UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Arq. Lenin G. Medina C., perito designado legalmente en el juicio EJECUTIVO (COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN) **No**. - **17230-2022-18784,** para el avalúo de la propiedad embargada, propuesto por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO EL "MOLINO LIMITADA", en contra de la SRA. ROSA MARÍA GUACHAMIN COLLAGUAZO, como Depositario Judicial del cantón Quito el Dr. Julio Gordillo Maldonado. Habiendo realizado la respectiva inspección ocular del bien inmueble de propiedad de la demandada, el día lunes 27 de enero del 2025, a las 15h30 minutos, con la presencia de la Dra. Mayra Jacho como Abogada y representante de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "El Molino Limitada", del bien inmueble de propiedad de la demandada Sra. Rosa María Guachamin Collaguazo, Me permito entregar a su señoría el contenido del siguiente informe pericial que a continuación se detalla:

1.- UBICACIÓN:

El bien inmueble se encuentra ubicado en:

- Lote: Intermedio, sin número,
- Clasificación de suelo: Suelo Rural de Producción,
- Uso del suelo: Protección Ecológica,
- Barrio: Nueva Ciudad,
- Sector: Llano Grande (Valle del Tinallo),
- Parroquia: Calderón,
- Cantón: Quito,
- Provincia: Pichincha.

2.- LINDEROS:

Los Linderos descritos corresponden al ACTA DE EMBARGO, REALIZADO POR EL DEPOSITARIO JUDICIAL DR. JULIO GORDILLO MALDONADO.

NORTE:
Con propiedad de María Simbaña, en veinte metros sesenta centímetros rumbo Sur, en 70°0'Este.

SUR:
Propiedad de herederos Suquillo, en 19,20 metros veinte centímetros rumbo Norte, en 77°15'Oeste.

ESTE:
Propiedad de Baltazar Ramírez, en 32,00 metros rumbo Sur, en 25°0'Oeste.

OESTE:
Lote de Ana Guachamin Loachamin, en 35,60 metros rumbo Norte, en 12°40'Este.

ÁREA:
Setecientos sesenta tres metros cuadrados (763,00m².)

Los datos antes mencionados son tomados del certificado de Grámanos del bien Inmueble emitido por el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, y de la Acta de Embargo emitido por el Dr. Julio Gordillo Maldonado como depositario Judicial de esta causa, que se encuentra adjunto al proceso.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

FORMA: Irregular
TOPOGRAFÍA: Ligera inclinación en el sentido Norte-Sur
UBICACIÓN: Lote intermedio

4.- INFRAESTRUCTURA PÚBLICA DEL SECTOR

No cuenta con ninguna clase de servicios básicos:

5.- COMPOSICIÓN ESPACIAL

El lote de terreno no cuenta con ninguna clase de cerramientos, al momento de la inspección ocular a dicho bien se observa el sembrío de maíz, como lo demuestro en el levantamiento fotográfico adjunto.

6.- VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN	ÁREA m².	PRECIO USD/m².	PRECIO TOTAL USD.
TERRENO	**763,00**	**23,17**	**17.678,71**
		TOTAL:	**17.678,71**

El avalúo de la propiedad embargada, que le corresponden a la Señora Rosa María Guachamín Collaguazo.

SON:

DIECISIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO CON 71/100 DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

7.- CONCLUSIONES

Acorde a la inspección realizada al bien inmueble el día lunes 27 de enero del 2025, a las 15h30 minutos, se constató la existencia del terreno antes descrito, la ubicación, localización con relación a la ciudad, linderos y considerandos antes anotadas.

8.- CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORIZACIÓN

- Los principales parámetros técnicos urbanísticos que he considerado para el avalúo son:
- Localización del inmueble con respecto a la ciudad
- Tipo de vías de acceso al inmueble
- Uso del suelo en el que se localiza el bien inmueble
- Ubicación del equipamiento urbano y más servicios próximos al bien inmueble
- Existencia o ausencia de servicios de infraestructura
- Estudio de mercado en el sector
- El método utilizado para el avalúo del bien inmueble es el comparativo.
- Accesibilidad al predio

TERRENO EN ESTUDIO





TERRENO EN VENTA

Se vende un lote de terreno de 493,00m². Valor = $ 12.500,00

(Cel. 0991804154)

Tomando en cuenta la información suministrada, datos obtenidos y la investigación de campo realizada a dicho bien inmueble presento el siguiente informe.

Es todo cuanto puedo informar.

NOTA. –

- El informe consta de 4 hojas

- Un levantamiento fotográfico, en 16 fotos

NOTIFICACIONES. - Las recibiré al correo electrónico **arq.lmedina@hotmail.com**

ATENTAMENTE

ARQ. LENIN G. MEDINA C.
PERITO
ACREDITACIÓN # 18-00207-00040

DR. JULIO GORDILLO M.
DEPOSITARIO JUDICIAL
DEL CANTÓN QUITO