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

INFORME PERICIAL.

ANTECEDENTES.

De acuerdo al nombramiento de perito, por sorteo por parte del Consejo de la Judicatura, se nombra e indica que el Perito Ing. Francisco Herrera Herrera, con código de Perito N° 1833505 se posesione del caso el día 10 de abril del 2024 a las 8,30 horas.

Luego de la visita a la propiedad No nos permitieron el ingreso, Por dificultades para el ingreso a la propiedad NO se pudo realizar el informe pericial, en el tiempo establecido de 15 días.

Por lo que, siendo el 16 de agosto del 2025, se ordena el DESERRAJANMIENTO.
Y siendo las 10,00 horas del día 29 de agosto del 2025, nos encontramos en la propiedad, con la presencia del DEPOSITARIO JUDICIAL, el Dr. Luis Arias Velastegui, la Policía del Distrito y con la presencia de los abogados del actor, se procedió a la inspección técnica, con el ingreso a la propiedad.

CAUSA: 17325-2013-0991
ACCION: Contrato Mutuo Préstamo
ACTOR: DR. JORGE ENRIQUE SARMIENTO PILCO, Procurador Judicial del Ing. Mario Burbano de Lara, Gerente del Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha, DR. DIEGO FERNANDO LARREA ALARCON, en calidad de Procurador Judicial de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha.

DEMANDADOS: Rocha Rocha Blanca Amelia, Cahuasqui Roto Juan Carlos.

DATOS PERSONALES DEL PERITO

NOMBRES. Edwin Francisco Herrera Herrera
CEDULA DE CIUDADANÍA: 170384707-7
PROFESION: Ingeniero Civil.
COLEGIO DE INGENIEROS: 01-17- 2426
CODIGO DE PERITO Nº 1833505
ESPECIALIZACIÓN: Avalúo de bienes inmuebles.
FECHA DE CADUCIDAD: 21 de enero del 2027
DIRECCION OFICINA: Av. Amazonas N39-185 y Gaspar de Villarroel, Edificio Jiménez Of. 2-3 Parroquia de Iñaquito del D.M.Q.
TELEFONOS: Of. 2245-990 - Celular 0999494192
CORREO ELECTRONICO: hherrerafranciscoing@yahoo.com
FECHA: Septiembre del 2025

Ing. Francisco Herrera H.
DISEÑO • CÁLCULO • CONSTRUCCIÓN
AVALUOS • PERITAJES

UBICACIÓN.

La propiedad se encuentra en la calle Javier Espinoza s/n, Conjunto habitacional Valle Monte Real, casa N° 197 del sector de Pusuqui Chico bajo, de la Parroquia de Carcelén, perteneciente al Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

LINDEROS DE LA CASA N° 197

De acuerdo a la Declaratoria de Propiedad Horizontal y del Certificado del Registro de la Propiedad.

CONJUNTO VALLE MONTE REAL
CASA N° 197

PB. ALICUOTA PARCIAL: 0,0758 %
PA. ALICUOTA PARCIAL: 0,1863 %

ALICUOTA TOTAL: 0,4226 %

LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO HABITACIONAL

NORTE: Con propiedad del Sr. Arsenio Farinango
SUR: Con propiedad del Sr. Honorato Jiménez
ESTE: Con quebrada Tuncanzi
OESTE: Con calle Publica.

AREA: 27.500,00 m2

LINDEROS ESPECIFICOS DE LA CASA N° 197

NORTE: En 6,00 m con calle E
SUR: En 6,00 m con casa N° 169
ESTE: En 9,30 m con casa N° 198
OESTE: En 9,30 m con casa N° 196
ARRIBA: En 55,80 m2 con cielo
ABAJO: En 55,80 m2 con suelo

AREA: 99,80 m2

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

TERRENO

- Plano
- De forma rectangular
- La propiedad se encuentra en un conjunto habitacional, aprobado.
- La propiedad tiene Aprobado la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Ing. Francisco Herrera H.
DISEÑO • CÁLCULO • CONSTRUCCIÓN
AVALUOS • PERITAJES

- La propiedad tiene todos los servicios básicos de infraestructura como agua potable, alcantarillado, luz eléctrica.
- El Conjunto habitacional tiene ares comunales.
- Las vías internas del Conjunto son adoquinadas.

CASA DE VIVIENDA

Constituida de dos pisos:
Planta baja: Sala, comedor, cocina, baño
Segunda planta alta: Tres dormitorios, baño.
Terraza.

Construida de:

- Plintos, columnas, cadenas, gradas y losas de hormigón armado.
- Mampostería de bloque
- Enlucidos internos y externos.
- Ventanas de hierro vidrio y protecciones y en otras de aluminio y vidrio.
- Puertas de acceso de aluminio.
- Puertas internas de madera.
- Pisos en planta baja de cerámica, en planta alta con alfombra.
- Gradas de hormigón armado, con recubrimiento de alfombra.
- Closets en dormitorios de madera
- COCINA: Con recubrimiento de cerámica en pisos y paredes, mesón de hormigón con recubrimiento de formica posformada, fregadero de un pozo, muebles altos y bajos de madera.
- BAÑOS: Con recubrimiento de pisos y paredes de cerámica, pared en baño social solo enlucidos, sanitarios nacionales, cortina de aluminio y acrílico en ducha, puerta de madera.
- TERRAZA: De pisos de cemento.

ESTADO: REGULAR, con sulfuros en las paredes y alfombras de los pisos deterioradas.

AREA: 99,80 m2

DATOS TECNICOS DEL MUNICIPIO DE QUITO

INFORME DE REGULACION METROPOLITANA DE QUITO.

CEDULA CATASTRAL.

Nombre: Cahuasqui Roto Juan Carlos.
Numero de predio: 770542
ALICUOTA: 0,4226 %
Denominación: Casa 197.

Ing. Francisco Herrera H.
DISEÑO • CÁLCULO • CONSTRUCCIÓN
AVALUOS • PERITAJES

Año de construcción: 2006
Área de construcción cubierta: 99,80 m2
Ubicación: Calle Javier Espinoza, sector Pusuqui Chico bajo, Parroquia de Carcelén.

Avaluó del terreno: $ 16.388,98
avalúo de las construcciones: $ 34.766,50
avalúo de áreas comunales: $ 7.174,63

avalúo total de la propiedad: $ 58.332,15

FUNDAMENTACION DEL VALOR UNITARIO DE LA PROPIEDAD.

EL TERRENO:
Se ha valorado por el METODO RESIDUAL Y POTENCIAL DE DESARROLLO, tomando en cuenta la investigación de propiedades en el sector, que tengan las mismas características y de ello sacando el promedio; además comprobando mediante calculo por su forma, ubicación, topografía, servicios básicos y área del terreno, de ello sacamos un valor unitario, para luego compararlo con el promedio del método residual, y se toma el valor real de la propiedad.

LA CONSTRUCCION:
Se ha valorado por el METODO DE REPOSICION (también conocido como valor a nuevo) con los valores de la construcción tomados de los Análisis de Precios de la Cámara de la Construcción de Quito, tomando en cuenta los costos directos e indirectos de una construcción a nuevo, con las mismas características de acabados de la construcción y de ese valor se procede a realizar, la depreciación de acuerdo al tiempo de construido, el estado de mantenimiento, para luego sacar el costo real a la fecha de realizado el avalúo.

VALOR DE PROPIEDADES EN EL SECTOR

1.- Casa ubicada en Conjunto Los Olivos de Pusuqui
VALOR: $ 67.000,00
AREA: 133,00 m2
COSTO: $ 503,75 c/m2

2.- Casa ubicada en la Ciudadela Bicentenario
VALOR: $ 45.000,00
AREA: 91,00 m2
COSTO: $ 494,50 c/m2

3.- Casa ubicada en Pomasqui
VALOR: $ 47.000,00
AREA:100,00 m2
COSTO: $ 470,00 c/m2

Ing. Francisco Herrera H.
DISEÑO • CÁLCULO • CONSTRUCCIÓN
AVALUOS • PERITAJES

4.- Terreno ubicada en el sector de carretas, de Carcelén
VALOR: $ 378.000,00
AREA: 3150,00 m2
COSTO: $ 120,00 c/m2

5.- Terreno ubicada en el sector de Urabá, en Carcelén
VALOR: $ 45.000,00
AREA: 390,00 m2
COSTO: $ 115,38 c/m2

6.- Terreno, ubicada en Carcelén bajo
VALOR: $ 27.000,00
AREA: 276,00 m2
COSTO: $ 97,82 c/m2

Tiempo de construcción de la propiedad: 19 años

Av. Amazonas N39-185 y Gaspar de Villarroel Edificio Jímenez Piso 2 Oficinas 2-3 • Telf: 2245 990 • Cel: 0999494192
e-mail: hherrerafranciscoing@yahoo.com

Ing. Francisco Herrera H.
DISEÑO • CÁLCULO • CONSTRUCCIÓN
AVALUOS • PERITAJES

AVALUO CASA N° 197, CONJUNTO VALLE MONTE REAL SECTOR PUSUQUI CHICO BAJO, PARROQUIA CARCELEN DE QUITO.

CONCEPTO	UNIDAD	AREA m2	VALOR A NUEVO	FACTOR EDAD	FACTOR CONSER.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	m2	49.90	$ 120.00	1.0	1.0	$ 120.00	$ 5.988,00
CASA	m2	99.80	$ 550.00	0.9	0.9	$ 445.50	$ 44.460,90
ÉREAS COMUNALES	GLOBAL					$ 7 174,64	$ 7 174,64
VALOR TOTAL							**$ 57.623,54**

SON: CINCUENTA Y SIETE MIL SEIS CIENTOS VEINTE Y TRES, CON 54/100. DOLARES AMERICANOS.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

notificaciones las recibiré al e-mail: hherrerafranciscoing@yahoo.com

ATENTAMENTE,

ING. FRANCISCO HERRERA HERRERA
PERITO

DR. ENRIQUE ARIAS VELASTEGUI
DEPOSITARIO JUDICIAL
TELF: 0984393324
enriquearias_62@outlook.com
0601627607

EDWIN FRANCISCO HERRERA HERRERA

Firmante digital:EDWIN FRANCISCO HERRERA HERRERA
DN:C=EC, O=SECURITY DATA S.A. 2, OU=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, SERIALNUMBER=1703847077-170225112651, CN=EDWIN FRANCISCO HERRERA HERRERA
Fecha:20/10/2025 12:56:40 -05:00

271333034-DFE

FUNCIÓN JUDICIAL

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA
SORTEOS UNIDAD JUDICIAL CIVIL IÑAQUITO DMQ

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

Juez(a): MIRANDA CALVACHE JORGE ALEJANDRO

No. Proceso: 17325-2013-0991

Recibido el día de hoy, martes nueve de septiembre del dos mil veinticinco, a las nueve horas y cuarenta y dos minutos, presentado por HERRERA HERRERA EDWIN FRANCISCO, quien presenta:

Informe pericial,
En cero(0) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)
2) ACREDITACION/FACTURA (COPIA SIMPLE)

LUIS EDUARDO APONTE ESCOBAR
RESPONSABLE DE SORTEOS

Asignado a: GABRIEL STEVEN CORDOVA CAICEDO(GESTOR DE ARCHIVO)