JUICIO EJECUTIVO Nro. 11333 – 2023 – 03589

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL CANTÓN LOJA

INFORME PERICIAL

Arquitecta Karina Belén Tituana Tituana, Perita designada por su Autoridad para realizar el avaluó de un Bien Inmueble en **JUICIO EJECUTIVO Nro. 11333 – 2023 – 03589,** que sigue**: Sra. ROSA JUDITH CUMBICUS SARANGO,** en contra de **Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA,** en calidad de deudor principal, dentro del término de ley que se me ha concedido presento a su consideración el siguiente Informe.

1.- DATOS GENERALES DEL PROCESO

JUDICATURA	UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL CANTÓN LOJA
Nro. DE PROCESO	JUICIO EJECUTIVO Nro. 11333 - 2023- 03589
ACTOR	Sra. ROSA JUDITH CUMBICUS SARANGO
DEMANDADO	Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA
NOMBRES Y APELLIDOS DEL PERITO	KARINA BELÉN TITUANA TITUANA
PREFESIÓN	ARQUITECTURA - DISEÑO
Nro. CALIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN	12339525
FECHA DE TERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN	2 DE ABRIL DE 2025
DIRECCIÓN DE CONTACTO	Av. GOBERNACIÓN DE MAINAS Nro. 208-124 ENTRE Av. EDUARDO KIGMAN Y CALLE JORUPES
TELÉFONO FIJO DE CONTACTO	072 104 133
TELÉFONO CELULAR DE CONTACTO	098 158 6719
CORREO ELECTRÓNICO DE CONTACTO	karybtt93@gmail.com

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PERICIA:

Mediante notificación electrónica de la Función Judicial del cantón y provincia de Loja, de fecha 9 de abril de 2025 fui designada Perita para efectuar el AVALUO de un bien inmueble en ***Juicio Ejecutivo Nro. 11333-2023-03589*** de propiedad del: **Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA,** predio embargado es el Lote Urbano Nro. 41, Mz. "60" del Plano de Fraccionamiento y Catastro Municipal más una Construcción tipo Galpón de una Planta, ubicado en la calle Peatonal Sin Nombre y la Av. Eloy Alfaro, barrio Chile, parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja.

3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

El avalúo correspondiente a un Bien Inmueble compuesto de Lote Urbano Nro. 41, Mz. "60" del Plano de Fraccionamiento y Catastro Municipal, ubicado en la calle Peatonal Sin Nombre y la Av. Eloy Alfaro, barrio Chile, parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja, de propiedad de **Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA**, la obtención de los datos necesarios para realizar en avaluó se contó con el apoyo de flexómetro, cinta de 30 m, GPS Map 60 CSx Garmin y una cámara fotográfica, la inspección física se la realizo IN SITU, los datos que constan en este informe fueron sacados directamente desde donde se pudo tener acceso a la propiedad, el avalúo se lo realizo utilizando la siguiente metodología:

- Obtención de la documentación del bien inmueble.
- Toma de datos del bien inmueble, IN SITU
- Toma de datos de los linderos (COLINDANTES), dimensiones y área del terreno.
- Archivo fotográfico.
- Verificación de las características de terreno y de la construcción.

- Determinación del valor unitario del terreno aplicando el Método Comparativo.
- Análisis y valoración de construcciones existentes aplicando el Método del Costo con Tablas de Fitto y Corvini
- AVALUO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE.

DESARROLLO DE LA DILIGENCIA DE AVALUO DEL BIEN INMUEBLE:

LOTE URBANO Nro. 41, Mz. "60" DEL PLANO DE FRACCIONAMIENTO Y CATASTRO MUNICIPAL, UBICADO EN LA CALLE PEATONAL SIN NOMBRE Y LA Av. ELOY ALFARO, BARRIO CHILE, PARROQUIA CHILE, CANTÓN CALVAS, PROVINCIA DE LOJA, CANTÓN Y PROVINCIA DE LOJA DE PROPIEDAD DE Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA:

Ubicación del Bien Inmueble:

Provincia	:	Loja
Cantón	:	Calvas
Parroquia	:	Chile
Barrio	:	Chile
Sector	:	Chile
Calles	:	Pasaje Sin Nombre y Av. Eloy Alfaro
Sector	:	Urbano
Clave Catastral	:	11020201050600410000000 0
Coordenadas	:	Norte: 9521627,70; Este: 0659763,82

Se ha constatado la existencia física del bien inmueble que es el motivo de AVALÚO en ***Juicio Ejecutivo Nro. 11333-2023-03589***, valoraremos el Lote Urbano Nro. 41, Mz. "60" del Plano de Fraccionamiento y Catastro Municipal, ubicado en la calle Peatonal Sin Nombre y la Av. Eloy Alfaro, barrio Chile, parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja, de propiedad de Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA, se trata de un Lote de terreno de topografía de pendiente suave, con Construcción tipo Galpón de una Planta, comprado según Escritura Pública de fecha 22 de octubre de 2013, celebrada ante el Notario Público Segundo del cantón Calvas, Sr. Samuel Francisco Gonzaga Berru, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Calvas con el Nro. 379, Repertorio Nro. 1079 de fecha 24 de octubre de 2013, se comprobó los linderos IN SITU y son los mismos que constan en la escritura pública, de la siguiente manera:

LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO Nro. 41. Mz. "60".

Norte. -	Con predio Nro. 03 de propiedad de Sr. Leonel E. Soto,	L=11.50 m.
Sur. -	Con predio Nro. 04 de propiedad de Sr. Riddean Soto,	L= 10.27 m
Este. -	Con la calle Pasaje sin Nombre,	L= 7.76 m
Oeste. -	Con predio Nro. 06 de propiedad de Sr. Livio Jiménez,	L= 8.10 m
ÁREA TOTAL DE TERRENO		85.39 m2.

Se trata de valorar una propiedad ubicado en la calle Peatonal Sin Nombre y la Av. Eloy Alfaro, barrio Chile, parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja, propiedad de topografía de pendiente suave, con una construcción tipo mixta de una planta, es un galpón donde funciona en la actualidad la mecánica de los "Hermanos Soto-Cueva", es una construcción con una edad aproximada de unos 12 años, terreno cerrado los costados NORTE y SUR con columnas de hormigón armado propias y paredes ajenas, el costado ESTE que limita con la calle Peatonal sin Nombre está cerrado con estructura de hormigón Armado, mampostería de ladrillo y dos puertas enrollables metálicas, el costado OESTE cerramiento propio de ladrillo sobre estructura de hormigón armado.

La construcción existente es de columnas y cadenas de hormigón armado, sobre estas columnas esta la cercha y las correas que soportan la cubierta de Eternit y planchas traslucidas, el piso es una parte de contrapiso de cemento y la mayor parte es de tierra natural,

completamente cerrado, toda el área de terreno está construido, acá se tiene conectado medidor de luz, no tiene instalaciones de agua potable ni instalaciones sanitarias, la construcción está en regular estado de conservación.

En la ubicación de la propiedad se tienen todos los servicios básicos de la zona urbana de la ciudad de Cariamanga, calles adoquinadas, con aceras de adoquín decorativo, con bordillos, con el servicio de buses urbanos, acá existen los alcantarillados, agua potable, energía eléctrica, telefonía, Internet y Tv cable, propiedad ubicada aproximadamente a 100 m del Parque de la Madre de la ciudad de Cariamanga y cerca también a los estudios de Radio Ecuasur e iglesia El Cimborio.

ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS EDIFICACIONES

DETALLE CONSTRUCTIVO		
Item	***GALPÓN***	***OBSERVACIONES***
ESTRUCTURA	H° ARMADO Y ESTRUC. METÁLICA	GALPÓN CON PISO DE CEMENTO EN UNA PARTE
CIMIENTOS	MAMPOSTERIA PIEDRA	Y LA MAYOR PARTE CON PISO DE TIERRA
PAREDES	LADRILLO	
PISOS COCINA	CEMENTO Y TIERRA	
PIOS DORMITORIOS		
PISOS DE BAÑO		
ENLUCIDO PAREDES INTERIORES		
ENLUCIDO PAREDES EXTERIORES	MORTERO	
PUERTAS EXTERIORES	METALICAS ENROLLABLES	
PUERTAS INTERIORES		
VENTANAS	HIERRO SIN VIDRIO	
PROTECCIONES	HIERRO	
CIELO RASO (Tumbados)		
CUBIERTA	ETERNIT Y PLANCHAS TRASLUCIDAS	
PINTURA	LATEX	SOLO FACHADA
AGUA POTABLE		
ALCANTARILLADOS		
CERRAMIENTO	SI EXISTE	
VIAS ACCESO	ADOQUINADAS	
GAS CENTRALIZADO		
ACERAS	SI EXISTE	ADOQUIN DECORATIVO
BORDILLIOS	SI EXISTE	
ÁREA CONSTRUCCIÓN	**85,39 m2.**	

AVALUO:

Tomando en consideración lo dispuesto por usted, y de acuerdo a la ubicación del inmueble y al valor de los predios de estas características y los costos en la Ciudad de Cariamanga, se procedió a avaluar de la siguiente manera:

a.- DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO:

Para la determinación del valor unitario del terreno, según el Artículo 2 del Reglamento del Sistema Pericial Integral en lo referente a Avaluó de Bienes, se establece el valor por metro cuadrado de tres propiedades similares y la investigación de la página de Internet Marketplace Loja, el valor del lote de terreno se calcula empleando el método comparativo con los valores investigados de terrenos cercanos en condiciones homogéneas, de acuerdo a la extensión, ubicación, características de bienes, uso del suelo que para nuestro caso es residencial y comercial (Ver Cuadro de Cálculo del Valor del Terreno).

Nota. - Para el presente caso debo indicar Señor Juez que se investigó a personas cercanas al predio avaluado, esto en el barrio Chile y sus alrededores, parroquia Chile del cantón Calvas, el valor del metro cuadrado de terreno, considerando las mismas características del terreno en estudio, como es que está cercano al Cimborio (Iglesia) y parque de la Madre en la ciudad de Cariamanga, con todos los servicios básicos indispensables, pero las personas por temor o desconocimiento son reacias a prestar los documentos para justificar el valor de su tierra.

Muestras de Valor de Lotes Cercanos al Barrio Chile					
MUESTRA Nro.	***NOMBRE DEL PROPIETARIO***	***DIRECCIÓN***	***ÁREA TERRENO***	***VALOR M2. TERRENO***	***TELEFONO CONTACTO***
1	HOLGER CHAMBA ACARO	CALLE CRISTOBAL COLON Y ATAHUALPA	110.64	230.46	0994439883
2	JOSÉ CASTILLO JUMBO	PADRE ESTEBAN NARGANEZ Y CARRERA CHILE	92.50	235.64	0994458526
3	JUAN JARAMILLO ACARO	CALLE BOLIVIA Y CARRERA CHILE	95.55	232.91	0988768531

LOTE Nro. 41, Mz. "60" DEL PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEL CATASTRO MUNICIPAL
DIRECCION: CALLE PASAJE PEATONAL SIN NOMBRE y Av. ELOY ALFARO, BARRIO CHILE, CANTÓN CALVAS
PROPIEDAD DE Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA

CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE TIPO

SIGNOS EXTERNOS	Puntuación sobre 10	Peso %	PROPIEDADES EN COMERCIALIZACIÓN #10 No.1	No.2	No.3	Lote tipo a Avaluar	PESO x CALIFICACIÓN No.1	No.2	No.3	Lote tipo a Avaluar
Entorno										
Categoria socio-económica del sector	9	7,03	9	9	10	9	0,633	0,633	0,703	0,633
Servicios básicos	10	7,81	9	9,5	9	9	0,703	0,742	0,703	0,703
Vías de acceso	10	7,81	9	9	10	10	0,703	0,703	0,781	0,781
Agua para riego	0	0,00	0	0	0	0	0,000	0,000	0,000	0,000
Paisajismo	9	7,03	9	8	9	10	0,633	0,563	0,633	0,703
Características del lote										
Frente	9	7,03	10	9	9	9	0,703	0,633	0,633	0,633
Fondo	9	7,03	10	9,5	9	9,5	0,703	0,668	0,633	0,668
Forma	9	7,03	10	9	9	9	0,703	0,633	0,633	0,633
Topografía	9	7,03	9	8	9	9	0,633	0,563	0,633	0,633
Ubicación	9	7,03	9	9	8	9	0,633	0,633	0,563	0,633
Distancia y comunicaciones										
Distancia a centros de salud	9	7,03	10	10	10	9,5	0,703	0,703	0,703	0,668
Distancia a centros religiosos	9	7,03	9	10	9	9	0,633	0,703	0,633	0,633
Distancia a centros educativos	9	7,03	9,5	9	9	9	0,668	0,633	0,633	0,633
Distancia a retenes policiales	9	7,03	9	9	9	9	0,633	0,633	0,633	0,633
Distancia a líneas de buses	9	7,03	9	9	9	9	0,633	0,633	0,633	0,633
Puntaje total	128	100,00					9,316	9,074	9,148	9,219
Precio / m2 de cada lote cotizado			230,46	235,64	232,91		**228,04**	**239,39**	**234,7**	**234,05**
ÁREA TERRENO (m2)	**85,39**				**Precio / m2 adoptado :**					**234,05**
AVALUO LOTE US$	**19.985,18**				**Precio / m2 adoptado :**					**234,05**

b.- DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN USADA:

CALCULO DE AVALUO DE CONSTRUCCIÓN USADA (Galpón)

EDAD	12 AÑOS	12	
ESTADO	REGULAR (Tabla Heidecke)= 3	3	
VIDA TÉCNICA	60 AÑOS	60	
VALOR RESIDUAL	10 AÑOS	0.10	
VALOR ANUEVO	160 USD.	160	TABLA DE FITTO Y CORVINI
DEPRECIACIÓN	METODO DE FITTO Y CORVINI	0.1912	19.12 0.1912

Vd = Vn [R + (1-R)(1-D)]
Vd = 160 [0.10 + (1 – 0.10) (1 – 0.1912)]
Vd = 132.47 USD.

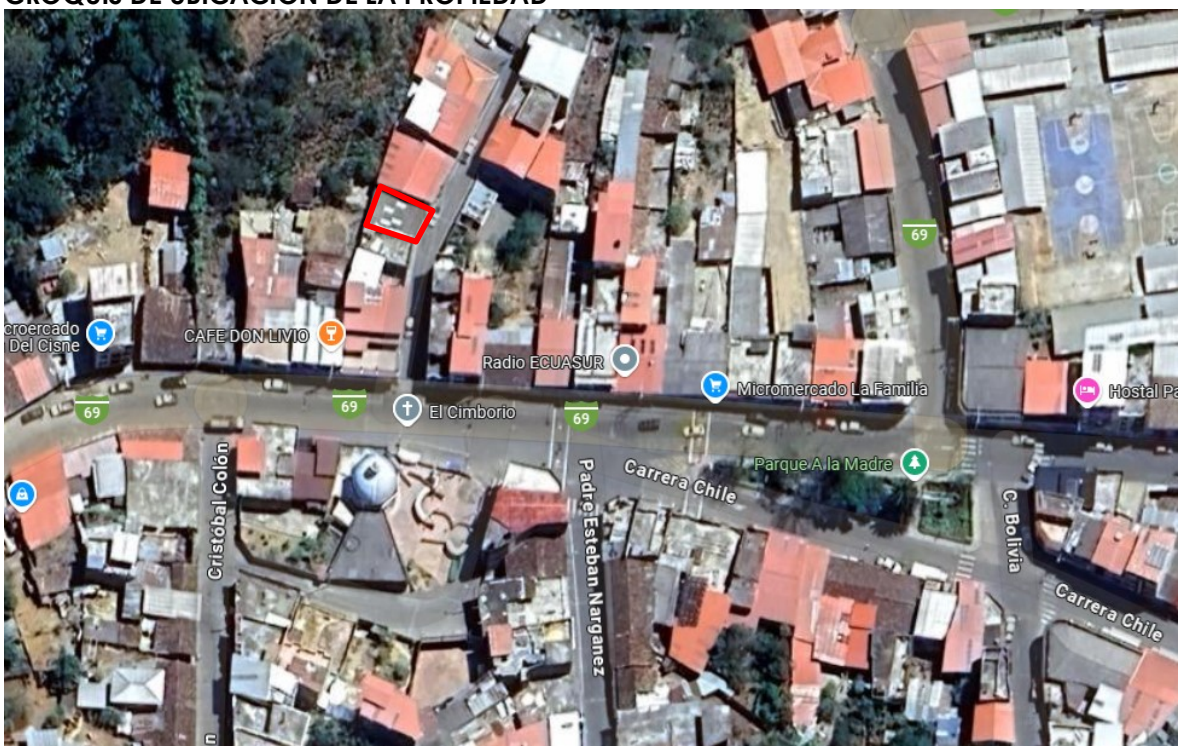
R=Edad Casa/Vida Útil
R= 12/60= 0.200 = 20.00 %

AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	m2	85,39	234,05	19.985,18
GALPÓN PARA MECÁNICA	m2	85,39	132,47	11.311,37
TOTAL, AVALUO				**31.296,55**

SON TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS, CON 55/100 DOLARES AMERICANOS

CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD



4.- CONCLUSIONES

- La propiedad avaluada es el de Lote Urbano Nro. 41, Mz. "60" del Plano de Fraccionamiento y Catastro Municipal, ubicado en la calle Peatonal Sin Nombre y la Av. Eloy Alfaro, barrio Chile, parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja, de propiedad de Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA, Construcción tipo Galpón de una Planta, acá funciona la mecánica de los Hermanos Soto - Cueva.

- Se observa que la construcción se la realizado con estructura de hormigón armado, sobre esta estructura se ha colocado la cerchas metálica y correas para poner la cubierta de Eternit y planchas traslucidas, está cerrado con paredes de ladrillo y con puertas enrollables metálicas, con pisos de tierra y una pequeña parte piso de cemento, construcciones en regular estado de conservación.

- El valor correspondiente a avaluó de la propiedad del Sr. LUIS CLEMENTE SOTO CUEVA es de: TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS, CON 55/100 DOLARES AMERICANOS (31.296.55 USD).

- Para el presente avaluó se pudo ingresar hacia interior de la propiedad, con la ayuda de la Depositaria Judicial Ocasional, con ella se realizó un análisis de la zona donde se ubica la propiedad, propiedad ubicada aproximadamente a 100 m del Parque de la Madre de la ciudad de Cariamanga y cerca también a los estudios de Radio Ecuasur.

- El sector donde se ubica la propiedad es una zona urbana, residencial y comercial de la parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja, cerca de la Iglesia El Cimborio que se ubica por este sector del cantón Calvas.
- Donde se ubica esta propiedad existen todos los servicios básicos indispensables de la zona urbana de la parroquia Chile, cantón Calvas, provincia de Loja.
- Los documentos que sirvieron de base para la elaboración del presente informe están en el proceso en las fojas correspondientes.
- Para el cálculo del valor del terreno, así como la valoración de construcciones nos apoyamos en el libro de AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS, Oscar A. Borrero Ochoa.

5.- DECLARACION JURAMENTADA

Declara bajo juramento que el presente informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, por lo tanto, la información proporcionada es verdadera, y estoy dispuesta a cualquier explicación o ampliación adicional

Loja, 16 de abril de 2025

6.- FIRMA Y RÚBRICA

Arq. Karina Belén Tituana Tituana
PERITA JUDICIAL DE LA H. CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LOJA
CI: 110436667-7
Nro. Acreditación: 12339525

Abg. Stheffy Alexandra Carrión Cueva
CI: 110394414-4
DEPOSITARIA JUDICIAL OCASIONAL

Adjunto Anexo Fotográfico del Predio