INFORME PERICIAL

Ing. Civil Chamba Gonzaga Fátima Geomayra, Perito inscrito y acreditado por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Santa Elena; nombrada por sorteo, debidamente posesionada mediante Acta de Posesión, en la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA, autorizado para presentar mi informe pericial en el proceso de COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN, signado con el No. 24331-2022-00646 seguido por AB. GUALE MALDONADO JOSÉ EDUARDO en su calidad de Procurador Judicial del ING. PEDRO VICENTE KHIPO PILCO, Gerente General de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO FERNANDO DAQUILEMA LTDA.. en contra de la Sra. AVELINO CALDERÓN CATALINA PRIMITIVA, y de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, ante usted comparezco y presento el siguiente informe:

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

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE ANTA ELENA.
Acción/ Infracción	COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN
No. de Proceso	24331-2022-00646
Nombre y Apellido del Perito	FÁTIMA GEOMAYRA CHAMBA GONZAGA
Profesión y Especialidad acreditada	INGENIERA CIVIL - AVALÚO INMUEBLES
No. de Calificación	24281223
Fecha de caducidad de la acreditación	21 DE JUNIO DE 2025.
Dirección	BARRIO AMAZONAS-SANTA ELENA
Teléfono celular de contacto	0991094920
Correo electrónico	geomy28@hotmail.com

2. PARTE DE ANTECEDENTES:

09/10/2024 01:40 OFICIO (OFICIO)

Dentro del Juicio Ejecutivo No. 24331202200646 que sigue Cooperativa de Ahorro y Crédito Fernando Daquilema Ltda. Contra Avelino Calderon Catalina Primitiva, en auto dictado el lunes 23 de septiembre del 2024, a las 09h51, el señor Juez ha dispuesto: VISTOS: …/…: UNO: …/…, en atención a lo solicitado por la perito avaluadora Ing. Chamba Gonzaga Fatima Geomayra en escrito que antecede en el que manifiesta que ha solicitado en reiteradas ocasiones el ingreso al bien inmueble para la práctica del avalúo pericial ordenado en providencia dictada el jueves 8 de agosto del 2024, a las 12h28, y que pese a la exhibición de tal disposición jurisdiccional a sus ocupantes y haber solicitado se brinden las facilidades por parte de la Depositaria Judicial y la entidad financiera actora; éstos no facilitan su acceso imposibilitando la práctica de dicha diligencia, por la cual requiere orden de descerrajamiento con intervención de fuerza pública para realizar el avalúo ordenado y que se le otorgue un término adicional para la entrega del informe respectivo. En tal virtud, al amparo de lo previsto en el inciso 2do del Art. 30 y numeral 7 del Art. 129 del Código Orgánico de la Función Judicial, con la finalidad de que se practique el ordenado avalúo de la cuota de derecho de la sociedad conyugal del bien inmueble embargado

de propiedad de la accionada- ejecutada Avelino Calderón Catalina Primitiva identificado como Solar 16, manzana 013, sector 039 (Ciudadela 11 de Diciembre), del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena, con los siguientes linderos y mesuras: Norte: Calle Pública, con 9,90 metros; Sur: Solar 17, con 10,10 metros; Este: Calle Pública, con 25,00 metros; y, Oeste: Solar 15, con 25,00 metros; lo cual da un área total de 250,00 metros cuadrados; se dispone el apoyo de fuerza pública policial a la perito avaluadora ingeniera Chamba Gonzaga Fatima Geomayra, a efectos de ingrese forzosamente al mismo en cualquier día y hora hábil para que estrictamente practique su avalúo, autorizándose el descerrajamiento de cualquier tipo de puerta exterior o interior que sea necesaria para el cabal cumplimiento de la diligencia ordenada; por tanto, cumpla la actuaria del despacho con OFICIAR al señor Jefe Provincial de la Policía Nacional en Santa Elena para que designe un grupo de agentes policiales para tales efectos quienes actuaran en la diligencia de avalúo junto y/ o en coordinación con el prenombrado perito avaluador. Así mismo se prevendrá a las personas que se encuentren dentro de dicho bien inmueble que están obligados a dar colaboración a los órganos de la Función Judicial para ejecutar lo ordenado por esta autoridad jurisdiccional, y en caso de no hacerlo sin justa causa o incurrir en resistencia, constituirán indicios del cometimiento de los delitos de incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente y ataque o resistencia tipificados en los Arts.282 y 283 del Código Orgánico Integral Penal (COIP), razón por la cual podrán ser puestos a órdenes de las autoridades judiciales penales competentes. A partir de la fecha en que el perito avaluador acceda bien inmueble materia de su pericia tendrá el término de 10 días adicionales para que presente su informe pericial. …/…

23/09/2024 16:51 NOTIFICACION (AUTO DE SUSTANCIACION)

VISTOS: Continuando con la sustanciación de esta causa se dispone lo siguiente: UNO: Agréguense a los autos el escrito de la entidad financiera actora, presentado el martes 10 de septiembre del 2024, a las 12h18; a través del cual da contestación al traslado que antecede; por tanto, en atención a lo solicitado por la perito avaluadora Ing. Chamba Gonzaga Fatima Geomayra en escrito que antecede en el que manifiesta que ha solicitado en reiteradas ocasiones el ingreso al bien inmueble para la práctica del avalúo pericial ordenado en providencia dictada el jueves 8 de agosto del 2024, a las 12h28, y que pese a la exhibición de tal disposición jurisdiccional a sus ocupantes y haber solicitado se brinden las facilidades por parte de la Depositaria Judicial y la entidad financiera actora; éstos no facilitan su acceso imposibilitando la práctica de dicha diligencia, por la cual requiere orden de descerrajamiento con intervención de fuerza pública para realizar el avalúo ordenado y que se le otorgue un término adicional para la entrega del informe respectivo. En tal virtud, al amparo de lo previsto en el inciso 2do del Art. 30 y numeral 7 del Art. 129 del Código Orgánico de la Función Judicial, con la finalidad de que se practique el ordenado avalúo de la cuota de derecho de la sociedad conyugal del bien inmueble embargado de propiedad de la accionada- ejecutada Avelino Calderón Catalina Primitiva identificado como Solar 16, manzana 013, sector 039 (Ciudadela 11 de Diciembre), del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena, con los siguientes linderos y mesuras: Norte: Calle Pública, con 9,90 metros; Sur: Solar 17, con 10,10 metros; Este: Calle Pública, con 25,00 metros; y, Oeste: Solar 15, con 25,00 metros; lo cual da un área total de 250,00 metros cuadrados; se dispone el apoyo de fuerza pública policial a la perito avaluadora ingeniera Chamba Gonzaga Fatima Geomayra, a efectos de ingrese forzosamente al mismo en cualquier día y hora hábil para que estrictamente practique su avalúo, autorizándose el descerrajamiento de cualquier tipo de puerta exterior o interior que sea necesaria para el cabal cumplimiento de la diligencia ordenada; por tanto, cumpla la actuaria del despacho con OFICIAR al señor Jefe Provincial de la Policía

Nacional en Santa Elena para que designe un grupo de agentes policiales para tales efectos quienes actuaran en la diligencia de avalúo junto y/ o en coordinación con el prenombrado perito avaluador. Así mismo se prevendrá a las personas que se encuentren dentro de dicho bien inmueble que están obligados a dar colaboración a los órganos de la Función Judicial para ejecutar lo ordenado por esta autoridad jurisdiccional, y en caso de no hacerlo sin justa causa o incurrir en resistencia, constituirán indicios del cometimiento de los delitos de incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente y ataque o resistencia tipificados en los Arts. 282 y 283 del Código Orgánico Integral Penal (COIP), razón por la cual podrán ser puestos a órdenes de las autoridades judiciales penales competentes. A partir de la fecha en que el perito avaluador acceda al bien inmueble materia de su pericia tendrá el término de 10 días adicionales para que presente su informe pericial. DOS: Agréguense a los autos el escrito del copartícipe Voltaire Antonio Ramírez Avelino, presentado el miércoles 11 de septiembre del 2024, a las 16h32; en atención al mismo, estese a lo dispuesto en el ítem Uno de esta providencia. NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.-

06/09/2024 20:36 NOTIFICACION (AUTO DE SUSTANCIACION)

VISTOS: Agréguense a los autos el escrito de la perito Ing. Chamba Gonzaga Fatima Geomayra presentado el miércoles 28 de agosto del 2024, a las 16h21; previo a emitir pronunciamiento jurisdiccional, con el contenido del mismo se corre traslado a la parte actora-ejecutante por el término de 72 horas para que se pronuncie al respecto. Hecho que sea regresen los autos a mi despacho para proveer lo que en derecho corresponda. NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.-

14/08/2024 16:09 ACTA POSESIÓN PERITO (ACTA POSESION PERITO)

08/08/2024 19:28 AVALUO PERICIAL (AUTO DE SUSTANCIACION)

VISTOS: Continuando con la sustanciación de la presente causa constitucional se dispone lo siguiente: UNO: Póngase en conocimiento de las partes procesales la razón actuarial sentada el lunes 22 de julio del 2024, a las 08h44 constante a fojas 285 de los autos, donde se ha dado fe procesal que consta la boleta de notificación al BANCO NACIONAL DE FOMENTO SUCURSAL SANTA ELENA (ACTUALMENTE BANECUADOR) - ACREEDOR HIPOTECARIO en el presente proceso (fs. 283), suscrita por el abogado Byron Leonardo Rodríguez Malavé en calidad de Citador de este Distrito Judicial, para los fines legales pertinentes. DOS: Agréguense a los autos el escrito de la entidad financiera actora, presentado el jueves 25 de julio del 2024, a las 10h58; a través del cual remite las constancias documentales de haberse inscrito en legal y debida forma el embargo dispuesto dentro de la presente causa; en tal virtud, por corresponder al estado en que se encuentra esta causa, de conformidad con lo previsto en el Art. 375 inciso tercero del Código Orgánico General de Procesos practíquese el avalúo de la cuota de derecho de la sociedad conyugal del bien inmueble embargado de propiedad de la accionada-ejecutada Avelino Calderón Catalina Primitiva identificado como Solar 16, manzana 013, sector 039 (Ciudadela 11 de Diciembre), del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena, con los siguientes linderos y mesuras: Norte: Calle Pública, con 9,90 metros; Sur: Solar 17, con 10,10 metros; Este: Calle Pública, con 25,00 metros; y, Oeste: Solar 15, con 25,00 metros; lo cual da un área total de 250,00 metros cuadrados, también identificado con la Ficha Registral No. 5473 y Código Catastral 3 039 013 16; para lo cual previo el sorteo electrónico de rigor en el Sistema informático SATJE conforme a lo previsto en el Art. 15 de la Resolución No. 147-2022 del Consejo de la Judicatura que contiene el vigente “Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial” publicado en el Suplemento del Registro

Oficial No. 102 del 11 de julio del 2022, se designa como perito avaluador a la Ing. Chamba Gonzaga Fatima Geomayra (044594403 / 0991094920), a quien se le notificará de su designación a través de su correo electrónico geomy28@hotmail.com, concediéndosele el término de 5 días para que se posesione y 15 días contados a partir de su posesión para que presente su informe pericial razonado junto con la copia certificada, por ella mismo, de la factura de sus honorarios profesionales fijados de común acuerdo con la parte interesada estrictamente conforme a lo determinado en la tabla de honorarios periciales prevista en el literal a del Art. 30 del invocado Reglamento; cuyo valor deberá ser sufragado por dicha parte para su posterior cargo a las costas procesales. La actuaria del despacho de cumplimiento a las nuevas formalidades para la posesión del perito previstas en los Arts. 13, 16 y 17 del indicado "Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial". NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.-

07/08/2024 01:10 ACTA SORTEO PERITO (ACTA SORTEO PERITO)

- **OBJETIVO DE LA PERICIA**

El objetivo de la presente diligencia es dar cumplimiento a lo dispuesto por su autoridad con la finalidad de poner a su conocimiento y consideración el actual informe pericial, en el formato solicitado por el Consejo de la Judicatura y con los acápites fundamentales para revelar el valor real del **BIEN INMUEBLE** con las siguientes características:

Actor:	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO FERNANDO DAQUILEMA LTDA., REPRESENTADA POR EL PROCURADOR JUDICIAL AB. AB. GUALE MALDONADO JOSÉ EDUARDO
Demandados:	AVELINO CALDERÓN CATALINA PRIMITIVA
Finalidad del Avaluó:	AVALÚO DEL INMUEBLE
Tipo del Bien:	PREDIO URBANO
Detalle del Bien Inmueble:	SOLAR.16, MANZANA 013, SECTOR 039
Ubicación:	CIUDADELA 11 DE DICIEMBRE, CANTÓN LA LIBERTAD, PROVINCIA DE SANTA ELENA.
Ficha Registral No:	5473
Fecha y hora de Inspección:	01/NOVIEMBRE/2024-10:30AM

3. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

- ✓ La pericia tiene por objeto examinar los bienes inmuebles, de la presente causa, con el fin de conocer las mensuras, y cabida en sitio, con la intención de describir técnicamente, la ubicación, uso y ocupación de inmueble.
- ✓ Inspección contextual del sector o barrio donde se encuentra ubicada la propiedad para obtener datos de accesibilidad, infraestructura y características del suelo.
- ✓ Visita técnica y recorrido del inmueble con la finalidad de realizar un levantamiento integral de toda la información primordial para realizar el avalúo real y actualizado del bien, que incluye datos como ubicación, características del valor del suelo urbano, dimensiones y linderos, área del terreno, condicionantes y características físicas del predio, y uso actual del mismo.

- ✓ Análisis comparativo de mercado de valores de oferta y demanda en el sector para la valoración del predio.
- ✓ Levantamiento fotográfico para adjuntar como anexo de imágenes de respaldo.

3.1 LINDEROS MENSURAS, LOCALIZACIÓN Y CROQUIS:

Se realiza el recorrido del bien inmueble acorde a la Ficha Registral No.5473, emitida *por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón La Libertad.*

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR	
Provincia:	Santa Elena
Cantón:	La Libertad
Parroquia:	-
No. Solar:	Solar.16, Manzana 013, Sector 039
Dirección:	Ciudadela 11 de Diciembre
Clave Catastral:	3-039-013-16
Tipo de Predio	Urbano
Coordenada de Ubicación (UTM):	516420.61 E; 9754467.48 N

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN ESCRITURAS	
Norte:	Calle Publica con 9.90 metros;
Sur.	Solar 17 con 10,10 metros
Este:	Calle Publica con 25,00 metros
Oeste:	Solar 15 con 25,00 metros
Área:	250,00 metros cuadrados



Aerofotografía tomada de la herramienta pública Google Earth, del bien Inmueble a valorar.

3.2 INSPECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE A VALORAR

Con fecha 1 de noviembre del 2024 siendo las 10:30am se realizó la visita técnica al lugar con

el acompañamiento del Sr. Cptn. de Policia Jorge Santiago Barrionuevo Cruz, y demás policías, estando en el sitio se pudo evidenciar que el lugar donde encuentra ubicado el bien inmueble, es un barrio de **ESTRATO ECONÓMICO MEDIO-BAJO**, dentro del mismo se emplaza una edificación sobre el solar No.16, Manzana 013, Sector 039, encontrándose al frente de la calle asfaltada Avenida 32, y en el lado lateral la Calle 27, es un lote de terreno esquinero de forma irregular con una superficie que presenta un relieve plano en su totalidad con un área de terreno de 250,00 metros cuadrados.

Cabe especificar que para el cerramiento del terreno solo el lindero este que colinda con la calle 27 se cuenta con cerramiento de hormigón armado y también contiene una puerta metálica tipo garaje de ingreso para vehículos, los demás linderos se encuentran con cerramiento que son parte de las construcciones colindantes.

Su vía de acceso para llegar al bien inmueble es la Calle 27, que intercepta con la Avenida 32, calles que se encuentran asfaltadas parcialmente y en regulares condiciones, mismas donde circula el transporte público y privado.

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	
Norte:	Avenida 32 con 9.90 metros
Sur.	Solar 17 con 10.10 metros
Este:	Calle 27 con 25,00 metros
Oeste:	Solar 15 con 25,00 metros
Área:	249,99 metros cuadrados



Inspección técnica del Bien Inmueble, junto con el acompañamiento de la Policía Nacional.

3.3 EQUIPAMIENTO URBANO Y DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL ENTORNO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO.

El bien a valorar se encuentra en una zona habitable totalmente consolidada, sin embargo, se encuentra alejada de la zona comercial, el Mercado 5 de Junio y el Mercado 25 de Septiembre se encuentran a más de 500m del bien Inmueble y a 200 metros de instituciones Educativas como son: Unidad Educativa La Libertad y el Colegio José Antonio García Cando

El bien inmueble se ubica en el Sector Urbano (Ciudadela 11 de Diciembre) del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena, sector que en su mayoría presenta lotes de uso residencial/habitacional pero también cuenta con áreas para uso comercial, deportivo, recreacional y educativas.

El sector cuenta con los servicios básicos como energía eléctrica, línea telefónica, internet, servicios complementarios como alumbrado público, redes públicas de alcantarillado y agua potable; sus calles o vías de acceso tanto principal (Calle 27) y secundaria (Avenida 23) se encuentran pavimentadas en estado regular, cuentan con aceras y bordillos y están proyectadas en doble sentido para la circulación vehicular.

Entre la calle Sucre y la Calle C-1 circulan vehículos de uso público y privado y las vías se encuentran asfaltadas en su totalidad y la vía que colinda con el bien se encuentra en estado regular. Dentro del sector se destacan viviendas de uso residencial y comercial. Poseen infraestructuras y servicio básicos tales como:

a) PROPIEDADES COLINDANTES	Las propiedades colindantes al predio motivo de la presente pericia, en su mayoría se encuentran dedicadas a realizar actividades de residencia y comercio durante todo el año.

b) ACCESIBILIDAD	Tipo de Vía	Vehicular asfaltada
	Capacidad vial	Segundo Orden
	Condiciones de vías	Estado Regular

c) CERRAMIENTO	El predio en todo el perímetro se encuentra cerrado, 250.00m2.

d) TENDIDO ELÉCTRICO	Red Publica	Si cuenta
	Postes de hormigón de red Publica	Si cuenta
	Postes de hormigón Privado	No cuenta
	Luminarias Privadas	No cuenta

e) FUENTE DE AGUA	Agua por tubería	Si cuenta
	Cisterna	No cuenta
	Tanque elevado	No cuenta

f) CARACTERÍSTICA DEL SECTOR					
SECTOR		**TIPO DE ZONA**		**Seguridad delincuencial**	
Norte		Comercial		Alta	
Sur	X	Industrial		Media	X
Centro		Turística		Baja	
Periférico		Rural			
Este		Residencial	X		

g) REDES GENERALES		**SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**	
Energía eléctrica	No se evidencio medidor	Luminaria publica	Si
Telefonía publica	Disponible	Aceras	Si

Agua potable	Si	Servicio de recolección de basura	Si
Tv por cable	Disponible	Bordillos	Si
Telefonía móvil	Disponible	Alcantarillado	Si

3.4 AVALÚO DELL BIEN INMUEBLE

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble.

Según determina la COOTAD en su Art. 495.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

- ✓ **AVALUÓ DEL SOLAR APLICANDO EL MÉTODO COMPARATIVO**

En base al análisis e investigación de venta de lotes dentro de este informe se emplea el **MÉTODO COMPARATIVO** el cual consiste en utilizar muestras representativas, las cuales, mediante diferentes factores de corrección y actualización se efectúa la homogenización de dichas referencias, con el objetivo de adaptar las características de las muestras obtenidas a las características propias del bien inmueble a valorar, los factores a considerar de acuerdo a las características que presente el sector. Para valorar el suelo urbano se tomará en consideración lo siguiente:

a) Características del entorno urbano.
b) Propiedades intrínsecas del predio: tamaño, frente, fondo, forma, proporción, edificabilidad, topografía, servidumbres y afectaciones, entre otros.

Al momento de realizar la inspección del sector en donde se encuentra emplazada la propiedad a ser valorada, se pudo encontrar tres muestras representativas con características muy similares al lote de estudio, tales como:

REFERENCIAS	ÁREA	VALOR COMERCIAL	OBSERVACIÓN
Referencia 1	200,00 m2	$30,000.00	Terreno ubicado en el barrio Abdón Calderón del Cantón La Libertad. VENTA $30,000, se constata que tiene mejor ubicación que predio a valorar, predio con todos los servicios básicos.
Referencia 2	160,00m2	$16,500.00	Terreno ubicado en el barrio 24 de Mayo del Cantón La Libertad, con uso de suelo RESIDENCIAL, de ubicación MEDIANERO.
Referencia 3	248,00 m2	$ 20,000.00	Terreno ubicado en el barrio 25 de septiembre del Cantón La Libertad. ubicación MEDIANERO, se constata que tiene ubicación similar que predio a valorar, predio con todos los servicios básicos.

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR DEL LOTE	VALOR POR M2 NO HOMOGENIZADO	VALOR POR M2 HOMOGENIZADO
Referencia 1	200,00 m2	$30,000.00	$ 150,00	$ 90,07
Referencia 2	160,00m2	$16,500.00	$ 103,13	$ 67.43
Referencia 3	248,00 m2	$ 20,000.00	$ 80,65	$ 52.96

AVALÚO DEL SOLAR				
ÁREA SOLAR m2	**COSTO/m2**	**COSTO TOTAL**	***FC**	**TASACIÓN TOTAL**
250,00	$ 70,15	$ 17,538.82	0.85	**$ 14,906.875**

**El factor de comercialización (FC), es calculado de acuerdo a la situación política y económica del país, la situación monetaria y de desarrollo del Cantón, servicios públicos, calidad de vías, estrato socioeconómico cercanía a equipamientos urbanos, facilidad e alquiler, iluminación y ventilación etc*.

- **DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

Dentro del lote de terreno se levantan una edificación, una construcción de hormigón armado de una planta con un perímetro de 15,10mx8,00mx6,58mx2.00mx8,50mx9.90m, formando un área total de 137,23 metros cuadrados. En la porta frontal se encuentra un techado de hojas de zinc y puntales de madera como cubierta externa, ya que en la parte esquinera del solar existe un área donde funciona una tienda de abarrotes.

La vivienda que se emplaza dentro del Solar.16, Manzana 013, Sector 039, ubicado de la Ciudadela 11 de diciembre, del Cantón La Libertad se encuentra construida de columnas de hormigón armado, paredes de bloque, enlucida y pintada parcialmente, se encuentra distribuida: en dos habitaciones personales amobladas totalmente, sala, comedor, cocina, un baño completo, en la parte frontal consta con un área destinada para tienda de abarrotes, la cual consta con rejas metálicas y puertas enrollables.

A continuación, se detalla las especificaciones técnicas constructivas y materiales utilizados en la edificación.

DESCRIPCIÓN	EDIFICACIÓN
Estructura	Hormigón armado.
Cimentación	Muro base, Riostras de hormigón armado.
Paredes	Bloque
Piso	Hormigón simple
Sobrepiso	Cerámica parcialmente
Cubierta	Planchas de fibrocemento con correas metálicas
Tumbado	No posee
Acabado de mampostería	Enlucido y pintado solo en la parte frontal e internamente. En la parte externa del lindero este y oeste no se encuentra enlucido.
Ventanas	Aluminio y vidrio
Puertas	Metálicas, Enrollables
Piezas sanitarias	Porcelanato
Mesón de Cocina	Bloque, hormigón armado, cubierto con mármol.
Muebles de Cocina	Madera y vidrio
Instalación eléctrica	Sobrepuestas
Instalaciones sanitarias	Empotradas

- **EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESTADO DE LOS ELEMENTOS Y MATERIALES QUE LA CONFORMAN.**

La edificación con un área de construcción de 137,23 metros cuadrados tiene una edad aproximada de más de **20 años,** según lo evidenciado mediante la herramienta Publica de georreferenciación Google Earth, durante el recorrido de la edificación se pudo evidenciar que la edificación se encuentra en un **estado de conservación bueno,** ya que no se denoto grietas o desgaste de mamposterías en la vivienda, por lo tanto, ha recibido reparaciones sin importancia.

TABLA DE HEIDECKE		
ESTADO	**CONDICIONES FÍSICAS**	**CALIFICACIÓN**
Optimo	Nuevo	1
Muy bueno	No ha sufrido, ni necesita reparaciones	1.5
Bueno	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	2
Intermedio	Ha recibido reparaciones simples	2.5
Regular	Requiere reparaciones simples	3
Deficiente	Ha recibido reparaciones de importancia	3.5
Malo	Requiere reparaciones importantes	4
Muy malo	Requiere muchas reparaciones importantes	4.5
Sin valor	Para demolición	5

Los Factores de depreciación a considerar se determinan por criterios de acuerdo a la inspección física en sitio; amortización según antigüedad, vida útil y tipo de inmueble; desgaste físico de recubrimientos e instalaciones; calidad de mantenimiento de elementos fijos y móviles.

VIDA ÚTIL POR TIPO DE EDIFICACIÓN		
CÓDIGO	**MATERIAL DE LA ESTRUCTURA**	**VIDA ÚTIL (AÑOS)**
1	HORMIGÓN ARMADO (EDIFICIOS)	60
2	HORMIGÓN ARMADO (VIVIENDAS)	50 -55
3	HIERRO	55
4	MIXTOS METAL Y HORMIGÓN	60-70
5	LADRILLO/BLOQUE	40
6	MADERA	30
7	CAÑA GUADUA	10
CONSTRUCCIONES MENORES		
8	CERRAMIENTO BLOQUE	20
9	CERCO ELÉCTRICO	10

Considerando los factores como el porcentaje de edad de la construcción (obtenida de la vida útil y edad actual), el estado de conservación y la tabla de Fitto y Corvini, se calcula en base a estos datos la depreciación de la construcción donde se alcanzará un valor unitario final que posterior con el área de construcción se obtiene el valor comercial final de la construcción.

- ✓ **AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN.**

Para la valoración de la construcción, se tomaron en cuenta factores correctivos constructivos como la depreciación, estado de conservación de materiales y patologías en la edificación para la obtención de un avalúo constructivo ajustado al estado actual de la vivienda.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2	COSTO UNITARIO POR M2	COSTO TOTAL	FC	AVALÚO TOTAL CONSTRUCCIÓN
137,23	$205.02	$28,135.03	0.85	**$23,914.78**

El avalúo de la bien Inmueble casa mas solar es de $38,821.655 ya que de acuerdo al sector en estudio está conformado por viviendas de tipo económico (clase media-baja) en su gran mayoría, generalmente son de hormigón armado y pocas de construcción mixta, hay muchas casas de hormigón armado, son escasas las de dos plantas, esto permite ofrecer una buena gama de opciones para los interesados en adquirir un bien inmueble en el sector.

4. PARTE DE CONCLUSIONES:

Determinada la metodología de valoración utilizada seguida de los aspectos físicos/técnicos indicados en el análisis de todas las variables influyentes en este proceso de tasación, me permito llegar a la conclusión que el **AVALÚO COMERCIAL** de la cuota de derecho de la sociedad conyugal, que es el **50% DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO,** que es el Solar 16, manzana 013, sector 039 (Ciudadela 11 de Diciembre), del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena, identificado con código catastral 3-039-013-16, de propiedad de la accionada-ejecutada **SRA. AVELINO CALDERÓN CATALINA PRIMITIVA** es de:

$19,410.83 (DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS DIEZ con 83/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Al final del documento.

6. ANEXOS

Representación gráfica vista en planta del solar y la edificación.
Copia de la ficha Registral. No.5473.

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Declaro bajo juramento que el presente informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.

8. FIRMA DE RESPONSABILIDAD

Atentamente:

Firmado electrónicamente por:
FATIMA GEOMAYRA CHAMBA GONZAGA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Fátima Chamba Gonzaga.
C.I. 2450120148
Perito del Consejo de la Judicatura
Calificación No. 24281223



Sr. Voltaire Antonio Ramírez Avelino
C.I. 0920935632
Depositario Judicial.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA PARTE EXTERNA DE LA EDIFICACIÓN DEL SOLAR 16, MANZANA 013, SECTOR 039 (CIUDADELA 11 DE DICIEMBRE), DEL CANTÓN LA LIBERTAD









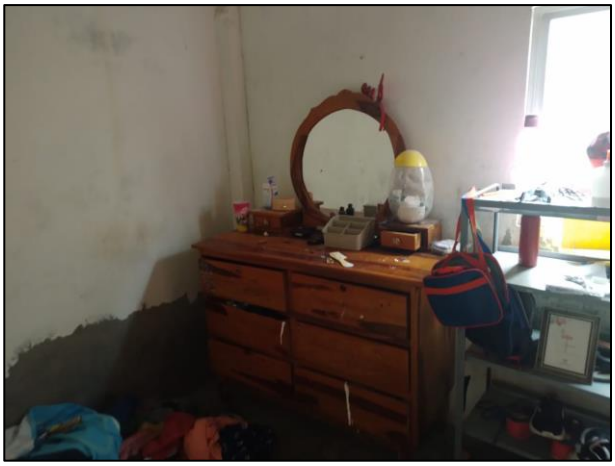




REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA PARTE INTERNA DE LA EDIFICACIÓN UBICADA EN EL SOLAR 16, MANZANA 013, SECTOR 039 (CIUDADELA 11 DE DICIEMBRE), DEL CANTÓN LA LIBERTAD.











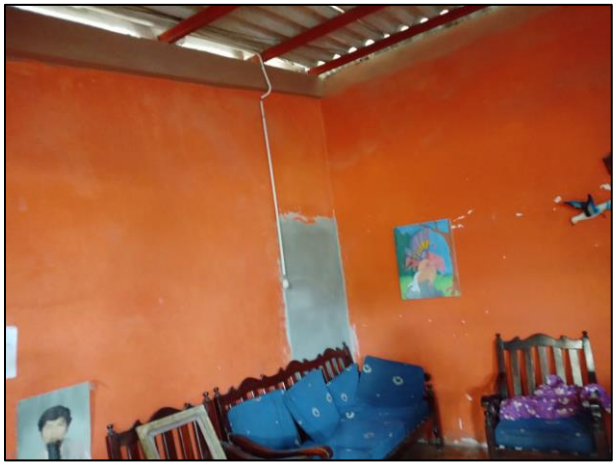


Ilustración.-Aerofotografía tomada de la herramienta pública Google Earth, del bien Inmueble a valorar con fecha Febrero del 2004



Ilustración. -Vista diagonal del solar 16, manzana 013, sector 039 (Ciudadela 11 de diciembre), donde se implanta la edificación.

