



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com
0984364479

ABOGADO
YANEZ CAMPOVERDE DUVAL GUSTAVO
UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN DAULE

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Daule.
No. de Proceso	09332 2020 01602.
Nombre y Apellido de la o el Perito	Jiménez Solórzano Alexandra Jacqueline
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniería – Avalúo Inmuebles
No. de Calificación	1066892
Fecha de caducidad de la acreditación	21 de diciembre de 2023.
Dirección de Contacto	Daule, Urbanización La Joya etapa Murano.
Teléfono fijo de contacto	042824489
Teléfono celular de contacto	098 436 4479
Correo electrónico de contacto	alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com

2. ANTECEDENTES

Provincia del Guayas, notifica al Ingeniera Alexandra Jacqueline Jiménez Solórzano que ha sido designado como Perito Avaluador.

JUICIO NO.: 09332 2020 01602.
ASUNTO: COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN.
ACTOR: FUENTES CÁRDENAS WLADIMIR REINALDO.
DEMANDADO: COMPAÑÍA JAZKA S.A., EN LA INTERPUESTA PERSONA DEL SEÑOR STEVEN AUGUSTO RODRÍGUEZ PINEDA, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, JAZKA S.A.

• DETALLE DE UBICACIÓN:

Dirección: REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: Del treinta y seis por ciento de los lotes DOS y TRES, que se encuentran ubicados en el sitio denominado Sartanejal.
SITIO: Lote de terreno S/N ubicado en el Km. 3.00 de la vía Santa Lucía – Laurel, Recinto Sartanejal.

Provincia: Guayas.
Cantón: Santa Lucía.
Parroquia: Santa Lucía.
Tipo de Predio: Agroindustrial.



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrujimenezsolorzano3@gmail.com

0984364479

• DESCRIPCION DE LA ZONA:

CONCEPTO	DETALLE
Ciudadelas y urbanizaciones:	No existen en el sector.
Comercio:	En la vía Santa Lucía – Laurel encontramos piladoras.
Centros Educativos:	No existe en el sector.
Centros Religiosos:	No existe en el sector.
Transporte y Otros:	La propiedad se ubica a 1 km de la vía principal de Santa Lucía - Laurel que posee circulación vehicular.
Vías de acceso:	Asfaltado.
Servicios públicos:	El sector cuenta con acceso a: energía eléctrica y telefonía móvil.

• CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

Lote:		Edificación:	
Área del Registrador de la propiedad:	1.5958 has.	Construcción:	Edificaciones de tipo agroindustrial.
Área en sitio:	15.958.00 m ² .		
Forma:	Irregular.	Clasificación y Calidad de la construcción:	Acorde a su uso.
Ubicación:	Medianero.	Calidad del proyecto:	Regular.
Topografía:	Plano.	Edad:	10 años.
Características panorámicas:	Zona agroindustrial.	Estado de conservación:	Regular.

• LINDEROS Y OTROS:

Datos del Registrador de la Propiedad: Del treinta y seis por ciento de los lotes DOS y TRES, que se encuentran ubicados en el sitio denominado Sartanejal.

POR EL NORTE:	Con carretera a Laurel, con ciento catorce metros cuarenta centímetros.
POR EL SUR:	Con Julio Espinoza Sánchez, con veintiún metros cincuenta centímetros; herederos de Espinoza Moreno, con cuarenta y seis metros y Trinidad



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com
0984364479

	Espinoza Moreno, con veintidós metros setenta centímetros.
POR EL ESTE:	Con Pedro Sesme Espinoza, con ciento ochenta cinco metros veinte centímetros.
POR EL OESTE:	Con Pedro Zarate Moncayo con ciento treinta y cinco metros diez centímetros.
ÁREA TOTAL:	1.5958 has. y/o 15.958.00 m ² .
CODIGO CATASTRAL:	091850510216299000.

Nota: Los datos fueron obtenidos de la siguiente documentación:

1.- copia del Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucia. Certificado No. 145-RPM – GADMCSL – 2020. Fecha de ingreso: 16/01/2020.

2.- Acta de Embargo.

(Ver Anexo 4).

• **CARACTERÍSTICAS DEL BIEN:**

Bien corresponde a un lote que cuenta con las siguientes características:

Topografía: Plana.
Forma del terreno: La forma del lote de terreno es totalmente plana.
Fondo de terreno: Mayor al frente.
Porción de terreno: Regular.
Tamaño: Irregular.
Ubicación del lote: Lote de terreno y edificación medianera.
Construcciones: En el interior del lote cuenta con varias construcciones que cuentan con la siguiente distribución:

Terreno con relleno compactado, posee cerramiento de cerco vivo, las edificaciones son de hormigón armado, paredes de ladrillo enlucido, secadores con encofrado de concreto, piso de cemento en solo una parte de la piladora, el resto aun es de tierra, cubierta galvalume sobre estructura metálica, galpón con paredes mixtas de bloque y planchas metálicas.

AREAS DE CONSTRUCCION

CONCEPTO	UNIDAD	ÁREA ÚTIL (m ²)	EDAD ACTUAL	VIDA TÉCNICA - AÑOS	VIDA RESIDUAL - AÑOS
Solar	m ² .	15.958.00			
Área de secadoras industriales tipo cajón (5)	m ² .	273.60	10.00	40.00	30.00
Bodega tipo galpón industrial (área abierta sin paredes)	m ² .	300.00	10.00	40.00	30.00
Galpon (h. 9.25 m.)	m ² .	300.00	10.00	40.00	30.00
Casa del guardian # 1	m ² .	21.24	10.00	40.00	30.00
Casa del guardian # 2	m ² .	12.20	10.00	40.00	30.00



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano10@gmail.com
0984364479

• Especificaciones técnicas:

Generales	
Tipología arquitectónica:	Industrial.
Estructura:	Hormigón armado y estructura metálica.
Cimentación:	Hormigón armado.
Cubierta de las construcciones:	Galvalume sobre estructura metálica tipo cerchas.
Paredes exteriores:	Bloque y planchas metálicas.
Recubrimiento de pisos:	Contrapisos.
Ventanera:	No cuenta.
Puerta principal:	Metálica.
Cerraduras:	Chapa.
Instalaciones – agua, sanitaria, telefónica:	Empotradas.
Instalaciones – eléctricas:	Empotradas.

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE

• **AVALÚO DE TERRENO:**

Para determinar el valor de terreno se tomaron en cuenta varios criterios para comprobar si el valor del suelo tiene correspondencia al precio de venta de mercado:

- El bien está ubicado en sector una zona de desarrollo agroindustrial a pesar que de acuerdo al municipio es rural, encontramos a lo largo de la vía piladoras y centros de acopio.
- A toda la propiedad se la puede recorrer a pie.
- La propiedad sin uso y con falta de mantenimiento en general.

• **Método de tasación:**

Para la valoración del inmueble en lo que se refiere al solar, se consideró el método Comparativo.

Método directo comparativo o de mercado: Se basa en los valores actuales de bienes Inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda dentro del mercado inmobiliario.

Se consideraron muestras de propiedades de similares características en el sector, tomando en cuenta la oferta y demanda sobre el interés comercial, además de la lista de precios que manejan las empresas inmobiliarias que están más actualizadas sobre el valor del terreno:

Para obtener este parámetro de análisis se realizó una investigación y se le aplico un factor de homogeneización, con el objeto de adaptar las características de las muestras obtenidas a las características propias del bien en estudio, de esta manera los factores que influyen son: fuente, ubicación, tamaño, forma y adecuación.



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano.3@gmail.com
0984364479

Realizados los cálculos respectivos, para este terreno se obtiene el valor de **US\$ 6.53 m²**. (Ver Anexo 5).

INMUEBLE	FOTOS	ÁREA DEL TERRENO (m ²)	VALOR DEL TERRENO (\$/m ²)	VALOR DE LA PROPIEDAD
Terreno en la vía Laurel - Daule. Forma irregular. El terreno en estado natural y con sembríos de arroz. Área de terreno 5.050.00 m ² . Valor de la propiedad US \$ 68.000.00.		5,050.00	13.47	68,000.00
Terreno en la vía Laurel - Daule. Forma irregular. El terreno en estado natural y con sembríos de arroz. Área de terreno 10.800.00 m ² . Valor de la propiedad US \$ 107.000.00.		10,800.00	9.91	107,000.00
Terreno en la vía Laurel - Daule. Forma irregular. El terreno en estado natural y con sembríos de arroz. Área de terreno 9.400.00 m ² . Valor de la propiedad US \$ 92.000.00.		9,400.00	9.79	92,000.00

Método del costo del valor físico por reposición: Consiste en practicar un cómputo del bien en estudio y aplicar los valores unitarios y globales correspondientes a fin de obtener el costo total del mismo, tomando en cuenta su respectiva depreciación (Ver Anexo 6).

ENFOQUE DE MERCADO:

CONCEPTO	UNID.	ÁREA	Valor de Mercado	
			V/m2	TOTAL
Solar	m ² .	15,958.00	6.53	104,155.96
Área de secadoras industriales tipo cajón (5)	m ² .	273.60	73.64	20,146.60
Bodega tipo galpón industrial (área abierta sin paredes)	m ² .	300.00	22.59	6,776.25
Galpon (h. 9.25 m.)	m ² .	300.00	92.16	27,647.10
Casa del guardian # 1	m ² .	21.24	65.05	1,381.70
Casa del guardian # 2	m ² .	12.20	31.62	385.79
TOTAL				158,725.91



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com

0984364479

4. CONCLUSIONES

Después de haber realizado el avalúo del bien inmueble dispuesto por el ABOGADO YANEZ CAMPOVERDE DUVAL GUSTAVO. JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN DAULE, se ha cumplido estrictamente y apegado a lo dispuesto y solicitado en el JUCIO No. 09332 2020 01602, PRESENTO EL INFORME QUE INDICO QUE A LA PRESENTE FECHA EXISTE: UN LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES EN SU INTERIOR DE HORMIGÓN, UBICADO EN EL LOTE DEL TREINTA Y SEIS POR CIENTO DE LOS LOTES DOS Y TRES, QUE SE ENCUENTRAN UBICADOS EN EL SITIO DENOMINADO SARTANEJAL, UBICADO EN EL CANTÓN SANTA LUCIA. DESCRITAS CON ANTERIORIDAD EN ESTE INFORME, VALORADO EN CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO, 91/100 DÓLARES.

5. DOCUMENTOS DE INCLUSION Y ANEXOS

El presente informe consta de los siguientes anexos:

- | | |
|---------|--|
| Anexo 1 | Fotografías tomadas el día de la inspección. |
| Anexo 2 | Ubicación del bien y coordenadas. |
| Anexo 3 | Esquema planimétrico. |
| Anexo 4 | Registrador de la Propiedad. |
| Anexo 5 | Método Comparativo de Valoración de Terreno. |

6. DECLARACIÓN JURAMENTADA

La inspección practicada es veraz y técnicamente se la ha realizado.

Yo, **JIMENEZ SOLORZANO ALEXANDRA JACQUELINE**, de profesión **Ingeniería** calificado por el Consejo de la Judicatura, por mis propios derechos, dentro del informe entregado declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Daule, 04 de julio del 2023.

ALEXANDRA
JACQUELINE JIMENEZ
SOLORZANO

Firmado digitalmente por
ALEXANDRA JACQUELINE
JIMENEZ SOLORZANO
Fecha: 2023.07.17 09:54:23
-05'00'

ING. ALEXANDRA JIMENEZ SOLORZANO
Calificación Consejo de la Judicatura No: 1066892


ANGEL QUEVEDO
Calificación Consejo de la Judicatura No: 1066892



Handwritten notes:
19/07/2023
16h09
(13 Anexos)




ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandramenezsolorzano3@gmail.com

0984 364479

ANEXO 1

FOTOGRAFÍAS TOMADAS EL DÍA DE LA INSPECCIÓN



FACHADA DE LA PROPIEDAD



FACHADA DEL GALPÓN

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. It appears to be a stylized representation of the name Alexandra Jiménez Solórzano.



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenezsolorzano@gmail.com

0984364479



VISTA INTERIOR DEL GALPÓN



ÁREA CUBIERTA





ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALUOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenezsolorzano12@gmail.com

0984364479



ÁREA DE SECADORAS



ÁREA DE SECADORAS



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenezsolorzano@gmail.com

0984364479



VIVIENDA DEL GUARDIAN # 1



VIVIENDA DESOCUPADA



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenessolorzano3@gmail.com

0984 3644 79



VISTA INTERIOR DEL SOLAR



VISTA INTERIOR DEL SOLAR



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÜOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenezsolorzano@ingenia.com

0984 3644 79



VISTA INTERIOR DEL SOLAR



VISTA INTERIOR DEL SOLAR



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrijimenezsolorzano@gmail.com

0984 3644 79

ANEXO 2
UBICACIÓN DEL BIEN



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

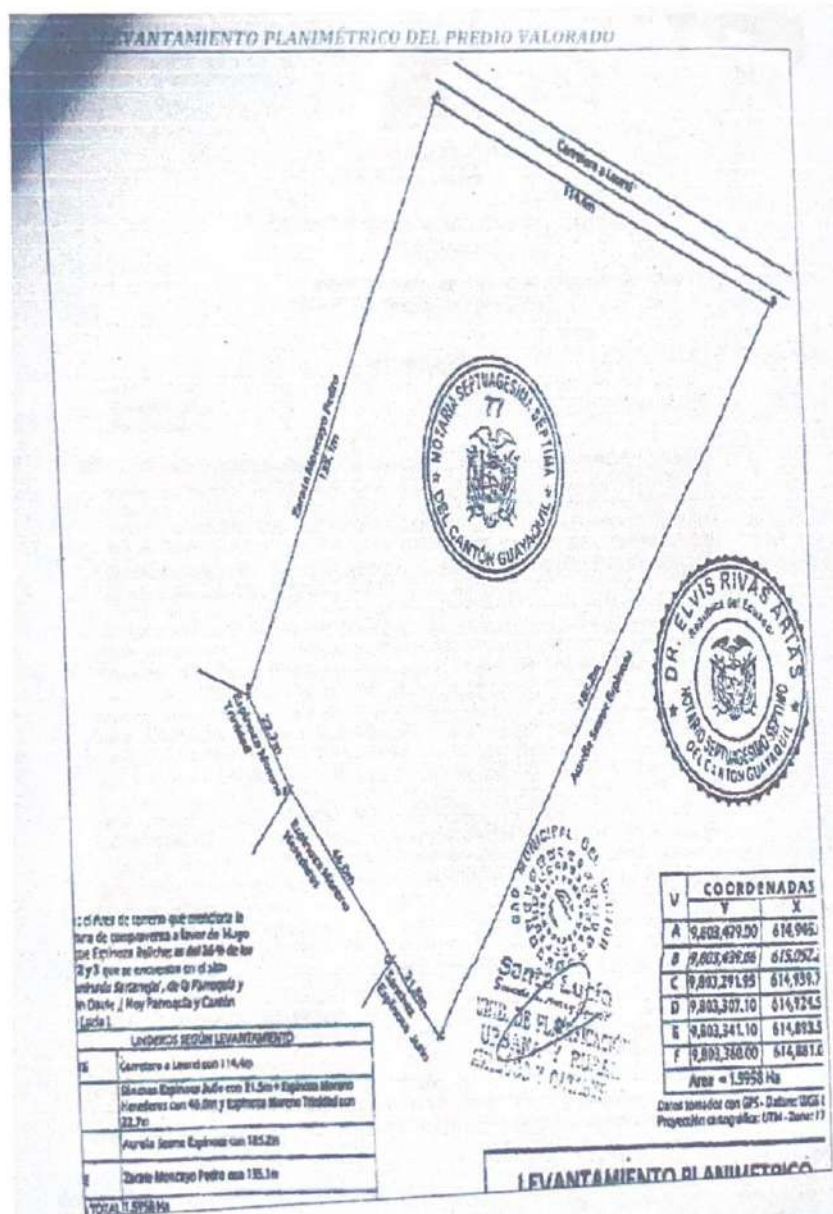
Ingeniera civil

AVALUOS DE BIENES INMUEBLES

alexandramenezes@colorado.edu

0984 3644 79

ANEXO 3
ESQUEMA PLANIMÉTRICO.



CÓDIGO: JBOR/JAKZA/KM.3.00VIA LAUREL/2019-030

100



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com
0984364479

ANEXO 4
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del Cantón
SANTA LUCÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN
SANTA LUCÍA

CERTIFICADO No. 145-RPM - GADMCSL - 2020
FECHA DE INGRESO: 18/01/2020

CERTIFICACION

Referencia:
Petitionario:

La infrascrita Registradora de la Propiedad de este Cantón, (ENCARGADA) a petición de parte CERTIFICA: Que examinados los registros de esta Oficina, según sus índices aparece que en el año Dos mil diecinueve, se encuentra inscrita la **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, Que hace la señora Jennifer Alejandra Ruiz López a favor de La **COMPANIA JAZKA S.A.**, debidamente representada por el señor Steven Augusto Rodríguez Pineda, en su calidad de Gerente General, del treinta y seis por ciento de los lotes DOS y TRES, que se encuentran ubicados en el sitio denominado Sartanejal, de la Jurisdicción de la Párrquia y Cantón Santa Lucía, Provincia del Guayas; parte que actualmente se encuentra demarcado por los siguientes linderos y medidas: **Por el NORTE:** Con Carretera a Laurel, con ciento catóric metros cuarenta centímetros. **Por el SUR:** Con Julio Espinoza Sanchez, con veintún metros cincuenta centímetros, herederos de Espinoza Moreno, con cuarenta y seis metros, y Trinidad Espinoza Moreno, con veintidós metros setenta centímetros. **Por el ESTE:** Con Aurelia Sesme Espinoza, con ciento ochenta y cinco metros veinte centímetros; y **Por el OESTE:** Con Pedro Zarate Montoya, con ciento treinta y cinco metros diez centímetros. **Área total: UNA HECTÁREA PUNTO CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CENTIÁREAS** (1.5958 has.); que se encuentra identificado con el código catastral número Cero Nueve Uno Ocho Cinco Cero Cinco Uno Cero Dos Uno Seis Dos Nueve Nueve Cero Cero Cero (091850510216299000), según consta de la escritura celebrada ante la Notaría Quincuagésima Quinta del Cantón Guayaquil, a cargo del Abogado Angerio Oñati Saicedo, el seis de Junio del año dos mil diecinueve; inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía, con el No. - 304 del Libro de Propiedades, y anotado bajo el No. - 480 del Repertorio, de fecha quince de Agosto del año dos mil diecinueve.

ANTECEDENTES: La señora Jennifer Alejandra Ruiz López, adquirió el dominio o propiedad mediante compraventa que le hiciera a su favor el señor Hugo Enrique Espinoza Reliche, celebrada ante la Notaría Septuagésima Séptima del Cantón Guayaquil, a cargo del Doctor Elvis Rivas Arías, el veinticinco de septiembre del año dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía, con el No. - 518 del Libro de Propiedades, y

Administración 2019 - 2023
Calles Nicolás Martínez y Antonio Saa
Teléfono: (04) 2709175
Email: municipiosantaluclia@gadmcscl.gob.ec



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com
0984364479

anotado bajo el No.- 810 del Repertorio, de fecha veintiseis de Septiembre del dos mil dieciocho. A su vez, el señor Hugo Enrique Espinoza Reliche, adquirió el dominio mediante escritura de compraventa que le hiciera a su favor La Asociación Provincial de Ganaderos del Guayas "ASOPROGANG", representada por el señor Francisco Filiberto Hilton Tulven, en su calidad de Presidente celebrada ante la Notaría Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, a cargo del Abogado Renato Esteves Sañudo, Notario Suplente, el veinte de Diciembre del dos mil once, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía, con el No.- 60 del Libro de Propiedades, y anotado bajo el No.- 67 del Repertorio, de fecha el dos de Febrero del dos mil doce. - **GRAVAMEN:** Además certifico que aparece lo siguiente: **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** Que hace la Compañía Jazka S.A., debidamente representada por el señor Steven Augusto Rodríguez Pineda, en su calidad de Gerente General a favor del señor WLADIMIR REINALDO FUENTES CÁRDENAS, sobre el treinta y seis por ciento de los lotes DOS y TRES, que se encuentran ubicados en el sitio denominado Sartanejal, de la Jurisdicción de la Parroquia y Cantón Santa Lucía, Provincia del Guayas; identificado con el código catastral número Cero Nueve Uno Ocho Cinco Cero Cinco Uno Cero Dos Uno Seis Dos Nueve Nueve Cero Cero Cero (091650510216299600), según consta de la escritura celebrada ante la Notaría Quincuagésima Quinta del Cantón Guayaquil, a cargo del Abogado Angalo Orta Salgado, el seis de Junio del año dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía, con el No.- 43 del Libro de Prohibición de Enajenar e Interdicción, y anotado bajo el No.- 481 del Repertorio, y con el No.- 40 del Libro de Hipoteca, y anotado bajo el No.- 482 del Repertorio, de fecha cinco de Agosto del año dos mil diecinueve. - Santa Lucía, veintitrés de Enero del dos mil veinte; hora de emisión: nueve horas treinta y dos minutos. - **Responsable: FATIMA ALVARADO**

AB. ESMILZINA ZAMBRANO MORALES
LA REGISTRADORA (E)





ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO

Ingeniera civil

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com

0984364479

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN DAULE
PROVINCIA DEL GUAYÁS**

ACTA DE EMBARGO



DEPRECATORIO N. 09332-2020-01602

EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYÁS, a los once días del mes de
junio del dos mil veintidos a las diez horas y cincuenta minutos los señores EPTN. GURCAZO
PARRA BYRON, EN CALIDAD DE ALGLACH, Y EL SR. HUMBERTO JOEL RENDÓN
MORA, Representante Judicial, por el presente en el caso denominado "SANTANEAL" de la
Parroquia y Cantón Daule y del Partecito y Capital Santa Lucía, al sobre rubricar el Registro de la
Propiedad para dar cumplimiento a la ordenada de providencia con fecha veintidós (22) de mayo del
2021, año 2021, dentro del título que sigue FUENTES CARDENAS WLADIMIR REYNALDO
contra COMPAÑIA JAZKA S.A. EN LA INTERPUESTA PERSONA DEL SEÑOR STEVEN
AGUSTO RODRIGUEZ PINEDA, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, JAZKA
S.A. luego donde se procedió a dar cumplimiento a lo dispuesto por el Juez de la Unidad
Judicial Civil con Sede en el Cantón Daule, dentro del Deprecatorio N.09332-2020-01602, al rubricar
resolvió **TRABAR FORMATO EMBARGO** del bien inmueble EL TREINTA SEIS POR CIENTO
DE LAS LOTES DOS Y TRES, QUE SE ENCUENTRA EN EL SITIO DENOMINADO
"SANTANEAL" DE LA PARROQUIA Y CANTÓN DAULE, (DE EL CANTÓN Y
PARROQUIA SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYÁS; PARTE QUE SE ENCUENTRA
DEMARCADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: **POR EL NORTE:** Con
carretera a Laredo, con ciento cuarenta metros ochenta centímetros, (144.00 m.); **POR EL SUR:**
Con Julio Espinosa Sánchez, con sesenta metros cincuenta centímetros, (60.50m); herencia de
Espinosa Moreno, con sesenta y seis metros (66.00 m. S Y Trinidad Espinosa Moreno, con
ciento metros ochenta centímetros (120.00 m.); **POR EL ESTE:** Con Sirella Sarmiento Espinosa,
con cinco ochenta y cinco metros, sesenta centímetros (55.50 m.); **POR EL OESTE:** Con Pedro
Zarate Moreno, con cinco treinta y cinco metros diez centímetros, (53.35 m.); **ÁREA TOTAL:**
UNA HECTÁREA, CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO
CENTÁREAS (3,998 HAV).



ALEXANDRA JIMÉNEZ SOLÓRZANO
Ingeniera civil
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES
alexandrajimenezsolorzano3@gmail.com
0984364479

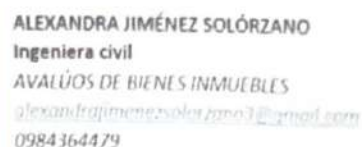
Lote que consta en galpón y una vivienda muerta de madera y bloque, habiendo por la familia del propietario de dicho lote embargado de nombres ALVARADO RODRIGUEZ LLEUTERIO MAXIMILIANO, quien menciona ser el propietario de dicho predio por ya cuatro años, y se dejó constancia del embargo.

Una vez efectuada la trata del embargo del bien inmueble, antes detallado, se hizo cargo al Sr. Depositario Judicial designado. Lo que firmamos en señal de nota la presente acta de embargo y poseemos en conocimiento del Sr. Jefe de la Unidad Judicial Civil del Cantón Durán, a fin de que disponga lo pertinente.

Adjunto: fotografías del inmueble embargado.

SR. GUTIER AZUÁRIGA BERNAL
FPM. DE DURÁN
ALG. SC. II

SR. HUMBERTO L. BERNAL MORA
DEPOSITARIO JUDICIAL

[illegible]

Método del Costo del Valor Físico por Reposición												
Tabla de Filtro y Corvini												
DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACAB.	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	TOTAL COSTOS	VIDA TÉCNICA	EDAD	% EDAD VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEP.	TOTAL ACTUAL
Área de seccionadoras industriales tipo Gazon (S)	m²	273.00		81.50	105.95	28,987.52	40.00	18.00	25.00	2.50	30.50%	20,146.60
Biología tipo Gazon industrial (Área aciluria sin pautado)	m²	300.00		25.00	32.50	9,750.00	40.00	18.00	25.00	2.50	30.50%	6,778.25
Gazon (N. 9.25 m.)	m²	300.00		102.00	132.60	39,780.00	40.00	18.00	25.00	2.50	30.50%	27,647.10
VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN OBRAS COMPLEMENTARIAS		872.69				39,780.00						54,569.95
UNID.	CANT.	ACAB.	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	TOTAL COSTOS	VIDA TÉCNICA	EDAD	% EDAD VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEP.	TOTAL ACTUAL	
Casa del guardián # 1	m²	21.24		72.00	91.60	1,988.06	40.00	10.00	25.00	2.50	30.50%	1,381.70
Casa del guardián # 2	m²	12.20		35.00	45.50	555.10	40.00	10.00	25.00	2.50	30.50%	305.79
VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS		33.44				555.10						1,787.50
TOTAL GENERAL						COSTO DE CONSTRUCCIÓN NUEVA	40,335.10	VALOR DE LA EDIFICACIÓN (ACTUAL)				56,337.45
						COSTO M2 DE CONSTRUCCIÓN NUEVA	46.17	VALOR M2 DE LA EDIFICACIÓN (ACTUAL)				64.44

