

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO.

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA
No. de Proceso	06335 – 2023-04479
Nombre y Apellido del Perito	Nelson Patricio Mancheno Patiño
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniería Civil / Avalúo de Bienes Inmuebles
No. de Calificación	733045
Fecha de caducidad de la acreditación	06 de noviembre de 2026
Dirección de Contacto	España 2313 y 1ra Constituyente
Teléfono celular de contacto	0939759001
Correo electrónico de contacto	patriciomancheno1@hotmail.es

2. ANTECEDENTES.

El lunes 09 de septiembre de 2024 a las 15h10, se realiza el embargo del bien inmueble de propiedad del Sr. Paca Cayambe Segundo Juan y la Sra. Yupanqui Yumancela María Mercedes, de la superficie de 1130.00 m2, localizado en el Sector Illapa, en el cantón Chambo, provincia Chimborazo.

Previo a sorteo de ley se designa al Ing. Nelson Patricio Mancheno Patiño, en calidad de perito evaluador, con código 733045, quien tomará posesión de su cargo hasta el 26 de febrero de 2025, en horas laborables, concediéndole el término de 10 días a fin de que presente su respectivo informe.

El día miércoles 26 de febrero de 2025, a las 09h25, ante el Dr. Francis Eduardo Buñay Yuquilema, en calidad de JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA, e infrascrita secretaria, comparece Mancheno Patiño Nelson Patricio, a fin de posesionarse al cargo de perito para la experticia de Avalúo de Bienes Inmuebles, dispuesta en providencia que antecede, al efecto juramentado que ha sido en legal y debida forma, advertido de las penas del perjurio y de las responsabilidades del perito constantes en la Ley y en el Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial (Resolución No. 040-2014 del Pleno del Consejo de la Judicatura), promete desempeñarse legal y fielmente.

El miércoles 05 de marzo de 2025 a las 09h30, nos trasladamos la comitiva judicial conformada por el perito Patricio Mancheno y la parte demandante de la causa (representantes de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa de Cotopaxi Ltda.) al bien inmueble de propiedad del Sr. Paca Cayambe Segundo Juan y la Sra. Yupanqui Yumancela María Mercedes, de la superficie de 1130.00 m2, localizado en el Sector Illapa, en el cantón Chambo, provincia Chimborazo. En el sitio se procedió con la toma de datos e información para la realización del presente informe, concluyendo la inspección a las 10h30 aproximadamente.

3. METODOLOGÍA A APLICARSE.

AVALÚO Y DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES MÉTODO FF (FRANCISCO FERNÁNDEZ)

La depreciación del método FF para aplicarse en una construcción, debe realizarse mediante la depreciación óptima según la vida útil, tipo de construcción, nivel de acabados, edad de la edificación, y el tipo de mantenimiento, obteniendo el factor de depreciación. (Francisco Fernández).

$$Dep. Opt. = \frac{\left\{ \frac{\left(\frac{(A * M + B * N + C * \tilde{N}) + A * (1 + F)}{2 + F} \right) + B * F}{1 + F} \right\} + C * F}{1 + F}$$

Dónde:

Dep. Opt= Depreciación Óptima

A = depreciación de la Obra Muerta

B = depreciación de los acabados

C = depreciación de las instalaciones

F = factor de estado de conservación

M = % de incidencia de la obra muerta

N = % de incidencia de los acabados

$\tilde{N}$ = % de incidencia de las instalaciones

Vida útil: Dato de acuerdo al tipo de sistema constructivo utilizado.

Tipo de acabados: Factor reductor en relación al tipo de acabados basándose al nivel económico presentado en la inspección.

Edad de la edificación: Factor reductor de acuerdo a la información emitida por el propietario o la inspección realizada al inmueble, revisando los materiales utilizados, el tiempo que ha transcurrido desde la construcción hasta la actualidad.

Tipo de mantenimiento: Con base a la edad de la edificación. En este sentido, toma en cuenta el estado de conservación de los mismos.

AVALUO POR EL MÉTODO COMPARATIVO EN LA VALORACIÓN DE LOTES.

Consiste en comparar el lote a tasar y un lote tipo. Donde el lote tipo es un lote típico o modal es decir el que más se repite en la zona. Para el modelo en vez de lote tipo se utilizó lotes referencias. Donde el lote referencia es un lote el cual se sabe su valor, para mediante técnicas comparativas determinar el valor del lote a valorar. Para fines de comparación de las características del lote se utilizó los siguientes factores de corrección: factores geométricos, factores topográficos y de accesibilidad a servicios.

FACTOR DE FRENTE: Por lo general un lote con un gran frente tiene más valor que un lote con un frente pequeño. IBAPE presenta una fórmula para determinar la influencia del frente.

$pf = (f/f')^{0.25}$ b) Variables

f = frente del lote a valorar f' = frente del lote referencia.

0.25 = exponente de acuerdo a criterio de IBAPE

pf =factor frente.

FACTOR DE PROFUNDIDAD: En teoría se indica que los metros más valiosos son los que están cerca de la calle y van perdiendo su valor a medida que se van alejando de la misma. Bajo este criterio se han creado varios métodos como el de Hoffman, Harper, criterio 1/3 – 2/3 y el IBAPE.

En el modelo se aplicó el criterio Harper quien considera que la primera cuarta parte tendrá la mitad del valor y las otras tres cuartas partes tendrían la otra mitad. Para su mejor uso Harper pone a disposición la siguiente fórmula:

Factor profundidad= (profundidad referencia /profundidad a valorar) 0,5

Antes de aplicar el factor profundidad se debe tomar en cuenta la siguiente consideración. En caso de lotes irregulares se debe encontrar la profundidad ficticia y proceder como si el lote fuese regular.

Profundidad ficticia = área del lote / frente del lote

$pl = (l'/l) 0,5$ b) Variables.

l = profundidad lote a valorar, m.

l' = profundidad lote referencia, m 0,5= exponente según criterio Harper.

pl = factor profundidad.

FACTOR DE FORMA: Se usa el siguiente criterio:

cuadrada o rectangular = 1.0

trapezoidal = 0.98

irregular en sus 4 lados = 0.96

totalmente sin forma definida = 0.94

Fuente: (Palacios Oñate, 2014)

FACTOR TAMAÑO: Se usa el siguiente criterio:

si el lote en estudio es de 20 veces en adelante más grande que la referencia 0,7

si el lote en estudio es de 10 a 19 veces más grande que la referencia 0,8

si el lote en estudio es de 5 a 9 veces más grande que la referencia 0,9

si el lote en estudio es hasta 4 veces más grande o más pequeño 1

si el lote en estudio es de 5 a 9 veces más pequeño que la referencia 1,11

si el lote en estudio es de 10 a 19 veces más pequeño que la referencia 1,25

si el lote en estudio es de 20 veces en adelante más pequeño que la referencia 1,43

Fuente: (Borrero Ochoa, 2007)

FACTOR DE UBICACIÓN: Según la ubicación en la manzana el lote puede ser: Esquinero, cabecera de manzana, manzanero, interior, intermedio.

El mercado paga más por los lotes esquineros, manzaneros, cabeceros por tener varios frentes, la unión de estos frentes forma esquinas. Para valorar estos lotes se divide el área por el número de esquinas que forman sus frentes.

1 ESQUINA = 1,03

2 ESQUINAS = 1,05

3 ESQUINAS = 1.10

4 ESQUINAS O MAS = 1.15

Un lote medianero no tiene esquina, entonces para este tipo de lote el factor es 1.

Para un lote interior sin acceso se aplica un factor de 0,5 de demérito.

Fuente: (Estado de Puebla, 2008).

FACTOR CON RELACION AL NIVEL DE LA ACERA O VIA: Se refiere a si el terreno está sobre el nivel, igual o por debajo de la acera o vía. En cada uno de los casos seleccionar los factores de la siguiente tabla:

A nivel = 1

De 0,50m a 1,00m = 0,95

De 1,00m a 2,0m = 0,90

De 2,00m a 3,0m = 0,85

De 3,00m a 5,00m = 0.75
De 5,00m a 10,00 m = 0.60
De 10,00m a 20,00 m = 0.45
Fuente: (Loria González, 2007)

FACTOR DE PENDIENTE: Este factor se refiere a la pendiente del terreno con relación a la horizontal. Si la ciudad es plana es normal que un lote inclinado tenga un demérito por su topografía, pero si la ciudad es montañosa lo difícil será encontrar un lote plano, entonces el lote plano tendrá más valoración por su topografía.

Tabla Factor pendiente criterio:

0% a 10% = 1
10% a 20% = 0,9
20% a 30% = 0,8
30% a 40% = 0,7
40% a 50% = 0,6
50% o más = 0,5

Fuente: (Loria González, 2007).

FACTOR INFRAESTRUCTURA: Se refiere a los siguientes servicios públicos: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, transporte colectivo, recolección de basura, tipo de vías. Para la comparación seleccionar los factores de la siguiente tabla:

Energía eléctrica 1,01 a 0,99.

Agua potable 1,01 a 0,99.

Alcantarillado 1,01 a 0,99.

Teléfono 1,01 a 0,99.

Transporte colectivo 1,01 a 0,99.

Recolección de basura 1,01 a 0,99.

Tipo de vías Si son adoquinadas, asfaltadas, hormigonadas 1, si son empedradas en un buen estado 0,97, si son empedradas en mal estado, tierra o lastre 0,95.

Fuente (Palacios Oñate, 2014).

En los primeros 6 servicios de tenerlo el factor es 1,01 de no tenerlo es 0,99.

Para el cálculo se realiza una división del criterio del servicio público del inmueble a valorar para el criterio del servicio público del inmueble referencia y al final se obtiene el producto de los 7 factores resultantes.

$Ps = (s/s')$ para cada servicio público $Pi = Ps1 * Ps2 * Ps3 * Ps4 * Ps5 * Ps6 * Ps7$

MÉTODO TOPOGRÁFICO.

La finalidad de todo trabajo topográfico es la observación en campo de una serie de puntos que permitan posteriormente el uso de un software de diseño asistido por computadora (AUTOCAD), que sirve para dibujar, diseñar y modelar en 2D y 3D de forma precisa en donde se representa la información por medio de coordenadas, generalmente su uso es para:

- Hacer una representación gráfica de una zona.
- Conocer su geometría.
- Conocer su altimetría.
- Calcular una superficie, longitud, desnivel, etc.

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

A.- INFORMACION BASICA DEL TERRENO			
Nombre del predio:	ILLAPA		
Provincia:	CHIMBORAZO		
Canton:	CHAMBO		
Parroquia:	RURAL		
Barrio:	ILLAPA		
Tipo de zona:	Rural		
Dirección:	Camino público		
B.- LINDEROS SEGÚN GRAVAMEN			
Por la cabecera:	Gregorio Murillo		
Por el Pie:	Camino público		
Por el un Lado:	Olmedo Zambrano		
Por el otro lado:	Segundo Ramón Lliquín		
C.- AREA ESCRITURADA			
1130,00 m2	mil ciento treinta 00/100 metros cuadrados.		
D.- SITUACION TECNICA Y LEGAL			
D.1 LINDEROS VERIFICADOS EN EL TERRENO (nombres de colindantes según certificado de gravámenes)			
Norte:	Olmedo Zambrano con 54,68 m		
Sur:	Segundo Ramón Lliquín con 49,15 m		
Este:	Gregorio Murillo con 24,68 m		
Oeste:	Camino público con 20,00 m		
D.2 AREA VERIFICADA EN EL TERRENO			
1130,00 m2	mil ciento treinta 00/100 metros cuadrados.		
D.3 DOCUMENTOS HABILITANTES EN EL PROCESO			
Escrituras	si	Fecha de elaboración	04 de septiembre de 1996
Impuesto Predial	sin dato	Clave Catastral	sin dato
Certificado de Gravamen	si	Fecha de inscripción	13 de novimebre de 1996
Bien embargado o impedido	si	Fecha embargo	09 de septiembre de 2024
Dueño o Representante legal	Paca Cayambe Segundo Juan y Señora		CC:
Avalúo Municipal	sin dato	sin dato	
D.4 PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO			
Macrozona	no aplica	% COS Planta baja	no aplica
Zona de Planeamiento	no aplica	% COS Total	no aplica
Subsector	no aplica	Altura máxima (m)	no aplica
Lote mínimo (m2)	no aplica	Tipo de implantación General	no aplica
Frente mínimo (m)	no aplica	Retiro Frontal (m)	no aplica
Número de Pisos	no aplica	Retiro Lateral (m)	no aplica

E.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS DEL SECTOR			
Zona	Rural	Densidad poblacional	baja (10 hab/Ha)
Densidad habitacional	baja (2 viviendas/Ha)	Estrato socio económico	bajo
Tipo de vivienda predominante	Vivienda unifamiliar	Movimiento comercial	bajo
Tipo de vías	calle de tierra razanteada	Redes de energía eléctrica	por cableado aéreo
Redes de agua potable	por manguera	Redes de Alcantarillado	no
Servicio de fibra óptica	no	áreas verdes y recreacionales	no
Cobertura celular	si	servicio telefónico	no
Rutas de transporte público	lejano	Servicio recolección de basura	no
Centros Educativos	lejano	Centros de Salud	lejano
Tiendas y farmacias	lejano	Mercados	lejano
Agencias bancarias	lejano	Bares y restaurantes	lejano
Resguardo policial	lejano	Respuesta a emergencias	lejano
F.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS DEL INMUEBLE			
Agua Potable	no	Alcantarillado	no
Cerramiento	si	Construcciones	no
Estado Cerramiento	no aplica	Estado Construcciones	no aplica
Ocupación del suelo	0,00%	Forma del terreno	trapezoidal
Inclinación del terreno	5% aproximadamente	Tipo de suelo	suelo limoso
Acceso	Camino público	Ubicación o referencia	Terreno intermedio

5. CONCLUSIONES

AVALUO TERRENO					
METODO COMPARATIVO		VALOR = (AREA x VALOR BASE + OBRAS EXTRAS) x FACTORES			
DIRECTO					
AREA DEL LOTE (m2)	FRENTE (m)	FONDO PROM. (m)	VALOR BASE (USD/m2)	FACTOR FRENTE	FACTOR PROFUNDIDAD
1130,00	20,00	56,50	6,00	1,00	1,00
FACTOR FORMA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR NIVEL CON VIA	FACTOR PENDIENTE	FACTOR INFRAESTRUCTURA
1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00
OBRAS EXTRAS DESCRIPCION		VALOR (USD)	VALOR COMERCIAL DEL TERRENO (USD) VALOR = (AREA x VALOR BASE + OBRAS EXTRA) x FACTORES		
			6118,95		
AVALUO COMERCIAL TOTAL					
SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO 95/100 Dólares					6118,95

6. EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO

De acuerdo a los datos tomados en sitio, se determinó la existencia de un terreno rural, delimitado por un cerco, en cuyo interior no existen construcciones, ni sembríos.

De igual forma y de acuerdo al precio actual del mercado, se ha podido verificar por medio de la comparación de precios de lotes de terrenos de similares características que la media del precio de un terreno en la ubicación del bien embargado es de 6.00 dólares por metro cuadrado (60.000 usd. la hectárea), se debe aclarar que en áreas rurales las cotizaciones se las realiza por hectáreas, pero para nuestro caso se ha hecho una relación de correspondencia.

En relación al avalúo del terreno, se utiliza el método comparativo directo, donde el valor promedio del metro cuadrado es afectado o beneficiado de acuerdo a factores establecidos para el cálculo del costo. En este caso, se han aplicado las fórmulas y tablas preestablecidas, cuyo detalle está descrito en el capítulo 3 de este informe.

Para finalizar con lo solicitado después de respectivo estudio técnico, **EL VALOR COMERCIAL TOTAL DEL BIEN INMUEBLE TIENE UN COSTO DE 6118.95 DÓLARES.**

7. INFORMACIÓN ADICIONAL

UBICACIÓN DEL PREDIO:



CROQUIS:



REGISTRO FOTOGRAFICO:



8. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que el presente informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.

9. FIRMA Y RÚBRICA

Sr. Francisco Campos
DEPOSITARIO JUDICIAL

Ing. Patricio Mancheno
CC: 0603035098
PERITO CALIFICADO N.- 733045

Nota: Se anexa al presente informe

- Factura
- CD con datos



Patricio Mancheno
Ingeniero Civil

MANCHENO PATINO NELSON PATRICIO

Dirección Matriz: Barrio: LA ESTACION Calle: ESPAÑA Numero: 23-13 Interseccion: PRIMERA CONSTITUYENTE

Dirección Sucursal: Barrio: LA ESTACION Calle: ESPAÑA Numero: 23-13 Interseccion: PRIMERA CONSTITUYENTE

OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD NO

R.U.C.: 0603035098001

FACTURA

No. 001-100-00000044

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN

060320250106030350980012001100000000446088507914

FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN: 06/03/2025 20:06:37

AMBIENTE: PRODUCCIÓN

EMISIÓN: NORMAL

CLAVE DE ACCESO



060320250106030350980012001100000000446088507914

Razón Social / Nombres y Apellidos:		PACA YUPANGUI SEGUNDO JUAN	
Identificación	0605613603	Placa / Matrícula:	Guia
Fecha	06/03/2025		
Dirección:	Puuculpala vía a Balcashí		

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cantidad	Descripción	Detalle Adicional	Precio Unitario	Subsidio	Precio sin Subsidio	Descuento	Precio Total
00019		1.00	INFORME PERICIAL AVALUO CAUSA 06335-2023-04479		250.00	0.00	0.00	0.00	250.00
Información Adicional						SUBTOTAL 15%		250.00	
Email: asantilan@cacpeco.com						SUBTOTAL 0%		0.00	
Forma de pago						SUBTOTAL NO OBJETO DE IVA		0.00	
20 - OTROS CON UTILIZACION DEL SISTEMA FINANCIERO						SUBTOTAL EXENTO DE IVA		0.00	
						SUBTOTAL SIN IMPUESTOS		250.00	
						TOTAL DESCUENTO		0.00	
						ICE		0.00	
						IVA 15%		37.50	
						TOTAL DEVOLUCION IVA		0.00	
						IRBPNR		0.00	
						PROPINA		0.00	
						VALOR TOTAL		287.50	
						VALOR TOTAL SIN SUBSIDIO		0.00	
						AHORRO POR SUBSIDIO:		0.00	



Firmado electrónicamente por:
NELSON PATRICIO MANCHENO PATINO
Validar únicamente con FirmaEC