INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES

Nombre Judicatura o Fiscalía	Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano De Quito, Provincia de Pichincha
No. de Proceso	17230-2020-12840
Nombre y Apellido de la o el Perito	Luis Felipe Paucar Quinga
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniería - Ingeniero Civil
No. de Calificación	1835450
Fecha de caducidad de la acreditación	06-03-2027
Dirección de Contacto	Sangolquí
Teléfono celular de contacto	0986154738
Correo electrónico de contacto	luispq87@hotmail.com
Fecha de Inspección	02-12-2025

1.1 ACCIÓN: COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN

2. PARTE DE ANTECEDENTES:

Mediante providencia general, se nombra a este perito a fin de dar cumplimiento a lo dictado en providencia para determinar el avalúo de un bien embargado.

Según la hoja de embargo el bien se encuentra en custodia del depositario judicial el Sr. José Edmundo Bassante.

Se revisa la escritura, hoja de embargo y demás documentos que se encuentran en las fojas del proceso.

2.2 PRESENTACIÓN DEL TEMA

2.2.1 Objetivos:

General: Realizar el avalúo comercial del Departamento 402A, alícuota parcial 0.615%, Jardín de uso exclusivo alícuota parcial 0.557%, Terraza de uso exclusivo alícuota parcial de 0.514%, Parqueadero 73 alícuota parcial 0.079% y Parqueadero 163 del subsuelo dos, bloque C, 1-D1 alícuota 0.079%, situado en Cumbres del Moral etapa III, Sector Negrete, Parroquia Chaupicruz, Cantón Quito Provincia de Pichincha.

3. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

3.1 AVALÚO DEL INMUEBLE

3.1.1 Ubicación actualizada del inmueble, según informe de Regularización Metropolitana (IRM)

- Provincia: Pichincha
- Distrito: Metropolitano de Quito
- Parroquia: Jipijapa
- Barrio/Sector: Las Bromelias
- Calles: Ricardo Sáenz y Alberto Coloma.

3.1.2 Información básica del inmueble:

Tipo	**Departamento 402A, Jardín, Terraza y Parqueadero 73**	**Parqueadero 163**
Número de Predio	1314047	1314192
Clave Catastral	1161108014002001002	1161108014001103004
Tipo de Propiedad	Propiedad Horizontal	Propiedad Horizontal
Derechos de Propiedad		
Tipo de Escritura	Compra venta	
Otorgado por	Fausto Gustavo Aza Tello	
A favor	Christian Omar Puente Rodríguez	
Notaría	Trigésimo – Cantón Quito	
Fecha	14 de julio del 2014	

3.1.3 Regulaciones Municipales (IRM)

ZONIFICACIÓN		**PISOS**		**RETIROS**	
Zonificación	A101 (A604-50)	**Altura**	16m	**Frontal**	5m
Lote mínimo	600m2	**# Pisos**	4	**Lateral**	3m
Frente Mínimo:	10m	**Frente Real**		**Posterior**	3m
COS total:	200%	**COS planta baja:**	50%	**Entre bloques**	6m

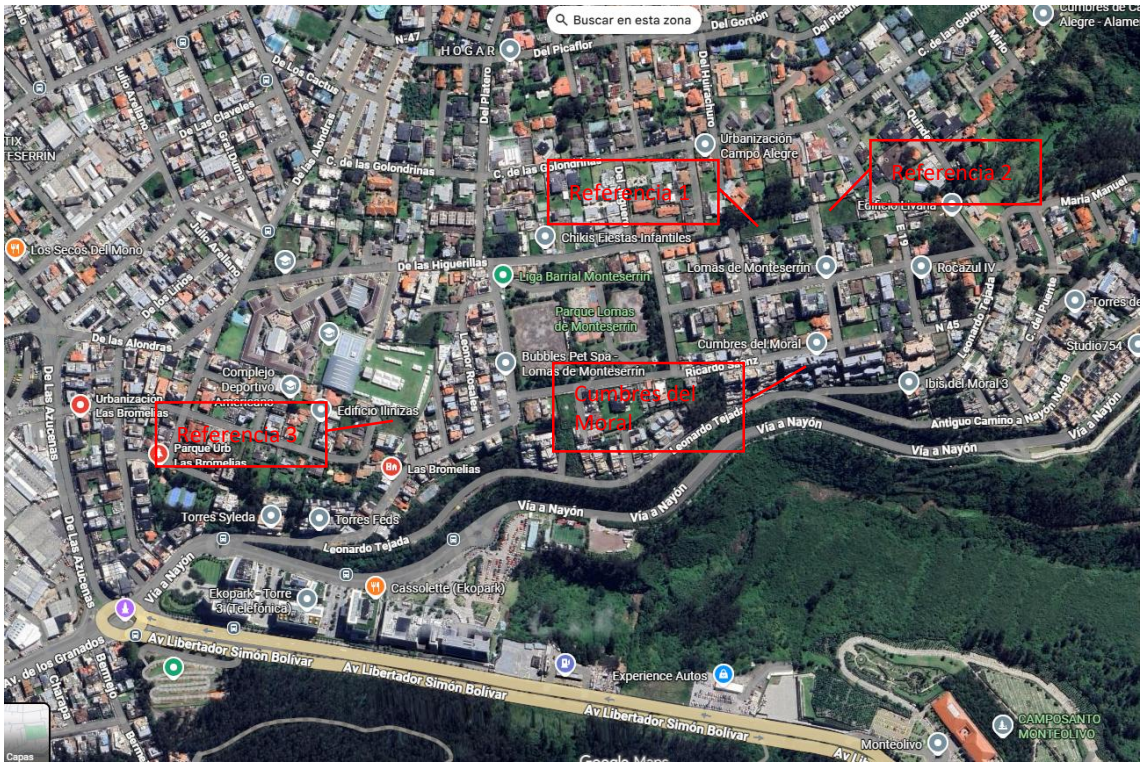


Figura 1:Ubicación del inmueble

*Datos obtenidos del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de Quito y software especializado.

3.1.4 Valor Comercial – Metodología

El avaluó comercial se determinó por el método residual y el método comparativo, a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas

- Método Comparativo: Se compara las características físicas del terreno de la propiedad en estudio con toda y cada una de las referencias autónomas que se han podido encontrar.
- Método Residual, en caso de encontrar casas unifamiliares se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno.

Se realiza una comparación de forma entre los lotes consultados, se aplica factores de depreciación o aumento de valor ya sea por su ubicación, infraestructura, adecuación, situación económica y política del país entre otros factores y se determina el valor por metro cuadrado del lote en estudio.

Es necesario determinar la *edad de los bienes inmuebles* y se lo realizó mediante la metodología de observación directa, desgaste de materiales y software especializado y corroborado con la edad que muestra la cédula catastral.

3.1.5 Valor Comercial de la Construcción - Metodología

Para obtener el valor comercial de la construcción se utiliza el Método del Costo o de Reposición y se determina el Valor de Reposición, el Valor Físico y finalmente el Valor comercial.

- Valor de reposición: Es el valor de la construcción como si este fuera nuevo, para el cual se establece los costos directos e indirectos de acuerdo al prototipo arquitectónico (popular, económico, medio, alto y lujo) y de acuerdo al avance de la obra.
- Valor Físico: Es valor de reposición, una vez que se aplica un factor de disminución debido la edad del bien, el estado, prototipo y vida útil de la construcción.
- Valor Comercial: Es el valor físico, una vez se aplica un **factor comercial**, el mismo que se calcula a factores nacionales, del entorno y propios del inmueble.

a) Factor de Depreciación:

Es un factor que se basa en la vida útil de la construcción, prototipo de la construcción (lujo, alto, medio, económico), edad y mantenimiento del mismo, se calcula para cada estructura.

b) Factor Comercial:

Es un valor determinado por los siguientes factores:

FACTOR COMERCIAL	FC1
FACTORES NACIONALES GENERALES	
Situación Política y Económica del País	0.96
Situación Económica y de desarrollo del Cantón	0.96
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO	
Servicios públicos	1.00
Calidad de Vías	1.00
Estrato Socioeconómico	1.02
Cercanía a Equipamientos Urbanos	1.01
Transporte Público	1.00
Posibilidades de estacionamiento	1.01
Polución ambiental y Acústica	1.00
Consolidación del sector	1.02
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE	
Demanda del Bien	1.00
Mejor Uso del Suelo	1.00
Ubicación en altura	1.04
Legalidad de la construcción	1.00
Retiros de Zonificación	1.00
Número de Pisos permitidos	1.00
Circulación y funcionalidad	1.00
Iluminación y ventilación	1.00
Servicios complementarios	1.00
Facilidad de Alquiler	1.00
Riesgo Estructural APARENTE	1.00
FACTOR TOTAL RESULTANTE	**1.02**

El promedio aritmético de los factores antes mencionados es multiplicado por el valor por metro resultante del sector y se determina el valor comercial de cada inmueble. Para el presente caso el factor comercial es de 1.02

3.1.6 Procedimiento

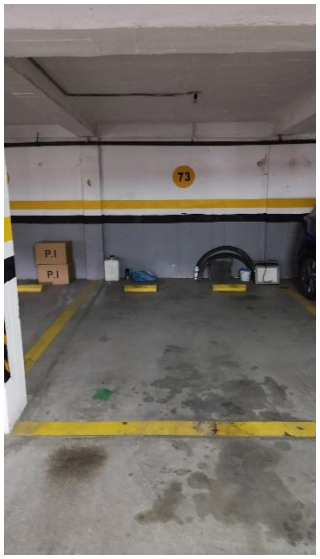
Se revisó todos los documentos entregados a este perito. Se realizó una inspección del bien inmueble y se realizó las mediciones técnicas, se determinó su ubicación y se tomó referencias de propiedades en venta cercanos al bien en estudio.

3.1.7 Descripción grafica del inmueble:

a) **Departamento 402A:** Se trata de un apartamento de tres habitaciones, sala comedor, cocina, dos baños completos, terraza y jardín. El departamento está completamente terminada, con paredes estucadas y pintadas, pisos de cerámica en las áreas sociales, piso flotante en la sala, y alfombrado en las habitaciones., puertas de madera y ventanas de aluminio y vidrio. Se enmarca en un prototipo de construcción **alto** y mantenimiento bueno. La edad aproximada es de 16 años.



b) **Parqueadero No 73:** Se encuentra en el Nv -4.80, es un parqueadero cubierto, con pisos alisados. La edad aproximada es de 16 años.



c) Parqueadero No 163: Se encuentra en el Nv -3.35, es un parqueadero cubierto, con pisos alisados. La edad aproximada es de 16 años.



3.2 VALORACIÓN

3.2.1 Áreas y linderos generales del lote según escrituras:

Linderos Generales del Lote de Terreno Unificado		
Norte	83.40 m	Con calle Ricardo Salas Sáenz
	7.00 m	Con calle Alberto Coloma
	50.00 m	Con lote número 68
Sur	140.80 m	Con calle N44C, antiguo camino a Nayon.
Este	12.79 m	Con calle Alberto Coloma
	48.90	Con lote número 118
Oeste	44.00 m	Con lote número 112
Área	6672.00 m2	

Departamento 402A, Nv -19.55		
Norte	12.98 m	Con circulación peatonal comunal
	1.67 m	Con departamento 403A
Sur	14.60 m	Con Jardín uso departamento 402A
Este	6.35 m	Con departamento 401A
Oeste	6.35 m	Con departamento 403A
Superior	93.22 m2	Con departamento 502A
Inferior	93.22 m2	Con contrapiso
Área	93.22 m2	
Alícuota	0.6150%	

Jardín uso exclusivo, Nv -19.55		
Norte	14.60 m	Con departamento 402A
Sur	12.60 m	Con terraza uso departamento 402A
	1.93 m	Con vacío a pasillo comunal Nv -22.50
Este	3.70 m	Con departamento 401A
	2.05 m	Con Jardín uso departamento 401A
Oeste	1.93 m	Con departamento 403A
	3.82	Con Jardín uso departamento 403A
Superior	11.47 m2	Con terraza de uso departamento 502A
	72.91 m2	Con cielo Abierto
Inferior	84.38 m2	Con tierra
Área	84.38 m2	
Alícuota	0.5570%	

Terraza de uso exclusivo, Nv -19.55		
Norte	12.70 m	Con Jardín uso departamento 402A
Sur	12.70 m	Con vacío a área comunal nivel variable
Este	6.10 m	Con vacío a jardín comunal nivel 22.70
Oeste	6.10 m	Con terraza de uso departamento 403A
Superior	77.91 m2	Con cielo Abierto
Inferior	77.91 m2	Con sala comunal
Área	77.91 m2	
Alícuota	0.514%	

Parqueadero 73, Nv -4.80		
Norte	2.50 m	Con muro de tierra
Sur	2.50 m	Con circulación vehicular comunal
Este	4.80 m	Con parqueadero 74
Oeste	4.80 m	Con parqueadero 72
Superior	12.00 m2	Con parqueadero 4
Inferior	12.00 m2	Con contrapiso
Área	12.00 m2	
Alícuota	0.079%	

Parqueadero 163, Nv -3.35		
Norte	2.50 m	Con circulación vehicular comunal
Sur	2.50 m	Con vacio a jardín 801C Nv -6.30
Este	4.80 m	Con parqueadero 162
Oeste	4.80 m	Con parqueadero 164
Superior	12.00 m2	Con parqueadero 157
Inferior	12.00 m2	Con departamento 801C
Área	12.00 m2	
Alícuota	0.079%	

3.2.2 Referencias semejantes del sector y/o sector homogéneo a ser analizadas

PROPIEDADES AUTONOMAS							
Tipo:	Terreno	**Edad**	0 años	**Frente:**	24.50m	**Negociable**: SI	**Valor Comercial:**	$ 330,000.00
Ubic:	Calle Ricardo Saenz y Alberto Coloma - (1)			**Área de terreno:**	500.0 m2		**V/m2 de Terreno NO Homogenizado:**	$ 594.00
Sector:	Monteserrin	**Telf.:**	0981012580	**Área de construc:**	0 m2		**V/ homogenizado:**	**$ 446.21**
Tipo:	Terreno	**Edad**	0 años	**Frente:**	25.5 m	**Negociable**: SI	**Valor Comercial:**	$ 823,200.00
Ubic:	Calle Alberto Coloma y N45A - (2)			**Área de terreno:**	1150 m2		**V/m2 de Terreno no Homogenizado:**	$ 540.00
Sector:	Monteserrin	**Telf.:**	0999940072	**Área de construc:**	0 m2		**V/ homogenizado:**	**$ 464.70**
Tipo:	Terreno	**Edad**	0 años	**Frente:**	22 m	**Negociable**: SI	**Valor Comercial:**	$ 761,500.00
Direcci:	Calle Antonio Salgado y de los Naranjos - (1)			**Área de terreno:**	1620 m2		**V/m2 de Terreno no Homogenizado:**	$ 446.56
Sector:	Urb. Las Bromelias	**Telf.:**	0999940072	**Área de construc:**	0 m2		**V/ homogenizado:**	**$ 389.67**
						Valor del M2 por método comparativo		**$ 433.53**

3.2.3 Tablas de valoración

- **Valoración del terreno**

Área de Terreno proporcional (1.844%)	**123.03 m2**
Precio Unitario	**$433.53**
Valor del Terreno	**$53.337,19**

- **Valoración de los elementos edificados**

Estructura	Edad	Cantidad	Unidad	Valor de Reposición		Valor Físico			Valor Comercial		
				Unitario	Total	ac. Depr	Unitario	Total	ac. Com	Unitario	Total
Departamento 402A	16	93.22	m²	$ 1,022.00	$ 95,270.84	0.908	$ 927.98	$86,505.92	1.02	$ 943.96	$ 87,996.37
Jardin abierto	16	84.38	m²	$ 119.00	$ 10,041.22	0.908	$ 108.05	$9,117.43	1.02	$ 109.91	$ 9,274.52
Terraza abierta	16	77.91	m²	$ 112.00	$ 8,725.92	0.908	$ 101.70	$7,923.14	1.02	$ 103.45	$ 8,059.65
Parqueadero 73	16	12.00	m²	$ 511.00	$ 6,132.00	0.908	$ 463.99	$5,567.86	1.02	$ 471.98	$ 5,663.79
Parqueadero 163	16	12.00	m²	$ 511.00	$ 6,132.00	0.908	$ 463.99	$5,567.86	1.02	$ 471.98	$ 5,663.79
Áreas Comunales	16	1.00	global	$ 16,974.99	$ 16,974.99	0.908	$ 15,413.29	$15,413.29	1.02	$ 15,678.85	$ 15,678.85
Instalaciones Generales	16	1.00	global	$ 10,912.49	$ 10,912.49	0.908	$ 9,908.54	$9,908.54	1.02	$ 10,079.26	$ 10,079.26
					$ 154,189.46			**$ 140,004.03**			**$ 142,416.21**

- **Valor total:**

a) Avaluó del Terreno**: $ 53.337.19**
b) Valor de las construcciones: **$ 142.416,21**
c) Avalúo total (suma de a+b): **$ 195.753,40**

*Este valor representa el precio con el cual se podría exponer el bien al mercado inmobiliario común de Compra y Venta.

4. PARTE DE CONCLUSIONES

Con los datos obtenidos mediante inspección, análisis y cálculos de los métodos antes mencionados se obtiene el avalúo comercial:

a) El avalúo del departamento 402A, jardín, terraza, parqueaderos 73 y 163 es de **$195.753,40**

5. PARTE DE INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO,

Anexo 1: Fotografías del lote
Anexo 2: Informe de Regulación Metropolitana IRM

6. DECLARACIÓN JURAMENTADA,

Yo, Luis Felipe Paucar Quinga con CC: 1720281714 perito calificado No 1835450 de profesión Ingeniero Civil declaro bajo juramento que este informe es imparcial, independiente, netamente técnico y corresponde a mi convicción profesional, y toda información expuesta aquí es verdadera.

Firmado electrónicamente por:
LUIS FELIPE PAUCAR QUINGA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Luis Paucar Quinga, Mgs
CC: 172028171-4
Código No: 1835450
Mail: luispq87@hotmail.com

CONSEJO DE LA JUDICATURA
José E. Bassante

Sr. José Edmundo Bassante
DEPOSITARIO JUDICIAL