Por:

Ing. Leonardo Valdiviezo Valarezo
Reg. Prof. 1032-15-1368778
Reg. CIPAL 04-09-369
PERITO CNJ N° 1368119

Señora Juez:
UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN QUEVEDO, PROVINCIA DE LOS RÍOS.
ABG. BETZABETH RAQUEL PLAZA BENAVIDES
En su despacho. –

LEONARDO ARTURO VALDIVIEZO VALAREZO, perito acreditado por el consejo de la judicatura, dando cumplimiento a la providencia emitida por usted con fecha 8/4/2025 dentro del proceso N° 12331-2023-00983, cuyo actor es COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE COTOPAXI LTDA. C.A.C.P.E.C.O. LTDA., me permito poner a su consideración el avalúo motivo de esta pericia.

OBJETO DE LA PERICIA:	AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE
INSPECCIÓN REALIZADA:	14/04/2025 9:00 HORAS
TIPO DEL BIEN:	Predio Rústico
UBICACIÓN:	Km 5.5 Vía Balzar- Cerrito, Provincia del Guayas, Cantón Balzar, Parroquia Balzar
ACTOR:	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE COTOPAXI LTDA. C.A.C.P.E.C.O. LTDA.
PERITO:	ING. LEONARDO VALDIVIEZO VALAREZO
PROFESION:	Ingeniería agropecuaria
AREA-ESPECIALIDAD:	INGENIERÍA. Ingeniería Agrícola-Agroindustrial
ACREDITACION:	Consejo de la judicatura N°1368119
ACREDITACION CADUCA:	04 abril del 2026
DIRECCIÓN DE CONTACTO:	Quevedo, San José II Vicente Rocafuerte Y 22ava, Solar 16.
CELULAR:	0963215525
CORREO ELECTRONICO:	leonartu3@hotmail.com

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES……. 1
2.- OBJETIVO DEL PERITAJE…….. 1
3.- FUNDAMENTOS TECNICOS Y METODOLOGIA…… 1
3.1.- EQUIPOS Y MATERIALES UTILIZADOS……. 2
4.- INFORME DEVALORACION…… 2
4.1.- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO……. 5
5.- COSTO UNITARIO DEL TERRENO A VALORAR…….. 6
5.1.- FACTOR DE VARIABLE CUALI-CUANTITATIVA……. 6
5.2.- VALOR COMERCIAL DE MERCADO…….. 6
5.3.- AVALUO DEL TERRENODAD……. 7
6.- COSTO UNITARIO DE LAS OBRAS …… 7
6.1.- DATOS DE LAS EDIFICACIONES PARA ANALOGÍA Y CONFIGURACIÓN……. 7
6.2.- DETERMINACION CUANTITATIVA DE LAS EDIFICACIONES…… 8
6.3.- CALCULO DEL COSTO DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS…….. 9
7.- CUADRO RESUMEN Y AVALUO DEL INMUEBLE…… 11
8.- CONCLUSIONES……. 11
9.- JURAMENTO…… 12

1.- ANTECEDENTES:

Dentro del proceso judicial N°12331-2023-00983, iniciado por COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE COTOPAXI LTDA. C.A.C.P.E.C.O. LTDA. en contra de VILLEGAS MARIN NIXON NIVALDO Y BURGOS BOHORQUEZ VANESA MELISSA en la demanda EJECUTIVA POR COBRO DE PAGARÉ A LA ÓRDEN.

Dando cumplimiento a la acción del acta de sorteo del perito, con fecha lunes siete de abril del dos mil veinticinco, a las dieciséis horas y cincuenta y nueve minutos, en donde el Consejo de la Judicatura designa como perito al suscrito, Ing. Leonardo Valdiviezo Valarezo.

El suscrito perito calificado de esta diligencia una vez posesionado el día viernes once de abril del dos mil veinticinco a las once horas y doce minutos, ante la Jueza Dra. BETZABETH RAQUEL PLAZA BENAVIDES, en calidad de Jueza de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN QUEVEDO, PROVINCIA DE LOS RÍOS, y el infrascrito secretario ab. Hernán Rivera Solorzano.

Se procede a la inspección el día lunes con fecha catorce de abril del dos mil veinticinco 09:00 horas (nueve horas); en el predio rústico ubicado en el Km. 5.5 de la vía Balzar – Cerrito de la parroquia Balzar, perteneciente al cantón Balzar, Provincia del Guayas. En compañía del depositario judicial Jacinto Gilberto Torres Abad, y el suscrito perito Ing. Leonardo Valdiviezo Valarezo.

2.- OBJETIVO DEL PERITAJE:

La experticia realizada tiene como objetivo la obtención de:

Determinar el valor comercial del inmueble, Análisis de las características y su entorno, Especificaciones técnicas del bien Inmueble y valoración del terreno.

Estado de conservación de la vivienda, y las construcciones.

Valoración total de todas las edificaciones del bien inmueble en general.

3.- FUNDAMENTOS TECNICOS, METODOLOGIA

Para realizar el avalúo comercial del bien inmueble objeto de esta pericia; se empleó el método comparativo o de mercado para el terreno, ajustándolo en función de las características evaluadas. En este proceso se consideraron factores cuali-cuantitativos como la ubicación, la vialidad, las condiciones hídricas y edáficas, así como los servicios básicos, entre otros.

En cuanto a las construcciones, se utilizó el método de reposición a nuevo, ajustado mediante coeficientes relacionados con la edad, el mantenimiento y el estado de conservación de las mismas. Dado que las edificaciones no son nuevas, se recurrió a la tabla de Ross-Heidecke para determinar su estado de conservación, y para calcular la depreciación se empleó la ecuación de Fitto-Corvini, basada en los parámetros de edad y conservación.

3.1 EQUIPOS Y MATERIALES UTILIZADOS

Con la presencia del depositario judicial procedo a realizar el recorrido por el inmueble motivo de la presente demanda, llevando a efecto la diligencia técnica in situ, el lunes catorce de abril del dos mil veinticinco a las 9:00horas.

Para determinar coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator), se utiliza G.P.S. (sistema Position Global), Trimble Geo Explorer XH 6000, con posicionamiento cinemático en tiempo real (RTK), diferencial, submétrico, equipado con antena GNSS de doble frecuencia (L1/L2) integrada y con receptor de 220 canales con funciones de seguimiento de nubes satelitales de GPS y GLONASS, calibrado en WGS84 (World Geodetic System 1984), como geo-receptor de señales satelitales.

Para determinar las medidas de las construcciones, se utiliza una cinta de 60 m. Se registra notas y coordenadas respecto del levantamiento planimétrico, la toma de fotografías Y medidas, así como la recopilación de información del expediente y observación de los cultivos durante el trabajo de campo.

Finalmente se procede a realizar el presente informe, con la información obtenida in situ como notas de campo, fotografías y con ayuda de los programas Google maps, Compass S22, Auto-Cad y un computador, se procede a la obtención del plano, áreas para determinar la singularización de medidas y linderos, así como la singularización del bien inmueble en general.

4.- INFORME DE VALORACION (DESCRIPCION DEL INMUEBLE AVALUADO)

El inmueble objeto de este avalúo se halla ubicado en el km. 5.5 de la vía Balzar – Cerrito, zona rural del Cantón Balzar, Provincia del Guayas. El mismo que consiste en un lote de terreno de 4.8 ha con topografía plana ligeramente inclinada y dimensiones regulares signado con el catastro No. 3988. Las medidas y linderos halladas en el sitio son: Norte: Julio Loor en la extensión de 728.01m. Sur: Never Diaz (antes Jacinto Espinoza) en la extensión de 728.12m. Este: Señores Manobanda (antes Felipe Fabre y Fernando Abad) en la extensión de 66.1m. Oeste: con la carretera Quevedo Guayaquil en la extensión de 66.10m. Se encuentra sin cultivo alguno a excepción de unos cuantos arboles de teca en la parte del fondo.

Dentro del mencionado terreno se halla una construcción de dos plantas con estructura de hormigón armado, tiene una dimensión de 10.2 metros de frente por 9 metros de fondo.

Primer piso, Fachada: Un garaje con puertas metálicas negras, usado como bodega, una puerta metálica blanca para el ingreso principal a la vivienda, sus ventanas con protección de rejas metálicas blancas. En su interior, el piso de cemento alisado, con paredes sin enlucir, dejando a la vista los bloques de construcción, el tumbado es la losa sin enlucir, donde se aprecian los bloques, instalaciones eléctricas y sanitarias todas empotradas.

Áreas distribuidas en sala, comedor, cocina y una habitación amplia con baño privado.

Acceso a la primera planta alta: Una escalera de concreto sin acabados y con un pasamanos de cemento, ubicada en la parte frontal externa de la casa. Para ingresar una puerta de madera descolorida, en su interior el piso cubierto con baldosa de granito, paredes enlucidas y pintadas, ventanas con protección de rejas metálicas, su tumbado de losa sin enlucir, pero pintado de blanco, las instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.

Una escalera interna de cemento conecta con la terraza (segunda planta alta), con el piso sin enlucir y sin recubrimiento, sin paredes laterales, cuenta con una construcción sin terminar con bloques expuestos y techo de zinc apoyado en un enjaule de madera de 10.2 x 3m en la parte posterior.

el estado de conservación y mantenimiento del inmueble es regular, En la parte posterior (ESTE), hay un tanque elevado para agua de 2x2m con cuatro columnas de H.A. un pozo de agua con equipo de bombeo, y un pozo séptico, la construcción del inmueble de aproximadamente 25 años.

Una segunda construcción de 7m de frente con 10m de fondo, cuenta con columnas de H.A. paredes de bloque sin enlucir, techo de zinc con enjaule de madera sus ventanas de madera con protección de rejas metálicas, puerta de ingreso metálica negra, su piso de cemento alisado, instalación eléctrica sin empotrar con una división interna, no está habitada. De aproximadamente tres años.

Se aprecia que una tercera casa ha invadido parte del lote de terreno como se puede observar en el levantamiento planimétrico.

PRIMER PLANTA ALTA



Frontal del inmueble



Sala comedor



cocina



baño

SEGUNDA PLANTA ALTA



Acceso a terraza



Terraza



Construcción terraza



Posterior del inmueble

PLANTA BAJA



Sala



comedor



baño



garaje

VIVIENDA 2 MEDIA AGUA



Vista frontal



Vista lateral



interior



Enjaule y techo

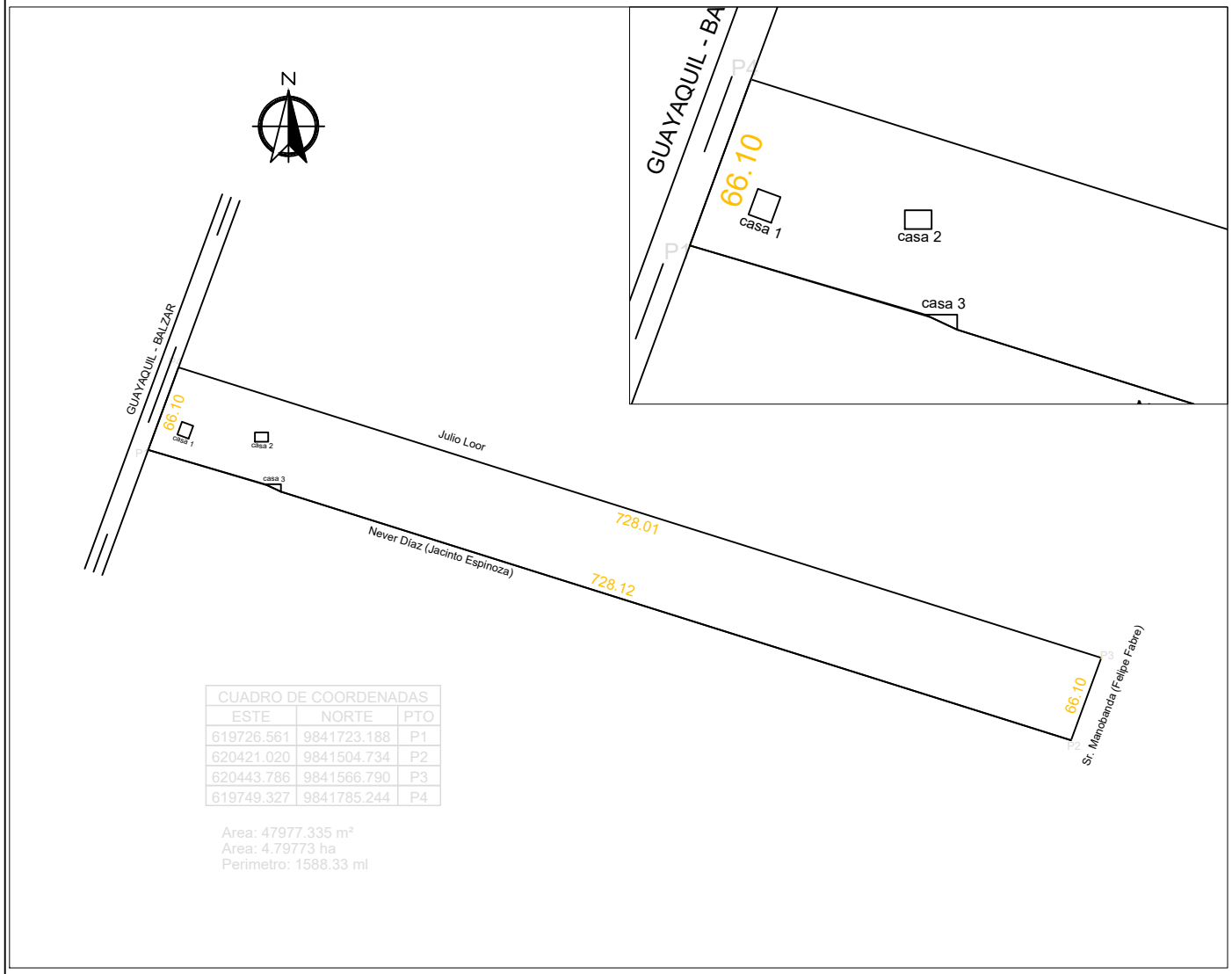


Panorámica del terreno

4.1.- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO:

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

GRÁFICO DE LEVANTAMIENTO



CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
619726.561	9841723.188	P1
620421.020	9841504.734	P2
620443.786	9841566.790	P3
619749.327	9841785.244	P4

Area: 47977.335 m²
Area: 4.79773 ha
Perimetro: 1588.33 ml

Ing Leonardo Arturo Valdiviezo Valarezo
Reg. Senescyt N° 1032-15-1368778

UBICACIÓN ADMINISTRATIVA

PROVINCIA:	GUAYAS
CANTÓN:	BALZAR
PARROQUIA:	BALZAR
SECTOR:	KM 5.5 BALZAR-CERRITO
PREDIO:	LA ENRIQUETA

PROPIETARIO
NIXON NIVALDO VILLEGAS MARIN

UBICACIÓN



SISTEMA DE REFERENCIA
Formato de posicionamiento UTM
Datum del mapa WGS 84

ÁREA: 4.8 ha
ESCALA: 1:500

CARTA TOPOGRÁFICA
CARTA CT-NIV-BALZAR 3689-IV
ESCALA: 1:50,000

FECHA DE LEVANTAMIENTO
lunes 14/04/2025

Responsabilidad técnica:
Ing. Leonardo A. Valdiviezo V.
Reg. C.Judicatura N°1368119

Revisó y aprobó:
Técnico Autoridad Agraria Nacional

5.- COSTO UNITARIO DEL TERRENO A VALORAR.

Para determinar el valor unitario recurrimos al método comparativo o comercial y lo ajustamos a través de varias consideraciones que las cuantificamos para darle un valor a lo que denominamos factor, entonces hay que afectarlo por las condiciones/características propias del predio en estudio, así obtener su avalúo comercial ajustado (real). Para esto, se considera las siguientes características de una tabla CUALI-CUANTITATIVA, misma que ha resultado de bibliografía técnica y experiencia profesional de peritos de gran trayectoria:

5.1. FACTOR DE VARIABLES CUALI-CUANTITATIVAS

CRITERIOS A EVALUAR	RANGOS Y CONDICIONES DE CALIDAD		ESTADO	RANGO PORCENTUAL
UBICACIÓN	CERCANIA A CENTROS DE ACOPIO		EXCELENTE	120
	CERCANIA ASESORAMIENTO TECNICO		EXCELENTE	120
	CERCANIA A INSUMOS, EQUIPOS Y MANTENIMIENTO		EXCELENTE	120
VIALIDAD	VIAS DE ACCESO EXTERNAS		EXCELENTE	120
	VIAS DE INTERNAS		MALO	40
CONDICIONES HIDRICAS	RIOS			0
	ESTEROS		REGULAR	60
CONDICIONES EDAFICAS	TOPOGRAFIA	LIGERAMENTE INCLINADA 4 - 8%	BUENO	80
	PROFUNDIDAD	PROFUNDOS >1 M	BUENO	80
	TEXTURA	ARCILLOSO	BUENO	80
SERVICIOS BÁSICOS	HOSPITALES Y ATENCION MÉDICA		MUY BUENO	100
	INSTITUCIONES EDUCATIVAS		MUY BUENO	100
	BANCA Y COMERCIO		MUY BUENO	100
	TELEFONIA, INTERNET, ENERGIA ELECTRICA		BUENO	80
	ACCESO A TRANSPORTE		MUY BUENO	100
	INSUMOS AGRICOLAS		MUY BUENO	100
CONDICIONES CLIMATICAS	PRECIPITACION	1763.8 mm	BUENO	80
	TEMPERATURA PROMEDIO	24°C	MUY BUENO	100
	LUMINOSIDAD	898,66 h. luz	MUY BUENO	100
	ALTITUD	89,72 msnm	MUY BUENO	100
	HUMEDAD RELATIVA	70%	EXCELENTE	120
	VIENTO	4 KM/H	MUY BUENO	100
			SUMATORIA	2000
			CRITERIOS	21
			FACTOR	**0.952**

5.2.- VALOR COMERCIAL DE MERCADO

Para obtener el valor de mercado del terreno, recurrimos al método comparativo de mercado y aplicamos un factor de fuente para ajustar.

METODO DE REDUCCION PARA OBTENER EL VALOR DEL TERRENO									
PROPIETARIO	TELEFONO	VALOR VENTA	EDIFICACIONES	VALOR TERRENO	CORREGIDO	ÁREA	VALOR ha	FACTOR DE FUENTE	
Inmobiliaria M&B	993215793	7,700.00	0.00	7,700.00	6,160.00	1.00	6160.00	INTERNET	0.8
Leo Villegas	993176489	6,000.00	0.00	6,000.00	4,800.00	1.00	4800.00	INTERNET	0.8
Fernando Cedeño	985976835	5,500.00	0.00	4,500.00	4,400.00	1.00	3600.00	INTERNET	0.8

VALOR PROMEDIO $5,120.00

5.3.- AVALUO DEL TERRENO

El promedio del valor por hectárea, según el estudio de mercado, es de $5,120.00. Este monto, ajustado por el factor total de variables (0.952), resulta en $4,620.37. Al multiplicar este valor por el área total de 4.8 hectáreas, se obtiene un valor final de $22,177.79, desglosado de la siguiente manera:

7.- FACTOR TOTAL DE VARIABLES				***0.952***
8.- COSTO COMERCIAL DEL SECTOR				5120.00
PROPIETARIO	TELEFONO	VALOR	AREA	VALOR
Inmobiliaria M&B	993215793	6,160.00	1.00	6160.00
Leo Villegas	993176489	4,800.00	1.00	4800.00
Fernando Cedeño	985976835	4,400.00	1.00	4400.00
9.- COSTO UNITARIO POR FACTOR DE VARIABLES (ha)				**4874.24**
10.- AVALUO DEL TERRENO			4.80	23,396.35

AVALUO DEL TERRENO SON: VEINTE Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 35/100. DOLARES AMERICANOS

6.- COSTO UNITARIO DE LAS OBRAS

PROCEDIMIENTO PARA CADA PLANTA

- CALCULO OBRA NUEVA
- COSTO DIRECTO
- COSTO POR ACABADOS
- COSTO POR INDIRECTOS
- COSTO POR COMPONENTES ESPECIALES
- COSTO POR OBRAS EXTERIORES
- CALCULO OBRA USADA
- DEPRECIACION DE LA OBRA NUEVA
- COSTO POR EQUIPOS
- COSTO POR FACTORES TECNICOS

6.1.- DATOS DE LAS EDIFICACIONES PARA ANALOGÍA Y CONFIGURACIÓN

VIVIENDA PRINCIPAL NUMERO DE PLANTAS: 3

- PLANTA BAJA: Vivienda unifamiliar, H.A.2,3 losas 1 pisos
- PRIMERA PLANTA ALTA: Vivienda unifamiliar, H.A.2,3 losas 1 pisos
- SEGUNDA PLANTA ALTA: Terraza H.A.

VIVIENDA 2 MEDIA AGUA:

- Vivienda mixta, estructura H.A. cubierta, Eternit, zinc, madera

6.2.- DETERMINACION CUANTITATIVA DE LAS EDIFICACIONES

VIVIENDA PRINCIPAL

PRINCIPAL		Unidades de vivienda		
TIPO DE OBRA	2	Vivienda unifamiliar, H.A. losas 2-3 pisos		0.55
VIDA UTIL EFECTIVA	1	Hormigón armado		50
AREA METROS CUADRADOS PONDERADOS				207.594
INTERVENCION PROFESIONAL:		SIN PLANOS Y DIRECCION TECNICA		
TIPO DE MATERIALES:	BAJA CALIDAD	GRUPO	C	4
NUMERO DE PISOS				3
ACABADOS	NB3	Nacionales bajos 3		0.9272
ESTADO CONSERVACION	4	Regular		0.6
EDAD EN AÑOS				25

EQUIPOS

EQUIPOS	CANTIDAD	VIDA UTIL	USO	F.V.RESIDUAL	VALOR NUEVO	SUBTOTAL
TANQUE DE AGUA 4	1	60	25	0.583333333	2500	1458.33
POZO DE AGUA 1	1	50	25	0.5	1500	750
POZO SÉPTICO 1	1	30	25	0.166666667	2600	433.33
TOTAL						$ 2,641.67

VIVIENDA 2 MEDIA AGUA

BLOQUE DOS		Unidades de vivienda		
TIPO DE OBRA	3	Vivienda mixta, estructura de H.A. cubierta, Eternit, zinc, madera		0.55
VIDA UTIL EFECTIVA	1	Hormigón armado		50
AREA METROS CUADRADOS PONDERADOS				70
INTERVENCION PROFESIONAL:		SIN PLANOS Y DIRECCION TECNICA		
TIPO DE MATERIALES:	BAJA CALIDAD	GRUPO	C	4
NUMERO DE PISOS				1
ACABADOS	NB4	Nacionales bajos 4		0.909
ESTADO CONSERVACION	2	Muy bueno		0.3
EDAD EN AÑOS				4

6.3.- CALCULO DEL COSTO DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS

COSTO DIRECTO

CALCULO DEL COSTO DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS	PRINCIPAL VIVIENDA	MEDIA AGUA
1.- COSTO DIRECTO (CAMARA DE CONSTRUCCION M2)	250	180

COSTO POR ACABADOS

Fórmula:
Va = (Cd x Fi x Fm) + (Cd - (Cd x Fi))
Siendo
Va = Nuevo valor de la obra nueva por acabados
Cd = Costo directo
Fi = Factor de incidencia por acabados según tipo de obra, ver cuadro 4.
Fm = Factor modificador de acabados, ver cuadro 5

2.- COSTO POR ACABADOS	239.99	170.99
FACTOR DE INCIDENCIA POR ACABADOS	0.55	0.55
FACTOR MODIFICADOR DE ACABADOS	0.9272	0.909

COSTO POR INDIRECTOS

Formula:
Ci=Va*Fi
Siendo
Ci= Costo por indirectos
Costos indirectos = 25%
Factores indirectos = 1+25 / 100 = 1.25
Va=costo por acabados

CALCULO DEL COSTO DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS	PRINCIPAL VIVIENDA	MEDIA AGUA
3.- COSTO POR INDIRECTOS	287.988	196.63965
COSTOS INDIRECTOS (%)	20	15
FACTOR INDIRECTO	1,20	1,15

VALOR DEL COSTO DE OBRA USADA

Formulas:
Erc= e * Fec
Siendo:
Erc= Edad real corregida
e= Edad
Fec= Factor de estado de conservación
DEPRECIACIÓN POR EDAD
De = $(Erc/Ve)^{1.3}$ x 100 (ver cuadro 9)
Siendo
Erc = Edad real corregida
Ve = Vida efectiva

DEPRECIACION POR ESTADO DE MANTENIMIENTO

Dm = {[(100 - De) x Fe] + De}

Siendo:
Dm = Valor porcentual combinado entre depreciación por edad y estado
De = Porcentaje de depreciación por edad
Fe = Factor de depreciación por estado de conservación. (Ver cuadro 12)

DEPRECIACION DEL COSTO DE LA OBRA
Dc = Valor depreciado de obra nueva
Von = Valor obra nueva
Fr = Factor residual
Dm = Depreciación por mantenimiento
Fórmula
DC = | Von - { [Von - (Von * Fr)] * (Dm / 100) } |

CALCULO DEL COSTO DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS		PRINCIPAL VIVIENDA	MEDIA AGUA
6.- VALOR DEL COSTO DE OBRA USADA (después de la depreciación)		219.25	194.58
	DEPRECIACION POR EDAD Y TIPO DE OBRA	20.91	1.14
	EDAD	25	4,00
	FACTOR ESTADO DE CONSERVACION	0,6	0,30
	EDAD CORREGIDA	15	1,20
	VIDA UTIL EFECTIVA	50	50,00
	FACTOR DEPRECIACION POR ESTADO CONSERVACION	0,071	0,00
	DEPRECIACION POR ESTADO DE MANTENIMIENTO	26.52	1,17
	FACTOR RESIDUAL SEGÚN TIPO DE OBRA	0,10	0,10

COSTO POR EQUIPOS

Fórmulas:
Vr = C * Fvr
Siendo:
Vr= Valor residual
C= Equipo
Fvr= Factor de valor residual

Deq = { C - [(C - Vr) / n x N] }
Siendo:
Deq= Depreciación por equipos
C= Equipo
Vr= Valor residual
n= Vida útil
N= Edad del equipo

CALCULO DEL COSTO DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS		PRINCIPAL VIVIENDA	MEDIA AGUA
7.- COSTO UNITARIO POR EQUIPOS		244.57	194.58
	SUMATORIA EQUIPOS	$ 5256.25	$ 0.00

7.- CUADRO RESUMEN Y AVALUO DEL INMUEBLE

CUADRO DE RESUMEN				
BLOQUES	CONSTRUCCION	COSTO POR m2	AREA	COSTO TOTAL
1	Unidades de vivienda	244.57	207.594	$50,770.87
2	Unidades de vivienda	194.58	70	$13,620.33
3	COSTO UNITARIO DEL TERRENO	4874.24	4.8	$23,396.35
TOTAL			277.594	*$87,787.55*

SON: OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 55/100 DOLARES AMERICANOS

8. CONCLUSIONES

El avalúo de este bien inmueble inició con el levantamiento planimétrico del perímetro del terreno y la geometría de las edificaciones existentes. Este proceso se fundamentó en el certificado del registro de la propiedad y en el conocimiento proporcionado por los propietarios y colindantes. Como resultado, se obtuvo la respectiva planimetría, así como la caracterización textual y gráfica del bien inmueble.

En segundo lugar, se realizó un análisis del costo comercial del terreno en el sector, tomando como referencia el valor general promedio. Este valor fue ajustado mediante factores específicos del predio en estudio, tales como los servicios básicos, la accesibilidad, la ubicación, el clima, las condiciones hídricas y la topografía.

Las medidas y Linderos del inmueble son: Norte: Julio Loor en la extensión de 728.01m. Sur: Never Diaz (antes Jacinto Espinoza) en la extensión de 728.12m. Este: Señores Manobanda (antes Felipe Fabre y Fernando Abad) en la extensión de 66.1m. Oeste: con la carretera Quevedo Guayaquil en la extensión de 66.10m

El inmueble se compone de una construcción de hormigón armado de dos losas, diseñada como una vivienda bifamiliar. Incluye una escalera de acceso general que permite llegar a la primera planta alta, mientras que la escalera que conduce a la terraza se encuentra ubicada dentro de la primera planta alta. Además, el inmueble cuenta con un tanque de cemento sostenido por cuatro pilares de hormigón armado, equipado con su respectivo sistema de bombeo ubicado junto a la construcción en la parte posterior.

El objetivo de esta pericia es determinar el avalúo comercial del bien inmueble. Para el terreno, se utilizó el método comparativo o de mercado, tomando como referencia lotes con características similares al evaluado y ajustándolo según los factores correspondientes. El valor homogenizado del terreno resultó ser de **$4,874.24 por hectárea, lo que da un**

valor total de $23,396.35 dólares americanos. (Ver numeral 5)

Para las construcciones se aplicó el método de reposición a nuevo, en función de la vida técnica de las mismas, edades de uso y estado de conservación. Para el estado de conservación se utilizó las tablas de Ross- Heidecke y los porcentajes de depreciación se los obtuvo de las tablas de Fitto y Corvini. El valor comercial actualizado de las construcciones es de $**64391.20 dólares americanos. (Ver numeral 7)**

Finalmente, el valor Comercial más probable del inmueble objeto de esta pericia es de: **OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 55/100 DOLARES DOLARES AMERICANOS ($87.787,55 DOLARES AMERICANOS).**

9.- JURAMENTO

Como constancia del presente informe pericial y dando fe de lo actuado, pongo a consideración de las partes, el mismo que ha sido realizado de manera técnica e imparcial, en concordancia a mi profesionalismo, por lo que la información detallada es real y fehaciente, de conformidad con lo establecido en los artículos 19 y 20 del REGLAMENTO QUE REGULA EL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL. Lo hago bajo juramento y de conformidad, sin perjuicio de lo establecido en normas legales específicas.

Firmado electrónicamente por:
LEONARDO ARTURO VALDIVIEZO VALAREZO

Ing. Leonardo Valdiviezo Valarezo.
Reg. Prof. 1032-15-1368778
PERITO CNJ - 1368119

Firmado electrónicamente por:
JACINTO GILBERTO TORRES ABAD

Jacinto Gilberto Torres Abad
DEPOSITARIO JUDICIAL