"INFORME TÉCNICO PERICIAL"

1. DATOS GENERALES

NOMBRE JUDICATURA O FISCALÍA	Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Latacunga
NO. DE CAUSA	05333-2020-00485
JUEZ QUE SOLICITA EL INFORME	Abg. Miguel Arturo Moreno del Pozo
FECHA DE POSESIÓN	22 de noviembre del 2022
FECHA DE INSPECCIÓN	04 de mayo del 2023
TIPOLOGÍA:	Ejecutivo (Contrato de mutuo o préstamo)
ACTOR:	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha
DEMANDADO:	Wilson Ante Baño María Livia Guaranda Manotoa
PERITO	Arq. Jhoana Paulina Molina Molina
PROFESIÓN Y ESPECIALIDAD ACREDITADA	Arquitectura/Diseño Arquitectura
NO. DE CALIFICACIÓN	616032

2. ANTECEDENTES.

Mediante providencia que consta en la causa N° 05333-2020-00485, se dispone que intervenga como Perito, para que se realice el avalúo del bien inmueble embargado dentro del Juicio de Ejecutivo (Contrato de mutuo o préstamo).

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLÓGICAS

- Observación
- Inspección (reconocimiento del bien)
- Coordenadas UTM
- Análisis del expediente
- Implantación esquemática del bien en litigio
- Fotografías

4. UBICACIÓN:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	BARRIO/SECTOR
Cotopaxi	Pujili	Zumbahua	Rumichaca

4.1 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN:

11	17 M	765272	E	9918921	N	3063	m
12	17 M	765254	E	9918925	N	3064	m
13	17 M	765274	E	9918961	N	3064	m
14	17 M	765290	E	9918954	N	3063	m

4.2 USO DE SUELO: Residencial y Agropecuario.

4.3 VÍAS DE ACCESO: Existe un camino público su característica constructiva es asfaltada aceras y bordillos, en el punto cardinal Este se encuentra el acceso al bien inmueble en litigio, desde la parada de buses vía La Maná entrada principal a Zumbahua, tiene un aproximado de 200m para llegar a este bien inmueble.



4.4 INFRAESTRUCTURA: Se encuentra en el sector rural, su estrato socio económico medio, dispone de los siguientes servicios básicos (agua de consumo humano, energía eléctrica), en su radio de influencia cuenta con residencia y agricultura.



FUENTE: GOOGLE EARTH

5. INFORMACIÓN PROPORCIONADA. –

5.1. CERTIFICADO DE GRAVAMEN

Escrituras		**PROPIETARIO**	- Otorgado por el Jorge Agustín Ante Guanotuña y María Rosa Ante Pallo. A favor de Wilson Ante Baño y María Livia Guaranda Manotoa.

Certificado de gravamen	x				
Planos		**TIPO DE ESCRITURA**	**FECHA DE ESCRITURA**	**NOTARIA**	**FECHA INSC. REG. PROP.**
Declaración juramentada		- Compra venta	19-sep-2008	Segunda – Latacunga	20-may-2009 bajo partida N°612

Consta en el certificado de gravamen 5 de marzo del 2020, se encuentra que el bien inmueble descrito, tiene hipoteca abierta y prohibición de enajenar y gravar a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha 10-sep-2009 e inscrita10-sep-2009 con partida 147 ... prohibición de enajenar 05333-2017-01593 con fecha 22 de agosto del 2007 partida 241… prohibición de enajenar 05333-2018-00637 con partida 222…

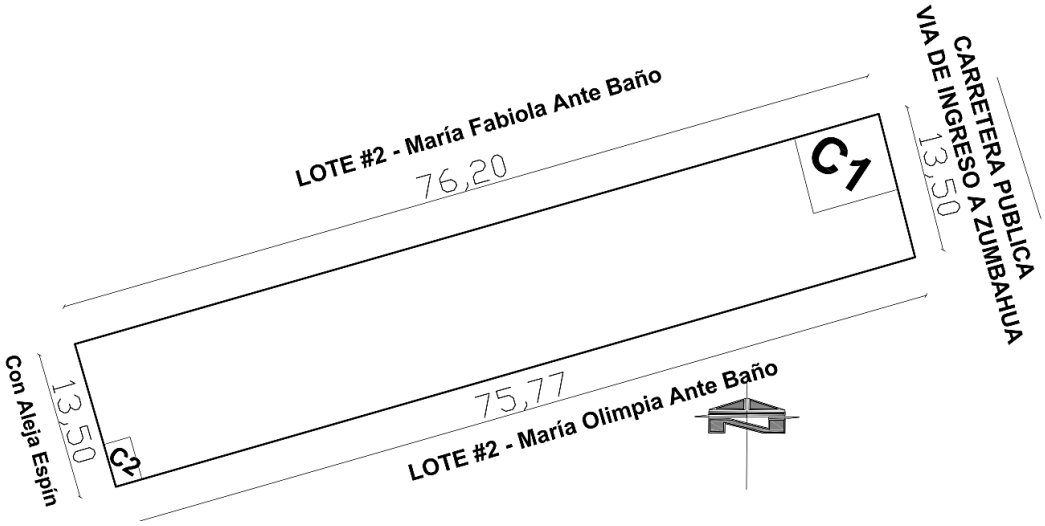
5.2. LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREAS:

SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN Y LEVANTAMIENTO

Lote de terreno signado con el número tres llamado Cochapamba		**Cert. Grav.**
NORTE	Lote dos que se le vende a María Fabiola Ante Baño	76.20 m
SUR	Lote dos que se le vende a María Olimpia Ante Baño	75.77 m
ESTE	Con Aleja Espín	13.50 m
OESTE	Con Carretera pública	13.50 m
	AREA TOTAL	**1024.00 m2**

Lote de terreno signado con el número tres llamado Cochapamba		**INSITÚ**
NORTE	Lote dos que se le vende a María Fabiola Ante Baño	76.20 m
SUR	Lote dos que se le vende a María Olimpia Ante Baño	75.77 m
ESTE	Con Aleja Espín	13.50 m
OESTE	Con Carretera pública	13.50 m
	AREA TOTAL	**1024.00 m2**

Se realizó la constatación de la implantación del bien inmueble insitú; efectuado con equipo manual (cinta métrica, flexómetro) y técnico (GPS).



5.3. SITUACIÓN ACTUAL:

5.3.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO		UBICACIÓN		FORMA		TOPOGRAFIA	
Vacío		Esquinero		Regular		Plana	
Construido	x	Medianero	x	Irregular	x	Pendiente	x
En Construcción							

- Los linderos del predio se encuentran demarcados, en el punto cardinal Este por la construcción existente, en el lado Norte en parte por la construcción existente y en otra por el desnivel natural del terreno, en el lado Sur en una parte la construcción del colindante y en otra por el desnivel natural del terreno, en el lado Oeste por el desnivel natural del y terreno en el cual se encuentra postes de cemento y una construcción en el terreno existe pasto y se encontraban ovejas.

5.3.2. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Construcción N° 1: Es una construcción de un piso, de aprox. 56.80 m2, su función vivienda. Características constructivas. - Estructura de hormigón armado, cubierta de losa, puertas metálicas, madera, ventanas de estructura metálica, enlucido, la fachada exterior pintado, gradas encementadas, piso encementado, baño piso y paredes cerámica.

5.3.3. SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILI

DESCRIPCIÓN	REFERENCIA	CLAVE CATASTRAL	ÁREA	AVALÚO
INMUEBLE	Trámite N°0013590	050458510224035000	T: 1024.00 m2	$1328,58

6. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

6.1. ANÁLISIS DE MERCADO Y ENTORNO

Ubicación:	Urbana		Suburbana		Rural	x
Consolidación:	100%-85%		85%-50%		25%	x
Desarrollo de la Zona:	Rápido		Estable		Lento	x
Oferta/Demanda:	Sub-Oferta		Balance		Sobre-Of.	x
Sector Social de Demanda:	Alto		Medio	x	Popular	
Uso Predominante del Sector:	Residencial	x	Comercio		Otros	x

6.1.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN – TERRENO

- El valor del lote se calcula con el método comparativo, considerando el valor de mercado, además contemplando factores de aprovechamiento del lote, topografía, ubicación, entorno y comercialización.

6.1.2. REFERENCIAS PARA VALORACIÓN

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR	FUENTE
Terreno	Zumbahua	1100.00 m2	$25,27	En sitio, Sra. Fabiola Ante
Terreno	Zumbahua	1750.00 m2	$27,71	En sitio, Sra. Jenny Guamán
Terreno	Zumbahua	2000.00 m2	$28,10	En sitio Sr. Miguel Riofrio

6.1.3. AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	V. UNIT/M2	TOTAL
1024.00 m2	$25,30	$25.907,20
Avaluó de realización		**$23.316,48**

6.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN – EDIFICACIÓN

- Para la valoración de la edificación, se utilizó el método de reposición con los costos actuales, se deprecia al bien por su edad y estado de conservación, como fuente se consideró lo precios unitarios de la Cámara de la Construcción de Quito, revista Modus Vivendi, análisis y precios unitarios de constructores de la localidad.

6.2.1. AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	% AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Construcción 1	56.80 m2	201.63	70.00%	193.69	$11.001,59
Construcción 2	10.00 m2	31.83	70.00%	16.48	$164,80
					$11.166,39
Avaluó de realización de la edificación					**$10.608,07**

6.3. AVALÚO TOTAL

Avalúo de edificación	$10.608,07
Avalúo del terreno	$23.316,48
VALOR TOTAL	**$33.924,55**

El avalúo del bien inmueble se estima en **TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE Y CUATRO DOLARES AMERICANOS CON .... 55/100…**

7. FOTOGRAFIAS


Vista Norte
Oeste a Este


Vista Sur
Oeste a Este

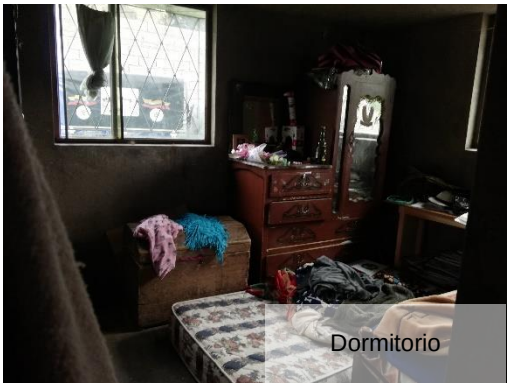

Vista Oeste
Norte a Sur


Vista Sur
Este a Oeste


Vista Este
Fachada Principal

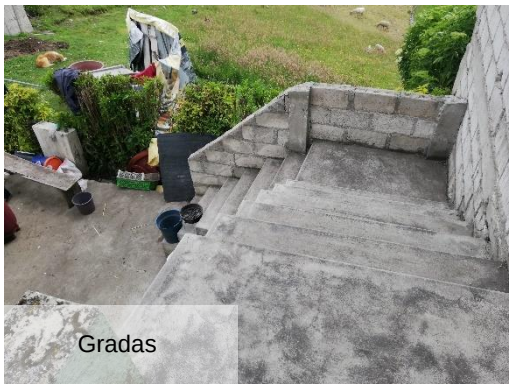

Constr. 1 – Vista Este


Cocina - Comedor


Dormitorio


Cocina - comedor


Baño


Gradas


Terraza

Dirección: Isla Marchena e Isla Isabela **Teléfono:** 0999297257
e-mail: janamolinam @ gmail.com


Constr. 2 – Vista Oeste


Vista Este

8. JURAMENTO

Yo, Jhoana Paulina Molina Molina, por mis propios derechos DECLARO que el peritaje se ha realizado en sujeción a las normativas y disposiciones legales aplicables al pedido, es veraz, fidedigno y real, salvo error u omisión.

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, conjuntamente con el Sr. Depositario, dentro del término solicitado, Señor Juez.

Atentamente,

Arq. Jhoana Molina Molina
Perito del Consejo de la Judicatura
Acreditación N° 616032

Abg. Washintong Armas
Depositario Judicial

Latacunga, 23 de octubre del 2024

Señor
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LATACUNGA

De mi consideración:

Por medio del presente, me dirijo a Usted señor Juez, para poner en su conocimiento que con fecha 31 de mayo del 2023, se realizó la entrega del informe técnico pericial, en el edificio de la judicatura del cantón Latacunga, correspondiente al Juicio N° **05333-2020-00485**, debo poner en su conocimiento que por errores tipográficos se hizo constar valores que no son correctos; por lo que me permito corregir dichos errores y colocar los valores y datos que corresponde según consta en el certificado de gravamen, en el embargo realizado y así también en el levantamiento planimétrico, lo que detallo a continuación:

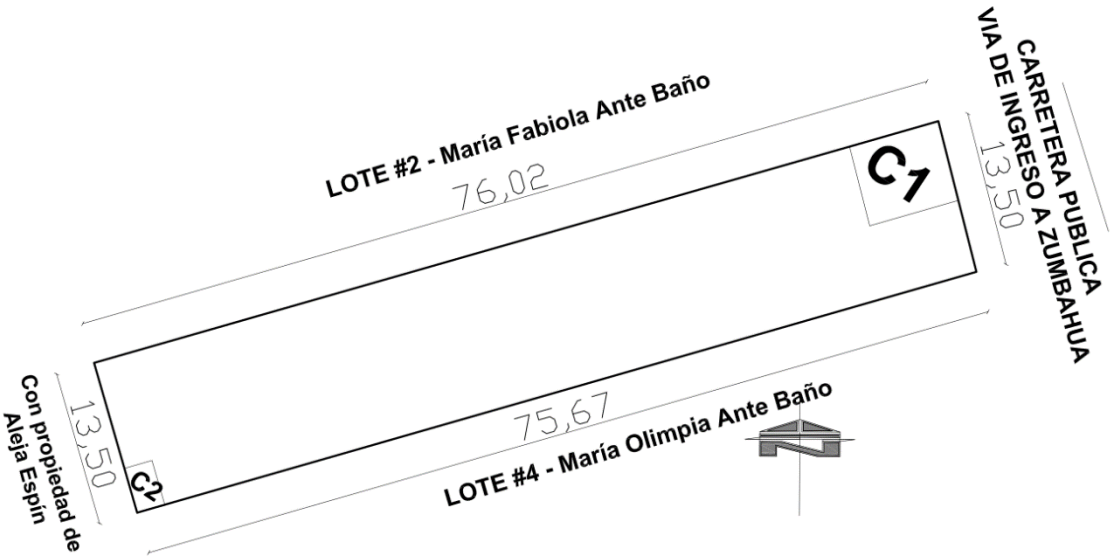
5.1. LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREAS:
SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN Y LEVANTAMIENTO

Lote de terreno signado con el número tres		**Cert. Grav.**
NORTE	Lote dos que se le vende a María Fabiola Ante Baño	76.02 m
SUR	Lote cuatro que se le vende a María Olimpia Ante Baño	75.67 m
ESTE	Con propiedad de Aleja Espín	13.50 m
OESTE	Con Carretera pública	13.50 m
	AREA TOTAL	**1024.00 m2**

Lote de terreno signado con el número tres		**INSITÚ**
NORTE	Lote dos que se le vende a María Fabiola Ante Baño	76.02 m
SUR	Lote cuatro que se le vende a María Olimpia Ante Baño	75.67 m
ESTE	Con propiedad de Aleja Espín	13.50 m
OESTE	Con Carretera pública	13.50 m
	AREA TOTAL	**1024.00 m2**

Se realizó la constatación de la implantación del bien inmueble insitú; efectuado con equipo manual (cinta métrica, flexómetro) y técnico (GPS).

Dirección: Isla Marchena e Isla Isabela **Teléfono:** 0999297257
e-mail: janamolinam @ gmail.com



Por lo cual me permito realizar un alcance al informe pericial presentado, para que se contemple los errores corregidos para que se encuentre la información correcta dentro del informe pericial, señalando que estas correcciones realizadas no cambian el valor del avalúo presentado; una vez aclarado este lapsus tipográfico procedo a entregar este escrito para sus fines consiguientes.

Desde ya anticipo mi más sincero agradecimiento, por la atención prestada al mismo.

Atentamente,

Arq. Jhoana Paulina Molina Molina
PERITO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA
ACREDITACIÓN N° 616032

Dirección: Isla Marchena e Isla Isabela **Teléfono:** 0999297257
e-mail: janamolinam @ gmail.com