CR CONSTRUCCIONES

DIVISIÓN AVALÚOS



INFORME DE AVALÚO PERICIAL

Santa Rosa – El Oro
Agosto - 2023

INFORME DE AVALÚO

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO:

Nombre Judicatura o Fiscalía:	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN SANTA ROSA
Juez:	Abg. Fausto Fabián Ortiz Poma
Número de Proceso:	07307-2019-00240
Actor:	Econ. Floresmilo Alvear Espejo GERENTE GENERAL DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA LTDA.
Demandado:	Castillo Cueva Justo Elías Condolo Rodríguez José Galo Jiménez Jaramillo Jenny del Carmen Tandazo Guerrero Marcia Enith
Nombres y apellidos del Perito:	Cristhian Javier Romero Valarezo
Profesión o Actividad calificada:	Ingeniería Civil
C.I. del Perito:	070535971-9
No. de Calificación y Acreditación:	865461
Fecha de terminación de la calificación:	2023-09-03
Dirección de contacto:	Machala - Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
Teléfono fijo de contacto:	(07) 2921131
Teléfono celular de contacto:	0967545745
Correo electrónico de contacto:	cromerovalarezo@gmail.com

2. ANTECEDENTES.

Ingeniero Civil, CRISTHIAN JAVIER ROMERO VALAREZO, con Cédula de Ciudadanía N°0705359719 y Registro Profesional del Senescyt N°1011-15-1355347, designado y posesionado como Perito dentro del JUICIO N°07307-2019-00240 de COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN, que sigue el señor Econ. Floresmilo Alvear Espejo, en calidad de GERENTE GENERAL de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA, con RUC N°0190115798001, contra los señores: Castillo Cueva Justo Elías, Condolo Rodríguez José Galo, Jiménez Jaramillo Jenny del Carmen, Tandazo Guerrero Marcia Enith.

3. OBJETIVO.

Se sirva realizar el AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO que le corresponde al accionado: CASTILLO CUEVA JUSTO ELÍAS, con cédula de ciudadanía N°0703114157, el mismo que se encuentra ubicado en el sector La Libertad, Parroquia La Libertad, cantón Las Lajas, provincia de El Oro, según datos que constan en el Certificado de Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Las Lajas N°335/RPMLL/2020 de fecha 03 de diciembre de 2020, a fojas 80 dentro del proceso.

4. LUGAR Y FECHA DE LA INSPECCIÓN.

En la ciudad de Las Lajas, a los 14 días del mes de julio del año 2023, a las 12h00, se constituye en el lugar de la pericia quien suscribe, legalmente designado y posesionado como perito dentro de la presente causa conforme lo dispuesto por Su Señoría mediante providencia.

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

A las 12h10 se procede a dar inicio a la realización de la inspección del bien inmueble motivo de la pericia para la toma de datos, medidas, fotos y avalúo del mismo, ubicado en la parroquia La Libertad, del cantón Las Lajas de la Provincia de El Oro.

Debo mencionar que durante la presente diligencia se ha contado con la presencia de la fuerza pública el Sargento Jefferson Arando conforme lo designado por Su Usía, y que los accionados han prestado las facilidades para poder llevar a cabo la inspección correspondiente.

5. UBICACIÓN.

El bien inmueble motivo del avalúo se encuentra ubicado en el carretero que conduce al sitio La Avanzada, sector La Libertad, parroquia La Libertad, cantón Las Lajas, provincia de El Oro, según datos que constan en el Certificado de Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Las Lajas N°335/RPMLL/2020 de fecha 03 de diciembre de 2020, a fojas 80 dentro del proceso.



COORDENADAS REFERENCIALES: 597943.00 m E, 9574465.00 m S

6. LINDEROS Y DIMENSIONES.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DE LA PERICIA, SEGÚN EL CERTIFICADO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LAS LAJAS.

Según el certificado de Registro Municipal de la Propiedad del cantón Las Lajas, documento emitido con fecha 03 de diciembre de 2020, posee los siguientes linderos y dimensiones:

POR LA CABECERA: Carretero Público que conduce al sitio La Avanzada, con 60,00 metros.
POR EL PIE: Con predio que se reservan los vendedores, con 60,00 metros.
AL COSTADO DERECHO: Con predio que se reservan los vendedores, con 40,00 metros.
AL COSTADO IZQUIERDO: Con terreno que se reservan los vendedores, con 40,00 metros.

SECTOR: La Libertad
PARROQUIA: La Libertad

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

ÁREA TOTAL: 2.400,00 m2.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DE LA PERICIA, SEGÚN EL ACTA DE EMBARGO QUE CONSTA DENTRO DEL PROCESO.

POR LA CABECERA: Carretero Público que conduce al sitio La Avanzada, con 60,00 metros.
POR EL PIE: Con predio que se reservan los vendedores, con 60,00 metros.
AL COSTADO DERECHO: Con predio que se reservan los vendedores, con 40,00 metros.
AL COSTADO IZQUIERDO: Con terreno que se reservan los vendedores, con 40,00 metros.

SECTOR: La Libertad
PARROQUIA: La Libertad
ÁREA TOTAL: 2.400,00 m2.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DE LA PERICIA, LOS MISMO QUE FUERON CONSIDERADOS AL MOMENTO DE LA TOMA DE DATOS TÉCNICOS PARA REALIZAR LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y EL AVALÚO.

POR LA CABECERA: Carretero Público que conduce al sitio La Avanzada, con 60,00 metros.
POR EL PIE: Con predio que se reservan los vendedores, con 60,00 metros.
AL COSTADO DERECHO: Con predio que se reservan los vendedores, con 40,00 metros.
AL COSTADO IZQUIERDO: Con terreno que se reservan los vendedores, con 40,00 metros.

SECTOR: La Libertad
PARROQUIA: La Libertad
ÁREA TOTAL: 2.400,00 m2.

NOTA: No existe diferencia de área.

7. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL TERRENO.

Se trata de un predio rústico, su topografía es ondulada, su forma regular y colinda con la vía que conduce al sitio La Avanzada del cantón Las Lajas, en un sector no consolidado. Su uso principal es agrícola y agropecuario. Posee las siguientes características:

a) **Clasificación de la zona:** Zona rural.
b) **Índice de saturación de la zona:** Menos del 5%.
c) **Clasificación del sistema natural:**
   - Región geográfica: Costa
   - Altitud: 900 m.s.n.m.
   - Tipo de clima: Tropical
   - Temperatura media anual: 25.5°C
   - Humedad relativa: 70%
   - Régimen pluvial: 634 mm.
   - Ecosistema: Bosque seco Occidental.
d) **Características edafológicas y fisicoquímicas:**

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

- Textura del suelo: Oxisol.
- Análisis del suelo: No dispone.
- PH: No dispone.
- Topografía: Ondulada.
- Drenaje interno: Moderadamente drenado.
- Erosión: Erosión pluvial – laminar.
- Contaminantes: No registra.
- Pendiente: 5% - 10%.

e) Áreas del predio:

AREA TOTAL	
En escrituras:	2,400.00 m2.
In situ:	2,400.00 m2.
Nota: No existe diferencia de área	

f) Red hídrica:

La red hídrica en la que se encuentra la parroquia es parte de la cuenca del Puyango como su afluente, además existen quebradas que adquieren importancia en invierno y forman reservorios naturales para la época seca.

El sector cuenta con disponibilidad de agua proveniente de quebradas.

g) Disponibilidad de agua:

Agua entubada sin potabilizar. Disponibilidad permanente.

h) Actividad agropecuaria de la región:

El predio avaluado se encuentra en una zona rural de uso agrícola - agropecuario, a 25 minutos de la cabecera parroquial de la Parroquia La Victoria, perteneciente al cantón Las Lajas, provincia de El Oro.

i) Restricciones o amenazas de la región:

El riesgo de inundación es bajo a nulo según el plan de ordenamiento territorial del cantón Las Lajas.

j) Cultivos identificados en el predio:

Huertos familiares de distintos vegetales y nacederos vivos en el perímetro.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

VIVIENDA
• Vivienda multifamiliar de una planta con cubierta. • Cimentación, columnas y vigas de hormigón armado.

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

• Paredes de bloque parcialmente enlucidas, empastadas y pintadas, en regular y mal estado de conservación. • Piso de hormigón simple, en regular estado de conservación. • Revestimiento parcial de piso y mesones, en regular estado de conservación. • Baños completos con recubrimiento parcial de cerámica y piezas sanitarias de fabricación nacional, en regular estado de conservación. • Puertas metálicas y de madera, en regular estado de conservación. • Ventanas de aluminio y vidrio con reja metálica, en regular estado de conservación. • Cubierta de duratecho y/o zinc sobre perfiles metálicos y estructura de madera y caña, en regular estado de conservación. • Cuenta con servicio de energía eléctrica. En el exterior se ubica un medidor. • Cuenta con agua entubada que se almacena en cisterna y tanques elevados. No existe una red pública de AAPP en el sector. • Descarga de aguas servidas a un canal cercano. No existe una red de alcantarillado sanitario en el sector. • El sector cuenta parcialmente con cobertura de telefonía celular.
EXTERIOR
• Tramo de cerramiento con paredes de bloque y recubrimiento por el lindero norte. • Tramos de cerramiento con estacas de madera y alambres de púas por el lindero sur. • Nacederos vivos en el contorno. • Piso de hormigón simple que forma una cancha. • Cubierta de duratecho y/o zinc sobre perfiles metálicos y estructura de madera y caña.

9. INFRAESTRUCTURAS Y FACILIDADES EXISTENTES QUE POSEE EL BIEN INMUEBLE.

- Vía de acceso lastrada en mal estado y sin señalización (Vía La Victoria – La Libertad). No cuenta con bordillos, cunetas y bordillos.
- Zona con riesgo de inundabilidad bajo a nulo.
- El bien inmueble cuenta con energía eléctrica y agua entubada. Las aguas servidas se depositan en un canal cercano.
- El centro urbano de la parroquia La Victoria se encuentra a 25 minutos en automóvil en sentido noreste.
- Centro de la Parroquia La Libertad se encuentra a 5 minutos en automóvil.
- El sector cuenta parcialmente con cobertura de telefonía móvil.
- El sector cuenta con alumbrado público.

10. MÉTODO DE VALORACIÓN.

a. El método aplicado para la valoración del terreno, es el método comparativo o de mercado, tomando en cuenta su ubicación, en el entorno urbano que lo delimita, y específicamente tomando en cuenta el valor comercial actual del solar, método comparativo que resulta de tomar valores referenciales de los solares en venta, de similares características físicas, fondo, ubicación, forme y tamaño.

b. Para la valoración de las edificaciones se utilizará el Método del Costo para llegar a valorar las construcciones existentes a precio actual, esto es, se calculará el valor como si fuera construcción nueva y, a continuación, se aplicará la respectiva depreciación por edad y estado de conservación.

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

c. Se obtendrá el valor físico que es el costo del terreno más el costo de la construcción en su estado actual.
d. Se analizará el factor de comercialización, para ubicar el inmueble a la coyuntura económica, del país, región, zona, sector, barrio, etc.; con el fin de establecer la posible demanda del mismo.

11. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

- **ANÁLISIS DEL TERRENO**

N° de referencia	Sector	DATOS	Área de terreno (Has)	Precio USD/Ha	Precio del inmueble USD	Precio estimado por tecnificación o infraestructura USD/Ha	Precio estimado del cultivo/infraestructura + tecnificación USD	Precio del lote USD/Ha.
1	Parroquia La Victoria (Vía La Victoria - Valle Hermoso)	Teléfono: 0968073460	18.00	9,000.00	162,000.00	0.00	0.00	9,000.00
2	Parroquia La Victoria (Vía La Victoria - Valle Hermoso)	Teléfono: 0995179409	22.00	8,000.00	176,000.00	0.00	0.00	8,000.00
3	Parroquia La Victoria (Vía La Victoria - Valle Hermoso)	https://ecuador.inmobiliaria.com/terreno-urbano-en-las-lajas-10000m2-F356257	1.00	22,000.00	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00
4	Parroquia El Paraíso - Sector San Vicente	Ing. Alexander Moreno. Teléfono: 0983378407	6.50	12,307.69	80,000.00	4,692.31	30,500.02	7,615.38
5	Parroquia El Paraíso - Sector San Vicente	https://ecuador.buscocasita.com/terreno-con-sistema-de-riego-aspersion_155252.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	3.50	11,428.57	40,000.00	2,300.00	8,050.00	9,128.57
VALOR PROMEDIO DE LA HECTÁREA DE TERRENO								**11,148.79**

CARACTERÍSTICAS DE LAS REFERENCIAS									
N° de referencia	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	RIEGO	UBICACIÓN RESPECTO A LA REFERENCIA	TECNIFICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	ACCESO	RECURSO HIDRICO
1	IRREGULAR	ONDULADO	AGRICOLA	SIN RIEGO	MEJOR UBICADO	NO TECNIFICADO	ALGUNOS SERVICIOS BASICOS	LASTRADO	RIOS
2	IRREGULAR	ONDULADO	AGRICOLA	SIN RIEGO	MEJOR UBICADO	NO TECNIFICADO	ALGUNOS SERVICIOS BASICOS	LASTRADO	RIOS
3	IRREGULAR	ONDULADO	AGRICOLA	SIN RIEGO	MEJOR UBICADO	NO TECNIFICADO	ALGUNOS SERVICIOS BASICOS	LASTRADO	RIOS
4	IRREGULAR	ONDULADO	AGRICOLA	CON RIEGO	MEJOR UBICADO	NO TECNIFICADO	ALGUNOS SERVICIOS BASICOS	LASTRADO	RESERVORIOS

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

5	IRREGULAR	ONDULADO	AGRICOLA	CON RIEGO	MEJOR UBICADO	NO TECNIFICADO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	LASTRADO	RESERVORIOS

N° de referencia	Área de terreno (Has.)	Precio por Ha. USD	Factor fuente	Factor ubicación	Factor tamaño	Factor forma	Factor uso de suelo	Infraestructura	Relieve	Factor de homologación	Precio/Ha ajustado USD
1	18.00	9,000.00	0.90	1.00	0.70	1.00	0.90	1.00	1.00	0.57	5,103.00
2	22.00	8,000.00	0.90	1.00	0.70	1.00	0.90	1.00	1.00	0.57	4,536.00
3	1.00	22,000.00	0.80	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	19,360.00
4	6.50	7,615.38	0.90	0.70	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.56	4,274.74
5	3.50	9,128.57	0.80	0.70	0.90	1.00	0.90	1.10	1.00	0.55	5,010.27
PRECIO DEL TERRENO POR HA.											**7,656.80**
PRECIO DEL TERRENO POR M2.											**1.31**

AVALÚO DEL TERRENO					
N°	**Descripción**	**Área Terreno (m2.)**	**Precio/m2 ajustado USD**	**Avalúo del terreno USD**	**TOTAL USD**
1.00	PREDIO RURAL	2,400.00	1.31	3,134.47	3,134.47

El valor total del terreno asciende a la cantidad de: **TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO CON 47/100** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA.

- **ANÁLISIS DE LAS CONSTRUCCIONES**

EDIFICACIÓN					
VIDA UTIL:	55 AÑOS	**EDAD:**	15-20 AÑOS	**ESTRATO:**	MEDIO
AREAS	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**	**USD/M2 (DEPRECIADO)**	**TOTAL USD**
VIVIENDA	m2	222.87	DEFICIENTE	90.91	20,261.76
CONTRAPISO	m2	350.65	REGULAR	26.12	9,160.05
CUBIERTA	m2	85.05	DEFICIENTE	18.77	1,596.63
CERRAMIENTO	ml	60.00	MALO	8.10	486.25
TOTAL					**31,504.69**

El valor total de las edificaciones asciende a la cantidad de: **TREINTA Y UN MIL CINCUENTA Y CUATRO CON 69/100** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA.

- **TOTAL**

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DEL TERRENO (USD)	3,134.47
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (USD)	31,504.69
TOTAL (USD)	**34,639.16**

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

El valor total de las edificaciones asciende a la cantidad de: **TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 16/100** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA.

12. CONCLUSIONES FINALES.

I. El bien inmueble motivo del avalúo cuenta con un área de 2,400.00 metros cuadrados y se encuentra ubicado en la parroquia La Libertad, vía al sector La Avanzada, cantón Las Lajas, provincia de El Oro, según datos que constan en el Certificado de Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Las Lajas N°3352/RPMLL/2020 de fecha 03 de diciembre de 2020, que consta a fojas 80 dentro del proceso.

II. El valor total del bien inmueble asciende a la cantidad de: **TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 16/100** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (USD 34.639,16).

13. DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Yo, Cristhian Javier Romero Valarezo, de profesión Ingeniero Civil, declaro que este informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, toda la información que he proporcionado es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad dejando a salvo su mejor e ilustrado criterio.

14. ANEXOS

- Copia certificada de factura.
- Memoria Fotográfica.
- Levantamiento Planimétrico.

Atentamente,

_____
Ing. Civil Cristhian Romero Valarezo
C.I.: 0705359719
PERITO AVALUADOR JUDICIAL
Registro Nro. 865461 CNJ El ORO

_____
Abg. Amable Paladines
DEPOSITARIO JUDICIAL AD-HOC

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

MEMORIA FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE

	
Ubicación	Ingreso al predio
	
Cancha	Lavandería
	
Vista frontal	Vía de acceso lastrada

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

	
Cocina	Cubierta
	
Área de comedor	Baño completo
	
Dormitorio	Dormitorio

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

	
Área de bodega	Medio baño
	
Ingreso a dormitorios	Bodega
	
Fachada lateral	Área con cubierta

Av. 25 de Junio #1427 / Santa Rosa y Vela
cromerovalarezo@gmail.com
0967545745

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
PARA AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

VÁLIDO PARA TRAMITE JUDICIAL
PROCESO N°: 07307-2019-00240

NUMERO DE REVISION: 001

SOLICITA:

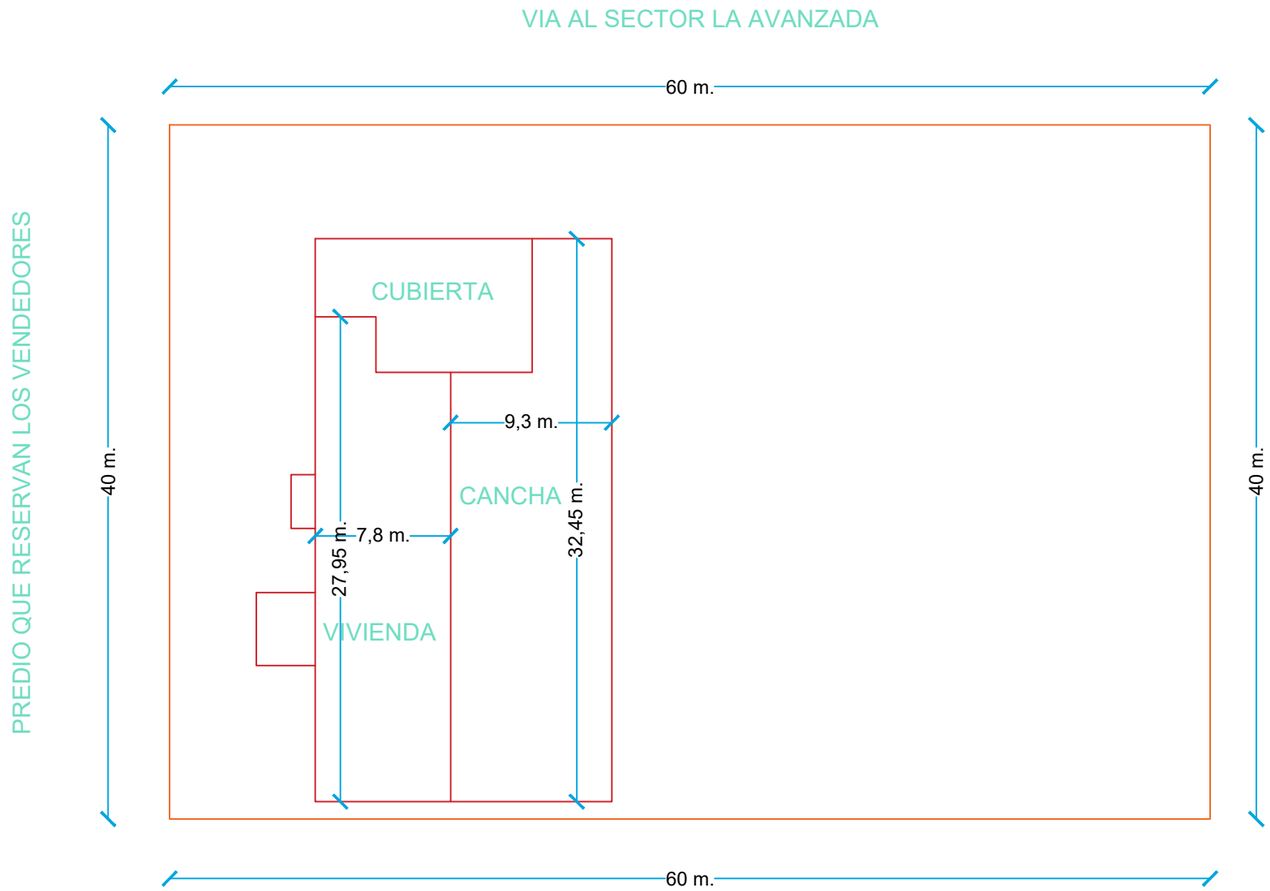
COOP. DE AHORRO Y CRÉDITO
JEP

RESP. TECNICO:

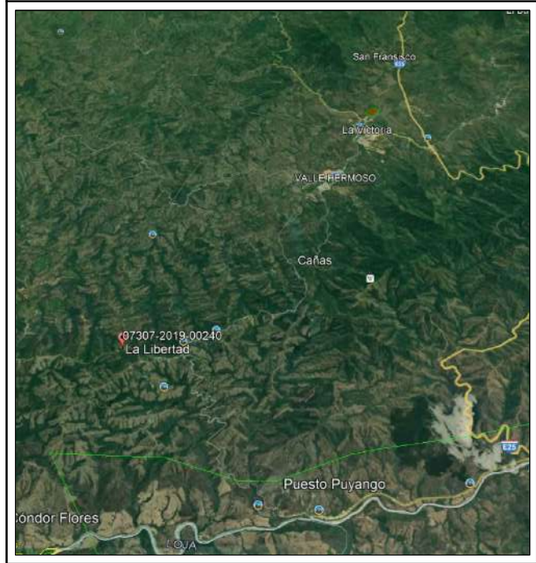
ING. CRISTHIAN ROMERO
PERITO

FECHA: SEP/ 2023

ESCALA: 1/500



UBICACION: ESCALA: 1/10000



DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL TERRENO

TIPO DE BIEN : PREDIO RUSTICO
SEMBRIO: N/A
USO DE SUELO: DOMESTICO
EDIFICACION : SI
FORMA: REGULAR
AREA EN SITIO: 2,400.00 m2.

PROVINCIA: EL ORO	CANTON: LAS LAJAS
SECTOR: LA LIBERTAD	PARROQUIA: LA LIBERTAD
NÚMERO DE LOTE: -	COD. CATASTRAL: -

ING. CRISTHIAN ROMERO

ROMERO VALAREZO CRISTHIAN JAVIER

Dirección Matriz: 25 DE JUNIO 1427 Y SANTA ROSA Y VELA

Dirección Sucursal: 25 DE JUNIO 1427 Y SANTA ROSA Y VELA

OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD: NO

Contribuyente Especial: NO

R.U.C. : 0705359719001

F A C T U R A

No. 001-002-000000064

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN

0609202301070535971900120010020000000641234567813

FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN 2023-09-06T02:52:02-05:00

AMBIENTE: PRODUCCIÓN

EMISIÓN: NORMAL

CLAVE DE ACCESO

0609202301070535971900120010020000000641234567813

Razón Social / Nombres y Apellidos: CASTILLO CUEVA JUSTO ELIAS

RUC / CI: 0703114157 Fecha Emisión: 06/09/2023 Guía Remisión:

Dirección: PARROQUIA LA LIBERTAD - LAS LAJAS

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cant	Descripción	Precio Unitario	Descuento	Precio Total
07307	2019-00240	1	HONORARIOS PROFESIONALES PARA PERICIA DE INSPECCION Y AVALUO DE BIEN INMUEBLE ORDENADO POR LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON SANTA ROSA No. DE PROCESO 07307-2019-00240	1,000.000000	0.00	1,000.00

Información Adicional

Email Cliente: cristhian.romero.2112@gmail.com

Telef. Cliente: 0994321870

Forma de pago	Valor	Plazo	Tiempo
OTROS CON UTILIZACION DEL SISTEMA FINANCIERO	$ 1,120.00	0	dias

SUBTOTAL 12%	$ 1,000.00
SUBTOTAL 0%	$ 0.00
SUBTOTAL No objeto de IVA	$ 0.00
SUBTOTAL SIN IMPUESTO	$ 1,000.00
DESCUENTO	$ 0.00
ICE	$ 0.00
IVA 12%	$ 120.00
PROPINA	$ 0.00
gastosTransporteOtros	$ 0.00
Valor Total	$ 1,120.00