INFORME PERICIAL

Lugar y fecha: El Carmen 31 de octubre del 2023

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, EJECUTIVO COBRO DE PAGARE

Nombre Judicatura	**UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN EL CARMEN**
No. de Proceso	**13335-2022-00029**
Nombre y Apellido de la o el Perito	**EDISON GONZALO RUANO MUELA**
Profesión y Especialidad acreditada	**INGENIERO CIVIL (AVALUOS INMUEBLES)**
No. de Calificación	**2564711**
Fecha de caducidad de la acreditación	**14 DE JULIO DEL 2025**
Dirección de Contacto	**NUEVA REPUBLICA CALLE RIVERA**
Teléfono fijo de contacto	**022-757-458**
Teléfono celular de contacto	**0986-032-685**
Correo electrónico de contacto	**gonzaloruanom@hotmail.es**

2. PARTE DE ANTECEDENTES

Dentro de la causa **13335-2022-00029,** seguido por EL INGENIERO FREDY YUGCHA TOALA, gerente general de la cooperativa de ahorro y crédito Cámara de Comercio el Carmen Ltda. En contra de la señora JESSICA LILIANA MONTALVAN MONTALVAN, JAIRO ANIBAL MOREIRA CEDEÑO Y MARGARITA ELIZABETH GARZON MOREIRA**,** actor y demandado respectivamente, fui sorteado y nombrado en mi calidad de perito técnico, para realizar **LA PERICIA DEL BIEN INMUEBLE**, ubicado, el cantón el Carmen (ANEXO DE GEOUBICACION GEOGRAFICA), provincia de Manabí, en el lote de terreno sin número en el km 3 vía El Carmen Pedernales margen izquierdo zona 223 sector La Medianía.

3. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

Para realizar el presente informe pericial, tomare en cuenta los conceptos básicos de:

- Línea de Fabrica
- Topografía básica para chequeo de medidas en el campo y en oficina
- Método y análisis de mercado de inmuebles
- Homogenización del mismo utilizando el criterio de IBAPE
- Costos de construcción de inmuebles
- Costo Directo
- Factor Multiplicador
- Precio Unitario
- Cálculo de depreciación de inmuebles con el método de Fitto y Corvini.
- Obtención del valor de Reposición VR
- Factor de comercialización FC

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

- Cálculo de la depreciación del inmueble
- Valor de realización judicial
- Avalúo del inmueble.
- Conocimientos del manejo de google earth, google map y Acad civil 3D, Excel, Word, Arc Gis.

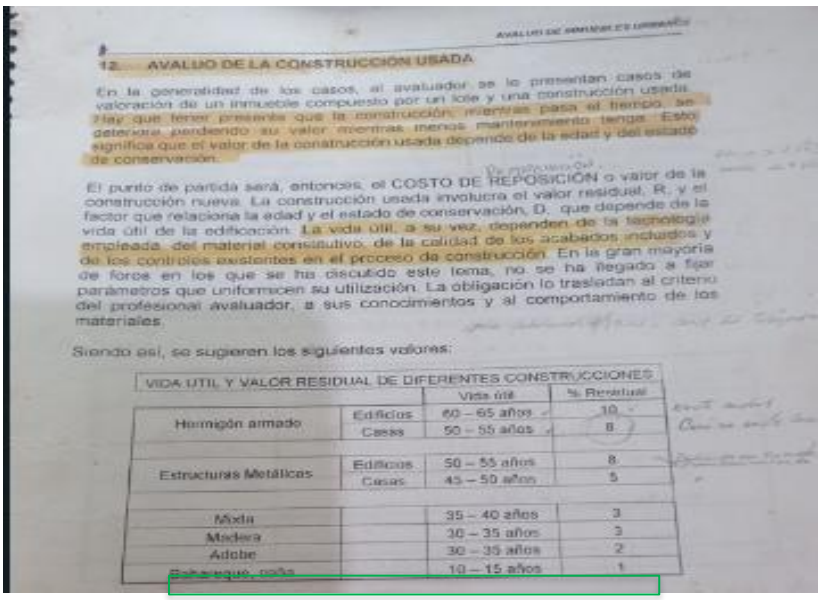
METODOLOGÍA:

- El trabajo de campo LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO, concerniente en toma de coordenadas geográficas, existencia y ubicación del predio, toma de fotografías, chequeo de la forma medidas y dimensiones de linderos, área del terreno, medidas y área de la construcción, así como de la tipología y condiciones físicas del inmueble y su entorno, además obtenemos información de referenciación de precios del mercado inmobiliario en el sector.

- Me apoyo con el estudio de mercado para la homogenización del lote de terreno, y para la construcción lo realizo con el método de **DEL COSTO DE REPOSICIÓN**, para luego depreciar al inmueble en función de la edad, uso y mantenimiento, además aplico el factor de comercialización.

- Trabajo de oficina, en donde con la ayuda de precios unitarios emitidos por entidades autorizadas como cámara de construcción y con el factor multiplicador (costo indirecto), obtenemos el precio unitario que nos permite obtener el valor de Reposición (VR).

- Con la edad de la construcción, su estado de conservación, y las tablas de Heidecke y Fitto y Corvini, calculamos la depreciación de la construcción en función de la edad uso y mantenimiento de la misma **Vusada = Vnueva *(R+(1-R)(1-D))**, es decir el valor físico al momento de la visita (VD), además obtenemos el factor de comercialización (FC), para finalmente obtener el valor de realización (VR) con el cual se deberá de apoyar para los trámites legales pertinentes.



12. AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

En la generalidad de los casos, al avaluador se le presentan casos de valoración de un inmueble compuesto por un lote y una construcción usada. Hay que tener presente que la construcción, mientras pasa el tiempo, se deteriora, perdiendo su valor mientras menos mantenimiento tenga. Esto significa que el valor de la construcción usada depende de la edad y del estado de conservación.

El punto de partida será, entonces, el COSTO DE REPOSICIÓN o valor de la construcción nueva. La construcción usada involucra el valor residual, R, y el factor que relaciona la edad y el estado de conservación, D, que depende de la vida útil de la edificación. La vida útil, a su vez, dependen de la tecnología empleada, del material constitutivo, de la calidad de los acabados incluidos y de los controles existentes en el proceso de construcción. En la gran mayoría de foros en los que se ha discutido este tema, no se ha llegado a fijar parámetros que uniformicen su utilización. La obligación lo trasladan al criterio del profesional avaluador, a sus conocimientos y al comportamiento de los materiales.

Siendo así, se sugieren los siguientes valores:

VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL DE DIFERENTES CONSTRUCCIONES

		Vida útil	% Residual
Hormigón armado	Edificios	60 – 65 años	10
	Casas	50 – 55 años	8
Estructuras Metálicas	Edificios	50 – 55 años	8
	Casas	45 – 50 años	5
Mixta		35 – 40 años	3
Madera		30 – 35 años	3
Adobe		30 – 35 años	2
Bahareque, caña		10 – 15 años	1

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

depreciarse que servirá para demoler y desalojar la edificación luego de finalizada su vida útil.

Además de la vida útil, D depende también del estado de conservación. Para medir su impacto se mencionan las diferentes niveles de clasificación dependiendo de las obras necesarias:

- Arreglos menores. Pintura, lacados, accesorios de baño, griferías, luminarias, interruptores, tomacorrientes, arreglos de pisos, enlucidos, resanes, humedades capilares, impermeabilizar cubiertas.
- Arreglos intermedios. Cambios de instalaciones sanitarias, eléctricas, cambios de pisos y muebles empotrados, cambios de paredes, cambios de aparatos sanitarios.
- Arreglos importantes. Cambios de cubiertas, estructura y cimentación, hundimientos de pisos, asentamientos diferenciales.

D, Es el término que agrupa la sanción por edad de acuerdo al criterio de Ross (promedio entre la recta y la parábola) y por estado de conservación según Heidelke.

TABLA DE HEIDECKE

CALIFICACION	CONDICIONES FISICAS	CLASIFICACION
1 1.5	Nuevo No requiere reparación	Optima Muy buena
2 2.5	Reparaciones de poca importancia	Buena intermedia
3 3.5	Reparaciones medianas	Regular Deficiente
4 4.5	Importantes reparaciones	Mala Muy mala
5	Para demolición	Sin valor

TABLA 17

FITTO Y CORVINI

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO
ESTADO DE CONSERVACIÓN

Edad en % de la vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100
13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100

126

AVALÚOS DE INMUEBLES Y GARANTÍAS

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Edad en % de la vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100
47	34.54	34.56	26.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100
48	35.52	35.54	27.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100
61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100

127

AVALÚO DE CONSTRUCCIONES USADAS

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Edad en % de la vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
62	50.22	50.23	51.47	54.25	58.23	66.75	76.40	87.66	100
63	51.34	51.26	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100
64	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100
65	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100
66	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100
67	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100
68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100
69	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100
70	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100
71	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100
72	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100
73	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.85	100
74	64.38	64.39	65.28	67.27	70.83	76.21	83.12	91.17	100
75	65.62	65.63	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	91.47	100
76	66.88	66.89	67.71	69.57	72.87	77.88	84.30	91.78	100
77	68.14	68.15	68.95	70.73	73.91	78.72	84.90	92.10	100
78	69.42	69.43	70.19	71.90	74.95	79.57	85.50	92.42	100
79	70.70	70.71	71.44	73.08	76.01	80.43	86.11	92.74	100
80	72.00	73.00	72.71	74.28	77.07	81.30	86.73	93.00	100
81	73.30	73.31	73.98	75.48	78.14	82.17	87.35	93.38	100
82	74.62	74.82	75.26	76.07	79.21	83.05	87.97	93.70	100
83	75.94	75.95	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100
84	77.48	77.28	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100
85	70.62	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100
86	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100
88	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100
89	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100
91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10	100
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100
94	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100
96	94.08	94.08	94.93	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100
97	95.54	95.54	95.66	95.61	95.35	97.02	97.89	98.89	100
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	98.26	100
99	98.50	98.50	98.54	99.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100
100	100.00	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100

CLASE 1 = Nuevo, sin reparaciones.
CLASE 2 = Estado regular con conservación de poca importancia.
CLASE 3 = Necesitado de reparaciones sencillas
CLASE 4 = Necesita reparaciones importantes
CLASE 5 = Sin Valor
Vida casa-habitación del tipo corriente: 50 -70 años
Fuente: Normas para tasaciones urbanas de Fitto y Corvini, Pags. 76 - 77

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

4. PARTE DE CONCLUSIONES

- **ACCESIBILIDAD**: Señor juez en la visita a este predio, objeto de esta PERICIA, se procedió a ingresar al inmueble y realizar el trabajo, sin ninguna novedad, siendo el señor Depositario Judicial quien me acompaño a la diligencia, siendo la señora Otilia Magdaleno Cedeño Arteaga quien me recibió y me hizo ingresar al inmueble para realizar el trabajo dispuesto por su señoría.

- **TOPOGRAFIA:** Señor juez en la visita a este predio se observa que está constituido por un terreno de forma regular, NO es esquinero y topografía plana.

- **SERVICIOS BASICOS**: Que este predio tiene servicios básicos urbanos, agua, luz, vía.

- **MANTENIMIENTO**: También se debe de informar señor juez que este inmueble se le observa sin mantenimiento

- **USO:** En este inmueble señora JUEZ se observa con ocupantes su propietaria quienes tienen un negocio (tienda), en la construcción exterior frontal tipo media agua de planta baja, además de una construcción informal de dos plantas de residencia de su propietaria y su familia.

- Debo de informar señor JUEZ que esta propiedad se encuentra afectada por un ancho de franja de protección vial de 25 m medidos desde el eje de la vía el Carmen Pedernales como se ilustra en el plano de levantamiento planimétrico

- **FUNCIONAMIENTO ARQUITECTONICO DE LA CONSTRUCCION**: Arquitectónicamente la construcción cuenta con:

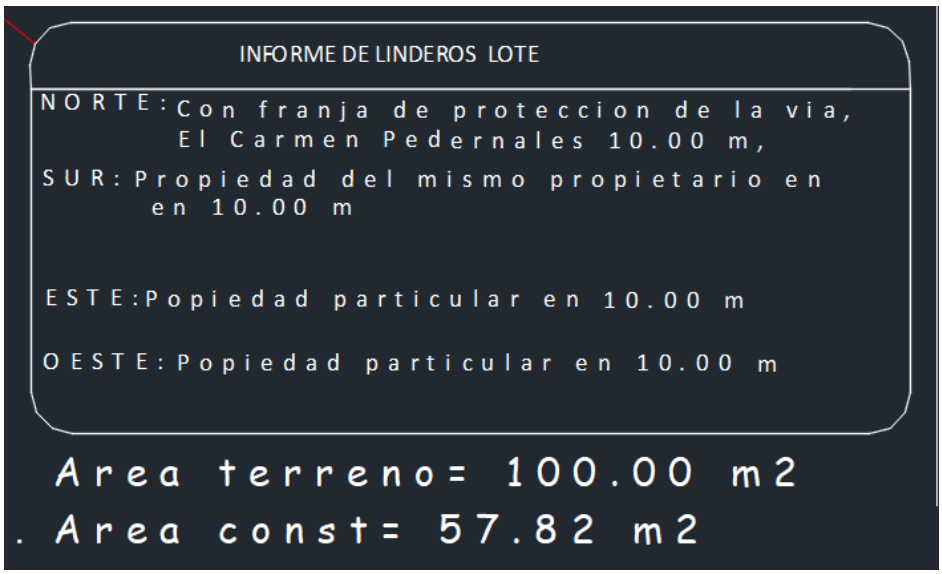
  CONSTRUCCION PLANTA BAJA y PLANTA ALTA (EDAD 30 AÑOS)

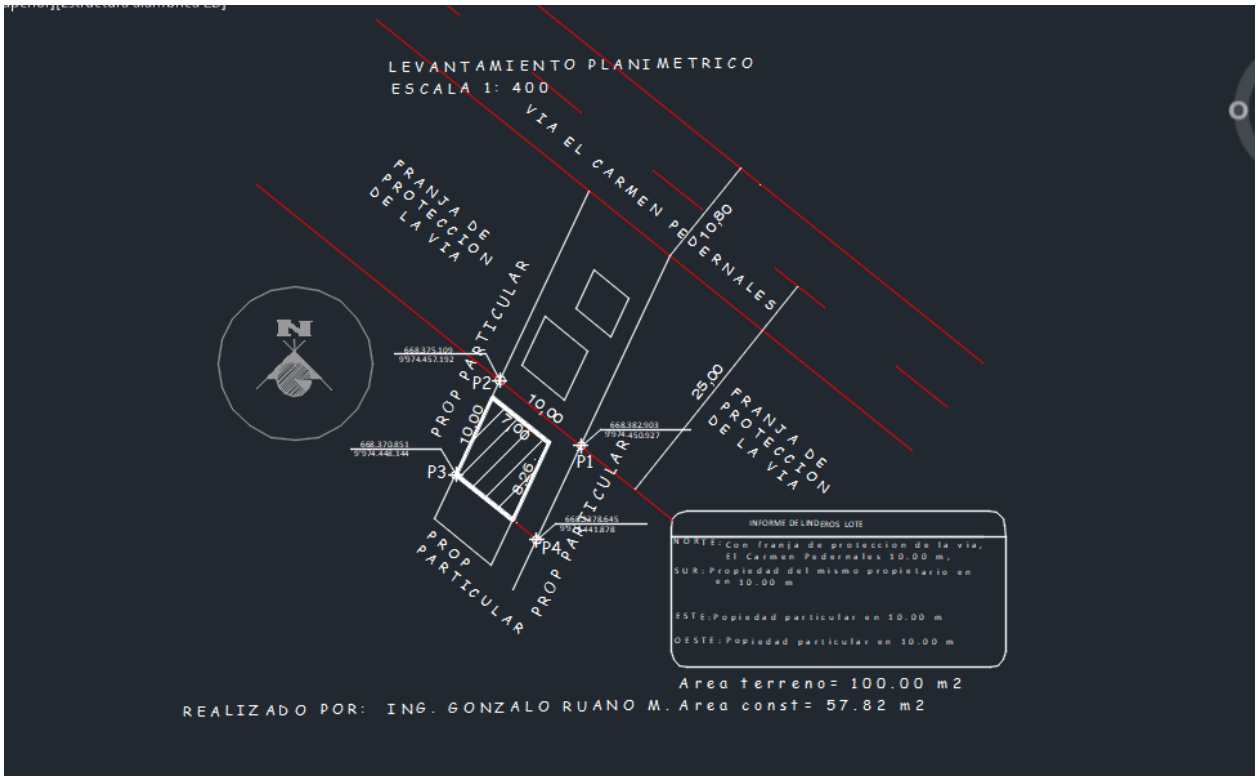
  Se trata de una construcción informal mixta en donde no hay participación profesional de arquitectura e ingeniería, con una edad aproximada de 40 años, y que pues está en el fin de su **VIDA UTIL,** sus paredes son de bloque, enlucido, su cubierta es de madera y zinc, su puerta principal de madera, sus ventanería de madera y protecciones de hierro arquitectónicamente en la planta baja existe bodega sin usuarios, área **de 57.82** m2., con su contrapiso de hormigón simple, paredes de bloque sin enlucir, en su planta alta encontramos el área familiar con una área de cocina sala comedor área de baño lavandería un dormitorio.

  Señor JUEZ al realizar en sitio y escritorio sr observa las siguientes áreas
  Área de terreno =100.00 m2
  Área de construcción en planta baja = 57.82 m2
  Área de construcción en planta alta = 57.82 m2

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

LINDEROS Y DIMENSIONES





Que el valor de realización judicial es de **8.496,11 dólares americanos**

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

- **GEOUBICACION ORTOFOTO SATELITAL:**



PARTE DE INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO

Vista del inmueble de esta pericia que si esta emplazada en el área del terreno que excluye la franja de protección



Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Vista lateral de la construcción en el predio

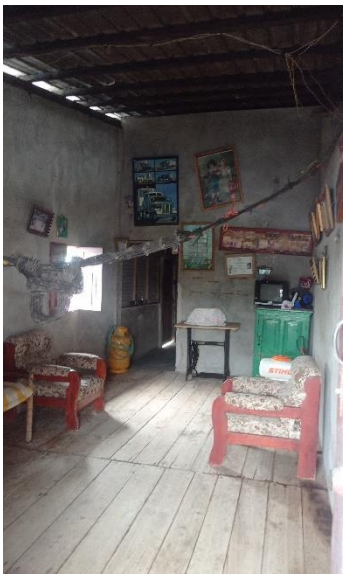


Vista de la gradería de hormigon armado existente



Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Vista del área social enlucida paleteado grueso interior



Vista del interior de un cuarto comedor paredes enlucidas paleteado grueso



Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Vista del interior en el área de la cocina



Vista del área de baño lavandería colgadero de ropa



Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Vista del interior del área del baño en la planta alta del inmueble



Vista exterior de la planta baja de la construcción



Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Venta de lote At=280.00 m2 =, Ac= 100 m2, valor 35.000.00 usd, telef: 095-917-3985, propietario señor Ayrton Zambrano



Venta de lote At=280.00 m2 =, valor 15.000.00 usd, telef: 099-704-4244, propietaria señora Janina Bravo, lo informo la señora Miriam Velázquez (099-320-9043)

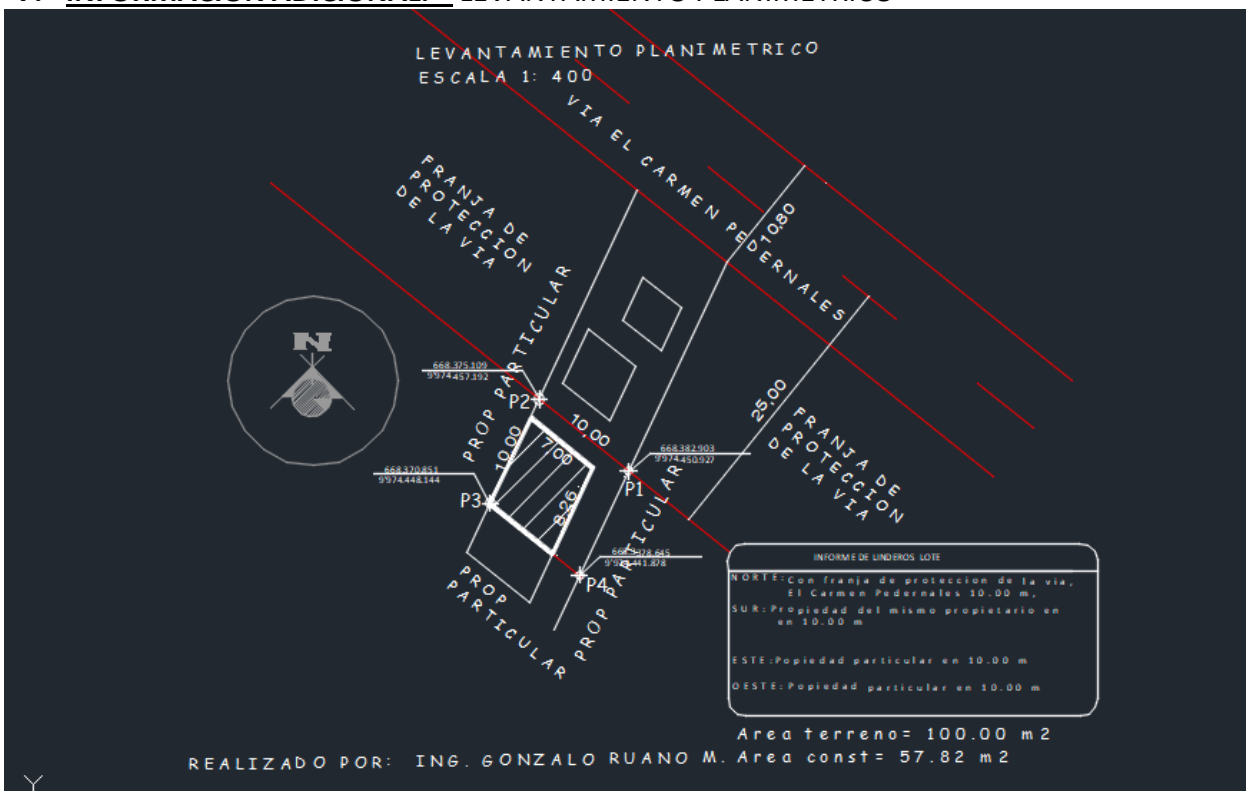


Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

Venta de lote At=550.00 m2 =, valor 27.500.00 usd, telef: 099-882-0764, propietario señor Fabian Villena



7. **INFORMACIÓN ADICIONAL. –** LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

HOMOGENIZACION DEL LOTE UTILIZANDO EL CRITERIO DE IBAPE

REFERENCIA DEL MERCADO PARA EL TERRENO						CONSTRUCCION			
UBICACIÓN INMUEBLE	TELEFONO	NONMBRE DE PROP	ÁREA (M2)	VALOR TOTAL	VALOR ($/m2)	ÁREA (m2)	VALOR ($/m2)	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL
KM 3 VIA A PEDERNALES	095-917-3985	AYRTON ZAMBRANO	280,00	13.000,00	46,43	100,00	220,00	22.000,00	35.000,00
KM 3 VIA A PEDERNALES	099-704-4244	MIRIAM VELASQUEZ	280,00	15.000,00	53,57				
KM 3 VIA A PEDERNALES	099-882-0764	FABIAN VILLENA	550,00	27.000,00	49,09				
GAD MUNICIPAL					60,00				
				sum	209,09				
				prom	52,27				

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

ANEXO

HOMOGENIZACION-FACTORES- TERRENOS

REFERENCIA V. UNITARIO/M2 DE TERRENO

AREA DEL TERRENO 100,00 m2

	ubicación	ÁREA (m2)	VALOR ($/m2)	FACTOR FUENTE	FACTOR FRENTE	FACTOR FONDO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FORMA	FACTOR ACCESO	FACTOR TOPOGRAFIA	FACTOR ADECUACIÓN	FACTORES HOMOGENEIZADOS	TOTAL HOMOGENEIZADO
A	KM 3 VIA A PEDERNALES	280,00	46,43	1,00	0,92	1,00	0,97	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,83	38,37
B	KM 3 VIA A PEDERNALES	280,00	53,57	1,00	0,92	1,00	0,97	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,83	44,27
C	KM 3 VIA A PEDERNALES	550,00	49,09	1,00	0,84	1,00	0,97	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,76	37,07
D	GAD MUNICIPAL	280,00	60,00											60,00

VALOR REFERENCIAL DE TERRENOS POR M2 **44,93**

CALCULOS TIPICOS

FACTORES DE CORRECCION U HOMOGENIZACION DEL SUELO

							LOTE A	LOTE B	LOTE C	LOTE D	LOTE E
FACTOR FRENTE	FFRENTE	(Ft/Fm)	0,5 Fm	<	Ft	<	2,00 Fm					
FRENTE		0,25									
	FRENTE DEL LOTE AVALUADO			IBAPE			10,00	10,00	10,00		
	FRENTE DEL LOTE HOMOGENIZADO						14,00	14,00	20,00		
	(Ft/Fm)EXP0,25						0,92	0,92	0,84		
FACTOR FONDO	FFONDO	(Fo/Fot)EXP 0,5									
FONDO	FONDO DEL LOTE AVALUADO			IBAPE			10,00	10,00	10,00		
	FONDO DEL LOTE HOMOGENIZADO						20,00	20,00	27,50		
	Fom/Fot)EXP0,5						1,00	1,00	1,00		

FACTOR TAMAÑO	Ftam	1/Fta		RANGOS DE TAMAÑO (M)	FACTOR Fta						
TAMAÑO	**Fta**	1,20		1-TLT	1,00						
				TLT-2TLT	0,87		1,00	1,00	1,00		
				2TLT-3TLT	0,83						
				3TLT-10TLT	0,77						
				10TLT-10000	0,75						
				10000-20000	0,70						
				>20000	0,55						

FACTOR UBICACI	FUM	1/Fum		UBICACIÓN EN LA MANZANA	FACTOR						
UBICAC	Fum	0,97		NO TIENE	1,00						
MANZA				ESQUINERO	1,08						
				EN CABECERA	1,13						
				INTERMEDIO 1	1,00						
				INTERMEDIO 2	1,03		0,97	0,97	0,97		
				MANZANERO	1,17						
				CALLEJON	0,70						
				INTERIOR	0,50						
				TRIANGULO	1,17						
				EN CRUZ	1,13						
				EN T	1,08						
				EN L	1,03						

FACTOR ACCESO	Fac	1/factor		TIPO DE ACCESO	FACTOR						
ACCESO	Fac	1,00		NO TIENE	1,00						
				AUTOPISTA	1,00						
				AVENIDA	1,08		0,93	0,93	0,93		
				CALLE	1,00						
				CALLEJON	0,85						
				ESCALINATA	0,75						
				PASAJE	0,95						
				PEATONAL	0,75						
				SENDERO	0,75						
				LINEA FERREA	1,00						

METODO COMPARATIVO ESTUDIO DEL MERCADO DEL SECTOR

REFERENCIA V. UNITARIO/M2 DE INMUEBLE

AREA DE LA EDIFICACION (termina 58,64 m2

	INMUEBLE	ÁREA (m2)	VALOR ($/m2)	FACTOR FUENTE			FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FORMA			FACTOR ADECUACIÓN	FACTORES HOMOGENEIZADOS	TOTAL HOMOGENEIZADO
A	KM 3 VIA A PEDERNALES	60,00	150,00	1,00			1,00	1,00	1,00			1,00	1,00	150,00
B	KM 3 VIA A PEDERNALES	80,00	180,00	1,00			1,00	1,00	1,00			1,00	1,00	180,00
C	KM 3 VIA A PEDERNALES	75,00	180,00	1,00			1,00	1,00	1,00			1,00	1,00	180,00
D														

VALOR REFERENCIAL DE EDIFICACIONES POR M2 **170,00**

TIPO	SUPERFICIE		ALICUOTA	V. UNITARIO	V. TOTAL
CONSTRUCCION					
VALOR DE TERRENO	100,00			44,93	4.493,00
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL TERRENO Y CONSTRUCCION					4.493,00

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

CASO 13335-2021-00726

FACTOR DE COMERCIALIZACION	
ENTORNO MACRO	
Situacion Econòmica del pais	0,9800
Situacion econòmica del sector	0,9800
SITUACION DE LA CONSTRUCCION	
Calidad del suelo	1,0000
Clima	1,0000
Obsolescencia fisica	0,9800
Obsolescencia economica	0,9800
Demanda por la zona	1,0000
SITUACION DEL INMUEBLE	
Oferta-Demanda	0,9800
Adecuacion del inmueble al entorno	1,0000
Localizacion especifica en el barrio	1,0000
Ubicación en altura	0,9500
Diseño arquitectonico	0,9500
Aprovechamiento de los espacios	1,0000
Acabados	0,9500
Calidad de los materiales	0,9800
Calidad de los servicios publicos	0,9800
Estrato Social	0,9800
Centro Comerciales Cercanos	0,9500
Servicios Complementarios	1,0000
Posibilidades de estacionamiento	1,0000
Polucion ambiental	1,0000
Bueno-mal gusto	1,0000
Sistemas de seguridad	1,0000
Sistemas contra incendios	1,0000
FACTOR COMERCIALIZACION	0,6930

NOTA: Para analizar el factor de comercializacion en cuanto al item Situacion economica del pais es prudente mencionar señor juez, la situacion economica que vive el pais por causa efecto de la pandemia llegando ya a la resesion economica por tal razon el castigo de este item

NOTA: El factor de comercializacion cambia con el tiempo de acuerdoal auge o crisis del sector inmobiliario

Se siguiere:

Centros urbanos con poder adquisitivo y dinamica poblacional	1,1<FC<1,20
En zonas muy activas de mercado y altamente demandadas en periodos de auge	1,3<FC<1,50
En ciudades de lento crecimiento tiene poca actividad la construccion	0,8<FC<0,90
En zonas de baja demanda o en epoca de crisis en grandes ciudades HASTA	FC=0,6

En ciclos en donde hay bonanza el FC>1

En epocas de crisis puede llegar hasta FC= 0,60 esdecir crisis total

ESTRATOS SOCIALES	
Vivienda popular	menos de 60 m2
Medio Bajo	60-80 m2
Medio	80-100 m2
Medio alto	100-150 m2
Alto	mas de 150 m2

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

CÁLCULO-ESTRUCTURAL-TOPOGRAFÍA

PERICIAS - AVALÚOS

ANEXO

DESCRIPCIÓN	UNID.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	FACTOR MULTIPLICADOR	COSTO UNITARIO	FACTOR K=Au/Aconst	AREA UTIL	%ALICUOTA	AREA CONSTRUIDA	VALOR COMERCIAL NUEVO	VIDA TÉCNICA	EDAD	% EDAD VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	D	R %	VALOR DEPRECIADO O FISICO
CONSTRUCCION C1 planta baja	m2	A	100,00	20,00	120,00				57,85	6.942,00	70,00	30,00	42,86	3,00	43,28	10	4.237,95
CONSTRUCCION C1 planta baja	m2	A	150,00	20,00	180,00				57,85	10.413,00	40,00	30,00	75,00	3,00	71,85	8	3.529,80
AREA TOTAL DE CONST							-		115,70	17.355,00							7.767,75
DESCRIPCIÓN OBRAS COMPLEMENTARIAS	UNID.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	FACTOR MULTIPLICADOR	COSTOS UNITARIOS		AREA UTIL			TOTAL COSTOS	VIDA TÉCNICA	EDAD	% EDAD VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN			TOTAL ACTUAL
VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS									-	-							-
VALOR REPOSICION M2											**VALOR DE CONST (DEPRECIADO) M2**						
VALOR REPOSICION CONSTRUCCION										**17.355,00**	**VALOR DE CONST (DEPRECIADO)**						**7.767,75**
VALOR DEL TERRENO										**4.493,00**	**VALOR DEL TERRENO**						**4.493,00**
VALOR REPOSICION INMUEBLE										**21.848,00**	**VALOR DE REALIZACION INMUEBLE (DEPRECIADO)**						**12.260,75**

D= Factor que relaciona la edad y el estado de conservacion, se obtiene mediante interpolacion en la tabla de Fitto y Corvini,
R= Porcentaje residual
Vdepreciado= Vnuevo (R+(1-R)(1-D))

TABLA DE HEIDECKE	
ESTADO CALIFICACION	CLASIFICACION
1	Optimo
1,5	Muy optimo
2	Bueno
2,5	Intermedio
3	Regular
3,5	Deficiente
4	Malo
4,5	
5	Sin valor

RESUMEN PARA LOTE			
	AREA m2	VALOR/Ha	VALOR TOTAL
VALOR DEL TERRENO			4.493,00
VALOR DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION			17.355,00
VALOR COMERCIAL			21.848,00
VALOR DEPRECIADO			12.260,75
FACTOR DE COMERCIALIZACION			0,6930
VALOR DE REALIZACION JUDICIAL			8.496,11

SUMAN: OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 11/100 DOLARES AMERICANOS

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es

CASO 13335-2021-00726

8. DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

Ing. Civil Gonzalo Ruano
M. PERITO AVALUADOR
CC; 170618958-4
Numero de calificación N° 2564711

Ab. Kevin Adrián Yugcha carrera

DEPOSITARIO JUDICIAL

Gonzalo Ruano M
Ingeniero Civil Perito Avaluador
Teléfono: 0986-032-685 mail: gonzaloruanom@hotmail.es