"INFORME PERICIAL"

Ing. Alex Giovanny Carrera Palacios
Código Pericial CNJ: 1235925

1. DATOS GENERALES

Cuadro No. 1. Datos del proceso

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LOJA, PROVINCIA DE LOJA
No. de proceso	11333201700890
Nombre y apellido del perito	Alex Giovanny Carrera Palacios
Profesión y especialidad acreditada	Ingeniería Civil
No. de calificación	1235926
Fecha de caducidad de la acreditación	04 de septiembre del 2022
Dirección de contacto	Zapotillo 17-04 y Saraguro
Teléfono fijo de contacto	2581081
Teléfono celular de contacto	0997741942
Correo electrónico de contacto	alexcarrerap@hotmail.com

Elaboración: Perito.

2. ANTECEDENTES

Mediante notificación emitida por la Dra. Tandazo Valarezo Sara Salomé, Jueza de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL, de fecha 17 de noviembre del 2020, a las 15h30, se me nombra perito para que realice la "…retasa de los inmuebles embargados…", en el marco del Juicio No. 11333201700890, por tal razón y en estricto cumplimiento a la notificación respectiva he procedido a dar cumplimiento cabal de lo solicitado.

3. DESCRIPCIÓN Y UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES

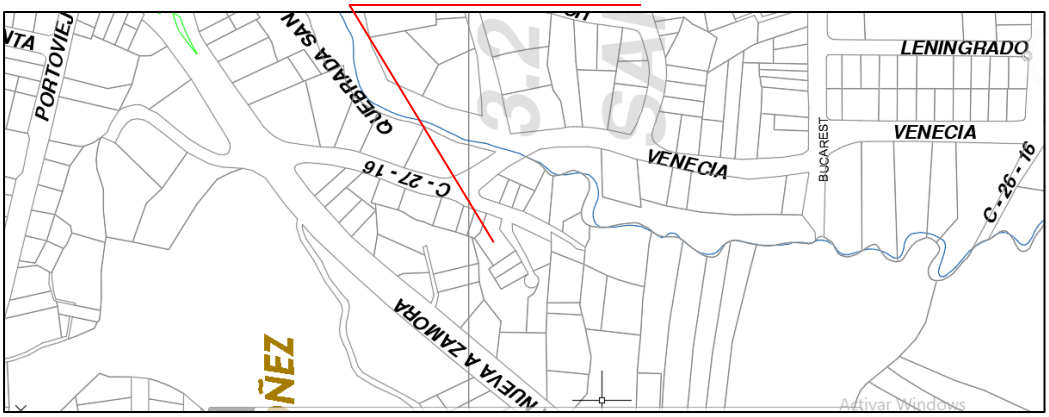
Se trata de los inmuebles de propiedad de los accionados demandados Sres. Vicente Bolívar Loján Ramírez y Silvania del Dolores Abarca Pérez, hipotecados y que recae sobre los siguientes inmuebles:

LOTE DE TERRENO Nro. UNO: signado con la letra C, ubicado en San Cayetano bajo, de la parroquia el Valle del cantón y provincia de Loja, inscrito con el Nro. 003201 del Registro de Propiedad del 13 de mayo del 2009. Clave catastral nro. 621011010503500.

LOTE DE TERRENO Nro. DOS: ubicado, ubicado en la calle Venencia entrada a San Cayetano bajo, de la Parroquia El Valle, cantón y provincia de Loja, inscrito con el Nro. 1573 del Registro de la Propiedad de fecha 2 de noviembre de 1980. Clave catastral Nro. 621011010503500.

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

Ubicación de los inmuebles



Fuente: Mapa referencial de la ciudad de Loja.

LOTE DE TERRENO Nro. UNO

Según documento del Registro de la propiedad de fecha 19 de mayo del 2017, la propiedad se encuentra linderada de la siguiente manera:

Norte: en la longitud de 13 m con propiedad de los herederos de Sebastián Loján.

Sur: en la longitud de 13m con terrenos que se reservan los donantes.

Oriente: en la extensión de 12m con un carretero particular de entrada a la propiedad de los donantes.

Occidente: En la extensión de 18m 80 cm, con terrenos que así mismo se reservan los donantes.

Aclaración 1: Existe diferencia con las medidas tomadas en el terreno. Sus longitudes por cada lindero son:

Norte: Con herederos del Sr. Sebastián Loján en una extensión de 16.04 metros.

Sur: Con terrenos que se reservan los donantes en una extensión de 13.93 metros.

Este: Colinda con terreno particular de entrada a la propiedad en una extensión de 12.00 metros.

Oeste: Con el bien inmueble 2 (propiedad de Vicente Loján) en una extensión de 19.00 metros.

Dando un área de 214.68 metros cuadrados.

Clave catastral: 621011010503500.

a) Características del terreno

- Forma: Irregular.
- Tipo: Medianero.
- Afectaciones: El terreno se encuentra junto a un talud.
- Topografía: Irregular.

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

- Servicios básicos del sector:

Cuadro No. 2. Servicios básicos del sector

Descripción	Disposición	Observación
Agua potable	SI	
Energía eléctrica	SI	
Alcantarillado sanitario	SI	
Alcantarillado pluvial	NO	
Bordillos	NO	
Aceras	SI	
Calles asfaltadas	NO	
Áreas verdes	SI	
Telefonía	SI	

- Accesibilidad: Su ingreso se lo realiza directamente desde la calle Venecia. Se encuentra a 370 m. aproximadamente de la plaza de El Valle.

b) Infraestructura existente

Cuadro No. 3. Infraestructura existente

Ítem	Descripción
No. De plantas	2
Descripción de planta 1	Sala general, comedor, cocina, sala pequeña con comedor y cocina, alacena, habitación de estudio, cuarto de estudio, dos accesos (gradas) a la segunda planta, dos baños completos, patio posterior con su lavandería (de cerámica y con acceso hacia la vivienda)
Descripción de planta 2	Dormitorio master, cinco dormitorios con su baño privado completo, dos salas de estar pequeñas
Patio exterior	Con zonas de acceso a la vivienda y piso de cerámica.
Estructura	Hormigón armado y madera
Cubierta	Losa en la primera planta y estructura de madera con teja vidriada y eternit
Paredes	Ladrillo y bloque revestido
Pisos	Cemento con acabado de madera (tablón, duela, parquet), cerámica, grano lavado
Entrepisos	De hormigón armado y madera
Ventanas	Aluminio y vidrio claro
Tumbados	Empastado y pintado y de madera
Puertas	De madera con protección de hierro (exteriores) y madera y aluminio (interiores)
Acabados	Nacionales de mediana calidad
Escaleras internas de ingreso	Hormigón armado
Estado	Bueno
Rango de edad aproximada	Remodelación realizada hace 10 años aproximadamente
Obras exteriores	Muro de hormigón de 49.22 ml (23.18; 10.29; 12.41; 3.35) Garaje y gradas de acceso en 69.33 m2
Intervención profesional	Si

Aclaración 2: Según documento de rectificación de acta de embargo de fecha treinta de mayo del dos mil diecinueve, a las 11H30, se procede "…**RECTIFICAR** el acta de embrago de fecha veintinueve de junio del dos mil diecisiete, en lo que respecta a las dependencias embargadas, ene se sentido y en base a la constatación realizada, se excluyen los siguientes ambientes: el garaje, las gradas de hormigón, el patio que se ubica sobre el costado o lindero norte, el patio que se ubica sobre el costado o lindero este; parte del muro de cemento del lindero este; parte de un tapado o barbacoa que su ubica en el lindero norte, y lo que respecta a la casa se excluye en la primera planta parte de la sala y en la segunda planta se excluye parte de un cuarto, quedando lo demás datos y características inalterables…."

Por lo tanto, las áreas descritas no se consideran en este proceso de retasa.

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

Cuadro No. 4. Áreas

Descripción	Áreas (m2)	Longitud (ml)
Terreno	214.68	
Área de plantas 1	150.97	
Área de plantas 1	163.89	
Área exterior	63.72	
Muros de hormigón 1, hpro: 2.08m		10.62
Muros de hormigón 1, hpro: 2.00m		2.32

c) Factores de cálculo

Terreno

Cuadro No. 5. Factores de cálculo - terreno

Factores							P. Unitario de m2 de terreno
Sectorización	Servicios	Accesibilidad	Configuración formal	Afectaciones	Factor total	Costo macro m2 de terreno	
1,082995957	0,994910248	1.00000000	1,026521585	0.956394908	1,079990092	120.00	129.60

Construcción

Cuadro No. 6. Factores de cálculo – construcción obra usada

Factores				
Depreciación por edad	Depreciación por estado de mantenimiento	Depreciación por estado de obra usada	Depreciación por estado de equipos	Costo final m2 de construcción
325	316.88	308.95	308.95	308.95

d) Avalúos

Terreno

Cuadro No. 7. Avalúo terreno

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
1	Terreno	m2	214,68	129,60	27.822,53
				Valor total del lote de terreno Nro. 1	**27.822,53**

Edificación

Cuadro No. 8. Avalúo la edificación

Descripción	Unidad	Cantidad		P. Unitario	P. Total
Área de planta 1	m2	150,97		308,95	46.642,18
Área de planta 2	m2	163,89		308,95	50.633,82
Área exterior	m2	63,72		40,00	2.548,80
Muros de hormigón 1, hpro: 2.08m	ml		10,62	180,00	1.911,60
Muros de hormigón 1, hpro: 2.00m	ml		2,32	110,00	255,20
				Total construcción	**101.991,60**

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

Resumen: avalúo de terreno más edificación

Cuadro No. 9. Avalúo del terreno más la edificación

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
1	Terreno	m2	214,68	129,60	27.822,53
2	Edificación	m2	378.58	Global	101.991,60
				Valor total del lote de terreno más la edificación	**129.814,13**

Se avalúa el bien inmueble (lote de terreno más edificación) en Ciento veinte y nueve mil ochocientos catorce 13/100 ($. 129.814,13) dólares.

LOTE DE TERRENO Nro. DOS

Inscrito con el Nro. 1573 del Registro de la Propiedad de fecha 2 de noviembre de 1980. Se encuentra linderado por:

Norte: Con propiedad particular en una extensión de 9.00 metros.

Sur: Con propiedad de Rosa Loján y Walter Bermeo en una extensión de 10.40 metros.

Este: Con propiedad del Sr. Vicente Loja en una extensión de 19.00 metros.

Oeste: Con propiedad de Salvador Quitisaca en una extensión de 26.05 metros

Dando un área de 236.39 metros cuadrados.

Clave catastral Nro. 621011010503500

a) Características del terreno

- Forma: Irregular.
- Tipo: Medianero.
- Afectaciones: El terreno se encuentra junto a un talud.
- Topografía: Irregular.
- Servicios básicos del sector:

Cuadro No. 10. Servicios básicos del sector

Descripción	Disposición	Observación
Agua potable	SI	
Energía eléctrica	SI	
Alcantarillado sanitario	SI	
Alcantarillado pluvial	NO	
Bordillos	NO	
Aceras	SI	
Calles asfaltadas	NO	
Áreas verdes	SI	
Telefonía	SI	

- Accesibilidad: Su ingreso se lo realiza directamente desde la calle Venecia. Se encuentra a 370 m. aproximadamente de la plaza de El Valle.

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

b) Factores de cálculo

Terreno

Cuadro No. 11. Factores de cálculo - terreno

Factores							P. Unitario final m2 de terreno
Sectorización	Servicios	Accesibilidad	Configuración formal	Afectaciones	Factor total	Costo macro m2 de terreno	
1,082995957	0,994910248	1.00000000	1,026521585	0.956394908	1,079990092	60.00	64.80

c) Avalúo

Realizada la inspección al inmueble y tomando en cuenta los factores de cálculo antes descritos, se procede a efectuar la retasa del mismo. El valor asciende de "Quince mil trescientos dieciocho 07/100 ($. 15.318,07 dólares".

Cuadro No. 12. Avalúo

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
1	Terreno	m2	236,39	64.80	15.318,07
				Valor total del lote de terreno Nro. 2	**15.318,07**

4. RESUMEN DE AVALÚOS DE LOS DOS INMUEBLES

El valor de avalúo de los dos lotes de terreno más la casa de habitación, asciende de "Ciento cuarenta y cinco mil ciento treinta y dos 20/100 ($. 145.132,20 dólares".

Cuadro No. 13. Resumen de avalos

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
Lote 1	Terreno	m2	214,68	129,60	27.822,53
	Edificación	m2	378.58	Global	101.991,60
Lote 2	Terreno	m2	236,39	64,80	15.318,07
				Valor total del lote de terreno más la edificación	**145.132,20**

5. METODOLOGÍA APLICADA

El método a emplearse en el presente peritaje denomina y se fundamenta en las diferentes características que tienen los terrenos como lo son las variables urbanas, este sistema incorpora la mayoría de variables que intervienen en la renta del suelo, cada variable positiva o negativa se expresará como un factor, el producto de todos los factores nos dará como resultado en solo factor, que al multiplicarse por el costo comercial macro de terrenos o promedio de ventas en el sector, nos entregará el valor del m2 de terreno a evaluarse. Se considerarán, para este caso específico y por sus particularidades, cinco variables: variable de sectorización, de servicios de infraestructura, de accesibilidad, de configuración formal y de afectaciones. Sumado a lo expuesto y para el caso que nos ocupa, se determinará el costo de edificaciones construidas, mismo que requerirá determinar el costo directo por m2 de construcción, el costo por m2 de acabados, el costo por m2 de indirectos, el costo total de componentes especiales (en caso de existir), y el costo por obras exteriores (en caso de

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

existir). Estas determinaciones nos permitirán obtener el costo final por m2 de construcción. Finalmente, el avalúo del bien se comprenderá por la sumatoria de los valores determinados como costos (Precio Unitario) por m2 de terreno y de construcción.

6. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Las fotografías de la propiedad se adjuntan al final del informe pericial.

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Alex Giovanny Carrera Palacios, en mi calidad de perito, DECLARO BAJO JURAMENTO que la elaboración de este informe es totalmente independiente y obedece a mis convicciones profesionales, de igual manera declaró que los datos e información presentados en este informe pericial son verdaderos y que no se ha ocultado o manipulado ninguna información, dato o documento.

Loja, 25 de noviembre del 2020

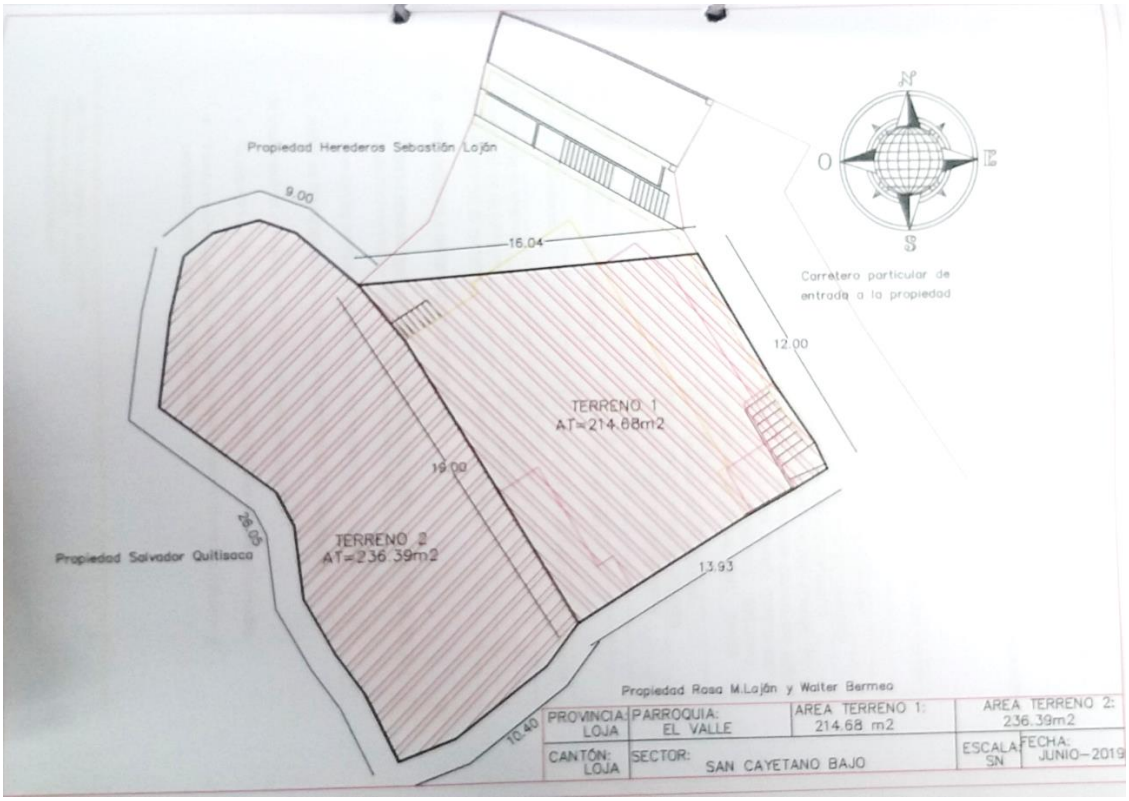
Ing. Alex Giovanny Carrera Palacios
PERITO JUDICIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA
CÓDIGO PERICIAL CNJ: 1235925

Abg. David Osvaldo Vinces
DEPOSITARIO JUDICIAL

Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

ARCHIVO FOTOGRÁFICO

Planimetría de lotes 1 y 2



Vista frontal de los lotes juntos más su casa de habitación

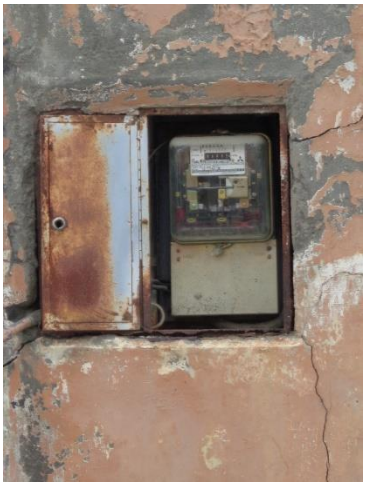


Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

Medidor de agua potable



Medidor de luz eléctrica



Ingreso a la vivienda



Patio posterior



Planta 1

Sala – comedor



Cocina

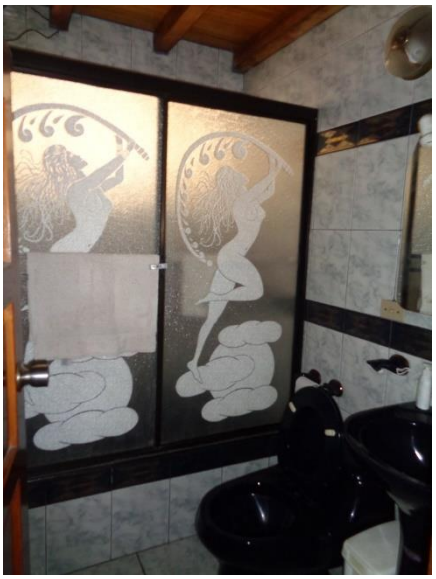


Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

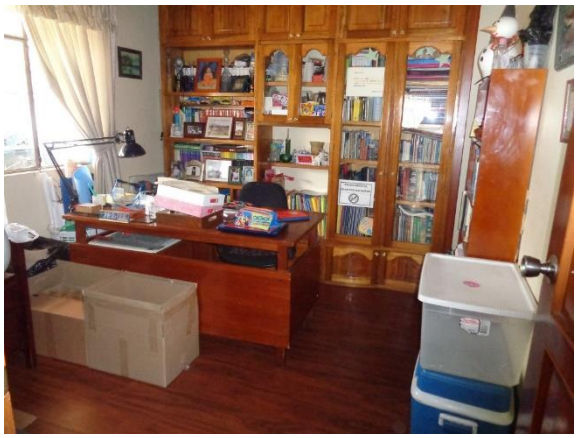
Sala pequeña con comedor



Baño completo



Estudio



Alacena



Planta 2

Dormitorio 1

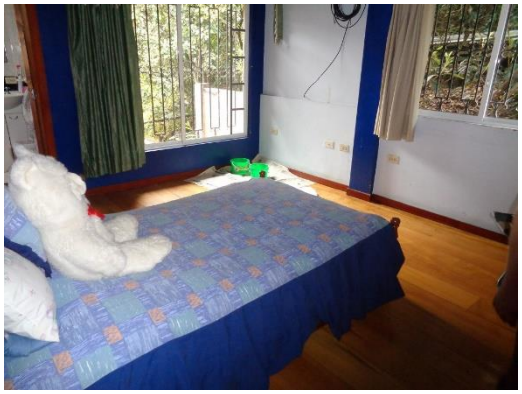


Baño 1



Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

Dormitorio 2



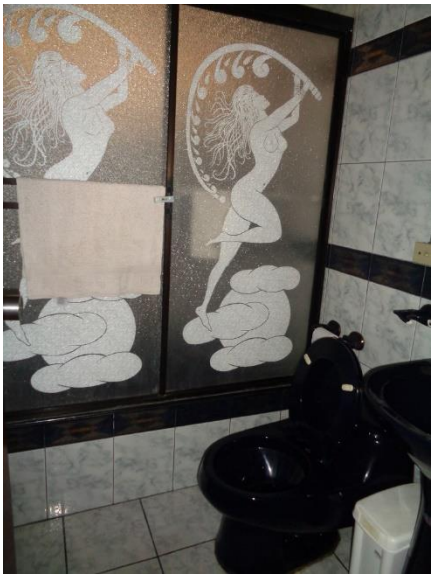
Baño 2



Dormitorio 3



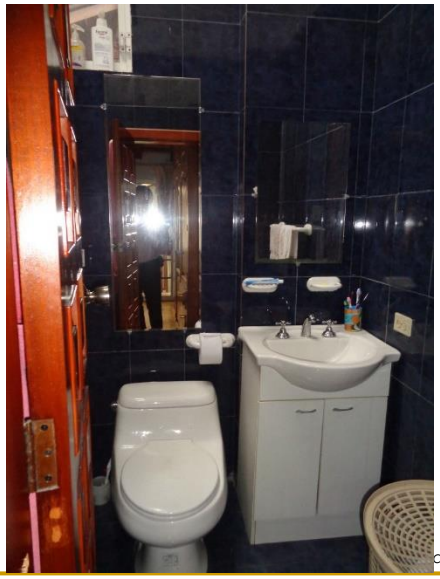
Baño 3



Dormitorio 4



Baño 4



Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com

Parte posterior de los lotes (lado oeste)





Telf.: 07 2 581 081. Cel.: 0 997 741 942
Email: alexcarrerap@hotmail.com