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

Arq. HERNAN GALARZA CHACÓN, en mi calidad de perito debidamente acreditado por el Consejo de la Judicatura y nombrado por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, respetuosamente me dirijo a Usted y remito a su consideración el siguiente Informe Pericial que a continuación se detalla. -

INFORME PERICIAL DE RETASA

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO

Judicatura	Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito, provincia de Pichincha
Causa Número	**17230-2017-01538**
Tipo de Proceso	Ejecutivo
Acción-Delito	COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN
Actor	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ILINIZA LTDA. (REPRESENTANTE LEGAL MARCALLA ALMAGRO LUIS RODRIGO)
Demandado	ANDRANGO ALMAGRO EDIN ROBER, CAIZA CALUÑA NANCY ESPERANZA, QUILLE ALCIVAR AMBURGO
Nombre y Apellido del perito	HERNÁN ROLANDO GALARZA CHACÓN
Profesión - Actividad calificada	Arquitectura
No. de Acreditación	1833893
Fecha de caducidad de la acreditación	11 abril 2020
Teléfono de contacto	0998500643
Correo electrónico	grupogalarzaconstructores@yahoo.es

2.- ANTECEDENTES

El día jueves 23 de enero del 2020, a las 14h30, se llevó a cabo la Inspección Técnica del inmueble materia de la presente pericia, en esta diligencia se realizó el levantamiento de la información técnica que describirá el contenido del presente informe.

2.1.- Consideraciones técnicas y metodología a aplicarse

2.1.1- Ubicación

2.1.2.- Singularización del bien inmueble

2.1.3.- Características generales del bien inmueble

2.1.4.- Levantamiento fotográfico

2.1.6.- Servicios básicos del bien inmueble

2.1.7.- Calculo del Avalúo requerido, por el Método de Reposición - Mercado.

2.2.- Conclusiones

2.3.- Inclusión de documentos de respaldo y anexos

2.4.- Declaración juramentada

2.5- Firma y rúbrica de responsabilidad

3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE

Para la elaboración del Informe Pericial se empleó el Método de Observación y Análisis, a través de estas dos técnicas se puede identificar el objeto de la investigación, así como también determinar de forma específica la singularización y características del mismo, para el cálculo del avalúo requerido del bien inmueble embargado se aplica el Método de Reposición - Mercado, por ser el más idóneo por la naturaleza del peritaje.

3.1.- METODO DE REPOSICIÓN - MERCADO

Para la obtención del costo por unidad de terreno (metros cuadrados) y costo por unidad de construcción (metros cuadrados), se ha tomado en consideración los siguientes aspectos: costo de reposición o valor que tendría un inmueble de similares características, valores obtenidos en sitio resultado del valor por metro cuadrado investigado en sitio, con factores de incidencia que influyen en el cálculo del avalúo del bien como: La fuente de información, el tamaño del terreno, la ubicación, accesibilidad, vialidad, los servicios de infraestructura, además se considera las características físicas del inmueble y la potencialidad del mismo, la tipología constructiva, edad de la misma, funcionalidad, así también la incidencia de la relación con el entorno urbano tanto tipológico como morfológico y la incidencia de las leyes de mercado, obteniendo de esta manera el valor homogenizado por metro cuadrado del lote de terreno y construcción.

3.2.- UBICACIÓN

El inmueble materia de la presente diligencia se emplaza en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, barrio S. Francisco Sur, calle Ocarigua S/N, lote No. 210 y calle 8 de febrero.





3.3.- SINGULARIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

3.3.1.- SUPERFICIE DEL LOTE DE TERRENO

a.- (SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN Y VERIFICACIÓN IN SITU). – CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS **(180.00 M2)**

3.3.2.- CUADRO DEL LINDEROS (SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN Y VERIFICACIÓN INSITU). -

item	Orientación	Descripción
1	NORTE	Con lote No. 211 de Aída Baño
2	SUR	Con lote No. 209 de Oswaldo Arias
3	ESTE	Con pasaje pública Ocarigua
4	OESTE	Con lote No. 182

3.4.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

a.- El bien inmueble se constituye de un lote de terreno y dos solo en planta baja rústicas

b.- El lote de terreno es de forma irregular - trapezoidal

c.- El lote de terreno tiene una topografía regular, relativamente plano.

d.- El lote de terreno se encuentra delimitado de la siguiente manera:

d.1.- Al Norte. – Con cerramiento de obra dura y en parte con paredes propias de la construcción rústica

d.2.- Al Sur. - Con cerramiento de obra dura y en parte con paredes propias de la construcción rústica;

d.3.- Al Este. – Con cerramiento de obra dura del lote y portón planchas de zinc;

d.4.- Al Oeste. – Con paredes propias de la construcción rústica.

e.- Existe en la parte frontal de desarrollan actividades de mecánica automotriz artesanal

f.- Existe una construcción rústica implantada en la parte posterior del lote de terreno, construida con mampostería de bloque, cubierta de planchas de zinc, y hacia el costado Norte existe otra construcción rústica de las mismas características que la anterior.

3.5.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES (TRES PLANTAS)

USO	:	Vivienda – taller mecánico		
ESTRUCTURA	:	Portante de bloque		
MAMPOSTERÌA	:	Bloque		
PAREDES	:	Enlucidas y pintadas en parte		
TUMBADOS	:	No		
CUBIERTA	:	Planchas de zinc		
PUERTAS	:	Madera		
VENTANAS	:	Hierro y vidrio claro		
PISOS	:	Encementados		
EDAD	:	Construcción posterior	:	aproximadamente 28 años (construcción por etapas)
		Construcción lateral	:	aproximadamente 20 años
AREA	:	Construcción rústica posterior	=	60.23 m2
		Construcción lateral	=	22.35 m2
		Total	=	82.58 m2

3.6.- LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO

3.6.1.- LEVANTAMIENTO (SOLO PLANTA BAJA)









3.7.- SERVICIOS BÁSICOS DEL INMUEBLE

El sector en el cual se ubica el bien inmueble cuenta con todos los servicios de infraestructura urbana, así como también el bien inmueble cuenta con todas las acometidas domiciliarias necesarias.

4.- AVALÚO – METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

4.1.- DATOS OBTENIDOS DE MERCADO INSITU PARA EL CALCULO DEL AVALÚO:

4.1.1.- VENDO PROPIEDAD, LOTE DE TERRENO 200 METROS CUADRADOS SECTOR MARTHA BUCARAM, 23000 USD, CONTACTO JOHN VILLACIS

4.1.2.- VENDO TERRENO DE 277 METROS SUR DE QUITO, SECTOR MARTHA BUCARAM, 33000 USD, CONTACTO FERNANDO D.

4.1.3.- VENTA LOTE DE 200 METROS, EN 43000 USD, SECTOR SUR – MARTHA BUCARAM, CONTACTO HECTOR

4.2.- CUADRO DEL CÁLCULO DEL AVALÚO REQUERIDO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO X M2	SUBTOTAL
LOTE DE TERRENO	M2	180.00	140.00	25200.00
CONSTRUCCION POSTERIOR	M2	60.23	107.10	6450.63
CONSTRUCCIÓN LATERAL	M2	22.35	125.46	2804.03
CERRAMIENTO	ML	8.76	95.00	832.20
			TOTAL	35286.86

4.3.- VALOR ECONÓMICO EN DOLARES NORTEAMERICANOS DEL BIEN INMUEBLE

SON: TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 86/100 DOLARES NORTEAMERICANOS. S.E.U.O.

5.- CONCLUSIONES

Su Señoría. -

Una vez que se han tomado en cuenta todas las consideraciones técnicas, presento al detalle todos los requerimientos del contenido en el cuerpo del presente Informe Pericial referente al inmueble inspeccionado. - ubicación; singularización del inmueble; características y estado actual del inmueble; servicios básicos del inmueble; memoria gráfica y el avalúo requerido, se CONCLUYE que:

5.1.- El inmueble materia de la presente diligencia se ubica en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, barrio S. Francisco Sur, calle Ocarigua S/N, lote No. 210 y calle 8 de febrero.

5.2.- La superficie (SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN Y VERIFICACIÓN IN SITU) del lote de terreno es:
QUICIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS **(180.00M2)**

5.3.- Los linderos del lote de terreno (SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN Y VERIFICACIÓN IN SITU) son:

item	Orientación	Descripción
1	NORTE	Con lote No. 211 de Aída Baño
2	SUR	Con lote No. 209 de Oswaldo Arias
3	ESTE	Con pasaje pública Ocarigua
4	OESTE	Con lote No. 182

CONSEJO DE LA JUDICATURA

-143-
auto cuarenta y tres

-Existe un patio o acceso frontal el mismo que se lo ocupa como taller de mecánica automotriz artesanal;
. Existen dos construcciones rústicas, una implantada hacia la parte posterior levantada en mampostería de bloque y cubierta de chas de zinc, de superficie 60.23 m2 y otra construcción rústica en la parte lateral de similar característica tipológica a la anterior 22.35 m2.
. El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura urbana, y el bien inmueble cuenta con todas las acometidas iciliarias.
. El avalúo de bien inmueble es de: TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 86/100 DOLARES NORTEAMERICANOS U.O.

NCLUSION DE DOCUMENTOS DE RESPALDO Y ANEXOS
ncluye en el presente Informe Técnico la siguiente documentación.
. Copia simple el certificado de gravámenes del bien inmueble motivo de la presente pericia.

DECLARACIÓN JURAMENTADA
laro bajo juramento que el presente Informe Pericial es independiente y corresponde a la realidad de los hechos, así como la información anexa erdadera.

or (a) Juez(a), es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad en la presente diligencia de peritaje, salvo omisión involuntaria.
tificaciones que me correspondan recibir al correo electrónico: grupogalarzaconstructores@yahoo.es

FIRMA Y RÚBRICA DE RESPONSABILIDAD
a constancia de lo actuado firmo en unión de acto con el señor Depositario Judicial VICTOR M. PAUCAR M.

Q. HERNAN GALARZA CHACÓN
GISTRO 1833893
RITO

SR. VICTOR M. PAUCAR M.
DEPOSITARIA JUDICIAL

Victor Paucar M.
Depositario Judicial
Corte Provincial de
Justicia - Quito