Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO

INFORME DE AVALUO

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre de la judicatura	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI
No. del proceso	0533320132458
Nombre y apellido del perito	Carlos Vicente Pazmiño Valencia
Profesión y especialidad acreditada	Área Ingeniería / avaluó inmuebles
Dirección del contacto	Av. Unidad Nacional 62-100 y Emilio Sandoval
Teléfono fijo de contacto	(03) 2 806531
Teléfono celular de contacto	0995039084
Correo electrónico de contacto	insan_cpv@hotmail.com

2.- ANTECEDENTES:

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el Señor Doctor Edison Raúl Valle Robayo, Juez de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI, dentro del Juicio Ejecutivo N° 0533320132458, para realizar un "AVALUO" de un bien embargado el **50%** de los derechos y acciones, dentro de la demanda realizada por el señor Iván Alfonso Escobar Cisneros, de ocupación agricultor, en contra del señor Esteban Orlando Campaña Sandoval, en calidad de deudor principal, domiciliado en la urbanización "San Germán" de la parroquia de Conocoto, cantón Quito, me permito poner en su conocimiento el informe de la avalúo del bien que se encuentra embargado en la urbanización "San Germán" de la parroquia Conocoto de la ciudad de Quito. Lo hago conjuntamente con el Sr. José Edmundo Basante, en calidad de DEPOSITARIO JUDICIAL.

3.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

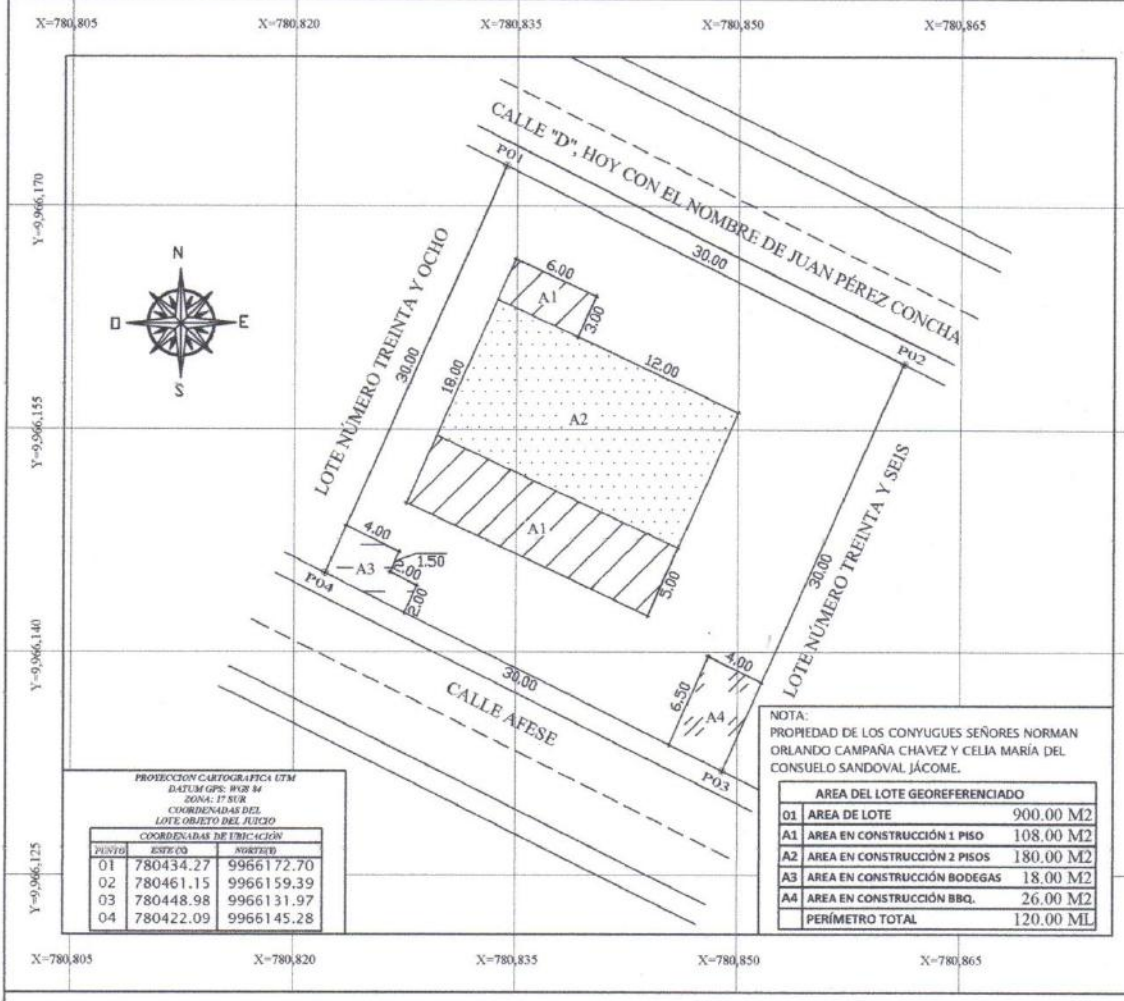
El inmueble está ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Conocoto, Urbanización "San Germán", lote 37, calle AFESE.

COORDENADAS, PLANO DE LA PROPIEDAD Y UBICACIÓN GEOGRAFICA.

PUNTO	NORTE	ESTE
P1	9966172.70	780434.27
P2	9966159.39	780461.15
P3	9966131.97	780448.98
P4	9966145.28	780422.09

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DE LA PROPIEDAD



PROYECCION CARTOGRAFICA UTM
DATUM GPS: WGS 84
ZONA: 17 SUR
COORDENADAS DEL
LOTE OBJETO DEL JUICIO

COORDENADAS DE UBICACIÓN		
PUNTO	ESTE (X)	NORTE(Y)
01	780434.27	9966172.70
02	780461.15	9966159.39
03	780448.98	9966131.97
04	780422.09	9966145.28

NOTA:
PROPIEDAD DE LOS CONYUGUES SEÑORES NORMAN ORLANDO CAMPAÑA CHAVEZ Y CELIA MARÍA DEL CONSUELO SANDOVAL JÁCOME.

AREA DEL LOTE GEOREFERENCIADO		
01	AREA DE LOTE	900.00 M2
A1	AREA EN CONSTRUCCIÓN 1 PISO	108.00 M2
A2	AREA EN CONSTRUCCIÓN 2 PISOS	180.00 M2
A3	AREA EN CONSTRUCCIÓN BODEGAS	18.00 M2
A4	AREA EN CONSTRUCCIÓN BBQ.	26.00 M2
	PERÍMETRO TOTAL	120.00 ML

NORTE	DISTANCIA	ESTE	DISTANCIA
P01 - P02 CALLE "D", HOY CON EL NOMBRE DE JUAN PÉREZ CONCHA.	30.00 m	**P02 - P03** LOTE NÚMERO TREINTA Y SEIS.	30.00 m
SUR		**OESTE**	
P03 - P04 CALLE AFESE.	30.00 m	**P04 - P01** LOTE NÚMERO TREINTA Y OCHO.	30.00 m

UBICACIÓN CARTOGRÁFICA.
Datos tomados con GPS DATUM : WGS - 84, PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA: UTM, ZONA: 17 SUR.



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DEL PREDIO

INSAN

ING. CIVIL. CARLOS PAZMIÑO VALENCIA
PERITO CALIF. N°. 636554

UBICACIÓN:
PROVINCIA: PICHINCHA
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: CONOCOTO
URBANIZACIÓN: SAN GERMAN
N° LOTE: 37

FECHA: 08 / 07 / 2019
ESCALA: 1: 400
LAMINA: 1 / 1

Dirección: Av. Unidad Nacional62-100 y Emilio Sandoval Email: insan_cpv@hotmail.com

3.1.- CARACTERISTICAS DEL PREDIO.

El inmueble tiene una superficie de terreno de 900.00 m^2, tiene una bodega de 18.00 m^2, área usos múltiples (BBQ) de 26.00 m^2y posee una construcción de dos plantas para vivienda con un total de 288.00 m^2, está ubicado en la urbanización "San Germán", parte urbana de la parroquia Conocoto, cantón Quito.

REGISTRO CATASTRAL: **22306 03 018**

El inmueble fue adquirido por compra a los señores Gonzalo Ricardo Salvador Holguín y Zaira Pelegra Zunino Calderón, divorciados, según consta de la escritura otorgada el trece de noviembre del dos mil seis ante la Notaría Trigésima Sexta del cantón Quito, Doctora Ximena Borja de Navas, inscrita el diecinueve de enero del año dos mil siete, adquirido mediante compra a la Caja de Mejoramiento Administrativo y de Servicio de Cesantía adicional de la AFESE, según escritura otorgad el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante el notario Doctor Roberto Arregui, inscrita el diez de marzo de mil novecientos noventa y cuatro; adquirido por compra al señor Enrique Chiriboga Barba y otros, según escritura celebrada el veinte de mayo de mil novecientos ochenta y seis, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor, inscrita el veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y seis.

4.- ANALISIS DEL ENTORNO DEL INMUEBLE:

4.1.- Topografía:

Todo el sector presenta una topografía inclinada hacia el norte.

4.2.- Usos actuales del suelo:

Vivienda, se considera una zona totalmente residencial.

4.3.- Infraestructura disponible:

La zona en la que se ubica el predio cuenta con todos los servicios: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, servicio de cable, telefonía, internet y las vías de acceso son asfaltadas con aceras y bordillos en su totalidad.

4.4.- Riesgos y vulnerabilidades:

De acuerdo al estudio realizado por **GESTION DE RIESGOS el predio está ubicado en una zona que no podría ser afectada por el flujo de lahares en una eventual erupción del volcán Cotopaxi, pero si ha sido afectada por las cenizas emanadas por el volcán.**

4.5.- Seguridad delincuencial de la zona:

Zona totalmente segura

4.6.- Óptimo uso del suelo: Vivienda únicamente (residencial).

El sector ha tenido un normal desarrollo, lo que provoca un incremento en la plusvalía de los terrenos de la zona.

4.7.- Normas arquitectónicas:

La construcción ha cumplido con las normas establecidas por el GAD del cantón Quito.

4.8.- Estrato Socio Económico del entorno:

Alto.

4.9.- Demanda de la zona:

- Zona consolidada

4.10.- Tendencia de plusvalía:

Media alta con tendencia a mantenerse estable.

5.- EQUIPAMIENTO DISPONIBLE:

Cuenta con centros educativos en la parroquia Conocoto, ciudad de Quito, de la que forma parte.

Cuenta con locales comerciales cercanos: Entidades Públicas o Privadas.

Cuenta con centros de cultura, recreación y deportes, cercanos.

6.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE LAS CARACTERISTICAS DEL BIEN:



VISTA PANORAMICA DEL INMIEBLE EMBARGADO, SE APRECIA EL TIPO DE ACABADO.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



FACHADA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD EMBARGADA, VISTA DESDE LA PARTE SUR HACIA EL OESTE.



VISTA LATERAL DE LA VIVIENDA, DONDE SE APRECIA EL USO DEL SUELO EN JARDINERIA.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



VISTA DE LA FACHADA LATERAL DEL INMUEBLE, DONDE SE APRECIA LA JARDINERIA Y EL GARAJE.



VISTA DE LA PARTE EXTERIOR EN LA QUE SE APRECIA EL SITIO DESTINADO PARA EL BBQ.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



VISTA DE LA SALA EN LA QUE EL ACABADO DE PISOS ES CERAMICA Y VENTANALES AMPLIOS.



SE APRECIA EL INTERIOR DEL DORMITORIO.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



AQUÍ PODEMOS APRECIAR UNA PEQUEÑA SALA DE ESTAR, CON LOS ACABADOS DE MADERA,



PODEMOS APRECIAR PISOS DE CERAMICA, EN UNO DE LOS ESPACIOS USADOS COMO SALA.

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO



SE APRECIA LA COCINA CON ACABADOS DE CERAMICA Y MUEBLES EMPOTRADOS DE MADERA.

REFERENCIAS ENCONTRADAS EN LA ZONA:













7.-MEDIDAS Y LINDEROS DE LA CASA SIGNADA CON EL NUMERO 37:

El inmueble está ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Conocoto, Urbanización "San Germán", lote 37, Calle AFESE, cuyos linderos constantes en la escritura son los siguientes:

NORTE: Calle "D", hoy con el nombre de Juan Pérez, con 30.00 metros.

SUR: Calle AFESE, con 30.00 metros.

ESTE: Lote número treinta y seis, con 30.00 metros, y,

OCCIDENTE: Lote número treinta y ocho, con 30.00 metros.

El terreno tiene una superficie de 900.00 m^2 y construcción de dos plantas por 288.00 m^2, construcciones que son totalmente construidas de bloque y hormigón armado de acuerdo al cuadro de especificaciones técnicas de la construcción, además otras que son de uso social y bodega.

8.- VALORACION:

Valoración del inmueble:

Para llegar al valor real del terreno se ha tomado en cuenta las referncias que constan en las fotografías y que han servido para promediar el costos por metro cuadrado de terreno.

La construcción está calculada cosiderando el valor de reposición, tomando en cuenta la edad de la construcción, los acabados, ubicación territorial, estado en el que se encuentra, categoria de la zona, tipo de vivienda, mantenimiento, etc.

A.1.- REFERENCIAS:

Se incluye fotgrafías de bienes similares ofertados en la zona del bien embargado, los que han aportado en la encuesta para determinar el valor del terreno.

9.- ELEMENTOS EDIFICADOS A VALORAR:

9.1. Casa: La construcción depende de los acabados, pero la edad hace que exista un coeficiente de devaluación, que determina el valor real de las obras construidas.

A1.- Construcción de planta baja y cimientos de hormigón armado, con acabados de primera, de acuerdo a la Cámara de la Construcción.

A2.- Construcción de segunda planta y losa de entrepiso hormigón armado, con acabados de primera

A3.- Bodega.

A4.- zona social BBQ.

10.-ESPECIFICACIONES TECNICAS:

Todas las estructuras de la casa han sido construidas con hormigón armado y bloque de piedra pómez, enlucidos y pintados, pisos de cerámica o piso flotante.

ESTRUCTURA	**CASA DE HORMIGON**	**BODEGA**	**BBQ**
CONTRAPISO	SI	SI	SI
MASILLADO	SI	SI	SI
COLUMNAS	SI	SI	SI
MAMPOSTERIA	SI	SI	SI
ENLUCIDO	SI	SI	SI
PINTURA	SI	SI	SI
LOSA: H. ARMADO	SI	MIXTA	MIXTA
APARATOS SANITARIOS	SI	NO	NO
INST. ELECTRICAS	SI	SI	SI
INST. AGUA	SI	NO	SI
INST. TELEFONICAS	SI	NO	NO
PISOS DE CERÁMICA	SI	SI	SI
TUMBADOS: ENLUCIDO	SI	NO	SI
VENTANAS MADERA Y VIDRIO	SI	SI	NO
PUERTAS: MADERA ENTRADA	SI	SI	NO
PUERTA EN INTERIOR DE MADERA	SI	SI	NO
PINTURA	SI	SI	SI
ESTADO	MUY BUENO	MUY BUENO	MUY BUENO
CONSTRUCCION	100%	100%	100%
EDAD	11 AÑOS	11 AÑOS	11 AÑOS

Ing. Carlos V. Pazmiño Valencia
PERITO

11._VALORACION:

11.1.- Justificacion técnica de los valores:

A partir de la referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

1._ **RESIDUAL**, en caso de encontrar edificaciones se separa el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.

2.-**COMPARATIVO**, en caso de encontrar terrenos similares y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terrreno del bien en estudio y las referencias.

11.2.- Método para el cálculo del valor de los elementos edificados.

Una vez realizada la inspección se obtiene información sobre los sistemas constructivos, acabados, instalaciones con las que se cuenta y demás detalles constructivos del bien, en base a estos datos la construcción se ubica dentro de rangos que tienen un valor unitario del m^2 de construcción, el cual multiplicado por los m^2 de construcción nos da un valor aproximado de reposición, a este valor se le aplican factores de depreciación por edad y mantenimiento, factores de comercialización y de ser el caso un porcentaje de avance de obra , el resultado es el valor comercial de la construcción, que sumado al valor del terreno nos da el valor de comercial global del inmueble en estudio.

Para el presente caso no se ha podido encontrar referencias cercanas debido a que no existen ofertas de propiedades en venta, pero se ha tomado en cuenta las referencias otorgadas por vecinos de esta propiedad.

TABLA DE VALORACION:

11.3.- Valoración del inmueble:

LOTE TERRENO	900.00	m^2	90.00 c/ m^2	$ 81.000.00
			SUB TOTAL	$ 81.000.00

AVALUO CATASTRAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: 24,078.59 USD.
INCLUYE OBRAS: PATIO DE ADECENTADO, CERRAMIENTO, JARDINES, INGRESO Y GARAJE.

10.4.- Valoracion de elementos edificados:

	EDAD (AÑOS)	CANTIDAD	UNIDAD	AVANCE DE OBRA	VALOR COMERCIAL	
					V. UNITARIO	TOTAL
A1 PLANTA BAJA	11	108.00	m^2	100%	500.00	54.000.00
A2, SEGUNDA PLANTA	11	180.00	m^2	100%	480.00	86,400.00
BODEGA	11	18.00	m^2	100%	250.00	4,500.00
BBQ	11	26.00	m^2	100%	250.00	6,500.00
VALOR TOTAL		154.67	m^2			151,400.00

LOS COSTOS BAJAN EN RELACION A LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INCLUYE MUEBLES EMPOTRADOS.

LA CAMARA DE LA CONSTRUCCION NOS DA UN VALOR PARA CONSTRUCCION NUEVA EN ESAS CONDICIONES DE **430.97 USD/m².**

11.4.1.- Valor total comercial o de mercado 81,000.00 + 151,400.00 = 232,400.00 USD

Representa el valor con el cual se podría exponer el bien al mercado inmobiliario común de Compra Venta. Se obtiene con la sumatoria de todos los valores comerciales anotados en las tablas anteriores, incluyendo el valor del terreno.

CONCLUSIONES:

- EL AREA DEL TERRENO ES DE 900.00 M^2.
- LA EDIFICACION DE VIVIENDA TIENE UN AREA DE 288.00 M^2.
- AREAS ADICIONALES QUE SON BODEGA Y BBQ CON UN AREA TOTAL DE 44.00 M^2.
- TIENE JARDINERIA BIEN MANTENIDA, SU COSTO SE INCLUYE EN EL TERRENO.
- EL COSTO TOTAL DEL BIEN ES DE **232,400.00 USD**

- **50% DE DERECHOS Y ACCIONES ES DE: 116,200.00 USD**

DECLARACIONES Y CERTIFICACION DEL AVALUO:

Yo, Carlos Vicente Pazmiño Valencia por mis propios derechos DECLARO, que el peritaje se ha realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, en el inmueble ubidado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Conocoto, es veraz, fidedigno y real. Además declaro que el valor de realización del bien avaluado, corresponde al valor real del mismo a la fecha de la entrega de esta información.

Con el juramento rendido, es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, elevo este informe pericial en calidad de perito designado por sorteo, conjuntamente con el señor Oswaldo Miño Jaramillo, en calidad de DEPOSITARIO JUDICIAL, dentro del término ante usted señor Juez.

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

Sr. José Edmundo Basante
DEPOSITARIO JUDICIAL

CONSEJO DE LA JUDICATURA
José E. Bassante
DEPOSITARIO JUDICIAL
QUITO - ECUADOR