Bruto de Actividades de la Enseñanza en General.....	9
<b>Tabla 2.</b> Número de Carreras por Tipo de Universidades Vigentes al Segundo Semestre del Año 2019.....	18
<b>Tabla 3.</b> Oferta académica vigente en el país segundo semestre año 2019.....	19
<b>Tabla 4.</b> Oferta Académica por Sede.....	23
<b>Tabla 5.</b> Proyectos Realizados PUCE Quito.....	26
<b>Tabla 6.</b> Autoridades PUCE Matriz.....	28
<b>Tabla 7.</b> Ofertas Académicas PUCE Matriz.....	35
<b>Tabla 8.</b> Lista de NIIF completas.....	40
<b>Tabla 9.</b> Lista de NIIF Pymes.....	42
<b>Tabla 10.</b> Número de años de vida útil de los activos de Propiedad Planta y Equipo.....	44

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Valor Agregado Bruto que aporta la educación respecto al PIB 2007-2017 de las Actividades Características y Conexas.....	9
<b>Figura 2.</b> Valor Agregado Bruto que aporta la educación respecto al PIB 2007-2017 de las Actividades de las Instituciones Públicas y Privadas.....	10
<b>Figura 3.</b> Gasto por Alumno en Enseñanza Superior 2007-2017.....	11
<b>Figura 4.</b> Universidades por Categoría.....	12
<b>Figura 5.</b> Asignación de Presupuesto según Categorización de las IES.....	17
<b>Figura 6.</b> Estudiantes por Sedes.....	22
<b>Figura 7.</b> Administrativos y Docentes por Sedes.....	22
<b>Figura 8.</b> Organigrama Estructural PUCE Matriz.....	27
<b>Figura 9.</b> Servicios PUCE.....	37
<b>Figura 10.</b> Componente de las Normas Internacionales de Información Financiera.....	39
<b>Figura 11.</b> Métodos de Depreciación NIC 16.....	48
<b>Figura 12.</b> Deterioro del Activo.....	50
<b>Figura 13.</b> Fuentes externas de Indicio del Deterioro del Activo Fijo.....	53
<b>Figura 14.</b> Fuentes Internas del Indicio del Deterioro.....	54

<b>Figura 15.</b> Procedimiento de Deterior según la NIC 36.....	56
<b>Figura 16.</b> Indicios de Reverso de pérdida de Deterioro del Activo Fijo.....	57
<b>Figura 17.</b> Cuadro Resumen NIC 16 Y NIC36.....	58
<b>Figura 18.</b> Saldo de los activos de Propiedad Planta y Equipo año 2019.....	62
<b>Figura 19.</b> Movimientos de la cuenta de Propiedad Planta y Equipo respecto al periodo 2018 y 2019.....	63
<b>Figura 20.</b> Porcentajes de gastos deducibles para los activos fijos.....	65
<b>Figura 21.</b> Reconocimiento del deterioro de activos de PPE año 2018.....	66
<b>Figura 22.</b> Registro contable reconocimiento pérdida por deterioro año 2018.....	67
<b>Figura 23.</b> Reconocimiento del deterioro de activos de PPE año 2019.....	68
<b>Figura 24.</b> Registro contable reconocimiento pérdida por deterioro año 2019.....	68
<b>Figura 25.</b> Saldo en libros entidad y saldo en libros deterioro año 2018-2019.....	69
<b>Figura 26.</b> Características de la Propiedad Planta y Equipo.....	71
<b>Figura 27.</b> Plan y ejecución de reparaciones y mantenimiento de PPE.....	72
<b>Figura 28.</b> Informe del problema presentado en los activos de PPE.....	73
<b>Figura 29.</b> Lista para la determinación de indicios de deterioro en la PPE.....	74
<b>Figura 30.</b> Informes internos que mantiene la entidad para determinación del deterioro.....	75
<b>Figura 31.</b> Lista para la determinación de indicios de deterioro informes internos.....	76
<b>Figura 32.</b> Lista para la determinación de indicios de deterioro frente a los factores externos.....	76
<b>Figura 33.</b> Lista para la identificación del deterioro por el cambio de uso del activo.....	77
<b>Figura 34.</b> Check List cambio en el valor del importe en libros o capitalización de los activos netos.....	78
<b>Figura 35.</b> Indicios de deterioro por las variaciones de las tasas de mercado para el cálculo del valor en uso del activo.....	79

## **RESUMEN EJECUTIVO**

La presente investigación tiene como finalidad realizar una guía para la correcta determinación del deterioro de los activos de Propiedad, planta y equipo (PPE) bajo la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 36) la misma que se aplicó en el Ecuador por lo cual, esta investigación se desarrollará en la Universidad Pontificia Católica del Ecuador (PUCE).

En el sector educativo es elemental tener una estructura sostenible en el tiempo, la falta de reconocimiento de deterioro puede causar un cálculo erróneo de depreciación, que puede estar afectado por factores propiamente externos. Estas cuantificaciones permitirán a la entidad, optimizar de mejor manera los recursos y a la toma de decisiones estratégicas que se verán reflejados en futuros resultados económicos.

Dicho estudio se lo realiza bajo una metodología analítica, adicionalmente se ha considerado un estudio de campo de tipo descriptivo, que permitirá encontrar las dificultades de identificación del deterioro de los activos fijos. Se pretende elaborar una guía, la misma que permitirá obtener una valoración real del deterioro de Propiedad Planta y Equipo regida bajo las Normas Internacionales de Contabilidad. Como deducción adicional se espera mejorar cualquier proceso o procedimiento para reconocer apropiadamente el deterioro de los activos fijos que guarden coherencia con la NIC 36.

## **ABSTRACT**

The objective of this research is to develop a guide for the correct determination of the depreciation of Property, Plant and Equipment (PPE) assets under the International Accounting Standard (IAS 36) which was applied to the education sector. Therefore, this research will be developed at the Pontifical Catholic University of Ecuador (PUCE).

In the education sector, it is essential to have a structure that is sustainable over time. The lack of recognition of depreciation may cause an erroneous calculation, which may be affected by external factors. These quantifications will allow the entity to better optimize resources and make strategic decisions that will be reflected in future economic results.

The study is carried out under the analytical method, it has also been considered a descriptive field study that will allow us to find the deficiencies or problems in identifying the deterioration of assets. A guide will be proposed which will allow obtaining a real assessment of the deterioration of rigid PPE under international accounting standards. As a deduction, it is expected to improve any process or procedure to appropriately recognize the impairment of fixed assets that are consistent with IAS 36.

## **1. ANTECEDENTES DEL SECTOR**

### **1.1. La educación superior en el país**

El sistema de educación superior regula el aprendizaje conjuntamente con tres cuerpos: la SENESCYT, el Consejo de Educación Superior CES, y las IES, cada uno de estas instituciones de carácter gubernamental forman un cambio permanente hacia la globalización, los cuales han permitido adquirir de la mejor manera conocimientos y estrategias eficientes que conllevan a una educación de calidad y calidez que a su vez, se ven reflejadas en la vida cotidiana de cada una de las personas que fortalecen el enriquecimiento intelectual acatando soluciones sencillas a problemas complejos que se presentan a lo largo de la vida.

La SENESCYT, se encarga de coordinar las acciones entre dos entidades: las instituciones del sistema de educación superior y la función ejecutiva. Además, desarrolla sus funciones con dos organismos adicionales: Consejo de Educación Superior (CES) y el Consejo de Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior del Ecuador (CACES). Mediante estas tres entidades se garantiza una ejecución al acceso a la educación superior, la misma que identifica diferentes carreras de interés público, así como el ofrecimiento de programas para todos los ciudadanos. (TRAMITES ECUADOR, 2019)

El Consejo de Educación Superior (CES) es un ente que se encarga de coordinar y legalizar todos los documentos universitarios como: títulos de tercer y cuarto nivel a personas de nacionalidad ecuatoriana y extranjeros, certificaciones necesarias para poder ejercer una profesión, con la finalidad de obtener un sistema de educación superior consolidado que permita desarrollar habilidades y actitudes que serán utilizadas en el régimen ecuatoriano. (CES, 2020).

Las IES son el conjunto de centros de educación existentes que ofertan diferentes carreras académicas para la ciudadanía. Está conformada por: universidades, escuelas politécnicas e institutos superiores. (SENESCYT, 2018). A continuación, se presenta una base de datos cuantitativos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en donde se indica los rubros anuales en los cuales el Estado invierte en materia de Educación desde el desarrollo de la enseñanza infantil hasta la educación de carácter superior resultados que se ven reflejados en las fluctuaciones del Producto Interno Bruto (PIB):

**Tabla 1.** Valor Agregado Bruto de Actividades de la Enseñanza en General

INDICADORES NACIONALES	2017 p*	
	Valor (Miles de dólares de 2007)	Participación respecto al PIB (%)
Producto Interno Bruto (PIB)	70.955.691	
Valor Agregado Bruto (VAB) de las actividades características de la enseñanza	3.705.908	5,22%
1. Regulación y Administración	224.286	0,32%
2. Enseñanza de desarrollo infantil (inicial 1)	188.990	0,27%
3. Enseñanza preprimaria (inicial 2 y 1° de básica)	242.273	0,34%
4. Enseñanza primaria (2° y 7 ° de básica)	773.156	1,09%
5. Enseñanza secundaria baja (8° -10° de básica)	476.447	0,67%
6. Enseñanza secundaria alta (1°-3° de bachillerato)	653.698	0,92%
7. Enseñanza superior (técnicos y tecnológicos)	774.330	0,10%
8. Enseñanza superior (tecer y cuarto nivel)	964.563	1,36%
9. Otros tipos de enseñanza	108.165	0,15%

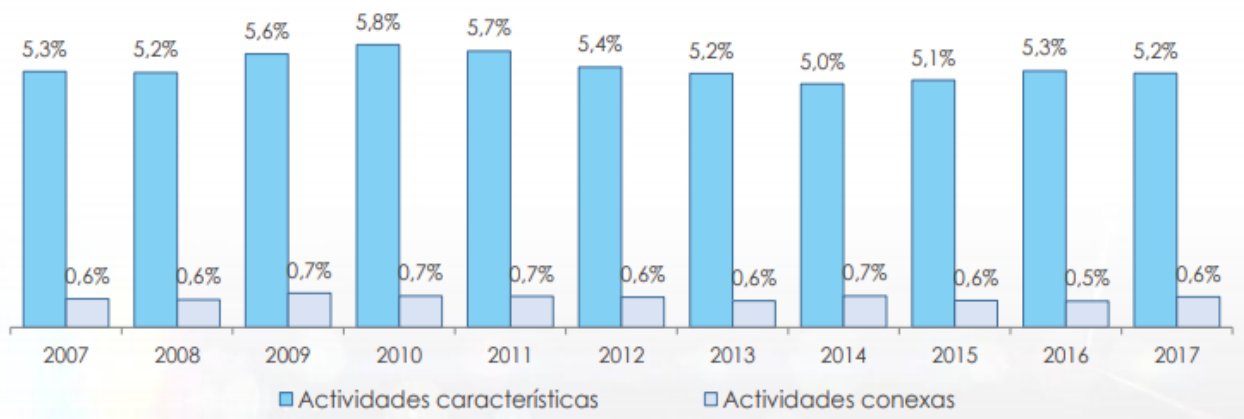
**Fuente:** Cuentas Satélite de los Servicios de Educación INEC

**Elaboración:** Johana Venegas

A partir del análisis de esta tabla se deduce que la educación es uno de los rubros elementales que el Estado ecuatoriano produce constantemente según, la gráfica obtenida del INEC en el año 2017 (último año de análisis estadístico) se ha producido el 5,22% del Valor Agregado Bruto (VAB) es decir, tres millones aproximadamente de los cuales, 964 mil dólares fueron aportados principalmente por la educación superior de tercer y cuarto nivel, seguido de la enseñanza primaria con una producción de 773 mil dólares y como tercer lugar la secundaria alta ( primero a tercero de bachillerato) con 653 mil dólares de aportación al Producto Interno Bruto (PIB) ecuatoriano del año 2017. El PIB en términos corrientes en el año 2017 fue de

104.296 millones de dólares y en términos reales fue de 70.956 millones de dólares equivalente a un 3% más que el año 2016.

En el Ecuador, el sector educativo está comprendido bajo el ejercicio de actividades de dos ámbitos: Las actividades características de enseñanza que se componen de los servicios colectivos (servicios de regulación y administración) y los servicios individuales (primaria, secundaria, superior y capacitaciones destinadas a enseñanza). La segunda rama son las actividades conexas, dicha rama se define como bienes o servicios que apoyan a la primera rama de actividades. Al mismo tiempo, las actividades conexas son las siguientes: fabricación de uniformes, transporte estudiantil, fabricación de artículos de papel, fabricación de muebles y construcción de edificios. En la siguiente tabla se podrá visualizar de manera individual el valor agregado bruto que se ha aportado desde el año 2007 al año 2017 respecto a la participación del PIB con lo cual, las actividades características son las que constantemente aportan en mayor porcentaje que las actividades relacionadas en el sector educativo.



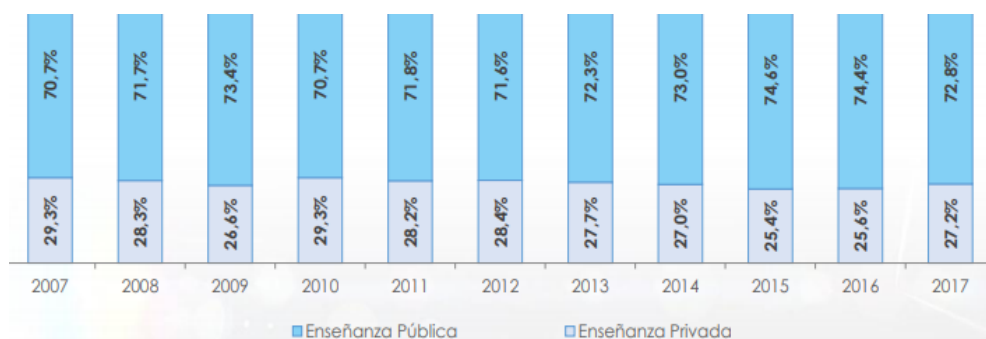
**Figura 1.** Valor Agregado Bruto que aporta la educación respecto al PIB 2007-2017 de las Actividades Características y Conexas

**Fuente:** INEC, CSE 2007-2017; BCE, Cuentas Nacionales 2007-2017

**Elaboración:** INEC

De la misma manera dentro de las actividades características las instituciones se dividen en dos: las instituciones públicas y las instituciones privadas. Estas instituciones son las más demandas dentro de la ciudadanía ecuatoriana debido a que les permite adquirir

conocimientos para la formación profesional. El valor agregado bruto de las instituciones que generó en el PIB en el año 2017 provino principalmente de las instituciones públicas, las mismas generaron en períodos constantes 72 dólares por cada 100 dólares, siendo las más accesibles para la sociedad.

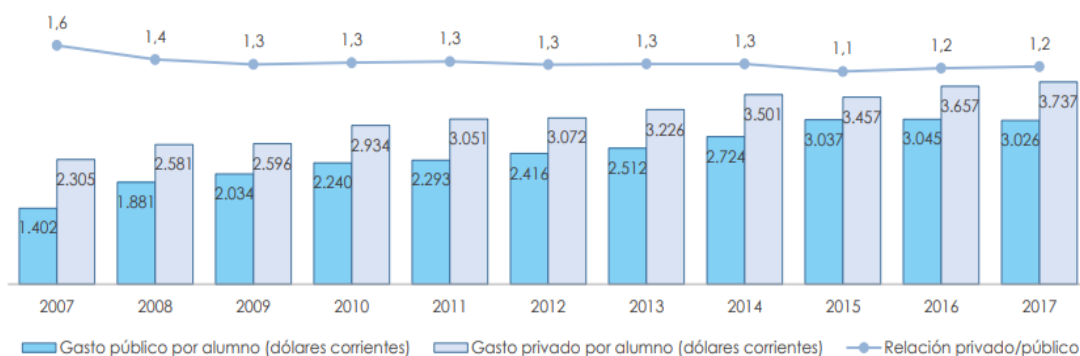


**Figura 2.** Valor Agregado Bruto que aporta la educación respecto al PIB 2007-2017 de las Actividades de las Instituciones Públicas y Privadas

**Fuente:** INEC, CSE 2007-2017

**Elaboración:** INEC

Por otro lado, en el año 2017 el gasto público que produjo la educación superior por estudiante fue más costoso en el sector superior privado que en el sector público, debido a que aproximadamente el gobierno incurre por cada estudiante \$ 3.737 dólares en instituciones superiores privadas y \$ 3.026 dólares en las públicas, es decir, existe un 20% de diferencia entre el gasto que invierte el Estado en la educación privada. La diferencia se da porque el estado ofrece becas a estudiantes que tienen calificaciones o méritos que les permite acceder a una educación privada, en la cual todos los aranceles y costos demandados por la institución es cubierta por el gobierno en consecuencia, acceder a una de estas universidades requiere un gasto mayor. A continuación, se mostrará la gráfica proporcionada por el INEC sobre los gastos que realizó el Estado desde el 2007 hasta el 2017, de manera que en cada año los gastos van aumentando por cada sector público y privado.



**Figura 3.** Gasto por Alumno en Enseñanza Superior 2007-2017

**Fuente:** INEC, CSE 2007-2017; SENESCYT, SIIES 2015-2017

**Elaboración:** INEC

En el año 2020, el presupuesto asignado para la educación superior fue de 876 millones de dólares, del cual el 50% es destinado para la nómina de profesores y administrativos en las universidades públicas. Para las universidades cofinanciadas se recortó el 10.20% del presupuesto fijado. El gasto por alumno del año 2020 en las universidades públicas es de 5.924 dólares. (PRIMICIAS, 2020)

El gasto público que es asignado a las Instituciones de Educación Superior (IES) se los realiza a través de categorías (A, B, C y D) gracias al Consejo de Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior (CEAACES) se posicionan a las universidades por medio de diferentes pruebas que mantendrán dicha categorización por un lapso de cinco años, la mayor parte de los recursos son destinados a las universidades que se encuentran en la categoría A, y a las demás categorías hasta llegar a la D se les destina recursos de forma proporcional, es importante categorizar a las instituciones para saber la excelencia y los estándares de calidad que cada IES maneja para enfatizar el aprendizaje hacia los demás. El siguiente listado detallará las IES que se encuentran en cada categorización asignado por la CEAACES: (PREUNIVERSITARIO NEWTON, 2020)

CATEGORÍA A	UNIVERSIDADES
Universidad de las Fuerzas Armadas	
Escuela Politécnica Nacional	
Escuela Superior Politécnica del Litoral	
Universidad San Francisco de Quito	
CATEGORIA B	UNIVERSIDAD
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo	
Pontificia Universidad Católica del Ecuador	
Universidad Politécnica Estatal del Carchi	
Universidad Casa Grande	

**Figura 4.** Universidades por Categoría  
**Fuente:** Preuniversitario Newton 2020  
**Elaboración:** Johana Venegas 2020

Universidad Católica Santiago de Guayaquil	
Universidad Central del Ecuador	
Universidad de Cuenca	
Universidad del Azuay	 UNIVERSIDAD DEL AZUAY
Universidad Estatal de Milagro	
<b>CATEGORIA C                      UNIVERSIDADES</b>	
Escuela Superior Politécnica Agropecuaria de Manabí	
Universidad de Especialidades Turísticas	
Universidad de las Américas	
Universidad del Pacífico	

**Figura 4.** Universidades por Categoría (Continuación)

**Fuente:** Preuniversitario Newton 2020

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

Universidad de Especialidades Espíritu Santo



Universidad Regional Autónoma de los Andes



Universidad Técnica de Babahoyo



Universidad Técnica de Cotopaxi



Universidad Técnica de Israel



Universidad Estatal del Bolívar



Universidad Internacional del Ecuador



Universidad Laica Vicente Rocafuerte del Ecuador



Universidad Metropolitana



Universidad Nacional de Chimborazo



**Figura 4.** Universidades por Categoría (Continuación)

**Fuente:** Preuniversitario Newton 2020

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

CATEGORIA D	UNIVERSIDADES
Universidad Agraria del Ecuador	
Universidad estatal del sur de Manabi	
Universidad de Guayaquil	
Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabi	
Universidad Estatal Península Santa Elena	
Universidad Particular San Gregorio de Portoviejo	
Universidad Técnica de Manabi	
Universidad Tecnológica ECOTEC	

**Figura 4.** Universidades por Categoría (Continuación)

**Fuente:** Preuniversitario Newton 2020

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

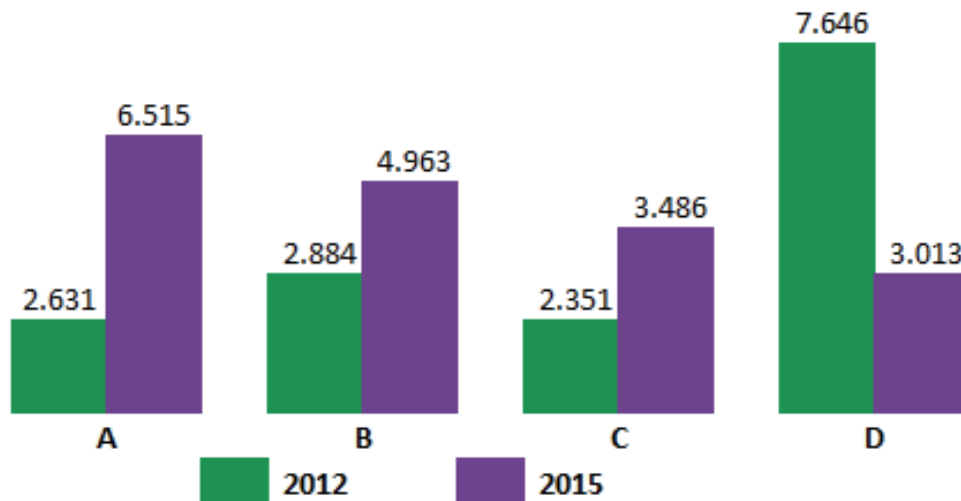


**Figura 4.** Universidades por Categoría (Continuación)

**Fuente:** Preuniversitario Newton 2020

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

Para la asignación del presupuesto de las universidades descritas anteriormente se estipulan mediante las categorizaciones en las que se encuentran. En el siguiente gráfico se podrá observar, los fondos destinados para las diferentes categorías, datos obtenidos en el CES desde el año 2012 hasta el año 2015.



**Figura 5.** Asignación de Presupuesto según Categorización de las IES

**Fuente:** Consejo de Superior (CES)

**Elaboración:** Johana Venegas

A partir del estudio del diagrama se indica el presupuesto asignado a las universidades en los años 2012 y 2015 en donde, la categoría representativa en las IES era la categoría D, sin embargo, se ha considerado que a partir del 2015 las categorías de mayor orden jerárquico deben permanecer con la categoría “A” correspondiente a la clase más alta y la “D” siendo la más baja.

Actualmente, según el Sistema Nacional de Información de Educación Superior (SNIESE) se encuentra registrados 1.876 carreras en estado vigente para la oferta académica de tercer nivel, lo cual también se ha evidenciado un crecimiento de demanda por parte de la población ecuatoriana en obtener un título universitario para poder ejercer las actividades de acuerdo con sus habilidades e interés, que serán aplicados para el crecimiento constante de la economía del país.

**Tabla 2.** Número de Carreras por Tipo de Universidades Vigentes al Segundo Semestre del Año 2019

<b>UNIVERSIDADES Y ESCUELAS POLITÉCNICAS POR TIPOS DE SOSTENIMIENTO</b>	<b># DE CARRERAS</b>	<b>PORCENTAJES</b>
PÚBLICA	860	46%
PARTICULAR AUTOFINANCIADA	443	24%
PARTICULAR COFINANCIADA	573	31%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1876</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Coordinación de la Fuente de la Información – SENESCYT

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

El mayor ofertante de profesiones académicas son las universidades públicas con un 46% de carreras existentes en el país, seguido de las universidades cofinanciadas con un 31% y las universidades auto cofinanciadas con 24%. Se puede concluir que las universidades públicas ofertan mayor grado de carreras que los otros tipos de universidades por sostenimiento, además, los costos y aranceles de una IES pública es mucho más accesible para cualquier persona que desee optar por prepararse profesionalmente, ya que las IES buscan garantizar la accesibilidad a la educación para los ciudadanos del país.

Los campos académicos que el Ecuador ha podido ofertar en las diferentes IES se encuentran en función de las necesidades del entorno y la disponibilidad financiera. La apertura de carreras se ha realizado por medio de la institución CES, que a través de ella se presenta un proyecto de la carrera que se espera ofertar en el sector superior educativo, se aprueba si este proyecto cumple con todas las normas y requisitos que se encuentran en un marco legal vigente. Además, es analizado si contiene información relevante que es estudiada por el Consejo juntamente con el órgano Rector de la Política Pública, quienes lo consideran apto para realizar una apertura y una oportunidad académica en las IES. (EPN, 2019, pág. 41).

A continuación, se presenta las 1.876 carreras vigentes hasta el segundo semestre del año 2019 obtenido por la SENESCYT, en dónde se visualiza todos los campos académicos que ha logrado constituir las IES para poder ofertarlas y aplicarlas en la vida profesional.

**Tabla 3.** Oferta académica vigente en el país segundo semestre año 2019

CAMPO ESPECIFICO DE CONOCIMIENTO	VIGENTES AL 02/07/2019	PORCENTAJE
BIENESTAR	0	0,00%
SERVICIOS DE SEGURIDAD	4	0,21%
IDIOMAS	3	0,16%
PESCA	3	0,16%
MEDIO AMBIENTE	5	0,27%
SERVICIOS DE TRANSPORTE	4	0,21%
SILVICULTURA	7	0,37%
SERVICIOS DE PROTECCIÓN	14	0,75%
HUMANIDADES	8	0,43%
MATEMÁTICAS Y ESTADÍSTICA	21	1,12%
VETERINARIA	22	1,17%
CIENCIAS FÍSICAS	20	1,07%
CIENCIAS BIOLÓGICAS Y AFINES	35	1,87%
ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN	54	2,88%
AGRICULTURA	57	3,04%
DERECHO	68	3,62%
INDUSTRIA Y PRODUCCIÓN	82	4,37%
PERIODISMO E INFORMACIÓN	75	4,00%
TIC	108	5,76%
SERVICIOS PERSONALES	121	6,45%
ARTES	120	6,40%
CIENCIAS SOCIALES Y DEL COMPORTAMIENTO	149	7,94%
INGENIERÍA Y PROFESIONES AFINES	145	7,73%
SALUD	151	8,05%
EDUCACIÓN	245	13,06%
EDUCACIÓN COMERCIAL Y ADMINISTRACIÓN	355	18,92%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1876</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Coordinación General de la Información -SENESCYT

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

Las carreras más ofertadas en el país son: educación comercial y administración que representa el 18.92% de oferta académica, como segundo lugar se encuentra el campo de la educación con el 13.06% y las ciencias sociales del comportamiento con el 7.94%. Las ofertas académicas de menor concentración de demanda son la pesca e idiomas con el 0.16% y los servicios de transporte y seguridad con el 0.21%, sin embargo, son las que más personas trabajan en este sector pero que no cuentan con un título de tercer nivel. Por último, el Estado ecuatoriano en estos últimos años ha logrado garantizar la educación e inclusión social para la ciudadanía a fin de que puedan ejercer una profesión con conocimientos previos que les permite acceder a un título profesional mediante las IES que se han constituido durante la trayectoria de este sector.

## **1.2. Historia PUCE**

La Pontificia Universidad Católica del Ecuador fue la primera institución privada creada el 2 de julio de 1946, fundada por la compañía de Jesús cuyo funcionamiento se dio a partir del decreto 1228 que expidió el Doctor José María Velasco Ibarra. Dicho decreto permitió el funcionamiento de las universidades particulares, inmediatamente el padre Espinosa Pólit fue nombrado rector, quien se encargó de elaborar todos los funcionamientos y recursos financieros de la PUCE. El 26 de septiembre del mismo año, comenzó sus servicios en el sector educativo y empezó el primer semestre académico tan solo con cincuenta y cuatro estudiantes y con una oferta académica: Jurisprudencia. (De Los Ángeles & Tituaña, 2002)

En octubre del año 1949, la PUCE crea su segunda facultad, para ofertar la carrera de economía. En 1953, logra crear la tercera carrera académica: la facultad de Ciencias de la Educación, que fue constituida gracias al presupuesto recibido por parte del Estado con un aporte de cien mil sucres. La PUCE inauguró el campus con estas tres facultades en la avenida doce de octubre el 24 de enero de 1957, el sitio fue donado por Leonor Heredia Bustamante, dicho lugar fue ocupada por oficinas administrativas y diferentes edificios en donde se imparte la educación. Oficialmente en julio de 1954 adquirió el título de Universidad Católica

concedida por la Congregación de Seminarios y Universidades, un año después el presidente José Velasco Ibarra premió a la PUCE con la orden al mérito. (Tobar, Salvador, Jaramillo, Brito, & Alban, 1972)

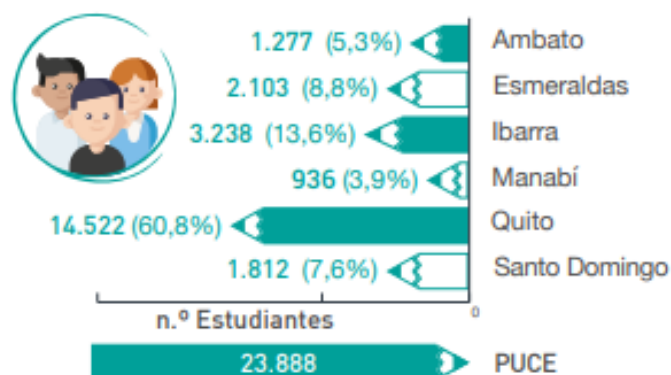
En octubre del año 1961 se crea la cuarta facultad de Ingeniería Civil y en el mismo año se reconoce a Luis Enrique como Rector de la Universidad. En 1963 se logra nombrar al instituto como Pontificia Universidad Católica e inmediatamente se crea 2 carreras académicas, la Escuela de Trabajo Social, y la escuela de Lenguas y Ciencias.

Once años más tarde se crea la Dirección Financiera, la misma que se componía de 5 departamentos: adquisiciones, bodega, suministros, contabilidad y tesorería. Las demás facultades se crearon entre los años 1965 al año 1994 siendo la Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes y la Facultad de Medicina las últimas en formar parte de la oferta académica que ofrece la PUCE.

### *1.2.1. Actualidad PUCE*

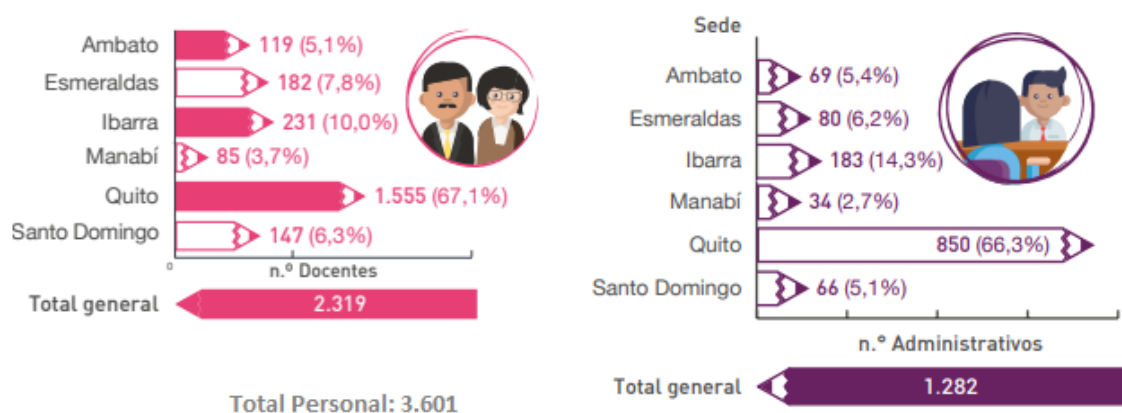
Actualmente, la Facultad de Ciencias Administrativas y Contables cuenta con 3 ofertas académicas adicionales: negocios internacionales, marketing y finanzas, lo cual logró ampliar la gama de carreras educativas en la PUCE, que inmediatamente fue aprobado por el CES.

En el informe de rendición de cuentas de la PUCE año 2019, se menciona que la universidad está compuesta por 6 sedes: Ambato, Esmeraldas, Ibarra, Manabí. Santo Domingo, y Quito, está última es la matriz de todas las mencionadas sedes. Se cuenta con 23.888 estudiantes dividido de la siguiente manera:



**Figura 6.** Estudiantes por Sedes  
 Fuente: Sistema de Información PUCE 2019  
 Elaboración: PUCE 2019

El total de las personas administrativas y docentes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador es de 3.601, de los cuales el 46.49% es de género femenino y el 53.51% pertenece al género masculino. Dicho personal se encuentra repartido de la siguiente manera:



**Figura 7.** Administrativos y Docentes por Sedes  
 Fuente: Sistema de Información PUCE 2019  
 Elaboración: PUCE 2019

La oferta académica que cuenta la PUCE es de 99 carreras en grado y 48 carreras en postgrado, la mayoría de los estudios académicos son ofertados en la sede de Quito, con un número de 43 ofertas en grado y 26 programas en postgrado. La segunda sede con mayores estudios académicos es Esmeraldas, cuenta con 16 carreras en grado y 8 programas en

postgrado. Se ha logrado identificar la sede con menores carreras, la sede de Ambato, con un número de 7 carreras en grado y 3 programas de posgrado. Los datos son obtenidos de la Dirección General de Estudiantes que son presentados a continuación:

**Tabla 4.** Oferta Académica por Sede

<b>Sede</b>	<b>Carreras de Grado</b>	<b>Programas de Posgrado</b>
Ambato	7	3
Esmeraldas	16	8
Ibarra	15	6
Manabi	10	2
Quito	43	26
Santo Domingo	8	3
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>48</b>

**Fuente:** Dirección General Académica

**Elaboración:** PUCE 2019

### 1.3. Misión

Tomado

“La Misión de la Universidad es la constante búsqueda de la verdad, y la promoción de la dignidad humana en todas sus dimensiones, mediante la investigación, la conservación y comunicación del saber, y la vinculación con la sociedad, para el desarrollo sostenible e integral, nacional e internacional.” (PUCE, rendición de cuentas, 2019, pág. 3)

#### **1.4. Visión**

“La Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE) es el referente nacional en formación integral e inclusiva con impacto social. La innovación, agilidad y compromiso identifican su cultura organizacional. Es reconocida internacionalmente por su producción científica y la calidad de sus estudiantes y docentes”. (PUCE, rendición de cuentas, 2019, pág. 3)

#### **1.5. Valores Institucionales**

Los valores institucionales de los cuales están orientados la PUCE para la formación académica de los estudiantes son los siguientes:

- Responsabilidad ante Dios y la sociedad
- Respeto a los derechos fundamentales del ser humano y de la naturaleza
- Equidad y justicia
- Confianza mutua
- Excelencia académica
- Transparencia

(PUCE, rendición de cuentas, 2019, pág. 3)

## **1.6. PUCE matriz quito**

La Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE), a lo largo de sus 74 años de trayectoria se ha posicionado como un referente en la vida académica de la población ecuatoriana, la misma que ha hecho énfasis en sus valores, compromiso y dedicación diaria durante todo este tiempo.

La PUCE-Quito se encuentra ubicada en la Av. 12 de octubre 1076 y Roca, cuenta con 11 facultades y con 43 carreras académicas de grado. La institución tiene aproximadamente 14.522 estudiantes, 1.555 docentes y 850 administrativos en la sede principal. A lo largo de su trayectoria institucional se ha hecho acreedora de reconocimientos impartidos por la SENESCYT como: mejor proyecto de investigación de grado y posgrado, sumado con el mejor plan de vinculación con la sociedad.

La adquisición de estos reconocimientos ha sido posible ya que la comunidad educativa está plenamente comprometida con el modelo educativo que maneja la PUCE, como universidad que propone una alternativa diferente en la educación superior. Sin embargo, debido a los cambios que se han suscitado dentro del personal administrativo y docente, los estudiantes responden con total apoyo y aceptación a la visión de ser referentes en el campo de la educación con transcendencia e importancia social.

A continuación, se presenta algunos de los proyectos de vinculación que ha logrado desarrollar la PUCE-Quito en materia de cuidado ambiental en los diversos campos científicos en mejora del ecosistema y todos los constituyentes de flora y fauna que estos representan.

**Tabla 5.** Proyectos Realizados PUCE Quito

<b>Código del Proyecto</b>	<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Sede</b>
PSC-2019-PQ-099	OPSA 2019	Quito
PSC-2019-PQ-090	YAKU 2019	Quito
PSC-2019-PQ-087	Transversalización de ODS	Quito
PSC-2019-PQ-084	Testimonios de la montaña	Quito
PSC-2019-PQ-080	San Pedro del Valle	Quito
PSC-2019-PQ-071	PUCE Viva 2019	Quito
PSC-2019-PQ-067	Propuesta de reducción de conflictos gente Fauna en el Tablón- Artesana	Quito
PSC-2019-PQ-063	Programa para la conservación de murciélagos 2019	Quito
PSC-2019-PQ-057	Microbiología 2018	Quito
PSC-2019-PQ-030	Educación ambiental	Quito
PSC-2019-PQ-001	A desalambrar	Quito

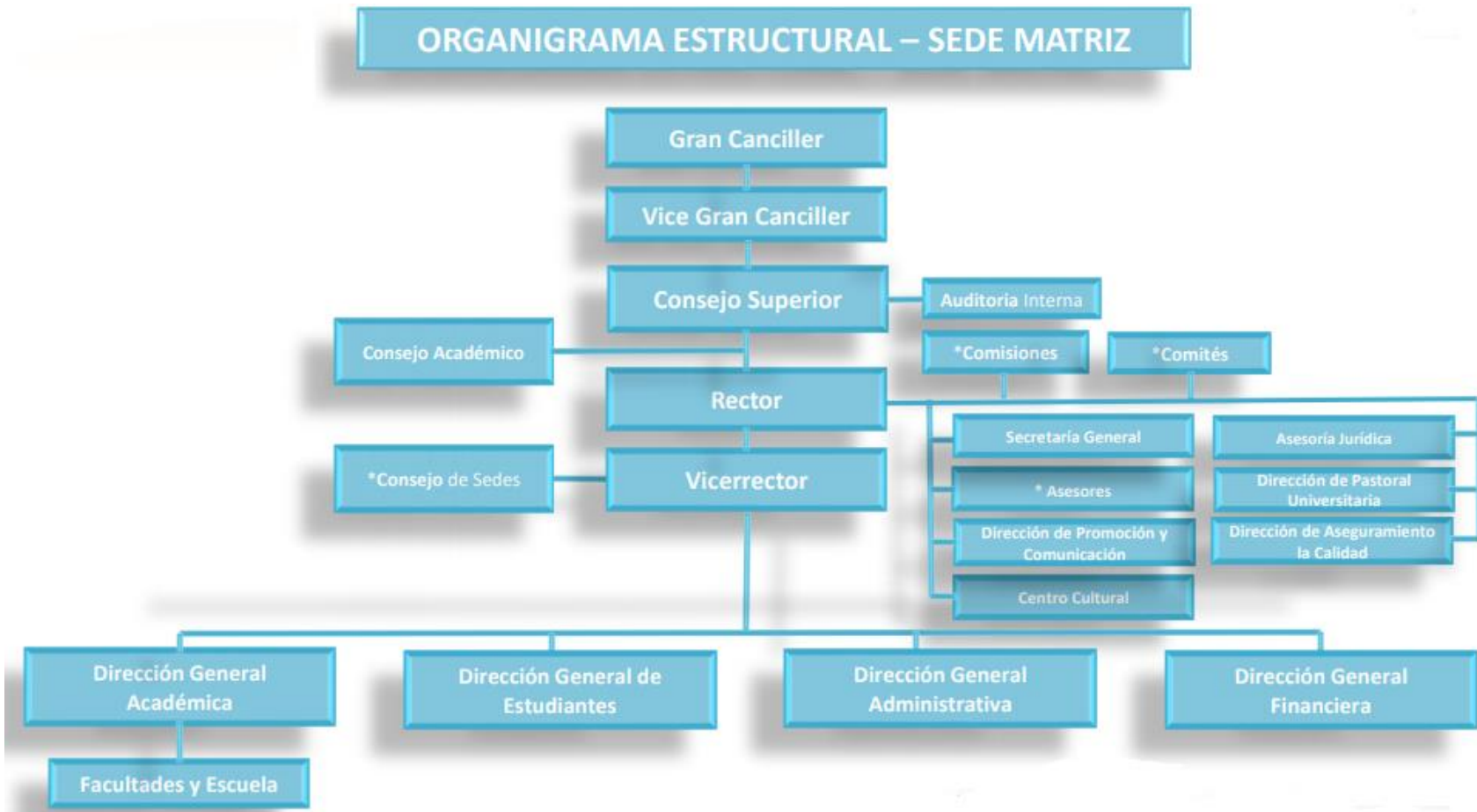
**Fuente:** PUCE, Rendición de cuentas, 2019

**Elaboración:** PUCE 2019

La PUCE mantiene 21 proyectos relacionados al componente ambiental, de los cuales 11 proyectos son representados por la sede Quito. La finalidad de los proyectos es representar los conceptos descritos en la carta encíclica “Laudato Si” elaborada por el Papa Francisco que hace énfasis en: la pérdida de la biodiversidad, los recursos limitados, endeudamiento ecológico y los cambios drásticos del ambiente.

### **1.7. Estructura Organizacional**

La estructura organizacional de la PUCE matriz Quito está distribuida de la siguiente manera:



**Figura 8.** Organigrama Estructural PUCE Matriz  
**Fuente:** PUCE 2017  
**Elaboración:** PUCE

## 1.8. Autoridades PUCE

A continuación, se presenta la cúpula de autoridades universitarias, la misma que está integrada por los siguientes miembros:

**Tabla 6.** Autoridades PUCE Matriz

<b>MIEMBROS</b>	<b>AUTORIDAD</b>
Excelentísimo Monseñor Fausto Trávez	Gran Canciller
Máster Gustavo Andrés Calderón Schmidt	Vice Gran Canciller
Doctor Fernando Ponce León, SJ	Rector
Doctor Fernando Barredo Heinert	Viceretor
Máster Fabiola Jarrin Jaramillo	Directora General Académica
Máster Javier España Mera	Director General Administrativo – Financiero
Máster Lorena Araujo	Directora General de Estudiantes
Doctor Santiago Jaramillo Herdoiza	Secretario General

**Fuente:** PUCE Plan estratégico de Desarrollo Institucional 2019-2020

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

Las funciones que desempeñan cada miembro de la PUCE se rigen a las actividades que necesita cumplir la institución en su formación ignaciana. Cada funcionario cumple un rol importante y distintivo dentro la comunidad educativa, en función del correcto y óptimo funcionamiento en los diferentes departamentos de los cuales está integrado el personal administrativo, las cuales serán mencionadas a continuación:

## **GRAN CANCELLER**

- Asegurar los principios y objetivos que mantiene la visión de la PUCE.
- Dar a conocer el informe del periodo de fin de año de la PUCE al Consejo de Educación Superior o al organismo estatal competente.
- Auspiciar y fomentar el desenvolvimiento de la institución
- Realizar los trámites necesarios en la santa sede de la designación del rector, y posicionar su cargo.
- Aprobar el cargo del Vicerrector realizado por el Vice Gran Canciller y posicionar su cargo.
- Realizar la declaración de expedito del cargo del rector.

(PUCE, reglamento PUCE, Artículo 12, 2019)

## **VICE-GRAN CANCELLER**

Las funciones del Vice Gran Canciller son: (PUCE, reglamento PUCE, Artículo 13, 2019)

- Asegurar los principios y propósitos específicos que mantiene la PUCE.

- Proponer a la Santa Sede, el nombramiento del rector de la institución por medio del Gran Canciller.
- Designar al Vicerrector y exponer el nombramiento al Gran Canciller.
- Realizar la declaración de expedito el cargo de Vicerrector y proceder a una nueva designación.

## **RECTOR**

Según el artículo 20 del Estatuto de la PUCE, el rector realizará las siguientes funciones: (PUCE, reglamento PUCE, Artículo 20, 2019)

- Acatar la Constitución de la República, las disposiciones legales vigentes, las normativas de la PUCE y las decisiones del Consejo Superior y Académico, además de emitir la normativa procedimental interna.
- Realizar planes, estrategias que sean acorde con las políticas del Consejo Superior y estén contempladas en los principios de la Universidad.
- Realizar actos necesarios para un buen funcionamiento del gobierno de la PUCE.

- Citar y dirigir el Consejo Superior y Académico, para someter a su deliberación los argumentos que se decida adecuado para el buen funcionamiento de la Universidad.
- Exponer al Consejo Académico un grupo de candidatos para las carreras académicas, con previa consulta a la facultad que lo solicite que se establece en el Reglamento General de Facultades.
- Contratar al personal de la Sede Matriz, con los trámites legales y realizar una relación laboral terminada según la ley.
- Designar a los prorectores de las sedes, con una consulta anterior a los obispos y consejos de directores.
- Otorgar licencias al personal de la institución por más de 8 días
- Exponer al Consejo Superior, Académico y al CES o cualquier otro organismo estatal competente su informe anual de actividades
- Citar a la comunidad universitaria a sufragio para consultar sobre asuntos importantes que sean relacionados a la Universidad.

## **VICERRECTOR**

Las funciones que desempeña el vicerrector dentro de la Universidad se describen en el artículo 26 del estatuto de la PUCE: (PUCE, reglamento PUCE, Artículo 26, 2019)

- Sustituir al Rector en caso de ausencia.
- Organizar el trato de todas las sedes con el gobierno de la Universidad.
- Desempeñar las competencias que asigne el Rector.

### **DIRECCIÓN GENERAL ACADÉMICA**

Según el reglamento general del personal académica artículo 14 son funciones de la dirección las siguientes:

- Realizar actividades en las áreas de investigación, docencia, extensión y gestión académica con concordancia a los principios y objetivos de la Universidad.
- Asistir con dichas actividades en el aprendizaje de los estudiantes y en la comunidad universitaria asegurando una calidad de vida más digna.
- Realizar materiales para colaborar en el avance de la ciencia y en el desenvolvimiento de la cultura y su propio desarrollo científico.

## **DIRECCIÓN GENERAL FINANCIERA**

La Dirección General Financiera se encarga de:

- Planificar, ejecutar y controlar el sistema financiero de la PUCE.
- Ejecutar mejoras y análisis financieros para optimizar el servicio financiero de la institución.
- Disponer los valores de los derechos, aranceles de estudio de todos los periódicos académicos.
- Coordinar y dar soporte a las actividades de las demás unidades que dependan de la dirección financiera.

## **DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIANTES**

- Asegurar los principios y objetivos de la comunidad universitaria orientados a la educación ignaciana.
- Tramitar los requisitos necesarios para asegurar los derechos de los estudiantes en la PUCE.
- Asistir en las actividades de las demás unidades que impliquen sus funciones.

## **SECRETARÍA GENERAL**

- Asistir a las diferentes unidades en los trámites, procedimientos relacionados con la gestión orientados a los objetivos específicos de la Universidad.
- Proyectar y preparar las consultas de las unidades que lo requirieran.
- Atender consultas relacionadas a las gestiones de la Universidad.
- Dar apoyo en las actividades que las demás funciones lo necesiten.

### **1.9. Oferta académica PUCE matriz**

La oferta académica de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador está orientada a la preparación profesional y necesidades que requieren cubrir el país con el propósito de formar funcionarios capaces de resolver problemas ante cualquier índole de situación. Dicha oferta está compuesta por planes de estudios, programas y asignaturas que cada IES está dispuesta a transmitir a los estudiantes que acceden al programa académico. A continuación, se presentará la oferta académica que la PUCE- Quito ofrece:

**Tabla 7.** Ofertas Académicas PUCE Matriz

Facultad	Carrera	Título que otorga	Modalidad	Oferta Anual / Semestral	Periodos Académicos Ordinarios
Arquitectura, Diseño y Artes	Diseño de Productos	Licenciado/a en Diseño de Productos	Presencial	Semestral	8
	Artes Visuales	Licenciado/a en Artes Visuales	Presencial	Semestral	8
	Diseño Gráfico	Licenciado/a en Diseño Gráfico	Presencial	Semestral	8
	Arquitectura	Arquitecto/Arquitecta	Presencial	Semestral	10
Ciencias Administrativas y Contables	Administración de Empresas	Licenciado/a en Administración de Empresas	Presencial	Semestral	8
	Contabilidad y Auditoría	Licenciado/a en Contabilidad y Auditoría	Presencial	Semestral	8
	Finanzas	Licenciado/a en Finanzas	Presencial	Semestral	8
	Mercadotecnia	Licenciado/a en Mercadotecnia	Presencial	Semestral	8
	Negocios Internacionales	Licenciado/a en Negocios Internacionales	Presencial	Semestral	8
Ciencias de la Educación	Educación Inicial	Licenciado/a en Ciencias de la Educación Inicial	Presencial	Anual	8
	Educación Básica - Semipresencial	Licenciado/a en Ciencias de la Educación Básica	Semipresencial	Semestral	8
	Educación Inicial - Semipresencial	Licenciado/a en Ciencias de la Educación Inicial	Semipresencial	Semestral	8
	Pedagogía Musical - Semipresencial	Licenciado/a en Pedagogía Musical	Semipresencial	Semestral	8
Ciencias Exactas y Naturales	Biología	Biólogo/a	Presencial	Anual	8
	Microbiología	Licenciado/a en Microbiología	Presencial	Anual	8
	Química	Químico/a	Presencial	Anual	8
Eclesiástica de Ciencias Filosófico-Teológicas	Filosofía	Licenciado/a en Filosofía	Presencial	Anual	8
	Teología	Licenciado/a en Teología	Presencial	Anual	8
Ciencias Humanas	Antropología	Licenciado/a en Antropología	Presencial	Anual	8
	Arqueología	Licenciado/a en Arqueología	Presencial	Anual	8
	Ciencias Políticas	Licenciado/a en Ciencias Políticas	Presencial	Anual	8
	Geografía y Territorio	Licenciado/a en Geografía y Territorio	Presencial	Anual	8
	Gestión Social y Desarrollo	Licenciado/a Gestión Social y Desarrollo	Presencial	Anual	8
	Historia	Licenciado/a en Historia	Presencial	Anual	8
	Hospitalidad y Hotelería	Licenciado/a en Hospitalidad y Hotelería	Presencial	Anual	8

**Fuente:** Oferta Académica Carrera de Grado 2020 (Continuación)

**Elaboración:** PUCE 2020

**Tabla 7.** Ofertas Académicas PUCE Matriz (Continuación)

	Relaciones Internacionales	Licenciada/o en Relaciones Internacionales	Presencial	Anual	8
	Sociología	Licenciado/a en Sociología	Presencial	Anual	8
	Turismo	Licenciado/a en Turismo	Presencial	Anual	8
<b>Comunicación, Lingüística y Literatura</b>	Comunicación	Licenciado(a) en Comunicación	Presencial	Anual	8
	Lingüística	Licenciado (a) en Lingüística	Presencial	Anual	8
<b>Economía</b>	Economía	Economista	Presencial	Semestral	8
<b>Enfermería</b>	Enfermería	Licenciado/a en Enfermería	Presencial	Semestral	9
	Nutrición y Dietética	Licenciado/a en Nutrición y Dietética	Presencial	Semestral	9
	Fisioterapia	Licenciado/a en Fisioterapia	Presencial	Semestral	9
<b>Ingeniería</b>	Ingeniería Civil	Ingeniero/a Civil	Presencial	Semestral	9
	Tecnologías de la Información	Ingeniero/a en Tecnologías de la información	Presencial	Semestral	8
	Sistemas de Información	Ingeniero/a en Sistemas de Información	Presencial	Semestral	8
<b>Psicología</b>	Psicología Clínica	Licenciado/a en Psicología clínica	Presencial	Semestral	8
	Psicología	Licenciado/a en Psicología	Presencial	Semestral	8
<b>Medicina</b>	Medicina	Médico/a General	Presencial	Semestral	10 + 2 Internado
	Laboratorio Clínico	Licenciado/a en Laboratorio Clínico	Presencial	Anual	9
<b>Jurisprudencia</b>	Derecho	Abogado/a	Presencial	Semestral	9

**Fuente:** Oferta Académica Carrera de Grado 2020 (Continuación)

**Elaboración:** PUCE 2020

### 1.10. Servicios PUCE

Los servicios que ofrece la PUCE está destinado a la comunidad universitaria, los docentes y administrativos, con el propósito de fortalecer el aprendizaje, conocimiento o indagar temas de investigación orientados a la preparación y excelencia del profesional académico. La PUCE ha logrado fortalecer sus servicios con plataformas virtuales, consultorías, y demás unidades vinculadas a la educación continua. Los servicios que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador son las siguientes:

ORIENTADO A	SERVICIO
Estudiantes, Docentes, y Administrativos	Biblioteca General
	Centro de Publicaciones
	Consultorios Filosóficos
	Hemeroteca Física y Virtual
	Biblioteca Virtual
	Red Inalámbrica Wi-fi
	Pastoral Universitaria
	Laboratorios
	Talleres
	Parqueaderos
	Seguro de Accidentes
	Servicios Bancarios
	Centro de Producción Audiovisual
	Correo Electrónico
	Estadio, Coliseo
	Gimnasio, Aeróbicos
	Fisioterapia y Rehabilitación
	Centro Médico
	Restaurantes y Cafeterías
	Estudiantes
Estación Científica Yasuní	
Aulas de Cómputo y Préstamos de Portátiles	
Kioscos para Servicio Informático de Impresión	
La Comunidad Universitaria	Bolsa de Empleos y Pasantías
	Servicios FEUCE
	Centro de Producción Audiovisual
	Centro de Derechos Humanos PUCE
	Centro de Mediación
	Consultorios Jurídicos Gratuitos
	Centro de Psicología Aplicada
	Centro de Asesoría y Servicios Educativos
	Centro de Estimulación Temprana
Centro Cultural	
Museo Jacinto Jijón y Caamaño	

**Figura 9.** Servicios PUCE

**Fuente:** Dirección General Académica y Administrativa

**Elaborado:** Johana Venegas 2020

## 2. FUNDAMENTOS TEÓRICOS

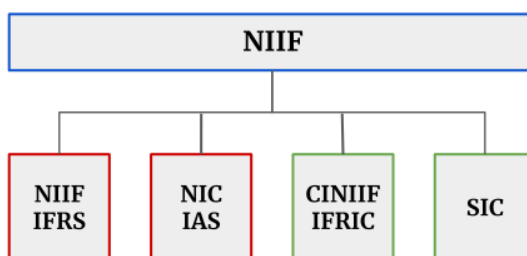
### 2.1. Contabilidad Financiera

La contabilidad financiera se define como un sistema contable que permite clasificar y registrar las operaciones de un ente económico, con la finalidad de mantener una presentación correcta de la información y de los estados financieros de una empresa a usuarios externos e internos como: accionistas, clientes, proveedores, entidades financieras y públicas, sobre los cambios y movimientos que se han realizado en un determinado periodo económico de la entidad. (Nuño, 2018). Nace en Italia como profesión formal en el periodo del renacimiento. En 1494 Luca Pacioli publicó el primer libro de contabilidad denominado “Summa”, en donde se detalla los procedimientos, técnicas y los diferentes métodos que permiten obtener la partida doble, por esta razón, el autor fue considerado como el Padre de la Contabilidad. (Beach, 2017).

En el año 1930, Estados Unidos decide crear un comité de Principios de Contabilidad con el propósito de homogeneizar el proceso contable de la información financiera, es por esta razón que se crea los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) (Rodríguez, 2015). Sin embargo, a partir del año 1973 aparecen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) conformadas por el Comité Internacional de Estándares de Contabilidad (IASB) que tienen la finalidad de homogeneizar la presentación de la información financiera de las empresas. En la actualidad, gran parte de las empresas elegir utilizar las Normas Internacionales de Contabilidad, ya que permiten reflejar las operaciones económicas y presentar una imagen fiel financiera del negocio.

## 2.2. Normas Internacionales de Contabilidad

Las disposiciones o estatutos de información financiera son un conjunto de leyes, perceptos o normativas que son emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) cuyo objetivo es preparar y emitir información financiera-contable. Estas normas nacen para estandarizar información que se presentan en los diferentes estados financieros. Las Normas Internacionales de Información Financiera engloban a las siguientes normas contables: NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), sus interpretaciones que son conocidas como SIC (Comité de Contabilidad) y la vez de las interpretaciones de las NIIF denominadas IFRIC (Comité de Normas Internacionales de Información Financiera) que complementan las guías para el uso de presentación de informes contables. (PORTAL NIC-NIIF, s.f.)



**Figura 10.** Componente de las Normas Internacionales de Información Financiera

**Fuente:** INFONIIF 2018

**Elaboración:** INFONIIF

Para poder mantener las leyes internas de cada país y no incumplir con las leyes contables de cada uno de ellos, se estipulan las NIC's, que son normas Internacionales de Contabilidad creadas en 1973 para poder presentar los Estados Financieros según los estándares que se acoge cada país, y facilitar lineamientos de comprensión para los usuarios externos. Estas normas con el paso del tiempo han evolucionado, debido a la globalización y los diferentes cambios que se han presentado y modificado por el Comité de Contabilidad, además que las empresas buscan nuevos cambios que favorezcan a la línea de negocio y mercado en las que operan.

### 2.3. Inventario de NIIF completas y NIIF pymes

A continuación, se presenta la lista de NIIF completas y NIIF pymes proporcionados por ESTRELLA & APOLO consultores S.A, estas normas son utilizados generalmente por empresas que deben presentar públicamente información financiera a terceros sobre las operaciones y transacciones que han realizado en el periodo de su funcionalidad de la entidad.

**Tabla 8.** Lista de NIIF completas

NIC (IAS)			Fecha de vigencia
1	NIC 1	Presentación de Estados Financieros	Vigente
2	NIC 2	Inventarios	Vigente
3	NIC 7	Estados de Flujo de Efectivo	Vigente
4	NIC 8	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	Vigente
5	NIC 10	Hechos Ocurridos Después del periodo sobre el que se informa	Vigente
6	NIC 11	Reemplazada por la NIIF 15	
7	NIC 12	Impuesto a las Ganancias	Vigente
8	NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo	Vigente
9	NIC 17	Reemplazada por la NIIF 16	
10	NIC 18	Reemplazada por la NIIF 15	
11	NIC 19	Beneficios a los Empleados	Vigente
12	NIC 20	Contabilización de las Subvenciones del Gobierno y divulgación de Ayudas Gubernamentales	Vigente
13	NIC 21	Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de divisas	Vigente
14	NIC 23	Costos por Préstamos	Vigente
15	NIC 24	Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas	Vigente
16	NIC 26	Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro	Vigente
17	NIC 27	Estados Financieros Separados	Vigente
18	NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Vigente
19	NIC 29	Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias	Vigente
20	NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación	Vigente
21	NIC 33	Ganancias por acción	Vigente
22	NIC 34	Información Financiera Intermedia	Vigente
23	NIC 36	Deterioro de Activo	Vigente
24	NIC 37	Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes	Vigente
25	NIC 38	Activos Intangibles	Vigente
26	NIC 39	Reemplazada por la NIIF 9	
27	NIC 40	Propiedades de Inversión	Vigente
28	NIC 41	Agricultura	Vigente

**Fuente:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Elaboración:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Tabla 8.** Lista de NIIF completas (Continuación)

<i>NIIF (IFRS)</i>			<i>Fecha de vigencia</i>
1	NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Vigente
2	NIIF 2	Pagos basados en Acciones	Vigente
3	NIIF 3	Combinaciones de Negocios	Vigente
4	NIIF 4	Contratos de Seguro	Vigente
5	NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades	Vigente
6	NIIF 6	Exploración y evaluación de recursos minerales	Vigente
7	NIIF 7	Instrumentos Financieros : Información a revelar	Vigente
8	NIIF 8	Segmentos de Operación	Vigente
9	NIIF 9	Instrumentos Financieros	Vigente (**)
10	NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Vigente
11	NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	Vigente
12	NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	Vigente
13	NIIF 13	Medición del Valor Razonable	Vigente
14	NIIF 14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	Vigente
15	NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	Vigente
16	NIIF 16	Arrendamientos	Vigente (**)
17	NIIF 17	Contratos de Seguro	Desde 01 de enero 2021
1	NIIF PyMES	NIIF para PYMES (SMEs)	Vigente 1-1-2017

<i>INIIF (IFRIC)</i>			<i>Fecha de vigencia</i>
1	IFRIC 1	Cambios en el desmantelamiento, la restauración y pasivos similares existentes	Vigente
2	IFRIC 2	Aportaciones de socios de entidades cooperativas e Instrumentos similares	Vigente
3	IFRIC 4	Reemplazada por la NIIF 16	
4	IFRIC 5	Derechos a intereses derivaos de los fondos de desmantelamiento, restauración y rehabilitación ambiental.	Vigente
5	IFRIC 6	Pasivos derivados de la participación en un mercado específico de equipos eléctricos y electrónicos.	Vigente
6	IFRIC 7	Aplicación de la reexpresión según las NIC 29 Información financiera en economías hiperinflacionarias	Vigente
7	IFRIC 9	Reemplaza por la NIIF 9	
8	IFRIC 10	Estados Financieros intermedios y deterioro de valor	Vigente
9	IFRIC 12	Arreglos de concesión de servicios	Vigente
10	IFRIC 13	Reemplazado por la NIIF 15	

**Fuente:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Elaboración:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Tabla 8.** Lista de NIIF completas (Continuación)

11	IFRIC 14	IAS 19: Límite sobre un activo para beneficios definidos, requisitos mínimos de financiamiento y su interacción.	Vigente
12	IFRIC 15	Reemplazada por la NIIF 15	
13	IFRIC 16	Coberturas de una inversión neta en una operación en el extranjero	Vigente
14	IFRIC 17	Distribuciones de activos no monetarios a los propietarios	Vigente
15	IFRIC 18	Reemplazada por la NIIF 15	
16	IFRIC 19	Cancelación de Pasivos Financieros con instrumento de patrimonio	Vigente
17	IFRIC 20	Costo de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	Vigente
18	IFRIC 21	Gravámenes	Vigente
19	IFRIC 22	Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Vigente
20	IFRIC 23	La incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Vigente

<i>SIC</i>			Fecha de vigencia
1	SIC 7	Introducción del euro	Vigente
2	SIC 10	Asistencia del gobierno. Sin relación específicas con actividades operativas	Vigente
3	SIC 15	Reemplazada por la NIIF 16	
4	SIC 25	Impuestos a la utilidad. Cambios en la situación fiscal de la empresa o de sus accionistas.	Vigente
5	SIC 27	Reemplazada por la NIIF 16	
6	SIC 29	Acuerdos de concesión de servicios: divulgaciones	Vigente
7	SIC 31	Reemplazada por la NIIF 15	
8	SIC 32	Activos inmateriales. Costos de sitios web.	Vigente

**Fuente:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Elaboración:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Tabla 9.** Lista de NIIF Pymes

<i>No</i>	<i>SECCION NIIF PARA PYMES</i>	Vigente / No vigente
1	Pequeñas y Medianas Entidades	Vigente 1-1-2017
2	Conceptos y Principios Fundamentales	Vigente 1-1-2017
3	Presentación de Estados Financieros	Vigente 1-1-2017
4	Estado de Situación Financiera	Vigente 1-1-2017
5	Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados	Vigente 1-1-2017
6	Estado de Cambios en el Patrimonio y ERGA (Ganancias Acumuladas)	Vigente 1-1-2017

**Fuente:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Elaboración:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Tabla 9.** Lista de NIIF Pymes (Continuación)

7	Estado de Flujo de Efectivo	Vigente 1-1-2017
8	Notas a los Estados Financieros	Vigente 1-1-2017
9	Estados Financieros Consolidados y Separados	Vigente 1-1-2017
10	Políticas Contables, Estimaciones y Errores	Vigente 1-1-2017
11	Instrumentos Financieros Básicos	Vigente 1-1-2017
12	Otros temas relacionados con los Instrumentos Financieros	Vigente 1-1-2017
13	Inventarios	Vigente 1-1-2017
14	Inversiones en Asociadas	Vigente 1-1-2017
15	Inversiones en Negocios Conjuntos	Vigente 1-1-2017
16	Propiedades de Inversión	Vigente 1-1-2017
17	Propiedades, Planta y Equipo	Vigente 1-1-2017
18	Activos intangibles Distintos de la Plusvalía	Vigente 1-1-2017
19	Combinación de Negocio y Plusvalía	Vigente 1-1-2017
20	Arrendamientos	Vigente 1-1-2017
21	Provisiones y Contingencias	Vigente 1-1-2017
22	Pasivos y Patrimonio	Vigente 1-1-2017
23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Vigente 1-1-2017
24	Subvenciones del Gobierno	Vigente 1-1-2017
25	Costos por Préstamos	Vigente 1-1-2017
26	Pagos basados en acciones	Vigente 1-1-2017
27	Deterioro del valor de los activos	Vigente 1-1-2017
28	Beneficios a los Empleados	Vigente 1-1-2017
29	Impuesto a las Ganancias	Vigente 1-1-2017
30	Conversión de la Moneda Extranjera	Vigente 1-1-2017
31	Hiperinflación	Vigente 1-1-2017
32	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	Vigente 1-1-2017
33	Informaciones a revelar sobre Partes Relacionadas	Vigente 1-1-2017
34	Actividades Especiales (Agrocultivo e Industrias Extractivas)	Vigente 1-1-2017
35	Transición a la NIIF para PYMES	Vigente 1-1-2017

**Fuente:** Estrella & Apolo Consultores S.A

**Elaboración:** Estrella & Apolo Consultores S.A

#### **2.4. Beneficios de las Normas Internacionales de Contabilidad**

La vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad ha permitido la gestión sencilla de las operaciones del ente económico, posibilita un análisis simple frente al mercado global y elimina las implicaciones de entender la contabilidad de diferentes países, debido que se

estandarizan la información financiera y se maneja con mejor comprensión el mundo de los negocios. A continuación, se presentan varios beneficios que ofrecen las NIC's:

Permiten la atracción de inversionistas con la capacidad de comparar los informes financieros bajo los estándares ejecutados por el Comité de las Normas Internacionales de Contabilidad, esto permite fusiones entre empresas extranjeras y logra la fiabilidad de la información conjunta, que fomenta oportunidades en mercados extranjeros. (Ingram, 2018)

Posibilita la introducción de empresas multinacionales en cualquier parte del mundo, ya que estas empresas aplican las NIC's para evitar cualquier tipo de confusión y aumentar la eficiencia de sus operaciones. Además, pueden realizar procesos de transferencias del personal en distintos lugares, porque tienen conocimientos generales sobre las cuentas y operaciones que manejan sin la necesidad de manifestar complejidades en la presentación de información financiera. (Ingram, 2018)

Las NIC's ofrece oportunidades de comercio internacional porque crean una actividad nueva de consultas de contabilidad universal, y crea oportunidades para los empresarios de cualquier circunscripción. (Ingram, 2018)

## **2.5. NIC 16 Propiedad Planta y Equipo**

La normativa NIC 16 determina los bienes que son considerados como propiedad planta y equipo, dichos bienes se definen como aquellos que se pueden palpar y poseen características específicas. Según la NIC 16 los activos pertenecientes a PPE “son aquellos que son utilizados para fines administrativos o en la producción de bienes y servicios.” (International Accounting Standards Board NIC 16, pág. 1)

### *2.5.1. Objetivo de la NIC 16 Propiedad Planta y Equipo*

El objetivo de la NIC 16 es establecer el correcto reconocimiento, procedimiento y tratamiento contable de las cuentas de Propiedad Planta y Equipo, así como la información sobre los cambios que se ha producido en dichos activos. Además, la normativa permite conocer el cálculo correcto por presentación de depreciación en los activos de Propiedad Planta y Equipo. (pág. 1)

### *2.5.2. Excepciones de la NIC 16*

Esta norma no será aplicable en los siguientes activos:

- Los activos considerados para la venta de acuerdo con la NIIF 5 “Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuada” (pág. 1)
- Los activos biológicos que se relacionan con las actividades agrícolas de acuerdo con la NIC 14 Agricultura.
- Los activos para la actividad de exploración y evaluación minera. (pág. 1)
- “Los derechos mineros y reservas minerales y recursos no renovables similares” (pág. 1)

### *2.5.3. Reconocimiento de los activos de Propiedad Planta y Equipo*

Según la NIC 36 el reconocimiento de la Propiedad Planta y Equipo se produce cuando:

- Se obtenga un beneficio económico que proviene de los mismos activos
- El costo se mide con “suficiente fiabilidad”. (pág. 2)

La entidad reconocerá de forma inicial todos los costos del activo tangible en el momento en el que se incurren en ello, los costos de adquisición y todos los costos que se incurren en la compra o fabricación del activo. Además, la entidad reconocerá posteriormente aquellos costos que se utilizan para adicionar, reemplazar parte del elemento del activo siempre y cuando se siga obteniendo un beneficio económico del activo. (pág. 3)

La Contraloría General del Estado, define a los activos fijos como “bienes tangibles o derechos de propiedad que dispone la entidad destinados a las actividades de administración, producción, suministro de bienes, servicios y arrendamiento, susceptibles de contabilizarse y reflejarse como tales en los Estados Financieros, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones” (Contraloría General del Estado Capítulo 3, pág. 13)

- El activo debe ser parte de la entidad
- El activo debe utilizarse para las operaciones de la entidad y no deben estar destinados para la venta
- El activo debe tener “una vida útil superior a un año” (pág. 13)

Además, existen los activos de control que son definidos como “bienes no consumibles de propiedad de la entidad u organismo, y serán utilizados en las actividades de la entidad”(Contraloría General del Estado artículo 11, 2018), estos activos no podrán ser utilizados para fines que no cumplan con la misión de la entidad y no están sujetas a depreciación ni revalorización. (Contraloría General del Estado artículo 11, 2018), estos activos de control se refieren a: útiles de oficina, libros, discos, por lo cual no son considerados como activos de larga duración.

#### 2.5.4. *Costos Iniciales*

Según la NIC 16, párrafo 15, los costos que se utilizan para el reconocimiento del activo de Propiedad Planta y Equipo son:

- “Precio de compra del activo, en el cual este incluido los aranceles y los impuestos indirectos no recuperables.” (pág. 3)
- Costos relacionados al espacio y condiciones que necesita el activo para poder funcionar.
- Los costos de desmantelamiento que se hayan utilizado para el funcionamiento del activo tangible.
- Medición posterior al reconocimiento del costo del activo tangible

Las empresas o entidades podrán adoptar como política contable cualquiera de los dos modelos descritos en la NIC 16 párrafo 29, para realizar el reconocimiento posterior de la propiedad Planta y Equipo. Estos modelos son:

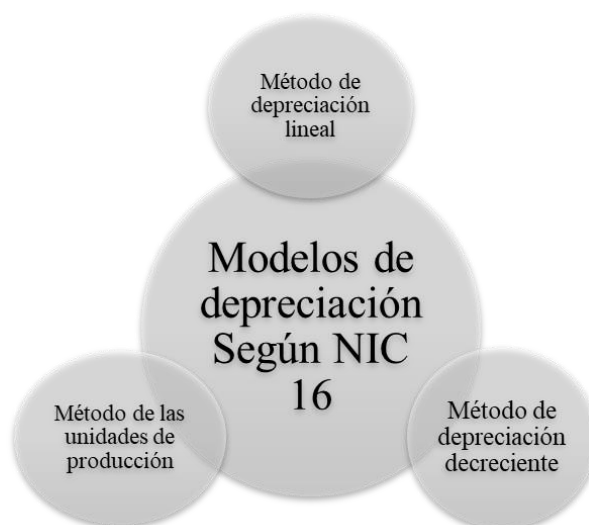
- Modelo del costo: “Comprende reconocer en libros el importe del costo del activo menos el importe de la depreciación acumulada, provisiones y pérdidas por deterioros.” (IASB NIC 16 Propiedad Planta y Equipo, pág. 12)
- Modelo de revaluación: “Se utiliza el valor razonable que se determina en el momento de la revaluación del activo menos la depreciación acumulada y el importe de pérdidas por deterioro.” (IASB NIC 16 Propiedad Planta y Equipo, pág. 12)

### 2.5.5. Vida útil del activo de Propiedad Planta y Equipo

La NIC 16 (pág. 2) define a la vida útil de un activo fijo como: “el periodo durante el cual se espera que la entidad utilice el activo o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad”. Es decir, que es un proceso en el cual se pretende que el bien de la propiedad planta y equipo se utilice, o se pretende que pueda producir la cantidad deseada del activo fijo.

### 2.5.6. Depreciación

La depreciación se refiere a la pérdida del valor del activo en el transcurso del tiempo por el uso, desuso o el desgaste. Este ajuste es la correcta valuación del activo y se debe reconocer en el importe de libros de este. La NIC 16 propone 3 métodos de depreciación que pueden ser acogidas dependiendo de la actividad en el que se utiliza los activos fijos y esperando que el modelo represente el beneficio económico que generará el activo en el futuro.



**Figura 11.** Métodos de Depreciación NIC 16

**Fuente:** NIC 16

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

### 2.5.7. Método de depreciación lineal

Este método es el más utilizado, debido a que se considera que el activo fijo se depreciará por el mismo monto a lo largo de su vida útil, siempre y cuando su valor residual no cambie, además, es sencillo el cálculo de dicha depreciación. La base para la depreciación lineal es el número de años de la vida útil del activo fijo. En el Ecuador, el número de años de cada activo está dado por el SRI, en el artículo 28 de la ley de régimen tributario interno.

**Tabla 10.** Número de años de vida útil de los activos de Propiedad Planta y Equipo

ACTIVOS FIJOS	Años de vida útil
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares	20 años
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10 años
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	5 años
Equipo de cómputo y software	3 años

**Fuente:** Reglamento a la ley de régimen tributario interno artículo 28

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

### 2.5.8. Método de depreciación decreciente

El método de depreciación decreciente o acelerada se refiere al reconocimiento del valor por el desgaste del activo durante sus primeros años, debido a que algunos activos fijos aprovechan su funcionamiento al máximo durante los primeros años de vida útil. Este método consiste en distribuir de manera metódica la depreciación de activo, el valor es mayor durante los primeros años y va bajando de valor de forma proporcional a lo largo de la vida útil del activo. (ACTUALÍCESE, 2017).

### *2.5.9. Método de las unidades de producción*

El método de unidades de producción se aplica cuando se conoce la cantidad, los kilómetros, o las unidades que puede producir a lo largo de su vida útil del activo fijo. Se deprecia conforme a las unidades que ha podido generar durante un periodo específico. (Massuh, 2009)

## **2.6. Deterioro del valor de los activos NIC 36**

En abril del 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptó la NIC 36 denominado como “Deterioro del Valor de los Activos”, que fue emitida en junio de 1998 (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 1). La NIC 36 nace con el propósito de reconocer el deterioro que generan los activos fijos por su uso en sus operaciones normales del giro del negocio que mantiene cada organización. Además, la norma se refiere a la prescripción de la contabilización y la información que se debe revelar en los estados financieros y el reconocimiento respectivo de la pérdida que se genera por el deterioro de Propiedad Planta y Equipo.

### *2.6.1. Objetivo de la Norma Internacional de Contabilidad 36*

El objetivo de la NIC 36 es disponer procedimientos que una entidad aplicará para asegurar que el importe de los activos que mantiene en libros no sea superior al importe recuperable. Si el importe contabilizado es superior al importe recuperable la entidad deberá reconocer que existe una pérdida por deterioro del valor de dicho activo. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 5).



#### 2.6.4. *Valor Razonable*

El valor razonable de un activo fijo se refiere al precio de venta neto que se encuentra vigente en el mercado después de haber determinado cualquier costo que atribuya de manera directa a la operación en la venta del activo, en dichos costos se excluyen los gastos financieros y el impuesto a la renta. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 7). Además, el valor razonable se puede estimar de las siguientes maneras:

- Acuerdos de venta entre partes no relacionadas
- El precio en un mercado activo.
- Transacciones recientes de activos fijos similares
- Técnicas de valoración de activos. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 7).

#### 2.6.5. *Valor De Uso Del Activo*

“Es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo” (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 7) a lo largo de la vida útil que presenta el activo. El valor de uso tiene los siguientes elementos:

- **Proyecciones de Flujos Futuros:** Se realiza una proyección hasta el horizonte de tiempo que indica la Norma, 5 años, sin embargo, se puede establecer dependiendo el sector industrial que se encuentra el ente. (NIC 36 PRESENTACIÓN EY, 2016)
- **Tasa de crecimiento:** Se estiman tasas de crecimiento que no sean mayores a las tasas esperadas del crecimiento del país en que se encuentran o el sector.

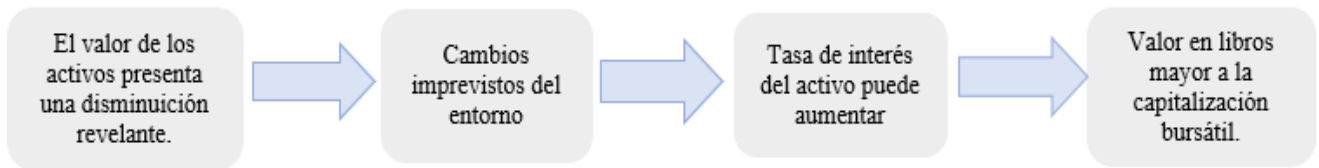
- **Horizonte de Tiempo:** El horizonte de tiempo se determina con la vida útil del activo fijo, existen casos que los activos tienen vida indefinida como los activos intangibles, en ese caso se deberá realizar un flujo a perpetuidad. (NIC 36 PRESENTACIÓN EY, 2016)
- **Otros Ingresos y Egresos:** Se refiere a los flujos que se recibirán o se pagarán por el activo al final de su vida útil.

#### 2.6.6. *Indicios de Deterioro de los Activos Fijos*

Para identificar la existencia de deterioro en los activos de Propiedad Planta y Equipo deben presentar indicios, es decir, existen características que se presentan en los activos fijos que reflejen evidencia de un deterioro que pueden ser determinados con fuentes internas y externas.

En las fuentes externas se considera un indicio de deterioro cuando:

- El valor del activo de PPE tiene una disminución relevante, debido al uso normal de la maquinaria o por la vida útil (paso del tiempo).
- La compañía tendrá que afrontarse en un futuro inmediato, a los cambios imprevistos del entorno significativos, como por ejemplo legales, tecnológicos o de mercado.
- Las tasas de interés de mercado pueden presentar incrementos que pueda afectar a las tasas de descuento que se utiliza para el cálculo del valor en uso del activo.
- El valor en libros de los activos netos de la Compañía “es mayor que su capitalización bursátil”. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 9)



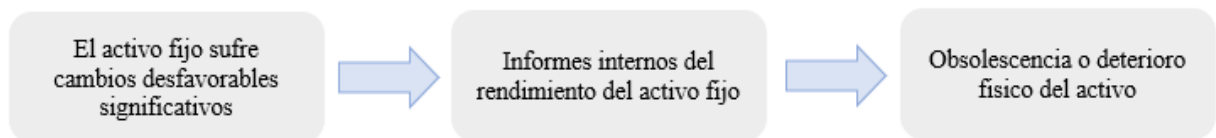
**Figura 13.** Fuentes externas de Indicio del Deterioro del Activo Fijo

**Fuente:** NIC 36 Deterioro de los Activos - Página 9

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

En las fuentes internas de información se considera un indicio de deterioro cuando:

- El activo fijo ha sufrido cambios significativos desfavorables a la empresa específicamente en la manera en que se usa para la operación de la empresa.
- La empresa cuenta con informes internos en donde se indique cómo va el rendimiento económico de la PPE. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 10)
- “Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.” (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 10)



**Figura 14.** Fuentes Internas del Indicio del Deterioro

**Fuente:** NIC 36 Deterioro de los Activos - Página 9

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

### 2.6.7. *Reconocimiento Por Pérdida De Deterioro Del Activo Fijo*

La pérdida por deterioro de un activo fijo se reconocerá en los siguientes casos:

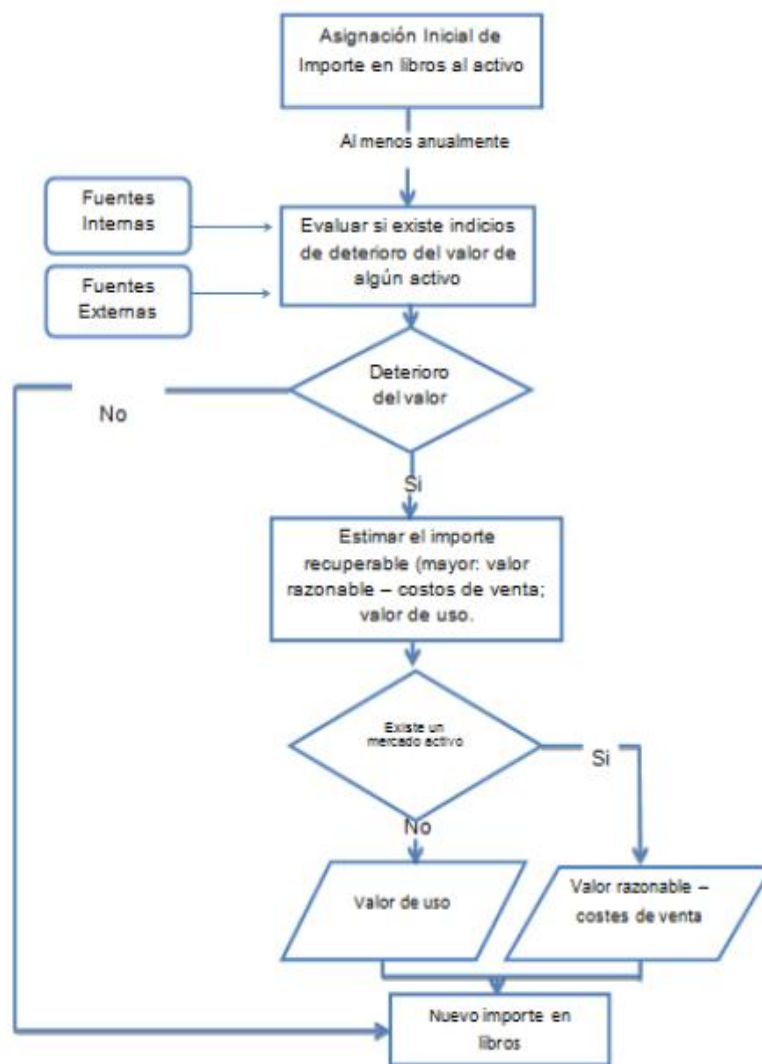
- Según la NIC 36 pág.20 si el valor de los activos en libros es mayor al valor recuperable, dicha diferencia deberá ser provisionada y reflejada en la cuenta de PPE.
- “El valor reconocido en libros se podrá deducir hasta alcanzar el importe recuperable, solo cuando dicho importe recuperable sea menor que el importe en libros.” (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 20)
- “Si el activo fijo hubiese sufrido una revalorización, el deterioro que se determine se trata como una disminución de la revalorización previa”. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 20)

### 2.6.8. *Procedimiento de determinación de deterioro según la NIC 36*

El procedimiento para poder determinar el deterioro que puede existir en los activos fijos de una entidad se realiza de la siguiente manera:

1. Se determina si existe indicios de deterioro en el activo fijo utilizando o verificando las fuentes internas y externas que la entidad conoce y posee.
2. Determina el importe recuperable del activo fijo, para esto, “se utilizará el valor mayor que se determina entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso.” (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 20)

3. En caso de no existir un mercado activo que determine el valor razonable, “el importe recuperable se podrá determinar a partir del valor de uso del activo que maneja la entidad.” (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 20)
4. Si el valor en libros es mayor al importe recuperable, la diferencia entre estos dos valores es el importe que se reconocerá como la pérdida del deterioro que ha sufrido el activo fijo. Dicho importe afectará al valor del activo fijo y se obtendrá el nuevo importe en libros que se utilizará para el cálculo de las depreciaciones restantes de la vida útil del activo fijo. (International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36, 2001, pág. 20)



**Figura 15.** Procedimiento de Deterior según la NIC 36  
**Fuente:** NIIF 2009-NIC 36 Deterioro de los activos página 1175  
**Elaboración:** NIIF 2009-NIC 36 Deterioro de los activos página 1175

### 2.6.9. Reverso pérdida de deterioro del activo fijo

El reverso de deterioro del activo fijo se suele identificar al final de cada periodo a través de la información externa e interna, que permiten el reconocimiento de dicho reverso. Esos indicios son:

<b>FUENTES DE INFORMACIÓN INTERNAS Y EXTERNAS QUE PUEDEN INDICAR QUE SE HA PRODUCIDO UNA REVERSIÓN DE LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO</b>	
<b>Fuentes externas de información</b>	<b>Fuentes internas de información</b>
El valor de mercado del activo ha aumentado significativamente.	Variaciones favorables en el modo de uso del activo
Cambios positivos en el entorno o mercado en los que opera la entidad.	Mejora en el rendimiento económico del activo.
Variaciones favorables en el tipo de descuento aplicado para calcular el valor de uso del activo.	

**Figura 16.** Indicios de Reverso de pérdida de Deterioro del Activo Fijo

**Fuente:** Gerencie.com NIC 36, 2014

**Elaboración:** José Javier Jiménez

## 2.7. Análisis General de la NIC 16 y NIC 36

Los activos de Propiedad Planta y Equipo deben ser determinados a un correcto reconocimiento en el importe, que se logra a través de las normativas proporcionadas por las IASB, y que fueron explicadas anteriormente, debido a que si se conocen todos los factores que ha intervenido en los activos fijos se podrá determinar si es posible realizar mayores o menores inversiones en los activos de propiedad planta y equipo, ya sea a corto plazo o largo plazo. Estas normas son: la NIC 16 Propiedad Planta y Equipo y la NIC 36 Deterioro de Activos que permiten llevar una adecuada determinación del valor presentado en libros de los activos fijos que una entidad posee. A continuación, se presentará un cuadro resumen que abarque los temas más relevantes de las NIC's:

<b>NORMATIVAS PARA LA DETERMINACIÓN Y PRESENTACIÓN CORRECTA DEL IMPORTE DE LOS ACTIVOS DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	
<b>NIC 16</b>	<b>NIC 36</b>
Correcta determinación y reconocimiento en el importe en libros del valor de los activos de Propiedad Planta y Equipo	Correcta determinación y procedimiento del deterioro a través de las distintas identificaciones de indicio del deterioro
<b>RECONOCIMIENTO</b>	<b>RECONOCIMIENTO</b>
<p style="text-align: center;">Se reconoce cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exista un beneficio económico proveniente del activo de PPE</li> <li>- El costo permite ser medido con suficiente fiabilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra Norma</li> <li>-El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable</li> </ul>
<b>RECONOCIMIENTO INICIAL</b>	<b>INDICIOS DE DETERIORO</b>
<p>Reconocerá al activo de PPE de forma inicial todos sus costos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Precio de compra (incluido los aranceles, descuentos e impuestos)</li> <li>- Costos relacionados al espacio y demás costos relacionados con el funcionamiento del activo</li> <li>-Costos de desmantelamiento para el funcionamiento del activo</li> </ul>	<p><b>Deterioro:</b> Es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-El valor del activo de PPE tiene una disminución relevante</li> <li>-Cambios imprevistos del entorno significativos</li> <li>-Las tasas de interés de mercado pueden presentar incrementos que pueda afectar a las tasas de descuento que se utiliza para el cálculo del valor en uso del activo.</li> <li>- El valor en libros de los activos netos de la Compañía es mayor que su capitalización bursátil</li> </ul>

**Figura 17.** Cuadro Resumen NIC 16 Y NIC36

**Fuente:** NIC 16 Y NI 36

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO DEL ACTIVO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DEL DETERIORO
<p><u>Modelo del Costo:</u> Reconocer en libros el importe del costo del activo menos el importe de la depreciación acumulada, provisiones y pérdidas por deterioros</p> <p><u>Modelo de revaluación:</u> Se utiliza el valor razonable que se determina en el momento de la revaluación del activo menos la depreciación acumulada y el importe de pérdidas por deterioro.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se determina si existe indicios de deterioro en el activo</li> <li>2. Determina el importe recuperable del activo</li> <li>3. Si el valor en libros es mayor al importe recuperable, la diferencia entre estos dos valores es el importe que se reconocerá como la pérdida del deterioro que ha sufrido el activo</li> </ol>
DEPRECIACION	REVERSO POR PÉRDIDA DEL DETERIORO
<p>Distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.</p> <p><u>Depreciación Lineal:</u> Se depreciará por el mismo monto a lo largo de su vida útil, siempre y cuando su valor residual no cambie</p> <p><u>Depreciación Decreciente:</u> Distribuir de manera metódica la depreciación de activo</p> <p><u>Método de las unidades de producción:</u> Se deprecia conforme a las unidades que ha podido generar durante un periodo específico</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cambios positivos en el entorno en que la entidad opera</li> <li>-Variaciones favorables en el tipo de descuento para calcular el valor del uso del activo</li> <li>-Mejora en el rendimiento económico del activo</li> <li>- El valor del mercado ha aumentado significativamente.</li> </ul>

**Figura 17.** Cuadro Resumen NIC 16 Y NIC36 (Continuación)

**Fuente:** NIC 16 Y NI 36

**Elaboración:** Johana Venegas 2020

### **3. DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE LA GUIA PARA LA CORRECTA DETERMINACION DE DETERIORO DE LA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LA PUCE**

#### **3.1. Situación actual del reconocimiento de deterioro y depreciación de los activos de propiedad planta y equipo**

El reconocimiento de deterioro en la PUCE tuvo su apogeo en el año 2016, a consecuencia del terremoto sucedido en abril del mismo año, la estructura de la sede de Manabí se vio afectado por dicho factor lo cual hizo que la PUCE reconociera deterioro en estos activos. Las políticas internas que se encontraban estipuladas en años anteriores no contemplaban un tratamiento contable que reconozca el deterioro frente a sus activos de Propiedad Planta y Equipo. En el año 2016 en las notas aclaratorias a los estados financieros se menciona que, fue elemental reconocer el deterioro porque la aseguradora exigía mostrar los daños frente al hecho suscitado de los bienes asegurados, es por esta razón que la PUCE comenzó a manejar el concepto de deterioro de activos. No se evidenciaron deterioro en cuanto a sus otros activos como: equipos de computación, muebles y enseres, ya que cualquier factor que implique algún cambio en el importe de estos activos son manejados como depreciación. Por lo que se concluye que no existe un control adecuado que permita identificar indicios de deterioro. Hay que mencionar que los vehículos no son considerados para el reconocimiento de deterioro porque dicho bien no se utiliza en la prestación del servicio, no genera algún beneficio económico o no son activos disponibles para la venta.

Por otro lado, el importe recuperable que maneja la PUCE es por el valor de mercado. El importe recuperable en el año 2016 fue determinado por un perito quien realizó todos los procesos y daños que se evidenciaba en los edificios. Cabe mencionar que la determinación de deterioro y depreciación que maneja la PUCE es realizado según las NIC 16 y NIC 36. A lo que se refiere a la depreciación, la vida útil de los activos de PPE, se encuentra dividido bajo 2 parámetros: los edificios tienen una vida útil manejada bajo NIIF's y los demás activos

como: muebles y enseres, vehículos y equipos de computación tienen una vida útil establecida por el departamento de control de activos.

### 3.2. Análisis de los resultados obtenidos de los Estados Financieros de la PUCE

Se utilizará las notas a los estados financieros consolidados de los años 2018 y 2019 de la PUCE para realizar el análisis del reconocimiento del importe de los activos tangibles. A continuación, se mostrará el importe en libros y la depreciación acumulada reconocidos de los activos de PPE que la PUCE mantiene.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	SALDO EN LIBROS 2018
Terrenos	56,732,266	-	56,732,266
Edificios	52,666,488	(13,849,787)	38,816,701
Maquinaria y Equipo	19,232,275	(12,164,920)	7,067,355
Muebles y Enseres	7,420,059	(5,906,443)	1,513,616
Equipo de Computación	10,864,131	(9,355,977)	1,508,154
Vehículos	972,870	(899,399)	73,471
Obras en construcción	1,453,921	-	1,453,921
Bienes culturales y bibliográficos	24,196,486	-	24,196,486
<b>TOTAL</b>	<b>173,538,496</b>	<b>(42,176,526)</b>	<b>131,361,970</b>

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	SALDO EN LIBROS 2019
Terrenos	142,621,404	-	142,621,404
Edificios	92,126,101	(1,565)	92,124,536
Maquinaria y Equipo	19,901,205	(13,284,986)	6,616,219
Muebles y Enseres	7,546,951	(6,200,746)	1,346,205
Equipo de Computación	11,327,659	(9,789,014)	1,538,645
Vehículos	972,870	(958,245)	14,625
Obras en construcción	1,615,920	-	1,615,920
Bienes culturales y bibliográficos	24,233,083	-	24,233,083
<b>TOTAL</b>	<b>300,345,193</b>	<b>(30,234,556)</b>	<b>270,110,637</b>

**Figura 18.** Saldo de los activos de Propiedad Planta y Equipo año 2019

**Elaboración:** Johana Venegas

En los activos tangibles existen movimientos que también se reconocen y forman parte del importe en libros, entre ellos se encuentran: las adiciones, ajustes, revalúo y transferencias que se ven presentados en los estados financieros. Además, podemos evidenciar que existe un mayor crecimiento del valor del importe en libros de terrenos y edificios respecto al periodo 2019, lo cual se debe por la determinación del valor del mercado realizado por peritos, con el propósito de presentar un valor real en los informes financieros de la PUCE.

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>SALDO EN LIBROS 2018</b>	<b>MOVIMIENTOS</b>	<b>SALDO EN LIBROS 2019</b>
Terrenos	56,732,266	85,889,138	142,621,404
Edificios	38,816,701	53,307,835	92,124,536
Maquinaria y Equipo	7,067,355	(451,136)	6,616,219
Muebles y Enseres	1,513,616	(167,411)	1,346,205
Equipo de Computación	1,508,154	30,491	1,538,645
Vehículos	73,471	(58,846)	14,625
Obras en construcción	1,453,921	161,999	1,615,920
Bienes culturales y bibliográficos	24,196,486	36,597	24,233,083
<b>TOTAL</b>	<b>131,361,970</b>	<b>138,748,667</b>	<b>270,110,637</b>

**Figura 19.** Movimientos de la cuenta de Propiedad Planta y Equipo respecto al periodo 2018 y 2019.  
**Elaboración:** Johana Venegas

A lo que respecta al reconocimiento del deterioro, se partirá desde el año 2016, en dónde fue la primera vez que se adoptó las NIIF's completas y que el deterioro se presenta como parte de la cuenta de Propiedad Planta y Equipo. La PUCE tiene varias edificaciones, se registraron deterioros en otros edificios por un monto de \$675.036 dólares determinado por el informe del perito contratado. En el año 2017, aumenta el gasto de deterioro por la afectación del terremoto en Esmeraldas, lo cual la estructura de Playa ancha tuvo un deterioro de \$134.155,48 dólares. En el año 2018 se realiza la reversión del deterioro por \$809.192 ya que corresponde a las adiciones a los edificios, es decir se realizó una mejora para reconstruir la estructura de la sede de Manabí. Para el año 2019, se utiliza el modelo de revaluación en la cuenta de edificios, lo cual consiste en ajustar la depreciación y el deterioro acumulado del valor que haya sufrido y se reconocerá el por su valor revaluado; los demás activos que

componen la cuenta de propiedad planta y equipo son manejados bajo depreciación lineal y el deterioro en caso de existir.

### **3.3. Interpretación de la información obtenida por entrevistas al personal financiero**

El departamento de contabilidad está limitado a la información del activo tangible, por lo cual solo realizan depreciación por el método lineal y crea una información no auténtica en el valor del activo, lo que puede resultar que la información financiera presentada exista falencias y posibles errores. Es por esta razón que se debe determinar un sistema adecuado que incorpore una correcta valoración del activo de Propiedad Planta y Equipo. A lo que respecta en años anteriores, la entidad no ha llevado a cabo informes sobre el comportamiento de los activos no corrientes Propiedad Planta y Equipo, si ha existido algún daño de los equipos, maquinarias o muebles estos son rápidamente ajustados mediante mantenimientos, sin tomar en cuenta si los daños originados son resultados de los indicios internos o externos que pueden llevar a ejecutar un reconocimiento de deterioro. No se toma en cuenta los factores económicos que influyen en el cambio del importe del activo, este comportamiento puede inducir que el valor del mercado sea inferior al contabilizado, lo que resulta elemental reconocer el deterioro de dichos activos.

En el tema tributario, se debe tomar en cuenta que la vida útil de los activos fijos es influenciada por las normativas o políticas vigentes del Ecuador, razón por la cual la PUCE debería reconocer el exceso de la vida útil de la cuenta de edificios en la conciliación tributaria, el límite deducible de la vida útil de edificios según el reglamento de la ley tributaria interna es de 20 años, bajo NIIF la cuenta de edificios tiene una vida útil de 74 años. Esta porción que excede debe ser reconocida como un gasto no deducible para no tener algún tipo de incidencia con la presentación ante la entidad tributaria o usuario externo. Además, en el artículo 28 numeral 6 del reglamento de aplicación de la ley de régimen tributario interno establece que “La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo

con la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable” (RLRTI Art. 28 Numeral 6), los gastos deducibles no deberán exceder los siguientes porcentajes:

ACTIVOS FIJOS	Años de vida útil	Porcentaje
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares	20 años	5%
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10 años	10%
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	5 años	20%
Equipo de cómputo y software	3 años	33%

**Figura 20.** Porcentajes de gastos deducibles para los activos fijos

**Elaboración:** Johana Venegas

Se debe tomar en cuenta que a partir del año 2019 la cuenta de edificios se maneja bajo el modelo de revaluación y se deberá considerar lo establecido en el inciso f, “cuando un contribuyente haya procedido a la revaluación de activos, la depreciación correspondiente a dicho revalúo no será deducible, si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar” (RLRTI Art. 28 Numeral 6)

### **3.4. Cálculos para el reconocimiento del deterioro según NIC 36 en las cuentas de Propiedad Planta y Equipo año 2018 y 2019**

La determinación del importe en libros de la cuenta de Propiedad Planta y Equipo ha sido manejada sin ningún control que refleje el deterioro, por lo cual, se ha determinado que efectivamente si se ha producido deterioro en los activos que maneja la universidad. La NIC 36 plantea que a través de las fuentes internas como la presencia de obsolescencia o deterioro físico que se presenta en los activos puede inducir al reconocimiento del deterioro; se tiene información que toda la maquinaria y equipo ubicada en el CISEAL, los laboratorios de patología, biología y fisioterapia han sufrido varias reparaciones que puede ser provocada por el mal uso de la maquinaria y presencia de desgaste físico en el espacio que se encuentran las maquinarias, lo que ha causado que tengan un menor desempeño y se ha incurrido en costos de mantenimiento periódicamente. El importe recuperable que se ha manejado para

la presentación del cálculo son estimaciones del valor de las maquinarias con similares características que mantiene la PUCE, se ha realizado los valores de acuerdo con los precios al año 2018 y 2019 con la ayuda de varios locales que mantienen estos activos, para que los valores presentados puedan ser los más reales al valor del mercado y que los cálculos puedan ser fiables para el propósito de la investigación. Las únicas cuentas de activo que no se tomarán en cuenta son: vehículos (ya que no es utilizada para la línea de servicio de la universidad) y edificios (el importe en libros es determinado por un perito y a través del informe realizado se podrá determinar importe recuperable, siendo este el mayor entre su valor de uso y el valor razonable menos los gastos de venta, para manifestar que hay deterioro.) Ver Anexo 1

La PUCE cuenta con maquinaria y equipo como: espectrofotómetros, tamizadoras, extractoras, motores de perforación, máquinas de ensayo triaxial, máquinas de resonancia magnética molecular, cortadoras, refrigeradoras que son utilizadas para los proyectos que mantiene la PUCE y en las facultades para las prácticas. A continuación, la aplicación de deterioro realizado.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	SALDO EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 A	IMPORTE RECUPERABLE B= Precio de Venta - Costos de Venta	PÉRDIDA POR DETERIORO A > B
Maquinaria y Equipo	19,232,275	(12,164,920)	7,067,355	7,058,459	8,896
Muebles y Enseres	7,420,059	(5,906,443)	1,513,616	1,509,347	4,269
Equipo de Computación	10,864,131	(9,355,977)	1,508,154	1,724,358	-
<b>TOTAL</b>	<b>37,516,465.00</b>	<b>(27,427,340.00)</b>	<b>10,089,125.00</b>	<b>10,292,164.00</b>	<b>13,165.00</b>

**Figura 21.** Reconocimiento del deterioro de activos de PPE año 2018  
**Elaboración:** Johana Venegas

A través de los indicios establecidos por la NIC 36, se determinó que si se refleja variaciones con el importe del valor razonable y el valor que mantienen en saldo en el año 2018, lo cual se debe establecer el reconocimiento de deterioro en las dos cuentas: maquinarias, muebles y enseres.

En la cuenta de equipo de computación se encontró que el importe en libros es inferior al valor del mercado, por lo cual no se realiza ningún reconocimiento de deterioro, se hubiese realizado un reverso de deterioro si en años anteriores hubiese existido un reconocimiento de pérdida por deterioro, lo cual se concluye que la entidad debe considerar estos inconvenientes internos que afectan directamente al activo. Contablemente se debería registrar la pérdida por deterioro de la siguiente manera:

DETALLE	DEBE	HABER
-x-		
Pérdida por deterioro maquinaria y equipo	8,896.00	
Deterioro acumulado maquinaria y equipo		8,896.00
V/ Reconocimiento pérdida deterioro maquinaria y equipo		
-x-		
Pérdida por deterioro muebles y enseres	4,269.00	
Deterioro acumulado muebles y enseres		4,269.00
V/ Reconocimiento pérdida deterioro muebles y enseres		

**Figura 22.** Registro contable reconocimiento pérdida por deterioro año 2018

**Elaboración:** Johana Venegas

A lo que respecta al año 2019, los equipos de computación han tenido problemas de funcionamiento a causa del desgaste físico que se da por el uso constante de los estudiantes, además que no existe un control adecuado sobre el manejo correcto del espacio en el que se encuentra el activo. Los muebles y enseres se han desgastado, por falta de mantenimiento lo que causó en varias ocasiones la pérdida total de los muebles en varias instalaciones de la universidad. En la maquinaria y equipo se realizan constantes reparaciones lo que no han logrado alcanzado a recuperar el nivel de efectividad de la maquinaria, lo que se debería considerar reemplazar o sustituir ya que se está incurriendo en costos muy repetitivamente y podría llegar a convertirse en un activo obsoleto para la entidad.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	COSTO AL 01 ENERO 2018	DEPRECIACION ACUMULADA	SALDO EN LIBROS 2019 = A	IMPORTE RECUPERABL		PÉRDIDA POR DETERIORO A > B
				E	B= Precio de Venta -	
Maquinaria y Equipo	19,901,205	(13,284,986)	6,616,219	6,612,348		3,871
Muebles y Enseres	7,546,951	(6,200,746)	1,346,205	1,342,987		3,218
Equipo de Computación	11,327,659	(9,789,014)	1,538,645	1,535,798		2,847
<b>TOTAL</b>	<b>38,775,815.00</b>	<b>(29,274,746.00)</b>	<b>9,501,069.00</b>	<b>9,491,133.00</b>		<b>9,936.00</b>

**Figura 23.** Reconocimiento del deterioro de activos de PPE año 2019  
**Elaboración:** Johana Venegas

Las variaciones encontradas denotan una diferencia significativa respecto al saldo en libros, por lo cual se deberá realizar el ajuste respectivo para el reconocimiento de la pérdida del deterioro de la siguiente manera:

DETALLE	DEBE	HABER
-x-		
Pérdida por deterioro maquinaria y equipo	3,871.00	
Deterioro acumulado maquinaria y equipo		3,871.00
V/ Reconocimiento pérdida deterioro maquinaria y equipo		
-x-		
Pérdida por deterioro muebles y enseres	3,218.00	
Deterioro acumulado muebles y enseres		3,218.00
V/ Reconocimiento pérdida deterioro muebles y enseres		
-x-		
Pérdida por deterioro equipo de computación	2,847.00	
Deterioro acumulado equipo de computación		2,847.00
V/ Reconocimiento pérdida deterioro equipo de computación		

**Figura 24.** Registro contable reconocimiento pérdida por deterioro año 2019  
**Elaboración:** Johana Venegas

La información recolectada permitió determinar de manera adecuada la pérdida por deterioro que se presenta en las cuentas de Propiedad Planta y Equipo, lo que se puede establecer que no existe un adecuado tratamiento contable según la normativa de deterioro NIC 36, además que existe una falta de control y operatividad de las personas encargadas de informar la situación de los activos tangibles. A continuación, se presenta la comparación de saldo en libros año 2018 y 2019 con la determinación del deterioro en los activos de PPE.

ACTIVOS NO CORRIENTES PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	RECONOCIMIENTO DE TERCIERO ENTIDAD			RECONCIMENTO DE TERCIERO SEGÚN NIC 36		
	SALDO EN LIBROS 01/01/2018	DETERIORO PRESENTADO ENTIDAD (REVERSO)	SALDO EN LIBROS EN LA ENTIDAD 31/12/2018	SALDO EN LIBROS AÑO 2018	DETERIORO DETERMINADO SEGÚN NIC 36	SALDO EN LIBROS RECONOCIMIENTO DE TERCIERO 31/12/2018
Terrenos	56,732,266	-	56,732,266	56,732,266	-	56,732,266
Edificios	38,006,789	809,912	38,816,701	38,006,789	809,912	38,816,701
Maquinaria y Equipo	7,067,355	-	7,067,355	7,067,355	(8,896)	7,058,459
Muebles y Enseres	1,513,616	-	1,513,616	1,513,616	(4,269)	1,509,347
Equipo de Computación	1,508,154	-	1,508,154	1,508,154		1,508,154
Vehículos	73,471	-	73,471	73,471		73,471
Obras en construcción	1,453,921	-	1,453,921	1,453,921		1,453,921
Bienes culturales y bibliográficos	24,196,486	-	24,196,486	24,196,486		24,196,486
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>130,552,058</b>	<b>809,912</b>	<b>131,361,970</b>	<b>130,552,058</b>	<b>796,747</b>	<b>131,348,805</b>

Diferencia aplicación deterioro año 2018 13,165

ACTIVOS NO CORRIENTES PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	RECONOCIMIENTO DE TERCIERO ENTIDAD			RECONCIMENTO DE TERCIERO SEGÚN NIC 36		
	SALDO EN LIBROS 2019	DETERIORO PRESENTADO ENTIDAD	SALDO EN LIBROS EN LA ENTIDAD 31/12/2019	SALDO EN LIBROS AÑO 2019	DETERIORO DETERMINADO SEGÚN NIC 36	SALDO EN LIBROS RECONOCIMIENTO DE TERCIERO 31/12/2019
Terrenos	142,621,404	-	142,621,404	142,621,404	-	142,621,404
Edificios	92,124,536	-	92,124,536	92,124,536	-	92,124,536
Maquinaria y Equipo	6,616,219	-	6,616,219	6,612,348	(3,871)	6,608,477
Muebles y Enseres	1,346,205	-	1,346,205	1,342,987	(3,218)	1,339,769
Equipo de Computación	1,538,645	-	1,538,645	1,535,798	(2,847)	1,532,951
Vehículos	14,625	-	14,625	14,625	-	14,625
Obras en construcción	1,615,920	-	1,615,920	1,615,920	-	1,615,920
Bienes culturales y bibliográficos	24,233,083	-	24,233,083	24,233,083	-	24,233,083
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>270,110,637</b>	<b>-</b>	<b>270,110,637</b>	<b>270,100,701</b>	<b>(9,936)</b>	<b>270,090,765</b>

Diferencia aplicación deterioro año 2019 9,936

**Figura 25.** Saldo en libros entidad y saldo en libros deterioro año 2018-2019, valores tomados de Estados Financieros de la PUCE.

**Elaboración:** Johana Venegas.

Se observan diferencias significativas en cuanto el importe de los activos tangibles, por lo cual llevar deterioro según procedimientos establecidos en las NIIF's permitirá que efectivamente se presente información más certera en los estados financieros, con el

propósito de mostrar resultados más cercanos a lo real según en el entorno en que la empresa opera, los cambios externos y los informes internos. Por lo cual se propone plantear una guía que abarque todos los puntos tratados en la NIC 36 para poder reconocer cuando puede existir un indicio de deterioro en los activos de la entidad.

### **3.5. Propuesta de una guía para la determinación de los activos de propiedad planta y equipo que maneja la PUCE**

La presente guía tiene como finalidad reconocer el deterioro de aquellos activos que presenten indicios, lo cual resulta en un manejo sencillo para el personal que elabora, ejecuta y reconoce los activos de PPE. Además, permitirá deducir que factores internos y externos son los que pueden resultar en un cambio significativo en los activos tangibles.

#### *3.5.1. Descripción del activo de Propiedad Planta y Equipo*

Como primera instancia se elabora una ficha técnica de los activos que se manejan, se ingresan y deben estar bajo un control, en esta ficha se podrá colocar las características del activo, la codificación, la fecha de operación y de adquisición, entre otros datos que sean relevantes para el activo, para una identificación óptima y llevar un registro de todos los activos no corrientes de Propiedad Planta y Equipo que maneja la PUCE.

FICHA TÉCNICA MAQUINARIA Y EQUIPO	
ENTIDAD: _____	
FECHA DE COMPRA:	
FECHA DE INSTALACIÓN:	
FECHA DE FUNCIONAMIENTO:	
CARACTERÍSTICAS DE LA MAQUINARIA Y EQUIPO	
NOMBRE DE LA MAQUINARIA:	
PAÍS DE ORIGEN:	
MODELO:	
NÚMERO DE SERIE:	
ESTADO DE LA MAQUINARIA:	
CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN	
COMPONENTES DE LA MAQUINARIA:	
UBICACIÓN DEL ACTIVO	
CUSTODIO:	
RESPONSABLE:	
GARANTIA DEL EQUIPO:	
<b>IMAGEN DE LA MAQUINARIA Y EQUIPO</b>	
	_____ <b>FIRMA AUTORIZADA</b>
	_____ <b>ELABORADO POR</b>

**Figura 26.** Características de la Propiedad Planta y Equipo  
**Elaboración:** Johana Venegas

### 3.5.2. Seguimiento de reparaciones y mantenimiento del activo Propiedad Planta y Equipo

Después de la identificación de los activos fijos que han ingresado y que están en funcionamiento, se procede a elaborar una ficha con el seguimiento de mantenimiento que ha sufrido el activo por factores como el uso o daños externos que no estén contempladas en las actividades de la maquinaria con el propósito de asegurar un funcionamiento óptimo y una vida útil estimada a lo más real posible. Estas fichas podrán ser usadas en el informe

anual de la maquinaria siempre y cuando se mantenga una persona designada quien se encuentre en constante monitoreo de los activos tangibles.

SEGUIMIENTO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE LOS ACTIVOS TANGIBLES				
FECHA DE SEGUIMIENTO:				
FECHA PROGRAMADA DE MANTENIMIENTO:				
ÁREA A LA QUE PERTENECE EL ACTIVO:				
ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL ACTIVO		EJECUCIÓN DEL SEGUIMIENTO		
Actividad	SI	NO	INSPECCIÓN:	Semana Mensual <input type="checkbox"/> Anual <input type="checkbox"/>
-Repuestos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TÉCNICO RESPONSABLE:	
- Limpieza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TIEMPO DE VIDA ESTIMADA:	
- Reparamientos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ASISTENCIA TÉCNICA:	
- Revisión	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA DE EJECUCIÓN:	
- Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
DETALLE OTROS:				
		<p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Elaborado Por <span style="margin-left: 200px;">Aprobado Por</span></p>		

**Figura 27.** Plan y ejecución de reparaciones y mantenimiento de Propiedad Planta y Equipo  
**Elaboración:** Johana Venegas

Adicional, se podrá reportar los problemas causados y los que no se pudieron solventar, para esto, se utilizará un reporte que indique la situación del activo. En el informe se plasmará las principales observaciones y la justificación del daño que ha sufrido, lo cual ayudará a llevar un monitoreo constante y mantener una periodicidad sobre el estatus de los activos de PPE.

Además, que mantendrá un control adecuado para tomar la decisión de continuar manteniendo la maquinaria o reemplazará por otra que evitará incurrir en gastos innecesarios. Este reporte será un respaldo que ayudará al departamento financiero a determinar de mejor manera el importe en libros de dicha cuenta, y por qué ha causado movimientos tan altos o bajos durante el tiempo utilizado de los activos mantenidos para la prestación del servicio de la educación.



IDENTIFICACIÓN DE INDICIOS DE DETERIORO			
INDICIOS	SI	NO	NO APLICA
¿El reporte de mantenimiento ha permitido evidenciar deterioro físico en el activo?			
¿ Están ubicados en lugares que no estén expuestos a temperaturas altas, humedad, o algún factor que implique daño físico?			
¿Existe maquinaria ociosa dentro de la prestación del servicio?			
¿Las reparaciones del activo han limitado su capacidad de producción?			
¿Se ha disminuido la vida útil del activo con el mantenimiento realizado?			
¿ Se realiza un seguimiento periódico del estado del activo en los diferentes lugares colocados?			
¿ En el informe de observaciones existen maquinarias defectuosas que no han podido ser recuperadas a través de las reparaciones?			
¿Existe algún indicio físico que indique que la maquinaria está perdiendo un desempeño adecuado frente a las actividades asignadas?			
¿ La rotación de repuestos que se usa en el activo tiene un índice alto?			
¿ El activo esta diseñado para un determinado tiempo sin tomar en cuenta un mantenimiento programado?			
¿El activo cumple con las características establecidas en el mercado actual?			
¿Los repuestos adaptados al activo se encuentran con facilidad en el mercado actual?			

**Figura 29.** Lista para la determinación de indicios de deterioro en la PPE

**Elaboración:** Johana Venegas

#### 3.5.4. Evidencias de deterioro por los informes internos mantenidos por la entidad

Los indicios de deterioro según la NIC 36 se pueden encontrar mediante informes internos que mantiene la organización, para lo cual se puede establecer a través de los índices financieros como el VAN, ROA, etc. Además, se deberá tomar en cuenta realizar una comparación del presupuesto de inversión para verificar si los costos referentes al mantenimiento y funcionamiento del activo son considerablemente razonables o han disminuido en comparación con lo presupuestado al inicialmente.

INFORMES INTERNOS DE LA ENTIDAD PARA DETERMINAR INDICIOS DE DETERIORO			
INDICIOS	SI	NO	NO APLICA
¿La proyección del rendimiento de la inversión mediante el VAN es negativo?			
¿La tasa de descuento utilizada para el cálculo del VAN es tomada del Banco Central del Ecuador ?			
¿El ROA es igual o menor al 1%?			
¿La utilidad obtenida es menor que la utilidad esperada?			

**Figura 30.** Informes internos que mantiene la entidad para determinación del deterioro  
**Elaboración:** Johana Venegas

### 3.5.5. Lista para la determinación del deterioro en el ambiente externo: Entorno legal, económico, tecnológico

La ficha técnica presentada a continuación, permitirá determinar los indicios de deterioro que se puede dar por los cambios externos que la empresa no puede prever y que debe ajustarse al entorno en el que opera, tanto su funcionamiento como sus activos de PPE.

FACTORES EXTERNOS QUE DETERMINEN POSIBLES INDICIOS DE DETERIORO			
INDICIOS	SI	NO	NO APLICA
¿Ha existido cambios significativos en la tecnología de las maquinarias que se encuentren ofertadas en el mercado que favorezca la eficiencia ante las maquinarias antiguas que mantiene la compañía?			
¿Se ha evidenciado que los indicadores económicos se han deteriorado o han afectado las operaciones de la compañía como: inflación, sobrepagos, crecimiento o disminución de tasas de interés que se utilicen para las proyecciones del activo?			
¿Se ha dictado o declarado nuevas leyes, reglamentos o normativas que afecten las proyecciones financieras de la entidad?			
¿ Existe un cambio significativo ante el precio del activo en el mercado actual frente al importe en libros del periodo contable?			

**Figura 31.** Lista para la determinación de indicios de deterioro informes internos  
**Elaboración:** Johana Venegas

3.5.6. *Lista de verificación para determinar indicios de deterioro por la disminución del valor del activo.*

Se determinará mediante la presente ficha si el valor que se encuentra contabilizado en libros es mayor al precio establecido en el mercado, lo que permitirá evidenciar un deterioro frente al mercado actual.

DISMINUCIÓN DEL VALOR DEL ACTIVO FRENTE AL MERCADO			
INDICIOS	SI	NO	NO APLICA
¿El precio pactado por la maquinaria nueva permite evidenciar que existe un activo usado con las mismas características se encuentre sobrevaluado en el importe en libros?			
¿Los precios referentes a la compra y venta de las maquinarias similares que mantiene la entidad son menores que el valor neto en libros de la maquinaria que ya se encuentra operando?			
¿El valor razonable de los activos es determinado por un perito bajo la técnica comparativa, es decir el estudio realizado le permite conocer precios o costos que se dan en el mercado local y regional, sirviendo de base para emitir un juicio cobra el costo real del bien tasado?			
¿ Existe un cambio significativo ante el precio del activo en el mercado actual frente al importe en libros del periodo contable?			

**Figura 32.** Lista para la determinación de indicios de deterioro frente a los factores externos  
**Elaboración:** Johana Venegas

3.5.7. *Indicios de deterioro por el cambio de uso del activo*

Los activos pueden perder su funcionamiento normal y capacidad de producción cuando su propósito ya no es el mismo, es decir, van perdiendo valor al producir actividades que no estaban programadas y por una fuerza mayor se tuvo que reprogramar los activos para no perder producción. Estos casos se suelen dar cuando la entidad busca expandirse o cambiar su ubicación y los activos no son regresados a las mismas áreas y son colocados en otros

departamentos totalmente nuevos. En la PUCE se puede aplicar si buscan crear una nueva sede o transferir activos entre las actuales sucursales que maneja la universidad.

CAMBIO SOBRE EL USO DEL ACTIVO			
INDICIOS	SI	NO	NO APLICA
¿ El activo a trasladar cumplirá las mismas funciones que en la antigua área a la que normalmente desempeñaba?			
¿ El activo trasladado tendrá la misma capacidad de producción que la antigua máquina que si pertenece al área?			
¿ Ha pensado en realizar una expansión de las operaciones de la empresa (creación de una nueva sede), que necesitan del traslado de la maquinaria que mantiene la entidad?			
¿ Se tiene programada relizar una reestructuración de las opereaciones y activos que se llevan a diario?			
¿ La entidad trasladará la maquinaria a diferentes áreas por la discontinuación de actividades que el activo normalmente realizaba?			

**Figura 33.** Lista para la identificación del deterioro por el cambio de uso del activo.  
**Elaboración:** Johana Venegas.

### 3.5.8. Evidencia de indicio de deterioro por el cambio del valor del importe en libros o capitalización de los activos netos

En el párrafo 12 de la NIC 36 se menciona que un activo de Propiedad Planta y Equipo puede deteriorarse cuando “el importe en libros de los activos netos de la entidad es mayor que su capitalización bursátil.” (NIC 36 DETERIORO DE LOS ACTIVOS). La presente ficha permitirá identificar si existen cambios significativos en el importe en libros y a la vez permitirá a la entidad conocer si efectivamente se encuentra cotizando por debajo del valor patrimonial

INDICIO DE DETERIORO POR EL CAMBIO DEL VALOR DEL IMPORTE EN LIBROS O CAPITALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS NETOS			
INDICIOS	SI	NO	NO APLICA
¿ El precio de las acciones en el mercado son inferiores al valor patrimonial?			
¿ Han existido indicadores económicos que afectan de manera negativa al valor del mercado de las acciones?			
¿ Se ha evidenciado demandas que afecta a la entidad pendientes de resolución?			
¿ Ha existido juicios o noticias negativos que afecten a la imagen de la entidad?			

**Figura 34.** Check List cambio en el valor del importe en libros o capitalización de los activos netos  
**Elaboración:** Johana Venegas

### 3.5.9. Indicios de deterioro por la variación de la tasa de interés del mercado

Las tasas de interés son establecidas por el Banco Central del Ecuador y tienen influencia significativa en las proyecciones, flujos o financiamientos de las entidades. Si las tasas llegarán a aumentar, los costos de los créditos aumentarán por lo que puede dificultar la capacidad de financiamiento de los proyectos. Los activos se ven afectados si las tasas de intereses varían significativamente en comparación con la tasa de interés utilizada para el cálculo de las proyecciones de los flujos. El interés del mercado puede cambiar por factores como: inflación, deuda pública, especulaciones, devaluación de la moneda, etc. Además, se debe tener en cuenta los elementos de la tasa de interés: el tipo de interés, el riesgo país, el gasto administrativo y los posibles cambios de la moneda; estas variaciones se encuentran publicados por los boletines del BCE o a través de la página web. A continuación, se presenta la ficha en la cual se detallará preguntas relacionadas a la variación de la tasa de interés que puede indicar indicios de deterioro en el activo:

<b>INDICIOS DE DETERIORO DEL ACTIVO POR VARIACIONES DE LA TASA DE INTERÉS DEL MERCADO</b>			
<b>INDICIOS</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>NO APLICA</b>
¿ Se ha utilizado la misma tasa inicial de interés pasiva en todo el ejercicio económico para el cálculo del valor en uso del activo?			
¿ Se ha realizado el cálculo del valor en uso del activo con las tasas vigentes publicadas por el BCE en todo el ejercicio económico?			
¿ Las tasas de interés vigentes publicadas por el BCE son mayores a las tasas que se encontraban vigentes al inicio del ejercicio económico?			
¿ Las tasas de interés vigentes publicadas por el BCE son mayores a la única tasa utilizada para el cálculo del valor en uso en todo el ejercicio económico?			

**Figura 35.** Indicios de deterioro por las variaciones de las tasas de mercado para el cálculo del valor en uso del activo

**Elaboración:** Johana Venegas

La PUCE cuenta con inversiones extranjeras y nacionales. En lo que respecta a inversiones nacionales la PUCE las realiza en el Banco Pichincha, Diners Club del Ecuador y en el Banco Internacional. Las inversiones extranjeras que mantiene la entidad se encuentran en el Banco Santander Miami.

### **3.6.Resultados esperados por la utilización de la guía**

La realización de una correcta determinación y control del activo permitirá al personal financiero identificar fácilmente si ha existido algún factor que ha deteriorado los activos de Propiedad Planta y Equipo. Principalmente, se tendrá identificado todos los activos tangibles mediante el registro y sus operaciones en las diferentes áreas de la universidad. Se tomará en cuenta cuantas veces ha sido necesario realizar mantenimientos y si ha resultado eficiente o deficiente las reparaciones constantes que ha sufrido el activo. Se podrá efectuar fácilmente el reconocimiento del deterioro ya que se ha considerado en las fichas realizadas todos los elementos que se establece en la NIC 36 como los factores internos y externos que pueden afectar directamente al valor del activo en libros.

Además, permitirá a la entidad reflejar valores reales en la presentación de los estados financieros y realizar decisiones más certeras sobre desincorporar el activo de las operaciones de la empresa. La creación de la guía podrá evaluar los rendimientos de los activos y si existe un elemento en el que opera la empresa que pueda afectar directamente al funcionamiento de activo tangible. Es elemental que la entidad realice inspecciones periódicas y se detallen todas las falencias o novedades encontradas para prevenir futuras pérdidas económicas provenientes del activo.

No requiere de un costo o gasto adicional la guía planteada, ya que tiene como objetivo el ahorro de un exhaustivo trabajo al final de cada periodo económico contable, tiene un control constante y es un registro informativo de todas las posibles afectaciones significativas que ha ocurrido durante su periodo de funcionamiento en el entorno en que desempeña las actividades el activo tangible. Se podrá prever si las inversiones y los flujos que intervienen en el cálculo del valor en uso del activo son inferiores o mayores al capital bursátil para evitar pérdidas económicas y posición en el mercado.

La guía se basa con los parámetros determinados por la NIC 36 para el correcto reconocimiento del valor del deterioro en los libros contables de la entidad. Cualquier personal del área contable y financiera de la PUCE, podrá diferenciar los factores que realmente afectan al activo en referencia al concepto de deterioro y serán registrados con un correcto proceso contable, presentado, determinando y evaluando valores reales para alcanzar a reconocer en el importe en libros un valor semejante al valor del mercado del activo no corriente Propiedad Planta y Equipo.

## 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 4.1. Conclusiones

La NIC 36 tiene el propósito de establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su uso o de su venta, es así como se presenta el deterioro en los Activos no corrientes de Propiedad Planta y Equipo. A través de la metodología aplicada se concluye que:

1. No existe un modelo de deterioro establecido en los Activos No Corrientes específicamente, para las cuentas contables del grupo de Propiedad Planta y Equipo que maneja la PUCE. La cuenta de Edificios es el único Activo no corriente en la que se reconoce el deterioro que es determinado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador.
2. Los informes internos que se manejan son un apoyo para llevar un control de las existencias de los Activos, sin embargo, no se toman medidas para conocer si los Activos de Propiedad Planta y Equipo han tenido dificultad referente al desempeño en las operaciones correspondientes, las reparaciones constantes son un reflejo que los activos pueden convertirse rápidamente en obsoletos.
3. Con la aplicación de la NIC 36 se pudo determinar que existe una diferencia significativa de: \$9.936 dólares en el año 2019 y una diferencia de \$13.165 en el año 2018, es decir, que gracias a las fuentes externas y los cambios relevantes en el entorno en el que la entidad opera, se encontró que realmente el saldo en libros al año 2019 debería disminuir a \$270.090,765 dólares y en el año 2018 a \$131.348,805 dólares en los activos no corrientes de Propiedad Planta y Equipo, por lo cual se debe tomar en cuenta todos los aspectos económicos, legales, tecnológicos y tributarios que pueden influir no solo en los

activos tangibles, si no que pueden ayudar a la entidad a tomar decisiones significativas a futuro.

4. El análisis realizado para la determinación del deterioro en los Estados Financieros de la PUCE refleja variaciones a comparación con los saldos en libros, esto se da por la falta de la valoración del entorno externo e interno que puede afectar directamente al activo no corriente, ya sea por los factores económicos, financieros, de mercado, tecnológicos, el lento crecimiento del sector en el que la entidad pertenece, alzas de las tasas de interés o medidas que pueden afectar a los niveles de riesgos de las inversiones que pueden inferir en la tasa de descuento en caso de utilizar el valor en uso para la determinación del importe recuperable de los activos.
5. La NIC 16 establece los procedimientos o normativas para el correcto tratamiento del activo no corriente de Propiedad Planta y Equipo. La PUCE medirá sus activos fijos en el momento del reconocimiento, para lo cual se debe identificar los componentes del costo y los costos atribuibles al activo no corriente.
6. Se diseñó una guía con los factores internos y externos como propuesta, con el objetivo de contribuir al control y administración de la propiedad planta y equipo de la empresa. Está estructurado por políticas y procedimientos, las cuales fueron desarrolladas en base a la Norma Internacional de Contabilidad 36.

## **4.2. Recomendaciones**

Lograr una mejora continua en el control de los activos fijos puede ser canalizado a través de la guía propuesta y algunas pautas que se deberán considerar para poder manejar óptimamente el registro y verificación de todos los activos que la PUCE mantiene, razón por la cual se establecen las siguientes recomendaciones:

1. Se recomienda continuar con el estudio de todos los procesos de valoración de los activos que se mantiene, en especial con los Activos Intangibles y los Activos Financieros de la PUCE, debido a que no existía una correcta diferenciación entre los conceptos de deterioro, depreciación y amortización, lo que resulta que no se maneje adecuadamente las cuentas contables y no exista una presentación real en la información financiera actual.
2. Se sugiere realizar capacitaciones constantes al personal para que tengan un conocimiento del funcionamiento de la guía, se podrán determinar correctas valoraciones en los activos tangibles. La capacitación continua permitirá no solo tener un amplio conocimiento de los Activos, así como mejorará la capacidad de análisis del personal y habilidades, que permitirá una eficacia máxima en la entidad.
3. Se recomienda realizar el registro de la pérdida de deterioro encontrado en el año 2018 por \$13.165,00 y el registro del año 2019 por \$9.936,00 dólares, este reconocimiento por deterioro será elemental en futuros ejercicios contables, debido a que las condiciones del mercado pueden mejorar, existirán posibles reversos de pérdida de deterioro lo cual podrá incrementar el importe en libros de la entidad y que no existirán afectaciones tributarias.
4. Se recomienda mantener un control constante de la guía propuesta, debido a que permite realizar retroalimentaciones sobre el estado del activo tangible y si se alcanza los resultados esperados como una valoración cercana al valor del mercado. Es elemental que se utilice de forma habitual para medir los resultados obtenidos y mejorar aquellos que muestran deficiencia en el desempeño del activo de Propiedad Planta y Equipo.
5. Se recomienda tomar en cuenta los factores externos como: el entorno económico, legal, pandémico y financiero que han existido durante el ejercicio económico debido a que pueden generar cambios significativos o que generen implicaciones adversas para la entidad.
6. Tomar en cuenta los informes internos permanentes y continuos, para que la entidad evalúe al cierre de ejercicio económico, en caso de que existiera algún indicio de deterioro

de valor de los activos, y únicamente en caso de que existan indicios, se deberá llevar a cabo una revisión para estimar el importe recuperable del activo en cuestión.

### 4.3. Bibliografía

ACTUALÍCESE. (22 de marzo de 2017). *MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DECRECIENTE*.

Obtenido de MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DECRECIENTE:  
<https://actualicese.com/metodo-de-depreciacion-decreciente/>

Beach, E. (20 de noviembre de 2017). *eHow Español*. Obtenido de Acerca de la historia de la contabilidad financiera: [https://www.ehowenespanol.com/acerca-historia-contabilidad-financiera-sobre\\_106458/](https://www.ehowenespanol.com/acerca-historia-contabilidad-financiera-sobre_106458/)

Contraloría General del Estado artículo 28. (2018). *REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN,*. Obtenido de REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN,;

<http://capacitacion.contraloria.gob.ec/moodle/cursos/CIR/Sesion2/2%20DIAPOSITIVAS%20CONTROL%20BIENES%20Y%20VEHICULOS%20-%20SESION2.pdf>

Contraloría General del Estado CAPITULO 3. (s.f.). *MANUAL GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LOS ACTIVOS FIJOS DEL SECTOR*.

Obtenido de MANUAL GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LOS ACTIVOS FIJOS DEL SECTOR:  
[http://www.centroculturalq.quito.gob.ec/imagesFTP/12573.MANUAL\\_GENERAL\\_DE\\_ADMINISTRACION\\_Y\\_CONTROL\\_DE\\_LOS\\_ACTIVOS\\_FIJOS\\_DEL\\_SECTOR\\_PUBLICO.pdf](http://www.centroculturalq.quito.gob.ec/imagesFTP/12573.MANUAL_GENERAL_DE_ADMINISTRACION_Y_CONTROL_DE_LOS_ACTIVOS_FIJOS_DEL_SECTOR_PUBLICO.pdf)

Ingram, D. (01 de Febrero de 2018). *Cuida tu Dinero*. Obtenido de ¿Cuáles son los beneficios de las normas internacionales de contabilidad?: <https://www.cuidatudinero.com/13091293/cuales-son-los-beneficios-de-las-normas-internacionales-de-contabilidad>

International Accounting Standards Board (IASB) NIC 36. (2001). *International Accounting Standards Board*. Obtenido de NIC 36: <https://normasapa.com/como-citar-referenciar-una-ley-usando-normas-apa/comment-page-47/>

International Accounting Standards Board NIC 16. (s.f.). *International Accounting Standards Board*. Obtenido de NIC 16 Propiedad Planta y Equipo: [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/no\\_oficializ/nic/ES\\_GVT\\_RedBV2016\\_IAS16.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/no_oficializ/nic/ES_GVT_RedBV2016_IAS16.pdf)

Massuh, C. (5 de noviembre de 2009). *Slideshare*. Obtenido de DEPRECIACION POR UNIDADES DE PRODUCCIÓN: <https://es.slideshare.net/cmashuh/depreciacion-por-unidades-de-produccion>

NIC 36 PRESENTACIÓN EY. (octubre de 2016). *NIC 36*. Obtenido de EY: <http://www.ipai.org.pe/wp-content/uploads/2017/05/NIC-36-Deterioro-valor-activos.pdf>

Nuño, P. (07 de Febrero de 2018). *Emprende Pyme*. Obtenido de Emprende Pyme: <https://www.emprendepyme.net/contabilidad-financiera.html>

PORTAL NIC-NIIF. (s.f.). *IASB*. Obtenido de IASB NIIF-NIC: <https://www.nicniif.org/home/iasb/que-es-el-iasb.html>

Rodríguez, D. (19 de Septiembre de 2015). *CONTABILIDAD.COM*. Obtenido de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA): <https://contabilidad.com.do/principios-de-contabilidad-generalmente-aceptados-pcga/>

CES. (2020). *CES CONSEJO DE EDUCACION SUPERIOR*. Obtenido de CES CONSEJO DE EDUCACION SUPERIOR: <https://www.ces.gob.ec/>

EPN. (22 de octubre de 2019). INFORME RENDICIÓN CUENTAS SENESCYT. En SENESCYT, *LA METODOLOGIA DE DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS DESTINADOS ANUALMENTE POR PARTE DEL ESTADO A FAVOR DE LAS UNIVERSIDADES Y ESUELAS POLITÉCNICAS, PÚBLICAS, PÚBLICAS DE POSGRADO PARTICULARES QUE RECIBEN RENTAS Y ASIGNACIONES DEL ESTADO 2020* (pág. 41). QUITO. Obtenido de INFORME SOBRE LA METODOLOGIA DE DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS DESTINADOS ANUALMENTE POR PARTE DEL ESTADO A FAVOR DE LAS UNIVERSIDADES Y ESUELAS POLITÉCNICAS, PÚBLICAS, PÚBLICAS DE POSGRADO PARTICULARES QUE RECIBEN RENTAS Y ASIGNACIONES DEL ESTADO 2020: <https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2019/11/INFORME-SENESCYT-CES-PRESUPUESTO-IES-2020.pdf>

PREUNIVERSITARIO NEWTON. (2020). *PREUNIVERSITARIO NEWTON*. Obtenido de LISTADO DE UNIVERSIDADES Y ESCUELAS POLITÉCNICAS A NIVEL NACIONAL: <https://www.preuniversitarionewton.com/web/noticias/57-universidades-ecuador-listado-y-categorias.html>

PRIMICIAS. (08 de mayo de 2020). *PRIMICIAS*. Obtenido de En cifras: nómina consume el presupuesto de las universidades: <https://www.primicias.ec/noticias/economia/sistema-universitario-cifras-ecuador/#:~:text=El%20Gobierno%20Central%20aprob%C3%B3%20un,Calidad%20de%20la%20Educaci%C3%B3n%20Superior.>

PUCE. (2019). *PUCE*. Obtenido de MEMORIAL JOSE MARIA VELASCO IBARRA: <https://www.puce.edu.ec/memorial-jose-maria-velasco-ibarra.php>

SENESCYT. (07 de 08 de 2018). *SECRETARIA DE EDUCACION SUPERIOR CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION*. Obtenido de SECRETARIA DE EDUCACION SUPERIOR CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION: <https://siau.senescyt.gob.ec/pregunta-frecuente/que-es-una-institucion-de-educacion-superior-ies/>

TOBAR, J., SALVADOR, J., JARAMILLO, G., BRITO, E., & ALBAN, E. (1972). *NUMERO CONMEMORATIVO DEL VIGESIMO QUINTO ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD*. QUITO: FRAY JODOCO RICKE.

TRAMITES ECUADOR. (2019). *TRÁMITES ECUADOR*. Obtenido de SENESCYT: <https://tramites.ec/senescyt>

DETERIORO DE LOS ACTIVOS: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2036%20-%20Norma%20Internacional%20de%20Contabilidad.pdf>

RLRTI Art. 28 Numeral 6. (s.f.). *REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO*. Obtenido de *REGLAMENTO PARA LA*

APLICACIÓN DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO:  
file:///C:/Users/johana/Downloads/REGLAMENTO%20APLICACION%20DE%20LA%20LEY%20DE%20REGIMEN%20TRIBUTARIO%20INTERNO%20(1).pdf

## INFORME PERICIAL

Un informe pericial es un documento que lo emite un experto el mismo debe estar registrado como evaluador calificado por la superintendencia de compañías. El informe pericial debe ser emitido de conformidad con la resolución No. JB-2014-3091 emitida el 10 de septiembre del 2014 por la Superintendencia de Bancos.

<b>VALPROMAR CÍA. LTDA.</b>	<b>PUCE</b>
<b>VALORACIONES – PROYECTOS</b>	<b>TERRENO Y CONSTRUCCIONES</b>
<b>PERITOS CALIFICADOS</b>	<b>VALORACIÓN No. 22</b>
<b><u>VALORACIÓN PUCE</u></b>	
<b><u>TERRENO - CONSTRUCCIONES</u></b>	
<b><u>A.- ESPECIFICACIONES GENERALES:</u></b>	
<b>a. Nombre del cliente Solicitante</b>	<b>:</b> ING. RAFAEL MONCAYO GALEAS DIRECTOR CONTROL ACTIVOS PUCE CC: 1709294241 Celular: 0999703534
<b>b. Nombre del propietario del bien</b>	<b>:</b> PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR QUITO RUC: 1790105601001 Teléfono: 2991700
<b>c. Nombre de los peritos Valoradores</b>	<b>:</b> José Gutiérrez Acosta Ma. Fernanda Gutiérrez S.

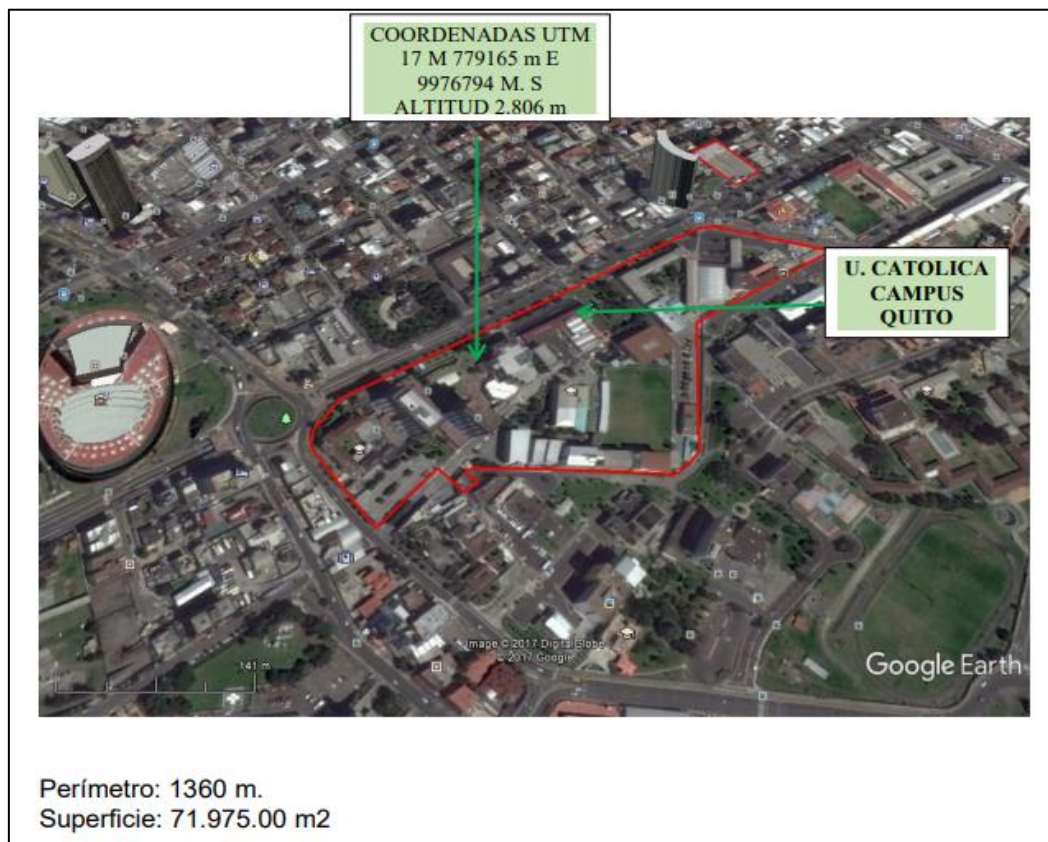
**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

<b>d. Registros de peritos</b>	
<b>Superintendencia Bancos De Compañías.</b>	: PA-2002-181.y PVQ 2017-1879 SC.RNP.258 y SCVS-RíasNP-693
<b>e. Área autorizada por SBS</b>	: Inmuebles, agrícolas y maquinaria
<b>f. Fecha de solicitud</b>	: 4/02/2019
<b>g. Fecha inspección</b>	: 25/02/2019
<b>h. Fecha de entrega informe</b>	: 29/03/2019
<b>i. Finalidad legal de avalúo</b>	: Reevalúo
<b>j. Propósito del informe</b>	: Observaciones de auditoria externa y valoración de activos para seguros
<b>k. Tipo de bien</b> : Terreno - Construcciones	
<b>l. Ubicación</b>	
• Dirección	: Av. 12 de octubre, entre las calles Ladrón de Guevara, Alfredo Mena Caamaño
• Parroquia	: Benalcázar
• Cantón	: Quito
• Provincia	: Pichincha
<b>m. Zona</b>	: Urbana

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019



Fotointerpretación de la imagen satelital de Google Earth Pro del Campus de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador PUCE a fin de determina su ubicación y área, realizado por los peritos tasadores.

**B.- INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:**

**1. Terreno**

- |               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>Forma</b>  | : | Configuración irregular   |
| <b>Frente</b> | : | <p>Macrolote en el que el frente está totalmente fuera del frente del lote tipo de la zona (20.00 n) a la AV. 12 de octubre.<br/>         Según plano 421.52 m. hacia la Avenida 12 de Octubre, 147.96 m. hacia la calle Ladrón de Guevara, 68.61 m. hacia la calle España, 151.29 m. hacia la Calle Isabela La Católica y 132.48 m. hacia la avenida Alfredo Mena y Caamaño.</p> |

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**Fondo** : Indeterminado, por la irregularidad de la conformación del predio no es posible determinar un fondo, a fin de comparar con el fondo del lote tipo de la zona y aplicar el factor fondo respectivo:

**Topografía** : Relativamente plana en toda su Extensión.

**2. Construcciones**

**IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CAMPUS QUITO PUCE  
ORDEN DETERMINADO PARA LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES**



**2.1. Bloque 1. Facultad de Ciencias Administrativas y Contables Facultad de Psicología Facultad de Medicina Facultad de Enfermería**

**2.2. Bloque 2 .Facultad de Economía Facultad de Jurisprudencia Facultad de Ciencias Humanas**

Figura 29. Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

Elaboración: VALPROMAR 2019

**2.3. Casa Esquinera Psicología Aplicada Fundación Consultorios Jurídicos**

**2.4. Fundación Consultorios Jurídicos**

**2.5. Centro Cultural**

**2.6. Edificio Administrativo**

**2.7. Escuela de Ciencias Física y Matemática**

**2.8. Escuela de Ciencias Químicas.**

**2.9. Facultad de Ciencias de la Educación**

**2.10. Facultad de Ciencias Exactas y Naturales**

**2.11. Centro Producción Audiovisual**

**2.12. Escuela de Ciencias Biológicas**

**2.13. Dirección Pastoral Universitaria**

**2.14. Biblioteca**

**2.15. Residencia Jesuita**

**2.16. Facultad de Comunicación Lingüística y Literatura**

**2.17. Facultad Eclesiástica Ciencias Filosófico Teológicas**

**2.18. Aula Magna**

**2.19. ATPUCE Dirección. Panta física Asociación Trabajadores PUCE**

**2.20. Aulas Compartidas 1**

**2.21. Coliseo Cerrado-**

**2.22. Facultad de Ingeniería.**

**2.23. Laboratorio de Suelos**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**2.24. Bodega General.**

**2.25. Facultad de Arquitectura Diseño y Artes.**

**2.26. CESAQ Centro de Servicios Ambientales y Químicos.**

**2.27. Facultad de Medicina Laboratorio de Microbiología.**

**2.28. Dirección de Informática.**

**2.29. Edificio Oficina Profesores.**

**2.30. Aulas Compartidas 2.**

**2.31. Talleres de Mantenimiento**

**2.32. FEUCE-Q. Federación Estudiantil Universidad  
Católica del Ecuador Quito**

**2.33. Laboratorio de Suelos. - Recepción de materiales**

**2.34. Otras construcciones**

- a) Garitas (9)
- b) Cámaras de transformación (6)
- c) Invernadero
- d) Invernadero bioanálisis
- e) Cancha de fútbol
- f) Pisos con adoquín
- g) Pisos con carpeta asfáltica
- h) Pisos empedrados
- i) Pisos con baldosa de piedra y gres
- j) Pisos con adoquín de piedra
- k) Pisos encementados
- l) Jardineras
- m) Alumbrado al interior del campus
- n) Cerramiento

**OBRAS INCREMENTADAS CON RELACIÓN AL ÚLTIMO AVALÚO.**

Obras relacionadas con adecuaciones y mejoras, no se incluyen gastos efectuados por mantenimiento que están dentro del cálculo del valor por metro cuadrado de las construcciones, que con otros factores sirven de base para el cálculo del valor de metro cuadrado.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Cuadro No. 1

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA M2	ÁREA ABIERTA M2
1	<b>Bloque 1</b>		
	Dos subsuelos (estacionamientos)	5.155.70	
	PB + 10 pisos altos	12.004.44	
	Patio cubierto PB	266.46	
2	<b>Bloque 2</b>		
	Dos subsuelos (estacionamientos)	2.731.34	
	PB + 13 pisos altos	10.522.14	
	Bar- cafetería en planta baja	305.09	
3	<b>Casa Esquinera. (Casona antigua. Centro Psicología. Estudios Jurídicos)</b> Tres pisos Terraza accesible	2.461.59 25.00	
4	<b>Fundación Consultorios Jurídicos</b> Subsuelo Planta Baja	261.36 102.47	
5	<b>Edificio Centro Cultural (Museo Jacinto Jijón Caamaño Archivo Flores)</b> Dos subsuelos PB + 5 pisos altos Galería de cristal Terrazas diferentes niveles	4.352.60 7.933.33 238.36 550.35	
6	<b>Edificio Administrativo</b> Cuatro pisos Área techada en planta baja	5.920.90 154.30	
7	<b>Escuela de Ciencias Física y matemática.</b> Cinco pisos	2.528.15	
8	<b>Escuela de Ciencias Químicas</b> Cuatro pisos	2.257.36	
9	<b>Facultad de Ciencias de la Educación</b> Cuatro pisos	2.986.38	
10	<b>Facultad de Ciencias Exactas y Naturales. Microbiología. Laboratorio Medicina</b>		

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

	Cuatro pisos	1.744.55	
11	<b>Centro Producción Audiovisual</b> Subsuelo + Planta Baja Patio cubierto	405.96 45.20	
12	<b>Escuela de Ciencias Biológicas</b> Subsuelo + 6 pisos altos	8.124.97	
13	<b>Dirección Pastoral Universitaria</b> Cuatro pisos	805.10	
14	<b>Biblioteca.</b> Subsuelo , planta baja, y tres pisos altos	6.237.18	
15	<b>Residencia Jesuita</b> Planta baja + 4 pisos	1.503.30	
16	<b>Facultad de Comunicación Lingüística y Literatura</b> Cinco pisos	4.890.72	
17	<b>Facultad Eclesiástica de Ciencias Filosófico Teológicas. Cooperativa PUCE</b> Tres pisos	1.982.54	
18	<b>Aula Magna</b> Planta baja – bar y bodega Segundo piso aula Magna Patio frontal techado	269.58 280.17 89.60	
19	<b>ATPUCE. Dirección Planta Física. Asociación Trabajadores PUCE</b> Planta baja + 3 pisos	384.34	
20	<b>Aulas Compartidas 1</b> Planta baja Primer piso	473.33 473.33	
21	<b>Coliseo Cerrado</b> Vestidores- baños y salas de uso múltiple Graderío para el público Cancha de uso múltiple Área lado sur uso múltiple Gimnasio y oficina de coordinación Corredor cubierto lado norte Cubículos profesores sobre corredor cubierto	702.19 723.25 747.62 265.30 185.09 124.57 124.57	
22	<b>Facultad de Ingeniería</b> Subsuelo estacionamientos	391.14	

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

	Subsuelo auditorio laboratorios y oficinas Planta baja + 6 pisos altas Terraza accesible Hall de acceso cubierto en planta baja	749.76 6.215.42 261.00 147.75	
23	<b>Laboratorio de Suelos</b> Dos pisos Área de apoyo 1 Área de apoyo 2	723.27 240.50 183.48	
24	<b>Bodega General</b> Planta baja	208.60	
25	<b>Facultad de Arquitectura Diseño y Artes</b> Cinco pisos Sexto piso – altillo Aulas de apoyo en piso uno Hall de acceso – exposiciones Aula de exposiciones Terraza cubierta	4.529.96 328.96 213.78 191.18 216.30 139.28	
26	<b>CESAQ. Laboratorios</b> Planta baja Primer piso	109.00 230.00	
27	<b>Facultad de Medicina. Laboratorio de Microbiología</b> Subsuelo Planta Baja Primer piso Segundo piso	139.00 432.00 432.00 432.00	
28	<b>Dirección de Informática</b> Subsuelo Planta baja Área verde interior cubierta	1.631.78 1.109.17 183.37	
29	<b>Edificio Oficina Profesores</b> Planta baja + 6 pisos	2851.00	
30	<b>Aulas compartidas frente a Ingeniería</b> Planta baja Primer piso	313.15 313.15	

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

31	<b>Talleres de Mantenimiento</b> Planta baja Primer piso Segundo piso	331.20 225.40 50.18	
32	<b>FEUCE-Q</b> Planta baja Primer piso	111.75 121.01	
32	<b>Laboratorio de materiales y recepción de muestras</b> Planta baja	241.01	
34	<b>OTRAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>		
a	Garitas (9)	45.00	
b	Cámaras de transformación (6)	114.50	
c	Invernadero	26.30	
d	Invernadero bioanálisis	208.65	
e	Cancha de futbol		6.173.00
f	Pisos con adoquín		7.851.50
g	Pisos con carpeta asfáltica		4.726.00
h	Pisos empedrados		4.097.50
i	Piso con baldosa de piedra y gres		3.705.00
j	Piso con adoquín de piedra		585.00
k	Pisos encementados		6.127.00
L	Jardineras		695.00
m	Alumbrado al interior del campus		Global
n	Cerramiento		1.350.00
o	Garita de entrada guardia	11.52	
p	Visera de entrada		126.00
q	Pérgola con piso de madera (a)		323.00
r	Pérgola con piso de madera (b)		153.45
s	Pérgola con piso de madera (c)		118.50
t	Pérgola detrás Edificio Administración (a)		66.69
u	Pérgola detrás Edificio Administración (b)		121.80
v	Pérgola detrás Edificio Administración (c)		55.66
w	Pérgola detrás Edificio Administración cafetería		40.50
x	Gradas de emergencia Bloque 1 PB+ 10 pisos		15.84
y	Gradas de emergencia Bloque 2 PB + 13 pisos		20.16

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

### 3. Normas de Edificación

#### 3.1. Sobre la Avenida 12 de Octubre

<b>Zonificación</b>	:	A 27 (A1016-40)
<b>Forma de ocupación</b>	:	Aislada
<b>Lote mínimo</b>	:	1.000.00 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	:	20.00 m
<b>Número de pisos</b>	:	16
<b>Altura de pisos</b>	:	48,00 m
<b>COS PB</b>	:	40 %
<b>CUS TOTAL</b>	:	640 %
<b>Retiro frontal</b>	:	5.00 m.
<b>Retiro lateral</b>	:	3,00 m.
<b>Retiro posterior</b>	:	3,00 m.

#### 3.2. Sobre las calles Ladrón de Guevara, Isabel La Católica, Alfredo Mena y Caamaño y calle España

<b>Zonificación</b>	:	B4 (B406-60)
<b>Forma de ocupación</b>	:	Pareada
<b>Lote mínimo</b>	:	400.00 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	:	12.00 m

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

De acuerdo con la Norma Europea (España), relacionada con la Valoración de los Inmuebles y su vida útil, solo cuando en un edificio se ha producido un 50 % o más de rehabilitación, adecuación se considera a partir de esa fecha el nuevo cálculo de la vida útil del edificio u elemento.

#### **4. Derechos de propiedad del bien**

El Campus de Quito de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE), está formado por las superficies de 5 lotes que constan en las respectivas escrituras, que en conjunto forman un solo cuerpo.

##### **4.1. Escritura No. 1**

<b>Documento habilitante</b>	:	Escritura de Transferencia de Dominio
<b>Otorgado por</b>	:	La Dirección de Aviación Civil
<b>A favor de</b>	:	Universidad Católica del Ecuador
<b>Notaría</b>	:	Quinta. Dr. Ulpiano Gaybor Mora
<b>Ciudad</b>	:	Quito
<b>Fecha de escritura</b>	:	28 de agosto de 1981
<b>Fecha de inscripción</b>	:	No se presenta
<b>Linderos</b>		
<b>NORESTE</b>	:	Con la calle Robles, en 70.60 m.
<b>SURESTE</b>	:	Con calle Robles, en 102.00 m.
<b>SUROESTE</b>	:	Con propiedad de la Pontificia Católica del Ecuador, en 66.50 m., con propiedad de SOLCA en 40.00 m.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

<b>Superficie del inmueble</b>	:	9.827.00 m2
<b>4.2. Escritura No. 2</b>		
<b>Documento habilitante</b>	:	Escritura de Compra Venta
<b>Otorgado por</b>	:	La Sociedad de Lucha contra el Cáncer
<b>A favor de</b>	:	Universidad Católica del Ecuador
<b>Notaría</b>	:	Primera. Dr. Jorge Macha Cevallos
<b>Ciudad</b>	:	Quito
<b>Fecha de escritura</b>	:	26 de octubre de 1990
<b>Fecha de inscripción</b>	:	No se presenta
<b>Linderos</b>		
<b>NORESTE</b>	:	Con propiedad de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en 40.40 m.
<b>NOROESTE</b>	:	Con propiedad de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en 44.00 m.
<b>SURESTE</b>	:	Con propiedad de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en 43.40 m.
<b>SUROESTE</b>	:	Con calle España, en 47.40 m.
<b>Superficie del inmueble</b>	:	2.000.00 m2
<b>4.3. Escritura No. 3.</b>		
<b>Documento habilitante</b>	:	Testamento de la Sra. Leonor Heredia
<b>A favor de</b>	:	Universidad Católica del Ecuador
<b>Notaría</b>	:	Cuarta. Dr. Daniel B. Hidalgo

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

<b>Ciudad</b>	:	Quito
<b>Fecha de escritura</b>	:	5 de abril de 1954
<b>Fecha de inscripción</b>	:	No se presenta
<b>Linderos. Comprende 3 Lotes</b>		
<b>Primer Lote (Parte de la Quinta El Girón o San Ignacio)</b>		
<b>OCCIDENTE</b>	:	En parte el lote de terreno que el Municipio adquirió por permuta con la Sociedad Saieciana del Ecuador, para el ensanchamiento de la Av. 12 de Octubre y por otra parte propiedades particulares.
<b>OTROS LINDEROS</b>	:	De acuerdo con el plano levantado por el Plan Regulador vigente, con calles en proyecto
<b>Superficie del inmueble</b>	:	No consta
<b>Segundo Lote de forma triangular (Parte de la Quinta El Girón o San Ignacio)</b>		
<b>NORESTE</b>	:	Con el primer lote
<b>OTROS LIDEROS</b>	:	De acuerdo con el plano levantado por el Plan Regulador vigente, con calles en proyecto
<b>Superficie del inmueble</b>	:	No consta
<b>Tercer Lote</b>	:	Edificio No. 1430 de la Avenida 2 de Octubre junto con el terreno adyacente que se halla dentro del cerramiento del mencionado edificio
<b>Superficie del inmueble</b>	:	No consta

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**4.4. Escritura No. 4**

<b>Documento habilitante</b>	:	Escritura de Permuta
<b>Entre</b>	:	Partido Conservador Ecuatoriano y Universidad Católica del Ecuador
<b>Notaría</b>	:	Cuarta. Dr. Edmundo Cueva Cueva
<b>Ciudad</b>	:	Quito
<b>Fecha de escritura</b>	:	15 de junio de 1979
<b>Fecha de inscripción</b>	:	No se presenta
<b>Linderos</b>		
<b>NORESTE</b>	:	Con PROPIEDAD DE LA Aviación Civil hoy de SOLCA, en 40.00 m.. Con terrenos de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, en 26.00 m.
<b>SURESTE</b>	:	Con la calle Robles en 32.00
<b>SUROESTE</b>	:	Con la calle Ladrón de Guevara, en 46.00 m.
<b>Superficie del inmueble</b>	:	1.297.00 m <sup>2</sup>

**Escritura No. 5**

<b>Documento habilitante</b>	:	Escritura de Compra - Venta
<b>Otorgado por</b>	:	Sra. Ramona Morales Iñacasa
<b>A favor de</b>	:	Universidad Católica del Ecuador
<b>Notaría</b>	:	Primera. Dr. Jorge Machado Cevallos
<b>Ciudad</b>	:	Quito

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

<b>Fecha de escritura</b>	:	5 de mayo de 1995
<b>Fecha de inscripción</b>	:	No se presenta
<b>Linderos (según copias de escrituras)</b>		
<b>Escritura 5</b>		
<b>NORTE</b>	:	En parte con propiedad de la Escuela Politécnica Nacional, en 21.60 m. y en otra parte con propiedad de la Universidad Católica.
<b>SUR</b>	:	Con terrenos de posesión de la señora Luz María Reinoso, en 20.00 m.
<b>ESTE</b>	:	En parte con propiedad de la Escuela Politécnica Nacional, en 21.70m.: y en otra con propiedad del Colegio Leonor Heredia.
<b>OESTE</b>	:	Con calle España, con 23.00 m.
<b>Superficie del inmueble</b>	:	420.00 m <sup>2</sup>
<b>Linderos generales según el plano del campus Quito</b>		
<b>NOROESTE</b>	:	Con la Avenida 12 de Octubre, en 421.52 m
<b>NORESTE</b>	:	Con la Avenida Alfredo Mena Caamaño, en 112.53 m., 9.69 m. y 10.26 m.
<b>SUR</b>	:	Con el Campus de la Escuela Politécnica Nacional, en 150.45 m y 58.16 m.
<b>SURESTE</b>	:	Con la Avenida Isabel La Católica, con 151.29 m. Con el Campus de la Escuela Politécnica Nacional, en 8.63 m. y 21.36 m.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

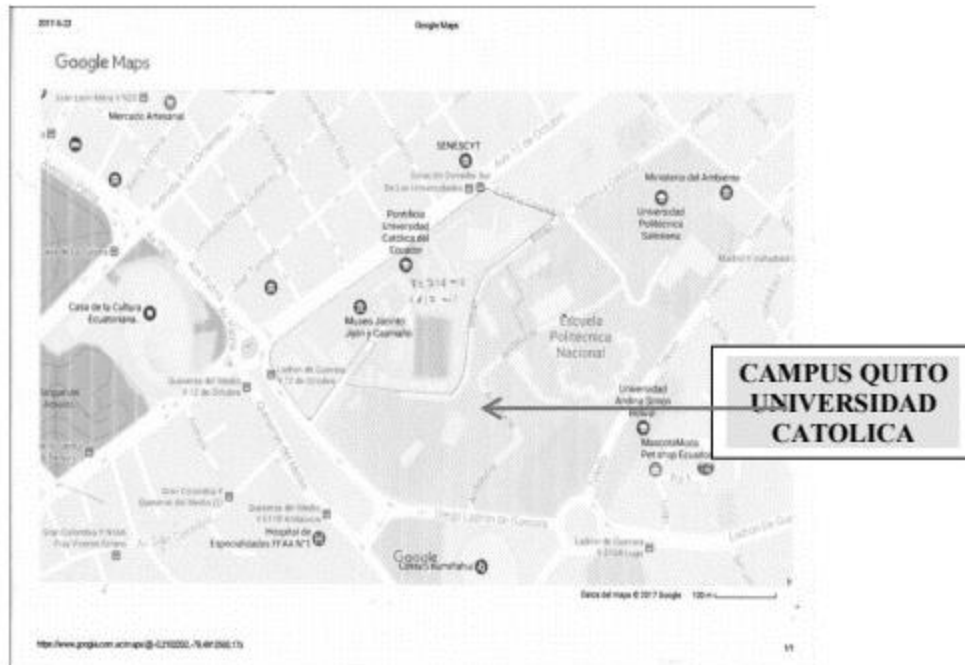
**SUROESTE** : Con la Avenida Ladrón de Guevara, en 94.17 m. y 53.69 m. Con el Campus de la Escuela Politécnica Nacional, en 33.21 m.

**ESTE** : Con el Campus de la Escuela Politécnica Nacional, en 150.37 m. y con la calle España, en 68.61 m.

**Superficie del Inmueble** : **según plano 71.884.48 m<sup>2</sup>**

Con fines de valoración se toma el área del levantamiento planimétrico del Campus de la PUCE Quito, por cuanto en la documentación legal hay lotes que no tienen áreas y por otra parte la superficie total según escrituras (13.544.00 m<sup>2</sup>) difiere sustancialmente de la superficie del plano del CAMPUS Quito (71.884.48 m<sup>2</sup>).

## 5. Localización del inmueble



### C.- ANÁLISIS DE ENTORNO DEL BIEN:

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

<b>a. Destino o uso actual</b>	:	Sector educacional, residencial, de Servicios, comercio, turístico y de desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios que cambian el uso del suelo.
<b>b. Red vial (vías de acceso)</b>	:	Avenida 12 de Octubre y calle Robles, calles que convergen a la avenida Gonzales Suarez. Cristóbal Colon, 6 de diciembre, Gran Colombia entre otras principales arterias viales que comunican el lugar con otros importantes sectores de La Mariscal, barrios cercanos del campus
<b>c. Transporte</b>	:	Está servida por trasportación pública de varias líneas de buses que sirven a la ciudad y parroquias del cantón Quito
<b>d. Servicios básicos</b>		
<b>Energía eléctrica.</b>	:	De la red pública
<b>Agua potable</b>	:	De la red pública
<b>Telefonía fija</b>	:	De la red pública
<b>Alcantarillado</b>	:	De la red pública
<b>e. Tipo de plusvalía</b>	:	Alto
<b>f. Estrato socioeconómico</b>	:	Alto
<b>g. Factibilidad comercial</b>	:	Alta. Dispone de la presencia de importantes hoteles como el Swisshotel, Radisson, entidades públicas municipales, gubernamentales.
<b>h. Grado realización</b>	:	Alto. Sector consolidado con demanda creciente

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

<b>i. Afectación ambiental</b>	:	Media
<b>j. Seguridad de la zona</b>	:	Alta. Con Puesto de Auxilio Inmediato (PAI) junto al bien
<b>k. Uso más óptimo</b>	:	Educacional, de investigación científica, servicios de apoyo al sector productivo y empresarial..
<b>l. Índice saturación de la zona</b>	:	98 % Estimativamente
<b>m. Densidad poblacional</b>	:	4.347.98 Habitantes/Km2
Fuente : Censo poblacional 2010 <a href="http://www.inec.gob.ec">www.inec.gob.ec</a> <a href="http://www.ecuadorencifras.com">www.ecuadorencifras.com</a>		
<b>n. Equipamiento urbano</b>		
<b>Centros educativos</b>	:	Escuela Politécnica Nacional Politécnica Salesiana, Colegio Paul Freile, Conservatorio de Música
<b>Locales comerciales</b>	:	Supermaxi , World Trade Center , comercio de menor escala.
<b>Entidades bancarias</b>	:	Banco Pichincha, Banco Bolivariano, Produbanco, Banco Internacional, Banco Pacifico
<b>Entidades pública: o privadas</b>	:	Superintendencia de Bancos Administración especial Turística La Mariscal ( Municipio de Quito)
<b>Centros de cultura recreación</b>	:	Centro Cultural de la PUCE y Museo y Jacinto Jijón y Caamaño
<b>Centros médicos</b>	:	Hospital Militar, Hospital Baca Ortiz
<b><u>D.- DESCRIPCION DE CARACTERISTICAS DEL BIEN A VALORAR</u></b>		
<b>1- Terrenos</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Macro lote</li> </ul>		

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

- Topografía relativamente plana en toda su extensión
- Lote dotado de los servicios básicos, alumbrado público, internet, Tv por cable, y red audiovisual.
- Propiedad sobre el cual se han construido varias edificaciones de hasta 13 pisos que conforman la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Campus Quito

## 2.- Construcciones

Cuadro No. 2

CONCEPTO	BLOQUE 1. EDIFICIO FACULTADES	BLOQUE 2. EDIFICIO FACULTADES
<b>No. de pisos</b>	Dos subsuelos + 11 Pisos	Dos subsuelos + 14 Pisos
<b>Cimentación</b>	Subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado. Plintos y riostras de hormigón armado	Subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado. Plintos y riostras de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Columnas y vigas de hormigón armado, losas de entepiso	Columnas y vigas de hormigón armado, losas de entepiso de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Planchas metálicas galvalumen sobre cerchas y correas metálicas, perfilera tipo G y L, fabricadas en frío, todas la conexiones son soldadas y empotradas a la columnas y vigas de estructura principal	Ampliación piso 15 Planchas metálicas galvalumen sobre cerchas y correas metálicas, perfilera tipo G y L, fabricadas en frío, todas la conexiones son soldadas y empotradas a la columnas y vigas de estructura principal
<b>Mampostería</b>	Paredes de bloque enlucido y pintado	Paredes de bloque enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	En los ambientes administrativos con paneles de gypsum de 1.20 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.	En los ambientes administrativos con paneles de gypsum de 1.20 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.
<b>Pisos</b>	Hall, gradas y corredores con gres, áreas administrativas y aulas de clase con cerámica de alta resistencia.	Hall, gradas y corredores con gres, áreas administrativas y aulas de clase con cerámica de alta resistencia
<b>Ventanas</b>	Ventanas de aluminio y vidrio natural	Aluminio y vidrio
<b>Puertas</b>	Ambientes con puertas de aluminio y vidrio, otros con puertas de madera	Ambientes con puertas de aluminio y vidrio, otros con puertas de madera paneleada, en las

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

	paneleada, en las aulas con puertas de madera aglomerada sólida con marcos metálicos, con cerradura de buena calidad	aulas con puertas de madera aglomerada sólida con marcos metálicos, con cerradura de buena calidad
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas. Con el complemento de cisternas de 30 m3 y equipo de bombeo de 12.50 HP.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas. Con el complemento de cisternas de 30 m3 y equipo de bombeo de 12.50 HP
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes. Cuarto de transformador con sus respectivos equipos	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes. Cuarto de transformador con sus respectivos equipos
<b>Inst. Especiales</b>	Sistema de protección contra incendios, con un gabinete instalado en cada piso, Cuatro ascensores marca Mitsubishi con capacidad para 4 personas (400 Kg) cada uno	Sistema de protección contra incendios, con un gabinete instalado en cada piso, Cuatro ascensores marca Mitsubishi con capacidad para 4 personas (400 Kg) cada uno
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	25 Años.	25 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No. 3**

CONCEPTO	CASONA ESQUINERA ANTIGUA - CENTRO PSICOLOGÍA-CONSULTURIOS JURÍDICOS ANTIGUOS	FUNDACIÓN ESTUDIOS JURÍDICOS
<b>No. de pisos</b>	3 Pisos + Terraza accesible	Subsuelo + 1 Piso
<b>Cimentación</b>	Zócalos y muros de piedra	Plintos aislados y cadenas de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Paredes soportantes de adobe. Existen algunas áreas restauradas con elementos de hormigón armado como reforzamiento estructural.	Columnas y vigas metálicas
<b>Cubierta</b>	Tejas comunes sobre vigas y cerchas de madera	Loseta de hormigón sobre placas metálicas
<b>Mampostería</b>	Muros soportantes de adobe	De bloque enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Carrizo enlucido y pintado	Gypsum estucado y pintado
<b>Pisos</b>	Media duela y algunos ambientes restaurados con parquet laqueado, baños con cerámica	Con cerámica de alta resistencia
<b>Ventanas</b>	Ventanas de aluminio y vidrio, con protectores metálicos en planta baja y segundo piso.	Aluminio y vidrio
<b>Puertas</b>	De madera paneleada y laqueada, con cerradura de buena calidad	Ambientes con puertas de aluminio y vidrio, otros con puertas de madera paneleada, con cerradura de buena calidad

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Varios ambientes con chimenea decorativa	No tiene
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	79 Años.	79 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

<b>Cuadro No. 4</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>EDIFICIO CENTRO CULTURAL MUSEO JACINTO JIJÓN Y CAAMAÑO ARCHIVO FLORES</b>	<b>EDIFICIO ADMINISTRATIVO</b>
<b>No. de pisos</b>	Dos subsuelos + 6 Pisos	4 Pisos
<b>Cimentación</b>	Zócalos y muros de piedra	Plintos y cadenas de amarre de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Paredes soportantes de adobe. Existen algunas áreas restauradas con elementos de hormigón armado como reforzamiento estructural.	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado
<b>Cubierta</b>	Tejas comunes sobre vigas y cerchas de madera	Plancha de fibrocemento y galvalumen sobre vigas metálicas
<b>Mampostería</b>	Muros soportantes de adobe	De ladrillo enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Carrizo enlucido y pintado	Losa enlucida y pintada y bajo cubierta de último nivel con paneles de 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.
<b>Pisos</b>	Medía duela y algunos ambientes restaurados con parquet laqueado, baños con cerámica	Cerámica de alto tráfico y vinil, algunas áreas (oficinas) piso flotante y alfombra.
<b>Ventanas</b>	Ventanas de aluminio y vidrio, con protectores metálicos en planta baja y segundo piso.	Aluminio y vidrio En segundo piso algunas de hierro y vidrio.
<b>Puertas</b>	De madera paneleada y laqueada, con cerradura de buena calidad	Exteriores de aluminio y vidrio, interiores de madera paneleada, cerraduras de buena

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

		calidad
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Varios ambientes con chimenea decorativa	No tiene
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	22 Años.	46 años 4 pisos
		20 años planta baja techada
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

Cuadro No. 5

CONCEPTO	ESCUELA DE CIENCIAS FÍSICA Y MATEMÁTICA	ESCUELA DE CIENCIAS QUÍMICAS
<b>No. de pisos</b>	5 Pisos	4 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos y cadenas de amarre de hormigón armado	Plintos y cadenas de amarre de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado
<b>Cubierta</b>	Planchas metálicas galvalumen sobre cerchas y correas metálicas, perfilera tipo G y L, fabricadas en frío, todas la conexiones son soldadas y empotradas a la columnas y vigas de estructura principal	Losa de hormigón armado
<b>Mampostería</b>	Ladrillo enlucido acabado exterior texturado	De ladrillo enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Losa enlucida y pintada y bajo cubierta. Quinto piso planchas gypsum acabado estucado y pintado	Losa acabado liso y pintado, varios ambientes con paneles 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.
<b>Pisos</b>	Gradas, corredores y varias aulas con marmetón, baños con cerámica	Gradas corredores y mayoría de aulas con marmetón, baños y laboratorios con cerámica.
<b>Ventanas</b>	Hierro y vidrio	Hierro y vidrio.
<b>Puertas</b>	De madera tamboreada y laqueada, con cerraduras de buena calidad	De madera tamboreada y laqueada, con cerraduras de buena calidad
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior	Empotradas en PVC, iluminación interior con

Figura 29. Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

	con lámparas fluorescentes e incandescentes.	lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Un ascensor marca Mitsubishi capacidad para 10 personas (700 Kg.). Laboratorio con mesones de hormigón recubiertos con cerámica	Laboratorio con mesones de hormigón recubiertos con cerámica
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	49 Años.	49 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No. 6**

CONCEPTO	FACULTAD DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN	FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS Y NATURALES MICROBIOLOGÍA LABORATORIO DE MEDICINA
<b>No. de pisos</b>	4 Pisos	4 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado	Plintos y cadenas de amarre de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado
<b>Cubierta</b>	Planchas de fibrocemento sobre vigas de madera	Losa de hormigón armado
<b>Mampostería</b>	Ladrillo enlucido y pintado	De ladrillo enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Losa enlucida y pintada los tres pisos, cuarto piso panchas gypsum acabado estucado y pintado	Losa acabado liso y pintado, varios ambientes con paneles 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.
<b>Pisos</b>	Ambientes con terrazo o marmetón pulido, auditorio en el cuarto piso con parquet laqueado.	Gradas corredores y mayoría de aulas con marmetón, baños y laboratorios con cerámica.
<b>Ventanas</b>	Hierro y vidrio, con protección metálica	Hierro y vidrio.
<b>Puertas</b>	Exteriores de aluminio y vidrio, interiores de madera tamboreada, con cerraduras de buena calidad.	De madera tamboreada y laqueada, con cerraduras de buena calidad
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Paredes en los estudios semi cubierta con madera tipo acústica	Laboratorio con mesones de hormigón recubiertos con cerámica

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	49 Años.	47 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No.7**

CONCEPTO	CENTRO DE PRODUCCIÓN AUDIOVISUAL	ESCUELA DE CIENCIAS BIOLÓGICAS
<b>No. de pisos</b>	Subsuelo + 1 Piso	Subsuelo + 6 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado, muros perimetrales de hormigón armado	Especiales de hormigón armado, subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado, columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado
<b>Cubierta</b>	Planchas de fibrocemento sobre estructura metálica	Losa de hormigón armado, en el sexto piso el área del auditorio cubierta de fibrocemento sobre vigas de madera
<b>Mampostería</b>	Bloque enlucido y pintado	De ladrillo enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Subsuelo con losa enlucida y pintada, planta baja con media duela.	Ambientes con paneles 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong, varios ambientes con losa enlucida y pintada, el área del auditorio sexto piso con media duela laqueada.
<b>Pisos</b>	Circulación en planta baja con moqueta de caucho, en los estudios vinil, en el área administrativa alfombra.	Todos los ambientes con gres y cerámica de alto tráfico.
<b>Ventanas</b>	Hierro y vidrio, con protección metálica	Aluminio y vidrio, con protectores metálicos en los pisos bajos
<b>Puertas</b>	Exteriores de aluminio y vidrio, en las salas de estudio metálicas, con cerraduras de	Exteriores de aluminio y vidrio, interiores de madera tamboreada, con cerraduras de buena

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

	buena calidad.	calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas. Con el complemento de una cisterna de 12 m3 con equipo hidroneumático bomba de 7. HP.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Paredes en los estudios semi cubiertas con madera tipo acústica	Sistema de protección contra incendios, con un gabinete instalado en cada piso, Dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para 12 personas (1.0000 Kg) cada uno. Laboratorios con mesones de hormigón recubiertos de cerámica, cada uno con puesto de trabajo provisto de punto de agua.
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	1 Año ( corresponde a la última rehabilitación de acabados e instalaciones)	35 años
<b>Vida útil Estimada</b>	80 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

Cuadro No.8

CONCEPTO	DIRECCIÓN PASTORAL UNIVERSITARIA	BIBLIOTECA
<b>No. de pisos</b>	4 Pisos	Subsuelo + 4 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.	Especiales de hormigón armado, subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado, conformando una cámara de aire con la pared
<b>Estructura</b>	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado. Ampliación lateral para baños en estructura metálica
<b>Cubierta</b>	Planchas de fibrocemento sobre estructura de madera	Parte con losa de hormigón armado, la parte central tiene una cubierta con material translúcido sobre madera
<b>Mampostería</b>	Ladrillo enlucido y pintado	De bloque enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Pisos bajos con losa enlucida y pintada. Bajo cubierta el último nivel con paneles de 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.	Ambientes con paneles 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.
<b>Pisos</b>	Gradas de marmetón, laboratorio de microbiología con cerámica de alto tráfico, laboratorio y aulas de medicina con cerámica y vinil.	Baños, terraza, gradas y circulaciones con cerámica de alto tráfico, planta baja y dos primeros pisos altos parquet laqueado, último piso con porcelanato importado.
<b>Ventanas</b>	Hierro y vidrio, con protección metálica	Aluminio y vidrio, con protectores metálicos en los pisos bajos
<b>Puertas</b>	Exteriores de aluminio y vidrio, interiores con	Exteriores de aluminio y vidrio, interiores de

Figura 29. Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

	puertas de madera paneleada, con cerraduras de buena calidad.	madera paneleada, con cerraduras de buena calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Laboratorios con mesones de hormigón recubiertos de cerámica, cada uno con puesto de trabajo provisto de punto de agua	Sistema de protección contra incendios, con un gabinete instalado en cada piso, un ascensor marca Mitsubishi con capacidad para 6 personas (450 Kg). Detectores de humo. Sistema de audio video. Sistema centralizado de alarmas.
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	39 Años.	8 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

Cuadro No. 9

CONCEPTO	RESIDENCIA JESUITA	FACULTAD DE COMUNICACION LGUÍSTICA Y LITERATURA
<b>No. de pisos</b>	5 Pisos	5 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.	Columnas y vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Losa accesible con terraza, cubierta con cerámica	Ampliación quinto piso con planchas metálicas galvalumen , colocadas sobre cerchas y correas fabricadas en perfilería metálica formada en frío tipo G y L, todas las conexiones son soldadas y empotradas a las columnas y vigas de la estructura principal.
<b>Mampostería</b>	Ladrillo enlucido, acabado exterior texturado, en la planta baja con piedra decorativa , y planta alta con fachaleta de piedra	Ladrillo enlucido, acabado exterior texturado.
<b>Cielo raso</b>	Losa acabado alisado y pintado	Ambientes bajo con losa acabado chafado y pintado, en el quinto piso, planchas de madera aglomerada, acabado pintado, este nivel tiene un corredor central con translúcido.
<b>Pisos</b>	Gradas, corredores y la mayoría de ambientes con vinil, baños con cerámica y áreas administrativas con porcelanato.	Gradas, corredores y la mayoría de ambientes con vinil, baños con cerámica y áreas administrativas con porcelanato.
<b>Ventanas</b>	Fachada frontal madera y vidrio con protectores de hierro y fachadas laterales de aluminio con vidrio claro	De hierro y vidrio

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

<b>Puertas</b>	Principal de Vidrio reforzado con aluminio, internas de madera paneleada	De madera tamboreada todas con cerraduras de buena calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	No tiene	Un ascensor marca Mitsubishi con capacidad para 15 personas (1.000 Kg)..
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	45 Años.	48 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

Cuadro No. 10

CONCEPTO	FACULTAD ECLESIASTICA DE CIENCIAS FILISÓFICO TEOLÓGICAS COOPERATIVA PUCE	AULA MAGNA
<b>No. de pisos</b>	3 Pisos	2 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarres de hormigón armado.	Plintos aislados y cadenas de amarres de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado, patio techado con policarbonato, sobre estructura metálica.
<b>Cubierta</b>	Planchas de fibrocemento sobre estructura de madera	Con planchas de fibrocemento sobre vigas de madera.
<b>Mampostería</b>	Ladrillo enlucido y pintado	Ladrillo enlucido y pintado.
<b>Cielo raso</b>	Ambientes de la planta baja con losas enlucidas y pintadas, auditorio con paneles de 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.	Ambiente de planta baja con losa enlucida y pintada. Aula magna con loseta de malla acabado enlucido y pintado.
<b>Pisos</b>	Corredores con baldosa de cemento, aulas de la planta baja con media duela, oficinas y ambientes del segundo piso con vinil, baños con cerámica.	En el bar con marmetón, aula magna con parquet encerado, baños con cerámica..
<b>Ventanas</b>	De madera y vidrio, con protección metálica	De aluminio y vidrio.
<b>Puertas</b>	Der madera tamboreada, con cerraduras de buena calidad.	Acceso al bar de aluminio y vidrio, acceso al aula magna metálicas, interiores de madera tamboreada, todas con cerraduras de buena calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

		incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Laboratorios con mesones de hormigón recubiertos de cerámica, cada uno con puesto de trabajo provisto de punto de agua	Paredes en el aula magna recubiertas con planchas de madera aglomerada. Con instalaciones de audio.
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	52 Años.	47 años planta baja y segundo piso
		10 años patio frontal techado
<b>Vida útil Estimada</b>	80 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

Cuadro No. 11

CONCEPTO	ATPUSE DIRECCIÓN PLANTA FÍSICA ASOCIACIÓN TRABAJADORES PUCE	AULAS COMPARTIDAS 1 y 2
<b>No. de pisos</b>	4 Pisos	2 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado. Entre piso de cuarto nivel media duela sobre vigas de madera	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado
<b>Cubierta</b>	Planchas de fibrocemento sobre estructura metálica.	Planchas de fibrocemento sobre estructura de madera
<b>Mampostería</b>	Ladrillo revocado exterior y pintado	Ladrillo enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Ambientes de los dos primeros pisos con losa enlucidas y pintada, ambientes de tercero y cuarto pisos con media duela.	Entere piso y segundo piso, losa enlucida y pintada ,
<b>Pisos</b>	Áreas de la planta baja con cerámica y vinil, ambientes de segundo piso porcelanato, tercer piso con parquet laqueado y de cuarto piso con media duela.	Corredores con baldosa de cemento, aulas de la planta baja con media duela, oficinas y ambientes del segundo piso con vinil, baños con cerámica.
<b>Ventanas</b>	De hierro y vidrio.	De madera y vidrio, con protección metálica
<b>Puertas</b>	Der acceso a cada piso de aluminio y vidrio, interiores de madera paneleada, todas con cerraduras de buena calidad.	Der madera tamboreada, con cerraduras de buena calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	No tiene	Laboratorios con mesones de hormigón recubiertos de cerámica, cada uno con

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

		puesto de trabajo provisto de punto de agua
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	9 Años.	52 Años.
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	80 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No. 12**

CONCEPTO	COLISEO CERRADO	FACULTAD DE INGENIERÍA
<b>No. de pisos</b>	1 Piso	7 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.	Especiales de hormigón armado, subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado, columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Pórticos metálicos cada 6 m, graderíos de hormigón armado, construcciones adjuntas en hormigón armado, losas de entrepiso	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Planchas de galvalumen y translúcidos colocados sobre correas (cerchas de varilla corrugada), construcciones adjuntas con planchas de fibrocemento sobre vigas de madera.	Losa de hormigón armado.
<b>Mampostería</b>	Ladrillo revocado exterior y pintado	Bloque enlucido.
<b>Cielo raso</b>	Ambientes de las construcciones adjuntas losa acabado enlucido y pintado. Segundo piso de estas mismas construcciones, con paneles gypsum y plicem pintado, vestidores baños y camerinos bajo el graderío con losas pintadas; área de cancha con material de cubierta visto.	Todos los ambientes con losa enlucida, acabado alisado y pintado
<b>Pisos</b>	Ambientes en construcciones adjuntas con vinil y cerámica, camerinos con vinil, baños y duchas con cerámica, en cancha con parquet laqueado.	Gradas y áreas de circulación de gradas gres, halles frente a los ascensores corredores de distribución y aulas con porcelanato.
<b>Ventanas</b>	De hierro y vidrio.	De aluminio y vidrio.
<b>Puertas</b>	Exterior de acceso, metálica de doble hoja, interiores de madera paneleada, todas con cerraduras de buena calidad.	Algunos ambientes con aluminio y vidrio, otros con puertas de madera paneleada, en las aulas con puerta de madera aglomerada sólida con marcos metálicos, todas con cerraduras de buena calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas. Complementado con

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

		cisterna de 30 m3 y equipo hidroneumático.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	No tiene	Sistema de protección contra incendios con un gabinete en cada piso. Dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para 15 personas (1.000 Kg) cada uno.
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	25 Años.	9 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No. 13**

CONCEPTO	LABORATORIO DE SUELOS	BODEGA GENERAL
<b>No. de pisos</b>	2 Pisos	1 Piso
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entepiso de hormigón armado. Bloques de apoyo con estructura metálica	Columnas, vigas de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Planchas de fibrocemento sobre vigas de madera.	Planchas de fibrocemento sobre cerchas metálicas
<b>Mampostería</b>	Ladrillo revocado exterior y pintado, bloques de apoyo con bloque revocado y pintado.	Bloque revocado exterior y pintado
<b>Cielo raso</b>	Ambientes de oficinas con paneles de 1.20 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo A, en área de laboratorios con cubierta vista.	Cubierta vista
<b>Pisos</b>	En oficinas con piso flotante, laboratorios con marmetón y encementados.	Encementado.
<b>Ventanas</b>	De aluminio y vidrio. Bloques de apoyo de hierro y vidrio	De hierro y vidrio
<b>Puertas</b>	Exterior de acceso metálica, interior de madera paneleada, todas con cerraduras de buena calidad.	Hierro.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	No tiene
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Instalaciones Especiales</b>	Laboratorios con mesones de hormigón armado y puntos de agua. Generador eléctrico emergente.	No tiene
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

<b>Edad</b>	42 Años.	42 Años.
<b>Vida útil Estimada</b>	80 años	80 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No. 14**

<b>CONCEPTO</b>	<b>FACULTAD DE ARQUITECTURA DISEÑO Y ARTES</b>	<b>CESAQ LABORATORIOS</b>
<b>No. de pisos</b>	6 Pisos	2 pisos
<b>Cimentación</b>	Especiales de hormigón armado, subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado, columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.	Subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado. Plintos y riostras de hormigón armado
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.	Columnas y vigas de hormigón armado, losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Parte con losa de hormigón armado, combinado con pozos de luz con domos translúcidos, sobre celosía metálica. Último nivel teja rústica sobre vigas de madera tratada.	Losa entre piso y segundo piso alisada pintada y enlucida
<b>Mampostería</b>	Ladrillo revocado	Paredes de bloque enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Bajo cubierta con media duela combinada con claraboyas acrílicas, bajo entresijos con losas de hormigón-bovedillas de aliviamiento visto, en altillo champeado y vigas de madera vistas.	En los ambientes administrativos con paneles de gypsum de 1.20 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.
<b>Pisos</b>	Halls, gradas y corredores con gres, ambientes de uso administrativo y aulas de clases con cerámica de alto tráfico, talleres solo encementado.	Planta baja cerámica, áreas administrativas con piso flotante
<b>Ventanas</b>	De hierro y vidrio.	Aluminio y vidrio
<b>Puertas</b>	Exterior con portón de madera torneada, algunos ambientes con puertas de aluminio y vidrio, otros con puertas de madera paneleada, en las aulas con puertas de madera aglomerada sólida con marcos metálicos, todas con cerraduras de buena calidad.	Puerta de acceso de vidrio laminado, interiores puertas de madera paneleada,
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con	Empotradas en PVC, iluminación interior

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

	lámparas fluorescentes e incandescentes.	con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Sistema de protección contra incendios con un gabinete en cada piso. Un ascensor marca Mitsubishi con capacidad para 4 personas (400 Kg) cada uno.	Sistema de protección contra incendios,
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	22 Años.	25 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Cuadro No. 15**

<b>CONCEPTO</b>	<b>FACULTAD DE MEDICINA LABORATORIO DE MICROBIOLOG'A</b>	<b>DIRECCIÓN DE INFORMÁTICA</b>
<b>No. de pisos</b>	Subsuelo + 3 Pisos	Subsuelo + 1 Piso
<b>Cimentación</b>	Plintos y cadenas de amarre de hormigón armado, nivel del subsuelo con muros de hormigón ciclópeo.	Especiales de hormigón armado, subsuelo con muros perimetrales de hormigón armado, columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Con planchas de fibrocemento sobre vigas de madera.	Losa de hormigón armado, sobre la planta baja se ha formado una terraza accesible integrada a las circulaciones generales del campus; patio interior cubierto con material impermeable sobre estructura metálica.
<b>Mampostería</b>	Ladrillo enlucido	De bloque enlucido
<b>Cielo raso</b>	Bajo losas de entrepiso con losa enlucida y pintada, bajo cubierta del último nivel con paneles de 0.60 x 0.60 suspendidos en perfiles metálicos tipo Armstrong.	Losa enlucida, acabado chafado y pintado.
<b>Pisos</b>	Gradas con marmetón, laboratorios de microbiología con cerámica de alto tráfico, laboratorio y aulas de medicina con cerámica y vinil.	Cerámica importada de alto tráfico, áreas administrativas con cerámica de alto tráfico.
<b>Ventanas</b>	De hierro y vidrio.	Aluminio y vidrio
<b>Puertas</b>	Exterior de aluminio y vidrio, interiores de madera paneleada, todas con cerraduras de buena calidad.	La mayoría de aluminio y vidrio, en algunos ambientes y baños con puertas de madera paneleada, con cerraduras de buena calidad.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes
<b>Inst. Especiales</b>	Laboratorios con mesones de hormigón cubiertos con cerámica, provistos de instalaciones de agua.	No tiene
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	47 Años.	22 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	100 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
Elaboración: VALPROMAR 2019

**Cuadro No. 16**

<b>CONCEPTO</b>	<b>EDIFICIO OFICINA PROFESORES</b>	<b>TALLERES DE MATENIMIENTO / Y AULAS COMPARTIDAS DOS</b>
<b>No. de pisos</b>	7 Pisos	3 Pisos /2 Pisos
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado. Ampliación en el segundo piso con estructura metálica.	Columnas y vigas de hormigón, entre piso loseta de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Losa de hormigón armado, ampliación en la terraza con planchas metálicas.	Losa enlucida y pintada en planta baja y segundo piso , cubierta vista en tercer piso
<b>Mampostería</b>	Bloque enlucido	De bloque enlucido y pintado
<b>Cielo raso</b>	Con losa enlucida, acabado chafado y pintado, bajo el entrepiso interior con media duela.	Primero y segundo piso losa enlucida y pintada , tercer piso cubierta vista.
<b>Pisos</b>	Con cerámica de alto tráfico, ampliación interior con media duela.	Cerámica y encementado.
<b>Ventanas</b>	De aluminio y vidrio.	Hierro y vidrio
<b>Puertas</b>	La mayoría de aluminio y vidrio, en algunos ambientes y baños puertas de madera paneleada, todas con cerraduras de buena calidad.	Metálica
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes
<b>Inst. Especiales</b>	No tiene.	No tiene
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	12 Años.	42 años / 52 años
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	80 años / 80 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**Cuadro No. 17**

<b>CONCEPTO</b>	<b>FEUCE-Q</b>	<b>LABORATORIO DE MATERIALES Y RECEPCIÓN DE MUESTRAS</b>
<b>No. de pisos</b>	2 pisos	1 Piso
<b>Cimentación</b>	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado	Plintos aislados y cadenas de amarre de hormigón armado.
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y losas de entrepiso de hormigón armado. Acceso segundo piso por gradas metálicas exteriores.	Columnas, vigas de hormigón armado.
<b>Cubierta</b>	Losa, acabado alisado y pintado	Planchas de fibrocemento sobre cerchas metálicas
<b>Mampostería</b>	Bloque enlucido y pintado	Bloque revocado exterior y pintado
<b>Cielo raso</b>	Losa en lucida y pintada	Cubierta vista
<b>Pisos</b>	Planta baja cerámica, planta alta encementado.	Encementado.
<b>Ventanas</b>	Ventanas de aluminio y vidrio.	De hierro y vidrio
<b>Puertas</b>	De aluminio y vidrio	De Hierro.
<b>Instalaciones hidroneumáticas</b>	Sanitarios con grifería buena, instalaciones en PVC empotradas.	No tiene
<b>Inst. Eléctricas</b>	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.	Empotradas en PVC, iluminación interior con lámparas fluorescentes e incandescentes.
<b>Inst. Especiales</b>	Varios ambientes con chimenea decorativa	No tiene
<b>Estado</b>	Bueno	Bueno
<b>Mantenimiento</b>	Bueno	Bueno
<b>Edad</b>	22 Años.	42 Años.
<b>Vida útil Estimada</b>	100 años	80 años
<b>% avance de obra</b>	100 %	100 %

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

## **2.1. Otras construcciones y obras complementarias**

### **a. Garitas (9)**

Estructuras de hormigón armado, paredes de bloque enlucido y pintado, piso con cerámica, ventanas de aluminio, instalaciones eléctricas, área promedio de 5.00 m<sup>2</sup>

### **b. Cámaras de transformación (6)**

Estructuras de hormigón armado, paredes de bloque enlucido y pintado, piso reforzado, encementado, puertas metálicas.

### **c. Invernadero**

Estructuras de madera, cubierta con translúcido, paredes de bloque prensado.

### **d. Invernadero bioanálisis**

Columnas y vigas metálicas, corresponde a una estructura liviana, cubierta con paneles metálicos, paredes de ladrillo revocado y pintado, piso encementado acabado liso, cielo falso con acabado de cubierta visto, instalaciones eléctricas parcialmente vistas, ventanas de hierro y vidrio, puertas metálicas.

### **e. Cancha de futbol.**

Área con césped sobre suelo mejorado en su estructura, con instalación de sistema de drenaje, con medidas reglamentarias, con pequeña tribuna con graderío cubierto con una visera metálica.

### **f. Pisos de adoquín**

Área con subsuelo de piedra y suelo terminado con adoquín de alto tráfico.

### **g. Piso con pavimento asfáltico**

Área con subsuelo de piedra y suelo terminado con pavimento asfáltico, en caliente.

### **h. Piso empedrado**

Área con subsuelo de piedra y suelo terminado con piedra.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**i. Piso con baldosa de piedra y gres**

Área con subsuelo de piedra y suelo terminado con baldosa de piedra y gres

**j. Piso con adoquín de piedra**

Área con subsuelo de piedra y suelo terminado con adoquín de piedra

**k. Piso encementado**

Área con subsuelo de piedra y suelo encementado, alisado medio.

**l. Jardineras**

Área acondicionada, con suelo preparado para el crecimiento y desarrollo de plantas de jardinería, que crecen en el piso climático respectivo.

**m. Alumbrado al interior del Campus**

Constituye cableado de alta tensión, baja tensión, conectores, postes, acometida internas, armarios de distribución, cajones de mando, lámparas, etc., dentro del campus.

**n. Cerramiento**

El área que conforma el Campus de la Universidad Católica Quito se encuentra delimitada con cerramiento propio, construido con muros de piedra y rejas metálicas con salida a la 12 de octubre y Alfredo Mena Caamaño, para el resto de linderos con mampostería de bloque y ladrillo enlucido y pintado.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

## F.- FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Como tercer componente de la valoración de los inmuebles, que corrige la diferencia del costo físico y valor que el mercado puede pagar, se utiliza el factor de comercialización. En el cuadro No. 22 se establece el factor de comercialización del bien, de acuerdo con el método HERWEE

### CUADRO No. 22

#### CALCULO DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (F. C.) MÉTODO HERWEET					
CONDICIÓN DE OFERTA	COEFICIENTE OFERTA	CALIFICACIÓN OFERTA	FACTOR DEMANDA	CONDICIÓN DE DEMANDA	CALIFICACIÓN DEMANDA
Exigua	1,658320		Excesiva	0,603020	
Escasa	1,442240		Considerable	0,693370	
Baja	1,264930		Alta	0,790560	
Moderada	1,118040		Regular	0,894430	
Balanceada	1,000000		Balanceada	1,000000	
Regular	0,894430	X	Moderada	1,118040	X
Alta	0,790560		Baja	1,264930	
Considerable	0,693370		Escasa	1,442240	
Excesiva	0,603020		Exigua	1,658320	

FACTOR COMERCIALIZACIÓN: 1.00

## G.- TASACIÓN

### 1. Definiciones

#### **Valor de Reposición a Nuevo**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

### **Valor Comercial**

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien.

El valor de mercado se define también como "valor comercial justo", al precio al que un bien podría cambiar de propietario, a la fecha actual, entre un comprador interesado y un vendedor también deseoso de vender, estando ambos razonablemente bien informados de todos los hechos pertinentes, y sin que uno ni otro estén obligados a comprar o vender.

### **Valor Residual**

Se define como valor residual al porcentaje no depreciable que se puede recuperar luego de terminada la vida útil, o la cuantificación del porcentaje del valor a depreciarse que servirá para demoler y desalojar la edificación luego de finalizada su vida útil.

### **Valor de Realización**

Valor de liquidación o más propiamente el "de venta rápida". El valor de Realización es el monto que razonablemente se podría recibir de la venta del bien, dentro de un plazo de tiempo muy corto o perentorio, pudiendo también involucrar en algunos casos un vendedor no dispuesto, y un comprador con pleno conocimiento de la desventaja del vendedor

### **Antigüedad o Edad**

Es el tiempo o número de años que transcurre entre la fecha de construcción de un inmueble o de la última rehabilitación integral del mismo y la fecha de la valoración.

### **Vida Útil**

El pazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

### **Depreciación física**

Es la pérdida que experimenta el valor de reposición (reemplazamiento bruto) en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes

### **Depreciación funcional**

Es la pérdida que experimenta el valor de reposición (reemplazamiento bruto) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende a las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

### **Depreciación económica**

La pérdida de valor que experimenta por causas externas y ajenas al mismo.

## **2. Métodos de valoración**

### **2.1. Terreno**

El precio por metro cuadrado del terreno se determina en función del Método Estático de Potencial desarrollo y del Residuo

El cálculo se realiza de acuerdo con las regulaciones urbanas del Ilustre Municipio de Quito, que rigen para el sector de ubicación del bien:

Retiro frente: 5 m  
Retiro lateral: 3 m.  
Retiro posterior: 3 m.  
Retiro entre bloque: 6 m.  
COS total: 640 %  
COS planta baja: 40 %  
Altura: 64 m.  
Pisos: 16

La fórmula para determinar el valor del metro cuadrado del terreno por el Método Estático de Potencial Desarrollo y Residuo es la siguiente:

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

$$F = VM (1-b) - \sum Ci.$$

Dónde:

F = Valor del terreno  
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado  
(1-b) = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno  
S = Sumatoria

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados

Lote de terreno: 71.884.48 m<sup>2</sup>

Área construida total: 460.060.67 m<sup>2</sup>

Precio estimado de venta de la construcción: US\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>

Área de parqueaderos: 69.000.00 m<sup>2</sup>

Precio estimado de venta de parqueaderos: US\$ 700,00/parqueadero

Costo de construcción: 60 % estimativamente del precio de venta

Utilidad del promotor inversionista: 30 %

Valor del terreno: 10 % Valor residual.

F = US\$ 848.805.569.28 (1-30 %) - 509.283.341.57

F = US\$ 594.163.898.50 - 509.283.341.57

F = US\$ 84.880.556.93

F = US\$ 84.880.556.93/71.884.48 m<sup>2</sup>

F = US\$ 1.189.79/m<sup>2</sup>

Valor Asumido = US\$ 1.180,00 /m<sup>2</sup>

Factor de comercialización = 1

**Total terreno valor comercial de: US\$ 84.823.686,40**

Anexo No. 1. Cuadro de precio de terreno en función del Método Estático de Potencial Desarrollo y del Residuo

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

## 2.2. Valor de las construcciones y obras complementarias

### 2.2.1. Construcciones nuevas.

Las construcciones y obras complementarias nuevas se valoran según sus costos totales, es decir sus costos directos, más los costos indirectos, costos administrativos, costos financieros y costos por publicidad y ventas

### 2.2.2 Construcciones usadas.

Las construcciones usadas según el método de reposición a nuevo o **costo de reposición** que involucra el valor residual (R). Se podría decir que este se define como el porcentaje no depreciable, que se puede recuperar luego de terminada su vida útil; y el factor que relaciona la edad y el estado de conservación (D), que depende de la vida útil de la edificación.

(D), además de la vida útil depende también del estado de conservación, para medir su impacto se mencionan diferentes niveles de clasificación dependiendo de las obras necesarias.

(D), es el término que agrupa la sanción por edad de acuerdo al criterio de Ross (promedio de la recta entre la parábola) y por estado de conservación según Heidecke. Cuadro No. 23

CUADRO No. 23

TABLA DE HEIDECKE		
Calificación	Condiciones físicas	Clasificación
1	Nuevo	Optima
1.5	No requiere reparación	Muy Buena
2	Reparaciones de poca importancia	Buena
2.5		Intermedia
3	Reparaciones medianas	Regular
3.5		Deficiente
4	Importantes reparaciones	Mala
4.5		Muy Mala
5	Para demolición	Sin valor

Tablas de Fitto y Corvini

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Unen los dos efectos, la edad y el estado de conservación. Estas tablas utilizan la edad porcentual definida como  $E\% = (Edad/Vida\ útil) \times 100$  y la calificación y clasificación de la tabla de Heidecke.. Con el valor E% y la calificación (clasificación) correspondiente, se obtiene (D) expresadas en las mencionadas tablas.

**Fórmula del valor de la construcción usada:**

**Valor de bien usado:  $V = VR (R + (1 - R) (1 - D))$**

**Dónde:**

V = Valor de bien usado

VR = Valor de reposición

R = Valor residual (porcentaje)

D = Depreciación (porcentaje)

**Bloque 1 Dos subsuelos (estacionamientos)**

V = Valor de bien usado

VR = US\$ 350.00/m<sup>2</sup>

R = 0.10

D = 0.32.14

$V = VR (R + (1 - R) (1 - D))$

$V = 350.00 (0.10 + (1.00 - 0.10) (1 - 0.3214))$

V = 248.89

Superficie = 5.155.70 m<sup>2</sup>

**Valor = USD 1.283.202.17**

Datos de aplicación de la fórmula que sirven de base para calcular, los valores del resto de construcciones por el método de Fitto y Corvini que incluye la edad y el estado de la construcción

**1.- Bloque 1 Dos subsuelos (estacionamientos)**

Valor de reposición: US\$ 350.00

Porcentaje de depreciación: 26.5

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 248.89

Estado: Bueno

Área: 5.155.70 m<sup>2</sup>

**Valor = US\$ 1.283.202.17**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**Bloque 1 Patio cubierto planta baja**

Valor de reposición: US\$ 70.00  
Porcentaje de depreciación: 19.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 57.90  
Estado: Bueno  
Área: 266.45 m2

**Valor = US\$ 15.428.03**

**2.- Bloque 2 Dos subsuelos (estacionamientos)**

Valor de reposición: US\$ 350.00  
Porcentaje de depreciación 19.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 289.52  
Estado: Bueno  
Área: 2.731.34 m2

**Valor = US\$ 790.777.56**

**Bloque 2 PB + 13 pisos altos**

Valor de reposición: US\$ 1.100.00  
Porcentaje de depreciación 19.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 827.20  
Estado: Bueno  
Área: 10.522.14 m2

**Valor = US\$ 8.703**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Porcentaje de depreciación 7.30  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 672.70  
Estado: Bueno  
Área: 261.36 m2

**Valor = US\$ 175.816.87**

**Fundación Consultorios Jurídicos  
Planta Baja**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 7.30  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 672.70  
Estado: Bueno  
Área: 102.47 m2

**Valor = US\$ 68.931.57**

**5.- Edificio Centro Cultural (Museo J. J. Caamaño. Archivo Flores)  
Dos subsuelos**

Valor de reposición: US\$ 350.00  
Porcentaje de depreciación 17.03  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 296.45  
Estado: Bueno  
Área: 4.352.60 m2

**Valor = US\$ 1.290.328.27**

**Edificio Centro Cultural (Museo J. J. Caamaño. Archivo Flores)  
PB + 5 Pisos altos**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00  
Porcentaje de depreciación 17.03  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 847.00  
Estado: Bueno

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Área: 7.933.33 m2

**Valor = US\$ 6.719.530.51**

**Edificio Centro Cultural (Museo J. J. Caamaño. Archivo Flores)  
Galería de Cristal**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00

Porcentaje de depreciación 17.03

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 847.00

Estado: Bueno

Área: 238.36 m2

**Valor = US\$ 201.890.92**

**Edificio Centro Cultural (Museo J. J. Caamaño. Archivo Flores)  
Terrazas diferentes niveles**

Valor de reposición: US\$ 70.00

Porcentaje de depreciación 17.03

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 59.29

Estado: Bueno

Área: 550.35 m2

**Valor = US 32.630.25**

**6.- Edificio Administrativo  
Cuatro Pisos**

Valor de reposición: US\$ 810.00

Porcentaje de depreciación 37.14

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 539.54

Estado: Bueno

Área: 5.920.90 m2

**Valor = US\$ 3.194.562.39**

**Edificio Administrativo  
Área techada en planta baja**

Valor de reposición: US\$ 150.00

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Porcentaje de depreciación 15.60  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 128.94  
Estado: Bueno  
Área: 154.30 m2

**Valor = US\$ 19.895.44**

**7.- Escuela de Ciencias Física y matemática.**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 40.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 460.15  
Estado: Bueno  
Área: 2.528.15 m2

**Valor = US. 163.328.22**

**8.- Escuela de Ciencias Químicas  
Cuatro pisos**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 40.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 460.15  
Estado: Bueno  
Área: 2.257.36 m2

**Valor = US\$ 8.724.20**

**9.- Facultad de Ciencias de la Educación  
Cuatro pisos**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 40.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 460.15  
Estado: Bueno  
Área: 2.986.38 m2

**Valor = US\$ 74.182.76**

**10.- Facultad de Ciencias Exactas y Naturales. Microbiología.  
Laboratorio Medicina**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

### **Cuatro pisos**

Valor de reposición: US\$ 810.00  
Porcentaje de depreciación 38.10  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 532.25  
Estado: Bueno  
Área: 1.744.55 m2

**Valor = US\$ 928.536.74**

### **11.- Centro Producción Audiovisual Subsuelo + Planta Baja**

Valor de reposición: US\$ 900.00  
Porcentaje de depreciación 3.01  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 875.70  
Estado: Bueno  
Área: 405.96 m2

**Valor = US\$ 355.499.17**

### **Centro Producción Audiovisual Patio cubierto**

Valor de reposición: US\$ 70.00  
Porcentaje de depreciación 3.01  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 68.11  
Estado: Bueno  
Área: 45.20 m2

**Valor = US\$ 3.078.57**

### **12.- Escuela de Ciencias Biológicas Subsuelo + 6 pisos altos**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 27.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 543.74  
Estado: Bueno

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Área: 8.124.97 m2

**Valor = US\$ 4.417.871.19**

**13.- Dirección Pastoral Universitaria  
Cuatro pisos**

Valor de reposición: US\$ 810.00

Porcentaje de depreciación 30.70

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 586.20

Estado: Bueno

Área: 805.10 m2

**Valor = US\$ 471.949.62**

**14.- Biblioteca  
Subsuelo , planta baja, y tres pisos altos**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00

Porcentaje de depreciación 6.73

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 939.70

Estado: Bueno

Área: 6.237.18 m2

**Valor = US\$ 5.861.078.05**

**15.- Residencia Jesuita  
Planta baja + 4 pisos**

Valor de reposición: US\$ 720.00

Porcentaje de depreciación 36.19

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 485.42

Estado: Bueno

Área: 1.503.30 m2

**Valor = US\$ 729.731.89**

**16.- Facultad de Comunicación Lingüística y Literatura  
Cinco pisos**

Valor de reposición: US\$ 720.00

Porcentaje de depreciación 36.19

Valor residual porcentaje: 0.10

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Costo real: US\$ 485.42  
Estado: Bueno  
Área: 4.890.72 m2

**Valor = US\$ 2.374.053.30**

**17.- Facultad Eclesiástica de Ciencias Filosófico Teológicas.  
Cooperativa PUCE**

**Tres pisos**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 53.5  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 349.99  
Estado: Bueno  
Área: 1.982.54 m2

**Valor = US\$ 693.869.17**

**18.- Aula Magna  
Planta baja – bar y bodega**

Valor de reposición: US\$ 900.00  
Porcentaje de depreciación 38.10  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 591.39  
Estado: Bueno  
Área: 269.58 m2

**Valor = US\$ 159.426.92**

**Aula Magna  
Segundo piso aula Magna**

Valor de reposición: US\$ 900.00  
Porcentaje de depreciación 38.10  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 591.39  
Estado: Bueno  
Área: 280.17 m2

**Valor = US\$ 165.689.74**

**Aula Magna  
Patio frontal techado**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Valor de reposición: US\$ 150.00  
Porcentaje de depreciación 9.07  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 137.72  
Estado: Bueno  
Área: 89.60 m2

**Valor = US\$ 12.339.71**

**19.- ATPUCE. Dirección Planta Física.  
Asociación Trabajadores PUCE  
Planta baja + 3 pisos**

Valor de reposición: US\$ 810.00  
Porcentaje de depreciación 8.47  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 748.04  
Estado: Bueno  
Área: 384.34 m2

**Valor = US\$ 287.501.69**

**20.- Aulas compartidas**

Valor de reposición: US\$ 810.00  
Porcentaje de depreciación 8.47  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 748.04  
Área 946.66 m2  
Estado: Bueno

**Valor = US\$ 354.069.77**

**21.- Coliseo Cerrado. Área Total**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00  
Porcentaje de depreciación 19.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 827.20  
Estado: Bueno  
Área: 2.872.59 m2

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**Valor = US\$ 2.376.206.45**

**22.- Facultad de Ingeniería**

**Subsuelo estacionamientos y**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00

Porcentaje de depreciación 8.47

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 923.50

Estado: Bueno

Área: 391.14 m2

**Valor = US\$ 361.217.79**

**Subsuelo auditorio laboratorios y oficinas**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00

Porcentaje de depreciación 8.47

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 923.50

Estado: Bueno

Área: 749.76 m2

**Valor = US\$ 692.403.36**

**Facultad de Ingeniería**

**Planta baja + 6 pisos altas**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00

Porcentaje de depreciación 7.30

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 923.50

Estado: Bueno

Área: 6.215.42 m2

**Valor = US\$ 5.739.940.37**

**Facultad de Ingeniería**

**Terraza accesible**

Valor de reposición: US\$ 70.00

Porcentaje de depreciación 8.47

Valor residual porcentaje: 0.10

Costo real: US\$ 65.40

Estado: Bueno

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Área: 261.00 m2

**Valor = US\$ 17.069.40**

**Facultad de Ingeniería  
Hall de acceso cubierto en planta baja**

Valor de reposición: US\$ 150.00  
Porcentaje de depreciación 8.47  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 138.53  
Estado: Bueno  
Área: 147.75 m2

**Valor = US\$ 20.467.81**

**23.- Laboratorio de Suelos**

**Dos pisos**

Valor de reposición: US\$ 700.00  
Porcentaje de depreciación 43.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 428.47  
Estado: Bueno  
Área: 723.27 m2

**Valor = US\$ 309.899.50**

**Laboratorio de Suelos  
Área de apoyo 1**

Valor de reposición: US\$ 700.00  
Porcentaje de depreciación 43.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 428.47  
Estado: Bueno  
Área: 240.50 m2

**Valor = US\$ 103.047.04**

**Laboratorio de Suelos  
Área de apoyo 2**

Valor de reposición: US\$ 700.00

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Porcentaje de depreciación 43.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 428.47  
Estado: Bueno  
Área: 183.44 m2

**Valor = US\$ 78.598.54**

**24.- Bodega General  
Planta baja**

Valor de reposición: US\$ 250.00  
Porcentaje de depreciación 43.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 153.03  
Estado: Bueno  
Área: 208.60 m2

**Valor = US\$ 31.922.06**

**25.- Facultad de Arquitectura Diseño y Artes  
Cinco pisos , sexto piso – altillo, aulas de apoyo en piso uno, hall  
de acceso – exposiciones, aula de exposiciones**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00  
Porcentaje de depreciación 17.03  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 847.00  
Estado: Bueno  
Área: 5.548.18 m2

**Valor = US\$ 4.641.712.46**

**Facultad de Arquitectura Diseño y Artes  
Terraza cubierta**

Valor de reposición: US\$ 150.00  
Porcentaje de depreciación 17.03  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 127.05  
Estado: Bueno  
Área: 139.28 m2

**Valor = US\$ 17.695.52**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**26.- CESAQ. Laboratorios  
Planta baja y primer piso**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00  
Porcentaje de depreciación 19.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 827.20  
Estado: Bueno  
Área: 339.00 m2

**Valor = US\$ 280.420.80**

**27.- Facultad de Medicina. Laboratorio de Microbiología  
Subsuelo, planta Baja. primer piso. segundo piso**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 38.10  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 473.11  
Estado: Bueno  
Área: 1.435.00 m2

**Valor = US\$ 678.912.85**

**28.- Dirección de Informática  
Subsuelo, planta baja , área verde interior cubierta**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00  
Porcentaje de depreciación 17.03  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 847.00  
Estado: Bueno  
Área: 2.924,32 m2

**Valor = US\$ 2.476.899.04**

**29.- Edificio Oficina Profesores  
Planta baja + 6 pisos**

Valor de reposición: US\$ 1.000.00  
Porcentaje de depreciación 6.73  
Valor residual porcentaje: 0.10

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

Costo real: US\$ 939.70  
Estado: Bueno  
Área: 2.851.00 m2  
**Valor = US\$ 2.679.084.70**

### **30.- Aulas compartidas**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 57.06  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 349.99  
Área 626.30 m2  
Estado: Bueno

**Valor = US\$ 219.198.74**

### **31.- Talleres de Mantenimiento Planta baja, primer piso. segundo piso**

Valor de reposición: US\$ 600.00  
Porcentaje de depreciación 43.05  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 367.26  
Estado: Bueno  
Área: 606,78 m2

**Valor = US\$ 222.846.02**

### **32.- FEUCE-Q Planta baja. Primer piso**

Valor de reposición: US\$ 720.00  
Porcentaje de depreciación 6.73  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 676.58  
Estado: Bueno  
Área: 232,76 m2

**Valor = US\$ 149.404.55**

### **33.- Laboratorio de materiales y recepción de muestras**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

### **Planta baja**

Valor de reposición: US\$ 250.00  
Porcentaje de depreciación 33.40  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 174.85  
Estado: Bueno  
Área: 241.01 m2  
**Valor = US\$ 42.140.60**

### **34.- OTRAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

#### **a. Garitas (9)**

Valor de reposición: US\$ 250.00  
Porcentaje de depreciación 19.23  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 206.80  
Estado: Bueno  
Área: 45.00 m2

**Valor = US\$ 9.306.00**

#### **b. Cámaras de transformación (6)**

Valor de reposición: US\$ 250.00  
Porcentaje de depreciación 31.59  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 178.90  
Estado: Bueno  
Área: 111.40 m2

**Valor = US\$ 19.929.46**

#### **c. Invernadero**

Valor de reposición: US\$ 180.00  
Porcentaje de depreciación 90  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 34.20  
Estado: Bueno  
Área: 26.30 m2

**Valor = US\$ 899.46**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019

**d. Gradas de emergencia Bloque 1 PB+ 10 pisos**

Valor de reposición: US\$ 280.00  
Porcentaje de depreciación 2.5  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 273.70  
Estado: Bueno  
Área: 31.68 ml

**Valor = US\$ 8.670.82**

**e. Gradas de emergencia Bloque 2 PB+ 13 pisos**

Valor de reposición: US\$ 280.00  
Porcentaje de depreciación 2.5  
Valor residual porcentaje: 0.10  
Costo real: US\$ 273.70  
Estado: Bueno  
Área: 39.2 ml

**Valor = US\$ 10.729.04**

**Total construcciones valor comercial: US\$ 7.136.451.68**

**2.4. Valores de la tasación:**

**VALOR DE REPOSICIÓN : US\$97.150.221,50**

**SON: NOVENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTE Y UNO, CON 50/100 DÓLARES**

**VALOR COMERCIAL : US\$92.124.536**

**SON: NOVENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTE Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS 00/100 DÓLARES**

**VALOR DE REALIZACIÓN: US\$ 45.764.124,27**

**SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE Y CUATRO, CON 27/100 DÓLARES**

**VALOR RESIDUAL : US\$713.645,17**

**SON: SETECIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO, CON 17/100 DÓLARES**

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)

**Elaboración:** VALPROMAR 2019

## H- SUPOSICIONES Y LIMITACIONES ESPECIALES

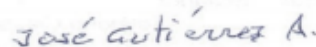
- Avalúo para uso exclusivo de la PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
- La documentación relacionada con la tenencia de la propiedad, carta de pagos y plano de la propiedad fueron facilitados por el Ing. Rafael Moncayo Galeas. El Perito Avaluador adopta como válida aquella información, no habiendo investigado sobre la certeza de la misma.
- La información del área del inmueble se obtuvo de las copias de las escrituras proporcionadas por el Ing. Rafael Moncayo Galeas, realizando el perito la verificación física correspondiente.
- El potencial destino económico del predio valorado es el educacional y de servicios. Se considera para la valoración, la situación actual del inmueble.
- El avalúo comercial del bien corresponde a la fecha y condiciones actuales, así como a su estado, mantenimiento, economía del sector y zona de ubicación del bien.

## I.- DECLARACIÓN Y CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por nuestros propios derechos dentro del informe No.22 entregado el 29 de marzo de 2019, declaramos bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que la tasación realizada al predio CAMPUS DE LA CIUDAD DE QUITO de propiedad de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, es veraz, fidedigno y real.



**Lcda. María Fernanda Gutiérrez S.**  
**GERENTE VALROMAR CÍA. LTDA.**  
Reg. S.B.S.: PVQ 2017-1879  
Reg.: S.I.C. RNP-693



**Ing. José Gutiérrez Acosta**  
Reg.: S.B.S PA-2002-181  
Reg.: S.I.C. RNP-258

**Figura 29.** Informe Pericial PUCE 2019 (Continuación)  
**Elaboración:** VALPROMAR 2019