JUAN L. MERA J.

A r q u i t e c t o

Perito Judicial 1129363

Dirección: Chica Narváez 8-35 y Pedro Moncayo, telf. Cel. 0994282500

CORREO: juanlmera95@hotmail.com

INFORME DE REAVALÚO

PROCESO Nº 10333-2022-01331

Juez: Dr. MARIÑO TAPIA JUAN PABLO

Actor: FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

Demandado: VALENCIA BORJA WILSON RICARDO

Ubicación: Calle Cañar, Conjunto Habitacional Huertos Familiares, CASA Nº 70, sector urbano de la parroquia El Sagrario, cantón IBARRA, provincia de IMBABURA

Fechas de inspección: 30 de abril y 12 de agosto del 2025

Fecha de informe: 14 de agosto del 2025

Ibarra 18 de agosto del 2025

Señor:

JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA.

1.- TIPO DE INFORME: AVALÚO DE INMUEBLE EMBARGADO, (retaza)

2.- Nº de Proceso **10333 2022 01331**

DATOS DEL PERITO:	
Nombre y Apellido del Perito	Juan L. Mera Jiménez
Profesión y Especialidad Acreditada	Arquitecto, perito avaluador
No de Calificación	1129363
Fecha de caducidad de la acreditación	19-06-2026
Dirección de contacto	Chica Narváez 8-35
Teléfono fijo de contacto	062514800
Teléfono celular de contacto	0994282500
Correo electrónico de contacto	Juanlmera95@hotmail.com

3.- ANTECEDENTES: El 21/04/2025 16:15 horas, se designa al perito, y se dispone realice el avalúo del bien inmueble embargado, Bien Exclusivo Setenta, de propiedad del demandado, las características constan en el Certificado de gravámenes, de fojas 116 del expediente.

Actor:	Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha
Demandado:	VALENCIA BORJA WILSON RICARDO
Acción/Delito:	Contrato de Mutuo o Préstamo
Fecha insp.:	30 de abril y 12 de agosto del 2025

4.- DATOS DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN:

Provincia: Imbabura
Cantón: Ibarra
Parroquia: El Sagrario
Sector: urbano Huertos Familiares, calle Cañar, Conj. Habit. H. Familiares 3, casa Nº70
Coordenadas: 0,37633º Norte, 78,12005º Oeste
Clave catastral: 1001031403400107000000

UBICACIÓN: inmueble en el Conj. Habit. Huertos Familiares 3, respecto a Estadio de la UTN



4.1.-TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Datos del Certificado del Reg. De la Propiedad del Cantón Ibarra, adjunto al juicio, pág. 116

Nº 723.132, C.R.V.A. 81.383, trámite Nº 486.437

Tipo:	Compraventa
Otorgado por:	Sr. Carlos Andrés López Crespo
A favor de:	Sr. Wilson Ricardo Valencia Borja, (casado con Disolución de Soc. C.)
Notaría:	Quinta del cantón Ibarra, a cargo Dr. Arturo Terán Almeida
Fecha de escritura:	16 de agosto del 2017
Fecha de registro:	17 de agosto del 2017
Partida:	3422, 1103 y 973

LINDEROS DEL INMUEBLE:

Tomados de la declaratoria de propiedad Horizontal, según datos del Certificado del Registro de la propiedad que consta en la página 116, del expediente del Proceso 10333-2022-01331, datos en base a los que se realizó el levantamiento planimétrico, para el cálculo de la superficie de lote y área de construcción, necesarios para la realización del avalúo.

LINDEROS DEL LOTE, SEGÚN INSPECCIÓN Y CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

	Dimens.(m)	DESCRIPCIÓN DE LOS LIMITES
Norte	**6.50**	Con BUP Cincuenta y Cinco.
Sur	**6.50**	Con BUC ingreso peatonal cinco.
Este	**14.40**	Con BE sesenta y nueve.
Oeste	**14.50**	Con BE setenta y uno.
Área m^2	**95.65**	**Área de construcción: 67.10 m2, alícuota de 1.08 por ciento**

4.2.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE

. - Revisión del expediente del Juicio
. - Inspección al inmueble, levantamiento planimétrico y análisis técnico, fotos.
. - Trabajo y procesamiento técnico de la información, elaboración de planos.
. - Elaboración del informe y avalúo, aplicando el Método de Reposición para la construcción y el comparativo para el terreno.

La construcción se valora, en base al Método de Reposición, (costo de realizar una edificación similar actualmente), a la edad de la construcción, al estado de mantenimiento de sus elementos, la calidad de diseño arquitectónico, además, es fundamental el análisis de estas y otras variables, el momento de la inspección al inmueble y su entorno.
El terreno, al no existir más de tres ofertas de terrenos en el entorno inmediato, como lo establece el Reglamento Pericial, se valora en base a los costos referenciales de terrenos de similares características, de la zona y del entorno mediato, y de informes realizados recientemente en el sector y al análisis de la información, basado en la experiencia de más de veinte años como perito avaluador, y al desempeño como director de Planificación en cuatro municipios de la región.

5.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y AVALÚO:

5.1.- Características terreno:

Forma: Rectangular Topografía: plana Ubicación: intermedia

5.2.- Especificaciones Técnicas y Acabados de Edificación:

Tipo de edificación: vivienda de una planta, con estructura de paredes autosoportantes de hormigón armado y una cubierta de loseta del mismo material.
Dispone de muebles de cocina, altos y bajos, y closets en los dormitorios.
Estado de conservación: bueno
Entorno socio-económico: medio bajo

PLANTA BAJA UNICA:

Jardín y recibidor	**1**	Sala - comedor	**1**
Cocina	**1**	Habitación con baño	**1**
Baño compartido y social	**1**	habitaciones	**2**
Lavandería con cubierta	**1**	Patio de servicio	**1**

Tipología constructiva:

	Muy bueno	**Bueno**	**Regular**	**Malo**
Estructura		Hormigón		
Contrapiso		Hormigón		
Paredes exteriores		Portantes		
Paredes interiores		Bloque		
Enlucidos exteriores		Alisado		
Enlucidos interiores		Alisado		
Cubierta (loseta)		Hormigón		

Acabados:

Recubrimiento de pisos	**Muy bueno**	**Bueno**	**Regular**	**Malo**
Sala – Comedor y cocina		Porcelanato		
Baños		Cerámica		
Dormitorios		Porcelanato		
Recubrimiento de paredes y otros	**Muy bueno**	**Bueno**	**Regular**	**Malo**
Comedor		Alisado		
Cocina		Cerámica		
Baño		Cerámica		
Dormitorio		Alisado		
Puertas exteriores		Madera		
Puertas interiores		Madera		
Ventanas y protecciones		Aluminio L.		
Vidrios		Claro		
Instalaciones	**Muy bueno**	**Bueno**	**Regular**	**Malo**
Eléctricas empotradas		Empotradas		
Agua fría		Empotradas		
Sanitarios		Económico		
Grifería		Económico		

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

Facilidades del sector:

Teléfono	**si**	Recolección de basura	**si**
Energía eléctrica	**si**	Vías: adoquinadas	Si
Agua potable	**si**	bordillos	Si
Alcantarillado	**si**	aceras	Si
Transporte colectivo	**si**	Alumbrado público	Si

Nivel de vulnerabilidad del sector:

Riesgo volcánico	**Si**
Riesgo de inundación	**No**
Riesgo de deslaves	**No**
Contaminación ambiental cercana	**No**
Contaminación sonora cercana	**No**

Nivel de consolidación del sector: URBANO (en consolidación rápida)

5.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN

El inmueble es una propiedad en condominio, que forma parte del Conjunto Habitacional "Huertos Familiares" se encuentra constituido por terreno y construcción de paredes auto soportantes de hormigón armado, es de una planta, con cubierta de loseta inaccesible.
La planta única, consta de sala-comedor, cocina, dos baños completos, tres habitaciones, un hall de circulación y distribución interno, además de un patio en el retiro al norte del lote, para lavado y secado de ropa, cubierto parcialmente, con policarbonato y estructura metálica.
También dispone de jardines propios, en la parte frontal de la casa.
El terreno de la casa es a un solo nivel y de acceso directo desde el pasaje peatonal 5.
Dispone de cerramiento en los linderos.
Se implanta en un sector urbano de la ciudad de Ibarra, en proceso de rápida consolidación, con un entorno social de clase económica media baja, dotado del equipamiento urbano básico normado para los conjuntos habitacionales.

USO DEL SUELO

Vivienda

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La construcción se valora en base al Método de Reposición, la depreciación se calcula, con las tablas de Fitto y Corvini, en base a la edad y al estado de la edificación, todas estas variables se obtienen de la observación y análisis del inmueble, el momento de la inspección.

El terreno se valora en base a las condiciones del lote en el condominio y a las referencias de ofertas de terrenos del sector, de los cuales se adjuntan fotografías en el anexo al informe.

5.4.- ELEMENTOS DEL BIEN INMUEBLE Y VALOR DE REPOSICIÓN:

VALOR DE REPOSICIÓN DE LA VIVIENDA

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
VIVIENDA	m^2	67.10	$ 450,00	$ 30195,00
		Valor de reposición		**$ 30195,00**

Edad estimada de la construcción:	**8 años**
Tiempo de vida útil de la construcción:	**60 años**
% de vida útil consumido: (8/60) *100=	**13.33 aproximado 13%**
Tipo de estado de conservación:	**2,5** (necesita mantenimiento general)

Coeficiente de depreciación (seg. tabla de FITTO Y CORVINI):	14.84 %
Depreciación acumulada de la construcción:	$ 4481.00
VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA:	$ **25714.00**

RESUMEN DE VALORACIÓN

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
TERRENO	m^2	95.65	$ 150.00	$ 14347.50
Cubierta de patio	m^2	12.2	50.00	$ *610.00*
AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA				$ 25714.00
VALOR FINAL DE AVALÚO				$ **40671.00**

DEPRECIACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD EN %	CLASES								
	1	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**	**3,5**	**4**	**4,5**	**5**
13	6.72	6.75	9.88	14.84	23.61	34.95	57.31	77.66	100.00
Fase 1:	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.								
Fase 2:	**El inmueble está conservado, pero necesita reparaciones en sus acabados especialmente en lo que se refiere a enlucidos y mantenimiento general.**								

6.- CONCLUSIONES:

El inmueble es el embargado, como constaté el momento de la inspección conjunta, con la Depositaria Judicial, Abg. Ciana Chiza, que me permitió el ingreso al inmueble y que certifica con su firma este informe.

AVALÚO DEL INMUEBLE (sin centavos)	**$**	**40671.00**
SON: CUARENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES 00/100		

7.- ANEXO: Copia de la acreditación, CD con informe, plano y fotos

---

8.- DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Juan León Mera Jiménez, bajo juramento declaro que el contenido del presente informe es independiente del accionar de las partes, obedece a la ética profesional pericial. Los datos contenidos en el informe son reales, verdaderos y verificables.

Firmado electrónicamente por:
JUAN LEON MERA JIMENEZ
Validar únicamente con FirmaEC

_____

ARQ. JUAN L. MERA J.

Perito 1129363

C.C. 1001191780

_____

Abg. CIANA CHIZA

Depositaria Judicial

FOTOS DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO



FACHADA DE LA CASA, AL PASAJE PEATONAL CINCO Y LINDERO SUR



SALA – COMEDOR E INGRESO



COCINA DE LA VIVIENDA Y VISTA DE BAÑO TIPO (foto abajo)





DORMITORIO MASTER



DORMITORIO 2 Y CLOSET TIPO, FOTO ABAJO, DORMITORIO 3





PATIO POSTERIOR



VISTA DEL ENTORNO INMEDIATO AL ESTE DE LA VIVIENDA Y PASAJE PEATONAL 5



INGRESO AL CONJUNTO HABITACIONAL,



AREA DE PARQUEO GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

REFERENCIAS DE OFERTAS DE TERRENOS E INMUEBLES EN EL ENTORNO INMEDIATO



OFERTA DE CASA EN VENTA, EN EL MISMO CONJUNTO HABITACIONAL: EN 43000.00 DOLARES



OFERTA DE LOTE DE TERRENO A 90.00 EL M2, SIN URBANIZAR O FUERA DE CONDOMINIO



TERRENO EN VENTA, A 90.00 M2 FUERA DE CONDOMINIO, SIN CONECCIONES NI SERVICIOS



OFERTA POR EL MERCADO MAYORISTA, AV JPSE M. VACAS, 183.00/M2



OFERTA A 120 METROS DEL MERCADO MAYORISTA AVALUO, 175.20/M2



OFERTA A QUINIENTOS METROS DEL HOSPITAL DEL IESS, CALLE, A 160.67 C/M2