INFORME PERICIAL TÉCNICO

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO

Fecha :	02 DE FEBRERO DEL 2024
Actor:	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO SANTA ROSA
Demandado:	MARIA LUISA CARDENAS SALAZAR
Solicitado por :	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE DEL CANTON PIÑAS
No. De Proceso	07308-2021-00242
Nombre Perito	BOLIVAR EDELBERTO ROMERO GALARZA
Profesion y Especialidad	INGENIERO CIVIL / BIENES INMUEBLES
No. De Calificación	8251105
Fecha caducidad acreditación	15 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Dirección de contacto	SECTOR EL FAIQUE S/N
Telefono fijo	072507049
Telefono celular	0967585830
Correo electrónico	romerobolivar@hotmail.com

2.- ANTECEDENTES

Según notificación recibida por el Juez, el objeto de este peritaje , consiste en avaluar un bien inmueble, situado en el sector "El Tablon", Canton Portovelo.

3.- CONSIDERACIONES TECNICAS, METODOLOGIA

De acuerdo a la visita realizada al sitio donde está ubicada la propiedad, se valorará el terreno, mediante el método potencial, por no haber propiedades similares en venta para poder comparar. La construcción se valorará mediante el método del costo. Los datos se presentan en los anexos correspondientes

4.- UBICACION Y CROQUIS

4.1 Ubicación

Provincia :	EL ORO	Parroquia:	
Cantón :	PORTOVELO	Sector:	El Tablon
Ciudad:	PORTOVELO	Intersecciones:	

Dirección : La propiedad está ubicada en el sector denominado "El Tablon", del Canton Portovelo

4.2 Tipo de bien

Propiedad localizada en la Provincia de El Oro , Cantón Portovelo. Es un terreno inclinado, sobre el cual se encuentra una construcción pequeña, construída por el Miduvi. Tiene un área de 38,40 m2

4.3 Información catastral

Codigo Catastral:	02-02-14-16	Coordenadas:	VER EN EL PLANO

5.- LINDEROS DEL TERRENO

Según datos tomados en el terreno, con información recabada del certificado del registro de la propiedad las dimensiones de todo el lote son:

	Dimensiones (m)	Limites, Descripción
Norte	15,00	Via plataforma, canal de agua
Sur	15,00	Miguel Angel Cardenas Gonzalez
Este	10,00	Miguel Angel Cardenas Gonzalez

Oeste	10,00	Magaly Salazar
Total Superficie :	**150,00**	**m².**

6.- TIPOLOGIA Y SERVICIOS

6.1 Tipología del sector

Residencial		Servicios	
Comercial		Industrial	
Administrativo		Agricola	X

6.2 Densidad

Alta		Media	X	Baja	X

6.3 Consolidación del sector

Alta		Media		Baja	X

El sector está ubicado dentro del perimetro urbano.

6.4 Facilidades de la Zona

Agua Potable		no
Alcantarillado		no
Energía Eléctrica		si
Teléfono		no
Alumbrado Público		no
Vías :	Asfaltada	si
	Adoquinadas	no
Veredas		no
Bordillos		no
Transporte colectivo		si
Recolección de basura		no
Cercanía Zonas Comerciales		no

7.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Forma	Regular, completamente definido en sus limites
Ubicación.	La propiedad está ubicada en el sector "El Tablon", canton Portovelo
Topografía	Es un terreno inclinado, definido en sus limites.
Afectaciones	No tiene afectaciones.

8.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

La construcción es de un solo piso, con cuatro cuartos en total

Es estructura de hormigon armado y techo de zinc

Los acabados son de baja calidad, teniendo que realizar reparaciones en su totalidad.

Tiene un área de 38,40 m2

9.- UBICACIÓN SATELITAL



10.- VALORACION COMERCIAL

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor Unitario ($)	Valor Total ($)
BIEN INMUEBLE				
Terreno				
Total terreno	m2	150,00	11,562	**1.734,37**
Total Terreno				**1.734,37**
Construcción				
Primer piso	m2	38,40	200,734	7.708,19
Total construcción				**7.708,19**

VALOR TOTAL PROPIEDAD:	**9.442,56**
SON: Nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos con 56/100 US. DOLARES	

11.- OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

1.- La valoración se la ha realizado con la información recabada en las mediciones efectuadas en la inspección
Ademas con los datos del Registro de la Propiedad
2.- No se tiene ninguna responsabilidad por el estado legal del inmueble y de sus propietarios
Se supone que la información ha sido entregada de BUENA FE, por parte de los mismos litigantes
3.- Por no haber referencias en el sector, la valoracion del terreno se la hizo por el Metodo Potencial
y la construcción por el Método del Costo
4.- Para la valoración final del terreno se tomó en cuenta el valor por comercialización

12.- DECLARACION JURAMENTADA

1.- Declaro bajo juramento que el presente informe es independiente, sin presiones de ninguna clase
y corresponde a mi real convicción profesional, actuando conforme a la Ley y Reglamentos
2.- Toda la información que he proporcionado es verdadera, y está conforme a lo indicado por las partes
3.- La evaluación de las propiedades fue realizada en base a los procedimientos y métodos existentes para el efecto

Ing. Bolivar Romero Galarza
c.c. 1703464345
Registro Perito No. 8251105

Ing. Diego Alvarado Valencia
Depositario Judicial

VALORACIÓN DEL TERRENO POR EL MÉTODO POTENCIAL

AREA TERRENO	150,00	m2
COS (%) (Ocupación del suelo)	60,00	%
NIVELES PERMITIDOS	1,00	
POTENCIALIDAD (Permitida)	90,00	m2
Costos construcción por m2 (Taller AEPA)	180,00	$/m2
Nivel medio mas 12% de indirectos.	190,80	$/m2

item	descripción	unidad	cantidad	p.unitario	p.total
	EDIFICACIÓN				
1	Area total permitida	m2	90,00	190,80	17.172,00
			costo construcción		**17.172,00**

2.- COSTOS DE COMERCIALIZACIÓN

item	descripción	unidad	cantidad	p.unitario	p.total	observaciones
	COMERCIALIZACIÓN					
1	Inmobiliarias	u	0		-	2.0% del precio de construcción
2	Promoción y ventas	u	0		-	0.60% del precio de construcción
3	Trámites legales	u	1	17,17	17,17	0.1% del precio de construcción
4	Interés inversión	u	0		-	3.5% del precio de construcción
5	Utilidad esperada	u	1	1.717,20	1.717,20	10% del precio de construcción
			comercialización		**1.734,37**	**9,17%**
			valor total		**18.906,37**	

Area del terreno (m2)	**150,00**
10% del valor de construcción	**1.890,64**
15% del valor de construcción	**2.835,96**
% comercialización por el valor de la construcción	**1.734,37**

Valor unitario menor ($/m2)	**12,604**
valor unitario mayor ($/m2)	**18,91**
Valor unitario por comercialización ($/m2)	**11,56248**

Valor unitario propuesto ($/m2)	**11,562**
Valor total terreno propuesto ($/m2)	**1.734,37**

Valor unitario propuesto ($/m2)	**11,56**
Valor total terreno propuesto ($/m2)	**1.734,37**

2.1- DEFINICION DE COSTOS DE CONSTRUCCION NUEVA DE SIMILARES CARACTERISTICAS A LA AVALUADA

CONCEPTO	VIVIENDA Primer piso
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION A LA FECHA (AREA BRUTA)	260,69
RELACION AREA NETA/AREA BRUTA	0,50
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION A LA FECHA (AREA NETA)	521,38
FACTOR DE COSTOS INDIRECTOS	1,10
COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCION A NUEVO (Directos+indirectos)	573,52

2.2.- DETERMINACION DE COSTOS UNITARIOS DE LA CONSTRUCCION EN ESTADO ACTUAL

ELEMENTOS DE CALCULO	VIVIENDA Primer piso
COSTO UNITARIO TOTAL A NUEVO ($/m2)	573,52
VIDA UTIL CONSIDERADA	30
EDAD DE LA CONSTRUCCION	15
% EDAD/VIDA UTIL	50,00%
ESTADO (No. DE COLUMNA)	3,5
FACTOR DE TABLAS FITTO Y CORVINI	58,1540
RESIDUAL	0,15
DEPRECIACION	0,54431
COSTO UNITARIO DEPRECIADO ($/m2)	261,35
FACTOR DE COMERCIALIZACION	0,768
VALOR UNITARIO DEL AVALUO ($/m2)	**200,73409**
AREA (m2)	**38,40**
VALOR TOTAL POR ELEMENTOS ($)	**7708,19**

VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA ($)	**7708,19**

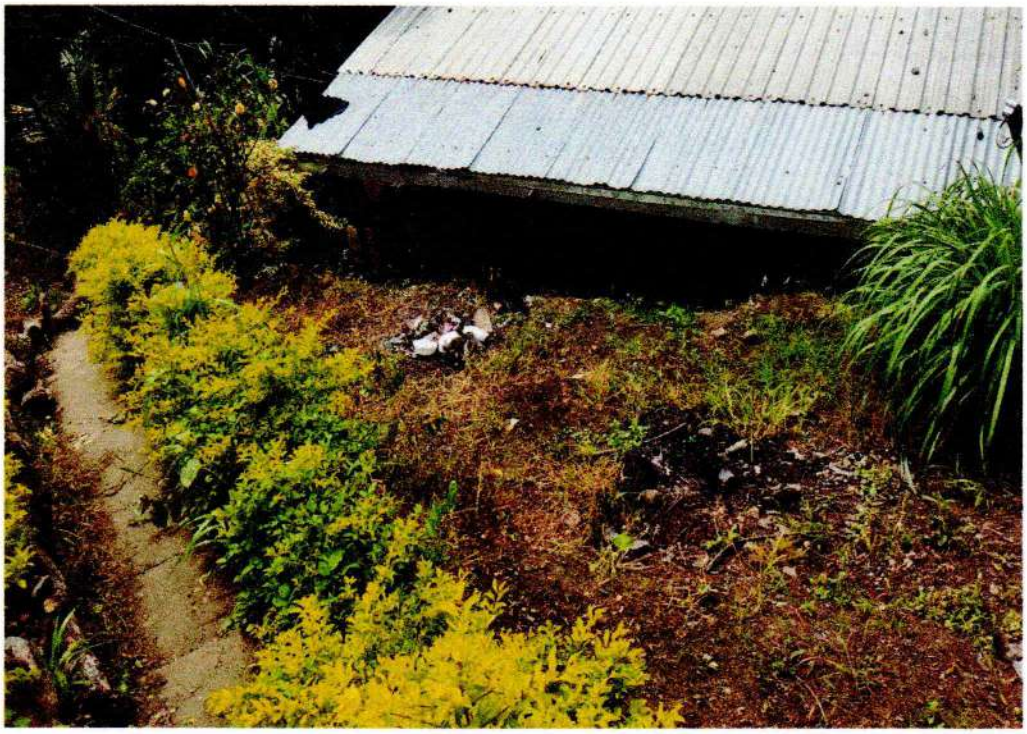
2.3.- ANALISIS DEL FACTOR DE COMERCIALIZACION

ESTUDIO MACRO		SITUACION DEL INMUEBLE	
Situación económica del país	1,00	Oferta y demanda del tipo de inmueble	0,70
Característica geoeconómica del sector	1,00	Adecuación del inmueble al entorno	1,00
Clima	1,05	Ubicación en altura	1,00
Localización específica dentro del barrio	1,00	Diseño arquitectónico	1,00
Servicios del entorno	1,00	Calidad constructiva	1,00
Obsolescencia económica	0,95	Calidad de acabados	1,00
Obsolescencia física	1,00	Seguridad	1,00
Respeto a la norma urbana	1,00	Estacionamientos propios	1,00
Facilidad de estacionamiento en la zona	1,00	Areas verdes	1,10
Polución ambiental	1,00	Servicios complementarios propios del inmueble	1,00

FACTOR DE COMERCIALIZACION	**0,768**


MARIA CARDENAS SALAZAR
Hacienda El Tablon. Canton Portovelo
Leyenda
Maria Cardenas
MARIA CARDENAS
MARIA CARDENAS
Google Earth
Image © 2024 CNES / Airbus
N
90 m













FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"	
CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL	
DATOS GENERALES	
LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	ZARUMA, 15 de septiembre de 2022
FECHA DE VENCIMIENTO	15 de septiembre de 2024
AREA O PROFESIÓN	INGENIERIA
ESPECIALIDAD	Avaluo Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	8251105
APELLIDOS Y NOMBRES	ROMERO GALARZA BOLIVAR EDELBERTO
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1703464345
PROVINCIA	EL ORO
CANTÓN	ZARUMA

El portador del presente certificado es PERITO CALIFICADO EN EL REGISTRO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, está autorizado para participar como tal en los distintos procesos judiciales o pre procesales de la Funcion Judicial, durante la vigencia de su calificación

Claudia

Sr(a) AB. [illegible]
Director(a) Provincial de El Oro
del Consejo de la Judicatura"

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS
ROMERO
GALARZA
NOMBRES
BOLIVAR EDELBERTO
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
06 ABR 1962
LUGAR DE NACIMIENTO
EL ORO ZARUMA
ZARUMA
FIRMA DEL TITULAR

CONDICIÓN CIUDADANÍA

SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO
001806198
FECHA DE VENCIMIENTO
25 JUL 2033
NATICAN
541345

NUL1703464345

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ROMERO VALAREZO JOSE ARTURO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GALARZA CELY MARIA EUGENIA
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
ROMERO JARAMILLO CARMEN IRENE
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
ZARUMA 26 JUL 2023

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
V2133I3122
TIPO SANGRE A+

DONANTE
No donante

I<ECU061805198 2<<<<<1703464345
5204065M3307250ECU<NO<DONANTEO
ROMERO<GALARZA<<BOLIVAR<EDELBE

CERTIFICADO de VOTACIÓN

15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

ROMERO GALARZA BOLIVAR EDELBERTO

N° 30421350

PROVINCIA: EL ORO

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: ZARUMA

PARROQUIA: ZARUMA

ZONA:

JUNTA No: 0013 MASCULINO

CC #: 1703464345

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la Democracia.

PRESIDENTA/E DE LA JRV