

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON LATACUNGA

1.- DATOS GENERALES

Arq. FAUSTO R. ZAMBRANO M. en mi condición de Perito, designado por Sorteo, para la medición de UN lote de terreno, con fecha de Posesión Noviembre 18 del 2.019, Materia: **CIVIL**; Tipo de Proceso: **EJECUTIVO**; Acción /Delito: **COBRO DE PAGARE A LA ORDEN**, CAUSA N°. **05333 - 2018 - 01721**, seguido por El Actor: **ABOGADA VERONICA DEL CARMEN GUERRA VEGA**, en su Condición de Procuradora Judicial del **INGENIERO ALFREDO RAFAEL JACOME TAPIA** Gerente de la **Cooperativa de Ahorro y Crédito "ANDINA Ltda."**, en contra de los Demandados: **DORIS NATALY PUCO CAIZALITIN**, **CESAR EMILIO PUCO TOAPANTA**, **MARIA CAIZALITIN** y **BYRON LEON VIRACOCCHA LLANO**, hallándome legalmente posesionado, presento a su consideración el Siguiente Informe :

2.- LOCALIZACION DEL INMUEBLE-SEGUNDO LOTE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE : Camino Principal al Barrio Culiche Salas		INTERSECCION:	LOTE N°. S/n MANZANA:
BARRIO: Culiche Salas	CLAVE CATASTRAL: 0501590080378		CORDENADAS UTM / DATUM WGS 84 N. 9.920.604 / E. 0765.587
PARROQUIA: Pastocalle	BARRIO: Culiche Salas	CANTON : Latacunga	PROVINCIA: COTOPAXI SECTOR Rural

3.- DATOS DE ESCRITURA.

TIPO DE ESCRITURA OTORGADO POR: Cesar Emilio Pucó Toapanta y Otras A FAVOR DE : Cooperativa de Ahorro y Crédito "ANDINA Ltda."		HIPOTECA AABIERTA y PROHIBICION DE ENAJENAR	
FECHA DE ESCRITURA 15 de Noviembre del 2.017	NOTARIA QUINTO	CANTON Latacunga	FECHA INSCRIP. REG. PROPIEDAD 27 de Diciembre del 2.017
REGISTRA GRAVAMEN SI X NO	A FAVOR DE : Cooperativa de Ahorro y Crédito "ANDINA Ltda."		TIPO DE INMUEBLE: Terreno

IMAGEN GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD

Según medición actual

LINDERO	Norte	Camino Publico de 4,00mts. De ancho	en	43,00	ml.
	Sur	Propiedad de Aníbal Morales	en	44,00	ml.
	Este	Propiedad de Zoila Caiza	en	25,60	ml.
	Oeste	Propiedad de Cesar Caiza	en	25,60	ml.

4.- SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO.-

El predio se halla localizado en, la Zona Rural Agrícola, ubicado al Norte de la Parroquia de Pastocalle, su acceso se lo realiza por el lindero Norte, que da al Camino Principal, en su entorno existen viviendas de Una planta, para un estrato socio económico bajo, Solo posee el servicio de Educación del Sector

INFRAESTRUCTURA

Agua Riego	X	Red general	X	Pavimentación		Empedrado	
Alcantarillado		Red general		Aceras		Asfalto	
Agua entubada		Red general		Bordillos		Lastrado	
Electricidad		Red general		Tras. Publico	X	Tierra	X
Telefonía		Red general		Recol. Basura		Adoquín hormigón	

CLASIFICACION DE LA ZONA

Urbana	X	Rural
Residencial		Central
Comercial	X	No Central
Industrial		
X	Agrícola	

ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Alto		Medio Bajo
Medio Alto		Bajo
Medio	X	Popular

NIVEL DE CONSOLIDACION RURAL

Alta		Media		Baja	X
------	--	-------	--	------	---

EQUIPAMIENTO RURAL

El predio se encuentra en la zona Rural, No cuenta con los servicios básicos de infraestructura y equipamiento.

RIESGOS NATURALES y AFECTACIONES

El predio tiene riesgo natural aparente y afectación por la ampliación de las Vías.

CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS.-

ESTADO DEL TERRENO		SITUACIÓN		TOPOGRAFIA		SENTIDO PENDIENTE RESPECTO CALLE		FORMA	
Vacío		Esquinero		Plana		Ascendente		Regular	
Construido		Medianero	X	Pendiente		Descendente	X	Irregular	X
En construcción		Interior	X	Mediana Pendiente	X	Doble pendiente		Trapezoidal	
Cultivado	X	Intermedio		Muy pendiente					

5.- IMAGEN GENERAL DEL INMUEBLE.-



VISTA DEL CAMINO PUBLICO DE INGRESO A LA PROPIEDAD



VISTA LINDERO SUR DE LA PROPIEDAD



arquitecto

FAUSTO R. ZAMBRANO M.

DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN
ASESORIA - FISCALIZACIÓN
DECLARACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD





arquitecto

FAUSTO R. ZAMBRANO M.

DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN
ASESORIA - FISCALIZACIÓN
DECLARACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL



VISTA DEL CAMINO PUBLICO DE 4,00MTS. DE ANCHO DE INGRESO A LA PROPIEDAD



VISTA DEL CAMINO PUBLICO DE 4,00MTS. DE ANCHO DE INGRESO A LA PROPIEDAD



VISTA DEL CAMINO PUBLICO PRINCIPAL y SU ENTORNO



VISTA DEL CAMINO PUBLICO PRINCIPAL y SU ENTORNO

6.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE.-

En el Predio No existe Ninguna Construcción, al momento de la inspección se hallaba Sembrada de Alfalfa

7.- AVALÚO DEL TERRENO.-

Para la valoración del terreno se ha utilizado el método comparativo o de mercado, que para el presente estudio se ha realizado una investigación, sobre el precio del metro cuadrado del terreno y de inmuebles ubicados en el sector, que se dedican a esta misma actividad, para poder comparar sus características y ubicación con el bien avaluado.

VALORES DE MERCADO QUE EXISTEN EN EL SECTOR.

PROPIETARIO	TIPO	AREA TERRENO	VALOR \$. CM2
Referencia 1.- Informante: MIRIAM AZUCENA TOAPANTA LEMA Barrio Culiche Salas; Parroquia Pastocalle Forma Rectangular - Plano	Terreno	1.249,00 m2	\$ 12,01
	\$.	15.000,00	
Referencia 2.- Informante: TOAQUIZA CAIZA HUGO RAMIRO Barrio Culiche Salas; Parroquia Pastocalle Forma Irregular- Plano	Terreno	882,00 m2	\$ 9,07
	\$.	8.000,00	
Referencia 3.- Informante: NANCY PATRICIA TOAQUIZA PUCO Barrio Culiche Miño; Parroquia Pastocalle Forma Regular- Inclinado	Terreno	1.375,00 m2	\$ 7,27
	\$.	10.000,00	



arquitecto

FAUSTO R. ZAMBRANO M.

DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN
ASESORIA - FISCALIZACIÓN
DECLARACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO

HOGENIZACION DE FACTORES

CONCEPTO	PESO / 10	PESO %	PUNTUACION LOTES				SUBTOTALES			
			Calificación sobre 10				Peso x calificación			
Entorno urbanístico			Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Avaluar	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Avaluar
Categoría socio-económica del sector	6	0,04	8	8	8	8	0,35	0,35	0,35	0,35
Polución ambiental *	6	0,04	9	8	8	8	0,26	0,22	0,26	0,35
Polución acústica *	6	0,04	6	6	6	6	0,26	0,22	0,26	0,26
Anchura de calles	5	0,04	9	9	9	8	0,25	0,36	0,25	0,29
Circulación vehicular	8	0,06	9	9	9	9	0,46	0,58	0,46	0,52
Circulación peatonal	8	0,06	8	8	8	8	0,46	0,52	0,46	0,46
Servicios de infraestructura	6	0,04	8	8	8	8	0,43	0,43	0,43	0,35
Seguridad	6	0,04	7	7	7	7	0,35	0,35	0,35	0,30
Características de los Lotes										
Frente	10	0,07	8	8	7	7	0,58	0,72	0,50	0,50
Fondo*	10	0,07	9	9	9	8	0,65	0,65	0,65	0,58
Forma	10	0,07	8	8	8	8	0,65	0,65	0,65	0,58
Topografía	8	0,06	9	9	9	9	0,52	0,52	0,52	0,52
Ubicación	8	0,06	9	9	9	8	0,52	0,58	0,52	0,46
Distancias y comunicaciones										
Distancias a Instituciones Financieras	4	0,03	6	6	6	6	0,20	0,20	0,20	0,17
Distancias a centros de salud	8	0,06	7	7	7	7	0,40	0,46	0,52	0,40
Distancias a centros religiosos	4	0,03	7	7	7	7	0,23	0,23	0,23	0,20
Distancias a unidades educativas	6	0,04	9	9	9	9	0,35	0,35	0,35	0,39
Distancias a retenes policiales	8	0,06	6	6	6	6	0,35	0,35	0,35	0,35
Distancias a mercados, C. C. y abastos	6	0,04	6	6	6	8	0,35	0,35	0,35	0,35
Distancias a líneas de transporte	6	0,04	6	6	6	8	0,39	0,43	0,39	0,35
RESULTADOS FINALES	139	100%					7,98	8,47	8,02	7,70
PRECIO / m2 DE CADA LOTE			12,01	9,07	7,27		11,59	8,24	6,98	8,94

FACTOR DE COMERCIALIZACION

ENTORNO MACRO		SITUACION DEL INMUEBLE	
Situación económica del país	0,98	Oferta y demanda del inmueble	0,96
Situación económica del sector	0,98	Ubicación en altura	0,98
Proceso de consolidación	0,98	Diseño arquitectónico	1,00
SITUACION DEL ENTORNO		Iluminación natural	1,00
		Aprovechamiento de los espacios	1,00
	1,00	Acabados	1,00
	1,00	Calidad de los materiales	1,00
	0,96	Bueno - mal gusto	1,00
	0,96	Sistemas de seguridad	1,00
	0,96	Servicios complementarios	1,00
	0,96	Falta de parqueaderos	1,00
	0,98		
	0,96		
Calidad del suelo	1,00		
Clima	1,00		
Obsolescencia Física	0,96		
Obsolescencia económica	0,96		
Demanda por la zona	0,96		
Calidad de Servicios públicos	0,96		
Estrato social	0,98		
Centros comerciales cercanos	0,96		
Servicios complementarios	0,96		
Posibilidades de estacionamiento	1,00		
Polución ambiental y acústica	1,00	Total	0,68



arquitecto

FAUSTO R. ZAMBRANO M.

DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN
ASESORIA - FISCALIZACIÓN
DECLARACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

8.- RESUMEN VALUATORIO.-

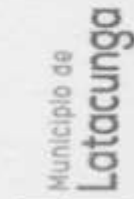
AREA UTILIZADA PARA EL CALCULO	1.110,68
PRECIO POR M2	8,94
VALOR TOTAL:	9.929,48
FACTOR DE COMERCIALIZACION:	0,68
VALOR COMERCIAL:	6.752,04

SON: SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA y DOS DOLARES CON 04 / 100 Centavos

ARQ. FAUSTO R. ZAMBRANO M
REGISTRO : 633549
fzambranom@hotmail.es

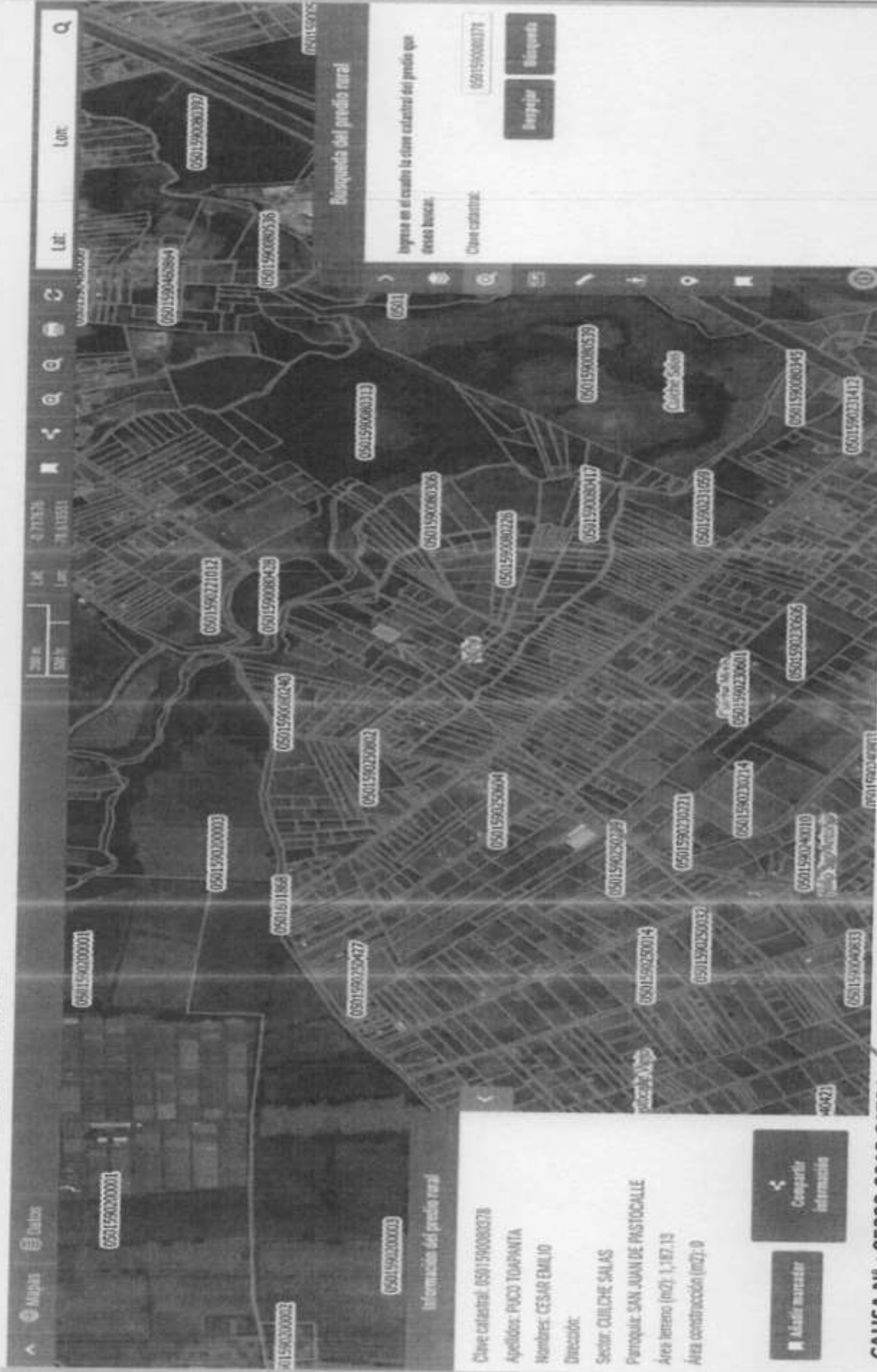
ABG. ROLANDO AGUILERA FABARA
Depositario Judicial del Cantón Latacunga





Actualizado el 06/NOV/2019

Consulta tu deuda



CAUSA N°.: 05333-2018-01721