

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

**PROCESO No.: 17230-2017-01671**

**1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA Y DEL  
PERITO.**

<b>INFORME PERICIAL</b>	
<b>DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA</b>	
<b>NOMBRE DE LA JUDICATURA</b>	<b>UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.</b>
<b>No. DEL PROCESO / No. DE INDAGACIÓN PREVIA O INSTRUCCIÓN FISCAL.</b>	<b>17230-2017-01671</b>
<b>ACTORES</b>	<b>COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ALIANZA DEL VALLE LTDA. (EDWIN MAURICIO SERRANO CRUZ, GEOVANNA VANESSA FABARA GALVEZ PROCURADORES JUDICIALES)</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>RAMIREZ SALAZAR ROSA ELENA Y SANCHEZ SANCHEZ MIGDONIO GERMAN</b>
<b>Nombre y apellido del Perito</b>	<b>Alejandro René Vega Amaguaña</b>
<b>Profesión y especialidad acreditada</b>	<b>Arquitecto / Arquitectura y Diseño</b>
<b>No. de Calificación y Acreditación</b>	<b>18239877</b>
<b>Fecha de caducidad de la acreditación</b>	<b>Agosto 2022</b>
<b>Dirección de contacto</b>	<b>Calle Rio Frio y Genaro Jaramillo</b>
<b>Teléfono fijo de contacto</b>	<b>3808047</b>
<b>Teléfono celular de contacto</b>	<b>0992698038</b>
<b>Correo electrónico de contacto</b>	<b>rene_alejandr80@hotmail.com</b>

El que suscribe: Arq. René Vega A., perito calificado en el Consejo de la Judicatura, respetuosamente expongo:

## **2.- ANTECEDENTES.**

SEÑORA Dra. LIZBETH MARISOL RON CADENA, JUEZA PONENTE DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Dando cumplimiento a lo ordenado por su Autoridad, en providencia que antecede dentro del Juicio Ejecutivo No 17230-2017-01671, iniciando por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza del Valle Ltda. (Edwin Mauricio Serrano Cruz, Geovanna Vanessa Fabara Gálvez – Procuradores Judiciales), en contra de los señores: SANCHEZ SANCHEZ MIGNONIO GERMAN Y RAMIREZ SALAZAR ROSA ELENA; conforme lo dispuesto por su autoridad, en mi calidad de Perito, procedí a realizar el avalúo del bien inmueble embargado en la presente causa, mismo que corresponde al lote de terreno número 4083 (Cuatro mil ochenta y tres) y Construcción, con número de predio 165331, situado en la parroquia de LA ECUATORIANA, sector LAS ORQUÍDEAS, Pasaje S40F con nomenclatura Oe5-205 y Calle Oe6 de la ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha.

## **3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE.**

Para elaborar el Avalúo del Inmueble se realizó un análisis de la zona en la que se encuentra la propiedad, en base al cual se ejecutó un estudio de mercado tomando datos de TRES propiedades en comercialización, los mismos que agregados a la inspección del inmueble, permitirá obtener la valoración del avalúo.

## **4.- METODOLOGÍA A APLICARSE.**

- Visita en Situ
- Descripción del sector
- Descripción general del bien inmueble
- Materiales constitutivos
- Aspectos positivos y negativos
- Metodología de cálculo
- Conclusiones

## **5.- VISITA EN SITU.**

El bien inmueble motivo de pericia, fue inspeccionado el día Jueves 26 de mayo del 2022 a las 10:00 Am. En esta inspección se constató las medidas del bien inmueble, condiciones de infraestructura de la vivienda, sus usos y estado actual.

## **6.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.**

SECTOR MACRO QUE RODEA A LA PROPIEDAD UBICADA CON NÚMERO DE PREDIO 165331, SITUADO EN LA PARROQUIA DE LA ECUATORIANA, SECTOR LAS ORQUÍDEAS, PASAJE S40F CON NOMENCLATURA OE5-205 Y CALLE OE6 DE LA CIUDAD DE QUITO, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

La parroquia La Ecuatoriana – Sector Las Orquídeas, está ubicado al sur de Quito, es un barrio de clase media consolidado en un 95%.

El sector cuenta con todos los servicios básicos, vías de acceso, servicio de transporte público y equipamientos urbanos.

SECTOR MICRO QUE RODEA A LA PROPIEDAD UBICADA CON NÚMERO DE PREDIO 165331, SITUADO EN LA PARROQUIA DE LA ECUATORIANA, SECTOR LAS ORQUÍDEAS, PASAJE S40F CON NOMENCLATURA OE5-205 Y CALLE OE6 DE LA CIUDAD DE QUITO, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

El Pasaje S40f, lindero del bien inmueble motivo de pericia, en infraestructura se encuentra adoquinado, con aceras, bien definido con construcciones alledañas; el bien inmueble motivo de pericia cuenta con los servicios de alcantarillado, luz eléctrica, agua potable, internet.

## **7.- DESCRIPCION GENERAL DEL BIEN INMUEBLE.**

En el bien inmueble motivo de pericia se encuentran implantada una casa de tres plantas, con los siguientes usos, planta baja departamento 1, primera planta alta departamento 2, segunda planta alta terraza y taller. En áreas exteriores una lavandería, patio posterior encementado, y garaje.

## **ÁREA, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO**

El área del lote de terreno es de ciento ochenta metros cuadrados (180.00 m<sup>2</sup>), sus linderos son:

- Al NORTE: Con Pasaje S40F, con 10.00 m.
- Al SUR: Con Lote No. 4082, con 10.00 m.
- Al Este: Con el Lote No. 4085, con 18.00 m.
- Al Oeste: Con el Lote No. 4080, con 9.00 m., y con el lote No. 4081 con 9.00 m.

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

El lote de terreno está ubicado en una trama urbana homogénea, por ello, su forma regular, su topografía es plana y su ubicación dentro de la manzana es medianera, libre de afectaciones.

En el terreno alberga una construcción distribuida en tres plantas, cuyo único ingreso es a través del Pasaje S 40 F.

## CONSTRUCCIÓN

La construcción implantada en el lote motivo de pericia data de tres plantas con las siguientes características y usos:

<b>DESGLOCE DE ÁREAS POR PLANTA ARQUITECTÓNICA</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>AMBIENTES</b>	<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>)</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	Departamento N°1	Sala - Comedor Baño Social Cocina 3 Dormitorios Baño Completo	<b>109.2</b>
	Cuarto de Lavado	-	4.39
	Gradas y Circulación	-	12.47
<b>1RA. PLANTA ALTA</b>	Departamento N°2	Sala - Comedor Baño Social Cocina 3 Dormitorios Baño Completo	<b>125.97</b>
	Gradas y Circulación	-	11.89
<b>2DA. PLANTA ALTA</b>	Taller de Costura	-	<b>59.86</b>
<b>ÁREAS ABIERTAS</b>	Planta Baja	Patio Posterior	39.65
	Planta Baja	Garaje	16.74
	2da. Planta Alta	Terraza	65.99

<b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>323.78 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREAS ABIERTAS</b>			<b>122.38 m<sup>2</sup></b>

## DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES A AVALUAR

**Departamento Nº 1 – Planta Baja:** se encuentra ocupado en la actualidad, cuenta con:

- Sala – Comedor
- Baño Social
- Cocina
- Tres Dormitorios
- Baño Completo

**Departamento Nº 2 – 1ra. Planta Alta:** no se encuentra ocupado en la actualidad, cuenta con:

- Sala – Comedor
- Baño Social
- Cocina
- Cuatro Dormitorios
- Baño Completo

**Taller – 2da. Planta Alta:** no se encuentra ocupado en la actualidad taller.

### e) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

#### DEPARTAMENTO Nº 1 – PLANTA BAJA

- **Estructura:** Hormigón armado.
- **Pisos:** Cerámica nacional antideslizante en: sala, baños, cocina. Parquet en dormitorios.
- **Paredes exteriores:** De bloque alivianado enlucidas y pintadas.
- **Paredes interiores:** De bloque alivianado enlucidas y pintadas.
- **Losa:** Alivianada de hormigón armado.
- **Recubrimientos de paredes en baños:** cerámica nacional.
- **Tumbado:** Champeado.
- **Puertas interiores en área privada:** Madera sólida panelada.
- **Puertas exteriores:** Mixtas de madera y vidrio catedral con marcos de cerrajería.
- **Cerraduras:** Pomo sin marca, Chinas.
- **Ventanas:** Perfiliería metálica y vidrio frotado de 4 líneas.
- **Cubre ventanas:** Hierro forjado.
- **Clósets:** Triplex, panelados.
- **Lavaplatos:** Con dos pozos.
- **Mesones:** Hormigón armado con recubrimiento de cerámica nacional.

- **Muebles altos de cocina:** Triplex, panelados.
- **Piezas Sanitarias:** Cisa, línea económica.
- **Grifería:** Edesa cromada, línea económica.
- **Placas eléctricas:** Veto, línea económica.
- **Luminarias:** Boquillas de cerámica.
- **Instalaciones eléctricas:** Empotradas en pisos y paredes.
- **Instalaciones sanitarias:** Tuberías de PVC empotradas en pisos y paredes.

#### **DEPARTAMENTO Nº 2 – 1RA. PLANTA ALTA**

- **Estructura:** Hormigón armado.
- **Pisos:** Cerámica nacional antideslizante en: sala, baños, cocina. Parquet en dormitorios.
- **Paredes exteriores:** De bloque alivianado enlucidas y pintadas.
- **Paredes interiores:** De bloque alivianado enlucidas y pintadas.
- **Losa:** Alivianada de hormigón armado.
- **Recubrimientos de paredes en baños:** cerámica nacional.
- **Tumbado:** Champeado.
- **Puertas interiores en área privada:** Madera sólida panelada.
- **Puertas exteriores:** Mixtas de madera y vidrio catedral con marcos de cerrajería.
- **Cerraduras:** Pomo sin marca, Chinas.
- **Ventanas:** Perfilería metálica y vidrio frotado de 4 líneas.
- **Cubre ventanas:** Hierro forjado.
- **Clósets:** Triplex, panelados.
- **Lavaplatos:** Con dos pozos.
- **Mesones:** Hormigón armado con recubrimiento de cerámica nacional.
- **Muebles altos de cocina:** Triplex, panelados y vidrio.
- **Piezas Sanitarias:** Cisa, línea económica.
- **Grifería:** Edesa cromada, línea económica.
- **Placas eléctricas:** Veto, línea económica.
- **Luminarias:** Boquillas de cerámica.
- **Instalaciones eléctricas:** Empotradas en pisos y paredes.
- **Instalaciones sanitarias:** Tuberías de PVC empotradas en pisos y paredes.

#### **TALLER – 2DA. PLANTA ALTA**

- **Estructura:** Columnas de hormigón armado y vigas de madera para la cubierta eternit.
- **Pisos:** Encementado.
- **Paredes:** De bloque alivianado enlucidas y pintadas un 50% y otro 50% recubiertas con carbonato y resina. Las caras exteriores no tienen recubrimiento.
- **Cubierta:** Asbesto cemento con placas translúcidas de policarbonato.

## 8.- ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS.

### ESTADO Y EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

- Por sus características constructivas y estado actual del bien inmueble se estima su edad aproximadamente de 17 años.

### ASPECTOS POSITIVOS

- Localización en el sector, servicios de equipamiento urbano (culto, recreación, y comercio).
- Cercanía a vías de circulación (transporte urbano).
- Servicios Básicos, alcantarillado, agua potable, electricidad, internet, calle adoquinada.

### ASPECTOS NEGATIVOS

- La construcción presenta patógenos de humedad en paredes planta baja.
- La construcción necesita obras de mantenimiento, pintura, revisión de tuberías sanitarias, revisión de sistema eléctrico.

## 9.- METODOLOGÍA DE CÁLCULO.

TERRENO: Partiendo de un proceso de homogeneización, en el que se obtiene el lote tipo del sector, se procede a calcular los siete factores que premiarán o castigarán al lote a avaluar; los factores son: fondo, frente, forma, tamaño, proporción, ubicación y topografía utilizando la metodología HARPER, HOFFMAN, IBAPE.

- Determinándose el valor del m<sup>2</sup> de terreno en \$ USD 260,00  
Valor del Terreno = Valor del m<sup>2</sup> de terreno x área del lote  
Valor del Terreno = \$ USD 260,00 x 180 m<sup>2</sup>

**Valor del Terreno = \$ USD 46.800,00**

CONSTRUCCIONES: Los costos de construcción nueva de casas en zonas urbanas de nivel MEDIO en bloque y hormigón armado es de \$ USD 480,00 el m<sup>2</sup>; ningún valor es sumado por costos indirectos o equipamiento de las viviendas ya que los mismos son estándar, al valor le es modificado por un coeficiente de edad - estado de conservación del inmueble establecido en la Tabla de Fitto y Corvini, la

ubicación es considerada tomando en cuenta que es área urbana pero de medio desarrollo y crecimiento, los factores determinan el valor final de \$ **USD 320,00** el m2 de Construcción de la edificación – Estado de carácter clasificación BUENO.

- Determinándose:

Valor de la Casa DOS PLANTAS = \$ USD 320,00 x 235.17 m2

**Valor de la Casa DOS PLANTAS = \$ USD 75,254.4**

Valor DEL TALLER TERRAZA = \$ USD 110,00 x 59.86 m2

**Valor DEL TALLER TERRAZA = \$ USD 6,584.6**

CONSTRUCCIONES EN ÁREAS EXTERIORES: gradas exteriores, cerramiento, puerta metálica de dos hojas, lavandería de hormigón armado de dos piedras de lavar y un tanque, patio posterior, garaje, se han calculado en forma global, el valor le es modificado por un coeficiente de edad - estado de conservación del inmueble establecido en la Tabla de Fitto y Corvini.

- Determinándose:

**Valor de ÁREAS EXTERIORES = \$ USD 16,200.00**

**VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL:** Valor del TERRENO + Valor CASA DOS PLANTAS + Valor DEL TALLER TERRAZA + Valor de ÁREAS EXTERIORES.

**VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL: \$ USD 144,839.00**

**VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL: \$ USD 144,839.00**

**VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD: \$ USD 134,839.00**

## **10.- CONCLUSIONES.**

10.1.- El lote de terreno número 4083 (Cuatro mil ochenta y tres) y Construcción, con número de predio 165331, se encuentra ubicado en la parroquia de LA ECUATORIANA, sector LAS ORQUÍDEAS, Pasaje S40F con nomenclatura Oe5-205 y Calle Oe6 de la ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha.

10.2.- En el bien inmueble motivo de pericia se encuentran implantada una casa de tres plantas, con los siguientes usos, planta baja departamento 1, primera planta alta departamento 2, segunda planta alta terraza y taller. En áreas exteriores una lavandería, patio posterior encementado, y garaje.

10.3.- El área del terreno del bien inmueble de acuerdo a levantamiento planimétrico realizado "in situ", corresponde a 180.00 m2.

10.4.- EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO COMERCIAL ES DE: **\$ USD 144,839.00**  
(CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE).

**VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD: \$ USD 134,839.00**

## **11.- INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS O EXPLICACIÓN DEL CRITERIO TÉCNICO.**

Los documentos sujetos de análisis y complementarios son:

- a) CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA, DOCUMENTO INFORMATIVO # 1364900.
- b) CERTIFICADO DE GRAVAMENES.
- c) INFORME FOTOGRÁFICO.

## **12.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.**

Declaro bajo JURAMENTO, que el INFORME PERICIAL, es independiente y corresponde a la real convicción Profesional y toda la información proporcionada es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, Señor Juez.

Quito, 29 de mayo del 2022

Atentamente,

Arq. René Vega A.  
PERITO – CNJ 18239877  
**E-mail:** rene\_alejandr80@hotmail.com  
**Teléfono:** 0992698038 - 3808047  
Mayo 2022

# FUNCIÓN JUDICIAL



Administración ▾ Peritos ▾

ALEJANDRO RENE VEGA AMAGUAÑA (M Perito)

## Sistema de Peritos - Perfil Perito

### Perfil Perito

#### Información de la solicitud:

Documento de Identificación: 1715673818 Código de perito: 18239877 Nombre Completo: VEGA AMAGUAÑA ALEJANDRO RENE  
Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Dirección: Calle Rio Frio, y Calle Genaro Jaramita Ito 803  
Teléfono: 023888047 / 0992698038 Correo: rene\_alejandr80@hotmail.com

#### ▼ Documentos presentados en la calificación "Clic aquí para ver detalle".

Descripción Documentos	Descripción	Fecha Calificación	Especialidad	Archivo
▲ 05/08/2020 - 0000239877 - ARQUITECTURA/DISEÑO				

#### ▼ Especialidades del perito "Clic aquí para ver detalle".

#	Área o Profesión	Especialidad	Acciones
1	ARQUITECTURA/DISEÑO	Arquitectura	Renovación de calificación

Atentamente



Arq. Alejandro René Vega Amaguaña  
CI: 1715673818  
Código de Perito Función Judicial: 18239877

Doy FE: que la(s) copia(s) que antecede(n) constante  
foja(s) útiles es fiel y exacta(s) al original  
que me exhibieron y que devuelvo al interesado.

Quitó y **19 ENE 2021**  
Dr. Marcelo Pazmiño Ballesteros  
NOTARIO ENCARGADO 88 DEL CANTÓN QUITO

*Arq. René Vega A.*

PERITO – CNJ 18239877

E-mail: rene\_alejandr80@hotmail.com

Teléfono: 0992698038

Mayo 2022

# INFORME FOTOGRAFICO

# Informe Fotográfico



Imagen 1. FACHADA PRINCIPAL, No. DE PREDIO 165331.



Imagen 2. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 - COCINA.



Imagen 3. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 – BAÑO SOCIAL.



Imagen 4. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 - SALA.

---



Imagen 5. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 - DORMITORIO 1.

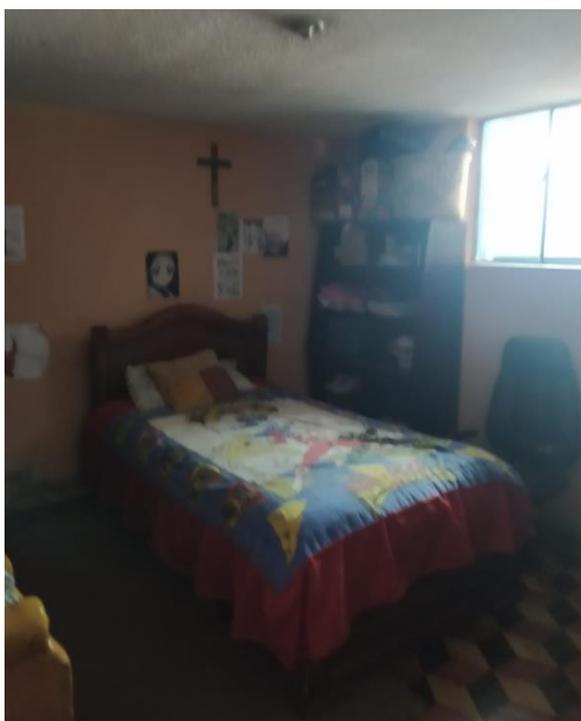


Imagen 6. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 - DORMITORIO 2.



Imagen 7. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 – DORMITORIO 3.

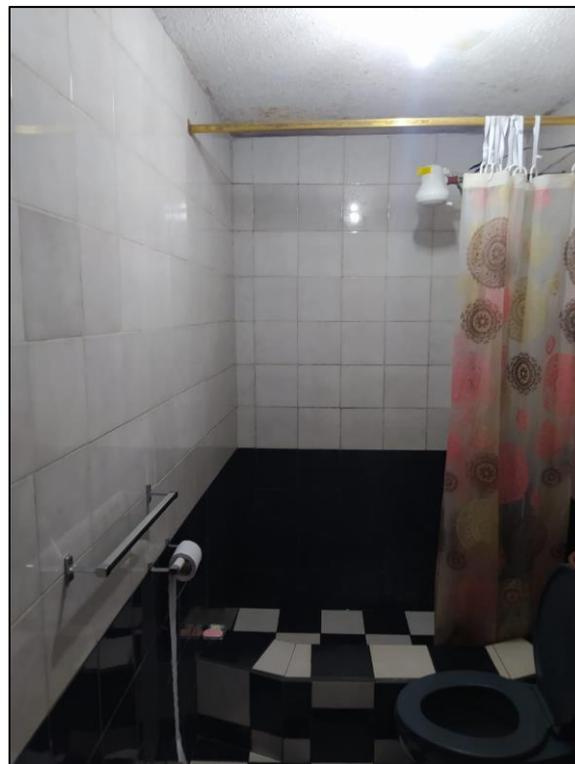


Imagen 8. PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 1 – BAÑO COMPLETO.



Imagen 9. PRIMERA PLANTA ALTA, DEPARTAMENTO 2 - DESDE FACHADA POSTERIOR.



Imagen 9. SEGUNDA PLANTA ALTA - TERRAZA.

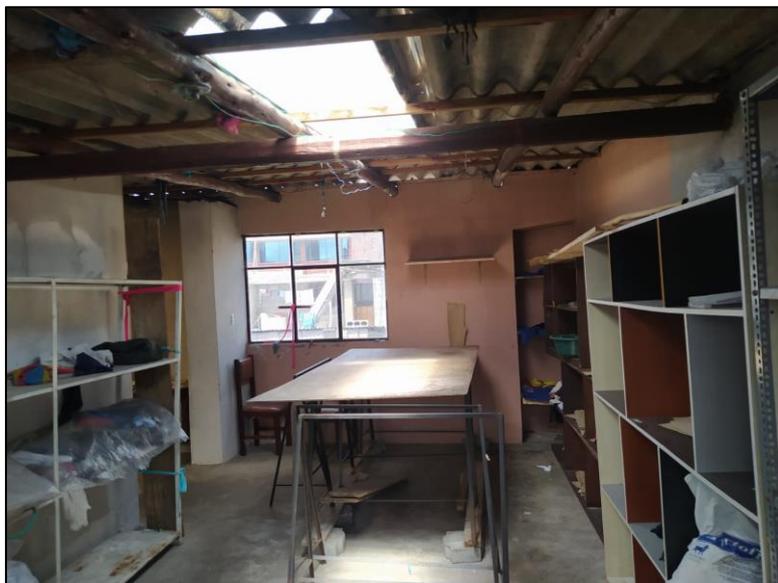


Imagen 10. SEGUNDA PLANTA ALTA - TALLER.

Atentamente,

Firmado  
ALEJANDRO digitalmente por  
RENE VEGA ALEJANDRO RENE  
AMAGUANA VEGA AMAGUANA  
Fecha: 2022.05.29  
09:19:20 -05'00'

Arq. René Vega A.

PERITO – CNJ 18239877

**E-mail:** rene\_alejandr80@hotmail.com

**Teléfono:** 0992698038 - 3808047

Mayo 2022

Peticionario:

---

---