Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO

INFORME PERICIAL

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre de la judicatura	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
No. del proceso	17230201807357
Nombre y apellido del perito	Carlos Vicente Pazmiño Valencia
Profesión y especialidad acreditada	Área Ingeniería / avaluó inmuebles
Dirección del contacto	Pastaza 2-31 entre Av. Amazonas y Antonia Vela
Calificación No,	636554
Teléfono celular de contacto	0995039084
Correo electrónico de contacto	**insan_cpv@hotmail.com**

2.- ANTECEDENTES:

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el doctor Carlos Alfredo Mogro Pérez, Juez de **UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, dentro del juicio N° 17230201807357, propuesto por el señor doctor José Eliecer Tello Suárez, en calidad de Procurador Judicial de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "**COOPROGRESO LTDA.**", en contra del señor Walter Bladimir Cahueñas Tituaña en calidad de deudor principal ,con el objeto de realizar el avalúo del bien embargado, me permito poner en su conocimiento el informe pericial, conjuntamente con el Ab. Diego Francisco Guamán Yauripoma en calidad de Depositario Judicial.

3.- UBICACIÓN DEL TERRENO:

Se ha procedido a la medición del bien, con la utilización de una cinta de 100.00 de longitud y la comprobación mediante la utilización de un GPS marca GARMIN, tipo OREGON 550t; así como la constatación del uso del bien embargado, el mismo que se encuentra siendo utilizado para taller y vivienda, así coma para vivienda de la familia del demandado; de acuerdo averiguaciones a los colindantes, escrituras, información del GAD Municipal de Cayambe, Google y con la certificación del Registro de la propiedad, tenemos los siguientes datos: **El bien está ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Cayambe, Parroquia Cangagua, Sector Santa Rosa de Pingulmi;,** con la toma de datos de sus coordenadas la ubicación es la siguiente:

LOTE DE TERRENO: **CUADRO DE COORDENADAS**

VERTICE	ESTE	NORTE
P1	810404.49	10000895.89
P2	810446.44	10000914.77
P3	810462.55	10000885.24
P4	810420.03	10000867.46

4.- LINDEROS DE LA PROPIEDAD:

NORTE.-

Propiedad de Milton Montenegro, con 46.00 m.

SUR. -

Propiedad de José Manuel Pilataxi y María Diocelina Quishpe Tutillo, con 46.09 m.

ESTE. -

Siguiendo el trazado del camino público, con 33.64 m; y,

OESTE. -

Propiedad de Enrique Tutillo, con 32.40 m.

Conforme consta en el acta de embargo, certificado de gravámenes y levantamiento planimétrico que se adjunta al proceso, tiene una superficie de 1,513.81 m^2 y una vivienda de 135.60 m^2.

5.- ANALISIS DEL TERRENO:

5.1.- Topografía:

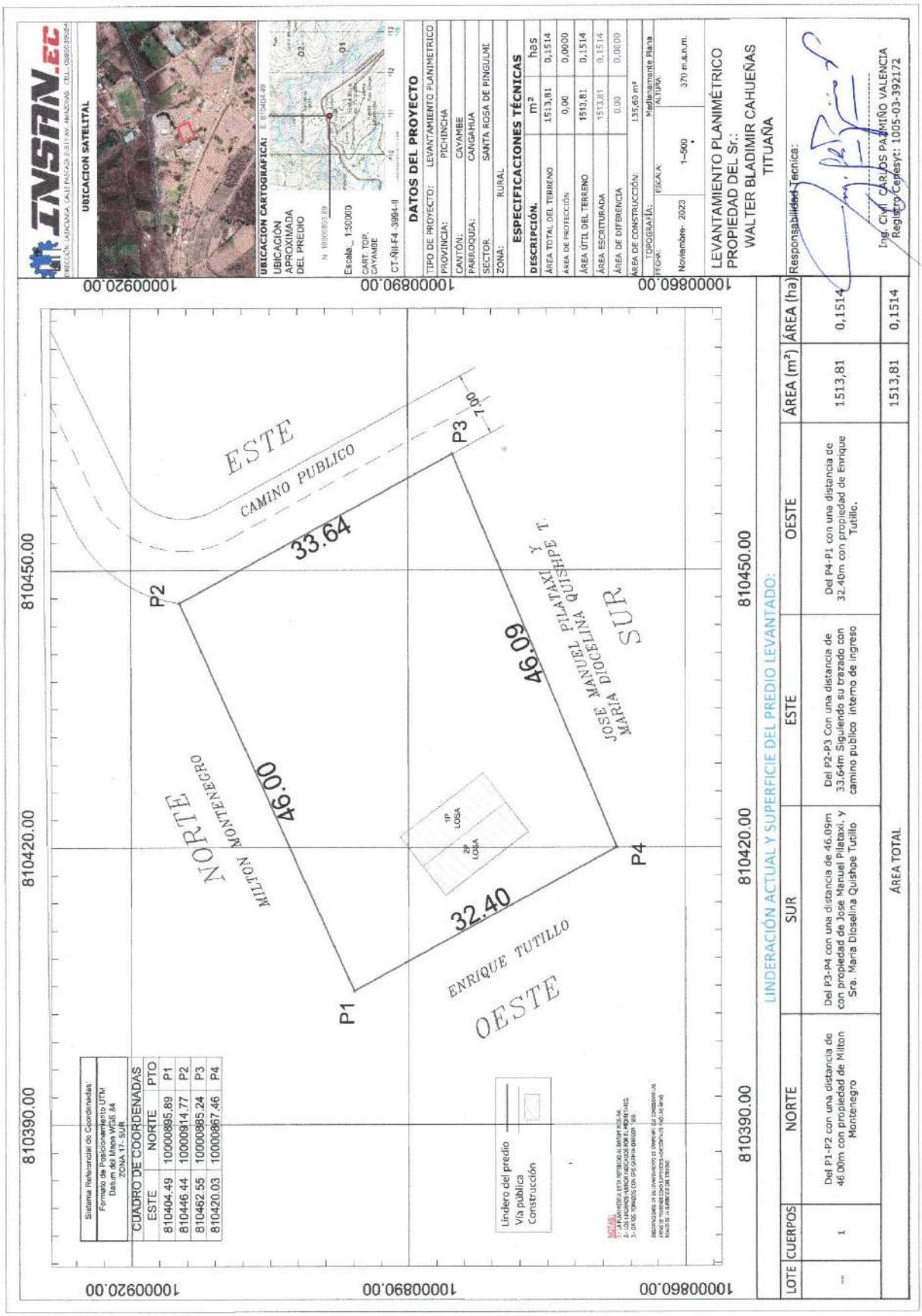
Todo el sector presenta una topografía relativamente plana, considerándose a esta zona como rural perteneciente al cantón Cayambe.

El sector tiene un crecimiento moderado debido a la distancia a la cuidad de Cayambe, que propondrían un mejor desarrollo de la zona, tiene todos los servicios básicos.

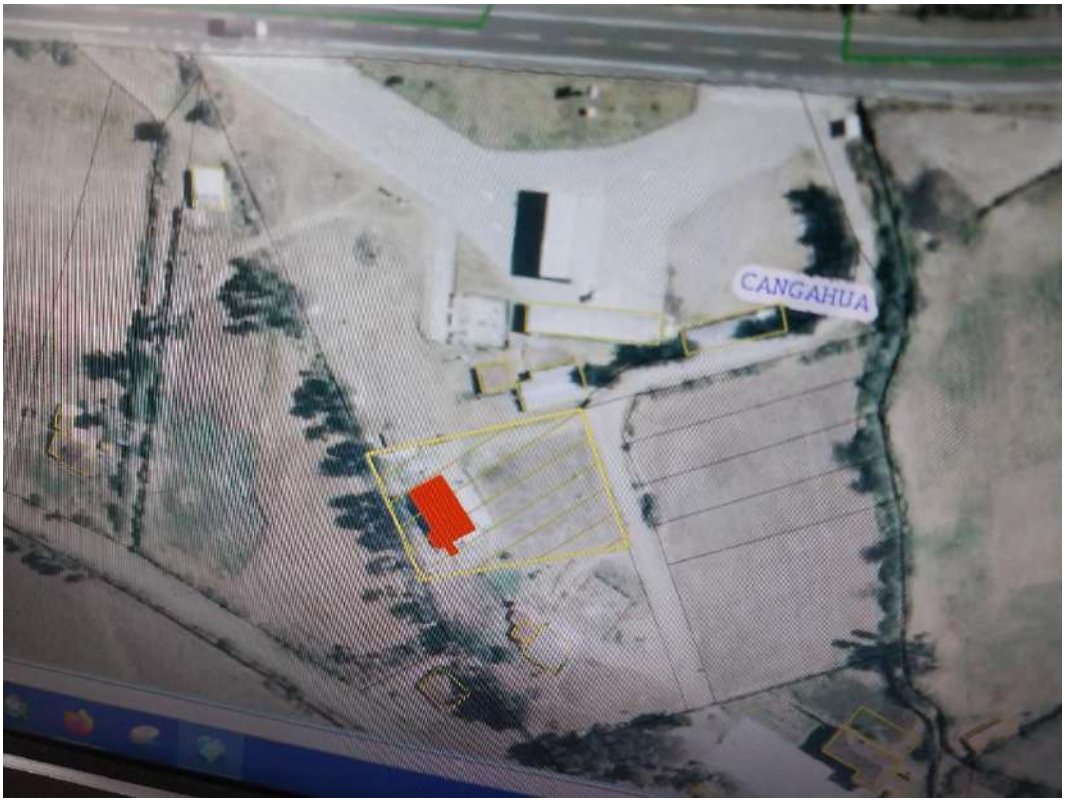
El terreno no presenta uso agrícola y mas bien es utilizado como taller mecánico.

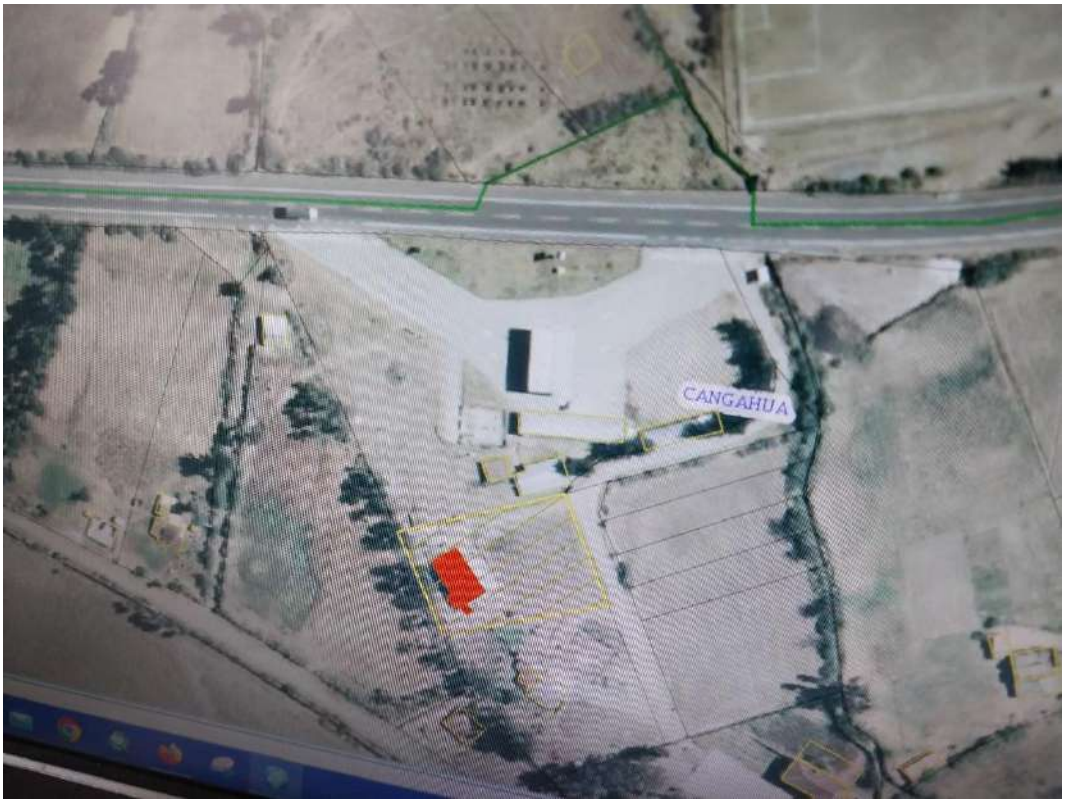
PLANO Y UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO





5.2.- **TESTIMONIO FOTOGRÁFICO**



VISTA DEL TERRENO DESDE EL CAMINO PUBLICO, SE APRECIA LA VIVIENDA DE DOS PLANTAS.



VISTA LATERAL DE LA VIVIENDA UTILIZADA POR EL DEMANDADO, COMO VIVIENDA Y TALLER.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



VISTA GENERAL DEL LOTE Y VIVIENDA EMBARGADOS AL SEÑOR WALTER BLADIMIR CAHUEÑAS TITUAÑA.



EN LA GRAFICA PODEMOS APRECIAR EL LINDERO ORIENTAL Y LA PUERTA DE INGRESO AL LOTE.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



VISTA DEL LINDERO NORTE TOTALMENTE CONFINADO POR LA PARED DE BLOQUE DEL VECINO.



VISTA DEL LINDERO SUR CON EL CONFINAMIENTO MEDIANTE POSTES DE HIERRO GALVANIZADO Y PUAS.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



VISTA DEL LINDERO OCCIDENTAL DETERMINADO POR UN MURO DE TIERRA.



VISTA DEL INTERIOR DE LA PROPIEDAD CON EL SITIO UTILIZADO COMO BODEGA POR EL DEMANDADO.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



VISTA DEL INTERIOR DE LA PROPIEDAD CON EL ESPACIO UTILIZADO COMO DORMITORIO.



VISTA DEL INTERIOR DE LA CONSTRUCCION UTILIZADA COMO BODEGA DEL TALLER MECANICO.

VALORACION:

El inmueble se encuentra embargado desde el 07 de junio de 2020, a cargo del Ab. Diego Francisco Guamán Yauripoma en calidad de DEPOSITARIO JUDICIAL.

6.- Valoración del inmueble:

Para llegar al valor real del terreno se ha tomado en cuenta referencias dadas por los vecinos, ya que en el sector no hay propiedades en venta, lo que limita su comercialización y tenemos que sugetarnos a los datos refrenciales cercanos en un lugar que tiene poca demanda de terrenos:

- Propiedad del frente a este lote se puede adquirir a 25.00 USD el metros cuadrado de acuerdo a dato proporcionado por una vecina.
- Propiedad ubicada a la salida de la panamericana, cel. 0999828331, tel. (02) 2227318 a 30.00 USD el m^2.

- Valores con los que se obtiene una media de 27.50 USD/m^2

Para este caso tomamos menos el -10% por ser una valor de oferta y sujeto a negociación 24.75 USD cada m^2.

Además se ha considerado que al momento no hay una demanda considerable en la compra de terrenos y casas debido a la crisis económica por la que atravisa el país, muy especialmente el sector de los bienes raíces.

6.1.- Valoración del terreno (posee energía eléctrica)

LOTE TERRENO	1,513.81	m^2	24.75 C/ m^2	$ 37,466.80
			SUB TOTAL 1	$ 37,466.80

6.2.- Valoracion de elementos edificados:

La vivienda tiene un área de 135.60 m^2 con cubierta de losa de hormigón armado.

	EDAD (AÑOS)	CANTIDAD	UNIDAD	AVANCE DE OBRA	VALOR COMERCIAL	
					V. UNITARIO	TOTAL (DOLARES)
CASA SIN TERMINAR	10	135.60	m^2	80%	300.00	40,680.00
					SUBTOTAL 2	**40,680.00**

6.3.- Resumen de valoración:

Valor total comercial de mercado 37466.80 + 40,680.00 = **78,146.80 USD**

Representa el valor con el cual se podría poner el bien al mercado inmoviliario común de compra venta. Se obtiene con la sumatoria de todos los valores comerciales anotados en las tablas anteriores, incluyendo el valor del terreno.

7.- CONCLUSIONES:

> **El valor real de la popiedad es de 78,146.80 Dolares Americanos.**

> **El terreno tiene una superficie medida total de 1,513.81 m^2 , como resultado de la medición realizada en el sitio en la que se incluye la construccion de una casa de hormigón armado sin acabados de 135.60 m^2.**

DECLARACION Y CERTIFICACION DEL AVALUO:

Yo, Carlos Vicente Pazmiño Valencia por mis propios derechos **DECLARO**, que el peritaje se ha realizado en sujecion a las normativas y disposiciones legales aplicables a los predios ubicados en la provincia de Pichincha, es veraz, fidedigno y real. Además declaro que la medida del terreno es la que se indica, lo hago conjuntamente con el Ab. Diego Francisco Guamán Yauripoma en calidad de Depositario Judicial.

Con el juramento rendido, es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, elevo este informe pericial en mi calidad de perito designada por sorteo, dentro del término ante usted Señor Juez.

Ing. Carlos Pazmiño Valencia
Perito Cal. 636554
insan_cpv@hotmail.com

Ab. Diego Francisco Guamán Yauripoma
DEPOSITARIO JUDICIAL