

Abg. Carlos Zaquinaula
Jefe de Coactivas
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL.
Presente. -

Ref.: Entrega de Informe Pericial.

De mi consideración:

Por medio de la presente yo Arq. Paola Morales G. con cedula 0503375826, profesional designado mediante sorteo para realizar el avalúo de las siguientes propiedades, dentro del PROCESO COACTIVO Nro. ISSPOL-COA-039-2024, me permito informar lo siguiente:

Se adjunta el:

Informe Pericial: Embargo en contra de Consorcio Guerrero Tapia Nro. ISSPOL-COA-039-2024, los inmuebles a ser embargados forman parte del EDIFICIO ISMARLY PLAZA, construido sobre la unificación de los lotes de terreno número 237 y 239 de la calle Rusia, situado en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales según el mapa predial del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ): **NORTE.** – Calle Rusia en una longitud de veinticuatro metros con cincuenta centímetros; **SUR.** – Propiedad Particular en una longitud de doce metros con diez centímetros; **ESTE.** – Propiedad Particular en una longitud de treinta y dos metros con noventa centímetros; y, **OESTE.** – Propiedad particular en una longitud de treinta y cuatro metros con diez centímetros. La superficie total del bien inmueble es de seiscientos un metros cuadrados con treinta decímetros cuadrados.

Por la atención al presente, reciba mi agradecimiento.

Atentamente,



Arq. Paola Morales Gutiérrez
C.I. 0503375826
Código de perito 18280428.

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL PROCESO

Remate	ISSPOL
PROCEDIMIENTO COACTIVO	Nro. ISSPOL-COA-039-2024
Nombre y apellido del perito	Arq. Paola Morales G.
Profesión y especialización acreditada	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. de calificación	18280428
Fecha de caducidad de acreditación	30 de diciembre de 2027
Dirección de contacto	Juan Alzuro y Av. G.
Teléfono de contacto	0984497684
Fecha de presentación	27/04/2026
Plazo	10 días
Depositorio Judicial	Abg. Antonella Naranjo

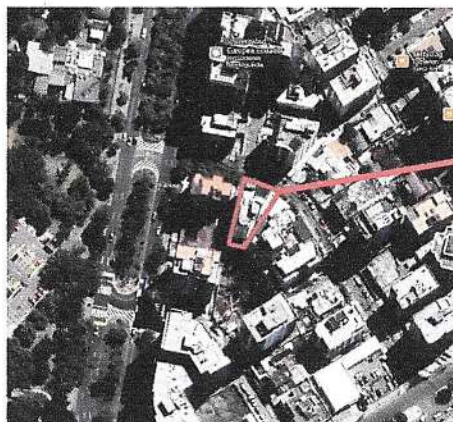
2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Embargo en contra de Consorcio Guerrero Tapia Procedimiento coactivo Nro. ISSPOL-COA-039-2024, los inmuebles a ser embargados forman parte del EDIFICIO ISMARLY PLAZA, construido sobre la unificación de los lotes de terreno número 237 y 239 de la calle Rusia, situado en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales según el mapa predial del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ): **NORTE.** – Calle Rusia en una longitud de veinticuatro metros con cincuenta centímetros; **SUR.** – Propiedad Particular en una longitud de doce metros con diez centímetros; **ESTE.** – Propiedad Particular en una longitud de treinta y dos metros con noventa centímetros; y, **OESTE.** – Propiedad particular en una longitud de treinta y cuatro metros con diez centímetros. La superficie total del bien inmueble es de seiscientos un metros cuadrados con treinta decímetros cuadrados.



Imagen No. 1 – Mapa Predial DMQ
Referencia: Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

• **Ubicación – Localización**



Predio en Análisis

Imagen No. 2 – Ubicación del predio
Referencia: Google Maps.

- a) **Coordenadas de localización**
X/ESTE 780249.39; Y/NORTE 9979300.63
- b) **Uso del suelo:** Habitacional, comercial y de servicios.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Calle Rusia.
- d) **Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer orden, en un sector mixto, es decir, residencial y comercial.
- e) **Datos Catastrales:**
Propietario: FIDEICOMISO EDIFICIO ISMARLY **Predio:** Urbano
Número de predio Oficina 1: 3690151
Número de predio Oficina 3: 3690166
Número de predio Local Comercial 2: 3690155
Número de predio Departamento 1: 3690178
Número de predio Departamento y Balcón 5: 369199
Número de predio Departamento 6: 3690200
Número de predio Departamento 7: 3690201
Número de predio Departamento y Balcón 8: 3690202
Número de predio Departamento 9: 3690203
Número de predio Departamento 11: 3690205
Número de predio Departamento 20: 3690225
Número de predio Departamento 22: 3690228
Número de predio Departamento 23: 3690229
Número de predio Departamento 24: 3690230
Número de predio Bodega 1: 3690233
Número de predio Bodega 2: 3690234
Número de predio Bodega 3: 3690235
Número de predio Bodega 4: 3690236
Número de predio Bodega 5: 3690237

Número de predio Bodega 6: 3690238
Número de predio Bodega 11: 3690108
Número de predio Bodega 12: 3690109
Número de predio Bodega 13: 3690110
Número de predio Bodega 14: 3690111
Número de predio Bodega 15: 3690112
Número de predio Bodega 17: 3690114
Número de predio Bodega 18: 3690120
Número de predio Bodega 19: 3690122
Número de predio Bodega 20: 3690123
Número de predio Bodega 21: 3690128
Número de predio Bodega 22: 3690129
Número de predio Bodega 24: 3690078
Número de predio Bodega 25: 3690079
Número de predio Bodega 26: 3690080
Número de predio Parqueadero 1: 3690131
Número de predio Parqueadero 2: 3690132
Número de predio Parqueadero 3: 3690133
Número de predio Parqueadero 4: 3690134
Número de predio Parqueadero 5: 3690135
Número de predio Parqueadero 6: 3690136
Número de predio Parqueadero 11: 3690094
Número de predio Parqueadero 12: 3690095
Número de predio Parqueadero 13: 3690096
Número de predio Parqueadero 14: 3690097
Número de predio Parqueadero 15: 3690098
Número de predio Parqueadero 17: 3690100
Número de predio Parqueadero 18: 3690101
Número de predio Parqueadero 19: 3690102
Número de predio Parqueadero 20: 3690103
Número de predio Parqueadero 21: 3690104
Número de predio Parqueadero 22: 3690105
Número de predio Parqueadero 24: 3690063
Número de predio Parqueadero 25: 3690065
Número de predio Parqueadero 26: 3690066

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

El informe se respalda en los documentos habilitantes detallados a continuación:

- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3556644
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3572659
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3611389
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3574849
- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3605500
- Informe de Regulación Metropolitana, Municipio Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, el día 01 de abril 2026 se realizó una visita técnica al bien inmueble. Durante la inspección se pudo constatar la ubicación, las características físicas y el entorno del inmueble. Se adjunta el respectivo rol fotográfico como respaldo de lo observado.

4. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

- a) El bien inmueble se encuentran ubicado en el sector Benalcazar, parroquia Ñaquito, el componente estructurante es suelo urbano, el componente urbanístico es residencial, comercial y de servicios, cuenta con servicios básicos, al lote del terreno se accede a través de la Calle "Rusia".
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra en uso.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: El área total del bien inmueble, es de: 601,30 m². Los acabados de las propiedades son: acabados medios altos, es una construcción de hormigón armado de diez pisos a la cual se sometió a una propiedad horizontal, el estado de conservación del edificio es muy bueno.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 1: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Parqueadero 2; y, **OESTE.** – Parqueadero 2 de Visitas.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 1		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,94 m	Circulación vehicular
Sur	2,94 m	Propiedad Particular
Este	5,20 m	Parqueadero 2
Oeste	5,20 m	Parqueadero 2 de Visitas

Tabla No.1 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ.2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 2: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Propiedad particular; **ESTE.** – Propiedad particular; y, **OESTE.** – Parqueadero 1.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 2		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	4,67 m	Circulación vehicular
Sur	2,64 m	Propiedad particular
Este	5,53 m	Propiedad particular
Oeste	5,20 m	Parqueadero 1

Tabla No.2 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 3: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Parqueadero 3 de visitas discapacitados; **SUR.** – Circulación peatonal; **ESTE.** – Circulación peatonal vertical; y, **OESTE.** – Bodega 3 y bodega 1.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 3		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,86 m	Parqueadero 3 de visitas discapacitados
Sur	3,86 m	Circulación peatonal
Este	5,00 m	Circulación peatonal vertical
Oeste	2,18 m	Bodega 3
	2,83 m	Bodega 1

Tabla No.3 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 4: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Hall y Ascensor; **ESTE.** – Bodega 4; y, **OESTE.** – Circulación peatonal y ducto.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 4		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,00 m	Circulación vehicular
Sur	3,80 m	Hall
	2,19 m	Ascensor
Este	2,35 m	Bodega 4
Oeste	2,35 m	Circulación peatonal y ducto

Tabla No.4 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 5: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Suelo natural bajo la calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Cuarto de sistema eléctrico; y, **OESTE.** – Bodega 5 y parqueadero 6.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 5		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,65 m	Suelo natural bajo la calle Rusia
Sur	2,85 m	Circulación vehicular
Este	6,39 m	Cuarto de sistema eléctrico
Oeste	2,68 m	Bodega 5
	3,18 m	Parqueadero 6

Tabla No.5 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 6: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Suelo natural bajo la Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Bodega 5 y parqueadero 5; y, **OESTE.** – Bodega 7 y bodega 6.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 6		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,35 m	Suelo natural bajo la Calle Rusia
Sur	3,28 m	Circulación vehicular
Este	2,71 m	Bodega 5
	3,18 m	Parqueadero 5
Oeste	2,61 m	Bodega 7
	3,21 m	Bodega 6

Tabla No.6 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 11: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Parqueadero 12; y, **OESTE.** – Bodega 10 y Bodega 11.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 11		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,73 m	Circulación vehicular
Sur	2,68 m	Propiedad Particular
Este	5,17 m	Parqueadero 12
Oeste	2,30 m	Bodega 10
	2,79 m	Bodega 11

Tabla No.7 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 12: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Parqueadero 13; y, **OESTE.** – Parqueadero 11.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 12		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,75 m	Circulación Vehicular
Sur	2,75 m	Propiedad Particular
Este	5,17 m	Parqueadero 13
Oeste	5,17 m	Parqueadero 11

Tabla No.8 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 13: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Propiedad Particular; y, **OESTE.** – Parqueadero 12.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 13		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	4,45 m	Circulación Vehicular

Sur	2,64 m	Propiedad Particular
Este	5,39 m	Propiedad Particular
Oeste	5,17 m	Parqueadero 12

Tabla No.9 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 14: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Parqueadero 15; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Grada Comunal; y, **OESTE.** – Bodega 14 y bodega 12.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 14		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,86 m	Parqueadero 15
Sur	4,01 m	Circulación vehicular
Este	5,00 m	Grada Comunal
Oeste	2,18 m	Bodega 14
	2,88 m	Bodega 12

Tabla No.10 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 15: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Peatonal; **SUR.** – Parqueadero 14; **ESTE.** – Circulación Peatonal; y, **OESTE.** – Bodega 15 y bodega 21.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 15		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	4,01 m	Circulación Peatonal
Sur	3,86 m	Parqueadero 14
Este	5,51 m	Circulación Peatonal
Oeste	3,10 m	Bodega 15
	2,90 m	Bodega 21

Tabla No.11 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 17: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural bajo Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Propiedad Particular; y, **OESTE.** – Bodega 18 y bodega 17.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 17		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,10 m	Con suelo Natural bajo Calle Rusia
Sur	3,50 m	Circulación vehicular
Este	6,78 m	Propiedad Particular
Oeste	3,67 m	Bodega 18
	3,03 m	Bodega 17

Tabla No.12 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 18: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural bajo Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Bodega 18 y bodega 17; y, **OESTE.** – Parqueadero 19.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 18		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,51 m	Con suelo Natural bajo Calle Rusia
Sur	2,50 m	Circulación vehicular
Este	3,67 m	Bodega 18
	3,03 m	Bodega 17
Oeste	6,39 m	Parqueadero 19

Tabla No.13 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 19: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural bajo Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Parqueadero 18; y, **OESTE.** – Bodega 19 y bodega 20.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 19		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,65 m	Con suelo Natural bajo Calle Rusia
Sur	2,45 m	Circulación vehicular
Este	6,39 m	Parqueadero 18
Oeste	3,27 m	Bodega 19
	2,68 m	Bodega 20

Tabla No.14 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 20: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural bajo Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Bodega 19 y Bodega 20; y, **OESTE.** – Parqueadero 21.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 20		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,85 m	Con suelo Natural bajo Calle Rusia
Sur	2,94 m	Circulación vehicular
Este	3,27 m	Bodega 19
	2,68 m	Bodega 20
Oeste	5,88 m	Parqueadero 21

Tabla No.15 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 21: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural bajo Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Parqueadero 20; y, **OESTE.** – Parqueadero 22.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 21		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,82 m	Con suelo Natural bajo Calle Rusia
Sur	2,82 m	Circulación vehicular
Este	5,88 m	Parqueadero 20
Oeste	5,88 m	Parqueadero 22

Tabla No.16 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 22: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural bajo Calle Rusia; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Parqueadero 21; y, **OESTE.** – Bodega 22 y bodega 23.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 22		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,67 m	Con suelo Natural bajo Calle Rusia
Sur	2,73 m	Circulación vehicular
Este	5,88 m	Parqueadero 21
Oeste	2,82 m	Bodega 22
	3,32 m	Bodega 23

Tabla No.17 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 24: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Bodega B24 Y Bodega B25; y, **OESTE.** – Propiedad Particular.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 24		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,20 m	Circulación vehicular
Sur	3,15 m	Propiedad Particular
Este	2,19 m	Bodega B24
	2,94 m	Bodega B25
Oeste	5,11 m	Propiedad Particular

Tabla No.18 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 25: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Parqueadero 26; y, **OESTE.** – Bodega B24 Y Bodega B25.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 25		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,73 m	Circulación vehicular
Sur	2,68 m	Propiedad Particular
Este	5,17 m	Parqueadero 26
Oeste	2,30 m	Bodega B24
	2,79 m	Bodega B25

Tabla No.19 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS ESTACIONAMIENTO 26: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación vehicular; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Parqueadero 27; y, **OESTE.** – Parqueadero 25.

CUADRO DE LINDEROS ESTACIONAMIENTO 26		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,75 m	Circulación vehicular
Sur	2,75 m	Propiedad Particular
Este	5,17 m	Parqueadero 27
Oeste	5,17 m	Parqueadero 25

Tabla No.20 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS OFICINA 1: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Local Comercial 2; **SUR.** – Baño; **ESTE.** – Vestíbulo y local comercial 2; y, **OESTE.** – Rampa vehicular.

CUADRO DE LINDEROS OFICINA 1		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	4,81 m	Local Comercial 2
Sur	4,81 m	Baño
Este	3,15 m	Vestíbulo
	1,50 m	Local comercial 2
Oeste	4,65 m	Rampa vehicular

Tabla No.21 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS OFICINA 3: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Oficina 4; **ESTE.** – Oficina 2, Hall y oficina 4; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa vehicular.

CUADRO DE LINDEROS OFICINA 3		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,84 m	Vacío sobre plaza
Sur	4,54 m	Oficina 4
Este	3,86 m	Oficina 2
	4,76 m	Hall
	1,49 m	Oficina 4
Oeste	12,74 m	Vacío sobre rampa vehicular

Tabla No.22 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS LOCAL COMERCIAL 2: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Plaza Peatonal; **SUR.** – Oficina 1; **ESTE.** – Guardianía y Vestíbulo; y, **OESTE.** – Rampa vehicular y Oficina 1.

CUADRO DE LINDEROS LOCAL COMERCIAL 2		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	5,47 m	Plaza Peatonal
Sur	4,81 m	Oficina 1
Este	4,57 m	Guardianía
	1,54 m	Vestíbulo
Oeste	8,34 m	Rampa vehicular
	1,50 m	Oficina 1

Tabla No.23 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 1: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío Plaza; **SUR.** – Ascensor y Hall; **ESTE.** – Losa Accesible y vacío sobre área recreativa abierta; y, **OESTE.** – Departamento 2.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 1		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	7,00 m	Vacío Plaza
Sur	3,10 m	Ascensor
	3,75 m	Hall
Este	6,98 m	Losa Accesible
	1,15 m	Vacío sobre área recreativa abierta
Oeste	10,43 m	Departamento 2

Tabla No.24 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 5: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 6; **ESTE.** – Hall/departamento 6 y departamento 4; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 5		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	7,06 m	Vacío sobre plaza
Sur	6,18 m	Departamento 6
Este	5,42 m	Hall/departamento 6
	10,34 m	Departamento 4
Oeste	16,15 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.25 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BALCÓN DEPARTAMENTO 5: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 5; **ESTE.** – Departamento 4; y, **OESTE.** – Departamento 5.

CUADRO DE LINDEROS BALCÓN DEPARTAMENTO 5		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,90 m	Vacío sobre plaza
Sur	2,52 m	Departamento 5
Este	1,07 m	Departamento 4
Oeste	1,18 m	Departamento 5

Tabla No.26 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 6: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Departamento 5; **SUR.** – Vacío sobre área recreativa abierta; **ESTE.** – Propiedad particular y paso peatonal vertical; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 6		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,36 m	Departamento 5
Sur	7,09 m	Vacío sobre área recreativa abierta
Este	7,78 m 5,77 m	Propiedad particular y paso peatonal vertical
Oeste	10,98 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.27 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 7: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Ascensor y hall; **ESTE.** – losa accesible y vacío sobre área recreativa abierta; y, **OESTE.** – Departamento 8.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 7		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	7,00 m	Vacío sobre plaza
Sur	3,10 m 3,75 m	Ascensor Hall
Este	6,98 m 1,15 m	Losa accesible Vacío sobre área recreativa abierta
Oeste	10,43 m	Departamento 8

Tabla No.28 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 8: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 9; **ESTE.** – Hall/Departamento 9 y departamento 7; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 8		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	7,06 m	Vacío sobre plaza
Sur	6,33 m	Departamento 9
Este	6,38 m	Hall/Departamento 9
	9,93 m	Departamento 7
Oeste	16,35 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.29 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS Balcón DEPARTAMENTO 8: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 8; **ESTE.** – Departamento 7; y, **OESTE.** – Departamento 8.

CUADRO DE LINDEROS Balcón DEPARTAMENTO 8		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,90 m	Vacío sobre plaza
Sur	2,52 m	Departamento 8
Este	1,07 m	Departamento 7
Oeste	1,18 m	Departamento 8

Tabla No.30 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 9: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Departamento 8; **SUR.** – Vacío sobre área recreativa abierta; **ESTE.** – Propiedad Particular y paso peatonal vertical; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 9		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	5,49 m	Departamento 8
Sur	7,09 m	Vacío sobre área recreativa abierta
Este	7,43 m	Propiedad Particular y paso peatonal vertical
	3,54 m	
Oeste	10,98 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.31 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 11: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 12; **ESTE.** – Hall y Departamento 9; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 11		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	7,06 m	Vacío sobre plaza
Sur	6,33 m	Departamento 12
Este	6,68 m	Hall
	9,93 m	
Oeste	16,35 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.32 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS Balcón DEPARTAMENTO 11: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 11; **ESTE.** – Departamento 10; y, **OESTE.** – Departamento 11.

CUADRO DE LINDEROS Balcón DEPARTAMENTO 11		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	2,90 m	Vacío sobre plaza
Sur	2,52 m	Departamento 11
Este	1,07 m	Departamento 10
Oeste	1,18 m	Departamento 11

Tabla No.33 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 20: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 21; **ESTE.** – Hall y Departamento 19; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 20		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,41 m	Vacío sobre plaza
Sur	6,33 m	Departamento 21
Este	5,42 m	Hall
	10,34 m	Departamento 19
Oeste	16,35 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.34 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS Balcón DEPARTAMENTO 20: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 20; **ESTE.** – Departamento 19; y, **OESTE.** – Departamento 20.

CUADRO DE LINDEROS Balcón DEPARTAMENTO 20		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,55 m	Vacío sobre plaza
Sur	3,17 m	Departamento 20
Este	1,02 m	Departamento 19
Oeste	1,03 m	Departamento 20

Tabla No.35 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 22: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Ascensor y Hall; **ESTE.** – Losa accesible y vacío sobre área recreativa abierta; y, **OESTE.** – Departamento 23.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 22		
Orientación	Long. (m)	Colindante

Norte	7,00 m	Vacío sobre plaza
Sur	3,10 m	Ascensor
	3,75 m	Hall
Este	6,98 m	Losa accesible
	1,15 m	Vacío sobre área recreativa abierta
Oeste	10,43 m	Departamento 23

Tabla No.36 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 23: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 24; **ESTE.** – Hall/Departamento 24 y departamento 22; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 23		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,41 m	Vacío sobre plaza
Sur	6,33 m	Departamento 24
Este	5,42 m	Hall
	10,34 m	Departamento 22
Oeste	16,35 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.37 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS Balcón DEPARTAMENTO 23: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Vacío sobre plaza; **SUR.** – Departamento 23; **ESTE.** – Departamento 22; y, **OESTE.** – Departamento 23.

CUADRO DE LINDEROS BALCÓN DEPARTAMENTO 23		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	3,55 m	Vacío sobre plaza
Sur	3,17 m	Departamento 23
Este	1,02 m	Departamento 22
Oeste	1,03 m	Departamento 23

Tabla No.38 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEPARTAMENTO 24: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Departamento 23 y Paso peatonal vertical; **SUR.** – Vacío sobre área recreativa abierta; **ESTE.** – Propiedad particular y paso peatonal vertical; y, **OESTE.** – Vacío sobre rampa.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 24		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	6,86 m	Departamento 23
	2,15 m	Paso Peatonal Vertical
Sur	7,09 m	Vacío sobre área recreativa abierta

Este	7,69 m	Propiedad particular
	3,32 m	Paso peatonal vertical
Oeste	10,98 m	Vacío sobre rampa

Tabla No.39 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 1: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 3; **SUR.** – Circulación vehicular; **ESTE.** – Parqueadero 3; y, **OESTE.** – Rampa vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 1		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Bodega 3
Sur	0,95 m	Circulación vehicular
Este	2,08 m	Parqueadero 3
Oeste	2,08 m	Rampa vehicular

Tabla No.40 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 2: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Ascensor; **SUR.** – Rampa vehicular; **ESTE.** – Rampa vehicular; y, **OESTE.** – Circulación peatonal vertical.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 2		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	1,57 m	Ascensor
Sur	0,90 m	Rampa vehicular
Este	1,55 m	Rampa vehicular
Oeste	2,02 m	Circulación peatonal vertical

Tabla No.41 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 3: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Parqueadero de visitas discapacitados; **SUR.** – Bodega 1; **ESTE.** – Parqueadero 3; y, **OESTE.** – Rampa vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 3		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Parqueadero de visitas discapacitados
Sur	0,95 m	Bodega 1
Este	2,08 m	Parqueadero 3
Oeste	2,08 m	Rampa vehicular

Tabla No.42 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 5: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo natural bajo la calle Rusia; **SUR.** – Parqueadero 5 y 6; **ESTE.** – Parqueadero 5; y, **OESTE.** – Parqueadero 6.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 5		
-----------------------------	--	--

Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Con suelo natural bajo la calle Rusia
Sur	0,90 m	Parqueadero 5 y 6
Este	2,68 m	Parqueadero 5
Oeste	2,70 m	Parqueadero 6

Tabla No.43 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 6: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 7; **SUR.** – Circulación Vehicular; **ESTE.** – Parqueadero 6; y, **OESTE.** – Parqueadero 7.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 6		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Bodega 7
Sur	0,90 m	Circulación Vehicular
Este	3,21 m	Parqueadero 6
Oeste	3,21 m	Parqueadero 7

Tabla No.44 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 11: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Vehicular; **SUR.** – Bodega 10; **ESTE.** – Parqueadero 11; y, **OESTE.** – Parqueadero 10.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 11		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Circulación Vehicular
Sur	0,90 m	Bodega 10
Este	2,94 m	Parqueadero 11
Oeste	2,94 m	Parqueadero 10

Tabla No.45 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 12: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 14; **SUR.** – Circulación Peatonal; **ESTE.** – Parqueadero 14; y, **OESTE.** – Rampa vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 12		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Bodega 14
Sur	0,95 m	Circulación Peatonal
Este	2,98 m	Parqueadero 14
Oeste	2,98 m	Rampa vehicular

Tabla No.46 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 13: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Ascensor; **SUR.** – Rampa vehicular; **ESTE.** – Rampa vehicular; y, **OESTE.** – Circulación peatonal vertical.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 13		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	1,79 m	Ascensor
Sur	0,90 m	Rampa vehicular
Este	1,56 m	Rampa vehicular
Oeste	2,02 m	Circulación peatonal vertical

Tabla No.47 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 14: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 15; **SUR.** – Bodega 12; **ESTE.** – Parqueadero 14; y, **OESTE.** – Rampa Vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 14		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Bodega 15
Sur	0,95 m	Bodega 12
Este	2,07 m	Parqueadero 14
Oeste	2,07 m	Rampa Vehicular

Tabla No.48 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 15: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 21; **SUR.** – Bodega 14; **ESTE.** – Parqueadero 15; y, **OESTE.** – Rampa Vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 15		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Bodega 21
Sur	0,95 m	Bodega 14
Este	3,10 m	Parqueadero 15
Oeste	3,10 m	Rampa Vehicular

Tabla No.49 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 18: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 17; **SUR.** – Circulación Peatonal; **ESTE.** – Parqueadero 17; y, **OESTE.** – Parqueadero 18.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 18		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Bodega 17
Sur	0,90 m	Circulación Peatonal
Este	3,67 m	Parqueadero 17
Oeste	3,67 m	Parqueadero 18

Tabla No.50 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 19: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 20; **SUR.** – Circulación Vehicular; **ESTE.** – Parqueadero 19; y, **OESTE.** – Parqueadero 20.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 19		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Bodega 20
Sur	0,90 m	Circulación Vehicular
Este	3,27 m	Parqueadero 19
Oeste	3,27 m	Parqueadero 20

Tabla No.51 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 20: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo Natural Bajo la Calle Rusia; **SUR.** – Bodega 19; **ESTE.** – Parqueadero 19; y, **OESTE.** – Parqueadero 20.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 20		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Con suelo Natural Bajo la Calle Rusia
Sur	0,90 m	Bodega 19
Este	2,68 m	Parqueadero 19
Oeste	2,68 m	Parqueadero 20

Tabla No.52 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 21: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Peatonal; **SUR.** – Bodega 15; **ESTE.** – Parqueadero 15; y, **OESTE.** – Rampa vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 21		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Circulación Peatonal
Sur	0,95 m	Bodega 15
Este	2,90 m	Parqueadero 15
Oeste	2,90 m	Rampa vehicular

Tabla No.53 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 22: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Con suelo natural bajo la Calle Rusia; **SUR.** – Bodega 23; **ESTE.** – Parqueadero 22; y, **OESTE.** – Parqueadero 23.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 22		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Con suelo natural bajo la Calle Rusia
Sur	0,90 m	Bodega 23
Este	2,82 m	Parqueadero 22
Oeste	2,82 m	Parqueadero 23

Tabla No.54 - Cuadro de linderos

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 24: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 25; **SUR.** – Propiedad Particular; **ESTE.** – Parqueadero 25; y, **OESTE.** – Parqueadero 24.

CUADRO DE LINDEROS DEPARTAMENTO 24		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Bodega 25
Sur	0,90 m	Propiedad Particular
Este	2,30 m	Parqueadero 25
Oeste	2,30 m	Parqueadero 24

Tabla No.55 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 25: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Circulación Vehicular; **SUR.** – Bodega 24; **ESTE.** – Parqueadero 25; y, **OESTE.** – Parqueadero 24.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 25		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,90 m	Circulación Vehicular
Sur	0,90 m	Bodega 24
Este	2,79 m	Parqueadero 25
Oeste	2,79 m	Parqueadero 24

Tabla No.56 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.

LINDEROS ESPECÍFICOS BODEGA 26: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Bodega 28; **SUR.** – Circulación Peatonal; **ESTE.** – Parqueadero 28; y, **OESTE.** – Rampa Vehicular.

CUADRO DE LINDEROS BODEGA 26		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	0,95 m	Bodega 28
Sur	0,95 m	Circulación Peatonal
Este	2,88 m	Parqueadero 28
Oeste	2,88 m	Rampa Vehicular


Tabla No.57 - Cuadro de linderos
Referencia: Mapa Predial DMQ 2025.


4.4. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN DE ANTECEDENTES


Para realizar el sistema comparativo de mercado, se procede a ubicar y analizar viviendas con características similares que se encuentren en venta, a los cuales se les denomina antecedentes, encontrando en total 3 casos; además se escoge el avalúo Catastral como cuarto antecedente que se registra en el Departamento de Avalúos y Catastros del Distrito Metropolitano Quito.

Características de los antecedentes							
No.	Propietario	Teléfono	Área total	Área construcción	Precio Anunciado	Años de construcción	Observaciones
A1	Link Inmobiliario & Consultores	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-de-70-m-sup2-con-2-habitaciones-en-venta-149561690.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11	101,00 m2	101,00 m2	100.000,00\$	11 años	
A2	Inmobiliaria Alejandra Mazon	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-o-renta-suite-sector-republica-del-salvador-149567439.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13	77,00 m2	77,00 m2	94.999,00\$	18 años	
A3	Exp Realty Ecuador	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta.-departamento-de-dos-dorm.-la-carolina.-147622271.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14	100,00 m2	100,00 m2	123.000,00\$	9 años	

Tabla No.2 - Cuadro de antecedentes
Referencia: visita in-situ y búsqueda en página web plusvalía.com.

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A1	Link Inmobiliario & Consultores	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclapin-centro-historico-beautiful-house-with-yard-for-sale-67065090.html	101,00	101,00	100,000,00 \$	11	- 115mtrs de área habitable - 2 parqueaderos 35 mtrs - Sala de estar En venta con una ubicación espectacular, en la Alpallana A una cuadra del parque La Carolina, del Mall El Jardín Transporte público, entidades financieras y hospitales cercanos Departamento de 2 habitaciones Dormitorio máster con walking closet y baño completo Dormitorio alterno con closet Baño completo/ baño social
	Ubicación	Alpallana, La Carolina		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno					990,10 \$/m2		
Valor de metro cuadrado terreno					198,02 \$/m2		
Estudio de Mercado							

Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A2	Inmobiliaria Alejandra Mazon	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-guayaquil-y-galapagos-hostal-y-143447340.html	77,00	77,00	94,999.00\$	18	Suite: sala cinco puestos comedor tres puestos plancha extractor cama con colchón televisión en la sala comedor refrigerador dormitorio; cama colchón veladores piso 3 un parqueadero una bodega
	Ubicación	Av. República del Salvador, Quito		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				1233,75 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				246.75 \$/m2			

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A3	Exp Realty Ecuador	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-centro-historico-casa-con-departamentos-y-locales-912-143446681.html	100,00	100,00	123.000,00\$	9	Moderno departamento ubicado en el 5to piso de un edificio con excelentes áreas comunales, a solo una cuadra del parque La Carolina y a 3 minutos del Mall El Jardín. Características del departamento: • Área habitable: 72,79 m ² • Balcones: 10,85 m ² • Año de construcción: 2016
	Ubicación	La Carolina, Amazonas, Mall el Jardín		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				1230,00 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				246,00 \$/m2			

4.7. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

ESTACIONAMIENTO 1

Descripción	Predio: 3690131
ESTACIONAMIENTO 1	15.23
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	15.23
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,500.66

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 1		
ESTACIONAMIENTO 1	15.23	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	15.23	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construccion	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 7,797.76	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	7,285.45	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 7,285.45	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,500.66
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 7,285.45
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 10,786.11

ESTACIONAMIENTO 2

Descripción	Predio: 3690132
ESTACIONAMIENTO 2	19.03
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	19.03
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,374.11

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 2		
ESTACIONAMIENTO 2	19.03	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19.03	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 9,743.36	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	9,103.22	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 9,103.22	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,374.11
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,103.22
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,477.33

ESTACIONAMIENTO 3

Descripción	Predio:3690133
ESTACIONAMIENTO 3	19.82
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	19.82
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,555.69

VALOR FÍSICO A NUEVOESTACIONAMIENTO 3		
ESTACIONAMIENTO 3	19.82	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19.82	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 10,147.84	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	9,481.13	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 9,481.13	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,555.69
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,481.13
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 14,036.82

ESTACIONAMIENTO 4

Descripción	Predio: 3690134
ESTACIONAMIENTO 4	13.14
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	13.14
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,020.27

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 4		
ESTACIONAMIENTO 4	13.14	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	13.14	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 6,727.68	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	6,285.67	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 6,285.67	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,020.27
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 6,285.67
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,305.94

ESTACIONAMIENTO 5

Descripción	Predio:3690135
ESTACIONAMIENTO 5	19.74
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	19.74
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,537.30

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 5		
ESTACIONAMIENTO 5	19.74	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19.74	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 10,106.88	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	9,442.86	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 9,442.86	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,537.30
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,442.86
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,980.16

ESTACIONAMIENTO 6

Descripción	Predio: 3690136
-------------	-----------------

ESTACIONAMIENTO 6	18.36
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	18.36
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,220.10

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 6		
ESTACIONAMIENTO 6	18.36	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	18.36	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 9,400.32	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	8,782.72	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 8,782.72	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,220.10
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 8,782.72
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,002.82

ESTACIONAMIENTO 11

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 11	13.80

VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	13.80
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,171.97

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 11		
ESTACIONAMIENTO 11	13.80	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	13.80	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 7,065.60	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	0.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	6,601.39	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 6,601.39	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,171.97
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 6,601.39

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,773.36
--	----------------

ESTACIONAMIENTO 12

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 12	14.23
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	14.23
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,270.81

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 12		
ESTACIONAMIENTO 12	14.23	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	14.23	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 7,285.76	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	6,807.09	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 6,807.09	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,270.81
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 6,807.09
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 10,077.90

ESTACIONAMIENTO 13

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 13	19.04
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	19.04
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,376.40

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 13		
ESTACIONAMIENTO 13	19.04	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19.04	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 9,748.48	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%

D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	9,108.00	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 9,108.00	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,376.40
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,108.00
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,484.41

ESTACIONAMIENTO 14

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 14	19.42
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	19.42
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,463.75

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 14		
ESTACIONAMIENTO 14	19.42	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19.42	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 9,943.04	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada

Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	9,289.78	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 9,289.78	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,463.75
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,289.78
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,753.53

ESTACIONAMIENTO 15

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 15	23.41
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	23.41
VALOR TERRENO AVALUAR	\$5,380.86

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 15		
ESTACIONAMIENTO 15	23.41	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	23.41	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 11,985.92	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	11,198.45	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 11,198.45	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 5,380.86
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 11,198.45
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 16,579.31

ESTACIONAMIENTO 17

Descripción		Predio
ESTACIONAMIENTO 17		20.98
VALOR SEGÚN BAREMO * m2		\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR		20.98
VALOR TERRENO AVALUAR		\$4,822.32

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 17		
ESTACIONAMIENTO 17	20.98	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	20.98	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 10,741.76	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	10,036.03	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 10,036.03	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	4,822.32

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	10,036.03
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	14,858.35

ESTACIONAMIENTO 18

Descripción		Predio
ESTACIONAMIENTO 18		16.30
VALOR SEGÚN BAREMO * m2		\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR		16.30
VALOR TERRENO AVALUAR		\$3,746.61

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 18		
ESTACIONAMIENTO 18	16.30	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	16.30	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 8,345.60	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	7,797.29	

VALOR CONSTRUCCIÓN	\$	7,797.29
--------------------	----	----------

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	3,746.61
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	7,797.29
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	11,543.90

ESTACIONAMIENTO 19

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 19	18.57
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	18.57
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,268.37

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 19		
ESTACIONAMIENTO 19	18.57	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	18.57	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 9,507.84	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%

D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	8,883.17	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 8,883.17	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,268.37
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 8,883.17
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,151.55

ESTACIONAMIENTO 20

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 20	19.82
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	19.82
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,555.69

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 20		
ESTACIONAMIENTO 20	19.82	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19.82	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 10,147.84	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada

Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	9,481.13	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 9,481.13	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,555.69
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,481.13
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 14,036.82

ESTACIONAMIENTO 21

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 21	16.92
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	16.92
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,889.12

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 21		
ESTACIONAMIENTO 21	16.92	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	16.92	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 8,663.04	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	8,093.88	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 8,093.88	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,889.12
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 8,093.88
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 11,982.99

ESTACIONAMIENTO 22

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 22	16.37
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	16.37
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,762.70

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 22		
ESTACIONAMIENTO 22	16.37	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	16.37	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2

Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 8,381.44	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	7,830.78	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 7,830.78	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	3,762.70
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	7,830.78
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	11,593.48

ESTACIONAMIENTO 24

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 24	16.17
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	16.17
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,716.73

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 24
--

ESTACIONAMIENTO 24	16.17	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	16.17	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 8,279.04	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	7,735.11	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 7,735.11	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	3,716.73
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	7,735.11
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	11,451.83

ESTACIONAMIENTO 25

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 25	13.80
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85

AREA TERRENO AVALUAR	13.80
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,171.97

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 25		
ESTACIONAMIENTO 25	13.80	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	13.80	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 7,065.60	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	6,601.39	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 6,601.39	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,171.97
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 6,601.39
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 9,773.36

ESTACIONAMIENTO 26

Descripción	Predio
ESTACIONAMIENTO 26	14.23
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	14.23
VALOR TERRENO AVALUAR	\$3,270.81

VALOR FÍSICO A NUEVO ESTACIONAMIENTO 26		
ESTACIONAMIENTO 26	14.23	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	14.23	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 7,285.76	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	6,807.09	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 6,807.09	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 3,270.81
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 6,807.09
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 10,077.90

BODEGA 1

Descripción	Predio
BODEGA 1	2.62
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.62
VALOR TERRENO AVALUAR	\$602.22

VALOR FÍSICO A NUEVO LOCAL BODEGA 1		
BODEGA 1	2.62	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.62	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,341.44	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,253.31	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,253.31	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 602.22
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,253.31
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,855.52

BODEGA 2

Descripción	Predio
BODEGA 2	2.14
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.14
VALOR TERRENO AVALUAR	\$491.89

VALOR FÍSICO A NUEVO LOCAL BODEGA 2		
BODEGA 2	2.14	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.14	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,095.68	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,023.69	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,023.69	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 491.89
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,023.69
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,515.58

BODEGA 3

Descripción	Predio
BODEGA 3	2.80
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.80
VALOR TERRENO AVALUAR	\$643.59

VALOR FÍSICO A NUEVO LOCAL BODEGA 3		
BODEGA 3	2.80	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.80	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,433.60	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,339.41	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,339.41	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 643.59
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,339.41
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,983.00

BODEGA 4

Descripción	Predio
BODEGA 4	2.14
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.14
VALOR TERRENO AVALUAR	\$491.89

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 4		
BODEGA 4	2.14	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.14	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,095.68	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,023.69	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,023.69	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 491.89
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,023.69
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,515.58

BODEGA 5

Descripción	Predio
BODEGA 5	2.42
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.42
VALOR TERRENO AVALUAR	\$556.24

VALOR FÍSICO A NUEVO LOCAL BODEGA 5		
BODEGA 5	2.42	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.42	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,239.04	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,157.64	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,157.64	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 556.24
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,157.64
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,713.88

BODEGA 6

Descripción	Predio
BODEGA 6	2.81
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.81
VALOR TERRENO AVALUAR	\$645.89

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 6		
BODEGA 6	2.81	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.81	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,438.72	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,344.20	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,344.20	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 645.89
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,344.20
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,990.08

BODEGA 11

Descripción	Predio
BODEGA 11	2.44
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.44
VALOR TERRENO AVALUAR	\$560.84

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 11		
BODEGA 11	2.44	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.44	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,249.28	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	0.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,167.20	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,167.20	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 560.84

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	1,167.20
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	1,728.04

BODEGA 12

Descripción	Predio
BODEGA 12	2.62
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.62
VALOR TERRENO AVALUAR	\$602.22

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 12		
BODEGA 12	2.62	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.62	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construccion	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,341.44	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,253.31	

VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,253.31
---------------------------	------------------------------

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 602.22
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,253.31
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,855.52

BODEGA 13

Descripción	Predio
BODEGA 13	2.14
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.14
VALOR TERRENO AVALUAR	\$491.89

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA13		
BODEGA 13	2.14	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.14	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,095.68	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional

E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,023.69	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,023.69	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 491.89
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,023.69
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,515.58

BODEGA 14

Descripción	Predio
BODEGA 14	2.07
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.07
VALOR TERRENO AVALUAR	\$475.80

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 14		
BODEGA 14	2.07	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.07	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,059.84	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		

Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	990.21	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 990.21	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 475.80
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 990.21
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,466.00

BODEGA 15

Descripción	Predio
BODEGA 15	2.82
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.82
VALOR TERRENO AVALUAR	\$648.19

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 15		
BODEGA 15	2.82	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.82	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS

Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,443.84	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,348.98	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,348.98	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 648.19
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,348.98
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,997.17

BODEGA 17

Descripción	Predio
BODEGA 17	2.79
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.79
VALOR TERRENO AVALUAR	\$641.29

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 17

BODEGA 17	2.79	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.79	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,428.48	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,334.63	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,334.63	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN

VALOR DEL TERRENO	\$ 641.29
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,334.63
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,975.92

BODEGA 18

Descripción	Predio
BODEGA 18	3.13
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	3.13

VALOR TERRENO AVALUAR		\$719.44
VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 18		
BODEGA 18	3.13	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	3.13	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,602.56	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,497.27	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,497.27	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 719.44
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,497.27
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 2,216.71

BODEGA 19

Descripción	Predio
BODEGA 19	2.74
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.74
VALOR TERRENO AVALUAR	\$629.80

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 19		
BODEGA 19	2.74	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.74	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,402.88	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,310.71	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,310.71	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 629.80

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	1,310.71
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	1,940.51

BODEGA 20

Descripción	Predio
BODEGA 20	2.43
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.43
VALOR TERRENO AVALUAR	\$558.54

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 20		
BODEGA 20	2.43	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.43	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,244.16	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,162.42	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,162.42	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 558.54
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,162.42
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,720.96

BODEGA 21

Descripción	Predio
BODEGA 21	2.64
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.64
VALOR TERRENO AVALUAR	\$606.81

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 21		
Bodega 21	2.64	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.64	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,351.68	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC

R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,262.87	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,262.87	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 606.81
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,262.87
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,869.69

BODEGA 22

Descripción	Predio
BODEGA 22	2.54
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.54
VALOR TERRENO AVALUAR	\$583.83

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 22		
Bodega 22	2.54	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.54	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,300.48	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años

Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,215.04	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,215.04	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 583.83
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,215.04
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,798.87

BODEGA 24

Descripción	Predio
BODEGA 24	2.07
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.07
VALOR TERRENO AVALUAR	\$475.80

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 24		
BODEGA 24	2.07	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.07	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,059.84	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	990.21	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 990.21	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 475.80
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 990.21
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,466.00

BODEGA 25

Descripción	Predio
BODEGA 25	2.44
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.44
VALOR TERRENO AVALUAR	\$560.84

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 25		
BODEGA 25	2.44	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.44	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2

Costo construcción nueva	\$ 1,249.28	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	1,167.20	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,167.20	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 560.84
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,167.20
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,728.04

BODEGA 26

Descripción	Predio
BODEGA 26	2.62
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	2.62
VALOR TERRENO AVALUAR	\$602.22

VALOR FÍSICO A NUEVO BODEGA 26		
BODEGA 26	2.62	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	2.62	m2
Costo Directo	\$ 400.00	m2
Factor Multiplicador	1.28	ACABADOS MEDIOS

Costo de la Construcción	\$ 512.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 1,341.44	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	1,253.31	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 1,253.31	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 602.22
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,253.31
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 1,855.52

LOCAL COMERCIAL 2

Descripción	Predio
Local Comercial 2	41.89
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	41.89
VALOR TERRENO AVALUAR	\$9,628.55

VALOR FÍSICO A NUEVO LOCAL COMERCIAL 2		
Local Comercial 2	41.89	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	41.89	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2

Costo construcción nueva	\$	33,679.56
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	31,466.81	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$	31,466.81

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 9,628.55
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 31,466.81
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 41,095.36

OFICINA 1

Descripción	Predio
Oficina Uno	17.41
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	17.41
VALOR TERRENO AVALUAR	\$4,001.74

VALOR FÍSICO A NUEVO OFICINA UNO		
Oficina Uno	17.41	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	17.41	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2

Costo construcción nueva	\$ 13,997.64	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	13,078.00	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 13,078.00	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 4,001.74
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 13,078.00
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 17,079.74

OFICINA 3

Descripción	Predio
Oficina Tres	61.23
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	61.23
VALOR TERRENO AVALUAR	\$14,073.91

VALOR FÍSICO A NUEVO OFICINA TRES		
Oficina TRES	61.23	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	61.23	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2

Costo construcción nueva	\$	49,228.92
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	45,994.58	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$	45,994.58

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	14,073.91
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	45,994.58
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	60,068.49

DEPARTAMENTO 1

Descripción	Predio 3690178
DEPARTAMENTO 1	72.35
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	72.35
VALOR TERRENO AVALUAR	\$16,629.88

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 1		
DEPARTAMENTO 1	72.35	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	72.35	m2
Costo Directo	\$	m2
	600.00	
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$	\$/m2
	804.00	

Costo construcción nueva	\$	58,169.40
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	54,347.67	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$	54,347.67

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	16,629.88
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	54,347.67
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	70,977.55

DEPARTAMENTO Y BALCÓN 5

Descripción	Predio: 3690199
DEPARTAMENTO 5 Y BALCÓN 5	116.01
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	116.01
VALOR TERRENO AVALUAR	\$26,665.27

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 5 Y BALCÓN 5		
DEPARTAMENTO 5 Y BALCÓN 5	116.01	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	116.01	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2

Costo construcción nueva	\$	93,272.04
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	87,144.07	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$	87,144.07

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	26,665.27
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	87,144.07
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	113,809.33

DEPARTAMENTO 6

Descripción	Predio: 3690200
DEPARTAMENTO 6	92.14
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	92.14
VALOR TERRENO AVALUAR	\$21,178.67

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 6		
DEPARTAMENTO 6	92.14	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	92.14	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 74,080.56	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	69,213.47	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 69,213.47	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	21,178.67
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	69,213.47
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	90,392.14

DEPARTAMENTO 7

Descripción	Predio: 3690201
DEPARTAMENTO 7	72.34
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	72.34
VALOR TERRENO AVALUAR	\$16,627.58

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 7		
DEPARTAMENTO 7	72.34	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	72.34	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 58,161.36	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	54,340.16	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 54,340.16	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 16,627.58
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 54,340.16
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 70,967.74

DEPARTAMENTO Y BALCÓN 8

Descripción	Predio: 3690202
DEPARTAMENTO 8 Y BALCÓN 8	115.94
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	115.94
VALOR TERRENO AVALUAR	\$26,649.18

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 8 Y BALCÓN 8		
DEPARTAMENTO 8 Y BALCÓN 8	115.94	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	115.94	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 93,215.76	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		

Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	87,091.48	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 87,091.48	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 26,649.18
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 87,091.48
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 113,740.66

DEPARTAMENTO 9

Descripción	Predio: 3690203
DEPARTAMENTO 9	93.15
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	93.15
VALOR TERRENO AVALUAR	\$21,410.82

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 9		
DEPARTAMENTO 9	93.15	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	93.15	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 74,892.60	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO

K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	69,972.16	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 69,972.16	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 21,410.82
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 69,972.16
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 91,382.98

DEPARTAMENTO Y BALCÓN 11

Descripción	Pedio: 3690203
DEPARTAMENTO 11 Y BALCÓN 11	115.94
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	115.94
VALOR TERRENO AVALUAR	\$26,649.18

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 11 Y BALCÓN 11		
DEPARTAMENTO 11 Y BALCÓN 11	115.94	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	115.94	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 93,215.76	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c

Valor Usado	87,091.48	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 87,091.48	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	26,649.18
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	87,091.48
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	113,740.66

DEPARTAMENTO Y BalcÓN 20

Descripción	Predio: 3690225
DEPARTAMENTO 20 Y BalcÓN 20	115.85
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	115.85
VALOR TERRENO AVALUAR	\$26,628.49

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 20 Y BalcÓN 20		
DEPARTAMENTO 20 Y BalcÓN 20	115.85	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	115.85	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 93,143.40	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	87,023.88	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 87,023.88	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 26,628.49
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 87,023.88
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 113,652.37

DEPARTAMENTO 22

Descripción	Predio 3690178
DEPARTAMENTO 22	71.10
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	71.10
VALOR TERRENO AVALUAR	\$16,342.56

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 22		
DEPARTAMENTO 22	71.10	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	71.10	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 57,164.40	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Util	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f*c
Valor Usado	53,408.70	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 53,408.70	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 16,342.56

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	53,408.70
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	69,751.26

DEPARTAMENTO Y BALCÓN 23

Descripción	Predio 3690178
DEPARTAMENTO 23 Y BALCÓN 23	115.85
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	115.85
VALOR TERRENO AVALUAR	\$26,628.49

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 23 Y BALCÓN 23		
DEPARTAMENTO 23 Y BALCÓN 23	115.85	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	115.85	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 93,143.40	
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	87,023.88	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 87,023.88	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR DEL TERRENO	\$	26,628.49
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	87,023.88
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$	113,652.37

DEPARTAMENTO 24

Descripción	Predio 3690178
DEPARTAMENTO 24	92.14
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	\$229.85
AREA TERRENO AVALUAR	92.14
VALOR TERRENO AVALUAR	\$21,178.67

VALOR FÍSICO A NUEVO DEPARTAMENTO 24		
DEPARTAMENTO 24	92.14	m2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	92.14	m2
Costo Directo	\$ 600.00	m2
Factor Multiplicador	1.34	ACABADOS MEDIOS
Costo de la Construcción	\$ 804.00	\$/m2
Costo construcción nueva	\$ 74,080.56	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad	7	Cuantos años la construcción ha sido habitada
Vida Útil	75	años
Estado conservación	2.00	BUENO
K	1.00	Funcional
E % (EDAD/V.UTIL)*100	9.33	%
D	7.30	tabla/FyC
R (valor residual)	10%	? F=f'c
Valor Usado	69,213.47	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 69,213.47	

TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
VALOR DEL TERRENO	\$ 21,178.67
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 69,213.47
TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN, APLICADA LA DEPRECIACIÓN	\$ 90,392.14







4.8. VALOR DEL INMUEBLE


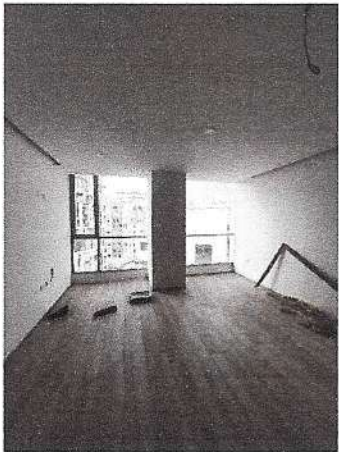



RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	\$/M2
BODEGAS N-2,88; N-3,78			
BODEGA 1	\$ 1,855.52	2.62	\$ 708.21
BODEGA 2	\$ 1,515.58	2.14	\$ 708.21
BODEGA 3	\$ 1,983.00	2.80	\$ 708.21
BODEGA 4	\$ 1,515.58	2.14	\$ 708.21
BODEGA 5	\$ 1,713.88	2.42	\$ 708.21
BODEGA 6	\$ 1,990.08	2.81	\$ 708.21
BODEGA 11	\$ 1,728.04	2.44	\$ 708.21
BODEGA 12	\$ 1,855.52	2.62	\$ 708.21
BODEGA 13	\$ 1,515.58	2.14	\$ 708.21
BODEGA 14	\$ 1,466.00	2.07	\$ 708.21
BODEGA 15	\$ 1,997.17	2.82	\$ 708.21
BODEGA 17	\$ 1,975.92	2.79	\$ 708.21
BODEGA 18	\$ 2,216.71	3.13	\$ 708.21
BODEGA 19	\$ 1,940.51	2.74	\$ 708.21
BODEGA 20	\$ 1,720.96	2.43	\$ 708.21
Bodega 21	\$ 1,869.69	2.64	\$ 708.21
Bodega 22	\$ 1,798.87	2.54	\$ 708.21
BODEGAS N-8,64; N-10,08			
BODEGA 24	\$ 1,466.00	2.07	\$ 708.21
BODEGA 25	\$ 1,728.04	2.44	\$ 708.21
BODEGA 26	\$ 1,855.52	2.62	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO 1	\$ 10,786.11	15.23	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 2	\$ 13,477.33	19.03	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 3	\$ 14,036.82	19.82	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 4	\$ 9,305.94	13.14	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 5	\$ 13,980.16	19.74	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 6	\$ 13,002.82	18.36	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 11	\$ 9,773.36	13.80	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 12	\$ 10,077.90	14.23	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 13	\$ 13,484.41	19.04	\$ 708.21

ESTACIONAMIENTO 14	\$ 13,753.53	19.42	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 15	\$ 16,579.31	23.41	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 17	\$ 14,858.35	20.98	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 18	\$ 11,543.90	16.30	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 19	\$ 13,151.55	18.57	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 20	\$ 14,036.82	19.82	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 21	\$ 11,982.99	16.92	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 22	\$ 11,593.48	16.37	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 24	\$ 11,451.83	16.17	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 25	\$ 9,773.36	13.80	\$ 708.21
ESTACIONAMIENTO 26	\$ 10,077.90	14.23	\$ 708.21
Local Comercial 2	\$ 41,095.36	41.89	\$ 981.03
Oficina Uno	\$ 17,079.74	17.41	\$ 981.03
Oficina TRES	\$ 60,068.49	61.23	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 1	\$ 70,977.55	72.35	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 5 Y BalcÓN 5	\$ 113,809.33	116.01	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 6	\$ 90,392.14	92.14	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 7	\$ 70,967.74	72.34	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 8 Y BalcÓN 8	\$ 113,740.66	115.94	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 9	\$ 91,382.98	93.15	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 11 Y BalcÓN 11	\$ 113,740.66	115.94	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 20 Y BalcÓN 20	\$ 113,652.37	115.85	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 22	\$ 69,751.26	71.10	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 23 Y BalcÓN 23	\$ 113,652.37	115.85	\$ 981.03
DEPARTAMENTO 24	\$ 90,392.14	92.14	\$ 981.03
SUMA DE VALORES FÍSICOS	\$ 1,453,138.85		
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL	\$ 1,453,138.85		

AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL	UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y OCHO CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS
----------------------------	--

4.9. ROL FOTOGRÁFICO

	
<p>Fachada Principal del Inmueble</p>	<p>Parqueadero</p>
	
<p>Parqueadero</p>	<p>Hall Principal</p>
	
<p>Área Común</p>	<p>Área Común</p>

	
<p>Hall de Ingreso hacia departamentos</p>	<p>Sala de estar Tipo</p>
	
<p>Cocina Tipo</p>	<p>Dormitorio Tipo</p>
	
<p>Baño Tipo</p>	

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA

Para realizar el avalúo se obtiene tres componentes, PRIMERO el valor físico del terreno, SEGUNDO valor físico de las construcciones, TERCERO factor de comercialización, la relación de los tres componentes nos determina el avalúo comercial del bien inmueble.

Primer componente: El método y procedimiento utilizado para determinar el valor físico del terreno a través del sistema o método comparativo de mercado, se investiga en el sector inmuebles con las características similares que se ofertan en el sector y se los denomina antecedentes, luego con la homogenización u homologación y la matriz del baremo tenemos el valor comercial del metro cuadrado del terreno. SEGUNDO COMPONENTE: el valor de las construcciones que se determina por sus características, sistema constructivo, estado, depreciación, área; obras adicionales. TERCER COMPONENTE: El factor de comercialización que determina la relación con lo nacional, local y características directas del bien inmueble y los elementos de mercado inmobiliario al momento.



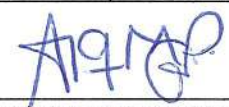
Recopilación de información de los documentos del proceso, datos información del sitio, toma de fotografías, información del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y Google Earth.

6. CONCLUSIÓN

El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:
UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y OCHO CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS. 1,453,138.85 \$ dólares americanos.

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, arquitecta Paola Morales Gutiérrez, en calidad de Perito acreditado por el Consejo de la Judicatura y Superintendencia de Bancos, declaro bajo juramento que el informe pericial del **Procedimiento Coactivo Nro. ISSPOL-COA-039-2024**, presentado es independiente y corresponde a mi real convicción como profesional en libre ejercicio dedicado a la actividad de planificación, construcción, rediseños, avalúos; además confirmo que toda la información es verdadera.

	
<p>Ing. Eduardo Aguirre C.C. 1719217950 Testigo del Avalúo</p>	<p>Abg. Antonella Naranjo C.C. 1724594856 Depositario Judicial</p>
<p style="text-align: center;">  Arq. Paola Morales Gutiérrez C.C. 0503375826 Código de perito 18280428. </p>	