260765950-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): FIERRO VEGA JOHANA ALEXIA

No. Proceso: 17230-2021-05199

Recibido el día de hoy, viernes nueve de mayo del dos mil veinticinco, a las catorce horas y veintidos minutos, presentado por ZUÑIGA CHIMBO ADRIANA VERONICA, quien presenta:

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

1) Escrito (ORIGINAL)

LUIS RODRIGO TOAPANTA TOAPANTA
RESPONSABLE DE SORTEOS

Asignado a: JHANINA RAQUEL PAVON BURBANO(GESTOR DE ARCHIVO)

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL JUCIO

NOMBRE JUDICATURA O FISCALIA	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
NO. DE PROCESO	**17230 2021 05199**
ACCION/INFRACCION	COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN
ACTOR	BANCO GUAYAQUIL S.A
DEMANDADO/PROCESADO	AGUIRRE ROSAS LILIA MARIA DE LOS DOLORES, FLORES VALLEJO MANUEL VIRGILIO, IMPORTADORA FLORES & TORO S.A.

DATOS DE PERITO

NOMBRE Y APELLIDO DEL PERITO	ZUÑIGA CHIMBO ADRIANA VERONICA
PROFESION Y ESPECIALIDAD ACREDITADA	INGENIERIA – AVALUO INMUEBLES
NO. DE CALIFICACION	18277812
FECHA DE CADUCIDAD DE LA ACREDITACION	22 DE NOVIEMBRE DE 2025
DIRECCION DE CONTACTO	MARIANO SUAREZ VEINTIMILLA N80 334
TELEFONO FIJO DE CONTACTO	022803077
TELEFONO CELULAR DE CONTACTO	0963817637
CORREO ELECTRONICO DE CONTACTO	adri.zuniga.ch@gmail.com

2. ANTECEDENTES

Con fecha

Con fecha 03/06/2021 en auto de sustentación: "se ordena el embargo del bien inmueble de propiedad de los ejecutados, los señores FLORES VALLEJO MANUEL VIRGILIO y AGUIRRE ROSAS LILIA MARIA DE LOS DOLORES en calidad de garantes hipotecarios solidarios".

Con fecha 21/11/2021 dentro del proceso está el Acta Embargo firmado por el Dr. Victor M. Paucar como Depositario Judicial en custodia del bien.

Con fecha 27/08/2024 en providencia de esa fecha estipula: "TERCERO: Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral anterior, atendiendo lo solicitado por el actor; y a fin de continuar con la ejecución forzosa se dispone: Conforme lo establecido en el artículo 392 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y en virtud del sorteo realizado a través del sistema SATJE, se nombra a ZUÑIGA CHIMBO ADRIANA VERONICA como perito avaluador (email: adri.zuniga.ch@gmail.com, teléf.: 022803077 / 0963817637), a fin de que realice el avalúo del bien inmueble embargado en la presente causa, quien de aceptar el cargo en el término de quince días a partir de la notificación presentará su informe bajo juramento, el mismo que contendrá los requisitos señalados en el artículo 224 del Código Orgánico General de Procesos, así como aquellos previstos en el artículo 21 del Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial"

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

3.1 DESCRIPCION GENERAL DEL BIEN

El bien objeto de estudio es el lote de terreno según Certificado de Gravamen ubicado parcelación Fajardo, ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada del Cantón Rumiñahui. Terreno de topografía

accidentada, vecinos del sector lo usan para criadero de animales de ganado, apicultura y aves de consumo, por que lo mantienen limpio y con la hierba corta.

3.2 UBICACIÓN:

Provincia: Pichincha
Cantón: Rumiñahui
Parroquia: San Pedro de Taboada
Dirección: Calle Mancocapac y Calle Cacha Lote 170

ESQUEMA DE UBICACIÓN GEOGRAFICA:



Coordenadas 0°20'30.7"S 78°27'43.3"W

SITUACION LEGAL:

Propiedad Horizontal NO

Documentación Legal.

Tipo:	Copia simple de la Escritura Compraventa
Otorgada por:	Sr. Manuel Jijón y Caamaño y Flores y la Sra. Cecilia Barba de Jijón Caamaño
A Favor de:	Arq. Virgilio Flores Vallejo y señora
Fecha:	2 de diciembre de 1977

Tipo:	Certificado de Gravamen del Inmueble
Otorgada por:	Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui
A Favor de:	
Fecha:	25 de julio de 2024

Linderos característicos:

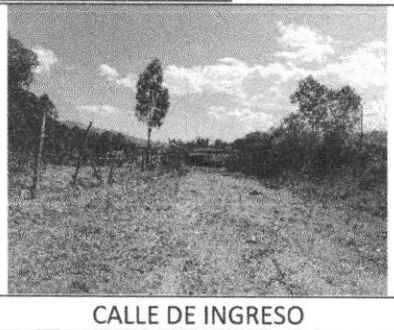
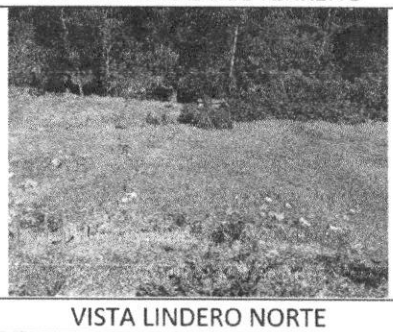
Descripción	Orientación	Longitud (m)	Lindero
Terreno Área: 8920 m2	NORTE SUR ESTE OESTE	95,00 m 35,00 m 139,50 m 92,00 m	Lote No. 171 Río San Pedro Río San Pedro Calle Cacha

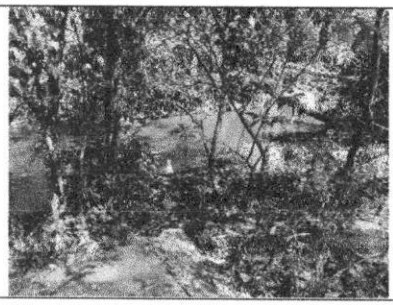
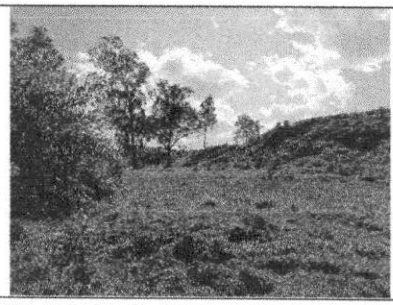
3.3 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Clasificación de la zona:	Comercial		Residencial	X	Industrial		
	Financiera		Gestión				
Plusvalía	Alta		Media Alta		Media		
	Regular	x	Mala				
Clasificación de la zona:	Alto		Media Alto		Medio		
	Medio Popular		Popular	X			
Tipo de inmueble	Terreno	X	Casa		Departamento		
	Local comercial		Oficina		Galpón		
	Edificio		Quinta/Finca		Otra		

	Facilidades de la Zona		*Tipo de Vías*	
Teléfono		Transporte colectivo		Asfalto	
Energía Eléctrica	X	Recolección de Basura		Adoquín	
Agua	X	Cercanías a zonas comerciales		Piedra	
Alcantarillado	X	Bordillos		Lastre	X
Aceras		Alumbrado Público		Hormigón	

4. <u>REPORTE FOTOGRÁFICO</u>*:*

	
CALLE DE INGRESO	VISTA LATERAL DEL TERRENO
	
VISTA LINDERO SUR	VISTA LINDERO NORTE

	
VISTA LINDERO CON EL RIO	VISTA DESDE EL INFERIOR DEL TERRENO

5. MÉTODOS APLICADOS:

Para el valor por m2 del bien valorado está en función de aplicar el método comparativo homogenizado, en base a los precios de oferta en el sector.

A partir del valor se calcula el valor comercial aplicando conceptos de: edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permitiéndonos determinar el valor actual de comercialización.

LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS:

Al momento de realizar la investigación e inspección del sector en donde se encuentra inmueble a ser valorado, se pudo encontrar tres lotes referenciales con características aproximadas al de estudio.

Bienes similares en venta, (áreas, costo por m2).

Tipo Terreno Área de Terreno: 600 m^2 Área de Construcción

Valor Comercial: $ 60,000 Ubicación: Sector Fajardo – Valle de los Chillos

Valor/m^2 Terreno $ 100 Valor/m2 Construc Edad:

Fuente de recopilación Nuroa Teléfono Fecha de verif. 13-09-2024

Tipo Terreno Área de Terreno: 330 m^2 Área de Construcción 13 m^2

Valor Comercial: $59,800 Ubicación: Sector Fajardo – Valle de los Chillos

Valor/m^2 Terreno $ 181,21 Valor/m2 Construc Edad:

Fuente de recopilación Nuroa Teléfono Fecha de verif. 12-09-2024

Tipo Terreno Área de Terreno: 2550 m^2 Área de Construcción 13 m^2

Valor Comercial: $280,000 Ubicación: Sector Fajardo – Valle de los Chillos

Valor/m^2 Terreno $ 109,80 Valor/m2 Construc Edad:

Fuente de recopilación Remax Teléfono Fecha de verif. 11-09-2024

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO:

A las referencias localizadas se procedió a aplicar factores de corrección del valor del suelo obteniéndose los siguientes resultados:

Descripción	Referencia 01	Referencia 02	Referencia 03
Infraestructura y servicios	0,10	0,10	0,10
Áreas de vías y áreas verdes	0,05	0,05	0,0,5
Valor tierra	0,05	0,05	0,05
FACTOR CORRECTIVO	**0,20**	**0,20**	**0,20**

Con estos valores obtenidos como factor correctivo se procedió a calcular el valor por metro cuadrado.

Descripción	Área (m^2)	Precio ($)	F. Negociación	F. Correctivo	Valor / m^2
Referencia 01	600	100	0,85	0,20	17,00
Referencia 02	330	181,21	0,80	0,20	28,99
Referencia 03	2550	109,80	0,80	0,20	17,57

Las referencias tomadas para este método se encuentran dentro de un radio de 1000 m de distancia con respecto al bien inmueble valorado, dentro de la misma zona y cuentan con características similares, por lo que se consideran comparables.

Ponderando así un valor de terreno por metro cuadrado de $ 15,89 (QUINCE DÓLARES AMERICANOS CON 89/100)

De donde para el terreno:

Valor Comercial = Vc = Vt*At
Vt: Valor del terreno.
At: Área del terreno.
Vc = $15,89 * 8920 m
Vc = $ 141.742,37 USD*m

6. AVALÚO

Concepto	Uni.	Área	Edad	V. Reposición		V. De Mercado	
				V/m²	% Depreciación	V/m²	Total
Terreno	m²	8920	-			$ 15.89	$ 141.742,37
TOTAL							**$ 141.742,37**

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE: Avalúo en el Valor de Mercado
AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE: $ 141.742,37 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETESCIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 37/100 CENTAVOS).

7. CONCLUSION

a) Con revisión de todo lo anterior en este informe y luego del avaluó correspondiente se establece el Valor del Bien en $ 141.742,37 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETESCIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 37/100 CENTAVOS).

8. DECLARACION JURAMENTADA

Yo, Zúñiga Chimbo Adriana Verónica, declaro bajo juramento que mi informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Atentamente,

Adriana Veronica Zuniga Chimbo
Time Stamping Security Data

Ing. ZUÑIGA CH. ADRIANA
C.I. 1720235439
PERITO ACREDITADO
Consejo de la Judicatura
Acreditación No. 18277812

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA · QUITO · Victor Paucar M. SECRETARIO JUDICIAL