JUICIO Nro. 23331201312493

DR. RODRÍGUEZ MADRID LUIS ROBERTO
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO.

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES:

Juzgado:	Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Santo Domingo
Número de Proceso:	23331201312493
Acción:	Realización de avalúo de bien inmueble
Actor:	Señor José Elenio Dueñas Cedeño
Demandado:	Lasso Villalba Ricardo, Intriago Figueroa María
Nombre y Apellidos del Perito:	Segundo Teodoro Quizhpe Sucunuta
Profesión:	Ingeniero Civil
No. de Calificación:	121440
Fecha caducidad de la acreditación:	Marzo de 2026
Dirección de contacto:	Urbanización El Edén calle 2 y calle sin nombre, Cantón Santo Domingo
Teléfono celular de contacto:	0963084778
Correo electrónico de contacto:	squizhpesucunuta@gmail.com

2. ANTECEDENTES:

Mediante providencia emitida por el Juez Ponente Doctor Luis Roberto Rodríguez Madrid de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Santo Domingo, de fecha 20 de agosto de 2024, fui notificado de la designación de PERITO, con la finalidad de realizar el avalúo del bien inmueble, materia del presente proceso.

Para el INVENTARIO y AVALÚO del bien inmueble materia del presente proceso, nos constituimos el día martes 22 de octubre de 2024 (según lo dispuesto en auto de fecha 7 de octubre de 2024) primeramente en el Palacio de Justicia y luego en la dirección donde está ubicado el bien, Avenida Santo Domingo-Chone kilómetro 15, Barrio Santa Lucia del Cantón Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, para proceder con la inspección del bien.

2.1 OBJETO:

Realizar la experticia de AVALÚO del bien inmueble enmarcado y dispuesto dentro del proceso N° 23331201312493; que está conformado de:

a.- Una propiedad (lote de terreno con construcción), signada con el número 816 del Programa de Vivienda el Paraíso, Barrio Santa lucia del Cantón Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas (según consta en el Acta de Embargo con fecha 23 de octubre de 2019).

2.2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

a.- **.**- Una propiedad (lote de terreno con construcción), signada con el número 816 del Programa de Vivienda el Paraíso, Barrio Santa Lucia del Cantón Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas (según consta en el Acta de Embargo con fecha 23 de octubre de 2019).

FACHADA PRINCIPAL



3. <u>CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE:</u>

a. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

- Recopilación de información general del bien inmueble, tanto del cuaderno procesal, ubicación, áreas, dimensiones, linderos, entre las principales; para posteriormente contrastar con la información levantada por mi persona en la propiedad a ser inspeccionada.

- Visita técnica con la finalidad de realizar un levantamiento orientativo de toda la propiedad a valorar teniendo en cuenta la información principal para realizar el informe de valoración del bien materia del presente proceso.

  - Identificación visual y técnica del bien inmueble.
  - Línea de fábrica.
  - Topografía.
  - Plusvalía.
  - Toma de datos técnicos con cinta y GPS.
  - Registro fotográfico como sustento al presente informe.
  - Levantamiento fotográfico para adjuntar como anexo de imágenes de respaldo.

b. METODOLOGÍA A APLICARSE.

La metodología a utilizarse para la presente pericia consta de los siguientes parámetros:

- Levantamiento orientativo, con la ayuda de un GPS de precisión, determinando inicialmente las coordenadas de ubicación del bien, visualmente se identifica la forma del predio, las dimensiones de los linderos con ayuda de cinta de medición y distanciómetro de precisión, identificación de los linderantes, ,entorno y estudio me mercado del sector donde está implantado el bien en estudio para identificar propiedades similares que nos sirvan como referencias para la aplicación del método comparativo homogenizado, con la ayuda de este método se determina el valor del metro cuadrado de suelo en el sector, que multiplicado por el área de cabida del bien nos determina el valor total comercial del terreno.
- Utilización del Método de Reposición, esto consiste en determina el valor de reposición a nueva de las edificaciones existentes dentro del predio a valorar, luego el factor de comercialización en el sector respecto de la zona de mayor plusvalía y luego en base a la antigüedad de cada construcción se determina el factor de depreciación con la ayuda de la tabla de Francisco Fernández, ya con estos datos se obtiene el valor comercial para cada área de la construcción, finalmente la suma de los valores comerciales de las construcciones y el valor del terreno nos dan el valor total comercial del bien en estudio.

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN:

a. UBICACIÓN:

Según documentación legal inmersa dentro del proceso y de acuerdo a lo verificado in situ, la propiedad es un lote de terreno con construcción, medianero, signado con el N°. 816 del Programa de Vivienda el Paraíso, Barrio Santa Lucia del Cantón Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo

de los Tsáchilas, ubicado en el kilómetro 15 de la Avenida Santo Domingo-Chone; que tiene un área de cabida de 2470.00 m. según Acta de Embargo, linderada de la siguiente forma:

LOTE N°. 816

Cooperativa de Vivienda Paraíso



LINDEROS SEGÚN DOCUMENTACIÓN LEGAL(Acta de Embargo de fecha 23 de octubre de 2019):

NORTE: Con Avenida Santo Domingo – Chone en 29.00 m.
SUR: Con propiedad de la señora Amalia Castro en 29.00 m.
ESTE: Con propiedad del señor Samuel Mera en 70.00 m.
OESTE: Con propiedad del señor Ángel Murillo Delgado en 70.00 m.
Superficie de cabida: 2470.00 m2.

LINDEROS IN SITU:

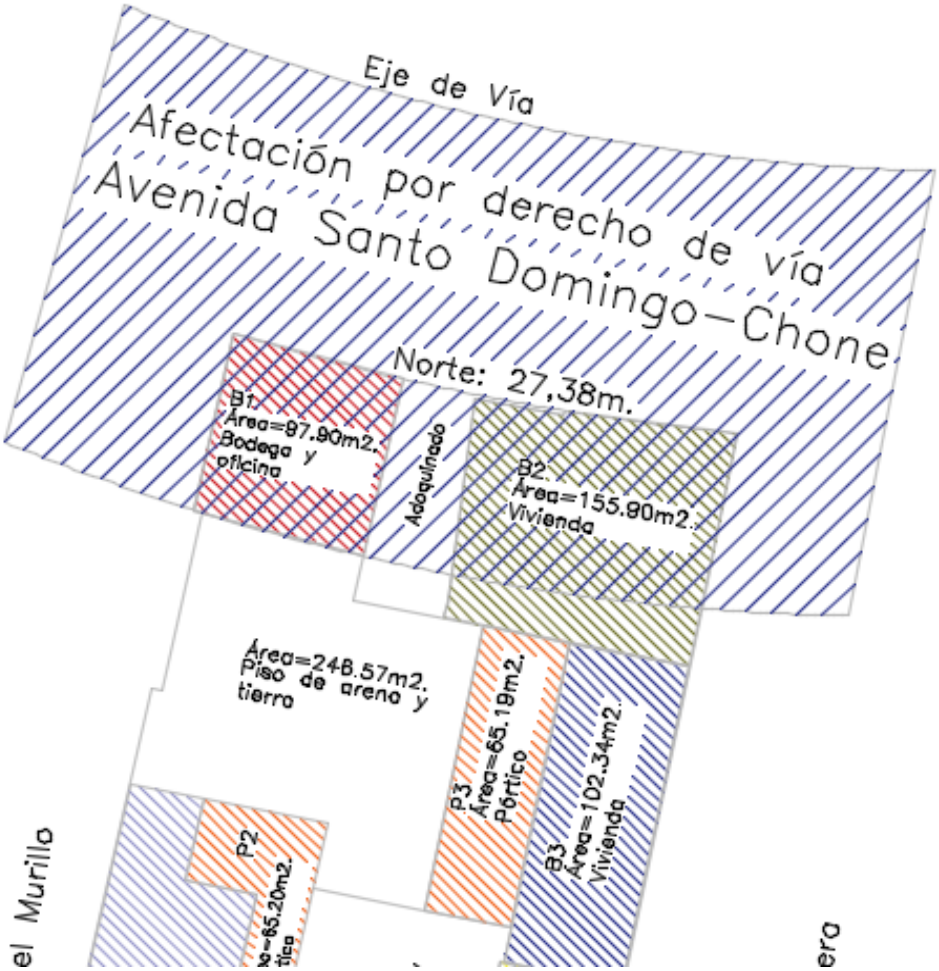
NORTE: Con Avenida Santo Domingo – Chone en 27.38 m.
SUR: Con propiedad de la señora Amalia Castro en 29.00 m.
ESTE: Con propiedad del señor Samuel Mera en 85.15 m.
OESTE: Con propiedad del señor Ángel Murillo Delgado en 85.15 m.
Superficie de cabida: 2384.13 m2.

VÍAS DE ACCESO

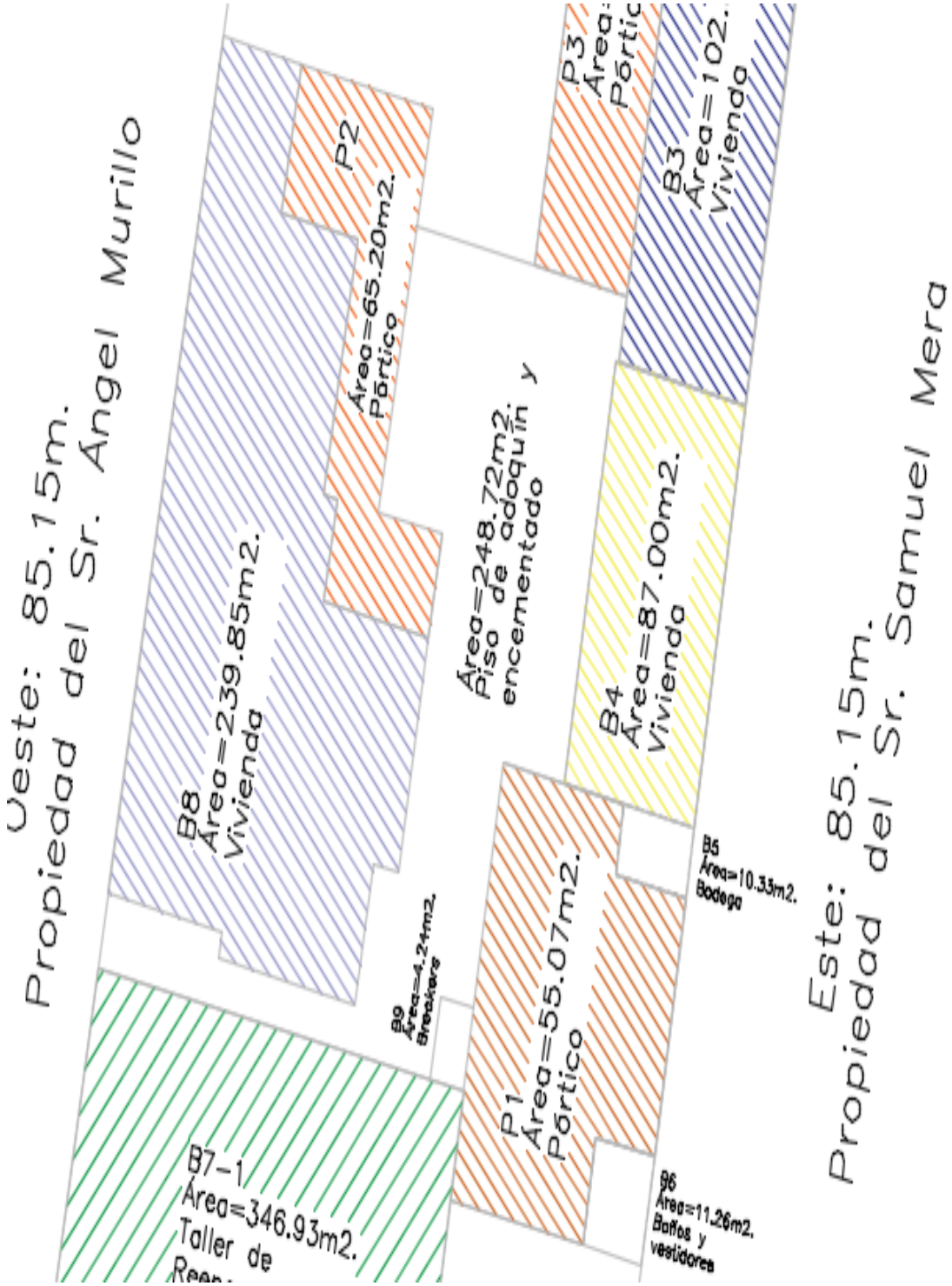


VÍA DE ACCESO PRINCIPAL (Avenida Santo Domingo-Chone)

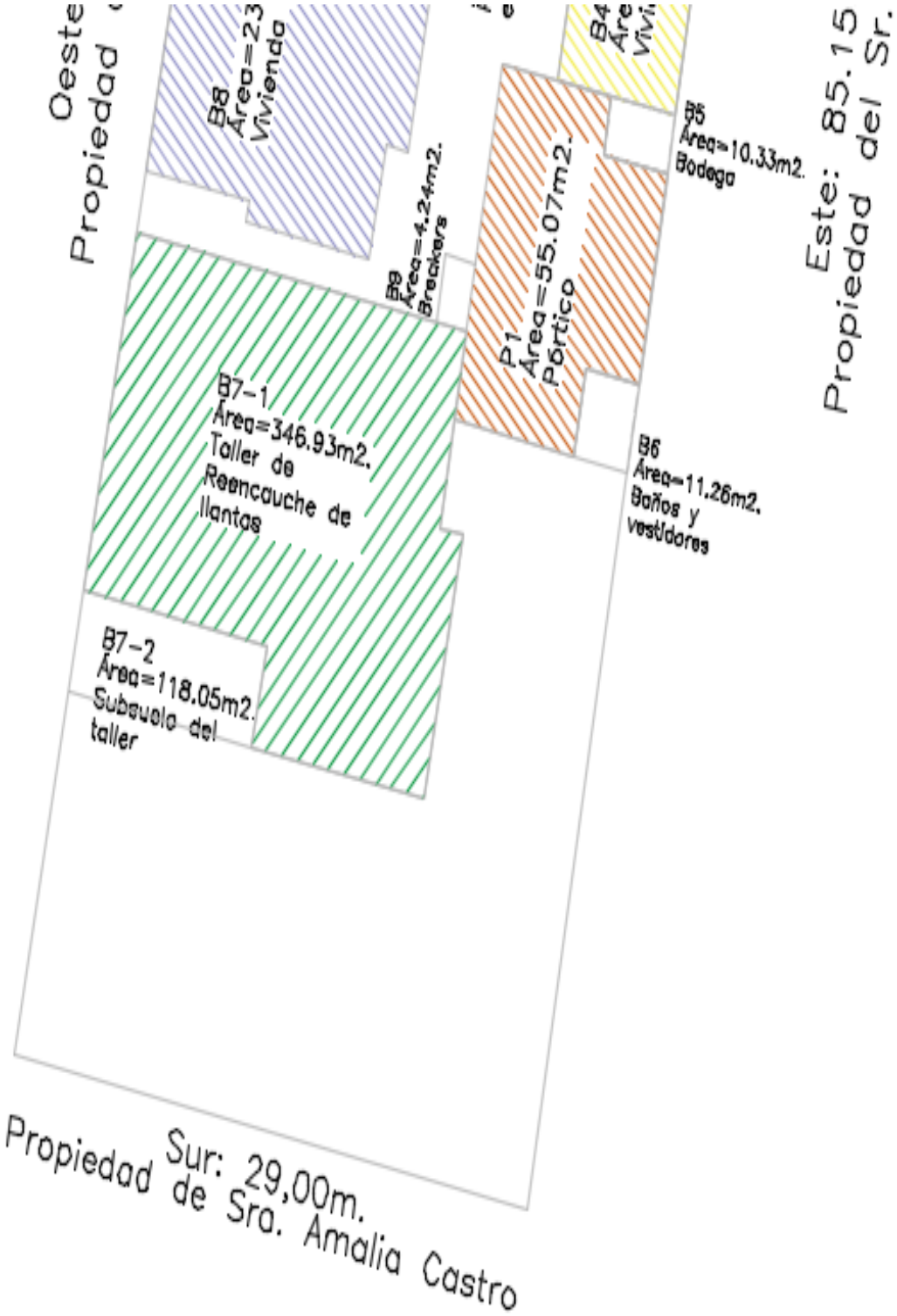
LEVANTAMIENTO PREDIAL



Construcciones



Urbanización El Edén" Calle 2 y Calle Sin Nombre"; Correo electrónico: squizhpesucunuta@gmail.com: Profesionales: Ing. María Fernanda Bravo; Teléfono: 0995544012; e Ing. Segundo Quizhpe; Teléfono: 0963084778


Oeste
Propiedad
B8
Área=23
Vivienda
B8
Área=4.24m2.
Breakers
B7-1
Área=346.93m2.
Taller de
Reencauche de
llantas
B7-2
Área=118.05m2.
Subsuelo del
taller
P1
Área=55.07m2.
Pórtico
B5
Área=10.33m2.
Bodega
B6
Área=11.26m2.
Baños y
vestidores
Este: 85.15
Propiedad del Sr.
Sur: 29,00m.
Propiedad de Sra. Amalia Castro

b. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE:

La Propiedad (lote de terreno con construcción), signada con el N°. 816 del Programa de Vivienda el Paraíso, medianero que tiene un área de cabida de 2384.13 m2 según levantamiento in situ, tiene las siguientes características:

Equipamiento urbano:			
Infraestructura:	Vías de acceso	(X)	Pavimentado
	Transporte público	(X)	Por el frente del bien
	Alumbrado	(X)	Red pública
	Alcantarillado	(X)	Red pública
	Agua potable	(X)	Red pública
	Redes telefónicas	(X)	Red pública
	Aceras	(X)	Hormigón
	Bordillos	(X)	Hormigón
Servicios del sector	El acceso a la propiedad es por la Av. Santo Domingo-Chone.		
Zonificación Municipal	Rural.		
Riesgos naturales y/o afectaciones	Ninguna.		

Cabe manifestar que en el levantamiento topográfico orientativo del inmueble se obtuvo un área de terreno de 2384.13 m2, que difiere del área de la documentación legal inmersa dentro del proceso (Acta de Embargo), de fecha 23 de octubre de 2019 y que consta como documento legal dentro del peritaje realizado por la Arq. Andrea Elisa Salazar con registro pericial 25312443. Por lo tanto, para la presente valoración se toma como área la determinada in situ (2384.13 m2).

CONSTRUCCIONES

N°	Niveles	Distribución Funcional	Área de construcción	Avance de obra	Estado
B1	Planta Única	**Bodega:** Bodega y Oficina	97.90 m2	80%	Bueno-Regular
B2	Planta Única	**Vivienda:** Sala, comedor, cocina, baño completo familiar, 2 dormitorios y oficina con mesón	155.90 m2	95%	Bueno-Regular
B3	Planta Única	**Vivienda:** Sala, comedor, cocina, baño completo familiar, baño familiar, 2 dormitorios y bodega	102.34 m2	100%	Bueno-Regular
B4	Planta Única	**Vivienda:** Sala, cocina, baño completo familiar, 2 dormitorios y cuarto de lavandería	87.00 m2	90%	Bueno-Regular
B5	Planta Única	Bodega	10.33 m2	60%	Regular-Malo
B6	Planta única	Baños y vestidores	11.26 m2	80%	Regular-Malo
B7-1	Planta única	Taller de reencauche de llantas	346.93 m2	75%	Bueno-Regular
B7-2	Subsuelo	Sin uso	118.05 m2	75%	Bueno
B8	Planta única	**Vivienda:** Sala, cocina, baño social, 2 dormitorios con baño, 2 dormitorios con baño compartido, bodega y lavandería	239.85 m2	90%	Regular
B9	Planta única	Cuarto eléctrico	4.24 m2	70%	Regular
P1	Pórtico	Pórtico	55.07 m2	100%	Regular
P2	Pórtico	Pórtico	65.19 m2	100%	Bueno
P3	Pórtico	Pórtico	65.20 m2	100%	Regular

B& Construcciones

SISTEMA CONSTRUCTIVO DE LAS ÁREAS:

BLOQUE	B1 Oficina y Bodega	B2 Vivienda	B3 Vivienda	B4 Vivienda	B8 Vivienda
DESCRIPCIÓN	Planta Única	Planta Única	Planta Única	Planta Única	Planta Única
ESTRUCTURA (tipo de construcción)	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
PISOS	Encementado	Encementado	Encementado	Encementado	Encementado
SOBREPISOS	Cemento	Cerámica	Cerámica	Cerámica	Cerámica
MAMPOSTERIA	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado
ESCALERAS	No tiene	Hormigón armado entrada posterior	No tiene	No tiene	No tiene
CUBIERTA	Estructura metálica con plancha de zinc	Estructura metálica con plancha de zinc	Estructura metálica con plancha de zinc	Estructura metálica con plancha de zinc	Estructura metálica con plancha de zinc
TUMBADO	Tumbado	Tumbado	Tumbado	Tumbado	Tumbado
PAREDES EXT.	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado
PEREDES INT.	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado
PUERTAS EXT.	Enrollables	Enrollables	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio
PUERTAS INT.	Madera y aluminio	Madera y aluminio	Madera y aluminio	No tiene	No tiene
CERRADURAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales
VENTANAS	No tiene	Aluminio con vidrio claro	Aluminio con vidrio claro	Metálicas con vidrio claro mas protección	Metálicas con vidrio claro mas protección
MUEBLES DE COCINA	No tiene	MDF	No tiene	No tiene	MDF
MESÓN DE COCINA	No tiene	Hormigón revestido con cerámica	Hormigón revestido con cerámica	No tiene	Hormigón revestido con cerámica
CLOSETS	No tiene	Bloque alivianado con tubo	MDF	No tiene	MDF
MUEBLES DE BAÑO	No tiene	MDF	No tiene	No tiene	No tiene
MESÓN DE BAÑO	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene
PIESAS SANIT.	No tiene	Edesa	Edesa	Edesa	Edesa/tina de baño
GRIFERÍA	No tiene	Edesa	Edesa	Edesa	Edesa
INST. ELECTRICAS	Empotradas y vistas	Empotradas y vistas	Empotradas y vistas	Empotradas y vistas	Empotradas y vistas
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS	PVC empotradas	PVC empotradas	PVC empotradas	PVC empotradas	PVC empotradas
PINTURA EXT.	Caucho	Caucho	Caucho	Caucho	Caucho
PINTURA INT.	Caucho	Caucho	Caucho	Caucho	Caucho
REVESTIMIENTO EXT.	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
RECSTIMIENTO INT.	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado

BLOQUE	B7-1 y B7-2 Taller de reencauche de llantas	B5-B6-B7 Bodegas-baños
DESCRIPCIÓN	Planta Única	Planta Única
ESTRUCTURA (tipo de construcción)	Hormigón Armado/muro de contensión	Bloque cruzado
PISOS	Encementado	Encementado
SOBREPISOS	Cemento	Cerámica

MAMPOSTERIA	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado
ESCALERAS	Hormigón armado entrada posterior	No tiene
CUBIERTA	Estructura metálica con plancha de duratecho	Estructura metálica/madera con plancha de zinc
TUMBADO	No tiene	No tiene
PAREDES EXT.	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado
PEREDES INT.	Bloque Alivianado	Bloque Alivianado
PUERTAS EXT.	Metálica corrediza	Madera
PUERTAS INT.	No tiene	No tiene
CERRADURAS	Nacionales	Nacionales
VENTANAS	No tiene	Aluminio con vidrio claro
MUEBLES DE COCINA	No tiene	No tiene
MESÓN DE COCINA	No tiene	No tiene
CLOSETS	No tiene	No tiene
MUEBLES DE BAÑO	No tiene	No tiene
MESÓN DE BAÑO	No tiene	No tiene
PIESAS SANIT.	No tiene	Edesa
GRIFERÍA	No tiene	Edesa
INST. ELECTRICAS	Empotradas y vistas	Empotradas y vistas
PIEZAS ELECTRICAS	Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS	PVC empotradas	PVC empotradas
PINTURA EXT.	No tiene	No tiene
PINTURA INT.	No tiene	No tiene
REVESTIMIENTO EXT.	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
RECSTIMIENTO INT.	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado

5. METODOLOGÍA DE CÁLCULO:

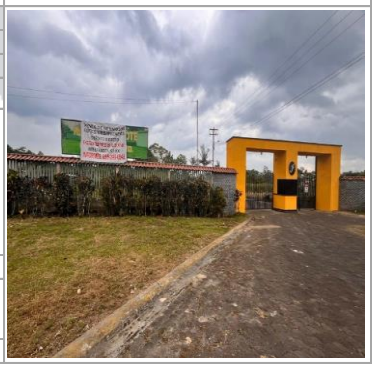
5.1. Terreno:

Para el avalúo del terreno se considera como método de cálculo el método comparativo homogenizado con referencias de terrenos similares al bien a valorar, encontradas en el mismo sector donde está ubicado el inmueble en estudio, para ello se realizó un estudio de mercado y se procedió a identificar el valor real y actual del m2 de terreno en el sector, este valor se consideró respecto al sector de mayor plusvalía de la zona tomando en consideración los factores de tamaño, topografía, ubicación, forma, infraestructura y plusvalía. Además, se consideró un factor de negociación del 5% al 20% que está en función de las condiciones de mercado en el sector.

5.1.1. Análisis de mercado y entorno:

Ubicación:	Urbana	☐	Suburbana	☐	Rural ☑
Consolidación:	100% - 85%	☐	85% - 50%	☐	25% ☑
Desarrollo de la zona:	Rápido	☐	Estable	☐	Lento ☑
Oferta/demanda:	Sub-oferta	☐	Balance	☐	Sobre of. ☑
Sector social de demanda:	Alto	☐	Medio	☑	Popular ☐
Uso predominante sector:	Residen.	☑	Comercio	☐	Industria ☑

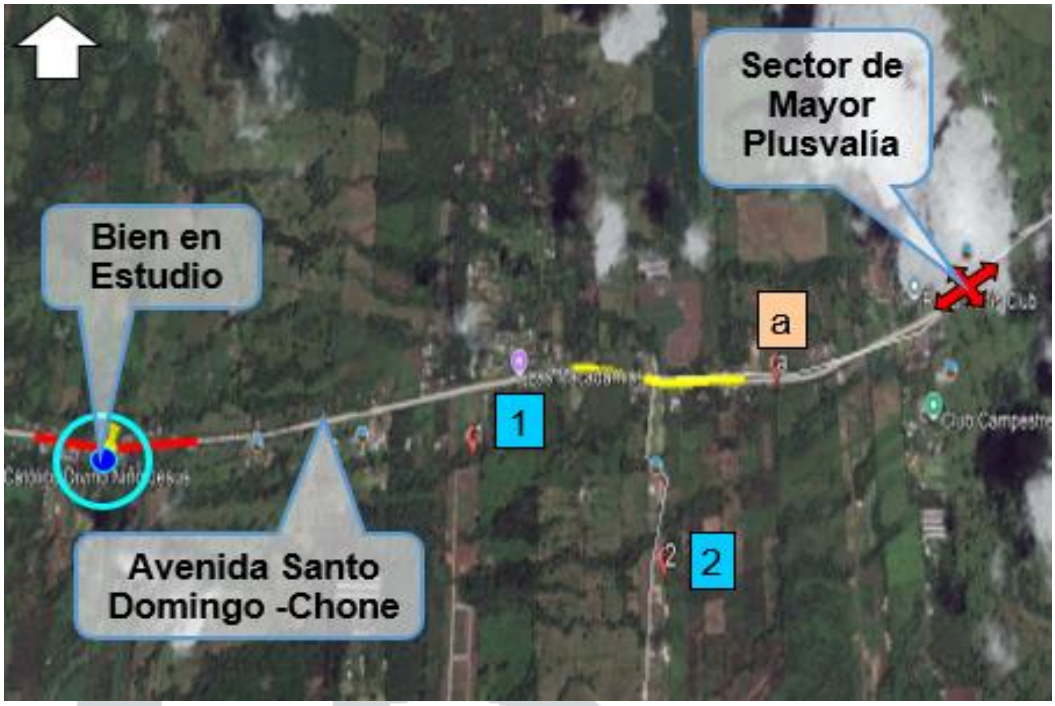
5.1.2. Referencias

REFERENCIA # 1	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Avenida Santo Domingo-Chone	
DISTANCIA:	1950 m.	
ÁREA DE TERRENO:	1000.000	
VALOR MERCADO:	22,000	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Semejante en cuanto a ubicación, uso, área, forma, adecuación y servicios. Cuenta con mejor topografía, no tiene área construida y con un porcentaje de negociación del 5 %.	
TELÉFONO:	0992466945	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	Sra. Lourdes-Urbanización IROTAMA	
FECHA:	22/10/2024	

REFERENCIA # 2	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Avenida Santo Domingo-Chone	
DISTANCIA:	2800 m.	
ÁREA DE TERRENO:	1000.00	
VALOR MERCADO:	38,000.00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Semejante en cuanto a ubicación, uso, área, forma, adecuación, servicios e infraestructura, no tiene área construida y con un porcentaje de negociación del 20 %.	
TELÉFONO:	0991910652	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	Sra. Jennifer Guerra	
FECHA:	22/10/2024	

REFERENCIA # a	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
DIRECCIÓN:	Avenida Santo Domingo-Chone	
DISTANCIA:	3400 m.	
ÁREA DE TERRENO:	1200.00	
VALOR MERCADO:	70,000.00	
SEMEJANZA / DIFERENCIAS CON EL BIEN VALORADO (características):	Semejante en cuanto a ubicación, uso, área, forma, adecuación, servicios e infraestructura. Cuenta con mejor topografía, tiene un área construida de 120 m2 y con un porcentaje de negociación del 15 %.	
TELÉFONO:	0991373414	
FUENTE DE INFORMACIÓN:	Sitio	
FECHA:	22/10/2024	

Croquis de ubicación de referencias:



5.1.3. Homologación de referencias:

TABLA DE RESUMEN HOMOLOGACIÓN DE VALORES (MÉTODO COMPARATIVO)

Referencia	Tipo	Área (Ha.)	Costo/Ha.	Tamaño	Topografía	Ubicación	Forma	Infraestructura	Negociación	Total	Valor Homologado
Via Santo Domingo-Chone	Terreno	1000.00	20.90	0.95	0.98	1.00	1.00	1.01	0.95	0.95	19.79
	Construcción	0.00	0.00	---	---	---	---	---	---	---	---
Via Santo Domingo-Chone	Terreno	1000.00	30.40	0.95	0.91	1.01	0.78	1.01	0.80	0.70	21.16
	Construcción	0.00	0.00	---	---	---	---	---	---	---	---
Avenida Santo Domingo - Chone	Terreno	1200.00	23.27	0.97	0.97	0.98	0.96	1.01	0.85	0.89	20.66
	Construcción	120.00	350.61	---	---	---	---	---	---	---	---
										Valor promedio de terreno	20.54

VALORACIÓN DEL TERRENO

TIPO DE TIERRA	CLASIFICACIÓN AGRICOLA	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
		METROS CUADRADOS	METROS CUADRADOS	
Plano		2,111.72	**$ 20.54**	**$ 43,374.73**
Afectación(30%)		272.41	**$ 6.16**	**$ 1,678.05**
ÁREA TOTAL		**2,384.13**		
	VALOR DEL TERRENO			**US$ 45,052.78**

5.1.4. Conclusiones:

- Las referencias poseen similares características que el inmueble en estudio por tanto se considera comparables y sus valores son negociables.
- La primera referencia es un terreno sin construcción ubicado a 1950 metros del bien en estudio, a 200 metros de avenida Santo Domingo-Chone, medianero con un área de 1000,00 m2, menor área al del bien en estudio, pero al no estar frente a la avenida principal su costo por metro cuadrado es ligeramente menor al del bien en estudio a pesar de estar más cercano de la zona de mayor plusvalía.
- La segunda referencia es un terreno sin construcción, ubicado a 2800 metros del bien en estudio y a 700 metros de la Avenida Santo Domingo-Chone, medianero con un área de 1000,00 m2, menor área que el bien en estudio, se encuentra más cercado a la zona de mayor plusvalía, pero ubicado dentro de una urbanización de alta plusvalía, es por esto que su costo por metro cuadrado es ligeramente mayor al del bien en estudio.
- La tercera referencia es un terreno con construcción, ubicado en la Avenida Santo Domingo-Chone a 3400 metros del bien en estudio, medianero con un área de 1200,00 m2, menor área que el bien en estudio y se encuentra más cercano a la zona de mayor plusvalía, es por esto que su costo por metro cuadrado es ligeramente mayor al del bien en estudio.
- El área afectada por derecho de vía (ancho de vía) es de 272.41 m2, considerando que la normativa de infraestructura vial en el sector exige un ancho de vía de 25 metros considerados desde el eje al borde de la vía, amparado en los artículos 41 y 43 de la Ley del Sistema de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre; artículo 3 de la Ley de Caminos; artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de transporte terrestre.
- Con lo antes indicado se concluye que, tomando como base los valores del metro cuadrado de las referencias obtenidas en el estudio de mercado se determina que el valor promedio del metro cuadrado de terreno sin afectación del bien en estudio es de $ 20.54 dólares, que multiplicado por el área respectiva que es de 2111.72 m2, nos da un costo comercial del terreno sin afectación de $43374.73 dólares americanos, mismo procedimiento para el terreno que se encuentra dentro de la faja de ancho de vía que tiene afectación y se determina su valor al 30%, esto es $ 6.16 dólares que multiplicado por el área de afectación que es de 272.41 m2, nos da un costo comercial del terreno con afectación de $ 1678.05 dólares americanos; sumados los costos comerciales de las áreas afectada y no afectada nos da un costo total comercial del terreno sin construcción de $45052.78 dólares americanos (como se detalla en el cuadro que antecede).

5.2. Construcciones:

Para la valoración de las construcciones se considera:
Enfoque de costos: Este enfoque determina el valor del bien a partir del costo de reposición a nuevo del mismo, considerando su comerciabilidad, y su depreciación por estado y

condición. Para la determinación del costo de reposición se analizan los costos directos e indirectos que intervienen en el desarrollo y construcción del bien, considerando sus características tecnológicas, estructurales, constructivas y funcionales, tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos del mismo (revista de la Cámara de construcción

Valoración de las Construcciones Principales:

VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO	VALOR UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
B1 -Bodega	81.52	$ 224.00	80.00%	84.20%	$ 182.41	$ 14,870.06
B1 -Oficina	16.38	$ 252.00	90.00%	84.20%	$ 205.21	$ 3,361.34
B2 -Vivienda	155.90	$ 281.96	95.00%	68.50%	$ 186.79	$ 29,120.56
B3 -Vivienda	102.34	$ 302.40	100.00%	84.20%	$ 246.25	$ 25,201.23
B4 -Vivienda	87.00	$ 252.00	90.00%	55.00%	$ 134.04	$ 11,661.48
B5 - Bodega	10.33	$ 100.80	60.00%	89.80%	$ 87.54	$ 904.29
B6 - Baños y Vestidores	11.26	$ 179.20	80.00%	98.30%	$ 170.36	$ 1,918.25
B7-1 y B7-2 Taller de Rencauche	464.98	$ 226.80	75.00%	70.70%	$ 155.08	$ 72,109.10
B8 -Vivienda	239.85	$ 302.40	90.00%	62.60%	$ 183.08	$ 43,911.74
B9 -Cuarto de Breakers	4.24	$ 117.60	70.00%	82.10%	$ 93.38	$ 395.93
TOTAL	1173.80					203,453.98

VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES		US$ 203,453.98
VALOR DE REALIZACION	13%	US$ 177,004.96

5.3. Valoración de las Construcciones Adicionales:

VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ADICIONALES

DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO	VALOR UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Cisterna	16.00	$ 231.84	90.00%	64.40%	$ 144.40	$ 2,310.40
Pisos	248.72	$ 16.80	100.00%	62.60%	$ 10.17	$ 2,529.48
Cerramiento	20.24	$ 168.00	100.00%	62.60%	$ 101.71	$ 2,058.61
Pórtico 1 y 3	120.26	$ 22.40	100.00%	90.70%	$ 19.65	$ 2,363.11
Pórtico 2	65.20	$ 25.20	100.00%	98.30%	$ 23.96	$ 1,562.19
TOTAL M2	185.46					10,823.79

VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES		US$ 10,823.79
VALOR DE REALIZACION	13%	US$ 9,416.70

VALOR DE EDIFICACIONES	US$	203,453.98
VALOR DE EDIFICACIONES ADICIONALES	US$	10,823.79
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES	US$	214,277.77

5.4. **CONCLUSIONES:**

- Para el avaluó de las construcciones (vivienda, oficina, bodega, baños y Galpones) se ha considerado los precios del m2 de construcción de la cámara de construcción, distribuidores y de datos del mercado en general, tomando como base la tipología constructiva, tipo de acabados, calidad de los materiales, antigüedad y estado de conservación, todas las construcciones han sido afectadas por un factor de depreciación (tabla de Francisco Fernández) dependiendo de su antigüedad.
- De acuerdo a factores como el entorno macro, la comercialización del sector y la situación del inmueble se establecen un factor comercial en el sector de FC1= 0.97, que se multiplica al factor por depreciación dependiendo de la antigüedad de cada bloque y multiplicado por el porcentaje de avance de obra nos el valor comercial de cada área (bloque) construida.

Valor Comercial:

- Valor Comercial: "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y en vendedor actuarían libremente. Con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".

Valor de Realización:

- Se considera el 13% debido a las posibilidades de venta en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble tiene una edad de entre 11 y 15 años, que tiene un costo de 100001.00 a 500000.00, con un tiempo de venta dentro del corto plazo (0 a 6 meses aproximadamente) y se encuentra bien ubicada.

SUMA DE VALORES (VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE)

VALOR DE EDIFICACIONES		US$	203,453.98
VALOR DE EDIFICACIONES ADICIONALES		US$	10,823.79
VALOR DEL TERRENO		US$	45,052.78
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE		US$	259,330.55
VALOR DE REPOSICION EDIFICACIONES		US$	316,388.31
VALOR DE REALIZACION	13%	US$	225,617.58

El valor comercial total del avalúo del bien inmueble en estudio, dentro del proceso **Nro. 23331201312493**, asciende a **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS TREINTA DÓLARES AMERICANOS CON 55/100 ($ 259,330.55).**

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO:



VISTA PRINCIPAL DEL BIEN



B1 - BODEGA



B1 - OFINA

B&Construcciones



INGRESO PRINCIPAL ADOQUINADO



B2 – COCINA-COMEDOR



B2 – SALA



B2 – BAÑO SOCIAL



B2 – DUCHA



B2 - DORMITORIO



B2- CLOSETS EN DORMITORIO



B2 – DORMITORIO



PATIO DE ARENA Y TIERRA



B3 – SALA



B3 – COCINA



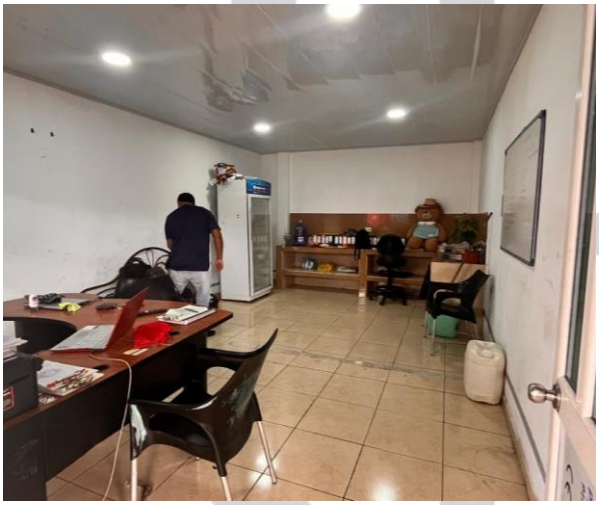
B3 – DORMITORIO



B3 – BAÑO COMPLETO



B3 - CLOSETS EN DORMITORIO



B3 – OFICINA



B3 - OFICINA



B4 – SALA



B4 – DORMITORIO



B4 - DORMITORIO



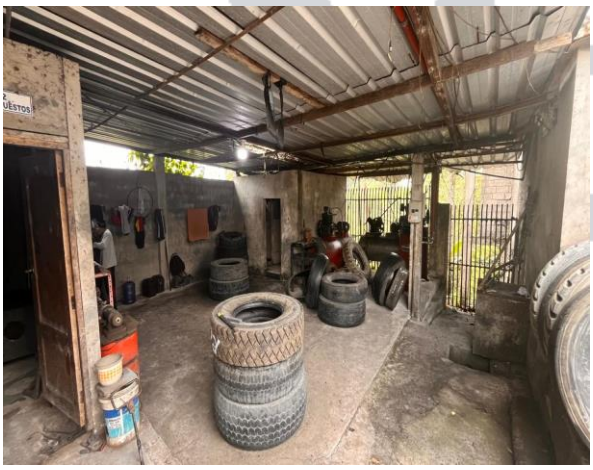
B4 – BAÑO COMPLETO



B5 – BODEGA



B6 – BAÑOS Y VESTIDORES



P1 – PORTICO



P3 – PORTICO DE B3



B7- 1 TALLER DE REENCAUCHE



B7 -1 TALLER DE REENCAUCHE



B7 - 2 SUBSUELO TALLER DE REENCAUCHE



B7 – 2 SUBSUELO DE TALLER DE REENCAUCHE



B8 – DORMITORIO



B8 – BAÑO COMPLETO CON TINA



B8 - DORMITORIO



B8 -BAÑO COMPLETODORMITORIO



B8 – LAVANDERIA



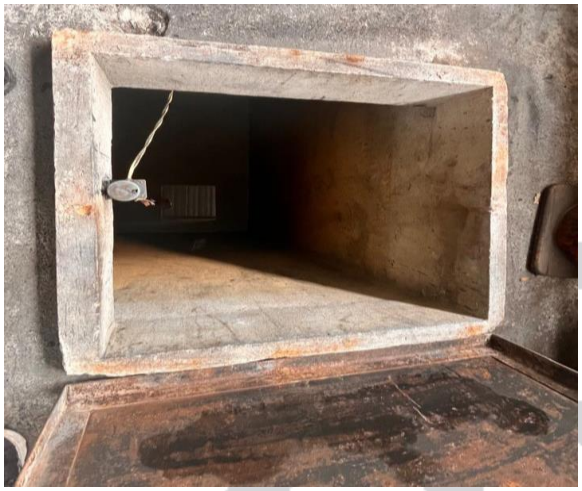
B8 – COCINA



B8 – SALA



P2 – PÓRTICO DE B8



CISTERNA



VISTA GENERAL INTERNA

7. <u>DECLARACIÓN JURAMENTADA:</u>

Declaro bajo juramento que la extensión del informe pericial emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde, a mi real convicción profesional, así como toda la información plasmada en el mismo es real y fehaciente.

Es todo lo que puedo manifestar en honor a la verdad Señor Juez, dejando a salvo su ilustrado criterio, estando presto a aclarar o ampliar si su Autoridad así lo dispone.

Santo Domingo, 4 de noviembre de 2024.

Atentamente;

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO TEODORO QUIZHPE SUCUNUTA

Ing. Segundo Teodoro Quizhpe Sucunuta
PERITO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA
ACREDITACIÓN N° 121440

Firmado electrónicamente por:
ROMULO TELLO TORRES

Arq. Rómulo Tello Torres
DEPOSITARIO JUDICIAL