INFORME PERICIAL

DILIGENCIA	:	INSPECCIÓN
LUGAR	:	CANTÓN MONTECRISTI
SOLICITANTE	:	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIA NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRAC INFRACTORES CON SEDE EN EL CANTÓN MONTECRISTI.
PROCESO N°	:	13338-2024-00495
NOMBRE DEL JUEZ	:	TRIVIÑO REYES ALEX
ACTORES	:	PINELA REYES MARCO ANTONIO
DEMANDADO	:	ZAMORA INTRIAGO ISABEL EMPERATRIZ
TIPO DE ACCIÓN	:	EJECUTIVO
DELITO/ASUNTO	:	COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN
OBJETO DE LA PERICIA	:	AVALUAR INMUEBLES

DATOS GENERALES:

Nombres y Apellidos del Perito.	:	Gima del Rocio Campozano Joateaux
Profesión	:	Arquitecta e Ingeniera Civil
N° de Calificación y Acreditación del Perito	:	1434543
Fecha de caducidad de la acreditación:		mayo del 2027
Dirección de contacto	:	Calle 15 avenida 25
Celular de contacto	:	0980450862
Correo electrónico de contacto	:	gimacampozano@gmail.com

ANTECEDENTES:

Señor Juez de la Unidad Judicial Multicompetente en Materia no Penales y Adolescentes Infractores con Sede en el Cantón Montecristi, describo los antecedentes de la diligencia solicitada, en la Acción Ejecutiva cuyo asunto es el Cobro de pagaré a la orden y cuyo objeto es el Avalúo de Bienes Inmuebles dentro del proceso N°13338-2024-00495.

En el Cantón Montecristi mediante sorteo del sistema SATJE se me designa como perito calificada por el Consejo de la Judicatura, y del que se me hace conocer a mi correo electrónico gimacampozano@gmail.com , mediante providencia de fecha miércoles 06 de mayo del dos mil veintiséis siendo las 7h35,

y cuya posesión se llevó a efecto el martes 12 de mayo del dos mil veintiséis siendo las 13h40.
Una vez posesionada, con fecha miércoles 13 de mayo del dos mil veintiséis siendo las 10h15 acompañada por la Depositaria Judicial señora Isabel Emperatriz Zamora Intriago nos trasladamos a realizar la inspecciones de los Bienes Inmuebles, teniendo como resultado el siguiente informe técnico:

BIEN INMUEBLE N°01

1.- INFORME TÉCNICO

1.- LOCALIZACION DEL BIEN INMUEBLE. –

El bien inmueble se encuentra situado en el parroquia urbana Leonidas Proaño del Cantón Montecristi, Provincia de Manabí.

2.- CARACTERÍSTICA DEL BIEN INMUEBLE. –

El bien inmueble se encuentra conformado por terreno esquinero de topografía plana y medida regular, donde da cavidad a una vivienda de dos plantas arquitectónicas.

3.- UBICACIÓN. –

El lote se encuentra ubicado en el área urbana de la parroquia Leonidas Proaño, Urbanización Ciudad Jardín del Cantón Montecristi, Provincia de Manabí, signado con el Lote N°17 de la manzana "C".

COORDENADAS		
PUNTOS	X	Y
1	533534	9888780
2	533541	9888781
3	533542	9888768
4	533536	9888769
SUPERFICIE TOTAL		**89,25 M2**

CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

Con fecha miércoles 13 de mayo del 2026, procedí a la inspección ocular del bien inmueble que comprende la ubicación, existencia y estado de conservación, sus características físicas y técnicas.

FOTO SATELITAL. -



INFORMACIÓN GENERAL SEGÚN CERTIFICADO REGISTRAL DEL BIEN INMUEBLE P-2549 QUE EMITE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MERCANTIL DEL CANTÓN MONTECRISTI Y QUE CONSTA DENTRO DEL PROCESO.

Fecha de Apertura: Montecristi, 24 de Octubre del 2024.

Certificado: Abogada Alexandra Bravo Mera, Registradora de la Propiedad y Mercantil (E) del Cantón Montecristi; designada mediante acción de personal N°2024/277, de fecha 25 de julio del 2024, a petición escrita de Pinela Reyes Marco Antonio. **CERTIFICO:** Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, con fecha 08 de septiembre del 2011, consta inscrita en el Registro de la Propiedad tomo (30) con el número (23) la Escritura Pública de contrato de Compraventa, contrato de mutuo, constitución de gravamen hipotecario, prohibición de enajenar, contrato de seguros, celebrada en la Notaría Púbica cuarta del Cantón Manta, el 22 de Agosto del 2011. Otorgada por la Compañía Inmobiliaria Konstruirsa S.A, a favor de los cónyuges señores Ángel Rodrigo Sandoval Caballero y Isabel Emperatriz Zamora Intriago. Y ellos hipotecan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS. Un lote de terreno y vivienda ubicado en la Urbanización Ciudad Jardín del Cantón Montecristi, signado con el número diecisiete de la manzana C, circunscrito de los siguientes linderos y medidas

MEDIDAS Y LINDEROS REGISTRALES:

- **POR EL FRENTE:** siete metros y lindera con calle pública;

- **POR ATRÁS:** siete metros y lindera con lote C-44;

- **POR EL COSTADO DERECHO:** doce metros cincuenta centímetros y lindera con calle pública; y,

- **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** doce metros cincuenta centímetros y lindera con Lote C 18.

ÁREA: Ochenta y siete metros metros cuadrados.

POSESIÓN EFECTIVA: Se procede a marginar la Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante señor Ángel Rodrigo Sandoval Caballero, a favor

de su única y universal heredera su cónyuge sobreviviente la señora Isabel Emperatriz Zamora Intriago, celebrada en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta el 20 de septiembre del 2021, e inscrita en el Registro de Posesión Efectiva Tomo (02) con el número (34) de fecha 18 de abril del 2022.

DESCRIPCION DE PREDIO DE ACUERDO CON LA POSICION GEOGRÁFICA INT SITU

De acuerdo con la posición geográfica determinada en el sitio del bien inmueble se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- **Norte (frente):** lindera con calle Pública S/N en siete metros, (7,00 m);

- **Sur (atrás):** lindera con Lote N°C-44 en siete metros, (7,00 m);

- **Este (derecho):** lindera con calle pública S/N doce metros setenta y cinco centímetros, (12,75 m); y,

- **Oeste (izquierdo):** lindera con Lote C-18 en doce metros setenta y cinco centímetros, (12,75 m).

Teniendo un área total de terreno de 89,25 m2, (ochenta y nueve metros cuadrados veinticinco decímetros).

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El bien inmueble se encuentra ubicado en una zona urbana medianamente consolidada de la parroquia urbana Leonidas Proaño del cantón Montecristi es un área Residencial-Comercial, el bien inmueble se encuentra ubicado en una zona de nivel plusvalía media, cuenta con una vía principal como lo es la Ruta del Spondylus y/o vía Manta Montecristi, que se encuentra a nivel de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

Por encontrarse con los límites del Cantón Manta dentro del sector se ubican: El Registro Civil de Manta, Centro Médico Integral GAD Manta, Colegio Réplica de Manta e importante Urbanizaciones, Estación de Sevicios – Gasolineras.

Cuenta con los servicios de infraestuctura básica de energía eléctrica, , agua potable, telefonía celular y convencional, servicios privados, y servicios de transporte público y privado.

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Es un terreno esquinero, donde da cavidad a una vivienda de dos plantas arquitectónicas, el bien inmueble se encuentra definido y delimitado, de lado Norte y Este (frente) cuenta con cerramiento de estructura metálica esto en columnas y mallas de hierro que corresponde al patio donde se visualiza un aljibe y garaje; del lado Oeste (patio) el cerramineto en un pequeño muro y planchas de aglomerado, el resto del terreno lo conforma la vivienda.

AMBIENTES DE LA VIVIENDA:

La vivienda se desarrolla con los siguientes ambientes:

Planta Baja:

Sala – Comedor
Cocina
Baño Social
Dormitorio y/o Bodega – Baño completo
Escalera interior
Patio y/o bodega cubierto (novalosa)
Patio frontal (cubierto) – aljibe y garaje – área 22,72 m2

Área útil de construcción: 56,22 m2 con losa de hormigón armado y un área con novalosa 10,30 m2

Planta Alta:

Dormitorio N°01
Baño completo
Dormitorio N°02 – baño
Dormitorio N°03
Área de lavandería (cubierto).

Área útil de construcción: 55,50 m2 con losa de hormigón armado y un área con novalosa 10,30 m2

CARACTERISTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS

AÑOS DE CONSTRUCCIÓN: 16 años apoximadamente		
PROPIETARIOS: ÁNGEL RODRIGO SANDOVAL CABALLERO E ISABEL EMPERATRIZ ZAMORA INTRIAGO		
AREA ÚTIL TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: 89,25 m2		
PLANTA BAJA VIVIENDA :	56,22 10,30	m2
PLANTA BAJA VIVIENDA :	55,50 10,30	m2
ÁREA DE PATIO:	22,72	M2
ÁREA DE CISTERNA	3,37	M3
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	89,25	m2
DESCRIPCIÓN	**EDIFICACION**	
Estructura	Hormigón Armado - metálica	
Sobrepiso	Hormigón Simple	

Entrepiso	Losa de Hormigón Armado y novalosa
Cubierta	Metálica – eternit
Recubrimiento de pisos	Cerámica nacional
Paredes exteriores planta baja vivienda ppal	Bloque – enlucidas y pintadas . pared lado Este sin enlucir
Paredes interiores planta baja vivienda ppal	Bloque – enlucidas y pintadas
Recubrimiento de baños	Cerámica nacional
Ventanas	Aluminio y Vidrio
Rejas de Protección	Hierro en puertas y ventanas
Puertas	Madera – aluminio y vidrio catedral.
Escaleras	Hormigón Armado con recubrimiento granito y cerámica nacional
Sanitarios	Briggs
Anaqueles de cocina	(altos) y bajo) aglomerado
Closet	MDF
Mesones de cocina	Hormigón armado con recubrimientos de granito
Instalaciones eléctricas	Empotradas y superficiales

Se visualiza que la vivienda se la ampliado un área con losa de hormigón armado y otra área posterior y lateral hacia la calle con una novalosa, la primera se constata asentamieto tanto en la planta baja como en la planta alta se visualiza daños en cerámica producto del mismo asentamiento, en pequeñas área se constata humedad en las paredes.

En el patio se constata un aljibe y área de garaje.

Es importante indicar que no reciben agua potable y se abastecen por carros tanqueros, en el momento de la inspección la vivienda se encontró en estado de habitabilidad en buen y regular estado de conservación.

METODOS APLICADOS:

Valoración de la construcción

Método del costo o de Reposición: Utilizado para establecer el valor del mercado actual en su condición a nuevo, luego se considera la depreciación por edad y estado de conservación y porcentaje de avance de obra.

Para el presente Informe Pericial se han utilizado, cinta métrica, medidor láser, GPS, software y/o programas y cámara fotográfica.

Valoración del Suelo

Método Residual: Se utiliza este método para obtener el valor de suelo referencial, desprendiendo el valor de las construcciones según las características de la muestra.

Método Comparativo o de Mercado: Consiste en llegar al valor de mercado del objeto a partir del estudio de varios inmuebles. Se procede a comparar las muestras según sus características físicas, ya sean estas por su tamaño, forma, ubicación, topografía; proceso de homogeneización.

REFERENCIAS IINMOBILIARIAS

REF.	TIPO	CONTACTO	¿	FOTO	VALOR
1	Conjunto habitacional Santa Maria 109,00 m2 terreno. 100,00 m2 de construcción (9 años)	Manta Sol https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-urbanizacion-santa-maria-de-3-dorm.-148440894.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10	Urbanización ubicada en la via Circunvalación tramo 2		$79.900,00
2	Villanueva del Bosque 114,00 m2 de terreno. 104,00 m2 de construcción (6 años)	593 98 723 9487 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-urbanizacion-en-manta-zona-norte-148887042.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1	Via Circunvalación Norte de Manta		$80.000,00
3	Conjunto habitacional Rania 105,00 m2 de terreno y 105,00 m2 de construcción (2021)	939507069 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-urbanizacion-santa-maria-de-3-dorm.-148440894.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10	sector Norte - Tramo 2 Ruta Spondylus - Cercano al Registro Civil (Urbanización Azteca)		$75.000,00

VALOR COMERCIAL (AVALUO) DEL BIEN INMUEBLE

TERRENO

DATOS TOTALES			CONSTRUCCION				TERRENO			FACTORES								
Precio Venta	F. nego	Precio Venta	Area Const	Cos. Directo	Dep	Valor Const	Precio Terreno	Área Terreno	Valor M2 Terreno	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FORMA		F. topográf.		F. Ubicación		F. Infraestructura	VALOR HOMOGENIZADO
											Frente	Regularidad	Pendiente	Aceras	Parroquia	Sector		
ESTUDIO								88,25	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	
Precio Venta	F. nego	Precio Venta	Area Const	Cos. Directo	Dep	Valor Const	Precio Terreno	Área Terreno	Valor M2 Terreno	factor tamaño	F. Forma		F. topográf.		F. Ubicación		F. Infraestructura	VALOR HOMO.
											Frente	Regularidad	Pendiente	Aceras	Parroquia	Sector		
79900	0,90	71910	100,00	610,00	0,953	58133,00	13777,00	105,00	131,21	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	137,77
80000	0,90	72000	104,00	610,00	0,980	62171,20	9828,80	114,00	86,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	90,53
75000	0,90	67500	105,00	610,00	0,895	57324,75	10175,25	105,00	96,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	101,75

Valor M2 Terreno	FACTORES HOMOLOGADOS								FACT TOTAL	Valor M2 Terreno
131,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	131,21
86,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	86,22
96,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	96,91

TOTAL	$104,78	VALOR TERRENO M2
TOTAL	$9.351,44	VALOR TOTAL TERRENO

Bien inmueble. Urbanización Ciudad Jardín, terreno esquinero.

Valor físico (terreno): US$ $ 9.351,44 (Nueve mil trescientos cincuenta y uno, 44/100 USD.

Este bien inmueble terreno, después de haber realizado un estudio del entorno urbano, accesibilidad, funciones económicas, infraestructura existente con cada uno de estos factores se pudo deteterminar una valorización. Todos estos factores fueron determinantes hicieron que se obtuvieran los siguientes resultados en el avalúo final del bien inmueble terreno.

CONSTRUCCIÓN

CALCULO DE VALOR DE EDIFICACION

Nro	BLOQUES	CANT	U	C. DIRECT	% INDIRECTOS	% Avance de Obra	COST TOTAL	COEF. DEPRECIACION	VALOR FISICO	COEF. COMERCIAL	VALOR COMERCIAL
1	PB Vivienda	66,52	m²	444,99	20,00	98,00	34810,46	0,7990	27813,56	0,67	18635,09
2	PA Vivienda	65,80	m²	444,99	20,00	98,00	34433,68	0,7990	27512,51	0,67	18433,38
3	Aljibe	1,00	global	1200,00	20,00	100,00	1440,00	0,7990	1150,56	0,67	770,88
						VALOR DE REPOSICION	70684,15	VALOR FISICO	56476,63		$37.839,34

TERRENO + SUELO COMERCIAL	COEF. DE OPORTUNIDAD	VALOR DE OPORTUNIDAD
$47.190,79	11,88	$41.584,52

Valor físico (edificación): US$ $ 37.839,34 (Treinta y siete mil ochoscientos treinta y nueve, 34/100 USD.

Valor físico (edificación+edificación): US$ $ 47.190,79 (Cuarenta y siete mil ciento noventa, 79/100 USD.

BIEN INMUEBLE N°02

1.- INFORME TÉCNICO

1.- LOCALIZACION DEL BIEN INMUEBLE. –

El bien inmueble se encuentra situado en el sitio Rio Caña del Cantón Montecristi, Provincia de Manabí (datos tomados de ficha registral)

2.- CARACTERÍSTICA DEL BIEN INMUEBLE. –

El bien inmueble se encuentra conformado por terreno medianero de topografía plana y medida irregular, donde da cavidad a una vivienda de dos plantas arquitectónicas.

3.- UBICACIÓN. –

El lote se encuentra ubicado en el sitio Río Caña , Urbanización Progresiva Mirador San José del Cantón Montecristi, Provincia de Manabí, signado con el Lote N°06 de la manzana "Cincuenta y uno" Zona C.

COORDENADAS		
PUNTOS	X	Y
1	520909	9863318
2	520902	9863334
3	520915	9863343
4	520924	9863327
SUPERFICIE TOTAL		**233,69 M2**

CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

Con fecha miércoles 13 de mayo del 2026, procedí a la inspección ocular del bien inmueble que comprende la ubicación, existencia y estado de conservación, sus características físicas y técnicas.

FOTO SATELITAL. -



INFORMACIÓN GENERAL SEGÚN CERTIFICADO REGISTRAL DEL BIEN INMUEBLE P-2548 QUE EMITE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MERCANTIL DEL CANTÓN MONTECRISTI Y QUE CONSTA DENTRO DEL PROCESO.

Fecha de Apertura: Montecristi, 24 de Octubre del 2024.

Certificado: Abogada Alexandra Bravo Mera, Registradora de la Propiedad y Mercantil (E) del Cantón Montecristi; designada mediante acción de personal N°2024/277, de fecha 25 de julio del 2024, a petición escrita de Pinela Reyes Marco Antonio. **CERTIFICO:** Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, con fecha 24 de septiembre del 2019, consta inscrita en el Registro de la Propiedad tomo (80) con el número (1704) la Escritura Pública de Compraventa celbrada en la Notaria Sexta del Cantón Manta, el 20 de septiembre del 2019. Por lo cual consta que los cónyuges señores: Ángel Rodrígo Sandoval Caballero e Isabel Emperatriz Zamora Intriago (casados entre sí). Un lote de terreno

ubicado en la Urbanización Progresiva San José localizada en el Sitio Río Caña del Cantón Montecristi, signado con el número seis de la manzana "Cincuenta y uno" Zona C y se encuentra circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos.

MEDIDAS Y LINDEROS REGISTRALES:

- **POR EL FRENTE:** catorce metros noventa y nueve centímetros y lindera con calle pública;

- **POR ATRÁS:** catorce metros noventa y ocho centímetros y lindera con lote número Nueve;

- **POR EL COSTADO DERECHO:** quince metros noventa y tres centímetros y lindera con lote número Cinco; y,

- **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** quince metros treinta y nueve centímetros y lindera con el lote número Siete.

ÁREA TOTAL: Doscientos treinta y cuatro metros cuadrados Ochenta y siete metros metros cuadrados con cuatro centímetros cuadrados.

POSESIÓN EFECTIVA: Se procede a marginar la Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante señor Ángel Rodrigo Sandoval Caballero, a favor de su única y universal heredera su cónyuge sobreviviente la señora Isabel Emperatriz Zamora Intriago, celebrada en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta el 20 de septiembre del 2021, e inscrita en el Registro de Posesión Efectiva Tomo (02) con el número (34) de fecha 18 de abril del 2022.

DESCRIPCION DE PREDIO DE ACUERDO CON LA POSICION GEOGRÁFICA INT SITU

De acuerdo con la posición geográfica determinada en el sitio del bien inmueble se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- **Norte (frente):** lindera con calle Pública S/N en catorce metros noventa y nueve centímetros, (14,99 m);

- **Sur (atrás):** lindera con Lote N°09 en catorce metros noventa y ocho centímetros, (14,98 m);

- **Este (derecho):** lindera con Lote N°05 en quince metros noventa centímetros, (15,90 m); y,

- **Oeste (izquierdo):** lindera con Lote N°07 en quince metros treinta centímetros, (15,30 m).

Teniendo un área total de terreno de 233,69 m2, (doscientos treinta y tres metros cuadrados sesenta y nueve decímetros).

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El bien inmueble se encuentra ubicado en una zona rural poco consolidada especificamente en el sitio Río Caña del Cantón Montecristi según Ficha Registral es un área Residencial turística por encontrarse cercanas a la Playa, de plusvalía media, cuentan con una vía principal como lo es la Ruta del Spondylus que se encuentra a nivel de carpeta asfaltica en buen estado de conservación.

Cuenta con los servicios de infraestuctura básica de energía eléctrica, no así con agua potable ni alcantarillado sanitario que conecten a una red principal, su disposición en ciertos casos son pozas sépticas, biodigestores, agua potable no hay su abastecimiento por medio de tanqueros o almacenan en aljibe agua salobre que la sustraen de pozo profundos.

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Es un terreno medianero, donde da cavidad a una vivienda de dos plantas arquitectónicas, planta baja y una terraza cubierta y el que se accede por una escalera exterior, el bien inmueble no cuenta con cerramiento perimetrales que lo definan, en lado Este(lateral derecho) se constata un cerramiento vetusto y ya caido con alambre de púa, la vivienda cuenta con retiros laterales, frontal y posterior.

Las calles están definidas pero en época de invierno se ponen en mal estado por que se encuentran a nivel de suelo natural y se ponde fangosa, se visualiza al exterior un aljibe y un baño al que se accede exteriormente no tiene puerta y tiene recubrimiento de cerámica, existe bordillo pero no la acera peatonal, no llega el agua potable sino agua de pozos y es salobre y para consumo en pomas, la disposición de aguas residuales o sanitarias su disposición final es en Biodigestores que estan dispuestos de uno por cada cuatro casas.

AMBIENTES DE LA VIVIENDA:

La vivienda se desarrolla con los siguientes ambientes:

<u>Planta Baja:</u>

- Sala
- Comedor
- Cocina
- Baño Social
- Dormitorio N°01 – Baño
- Dormitorio N°02 – Baño
- Dormitorio N°03 – Baño
- Ducha ingreso por el exterior patio
- Aljibe
- Debajo de escalera bodega

Área útil de construcción 122,00 m2

Planta de terraza:

- Terraza cubierta

Área útil de construcción 124,91 m2

CARACTERISTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS

AÑOS DE CONSTRUCCIÓN: 5 años apoximadamente		
PROPIETARIOS: ÁNGEL RODRIGO SANDOVAL CABALLERO E ISABEL EMPERATRIZ ZAMORA INTRIAGO		
AREA ÚTIL TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: 122,00 m2		
PLANTA TERRAZA :	124,91	m2
ÁREA DE CISTERNA	18,75	M3
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	233,69	m2
DESCRIPCIÓN		**EDIFICACION**
Estructura		Hormigón Armado - metálica
Sobrepiso		Hormigón Simple
Entrepiso		Losa de Hormigón Armado
Cubierta		Metálica – Tipo teja de acero galvanizado
Recubrimiento de pisos		Cerámica nacional
Paredes exteriores planta baja vivienda ppal		Bloque – enlucidas y pintadas .
Paredes interiores planta baja vivienda ppal		Bloque – enlucidas y pintadas
Recubrimiento de baños		Cerámica nacional
Ventanas		Aluminio y Vidrio
Rejas de Protección		Hierro en puertas y ventanas
Puertas		Madera
Escaleras		Hormigón Armado
Sanitarios		Nacional
Anaqueles de cocina		(altos) aglomerado
Closet		MDF
Mesones de cocina		Hormigón armado con recubrimientos de granito
Instalaciones eléctricas		Empotradas

La vivienda se encuentra en buen estado de conservación, en el patio se visualiza el aljibe, escalera exterior, el bien inmueble no tiene cerramientos perimetrales en tres de sus lados solo en el lado Este unas cañas y alambre que se encuentran en mal estado se visualizan caidas, fuera del patio se constata la existencia de un aljibe y un baño – ducha que se accede por la parte exterior.

METODOS APLICADOS:

Valoración del Suelo

Método Residual: Se utiliza este método para obtener el valor de suelo referencial, desprendiendo el valor de las construcciones según las características de la muestra.

Método Comparativo o de Mercado: Consiste en llegar al valor de mercado del objeto a partir del estudio de varios inmuebles. Se procede a comparar las muestras según sus características físicas, ya sean estas por su tamaño, forma, ubicación, topografía; proceso de homogeneización.

Valoración de la construcción

Método del costo o de Reposición: Utilizado para establecer el valor del mercado actual en su condición a nuevo, luego se considera la depreciación por edad y estado de conservación y porcentaje de avance de obra.

Para el presente Informe Pericial se han utilizado, cinta métrica, medidor láser, GPS, software y/o programas y cámara fotográfica.

REFERENCIAS IINMOBILIARIAS

REF.	TIPO	CONTACTO	DIRECCION	FOTO	VALOR
1	Urbanización Terrazas del Mar 200,00 m2 terreno	987239487 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veciltein-terreno-de-venta-san-jose-manta-montecristi-90670478.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=20	San José		$22.000,00
2	Urbanización Mirador San José 132,00 m2 de terreno.	987239487 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veciltein-terreno-de-venta-en-mirador-san-jose-montecristi-i-f-143867377.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10	Río Caña		$15.960,00
3	Urbanización Terrazas del Mar 200,00 m2 de terreno	999283821 https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veciltein-terreno-de-venta-en-playa-san-jose-manabi-90244199.html?n_src=List	San José		$18.000,00

VALOR COMERCIAL (AVALUO) DEL BIEN INMUEBLE

TERRENO:

DATOS TOTALES			Terreno			FACTORES								
Precio Venta	F. nego	Precio Venta	Precio Terreno	Área Terreno	Valor M2 Terreno	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FORMA		F. topográf.		F. Ubicación		F. Infraestructura	VALOR HOMOGENIZADO
							Frente	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector		
ESTUDIO				89,25	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	
recio Ven	F. nego	Precio Venta	Precio Terreno	Área Terreno	Valor M2 Terreno	factor tamaño	F. Forma		F. topográf.		F. Ubicación		F. Infraestructura	VALOR HOMO.
							Frente	Regularidad	Pendiente	Adecua	Parcela	Sector		
22000	1,00	22000	22000,00	200,00	110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	100,98
15960	1,00	15960	15960,00	132,00	120,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	110,99
18000	1,00	18000	18000,00	200,00	90,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	82,62

Valor M2 Terreno	FACTORES HOMOLOGADOS								FACT TOTAL	Valor M2 Terreno
110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	110,00
120,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	120,91
90,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90,00

TOTAL	$106,97	VALOR TERRENO M2
TOTAL	$9.547,05	VALOR TOTAL DEL TERRENO

Bien inmueble. Ubicado en la Urbanización Progresiva Mirador San José, terreno medianero.

Valor físico (terreno): US$ $ 9.547,05 (Nueve mil quinientos cuarenta y siete, 05/100 USD.

Este bien inmueble terreno, después de haber realizado un estudio del entorno urbano, accesibilidad, funciones económicas, infraestructura existente con cada uno de estos factores se pudo deteterminar una valorización. Todos estos factores fueron determinantes hicieron que se obtuvieran los siguientes resultados en el avalúo final del bien inmueble terreno.

CONSTRUCCIÓN:

CALCULO DE VALOR DE EDIFICACION											
Nro	BLOQUES	CANT	U	C. DIRECT	% INDIRECTOS	% Avance de Obra	COST TOTAL	COEF. DEPRECIACION	VALOR FISICO	COEF. COMERCIAL	VALOR COMERCIAL
1	PB Vivienda	122,00	m²	520,00	20,00	100,00	76128,00	0,990	75366,72	0,72	54264,04
2	Terraza	124,91	m²	100,00	20,00	100,00	14989,20	0,990	14839,31	0,72	10684,30
3	Aljibe	1,00	global	1200,00	20,00	100,00	1440,00	0,990	1425,60	0,72	1026,43
						VALOR DE REPOSICION	92557,20	VALOR FISICO	91631,63	VALOR COMERCIAL	$65.974,77

TERRENO + SUELO COMERCIAL	COEF. DE OPORTUNIDAD	VALOR DE OPORTUNIDAD
$75.521,82	13,13	$65.605,80

Bien inmueble (edificación). Ubicado en la Urbanización Progresiva Mirador San José, terreno medianero.

Valor físico (edificación): US$ $ 65.974,77 (Sesenta y cinco mil novescientos setenta y cuatro, 77/100 USD.

Valor físico (terreno+edificación): US$ $ 75.521,82 (Setenta y cinco mil quinientos veintiuno, 82/100 USD.

ANEXOS. -

Adjunto:

Levantamiento Planimétrico de los Bienes Inmuebles
Fotografías

CONCLUSIONES. -

A través de la Inspección se logró constar la existencia de los bienes inmuebles, las características físicas y medidas, y determinar la superficie total actual de los dos bienes y poder realizar el correspondiente avalúo.

RESUMEN:

BIEN INMUEBLE N°01

Bien inmueble (terreno). Urbanización Ciudad Jardín, terreno esquinero. Área total del terreno 89,25 m2.

Valor físico (terreno): US$ $ 9.351,44 (Nueve mil trescientos cincuenta y uno, 44/100 USD.

Valor físico (edificación): US$ $ 37.839,34 (Treinta y siete mil ochoscientos treinta y nueve, 34/100 USD.

Valor físico (edificación+edificación): US$ $ 47.190,79 (Cuarenta y siete mil ciento noventa, 79/100 USD.

BIEN INMUEBLE N°02

Bien inmueble (terreno). Ubicado en la Urbanización Progresiva Mirador San José, terreno medianero. Área total del terreno 223,69 m2.

Valor físico (terreno): US$ $ 9.547,05 (Nueve mil quinientos cuarenta y siete, 05/100 USD.

Valor físico (edificación): US$ $ 65.974,77 (Sesenta y cinco mil novescientos setenta y cuatro, 77/100 USD.

Valor físico (terreno+edificación): US$ $ 75.521,82 (Setenta y cinco mil quinientos veintiuno, 82/100 USD.

El valor total de los dos bienes inmuebles se detallan así:

1.- Bien Inmueble N°01. US$ 47.190,79

2.- Bien Inmueble N°01. US$ 75.521,82

SUMA TOTAL US$122.712,61

SON: Ciento veinte y dos mil setecientos doce, 61/100 USD

Del monto total le correspondería el 50% de la cuota de los gananciales de la sociedad conyugal sobre los dos BIENES INMUEBLES materia del presente proceso, estableciendose lo siguiente :

US$ 61.356,305

SON: Sesenta y un mil trescientos cincuenta y seis, 305/100 USD.

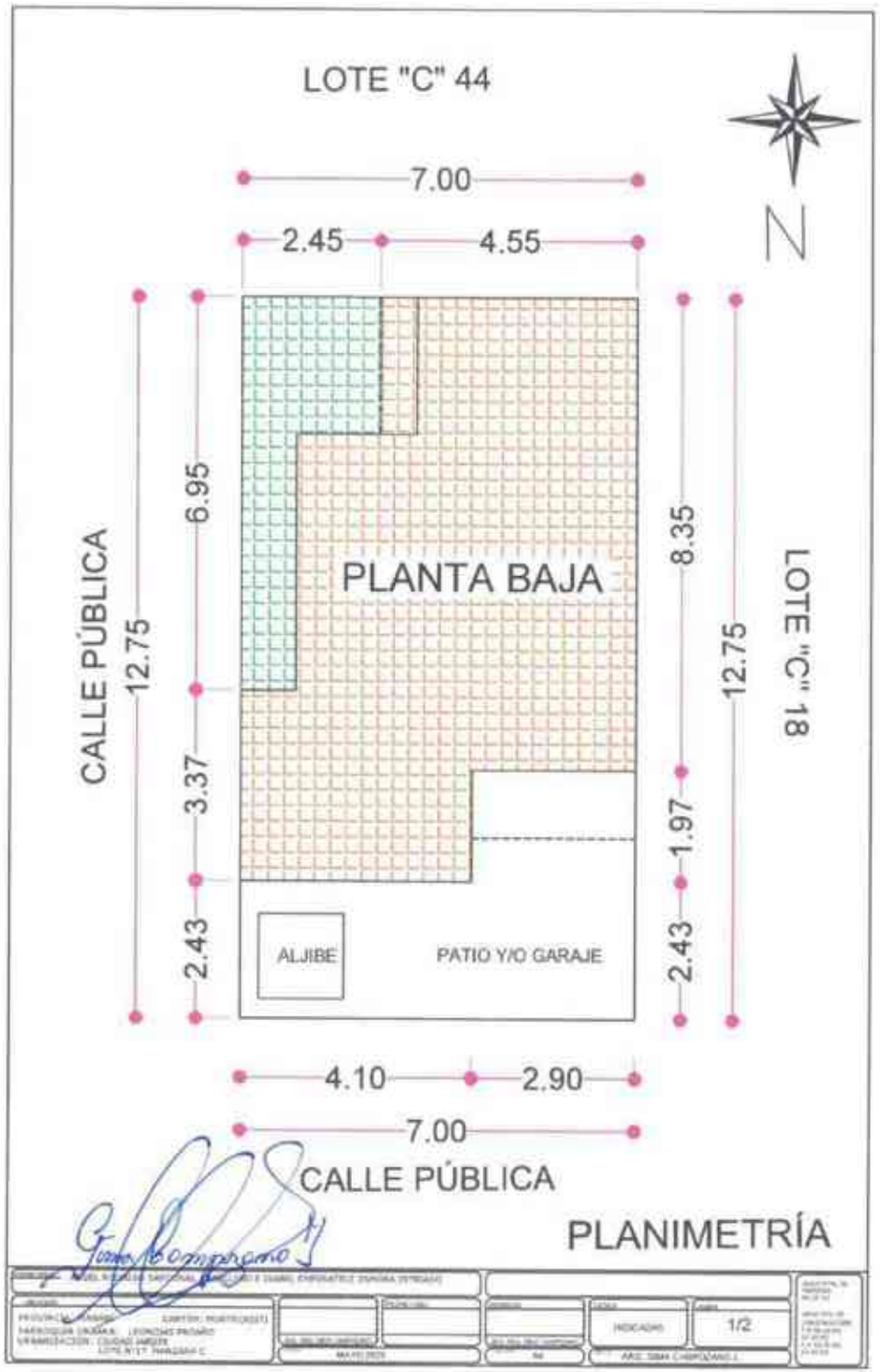
La inspección se la realiza con el señora Depositaria Judicial quien supo indicar la ubicación de los Bienes embargados, materia del presente proceso.

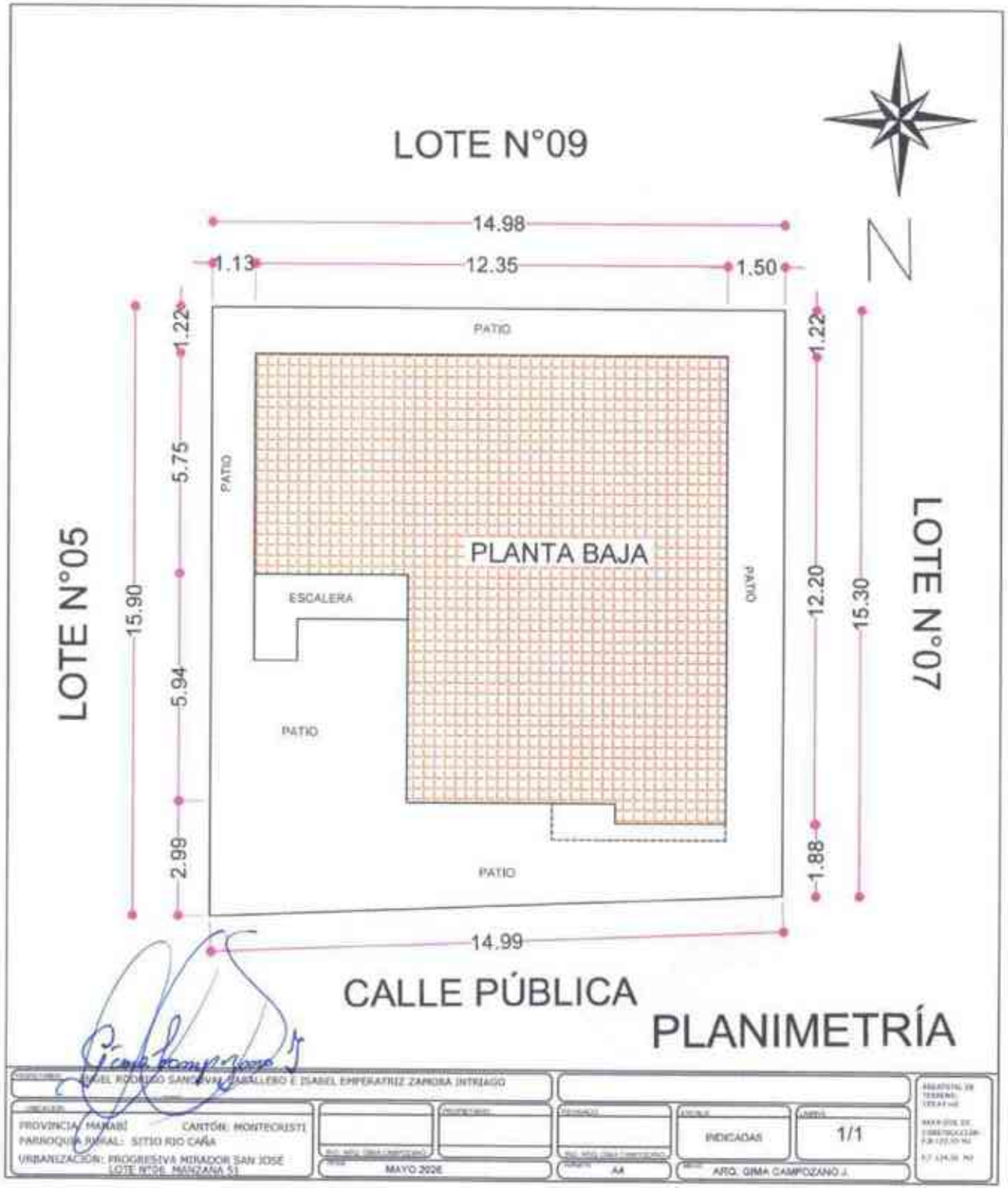
Es todo cuando puedo decir en honor a la verdad.

Gima Del Rocio Campozano Joateaux
Time Stamping Security Data

Arq. Ing. Gima Campozano Joateaux
PERITO
Código de Calificación N°1434543

Isabel Emperatriz Zamora Intriago
DEPOSITARIA JUDICIAL


LOTE "C" 44
7.00
2.45
4.55
N
CALLE PÚBLICA
12.75
6.95
3.37
2.43
PLANTA BAJA
ALJIBE
PATIO Y/O GARAJE
8.35
1.97
2.43
12.75
LOTE "C" 18
4.10
2.90
7.00
CALLE PÚBLICA
PLANIMETRÍA
1/2


LOTE N°09
14.98
1.13
12.35
1.50
1.22
5.75
5.94
2.99
15.90
PATIO
PLANTA BAJA
ESCALERA
PATIO
PATIO
PATIO
1.22
12.20
1.88
15.30
LOTE N°05
LOTE N°07
N
14.99
CALLE PÚBLICA
PLANIMETRÍA
ANGEL RODRIGO SANCHEZ VALLEJO E ISABEL EMPERATRIZ ZAMORA INTRIAGO
PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: MONTECRISTI
PARROQUIA RURAL: SITIO RIO CAÑA
URBANIZACIÓN: PROGRESIVA MIRADOR SAN JOSÉ
LOTE N°06 MANZANA 51
MAYO 2026
A4
INDICADAS
1/1
ARQ. GIMA CAMPOZANO J.

UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE URBANIZACIÓN CIUDAD JARDÍN



VISTA DE LA FACHADA PRINCIPAL LADO NORTE



VISTA DE LA FACHADA PLANTA BAJA – PATIO FRONTAL – GARAJE



VISTA INTRERIOR SALA - COMEDOR



VISTA DE LA COCINA



VISTA COMEDOR



VISTA DE DORMITORIO N°01 PLANTA BAJA



VISTA DE BAÑO



VISTA DEL PATIO Y/O BODEGA CUBIERTO



BAÑO SOCIAL



ESCALERA



PLANTA ALTA BAÑO COMPARTIDO



BODEGA



DORMITORIO N°02 PLANTA ALTA



DORMITORIO N°03 PLANTA ALTA



BAÑO



DORMITORIO N°04 PLANTA ALTA



ÁREA DE LAVANDERÍA



PASILLO Y/O CORREDOR LATERAL



VISTA DE FISURAS POR ASENTAMIENTO ÁREA AMPLIADA - LOSA



VISTA DE FISURAS POR ASENTAMIENTO ÁREA AMPLIADA – PISO P.B



VISTA DEL GARAJE . INGRESO PRINCIPAL



VISTA DEL ENTORNO URBANO CALLE NORTE - ESTE



VISTA DEL ENTORNO URBANO CALLE OESTE - SUR



VISTA DEL BIEN INMUEBLE N°02 URBANIZACIÓN PROGRESIVA MIRADOR SAN JOSÉ – RÍO CAÑA



VISTA DE FACHADA PRINCIPAL Y LATERAL NORTE Y OESTE



VISTA DE FACHADA POSTERIOR O SUR



VISTA DE FACHADA DERECHA - ESTE



VISTA LADO ESTE, ALJIBE, ESCALERA DE ACCESO, BAÑO EXTERIOR



VISTA INTERIOR - SALA



COMEDOR



COCINA



COCINA



BAÑO SOCIAL



DORMITORIO N°01



BAÑO



DORMITORIO N°02



BAÑO



DORMITORIO N°03



BAÑO



DUCHA EXTERIOR



ALJIBE



ESCALERA EXTERIOR



TERRAZA CUBIERTA



TERRAZA CUBIERTA – VISTA DE MESÓN CON FREGADERO



TERRAZA CUBIERTA



VISTA DEL ENTORNO URBANO CALLE PÚBLICA HACIA EL NORTE



VISTA DEL ENTORNO URBANO CALLE PÚBLICA NORTE-ESTE



VISTA DEL ENTORNO URBANO CALLE PÚBLICA



Gima Del Rocio Campozano Joateaux
Time Stamping Security Data

Arq./Ing. Gima Campozano Joateaux
PERITO
Código de Calificación N°1434543

Isabel Emperatriz Zamora Intriago
DEPOSITARIA JUDICIAL