INFORME PERICIAL DE AVALÚO ACTUALIZADO DE BIEN INMUEBLE (RETASA)

Quito, 15 de diciembre del 2025.

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.
Número del Proceso	17230201818963
¿Es un proceso calificado por la ley como reservados o que tienen que ver con información restringida por la ley? (SI / NO)	NO
Objeto de la Pericia	RETASA DEL 50 % DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DEPARTAMENTO N.º 6, BODEGA N.º 5 Y ESTACIONAMIENTOS N.º 5 Y 6, EDIFICIO PARÚ

2. DATOS DEL PERITO

Nombres y Apellidos	Oscar Leonardo Naranjo Espinosa
Área / Profesión y Especialidad	Arquitectura / Diseño - Avaluador de Bienes Inmuebles
Código de Perito	18341623
Fecha de caducidad de la acreditación	03/07/2027
Dirección de Contacto	Av. Real Audiencia, José María Lequerica y Cayetano Ramírez, N56-133
Teléfono celular de contacto	099 651 4297
Correo electrónico de contacto	oscarleonaranjo@gmail.com

3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

I. Datos generales (Según IRM preliminares).

- **Provincia:** Pichincha
- **Cantón:** Quito
- **Parroquia:** San Isidro del Inca
- **Barrio/Sector:** S.Miguel Amagasi
- **Dirección:** SN Sin Definir

II. Ubicación Geográfica



El inmueble se encuentra implantado en la **calle N53 Avigiras**, **Urbanización Jardines de Amagasí**, **calle F**, **Edificio Parú**, **departamento N.º 6**, ubicado en el **sector San Miguel de Amagasí**, parroquia **San Isidro del Inca**, Distrito Metropolitano de Quito.

4. ANTECEDENTES.

Dentro del proceso N.º **17230-2018-18963**, que se sustancia en la **Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito**, mediante providencia de fecha **26 de noviembre de 2025**, se dispone la **retasa del bien embargado**, correspondiente al **cincuenta por ciento (50 %) de derechos y acciones** del **departamento N.º 6, bodega N.º 5, estacionamiento N.º 5 y estacionamiento N.º 6**, que forman parte del **Edificio Parú**, ubicado en la **Urbanización Jardines de Amagasí**, parroquia **San Isidro del Inca**, barrio **San Miguel de Amagasí**.

En la presente causa, la **parte actora** es el señor **Cueva Serrano Juan Carlos**, en calidad de **Representante Legal del Banco Diners Club S.A. / Banco Diners Club del Ecuador**, y el **demandado** es el señor **Iván Ricardo Abad Campoverde**.

Para el efecto, mediante sorteo realizado en el sistema SATJE de peritos acreditados del Consejo de la Judicatura, **se me designa como perito**, a fin de que realice un **nuevo avalúo (retasa)** del bien inmueble embargado, conforme a lo dispuesto por la autoridad judicial.

Con fecha **10 de diciembre de 2025**, a las **10h32**, se realizó la **inspección técnica ocular** y el **registro fotográfico** del inmueble, en la cual se observaron y constataron las **condiciones físicas**, **áreas**, **usos**, **ambientes** y el **estado de conservación** del bien inmueble, diligencia que se llevó a cabo en presencia del **hijo del señor Iván Ricardo Abad Campoverde**, quien facilitó el ingreso al inmueble.

Con base en la **información levantada en sitio** y en la **documentación analizada**, se elabora el presente **informe técnico pericial de retasa**, mediante el cual se determina el **valor comercial actualizado** del bien inmueble objeto de la presente causa, conforme a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

5. METODOLOGÍA.

Considerando que el bien inmueble objeto de la presente pericia corresponde a una **unidad bajo el régimen de propiedad horizontal**, conformada por **departamento, bodega y estacionamientos**, la determinación de su valor comercial actualizado (**retasa**) se realizó mediante una metodología específica, que permite **desagregar y valorar de manera proporcional** los componentes de terreno y construcción, conforme a las características propias de este tipo de inmuebles y a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

En tal virtud, para la elaboración del presente informe técnico pericial se aplicó la siguiente metodología:

a. Inspección Física: Reconocimiento e inspección del inmueble a avaluar
b. Peritaje Técnico: Recolección de datos técnicos relacionados con el inmueble y el sector de estudio.

I. Análisis del entorno y localización:

El bien inmueble objeto de la presente pericia se encuentra ubicado en el **sector San Miguel de Amagasí**, parroquia **San Isidro del Inca**, dentro de la **Urbanización Jardines de Amagasí**, sector residencial consolidado del Distrito Metropolitano de Quito. La urbanización se encuentra colindante con equipamientos urbanos relevantes, tales como la **Embajada de los Estados Unidos**, **MegaKywi Eloy Alfaro** y el **Hospital SOLCA**, lo cual incide positivamente en la plusvalía del sector.

La **Urbanización Jardines de Amagasí** cuenta con infraestructura y servicios complementarios, tales como **seguridad permanente (24/7)**, **áreas verdes**, **vías de circulación vehicular y peatonal**, **canchas deportivas**, **espacios comunales** y un **escenario acústico destinado a eventos**, evidenciando un entorno planificado y con adecuado nivel de equipamiento urbano.

Dentro de la urbanización se emplaza el **Edificio Parú**, edificación destinada a uso habitacional, conformada por **cuatro (4) plantas** de vivienda y **un nivel de subsuelo** destinado a **estacionamientos y bodegas**. El edificio dispone de **control de acceso electromagnético**, **sistema de videovigilancia**, **ascensor comunal**, **jardín ornamental en el hall de ingreso** y **sala comunal en el último piso**, la cual cuenta con un área de **BBQ abierta**, características que aportan valor al conjunto inmobiliario.

II. Infraestructura:



Ilustración N° 1 Fachada principal Edif. Parú, Dep. N°6

- **Cuadro de Infraestructura Urbana.**

Agua Potable	SI	Aceras	SI
Energía Eléctrica	SI	Bordillos	SI
Alumbrado Público	SI	Intensidad Fujo Vehicular	MEDIA
Alcantarillado	SI	Vías de acceso	SI
Telefonía	SI	Proximidad vía principal	SI
Recolección de basura	SI	Cercanía Comercio	SI
Transp. Colectivo	SI	Otros	SI

III. Servicios públicos y equipamiento urbano

Comercio	✓	Recreación	✓
Educación	✓	Cultura y Religión	✓
Salud	✓	Áreas Verdes	✓

5.1 Características físicas del bien inmueble.

- **Terreno (predio matriz):**

El bien inmueble objeto de la presente pericia se encuentra implantado sobre un **predio matriz** con un área de **450,00 m²**, conforme a la información contenida en el **IRM preliminar**. Dicho terreno corresponde al lote sobre el cual se desarrolla la edificación bajo el régimen de **propiedad horizontal**.

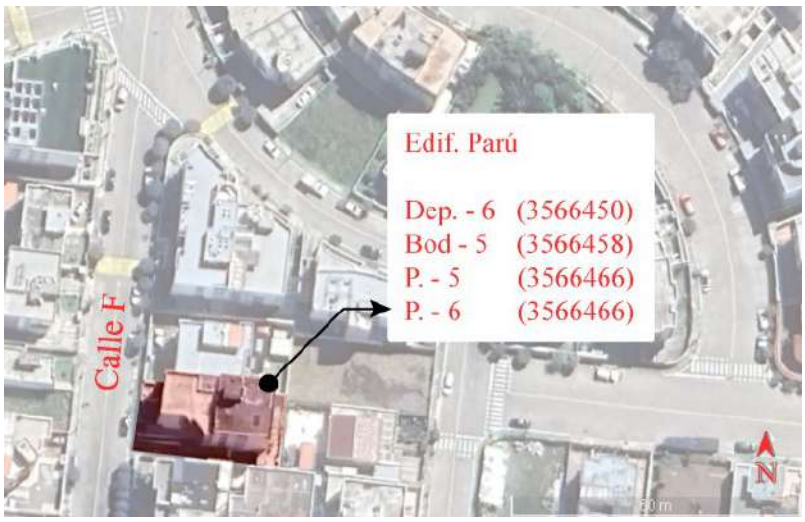


Ilustración N° 2 Ubicación Geográfica del Edif. Parú, Dep. 6 con sus respectivos predios complementarios.

5.2 Unidad habitacional y áreas complementarias

El inmueble corresponde a una **unidad habitacional** conformada por un **departamento** y **áreas complementarias**, cuyas superficies fueron verificadas durante la inspección técnica ocular y se detallan a continuación:

- **Departamento N.º 6:** 133,46 m²
- **Estacionamiento cubierto N.º 5:** 13,81 m²
- **Estacionamiento cubierto N.º 6:** 13,78 m²
- **Bodega N.º 5:** 2,46 m²

La unidad habitacional correspondiente al **Departamento N.º 6** se distribuye funcionalmente en los siguientes ambientes:

Departamento N.º 6:

- Sala, comedor, cocina con isla independiente, baño social, cuarto de máquinas, dormitorio máster con baño completo y walking closet, baño completo, dormitorio 1 y dormitorio 2.



Ilustración N° 3 Sala

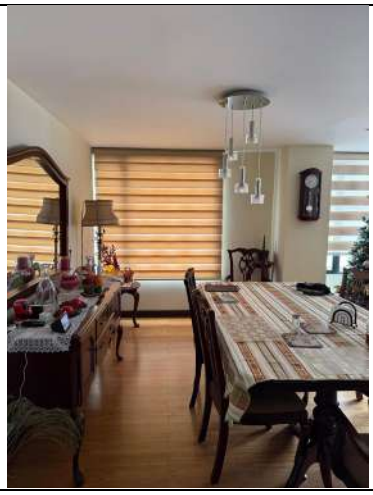


Ilustración N° 4 Comedor

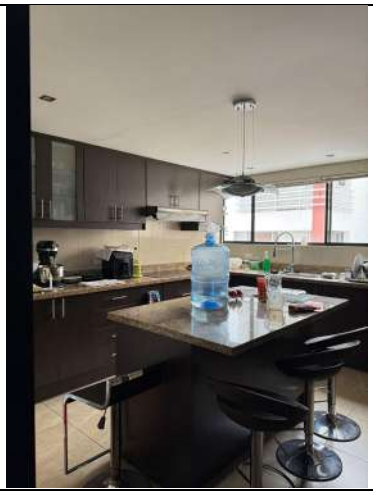
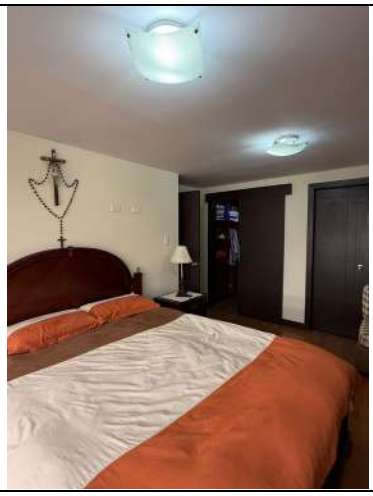
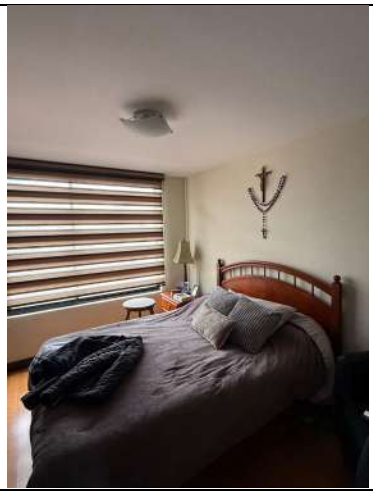
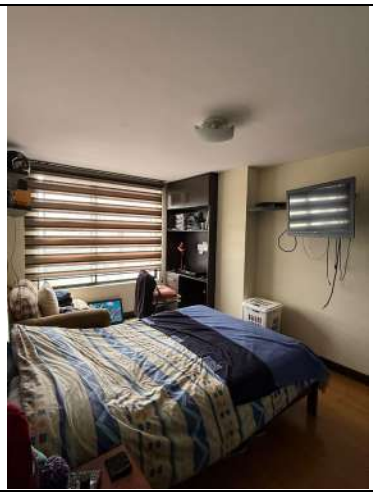


Ilustración N° 5 Cocina con isla independiente	**Ilustración N° 6** Baño Social
	
Ilustración N° 7 Cuarto de máquinas	**Ilustración N° 8** Dormitorio Master
	
Ilustración N° 9 Walking Closet – Dormitorio Master	**Ilustración N° 10** Baño completo – Dormitorio Master

	
Ilustración N° 11 Baño completo	**Ilustración N° 12** Dormitorio 1
	
Ilustración N° 13 Otra vista del Dormitorio1	**Ilustración N° 14** Dormitorio 2

Áreas complementarias (Subsuelo 1):

- Estacionamiento cubierto N.º 5, estacionamiento cubierto N.º 6 y Bodega N.º 5.

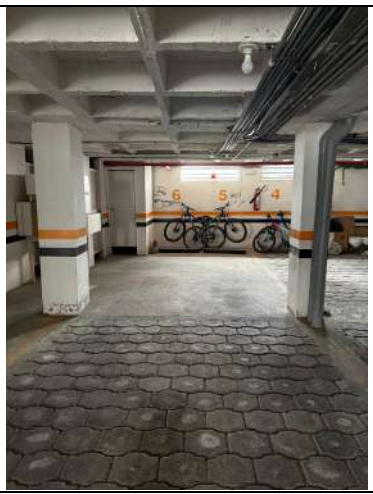


Ilustración N° 15 Estacionamiento N° 5, N°6	**Ilustración N° 16** Bodega N° 5

Las áreas descritas forman parte integrante del bien inmueble objeto de la presente retasa, encontrándose destinadas a **uso habitacional** y **uso complementario**, respectivamente.

a. **Estado de conservación de las construcciones:** Muy buena
b. **Edad actual:** 12 años (Según informe de Regulación Metropolitana (**IRM**))
c. **Vida útil probable:** 65 años
d. **Uso actual:** Vivienda.
e. **Características panorámicas:** Si

I. Características Técnico – Constructivas:

- **Obra Gris**

El **Edificio** cuenta con un sistema estructural **sismo-resistente** de **hormigón armado**, conformado por **columnas, vigas y losa alivianada de hormigón**. La **mampostería** es de **bloque**, con recubrimientos **enlucidos, estucados y pintados**.

- **Acabados**

DEPARTAMENTO N° 6		
COMPONENTE	**DESCRIPCIÓN**	**ESTADO**
Recubrimiento de pisos	**Piso flotante** (sala, comedor, pasillos, dormitorio master, walking closet, dormitorio 1 y 2). **Piso de cerámica** (Baños completos y baño social, cuarto de máquinas, tanto en pisos como en secciones de paredes) **Piso de porcelanato** (Cocina, secciones de pared)	Bueno
Recubrimiento en paredes	Enlucido y pintado en todas las paredes	Bueno
Tumbados	Gypsum, estucado y pintado	Bueno
Puerta ingreso	Puerta reforzada con cerradura multipunto	Bueno
Puertas interiores	Puertas tamboradas, con cerraduras de pomo.	Bueno
Piezas sanitarias	Griferías y piezas sanitarias marca Briggs	Bueno
Ventanería	Aluminio con vidrio claro.	Bueno
Piezas eléctricas	Tomacorrientes, interruptores y luminarias empotrados.	Bueno
Perfilería de aluminio	Puerta sencilla sin marco en bogeda N°5, subsuelo 1	Bueno

6. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN

Para la determinación del **avalúo actualizado del bien inmueble objeto de la presente retasa**, se aplicó el **método comparativo de mercado**, considerando que se trata de una **propiedad horizontal de uso habitacional**, ubicada en un sector urbano consolidado.

La metodología aplicada se fundamenta en el análisis de inmuebles comparables, la determinación del valor del terreno mediante métodos residuales y de ponderación, así como la valoración de la construcción considerando su antigüedad, estado de conservación y depreciación, con el fin de obtener un valor comercial acorde a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

I. Delimitación del sector

Como primera instancia, se delimitó gráficamente el **sector de estudio**, identificando el entorno inmediato donde se emplaza el bien inmueble objeto de la pericia, con el fin de asegurar que las muestras comparables correspondan a un contexto urbano y comercial homogéneo.



Ilustración N° 17 Delimitación del sector de estudio.

II. Selección de muestras comparables – Método comparativo

Se seleccionaron **tres (3) departamentos** ubicados dentro de la misma urbanización y/o sector inmediato, con **características similares** en cuanto a tipología, uso, número de dormitorios y áreas complementarias, considerando inmuebles de **diferente antigüedad**, con el objetivo de determinar el **valor referencial del lote** en el sector.

MÉTODO COMPARATIVO

SECTOR	DETALLE	M 2	V UNITARIO	V TOTAL	OBSERVACIONES	FUENTE	LOTE
Edificio Parú	**DEPARTAMENTO 6 A VALORAR**	**133.46**			**Ubicado en el sector San Isidro del Inca, S. Miguel Amagasi, Urb. Jardines de Amagasi, Calle F, Lote 174-6**	**IRM**	**AVALUO**
Edificio Item. 1	DEPARTAMENTO	170.00	**299.63**	$160,000.00	UBICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-amplio-departamento-4-dorm.-jardines-de-amagasi-144750444.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6	LOTE Nº 2
Edificio Item. 2	DEPARTAMENTO	90.00	**370.30**	115,000.00	UBICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-dentro-de-jardines-de-amagasi-sector-147995849.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	LOTE Nº 3
Edificio Item. 3	DEPARTAMENTO	180.00	**344.91**	215,000.00	UBICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-3-dorm.-urb-jardines-de-amagasi-144092220.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4	LOTE Nº 4

1º REGLA : LA DIFERENCIA EN METROS CUADRADOS ENTRE LOS LOTES (LOTE MAYOR ÁREA MENOS EL LOTE DE MENOR AREA) NO PUEDE SER MAYOR A 100 METROS CUADRADOS	**46.54**	**MENOR A 100 CUMPLE**

2º REGLA : EL COSTO DEL METRO CUADRADO, (DIFERENCIA DE LOTES ENTRE EL MAYOR COSTO POR METRO CUADRADO MENOS EL LOTE DE MENOR COSTO POR METRO CUADRADO (ENTRE LOS CINCO O TRES LOTES NO DEBE SUPERAR LOS 100 USD/METRO CUADRADO)	**70.67**	**MENOR A 100 CUMPLE**

III. Análisis del precio de comercialización y valor residual del lote

Para cada muestra seleccionada se analizó el **precio de comercialización**, del cual se descontó el **valor de la construcción**, determinado mediante costos de reposición y la aplicación del **factor K**, así como la **utilidad del proyecto**.

La diferencia obtenida permitió determinar el **valor residual del lote**, el cual fue ajustado mediante el **porcentaje de alícuota**, obteniendo el **valor unitario del metro cuadrado de terreno** para cada referente.

Edificio Item. 1		
PRECIO DE COMERCIALIZACION	160,000.00	Precio anunciado - Factor fuente https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-amplio-departamento-4-dorm.-jardines-de-amagasi-144750444.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
AREA TOTAL DEL LOTE	341.73	Tomado de catastro urbano DMQ
COSTO DIRECTO (USD/m2)	399.00	Tabla de costos por tipo de propiedad y nivel económico
MULTIPLICADOR DE COSTOS	1.34	Vivienda media
COSTO DE LA CONSTRUCCION	534.66	
AREA UTIL (Departamento)	170.00	Superficie cubierta
FACTOR "K"	0.88	Factor "K" para vivienda
AREA UTIL (Parqueaderos, Bodega)	30.00	Parqueaderos + Bodega
FACTOR "K"	0.83	Factor "K" para vivienda
AREA CONSTRUIDA	229.20	
SUBTOTAL	122,542.05	
ASCENSOR Y EQUIPOS	15,000.00	
COSTO DE REPOSICION	137,542.05	
% UTILIDADES DEL PROMOTOR		
5.00%	8,000.00	
CONSTRUCCION + UTILIDAD	145,542.05	(Construcción + Utilidad)
CORRESPONDIENTE AL LOTE	14,457.95	Precio de comercialización - construcción - utilidades promotor
ALICUOTA	14.12%	Obtenida del IRM
PRECIO TOTAL DEL LOTE	102,393.39	
PRECIO / M2 (Ref. 1)	**299.63**	Precio Total / área total

Edificio Item. 2		
PRECIO DE COMERCIALIZACION	115,000.00	Precio anunciado - Factor fuente https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-dentro-de-jardines-de-amagasi-sector-147995849.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
AREA TOTAL DEL LOTE	442.45	Tomado de catastro urbano DMQ
COSTO DIRECTO	399.00	Tabla de costos por tipo de propiedad y nivel económico
MULTIPLICADOR DE COSTOS	1.34	Vivienda media
COSTO DE LA CONSTRUCCION	534.66	
AREA UTIL (Departamento)	90.00	Superficie cubierta
FACTOR "K"	0.88	Factor "K" para vivienda
AREA UTIL (Parqueaderos, Bodega)	29.00	Parqueaderos + Bodega
FACTOR "K"	0.83	Factor "K" para vivienda
AREA CONSTRUIDA	137.09	
SUBTOTAL	73,294.75	
ASCENSOR Y EQUIPOS	18,000.00	
COSTO DE REPOSICION	91,294.75	
% UTILIDADES DEL PROMOTOR		
5.00%	5,750.00	
CONSTRUCCION + UTILIDAD	97,044.75	(Construcción + Utilidad)
CORRESPONDIENTE AL LOTE	17,955.25	Precio de comercialización - construcción - utilidades promotor
ALICUOTA	10.96%	Obtenida del IRM
PRECIO TOTAL DEL LOTE	163,840.22	
PRECIO / M2 (Ref. 2)	**370.30**	Precio Total / área total

Edificio Item. 3		
PRECIO DE COMERCIALIZACION	215,000.00	Precio anunciado - Factor fuente https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-3-dorm.-urb-jardines-de-amagasi-144092220.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4
AREA TOTAL DEL LOTE	340.00	Tomado de catastro urbano DMQ
COSTO DIRECTO	500.00	Tabla de costos por tipo de propiedad y nivel económico
MULTIPLICADOR DE COSTOS	1.35	Vivienda media - alta
COSTO DE LA CONSTRUCCION	675.00	
AREA UTIL (Departamento)	180.00	Departamento
FACTOR "K"	0.85	Factor "K" para vivienda
AREA UTIL (Parqueaderos, Bodega)	14.00	Parqueaderos + Bodega
FACTOR "K"	0.83	Factor "K" para vivienda
AREA CONSTRUIDA	228.57	
SUBTOTAL	154,285.71	
ASCENSOR Y EQUIPOS	21,000.00	
COSTO DE REPOSICION	175,285.71	
% UTILIDADES DEL PROMOTOR		
7.00%	15,050.00	
CONSTRUCCION + UTILIDAD	190,335.71	(Construcción + Utilidad)
CORRESPONDIENTE AL LOTE	24,664.29	Precio de comercialización - construcción - utilidades promotor
ALICUOTA	21.03%	Obtenida del IRM
PRECIO TOTAL DEL LOTE	117,270.28	
PRECIO / M2 (Ref. 3)	**344.91**	Precio Total / área total

IV. Determinación del valor del m² del terreno – Tabla de Barreno

Con los valores obtenidos de los referentes, se elaboró una **Tabla de Barreno**, asignando ponderaciones a las características del lote tales como entorno urbanístico, distancia y comunicaciones y normativa municipal obteniendo un **valor ponderado del metro cuadrado de terreno** correspondiente al sector de estudio.

TABLA DE BAREMO

CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DEL LOTE										
CONCEPTO	Calificación / 10	PESO %	PUNTUACION				SUBTOTALES			
Entorno urbanístico			No. 2	No. 3	No. 4	Avaluar	No. 2	No. 3	No. 4	Avaluar
Categoría socio-económica del sector	7	3.3%	8	8	8	7	0.27	0.27	0.27	0.23
Polución ambiental	5	2.4%	5	4	4	5	0.12	0.10	0.10	0.12
Polución acústica	5	2.4%	5	4	4	5	0.12	0.10	0.10	0.12
Sección de calles (facilidad parqueo)	8	3.8%	8	7	7	8	0.30	0.27	0.27	0.30
Circulación vehicular (flujo de tránsito)	9	4.3%	8	7	7	8	0.34	0.30	0.30	0.34
Circulación peatonal	8	3.8%	8	8	8	8	0.30	0.30	0.30	0.30
Areas verdes y parques	9	4.3%	9	9	9	9	0.39	0.39	0.39	0.39
Parqueo temporal en la vía	7	3.3%	7	5	5	7	0.23	0.17	0.17	0.23
Seguridad	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Posibilidades de construcción edificio colindante	8	3.8%	8	8	8	8	0.30	0.30	0.30	0.30
Servicios de internet, tv cable, etc.	8	3.8%	8	8	8	8	0.30	0.30	0.30	0.30
Peligros geográficos	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Características del lote										
Frente	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Fondo	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Topografía	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Accesos cercanos a vías de evacuación	8	3.8%	8	8	8	8	0.30	0.30	0.30	0.30
Ubicación (Orientación al sol)	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Distancias y comunicaciones										
Distancias a Instituciones Financieras (CH)	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Distancias a Centros de Salud	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Distancias a Centros Religiosos	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Distancias a Unidades Educativas	6	2.9%	6	6	6	6	0.17	0.17	0.17	0.17
Distancias a Retenes Policiales	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Distancias a mercados y abastos	6	2.9%	6	6	6	6	0.17	0.17	0.17	0.17
Distancias a Instituciones Públicas	8	3.8%	8	7	6	8	0.30	0.27	0.23	0.30
Distancias a paradas de taxis	8	3.8%	8	8	8	8	0.30	0.30	0.30	0.30
Distancias a líneas de transporte público	9	4.3%	9	9	9	9	0.39	0.39	0.39	0.39
Normativa Municipal (licencia urbana)										
Altura Edificación	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Uso de Suelo	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
Retiros	7	3.3%	7	7	7	7	0.23	0.23	0.23	0.23
RESULTADOS FINALES	210	100%					7.36	7.13	7.09	7.33
PRECIOS POR M2			299.63	370.30	344.91		298.28	380.69	356.49	**345.15**

Dirección: Av. Real Audiencia, José María Lequerica y Cayetano Ramírez, Edif. Olivo, Dep 01
Teléfono: 0996514297
Email: oscarleonaranjo@gmail.com

V. Aplicación de factores de ajuste.

Posteriormente, se aplicaron **factores de ajuste** correspondientes a **forma, infraestructura, frente y topografía**, realizando el redondeo técnico respectivo, con el fin de ajustar el valor del terreno a las condiciones reales del predio matriz.

Este valor fue multiplicado por el **área total del terreno matriz** y posteriormente ponderado mediante el **porcentaje de alícuota**, obteniendo el **valor del terreno correspondiente a la unidad habitacional avaluada**.

MULTIPLICACIÓN DE FACTORES	
FACTOR DE FORMA	1.00
FACTOR DE INFRAESTRUCTURA	1.00
FACTOR DE FRENTE	1.00
FACTOR TOPOGRAFÍA	1.00
FACTOR TOTAL (multiplicación de los factores)	**1.00**

ÁREA DEL TERRENO A AVALUAR m2	450.00
COSTO X/M2 DEL SECTOR EN ESTUDIO / TABLA DE BARREMO	$345.15
COSTO TOTAL DEL TERRENO AVALUADO	**$155,317.50**
COSTO EN RELACIÓN AL 13.7370% DE ALICUOTA	**$21,335.96**

Predio	Denominación	Alícuota
3566450	Departamento 6	11.2120%
3566466	Estacionamiento Cubierto N° 5	1.1600%
3566466	Estacionamiento Cubierto N° 6	1.1580%
3566458	Bodega N° 5	0.2070%
TOTAL		**13.7370%**

VI. Valoración de la construcción.

Se procedió a realizar la **valoración de la construcción**, considerando las áreas construidas del inmueble, su **antigüedad**, **estado de conservación** y **costo directo de construcción**.

Para ello, se elaboró una tabla de **valoración de construcción nueva**, aplicando el **factor K**, y

posteriormente se determinó el **valor de la construcción usada**, aplicando criterios de **vida útil**, **edad construida**, **valor residual**, y la **depreciación** obtenida mediante la **tabla de Fito y Corvini**, obteniendo así el **valor actual de la construcción**.

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

ITEM	ÁREAS CONSTRUIDAS		UNIDAD	ANTIGUEDAD (AÑOS) DATO	ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)	COSTO DE CONSTRUCCIÓN COSTO DIRECTO
DEPARTAMENTO 6	SALA	133.46	m2	12	1.5	$ 450.00
	COMEDOR					
	COCINA CON ISLA INDEPENDIENTE					
	BAÑO SOCIAL					
	CUARTO DE MAQUINAS					
	DORMITORIO MASTER (BAÑO MASTER, WALKING CLOSET)					
	BAÑO COMPLETO					
	DORMITORIO 1					
	DORMITORIO 2					
ÁREAS COMPLEMENTARIAS , SUB.1	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO N° 5	13.81				$ 180.00
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO N° 6	13.78				
	BODEGA N° 5	2.46				
AREA TOTAL CONSTRUIDA		**163.51**	**m2**			

COSTO DE CONSTRUCCIÓN AHORA	$ 450.00

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN NUEVA			VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN USADA		
DEPARTAMENTO 6	**133.46**	m2	Vida útil	65	años
Costo directo	450.00	US$	Edad construida	12	años
F. Multiplicador	1.38	Estrato Medio - Alto	Estado Conservación	1.5	Muy buena
Costo Construcción.	**621.00**	US$	V. Residual	10	%
Área útil	**133.46**	m2	E%	18	%
Factor "K"	0.85	Estrato Medio - Alto	Valor "D"	10.64	%
Área construida	157.01	m2	Depreciación	9.37	%
Valor de nuevo	**$97,504.31**	**US$**	**Valor Actual**	**$ 88,364.99**	**US$**

COSTO DE CONSTRUCCIÓN AHORA	$ 180.00

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN NUEVA			VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN USADA		
ÁREAS COMPLEMENTARIAS, SUB.1	**30.05**	m2	Vida útil	65	años
Costo directo	180.00	US$	Edad construida	12	años
F. Multiplicador	1.30	Estrato Medio	Estado Conservación	1.5	Muy buena
Costo Construcción.	**234.00**	US$	V. Residual	10	%
Área útil	**30.05**	m2	E%	18	%
Factor "K"	0.83	Estrato Medio	Valor "D"	10.64	%
Área construida	36.20	m2	Depreciación	9.37	%
Valor de nuevo	**$8,471.93**	**US$**	**Valor Actual**	**$ 7,677.83**	**US$**

AVALUO TOTAL CONSTRUCCIÓN NUEVA	**$105,976.23**
AVALUO TOTAL CONSTRUCCIÓN USADA	**$96,042.83**

VII. Determinación del valor físico del inmueble

El **valor físico del inmueble** se obtuvo mediante la **suma del valor del terreno** correspondiente a la unidad habitacional y el **valor actual de la construcción**, resultando un valor técnico base del bien inmueble.

VALOR TOTAL DEL TERRENO	**$21,335.96**
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	**$96,042.83**
VALOR FISICO (DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES)	**$117,378.79**

VIII. Aplicación del factor de comercialización y valor final

Finalmente, se aplicó un **factor de comercialización**, considerando las condiciones del entorno macro y del entorno inmediato que influyen en la venta del inmueble, tales como la ubicación, relación oferta–demanda, adecuación al entorno, calidad de servicios públicos, equipamiento urbano, sistemas de seguridad y características arquitectónicas.

De la ponderación de dichos aspectos se obtuvo un **factor de comercialización de 1,28**, el cual fue aplicado al valor físico del inmueble (valor del terreno más valor de la construcción depreciada), permitiendo determinar el **valor comercial final**, correspondiente al avalúo actualizado objeto de la presente pericia.

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN			
ENTORNO MACRO		**ENTORNO MACRO**	
Situación económica del país	1	Oferta - demanda del inmueble	1
Situación económica del sector	1	Adecuación del inmueble al entorno	1
		Localización especifica en el barrio	1.05
SITUACION DEL ENTORNO		Ubicación en altura	1.05
		Diseño arquitectónico	1
Clima	1	Aprovechamiento de los espacios	1
Obsolescencia física	1	Acabados	1
Demanda por la zona	1	Calidad de los materiales	1
Calidad de servicios públicos	1	Bueno - mal gusto	1
Estrato social	1.05	Sistemas de seguridad	1.05
Centros comerciales cercanos	1	Sistemas contra incendios	1
Servicios complementarios	1.05	Otros Servicios complementarios	1
Posibilidades de estacionamiento	1		
Polución ambiental	1	**TOTAL**	**1.28**

VALOR FISICO (DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES)	**$117,378.79**
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	**1.28**
VALOR DE AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	**$150,244.85**

7. CONCLUSIONES.

En mérito de la inspección técnica ocular practicada, el análisis del entorno, la información levantada en sitio, la documentación revisada y la aplicación de la metodología técnica descrita en el presente informe, se concluye lo siguiente:

• El bien inmueble objeto de la presente pericia corresponde a una **unidad habitacional bajo el régimen de propiedad horizontal**, conformada por un departamento y áreas complementarias (dos estacionamientos y una bodega), ubicado dentro del **Edificio Parú**, en la Urbanización Jardines de Amagasí, parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito.

• Para la determinación del **avalúo actualizado (retasa)** se aplicó el **método comparativo de mercado**, utilizando tres referentes inmobiliarios de similares características y ubicación, a partir de los cuales se obtuvo el valor unitario del terreno del sector, ajustado mediante tabla de baremo y factores técnicos.

• El **valor del terreno correspondiente al departamento**, considerando el área del lote matriz y el porcentaje de alícuota, asciende a **USD 21.335,96**.

• El **valor actual de la construcción**, determinado mediante análisis de costos de reposición, depreciación por antigüedad, vida útil y estado de conservación, es de **USD 96.042,83**.

• El **valor físico del inmueble** (terreno + construcción depreciada) asciende a **USD 117.378,79**.

• Al valor físico se aplicó un **factor de comercialización de 1,28**, considerando la ubicación, el entorno urbano, el equipamiento del sector y la dinámica del mercado inmobiliario, obteniéndose un **valor comercial total del bien inmueble** de **USD 150.244,85 (Ciento cincuenta mil doscientos cuarenta y cuatro con 85/100 dólares de los Estados Unidos de América).**

• Dado que la presente pericia corresponde a la **retasa del cincuenta por ciento (50 %) de derechos y acciones**, pertenecientes al **Sr. Iván Ricardo Abad Campoverde**, el **valor comercial correspondiente a dicha participación** asciende a **USD 75.122,43** (Setenta y cinco mil ciento veintidós con 43/100 dólares de los Estados Unidos de América).

• Los valores determinados se encuentran sustentados en la inspección técnica realizada, la información levantada en sitio, los cuadros de cálculo desarrollados y la metodología descrita en el presente informe.

8. DECLARACIÓN DEL PERITO.

Ante todo, lo expuesto en el presente documento; Yo, Arq. Oscar Leonardo Naranjo Espinosa portador de la cedula de ciudadanía N.º 1715933881 en mi calidad de perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, declaro bajo juramento que el presente informe se ha realizado bajo los principios de legalidad, transparencia, credibilidad, alternatividad, igualdad, probidad, no discriminación, publicidad, méritos, independencia, imparcialidad, especialidad, autonomía, responsabilidad, entre otros, establecidos en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de la Función Judicial, correspondiendo a mi real convicción profesional. Además, declaro que la información que se ha presentado es verdadera, y que no se ha ocultado ni alterado ningún tipo de información o documento. Autorizo al Consejo de la Judicatura a comprobar por todos los medios legales la autenticidad de las declaraciones y la información que constan en este informe, dejando constancia que conozco las penas contempladas en la Ley para el caso de incurrir en perjurio.

Es todo cuanto puedo declarar bajo el rigor del juramento y en honor a la verdad.

9. FIRMA Y RÚBRICA.

Firmado electrónicamente por:
OSCAR LEONARDO NARANJO ESPINOSA
Validar únicamente con FirmaEC

Firmado electrónicamente por:
JULIO CESAR GORDILLO MALDONADO

Arq. Oscar Leonardo Naranjo Espinosa
C.I 1715933881
Calificación No: 18341623

Doctor. Julio Cesar Gordillo Maldonado
C.I 1711199289
Depositario Judicial

Dirección: Av. Real Audiencia, José María Lequerica y Cayetano Ramírez, Edif. Olivo, Dep 01
Teléfono: 0996514297
Email: oscarleonaranjo@gmail.com