257

SEÑOR EJECUTOR DE COACTIVA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA PICHINCHA

Ing. Xiomara Coloma Peralta, posesionada perito dentro del Juicio Coactivo **Nº DPIC-AP-2020-9653** (Coactivado: Pool José Martínez Herrera), presenta a Ud. el informe de avalúo del lote Nº 9 de la parcelación Carretas, sector Camino de los Eucalipto, parroquia Carcelén, ciudad de Quito, provincia de Pichincha dentro del término concedido.

1.-DATOS GENERALES DEL JUICIO:

Número de Proceso:	DPIC-AP-2020-9653
Nombre del Perito:	Ing. Xiomara Coloma Peralta
Especialidad acreditada:	Avalúo de bienes inmuebles
Nº de Calificación:	18-00207-00193
Caducidad de la acreditación:	18 de Junio de 2022
Dirección de contacto:	10 de Agosto N3335 y Mariana de Jesús. Edificio Torres Doral. Torre A. Dpto A77
Teléfonos de contacto:	02-3319391/ 0998038069
Correo electrónico de contacto:	xiocoloma@hotmail.com
Bien a inspeccionarse:	Terreno y construcciones
Fecha de inspección:	16 de Septiembre de 2021

2.- ANTECEDENTES:

El Dr. Diego Antonio Terán Dávila, Ejecutor de Coactiva mediante providencia del 13 de septiembre del 2021 me designa como perito avaluador para la realización del avalúo el lote Nº 9 de la parcelación Carretas, sector Camino de los Eucalipto, parroquia Carcelén, ciudad de Quito, provincia de Pichincha. El 16 de septiembre de 2021 me posesiono como Perito en la presente causa.

Antecedentes jurídicos: El lote Nº 9 ubicado en la parroquia Carcelén, sector Camino de los Eucaliptos, parcelación Carretas, ciudad de Quito, provincia de Pichincha fue adquirido por la compañía Inmobiliaria FORTROCK S.A. mediante escritura publica del 29 de octubre 2018 en la Notaria Cuadragésima Cuarta del cantón Quito e inscrita el 6 de diciembre de 2018 en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

Para la valoración del lote de terreno inspeccionado se utilizaron tres métodos de valoración: Método Visual, Método Comparativo y el Método de Potencial de Desarrollo del Terreno, definiendo el valor de avalúo con el Método Comparativo es decir el de oferta y demanda de los lotes en la zona.

4.-CONCLUSIONES- AVALÚO:

4.1. DATOS GENERALES

Propietario:	Compañía Inmobiliaria FORTROCK S.A.
Ubicación:	
Provincia:	Pichincha
Cantón:	Quito
Parroquia:	Carcelén
Sector:	Caminos del Eucalipto
Lote Nº:	9
Nº de predio:	3596034

255
Doscientos cincuenta y dos

Linderos:
Lote Nº 9

Norte:	80,79 metros con vía pública propuesta
Sur:	88,91 metros con quebrada Carretas
Este:	69,93 metros con lote Nº 8
Oeste:	39,44 metros con lote Nº 10
Área:	4586,53 m^2

Descripción del sector:
Clasificación del sector:

Residencial	Comercial	Comercial /Residencial
Industrial	Bancario	Residencial/Comercial
Rural	Turístico	Comercial/Industrial

Características del entorno
Edificaciones para vivienda
Edificaciones para oficina públicas
Edificaciones comerciales
Edificaciones e instalaciones industriales
Predios agrícolas

Amenazas del entorno

Invasión	Inundación	Deslizamiento	Derrumbe
Inseguridad	Expropiación	**Ninguna**	

Vías

Adoquinada	Empedradas	Asfaltadas
Lastradas	Tierra	Aceras y bordillos

4.2.-AVALÚO DEL TERRENO
4.2.1.-Avalúo del terreno según el Método de Inspección Visual
ACCESO: Llegando al sector camino de los Eucaliptos en la calle adoquinada N76 en la parcelación Carretas en el margen derecho se encuentra el lote Nº 9.

INFRAESTRUCTURA: Cuenta con todos los servicios de infraestructura, servicios públicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía celular.

FORMA DEL TERRENO: Trapezoidal

TOPOGRAFIA DEL TERRENO: Plana, pendiente de 2 a 4% Oeste- Este que permite un buen drenaje del terreno

USO DEL SUELO EN EL SECTOR: Residencial particular y Conjuntos Habitacionales como POR-BOU, Alexina 1,2y Olivar 1 y 2.

USO DEL SUELO EN EL LOTE AVALUADO: En el lote avaluado no se encuentra ninguna construcción.

CONSOLIDACION: En proceso de consolidación, especialmente con la construcción de conjuntos residenciales tipo medio alto

PLUSVALIA: Mediana a mediano plazo

De la inspección realizada y de averiguaciones en el sector se determina un precio del metro cuadrado de terreno avaluado entre USD.120,00 a USD.130,00

4.3.- Avalúo del terreno según Método Residual o Valor Potencial de Desarrollo del Terreno:

Parámetros de cálculo

Área del terreno:	4586,53 m^2
Área de protección de quebradas carretas:	889,10 m^2
Área útil del lote de terreno:	3697,43 m^2

4.3.1.-*Avalúo del área útil del terreno*

Área útil del lote de terreno:	3697,43 m^2
Precio de venta del m^2 de casas en el sector:	USD.1000,00 c/m^2
Cos total:	105%
K= área útil vendible:	0,87
Factor A (valor del terreno):	13%

Cálculo

Área construída máxima: área terreno x cos total=	3882,30 m^2
Área útil vendible: área máxima x K =	3377,60 m^2
Valor de venta:	USD.3´377.601,00
Factor A= 13% Valor del terreno=	USD.439.088,13
Valor del m^2 terreno=	USD.118,75
Factor de corrección (frente, fondo, tamaño):	1,20
Precio final del m^2 de terreno:	USD.142,50 c/m^2

Precio total del terreno: USD.142,50 c/m^2 x 3697,45 m^2 = **USD.526.883,78**

4.3.2.-*Avalúo del área de protección quebradas del terreno*

Cálculo

Área de protección del lote de terreno:	889,10 m^2
Precio final del m^2 de terreno útil:	USD.142,50 c/m^2
Precio del m^2 del área de protección de quebradas:	30% del valor m^2del terreno

Precio del m^2 del terreno: USD.142,50 c/m^2 x 0,30 = **USD.42,75**

Precio total del terreno: USD.42,75c/m^2x889,10 m^2 = **USD.38009,03**

PRECIO TOTAL DEL LOTE Nº 9= USD.564.892,91

Precio m^2: USD.123,16 c/m^2

4.4.- Avalúo del terreno según el Método Comparativo

De la información de anuncios en sitio de compra-venta de bienes de similares características en el sector se obtuvo tanto sólo una oferta:

a.- Página www.plusvalia.com cod 56963533

Sector: Bellavista Carretas
Área: 2591,00 m^2
Precio: $329.000,00

b.- Página www.properati.com

Sector: Bellavista de Carretas
Área: 2599,00 m^2
Precio: $320.000,00

259
Doscientos cincuenta y cuatro

Homogenización

	Bien Nº 1	Bien Nº 2
Área (m^2)	2591,00	2599,00
Precio total (USD.)	329.000,00	320.000,00
Precio m^2 (USD./m^2)	**126,98**	**123,12**

Precio ya homogenizado: USD.125,05 c/m^2

Del análisis de los tres métodos se toma como valor de avalúo el calculado en el Método de Valor Residual Método de Valor Residual es decir USD.142,50 c/m^2 (área útil) y USD.42,75 c/m^2(área de afectación de la quebrada).

4.5.-RESUMEN DEL AVALÚO

ITEM	TOTAL AVALÚO (USD)
Terreno del lote Nº 9, área útil	523.883,78
Terreno del lote Nº 9, área afectación de quebradas	38.009,03
TOTAL USD.	**564.892,81**

Son: Quinientos sesenta y cuatro mil ochocientos noventa y dos 81/100 dólares

4.6.-CONCLUSION: El avalúo del lote Nº 9 de la parcelación Carretas, sector Camino de los Eucalipto, parroquia Carcelén, ciudad de Quito, provincia de Pichincha es de **USD.564.892,81** *(Son quinientos sesenta y cuatro mil ochocientos noventa y dos 81/100 dólares)*

5.- DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXO

Anexo fotográfico, Factura

6.- OTROS REQUISITOS: Ninguno

7.- INFORMACIÓN ADICIONAL: No necesaria

8.- DECLARACIÓN JURAMENTADA

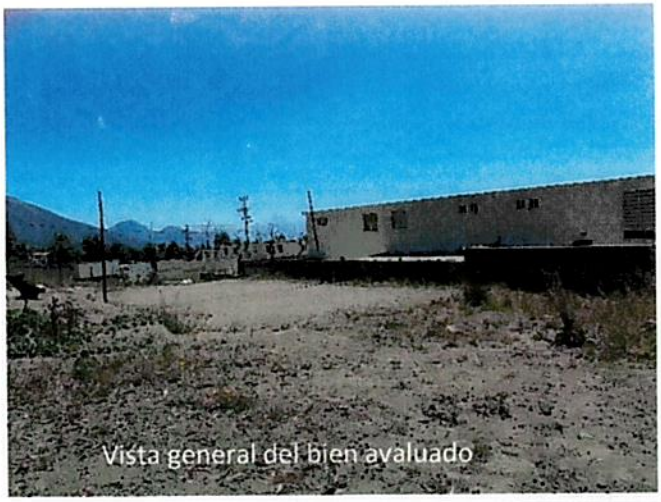
Declaro bajo juramento que mi informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.

9.- FIRMA DEL PERITO

MARIA XIOMARA COLOMA PERALTA

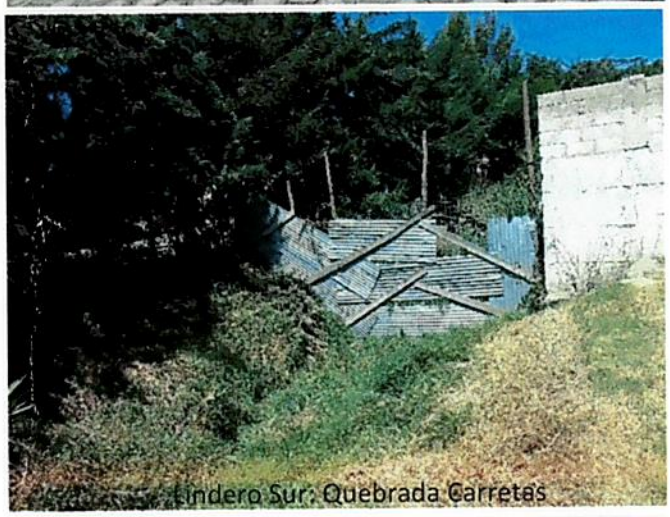
Digitally signed by MARIA XIOMARA COLOMA PERALTA
Date: 2021.09.22 11:28:35 -05'00'

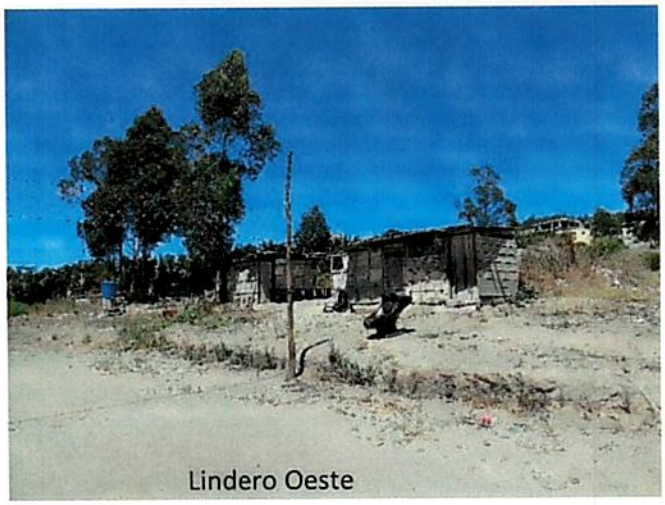
JUZGADO ... VARONAS
Recibido por:
22 SEP 2021 12:35
Anexos: 2 fojos


Vista general del bien avaluado

Lindero Norte: Camino público(calle N-76)

Vértice del lindero norte y este


Lindero Sur: Quebrada Carretas


Lindero Oeste

Lindero Oeste, vista interna

Camino interno de la parcelación

Servicio básico