1. **DATOS GENERALES**

Nombre Judicatura o Fiscalía	**Unidad Judicial de Familia Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Cuenca**
No. de Proceso	**01204-2014-9950**
Nombre y Apellido de la o el Perito	**César Adrián Vásquez Berrezueta**
Profesión y Especialidad acreditada	**Ingeniero Civil**
No. de Calificación	**2251250**
Fecha de caducidad de la acreditación	**17 de octubre de 2026**
Dirección de Contacto	**General Escandón y calle de La Manzanilla**
Teléfono fijo de contacto	**-**
Teléfono celular de contacto	**0984786983**
Correo electrónico de contacto	**adrian.vasquezb@hotmail.com**

2. **ANTECEDENTES**,

SOLICITANTE:
Por designación mediante sorteo dentro del proceso No. 01204-2014-9950

UBICACIÓN:
Provincia: Azuay
Cantón: Cuenca
Parroquia: San Sebastián
Sector: Edificio “Horizontes” – Local 9



Fotografía 1 ubicación del predio

OBJETO:
El objeto del presente informe es realizar el avaluó del bien embargado.

FECHA DE LA PERICIA:
La fecha en la que se realizó el levantamiento del bien fue el día 1 de abril del 2025.

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

El trabajo de campo y levantamiento del bien se lo realiza mediante un medidor laser. Se toman fotografías en campo del bien inmueble. El trabajo de oficina se realiza en base a los datos de campo obtenidos, con la elaboración del plano, documentación facilitada y del informe que se presenta.

Para el avaluó del inmueble se aplica un método comparativo AHP (Analytic Hierarchy Process). Para lo cual se establecen variables que influyen en el valor del inmueble como son ubicación del local, si poseen estacionamientos, estado actual del inmueble, área del inmueble, número de baños, valor de inmuebles de características similares, servicios que dispone, etc. Para lo cual a cada variable se le asignaran pesos, mediante matrices de comparación pareada. Luego se pondera el valor de cada inmueble comparable en función de las variables. Y por último se obtiene el valor del inmueble a través de un ratio de evaluación.

DOCUMENTACIÓN REVISADA

Reglamento de propiedad horizontal del edificio "HORIZONTES"
Dentro del capítulo V DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, se indica una tabla con el área y alícuota de cada uno de los bienes exclusivos. Donde se tiene que para el LOCAL 0-009 se indica un área de 103.00m2 y una alícuota dé %3.238.

Tabla 1 Tabla obtenida del reglamento de propiedad horizontal

CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS DEL EDIFICIO "HORIZONTES"

LOCAL	AREA	ALICUOTA
G-001	19.50	0.613
G-002	19.50	0.613
G-003	19.50	0.613
G-004	19.50	0.613
G-005	11.00	0.346
G-006	11.00	0.346
G-007	11.00	0.346
G-008	11.00	0.346
G-009	13.00	0.409
G-010	22.00	0.692
G-011	13.00	0.409
G-012	13.00	0.409
G-013	13.00	0.409
S-BODEGA 10-11	3.50	0.110
S-BODEGA	90.00	2.829
O-009	103.00	3.238
O-010	44.50	1.399
O-011	47.50	1.493
O-PB100	146.00	4.590
O-PB101	38.00	1.195
O-PB102	27.00	0.849
O-PB103	49.50	1.556
O-PB104	58.50	1.839
O-PB105	40.00	1.257
O-PB106	40.50	1.273
O-PB107	45.00	1.415
O-PB108	47.00	1.477
D-201	142.00	4.464
D-202	115.00	3.615
D-203	146.00	4.590
D-204	158.00	4.967
D-301	142.00	4.464
D-302	115.00	3.615
O-303	36.00	1.132
O-304	34.50	1.085
O-305	41.00	1.289
O-306	35.50	1.116
O-307	33.50	1.053
O-308	34.50	1.085
O-309	45.50	1.430
D-401	246.35	7.744
D-402	151.65	4.767
D-403	120.80	3.797
D-404	142.20	4.470
D-405	118.90	3.738
D-406	114.00	3.584
D-407	131.80	4.143
D-408	100.90	3.172
AREAS PRIVADAS	3181.10	100.000%
AREA COMUNAL	552.30	
AREA DEL TERRENO	816.80	

(En el Anexo 1, se adjunta el reglamento de propiedad horizontal antes mencionado).

Escritura de Compraventa No 0850.

Se revisa la escritura de COMPRAVENTA celebrada el 05 de marzo de 2008 en la Notaria Octava del cantón Cuenca, donde se indica en calidad de VENDEDOR, el señor Economista SANTIAGO ROLANDO TOLEDO SISALIMA, soltero, y por otra parte en calidad

de COMPRADOR, el señor ROMULO PATRICIO BERMEO ESPINOZA, casado. Se indica que la parte vendedora es dueña y legitima propietaria de un local comercial signado con el número **NUEVE** del Edificio denominado "Horizontes". Se indica que el inmueble está comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Con Área de circulación.
SUR: Con Local de Teodoro Ullauri.
ESTE: Con Local No 10.
OESTE: Con la Avenida Unidad Nacional.
ARRIBA: Con local de Hilda Campoverde.
ABAJO: Con suelo.

Se indica que el inmueble posee un área aproximada de 103m2 y le corresponde una alícuota dé %4.14 y la clave catastral 07-02-057-027-009.

(En el Anexo 1, se adjunta la escritura antes mencionada).

Información disponible del Catastro Municipal



Ilustración 1. Información disponible del catastro municipal (GEOVISOR)

De la información revisada en la página institucional del GAD Municipal del Cantón Cuenca, se verifica que el predio de terreno se encuentra registrado con la clave catastral **0702057027009** y se indica como contribuyente a **ROMULO PATRICIO BERMEO ESPINOZA** con número de cédula **0102640950.**

Datos del Predio y del Contribuyente

Clave Catastral:	0702057027009	**Cédula/RUC Contrib.:**	0102640950
Clave Anterior:	No ha tenido cambios	**Contribuyente:**	ROMULO PATRICIO BERMEO ESPINOZA
Clasificación del Suelo:	URBANO	**Dirección:**	UNIDAD NACIONAL LOCAL 9
Subclasificación del Suelo:	SUELO URBANO CONSOLIDADO		

Datos de Ubicación

Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Prop. Horiz.
SAN SEBASTIAN	07	02	057	027	009

(se adjunta en el Anexo 1, el informe predial generado por la Dirección General de Avalúos y Catastros)

LEVANTAMIENTO REALIZADO DEL INMUEBLE INSPECCIONADO

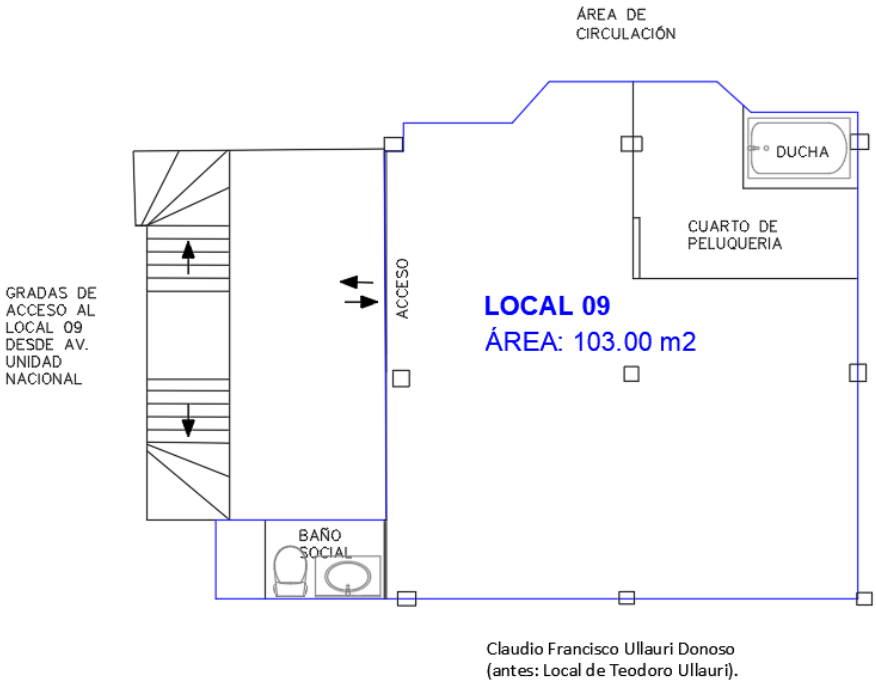


Ilustración 2. distribución de Local 09

Características del Local inspeccionado:

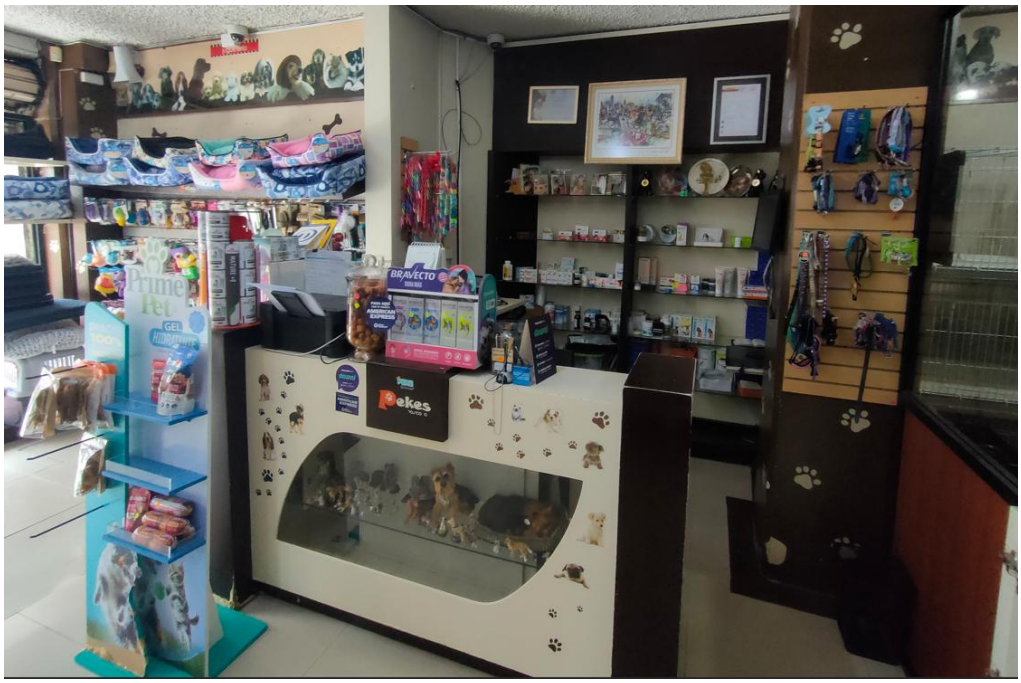
Área Construcción: 103 m2
Baños: existe un baño social + área de ducha
Estacionamiento: No posee
Estado: Regular (el porcelanato de pisos se encuentra en mal estado y gotera en la entrada junto a la recepción. Requiere reparaciones de mediana importancia)
Lugar: Avenida Unidad Nacional, cerca al Coliseo Jefferson Pérez.



Fotografía 2 Local 09- del Edifico "Horizontes"



Fotografía 3 Local 09



Fotografía 4 Interior de Local 09



Fotografía 5 cuarto de baño y área de ducha



Fotografía 6 Porcelanato de piso se encuentra levantado



Fotografía 7. Porcelanato roto del piso del local

AVALUO DEL INMUEBLE

En base al análisis de mercado de la zona se determina el valor comercial del inmueble para lo cual se han considerado ciertas características como: ubicación, área, estado, numero de estacionamientos, etc. Y aplicando un método comparativo AHP se determina el valor más justo y probable.

En el siguiente recuadro se resumen los valores obtenidos para el avaluó comercial del inmueble. (En el Anexo 2 se adjunta el cálculo y procedimiento empleado para la obtención del valor comercial, así como las referencias comerciales consideradas).

Al tratarse de un local comercial, se consideran ciertas características para su avaluó. Como son:
Área Construcción: 103 m2
No estacionamientos: No posee
Estado de construcción: Regular (factor por el tiempo de uso y estado del bien)
Ubicación Comercial: Avenida Unidad Nacional, cerca al Coliseo Jefferson Pérez.

Para el análisis de avaluó se han considerado 4 referencias comerciales con las siguientes características:

REFERENCIA 1



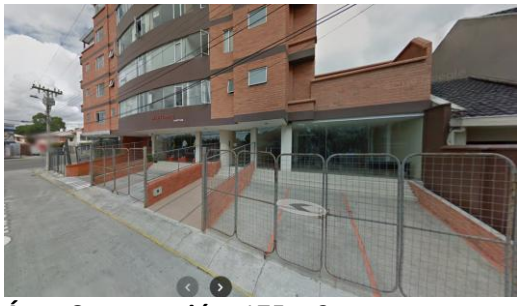
Área Construcción: 46m2
No estacionamientos: No posee
Estado de construcción: Bueno.
Ubicación Comercial: frente al Hotel Oro Verde. Avenida Ordoñez Lasso.
Valor: $49000

REFERENCIA 2



Área Construcción: 23 m2
No estacionamientos: No posee
Estado de construcción: Regular.
Ubicación Comercial: sector San Sebastián. Calle Simón Bolívar.
Valor: $38.000

REFERENCIA 3



Área Construcción: 175 m2
No estacionamientos: 3
Estado de construcción: Bueno
Ubicación Comercial: cerca a Coliseo Jefferson Pérez, Av. 12 de abril y Gilberto Sobral.
Valor: $185000

REFERENCIA 4



Área Construcción: 100 m2
No estacionamientos: 1
Estado de construcción: Muy Bueno
Ubicación Comercial: Puertas del sol
Valor: $143000

Tabla 2. Cálculo de avaluó mediante el método comparativo AHP

CRITERIO/ALTERNATIVA	AREA (m2)	ESTADO CONSTRUCCION/ MANTENIMIENTO	PARQUEADEROS	UBICACIÓN COMERCIAL	priorización	PRECIO ($)
Local 1	0.0447	0.1873	0.0405	0.1635	9.35%	1,065.22
Local 2	0.0269	0.0997	0.0405	0.4261	16.93%	1,652.17
Local 3	0.4366	0.1873	0.4061	0.1635	30.99%	1,057.14
Local 4	0.1500	0.3597	0.2820	0.0325	20.20%	1,430.00
SUJETO	0.1503	0.0285	0.0405	0.1635	8.45%	
RATIO DE CRITERIOS	0.0501	0.0898	0.5381	0.3220		

RATIO (R)=	Σprecios/Σpoderaciones
RATIO (R)=	6,057.32
C. LOCAL=	R*PONDERACIÓN SUJETO
C.LOCAL=	511.95

Factor fuente	0.85
Precio más probable ($/m2)	511.95
Área Inmueble (m2)	103.00
AVALUO LOCAL	$ 44,821.37

En base al análisis realizado se determina que el avaluó del bien inmueble es de $44,821.37 (cuarenta y cuatro mil ochocientos veinte y uno con 37/100 dólares), que representa el 100% del valor.

Por lo cual el valor del 50% del inmueble seria $22,410.68 (veinte y dos mil cuatrocientos diez con 68/100 dólares)

(En el Anexo 1 se adjunta el cálculo y procedimiento empleado para la obtención del valor comercial).

CONCLUSIONES

Se determina que el inmueble posee un área de 103.00m2 y los siguientes linderos:

NORTE: Con Área de circulación.
SUR: Con Claudio Francisco Ullauri Donoso (antes: Local de Teodoro Ullauri).
ESTE: Con Local No 10.
OESTE: Con la Avenida Unidad Nacional.

El inmueble se encuentra en un estado regular, ya que requiere reparaciones importantes, a nivel de piso se observa que el porcelanato se encuentra en mal estado y existe además una gotera.

Finalmente se determina que el avaluó del bien inmueble es de $44,821.37 (cuarenta y cuatro mil ochocientos veinte y uno con 37/100 dólares), que representa el 100% del valor.

Por lo cual el valor del 50% del inmueble seria $22,410.68 (veinte y dos mil cuatrocientos diez con 68/100 dólares)

4. **ANEXOS**

Anexo 1: Cálculo y procedimiento empleado para la obtención del avaluó del bien.

Anexo 2: Documentos adicionales

Anexo 2: Documentos adicionales

Yo, César Adrián Vásquez Berrezueta declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio que el informe presentado es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.

Firmado electrónicamente por:
CESAR ADRIAN VASQUEZ BERREZUETA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Civil. César Adrián Vásquez Berrezueta
CI: 0105107932
Numero de calificación: 2251250

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS

INFORME PREDIAL

Fecha de impresión: 24/03/2025 16h17

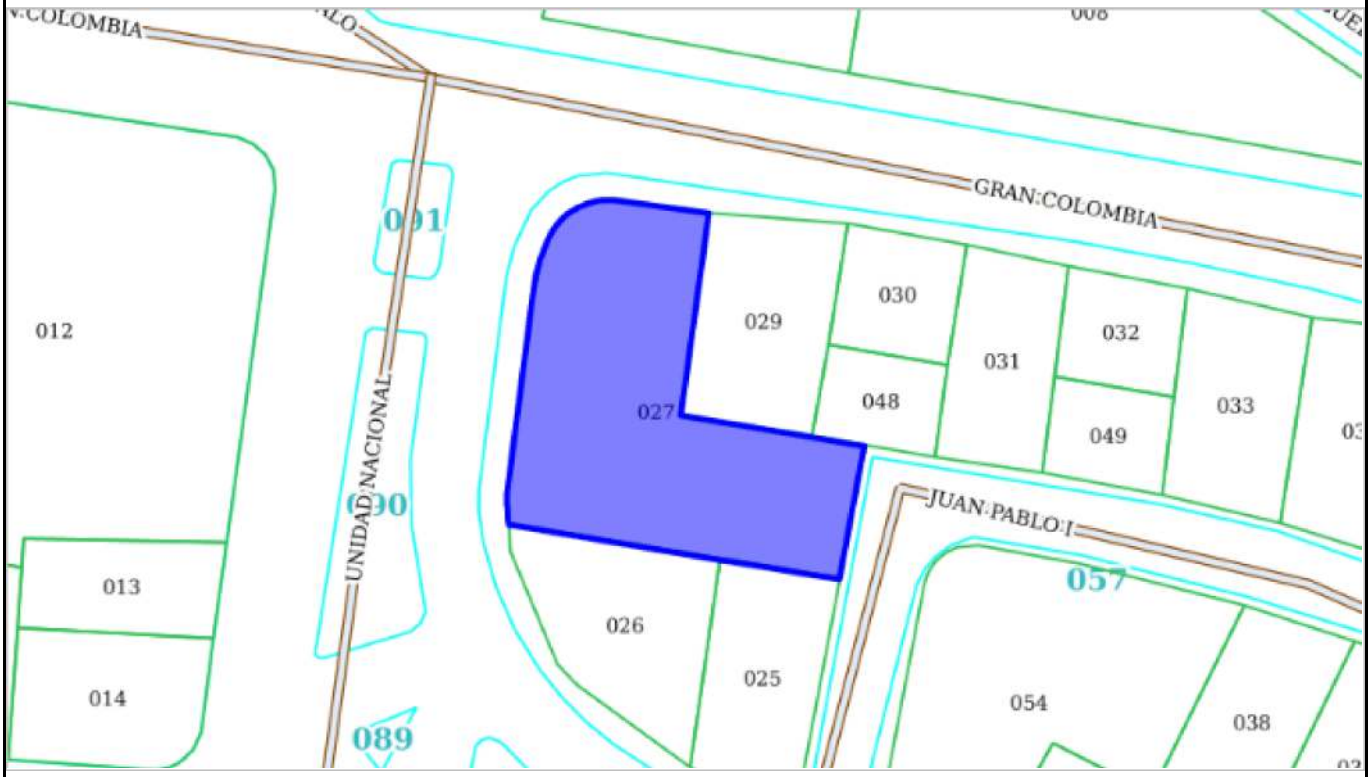
Datos del Predio y del Contribuyente

Clave Catastral: 0702057027000
Clave Anterior: No ha tenido cambios
Clasificación del Suelo: URBANO
Subclasificación del Suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Cédula/RUC Contrib.: 0702057027000
Contribuyente: CONDOMINIO HORIZONTES
Dirección: UNIDAD NACIONAL S/N

Datos de Ubicación

Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Prop. Horiz.
SAN SEBASTIAN	07	02	057	027	000



Áreas y Avalúos

Área del terreno: 825.9 m^2
Área de la construcción: 2930.75 m^2

Avalúo del terreno: $ -1
Avalúo de la construcción: $

Servicios Básicos

Abastecimiento de Agua: Red publica en el predio
Alcantarillado: Si Tiene
Agua Potable Domiciliar: Instalada con medidor

Consideraciones

- Que el presente informe no autoriza la enajenación o fraccionamiento de propiedades.
- Que el registro catastral, no otorga titularidad, ni determina ningún tipo de intervención, ni autorización para uso alguno.
- Que los puntos de coordenadas descritas en el levantamiento, no determinan fijación de linderos, únicamente ubicación.
- Que la información presentada por el administrado, es de su exclusiva responsabilidad, en virtud de lo establecido en el artículo 3, numeral 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS

INFORME PREDIAL

Fecha de impresión: 24/03/2025 16h50

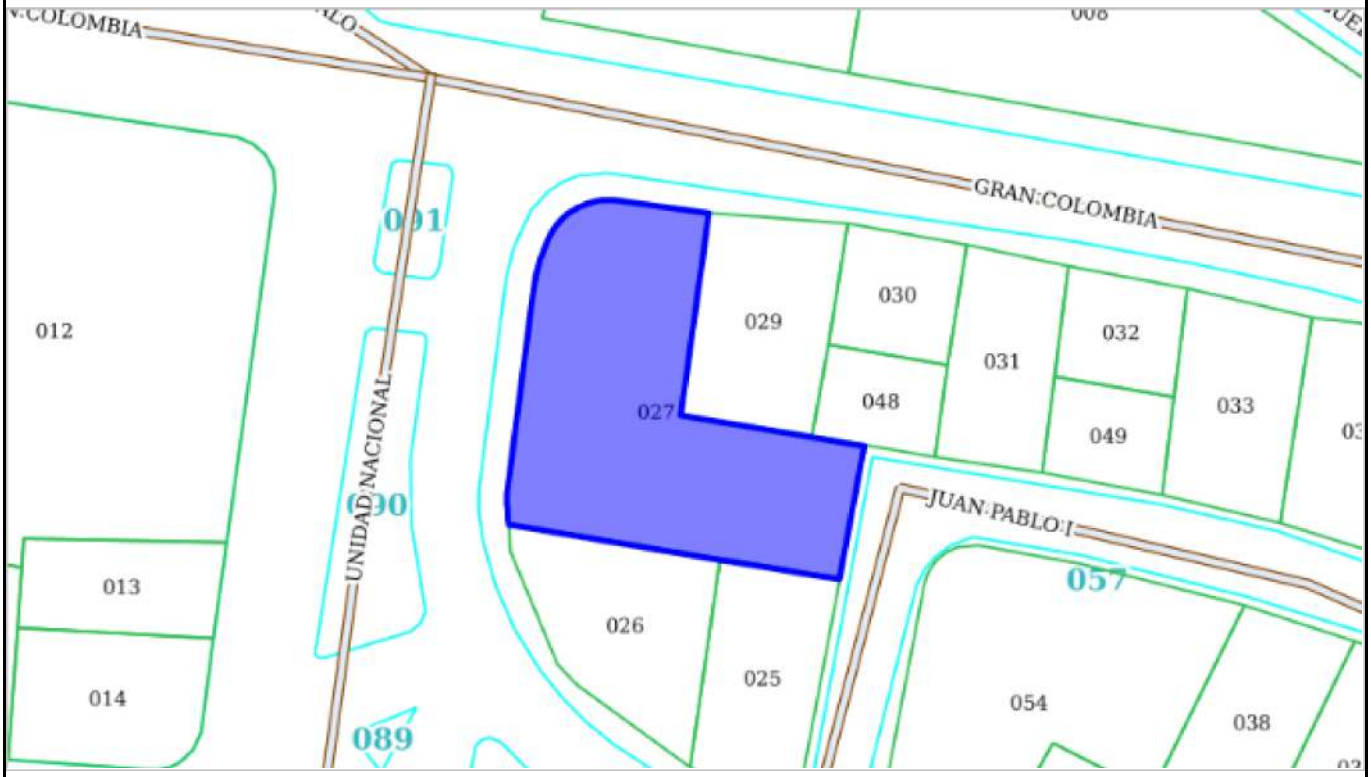
Datos del Predio y del Contribuyente

Clave Catastral: 0702057027009
Clave Anterior: No ha tenido cambios
Clasificación del Suelo: URBANO
Subclasificación del Suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Cédula/RUC Contrib.: 0102640950
Contribuyente: ROMULO PATRICIO BERMEO ESPINOZA
Dirección: UNIDAD NACIONAL LOCAL 9

Datos de Ubicación

Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Prop. Horiz.
SAN SEBASTIAN	07	02	057	027	009



Áreas y Avalúos

Área del terreno: 23.95 m^2
Área de la construcción: 85 m^2

Avalúo del terreno: $ 13423.94
Avalúo de la construcción: $ 17994.15

Servicios Básicos

Abastecimiento de Agua: Red publica en el predio
Alcantarillado: Si Tiene
Agua Potable Domiciliar: Instalada con medidor

Consideraciones

- Que el presente informe no autoriza la enajenación o fraccionamiento de propiedades.
- Que el registro catastral, no otorga titularidad, ni determina ningún tipo de intervención, ni autorización para uso alguno.
- Que los puntos de coordenadas descritas en el levantamiento, no determinan fijación de linderos, únicamente ubicación.
- Que la información presentada por el administrado, es de su exclusiva responsabilidad, en virtud de lo establecido en el artículo 3, numeral 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

REFERENCIAS COMERCIALES CONSIDERADAS EN EL ESTUDIO DE MERCADO

REFERENCIA 1



Local en Venta Sector Av. Ordoñez Lasso

Cuenca, San Sebastián, Azuay

Valor: $49000

Área: 46m2

Estacionamiento: No

Baños: 1

Estado: Bueno

Lugar: frente al Hotel Oro Verde. Avenida Ordoñez Lasso

https://www.nuroa.com.ec/adform/6370073720619113679?click_type=1&pos=4&listingId=63700737206191136 79&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.ec&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253Dcc342317-ad4c-4656-850d-c0f716dee432&searchType=1&page=1&seo_link_id=1404142539&section=27&t_sec=27&sectionType=2&pageViewId=2ff43e8b-6a4b-4ad7-960d-bb4fde838617&t_pvid=2ff43e8b-6a4b-4ad7-960d-bb4fde838617&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F134.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=179.49.42.174&what=local+cuenca+ecuador&search_terms=local+cuenca+ecuador&origin=2&t_or=2&splitTestId=0

REFERENCIA 2



Local comercial en venta, ideal para oficina o negocio, excelente ubicación.

Valor: $38.000

Área Construcción: 23 m2

Estacionamiento: No

Baños: 1

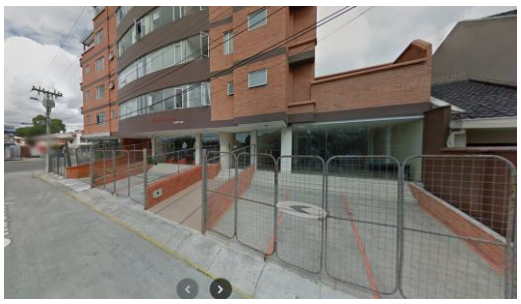
Estado: Regular

Lugar: Sector San Sebastián. Calle Simón Bolívar.

https://www.nuroa.com.ec/adform/8670000735315913289?click_type=0&pos=1&listingId=867000073531591328 9&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.ec&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01940531-4b26-722e-a77a-cb829dc2732c&searchType=1&page=1&seo_link_id=1404142539&section=1&t_sec=1&sectionType=1&pageViewId=2ff43e8b-6a4b-4ad7-960d-bb4fde838617&t_pvid=2ff43e8b-6a4b-4ad7-960d-bb4fde838617&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F134.0.0.0

+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=179.49.42.174&what=local+cuenca+ecuador&search_terms=local+cuenca+ecuador&origin=2&t_or=2&splitTestId=0

REFERENCIA 3



Local Comercial de Venta Unidad Nacional Cuenca

Valor: $185000

Área Construcción: 175 m2

Baños: 2

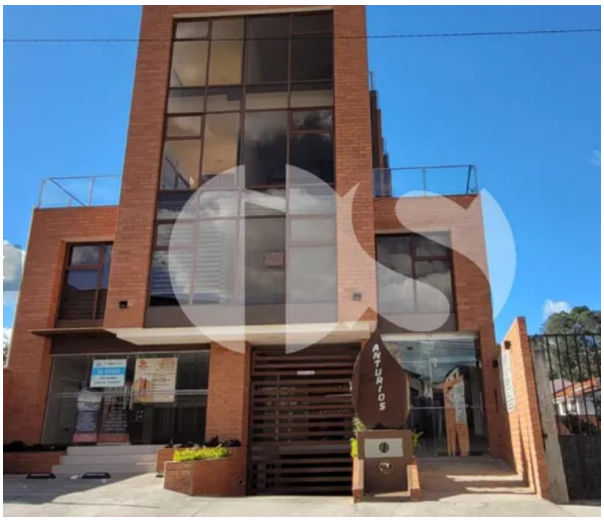
Estacionamiento: 3

Estado: Bueno

Lugar: Cerca a Coliseo Jefferson Pérez, Av. 12 de abril y Gilberto Sobral

https://www.nuroa.com.ec/detail/traffic/4030001734105130152?click_type=0&splitTestId=0&seo_link_id=1404143926&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.ec&searchType=1&origin=2&clickin=false&t_sec=1&section=1&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F134.0.0.0+Safari%2F537.36&t_pvid=4b68ad95-6c66-499e-aa78-2cbeaf1cab41&url=https%3A%2F%2Ftupropiedad.ec%2Fpropiedades%2Flocal-comercial-de-venta-unidad-nacional-cuenca%2F&search_terms=locales+comerciales+cuenca+ecuador&what=locales+comerciales+cuenca+ecuador&pos=6&browser=1&t_or=2&pageViewId=4b68ad95-6c66-499e-aa78-2cbeaf1cab41&userIp=179.49.42.174&isHuman=true&page=1&sectionType=1

REFERENCIA 4



LOCAL COMERCIAL DE VENTA SECTOR PUERTAS DEL SOL

Valor: $143000

Área Construcción: 100 m2

Baños: 1 completo y 2 medio baños

Estacionamiento: 1 (12.27m2)

Estado: Muy Bueno

Lugar: Cerca a Puertas del sol

https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-7dcc-6d80f9e0d8e1-a468-193b25a-fe6a?page=1&pos=23&t_sec=206&t_pvid=799dd8ba-a714-4469-bf45-91e7c9707d8c&hd=false

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR AHP

DATOS DE ANÁLISIS

	AREA (m2)	ESTADO CONSTRUCCION/ MANTENIMIENTO	PARQUEADEROS	UBICACIÓN COMERCIAL	PRECIO ($/M2)		AxP	RANGO MATRIZ	4.00
Local 1	46.00	1.05	0.90	1.05	1,065.22		0.2025	CI=(nmax-n)/(n-1)	0.0898
Local 2	23.00	1.00	0.90	1.10	1,652.17		0.3620	RI=1,98*(n-2)/n	0.9900
Local 3	175.00	1.05	1.10	1.05	1,057.14		2.3538	CR=CI/RI	0.09
Local 4	100.00	1.10	1.05	0.95	1,430.00		1.3510		
SUJETO	103.00	0.90	0.90	1.05	?	SUMA	4.2693		

MATRIZ DE COMPARACION DE CRITERIOS

CRITERIO	MATRIZ A				MATRIZ N				MATRIZ P
	AREA (m2)	ESTADO CONSTRUCCION/ MANTENIMIENTO	PARQUEADEROS	UBICACIÓN COMERCIAL	MATRIZ NORMALIZADA				PONDERACIÓN
AREA	1	1/2	1/8	1/8	0.053	0.043	0.075	0.029	0.0501
ESTADO CONSTRUCCION/	2	1	1/5	1/5	0.105	0.087	0.121	0.046	0.0898
PARQUEADEROS	8	5	1	3	0.421	0.435	0.603	0.694	0.5381
UBICACIÓN COMERCIAL	8	5	1/3	1	0.421	0.435	0.201	0.231	0.3220
TOTAL	19.00	11.50	1.66	4.33					

CRITERIO AREA

RANGO = 5.00

ALTERNATIVAS	Local 1	Local 2	Local 3	Local 4	SUJETO	MATRIZ NORMALIZADA					PONDERACIÓN		
Local 1	1	2	1/8	1/4	1/4	0.057	0.091	0.003	0.034	0.039	0.045	0.2282	(0.2004)
Local 2	1/2	1	1/9	1/5	1/5	0.029	0.045	0.003	0.027	0.031	0.027	0.1579	1.1880
Local 3	8	9	1	5	4	0.457	0.409	0.025	0.671	0.620	0.437	2.3880	(0.1687)
Local 4	4	5	1/5	1	1	0.229	0.227	0.005	0.134	0.155	0.150	0.7012	
SUJETO	4	5	1/4	1	1	0.229	0.227	0.006	0.134	0.155	0.150	0.7230	
TOTAL	17.50	22.00	39.50	7.45	6.45							4.1982	

CRITERIO ESTADO

ALTERNATIVAS	Local 1	Local 2	Local 3	Local 4	SUJETO	MATRIZ NORMALIZADA					PONDERACIÓN		
Local 1	1	2	1	1/2	7	0.215	0.196	0.067	0.216	0.241	0.187	0.9534	(0.1464)
Local 2	1/2	1	1/2	1/5	5	0.108	0.098	0.034	0.087	0.172	0.100	0.5015	1.1880
Local 3	1	2	1	1/2	7	0.215	0.196	0.067	0.216	0.241	0.187	0.9534	(0.1233)
Local 4	2	5	2	1	9	0.431	0.490	0.135	0.433	0.310	0.360	1.8640	
SUJETO	1/7	1/5	1/7	1/9	1	0.031	0.020	0.010	0.048	0.034	0.029	0.1419	
TOTAL	4.64	10.20	14.84	2.31	29.00							4.4143	

CRITERIO PARQUEADEROS

ALTERNATIVAS	Local 1	Local 2	Local 3	Local 4	SUJETO	MATRIZ NORMALIZADA					PONDERACIÓN		
Local 1	1	1	1/9	1/7	1	0.053	0.053	0.003	0.042	0.053	0.040	0.2069	(0.2450)
Local 2	1	1	1/9	1/7	1	0.053	0.053	0.003	0.042	0.053	0.040	0.2069	1.1880
Local 3	9	9	1	2	9	0.474	0.474	0.026	0.583	0.474	0.406	2.0636	(0.2063)
Local 4	7	7	1/2	1	7	0.368	0.368	0.013	0.292	0.368	0.282	1.3355	
SUJETO	1	1	1/9	1/7	1	0.053	0.053	0.003	0.042	0.053	0.040	0.2069	
TOTAL	19.00	19.00	38.00	3.43	19.00							4.0198	

CRITERIO UBICACIÓN COMERCIAL

ALTERNATIVAS	Local 1	Local 2	Local 3	Local 4	SUJETO	MATRIZ NORMALIZADA					PONDERACIÓN		
Local 1	1	1/3	1	6	1	0.162	0.158	0.121	0.214	0.162	0.163	0.8275	(0.0416)
Local 2	3	1	3	9	3	0.486	0.474	0.362	0.321	0.486	0.426	2.1898	1.1880
Local 3	1	1/3	1	6	1	0.162	0.158	0.121	0.214	0.162	0.163	0.8275	(0.0350)
Local 4	1/6	1/9	1/6	1	1/6	0.027	0.053	0.020	0.036	0.027	0.033	0.1616	
SUJETO	1	1/3	1	6	1	0.162	0.158	0.121	0.214	0.162	0.163	0.8275	
TOTAL	6.17	2.11	8.28	28.00	6.17							4.8338	

CRITERIO/ALTERNATIVA	AREA (m2)	ESTADO CONSTRUCCION/ MANTENIMIENTO	PARQUEADEROS	UBICACIÓN COMERCIAL	priorización	PRECIO ($)
Local 1	0.0447	0.1873	0.0405	0.1635	9.35%	1,065.22
Local 2	0.0269	0.0997	0.0405	0.4261	16.93%	1,652.17
Local 3	0.4366	0.1873	0.4061	0.1635	30.99%	1,057.14
Local 4	0.1500	0.3597	0.2820	0.0325	20.20%	1,430.00
SUJETO	0.1503	0.0285	0.0405	0.1635	8.45%	
RATIO DE CRITERIOS	0.0501	0.0898	0.5381	0.3220		

RATIO (R)=	Σprecios/Σpoderaciones	
RATIO (R)=	6,057.32	
C. LOCAL=	R*PONDERACIÓN SUJETO	
C.LOCAL=	511.95	
	area (m2)	precio ($)
LOCAL 09	103.00	44,821.37

Factor fuente	0.85
Precio más probable ($/m2)	511.95
Área Inmueble (m2)	103.00
AVALUO LOCAL	$ 44,821.37

Se adjunta firma de Perito Judicial y Depositario Judicial

ING. CESAR ADRIAN VASQUEZ BERREZUETA
PERITO JUDICIAL
CI: 0105107932

MARIA SOLEDAD CARPIO SANCHEZ
DEPOSITARIO JUDICIAL
CI: 0103234100