

## UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTON MORONA

## 1.-DATOS GENERALES DEL JUICIO.

|                                                         |                                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| JUZGADO:                                                | UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTON MORONA |
| Numero de Proceso:                                      | <b>14307-2022-00879</b>                 |
| Juicio                                                  | EJECUTIVO                               |
| Nombre y Apellido del Perito:                           | Marco Antonio Cabrera Cobos.            |
| Profesión:                                              | Arquitecto.                             |
| N° de Calificación y Acreditación:                      | 1529512                                 |
| Fecha de Terminación de la Calificación y Acreditación: | 19 de junio 2026                        |
| Dirección de contacto:                                  | Calle Sucre y Avenida Amazonas (Macas). |
| Teléfono Fijo de contacto:                              |                                         |
| Teléfono celular del contacto:                          | 0988957521                              |
| Correo electrónico del contacto:                        | macc001@hotmail.com                     |

Yo Arq. Marco Antonio Cabrera Cobos, de cédula de identidad 010342270-5, como perito calificado, procediendo de acuerdo a la ley, ante usted muy respetuosamente, comparezco y expongo el siguiente informe pericial.

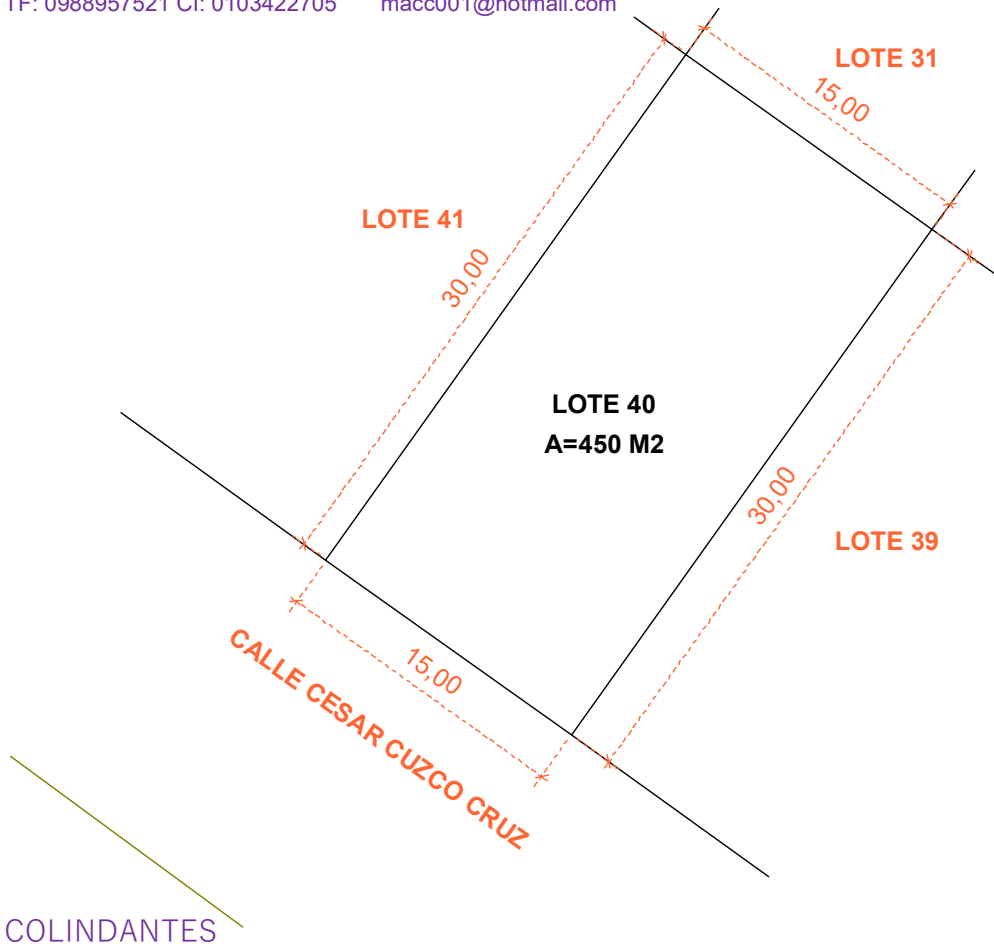
## 2.-ANTECEDENTES.

Mediante providencia, se me nombra como perito para que se realice el avalúo de un predio urbano de la ciudad de Macas, dentro del juicio **14307-2022-00879**, que sigue LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA POLICIA NACIONAL LTDA, en contra de RIOFRIO CHACHA BRAYAN ANDRES.

## 3.- CONSIDERACIONES TECNICAS Y METODOLOGIA.

Se realizará una verificación del bien inmueble para su respectivo avalúo, mediante la investigación del valor comercial de propiedades dentro del sector en base al comercio actual.

SUPERFICIE: este es un predio que comprende una superficie total de **450.00 METROS CUADRADOS.**



## COLINDANTES

NORTE: con lote 41 en 30.00 metros, actualmente lote 41 de Chacha Chacha Marisol de P01 a P02 en 30.00 metros Rumbo N36-19-04-E

SUR: con lote 39 en 30.00 metros, actualmente lote 41 de Chacha Bautista Nilo de P03 a P04 en 30.00 metros Rumbo S36-19-02-W

ESTE: con lote 31 en 15.00 metros, actualmente lote 31 de Herederos de Tucto Landi Ángel de P02 a P03 en 15.00 metros Rumbo S53-40-56-E

OESTE: con la Calle Cesar Cuzco Cruz de P04 a P01 en 15.00 metros Rumbo N53-40-56-W

## CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD:

ACCESIBILIDAD: este es un predio producto de una parcelación y lotización con frente a una calle pública, lastrada y en estado regular.

TOPOGRAFIA: su superficie es regular y plana en toda su superficie y a nivel de su calle de acceso.

FORMA: es un predio de forma regular que se encuentra claramente definido.

FRENTES: posee un frente.

RED ELECTRICA: no tiene la dotación, pero existe en su calle de acceso.

RED SANITARIA: si tiene.

RED DE AGUA POTABLE: no tiene la dotación, pero existe en su calle de acceso.

VEREDAS: no tiene.

ILUMINACION PÚBLICA: si tiene.

Al estar en un área urbana en consolidación, existe los servicios básicos en el sector.

VEGETACION: se observa al momento restos de cultivos de maíz.

CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO: en su interior no existen construcciones.

### OBSERVACIONES:

El bien inmueble se encuentra dentro de un área urbana, en proceso de consolidación del sector, por lo que se accede por una calle lastrada próximo a la vía asfaltada Proaño – Paccha y a 600 metros del parque central de Proaña, existiendo los servicios básicos dentro del sector.

### DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL:

Para la determinación del valor de la propiedad se considera su ubicación, topografía, infraestructura básica, vías de acceso, tamaño, forma,

adecuación, avalúo municipal actual y los valores actuales de oferta y demanda existentes en el mercado inmobiliario dentro del sector, tomando en cuenta factores de afectación para el terreno, como son, relación frene-fondo, forma, superficie, topografía, facilidad de acceso, localización, infraestructura básica y complementaria, factores de afectación considerados por la asociación de municipalidades del ecuador etc.

Se investigó y preguntó a habitantes y vecinos del sector, el costo de las propiedades en las partes circundantes a este predio y las ofertas existentes, para tener una estimación del valor comercial en la zona, (método de comparación); predios que se encuentran dentro de los 150 metros de proximidad a terreno avaluado, obteniendo un valor comercial que fluctúa entre los 40 y 50 dólares el metro cuadrado en el mejor de los casos.

#### REFERENCIAS EN EL SECTOR.

| DESCRIPCION                     | M2     | VALOR DEL SUELO |
|---------------------------------|--------|-----------------|
| ROBER PAVAÑA A 80 METROS        | 450    | 25.000,00       |
| MAURO MARTINEZ A 120 METROS     | 530,00 | 27.000,00       |
| ROBINSON RODRIGUEZ A 160 METROS | 617,00 | 38.000,00       |

| CONCEPTO                                                  | AREA AFECTADA M2.   | VALOR POR M2. USD | TOTAL USD        |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| terreno                                                   | 450                 | 42,10             | 18945,00         |
| construcciones y mejoras en vías y cultivos               |                     | -                 | 0,00             |
| <b>TOTAL</b>                                              |                     |                   | 18945,00         |
| CONCEPTO                                                  | VALOR DE REPOSICIÓN | VALOR COMERCIAL   |                  |
|                                                           |                     |                   |                  |
| TERRENO                                                   | 23.000,00           | 18.945,00         |                  |
|                                                           | 0                   |                   |                  |
| CONSTRUCCION                                              |                     | 0,00              |                  |
| <b>VALOR US\$</b>                                         | <b>23.000,00</b>    | <b>18.945,00</b>  |                  |
| <b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>                                |                     | <b>US\$</b>       | <b>23.000,00</b> |
| ESTE VALOR NO SE CONSIDERA ES UN VALOR REFERENCIAL OPTIMO |                     |                   |                  |
|                                                           |                     |                   |                  |
| <b>VALOR COMERCIAL</b>                                    |                     | <b>US\$</b>       | <b>18.945,00</b> |

**SON: DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 00/100  
DOLARES AMERICANOS. (18945.00 USD).**

De esa manera señora juez, hago constar la información solicitada.

#### INFORMACION FOTOGRAFICA.



#### 5.- DECLARACION JURAMENTADA.

Yo, Marco Antonio Cabrera Cobos, PERITO debidamente calificado, declaro bajo juramento, que este informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, toda la información que se ha proporcionado es verdadera.



Arq. Marco Antonio Cabrera Cobos.  
PERITO



Sra. Larissa Shevchukova.  
DEPOSITARIA JUDICIAL