SEÑOR(A) JUEZ(A) DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PUERTO QUITO

Sírvase encontrar adjunto informe de peritaje realizado por el suscrito, dentro del Juicio N° **17232201500009**, **actor**(a) Salvatierra Tomala Marlene Elizabeth**,** demandado(a) Suarez Moreno Jose Rosalino, Aguilar Barreta Enma Carmita, Vera Del Valle Carlos Ramon, Chele Soledispa Isaac Rodrigo

INFORME PERICIAL



NOMBRE DE JUDICATURA	U.J.M CON SEDE EN EL CANTÓN PUERTO QUITO
N° DE PROCESO	**17232 2015 00009**
NOMBRES Y APELLIDOS DEL PERITO	Fernando Paul Valle Flores
PROFESIÓN Y ESPECIALIDAD	INGENIERÍA, RECONOCIMIENTO DEL LUGAR - A. INMUEBLES
N° DE CALIFICACIÓN	932466
FECHA DE CADUCIDAD DE LA ACREDITACION	14 ABR 2027
DIRECCIÓN DE CONTACTO	Quinindé-Esmeraldas, ciudadela “Divino Niño”
TELÉFONO FIJO DE CONTACTO	062752056
TELÉFONO CELULAR DE CONTACTO	0992122435
CORREO ELECTRÓNICO DE CONTACTO	vallepalul@gmail.com

AVALUO					
$	**4877.40**				

ANTECEDENTES y OBJETIVO

ANTECEDENTE
El presente trabajo de peritaje se llevó a cabo previa designación por sorteo a través del Sistema Informático del Consejo de la Judicatura, con el propósito de realizar diligencia de peritaje a bien inmueble en razón a lo dispuesto por el/la señor(a) Juez(a) para que se efectúe el correspondiente avalúo.
OBJETIVO
Determinar el avalúo del bien inmueble (estado y demás particularidades dentro del mismo)

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA

PERITAJE
El designio realizado, consistió en una apreciación visual y técnica del estado general del objeto de la pericia y demás particularidades presentes en el mismo. Para tal propósito, se considera variables como: ubicación, dimensiones, linderos y superficie, uso, estado, entre otros; para la obtención de información se recurrió a los documentos del expediente, así como de los datos obtenidos a través de herramientas técnicas como, cámara, cinta métrica, software, etc. Para el efecto de la diligencia se recorrió el perímetro y el interior del área con la finalidad de la toma de datos y constatación visual de la misma, así como la de encontrar particularidades que se presentaren en ésta, se toma registro fotográfico de lo anteriormente señalado.
AVALUO
Se aplican el método comparativo y de reposición, ajustados por variables de influencia, así como de la experiencia del avaluador: Comparación de mercado, que consiste en analizar inmuebles que tengan características similares al que es objeto de la valoración, dando como resultado un valor comercial Costos de reposición, que se hace en edificaciones y cultivos, y consiste básicamente en calcular el valor teniendo en cuenta el costo de la reconstrucción del bien y/o mantenimiento, dando como resultado un valor de reposición Variables de influencia, de entre las cuales tenemos, avalúo catastral, ubicación, zonificación, topografía, forma, dimensiones, plusvalía, depreciación, servicios, mercado, alrededores, riesgo, entre otros, dando como resultado un valor final ajustado

INFORMACIÓN BÁSICA BIEN			
TIPO DE BIEN	**PROVINCIA**	**CANTÓN**	**PARROQUIA**
Urbano Marginal	Pichincha	Puerto Quito	Puerto Quito
Recinto Buenos Aires, barrio La Florida, Lote 60-A			

Ubicación Geográfica referencial (Coordenadas UTM)

Datum: WGS 84
Zona: 17 N

Este: 698940
Norte: 100 34880



DEL TERRENO

Acorde a documentos del expediente, se trata de un lote de terreno medianero en una zona eminentemente urbana marginal de topografía plana, de mediana plusvalía acorde al desarrollo del sector, ubicación y facilidad de acceso, es decir, un mediano equipamiento rural y de servicios básicos, posee energía eléctrica, camino público, señal telefónica celular y de internet.

a) Sector

Buenos Aires

b) Linderos y dimensiones

Norte:	Con calle Atahualpa en 6,00 m
Sur:	Con el lote 66, en 6,00 m
Este:	Con el lote 61, en 22,00 m
Oeste:	Con el lote 60 que se reserva el vendedor, en 22,00 m
Área:	132.00 m^2
Clave Catastral:	170950510102848000

DE LAS CONSTRUCCIONES O INFRAESTRUCTURAS

Dentro de los límites del lote N° 60-A posee una construcción en regular estado en la totalidad del terreno, de base y piso de cemento sin sobrepiso, construcción con mampostería de bloque cruzado sin columnas en el interior, posee un ambiente en aparente concepto abierto, sala – comedor – cocina, y dos ambientes aparentemente para uso de habitaciones, con cubierta de zinc sobre estructura de madera, construcción en regular estado









DE LAS ÁREAS VERDES Y/O CULTIVOS

No posee

AVALUO Y TASACION LOTE N° 60-A

3.1 AVALÚO DE LA TIERRA							
USO ACTUAL	TERRENO GENERAL (m^2)	ALICUOTA (%)	SUPERFICIE	UNIDAD (m2/ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
3 COMERCIAL	132.00	100.00%	132.00	m2	$ 14.33	$ 1,891.56	$ 1,702.40
						$ -	$ -
		TOTAL:	132.00	m2	SUB TOTAL	$ 1,891.56	$ 1,702.40

AVALÚO DE LA VIVIENDA								
DESCRIPCIÓN/TIPO/ ALICUOTA	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/ ml)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
Vivienda	m2	132.00	m2		100%	$ 22.62	$ 2,985.84	$ 2,687.26
0	0	0.00	0		0%	$ -	$ -	$ -
	TOTAL	132.00				SUB TOTAL	$ 2,985.84	$ 2,687.26
AVALÚO DE INSTALACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES								
DESCRIPCIÓN	TIPO DE MATERIAL	AREA	UNIDAD (m2/m3/ml / ha)	ESTADO ACTUAL	% AVANCE OBRA	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
-	m2	-	m2		100%	$ -	$ -	$ -
TOTAL:						TOTAL	$ -	$ -
TOTAL GENERAL (total de los avalúos de las tierras, cultivos, instalaciones, edificación o construcción)							$ 4,877.40	$ 4,389.66
SON: (valor COMERCIAL en letras)	cuatro mil ochocientos setenta y siete con cuarenta centavos						PORCENTAJE CASTIGO	10%

El avalúo total del lote N° 60-A más edificaciones en su valor de comercial es de **cuatro mil ochocientos setenta y siete dólares americanos $^{40/100}$ ($ 4877.40)**

CONCLUSIONES

- El avalúo total del lote N° 60-A más edificaciones en su valor de comercial es de **cuatro mil ochocientos setenta y siete dólares americanos $^{40/100}$ ($ 4877.40)**

Declaro bajo juramento que el informe es independiente y corresponde a su real convicción profesional, así como también, que toda la información que se ha proporcionado es verdadera

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
FERNANDO PAUL VALLE FLORES

Ing. Fernando Paul Valle Flores
171982020-9
Calificación N°: 932466

JOSE EDMUNDO GUILLERMO BASSANTE
DEPOSITARIO JUDICIAL CANTON QUITO

Dirección: Barrio El Paraíso
Teléfonos: 0992122435 – (06) 2752056; e-mail vallepalul@gmail.com
Quinindé, Esmeraldas