INFORME PERICIAL

JUICIO N° 07333201600409

AB. JEFFERSON MANUEL CORREA AGUILAR
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON MACHALA.

En su despacho:

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CON SEDE EN EL CANTON MACHALA
Juez	AB.JEFFERSON MANUEL CORREA AGUILAR
N° de Proceso	07333201600409
Actor	Sra. Talía Marisol Reyes Aguirre
Demandado	Sr. Cristhian Alexander Romero Romero
Nombre y Apellido del Perito	Iván Gorki Zambrano Defáz
Profesión y Especialidad acreditada	INGENIERO INGENIERIA CIVIL
No. de Calificación	837394
Fecha de caducidad de la acreditación	25 de Octubre 2024
Dirección de Contacto	25 de Junio/Juan Montalvo y Páez
Teléfono fijo de contacto	2937679
Teléfono celular de contacto	0993951774
Correo electrónico de contacto	*ing_ivanzam@hotmail.com*

2. ANTECEDENTES.

El objetivo de la pericia es realizar el Avaluó del 50% del bien inmueble embargado dentro de la presente causa, correspondiente a la cuota de propiedad del demandado Sr. Cristhian Alexander Romero Romero dentro del juicio N° 07333-2016-00409, pericia ordenada por su autoridad mediante providencia con fecha, Lunes 19 de Febrero del 2024 a las 10:08 am. Inspección que se realizó el día, Viernes 01 de Marzo del 2024, con la presencia de la Depositaria Judicial Sra. Johanna Carolina Morales Loaiza.

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

He procedido a realizar el levantamiento planimétrico del solar más construcción, para poder realizar la pericia solicitada.
Toma de Coordenadas geográficas.
Observaciones visuales, investigación sobre la plusvalía del sector y toma de fotografías.

3.1 UBICACIÓN, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO URBANO.

El bien inspeccionado es un lote de terreno más construcción, ubicado en el solar N° 2C, de la Mza. SANPA-K, Urbanización San Patricio, Código Catastral N° 30213060006, en la Ciudad de Machala, Provincia de El Oro.
Para establecer la ubicación exacta, hemos utilizado el GPS satelital marca GARMIN, modelo GPSMAP-64S.
Dentro de las siguientes coordenadas UTM WGS 84:
LONGITUD (X) 619392.
LATITUD (Y) 9638413.

Linderos y dimensiones según Certificado de Avalúos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, de fecha 04 de Junio del 2018, foja N°205.

NORTE: Solar N° 2B con 21.47 m.
SUR: Solar N° 2 con 21.51 m.
ESTE: Calle Vehicular con 7.80 m.
OESTE: Terrenos Particulares con 7.80 m.

Area: 167.65 m^2

Linderos y dimensiones tomados en el sitio:

NORTE: Solar N° 2B con 21.47 m.
SUR: Solar N° 2 con 21.51 m.
ESTE: Calle Vehicular con 7.80 m.
OESTE: Terrenos Particulares con 7.80 m.

Area: 167.65 m^2

Debo informar que revisado los documentos del Certificado de Avalúos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala con relación a los linderos y dimensiones, con los datos verificados en el sitio que fueron tomados en el momento de la Inspección Judicial motivo del embargo, no existe diferencia de área.

3.2 CARACTERISTICAS DEL LOTE DE TERRENO.

El terreno, motivo de esta diligencia, pertenece a la Provincia de El Oro, Cantón Machala, es de ubicación medianero, topografía plana, forma rectangular, rellenado, compactado y en dicho terreno está construido una vivienda de Planta Baja más Planta Alta con cubierta metálica, definido por su lado norte por su propia construcción y cerramiento, por el lado sur definido por la construcción y cerramiento colindante, por el lado este por su propio cerramiento y por el lado Oeste por su propio cerramiento.

3.3 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Sobre el terreno mencionado, existe una construcción de dos plantas.
La construcción tiene las siguientes características constructivas:
EDIFICACION (Principal):
Tipo: Construcción de dos pisos más cubierta metálica.
PLANTA BAJA: Area de Construcción: 66.98 m^2 .
Obra básica: De estructura armada; paredes de bloque; piso de hormigón simple, losa de hormigón armado y escalera de hormigón armado.
Acabados: Puertas de ingreso a la construcción es de madera, puerta de salida al patio es de aluminio y vidrio, las ventanas son de aluminio y vidrio, piso hormigón simple, sobrepiso de cerámica, puertas internas de madera, paredes enlucidas y pintadas y revestidas de cerámica en los baños, muebles de cocina son de madera, molduras de Gypsum en losa, escalera de hormigón armado y enlucida revestida de cerámica con pasamanos de hierro; mesón de hormigón armado revestido de granito, instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.
Distribución Arquitectónica:
Existen un área de sala-comedor - cocina, un baño social.

PLANTA ALTA: Area de Construcción: 77.18 m^2 .
Obra básica: De estructura armada; paredes de bloque; piso de hormigón simple, cubierta metálica.

Acabados: Puertas internas de madera, paredes enlucidas y pintadas y revestidas de cerámica en los baños, closet de madera en dormitorios, tumbado de Gypsum, molduras de Gypsum , piso hormigón simple, sobrepiso de cerámica, ventanas de aluminio y vidrio, instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.

Distribución Arquitectónica:

Existe un dormitorio master con su respectivo baño, dos dormitorios sencillos, una sala de estudio y un baño general.

En el Patio Frontal existe una cisterna de hormigón armado, con una capacidad de almacenamiento de 6 m^3, con su respectiva bomba y tanque de presión, piso de hormigón simple revestido de cerámica en ciertos tramos.

En el Patio Posterior existe una piscina, lavandería y barbacoa, piso de hormigón simple revestido de cerámica.

El cerramiento frontal es de estructura de hormigón armado, existen columnas de 0.20 m x 0.20 m, paredes de bloque enlucidas y pintadas con piedras tipo fachaleta y verjas de hierro y dos puertas de hierro una peatonal y otra vehicular.

3.4 ANALISIS DEL ENTORNO DEL BIEN.

a.- Topografía: Plana.
b.- Usos Actuales de la zona: Residencial.
c.- Infraestructura disponible: Línea teléfono, Alumbrado público, Transporte Colectivo, Energía eléctrica, Aceras, Recolector de basura, Agua potable, Bordillos, Alcantarillado.
d.- Red vial: Pavimento Rígido.
e.- Transporte público: Pasa a 700 m del bien.
f.- Contaminación, riesgos y vulnerabilidad: Ninguna.
g.- Afectaciones y Limitaciones: Ninguna.
h.- Seguridad delicuencial de la Zona: Seguridad Alta.

3.5 AVALUO DE LA RETASA DEL INMUEBLE

3.5.1 Para obtener el valor del terreno, se utilizó el método comparativo, realizando un estudio de mercadeo mediante inspección ocular e investigación sobre la plusvalía en el sector.

VALORACION DE TERRENO POR MUESTRA				
METODO: MUESTRA- COMPARATIVO				
ORDEN	**MUESTRA**	**UBICACION**	**AREA (M2)**	**VALOR C/M2 PROMEDIO**
1	1	A un radio de 200 m	187.50	$ 350,00
2	2	A un radio de 400 m	128,00	$ 350,00
3	3	A un radio de 250 m	200,00	$ 350,00
SUMATORIA POR METRO CUADRADO				$ 1050,00
VALOR PROMEDIO DE TERRENO POR CADA METRO CUADRADO				**$ 350,00**

VALOR DE TERRENO EN ANALISIS		
AREA	**VALOR PROMEDIO**	**TOTAL**
167,65	**350 C/ m^2**	**$** 58677,50

Metodo Comparativo: Su valoración es la que resulta de tomar los valores referenciales de los solares que se encuentran a la venta en el sector de similares características y homogeneizándolo por diversos factores como son el frente, fondo, ubicación, forma, tamaño, servicios de infraestructura, adecuación, etc., obteniendo de esta manera el costo promedio por metro cuadrado del solar, que para este caso es de 350 USD c/m^2.

3.5.2 Para determinar el valor de la construcción se emplea el método por valor de Reposición, que se basa en determinar el valor de la propiedad a nuevo; y a este valor se aplicara la depreciación por concepto del estado y la edad del bien.

Por consiguiente el valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva aplicada a un factor de Depreciación, de tal manera que el valor actual de la construcción usada (Vx) será igual al valor de la construcción nueva (Vn) depreciada por el factor (D) y por un valor residual (R), cuya fórmula aplicada es:

$Vx= Vn(R+ (1-R)(1-D)$.

Para este caso considerando que la edad de la construcción es de 13 años aproximadamente y una vida útil de 60 años, obtenemos el valor residual R y para obtener el valor de (D) se utiliza la tabla de Fitto y Corvine edad en %.

Vx= Vn(R+ (1-R)(1-D).
Vn= $ 410 (Precio de construcción nueva)

R= edad de la construcción
Vida Util

Edad de la Construcción= 13 años aproximadamente
Vida Util = 60 años.

R= 13 / 60 = 0.216
D= 0.078

Vx= 410 (0.216 + (1-0.216)(1-0.078).
Vx= 410 (0.216 + (0.784)(0.922).
Vx= 410 (0.216 + 0.722).
Vx= 410 (0.938).
Vx= $ 384.58 c/m^2.

Para este caso el valor del m^2 de construcción es de $ 384.58 c / m^2.
Con estos datos obtenidos se calcula el avaluó total del Bien Inmueble embargado (Terreno más construcción)

DESCRIPCION	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**PRECIO**	PRECIO TOTAL
TERRENO	167.65	m^2	$350.00	$58677,50
CONSTRUCCION PB+PA+CM	144.16	m^2	$384.58	$55441,05
CERRAMIENTO HºAº	26.26	ml	$ 80.00	$ 2100,80
REVESTIMIENTO DE CERAMICA EN PATIO FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL	50.00	m^2	$20.00	1000,00
PISCINA P=0.60 M	9	m^2	$ 350.00	$ 3150,00
BARBACOA	1	GLOBAL	$ 600.00	$ 600,00
LAVANDERIA	1	GLOBAL	$ 400.00	$ 400,00
CISTERNA Y BOMBA CON TANQUE DE PRESION	1	GLOBAL	$ 1460.00	$ 1460,00
TOTAL				$ 122829,35

SON: CIENTO VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE CON 35 /100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

El Avaluó Total de la retasa del bien Inmueble es de $ 122829,35.
El valor del Avaluó de la retasa del 50 % de la cuota embargada es de $ 61414.68 dólares de los Estados Unidos de América, para el remate.
SON: SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CATORCE CON 68/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

4. FECHA EN QUE SE REALIZO EL PERITAJE

01 de Marzo del 2024 a las 16h00.

5. CONCLUSIONES

5.1.- El bien inspeccionado es un lote de terreno más construcción que funciona como vivienda.
5.2.- El valor del Avaluó de la retasa del 50 % de la cuota embargada es de $ 61414.68 Dólares Americanos, para el remate.

6.- INCLUSIÓN / ANEXOS ACORDE AL ART. 29 NUMERAL 4 DEL REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL:

6.1 Adjunto Anexo fotográfico (Anexo 1)
6.2 Levantamiento Planimetrico (Anexo 2).
6.3 Vista de Planta Google Earth (Anexo 3).
6.4 CD contiene informe pericial formato PDF, 19 fotos JPG y un video.

7.- DECLARACION JURAMENTADA

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

Encontrándome dentro del término fijado por el juzgado, presento a Ud. Señor Juez el informe pericial.

Machala, 08 de Marzo del 2024.

IVAN GORKI ZAMBRANO DEFAZ
Firmado digitalmente por IVAN GORKI ZAMBRANO DEFAZ
Fecha: 2026.09.25 12:06:31 -05'00'

.....	.....
IVAN ZAMBRANO DEFAZ	**SRA. JOHANNA CAROLINA MORALES LOAIZA**
C.C. N° 070345716-8	DEPOSITARIO JUDICIAL
Reg. Senescyt: 1011-03-354004	
N° de Calificación: 837394	
Adjunto Fotocopia de la Factura notariada	

ANEXO FOTOGRAFICO



Foto 1: Vista Frontal de Bien Inmueble, ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.

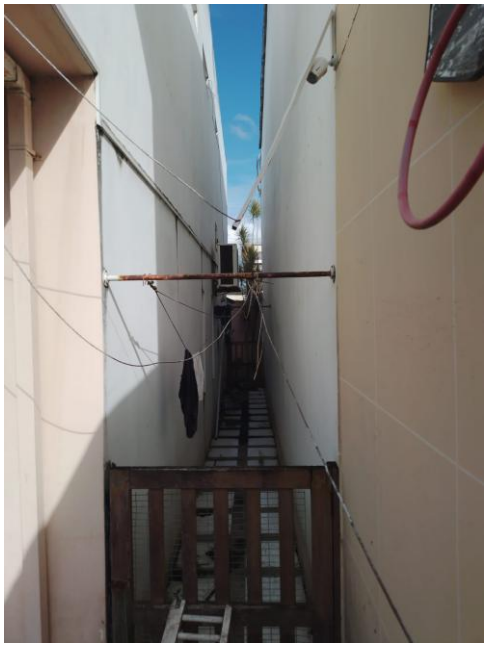


Foto 2: Vista del retiro Lateral derecho del Bien Inmueble, ubicado en La Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 3: Vista de patio frontal, de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 4: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.

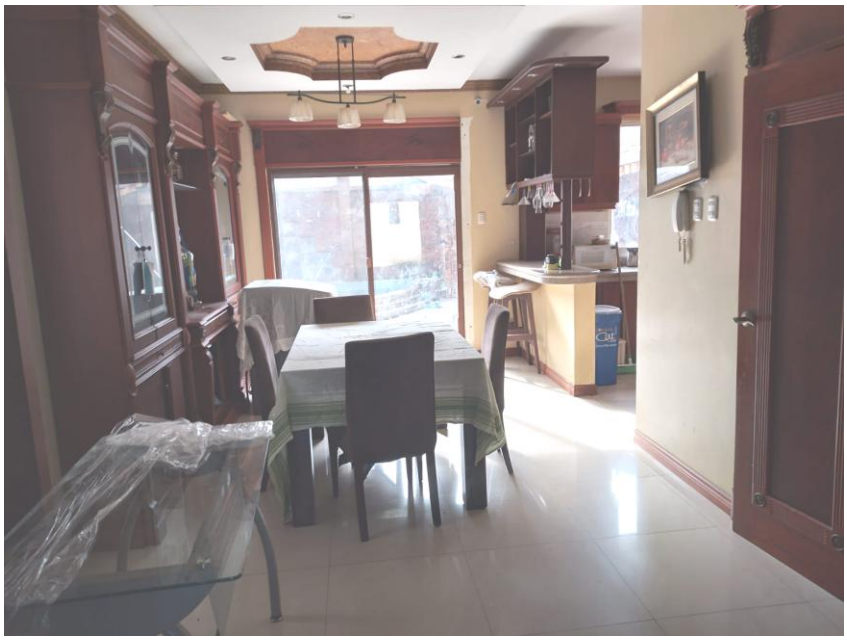


Foto 5: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 6: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.

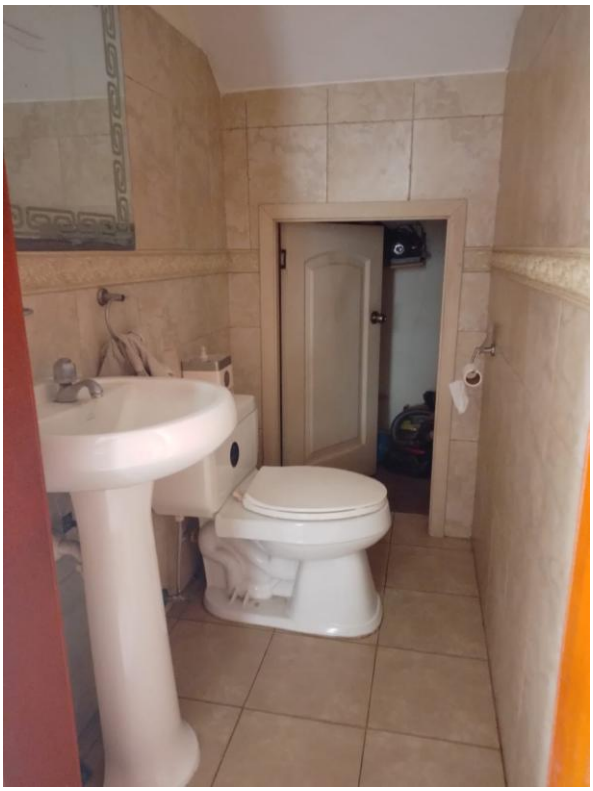


Foto 7: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 8: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 9: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 10: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 11: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 12: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 13: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.

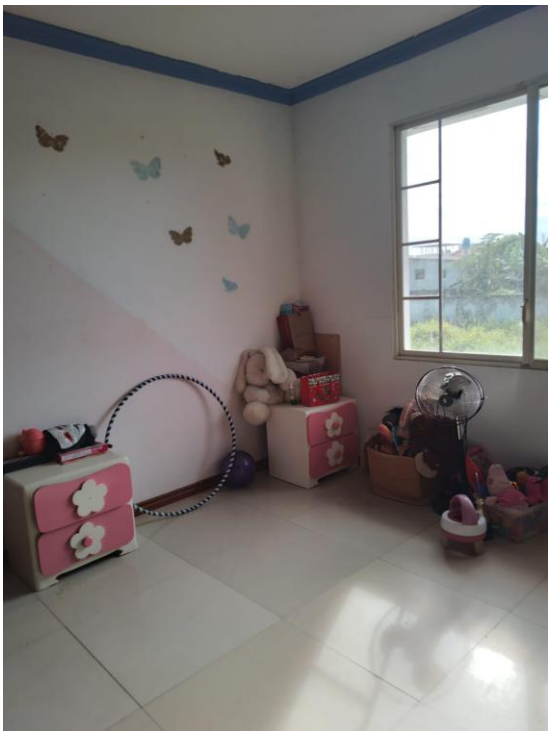


Foto 14: Vista interior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 15: Vista de patio posterior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 16: Vista de patio posterior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.



Foto 17: Vista de patio posterior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C.

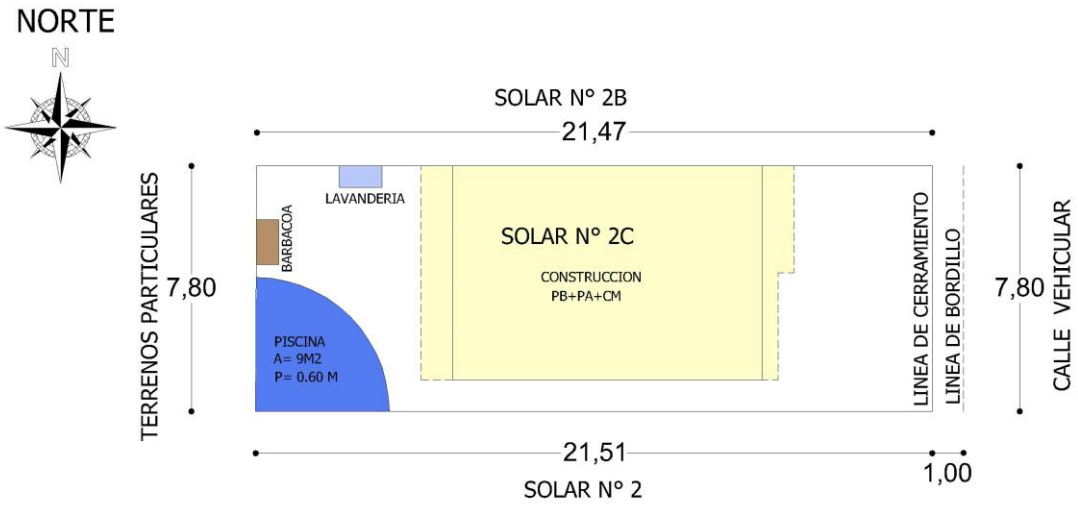


Foto 18: Vista posterior de un bien inmueble ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C**.**



Foto 19: Vista de vía principal que lindera con el bien inmueble, que está ubicado en la Urbanización San Patricio, Mz. SANPA-K, solar Nº 2C**.**

(Anexo 2) LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



LINDEROS Y MEDIDAS:

URBANIZACION: SAN PATRICIO
MZ: SANPA-K
SOLAR: N° 2C

NORTE:	SOLAR N° 2B	CON	21.47 m
SUR:	SOLAR N° 2	CON	21.51 m
ESTE:	CALLE VEHICULAR	CON	7.80 m
OESTE:	TERRENOS PARTICULARES	CON	7.80 m
AREA:	167.65 m2		

ESCALA: 1:50	Realizado por:
FECHA: 08/03/2024	Ing. Civil Ivan Gorki Zambrano Defaz PERITO JUDICIAL CODIGO DE PERITO Nro. 837394
HOJA: 1/1	

(ANEXO 3) VISTA DE PLANTA GOOGLE EARTH



UBICACION

INFORME PERICIAL

JUICIO N° 07333201600409

AB. JEFFERSON MANUEL CORREA AGUILAR
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON MACHALA.

En su despacho:

4. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CON SEDE EN EL CANTON MACHALA
Juez	AB.JEFFERSON MANUEL CORREA AGUILAR
N° de Proceso	07333201600409
Actor	Sra. Talía Marisol Reyes Aguirre
Demandado	Sr. Cristhian Alexander Romero Romero
Nombre y Apellido del Perito	Iván Gorki Zambrano Defáz
Profesión y Especialidad acreditada	INGENIERO INGENIERIA CIVIL
No. de Calificación	837394
Fecha de caducidad de la acreditación	10 de Octubre 2026
Dirección de Contacto	25 de Junio/Juan Montalvo y Páez
Teléfono fijo de contacto	2937679
Teléfono celular de contacto	0993951774
Correo electrónico de contacto	*ing_ivanzam@hotmail.com*

5. ANTECEDENTES.

Se convoco a realizar una nueva inspección para verificar el área de planta baja y planta alta de un bien inmueble embargado con el fin de Rectificar o Ratificar mi informe Pericial, dentro de la presente causa, correspondiente a la cuota del 50% de propiedad del demandado Sr. Cristhian Alexander Romero Romero dentro del juicio N° 07333-2016-00409, pericia ordenada por su autoridad mediante providencia con fecha, Martes 14 de Octubre del 2025 a las 18:09 am. Inspección que se realizó el día, Viernes 17 de Octubre del 2025 a las 11h00, con la presencia del Sr. Juez Ab.Jefferson Manuel Correa Aguilar, secretaria Abg. Viviana Elizabeth Samaniego Gómez, el Ab. de la parte Demandada, el Abg. Nelson David Pinto Ramírez abogado de la parte Actora y el suscrito Perito.

3 CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

He procedido a realizar un nuevo levantamiento planimétrico detallando las medidas de construcción, para poder realizar la pericia solicitada.
Toma de medidas en construcción en Planta Baja y Planta Alta en todo su perímetro.

3.1 MEDIDAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

PLANTA BAJA: Al norte con 10.00 m, al Sur con 10.00 m, al Este con 6.80 m y al Oeste con 6.80 m con un área de construcción de 68.00 m^2.

PLANTA ALTA: Al norte con 11.80 m, al Sur con 11.60 m + 0.20 m, al Este con 3.40 m + 3.40 m y al Oeste con 6.80 m con un área de construcción de 79.56 m^2.

Área Total de construcción actual es de 147.56 m^2.
Area Total de construcción anterior es de 144.16 m^2.
Diferencia de área de construcción es de 3.40 m^2.

3.2 VARIACION DE MEDIDAS DE CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA Y ALTA.

En el momento de la diligencia se verifico que el área de la planta baja anterior es 66.98 m^2 y la actual es de 68.00 m^2. El área de la Planta Alta anterior es de 77.18 m^2 y la actual es de 79.56 m^2.
Con estos datos verificados en la construcción se rectifica las áreas de construcción y el área de construcción total actual es de 147.56 m^2, existiendo una diferencia de área con los datos del área total anterior de 3.40 m^2.

4. AVALUO DE LA RETASA DEL BIEN INMUEBLE

Con el área actual de la construcción se calcula el nuevo valor del Avaluó de la retasa del 50 % de la cuota embargada.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO	PRECIO TOTAL
TERRENO	167.65	m^2	$350.00	$58677,50
CONSTRUCCION PB+PA+CM	147.56	m^2	$384.58	$56748.62
CERRAMIENTO HºAº	26.26	ml	$ 80.00	$ 2100,80
REVESTIMIENTO DE CERAMICA EN PATIO FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL	50.00	m^2	$20.00	$ 1000,00
PISCINA P=0.60 M	9	m^2	$ 350.00	$ 3150,00
BARBACOA	1	GLOBAL	$ 600.00	$ 600,00
LAVANDERIA	1	GLOBAL	$ 400.00	$ 400,00
CISTERNA Y BOMBA CON TANQUE DE PRESION	1	GLOBAL	$ 1460.00	$ 1460,00
TOTAL				$ 124136.92

SON: CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS CON 92 /100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

El Avaluó Total de la retasa del bien Inmueble es de $ 124136.92.
El valor del Avaluó de la retasa del 50 % de la cuota embargada es de $ 62068.46 dólares de los Estados Unidos de América, para el remate.
SON: SESENTA Y DOS MIL SESENTA Y OCHO CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

5. FECHA EN QUE SE REALIZO EL PERITAJE

Viernes 17 de Octubre del 2025 a las 11h00.

6. CONCLUSIONES

6.1.- En el momento de la diligencia se verifico que el área de la planta baja anterior es 66.98 m^2 y la actual es de 68.00 m^2. El área de la Planta Alta anterior es de 77.18 m^2 y la actual es de 79.56 m^2,con estos datos verificados en la construcción se rectifica las áreas de construcción y el área de construcción total actual es de 147.56 m^2, existiendo una diferencia de área con los datos del área de construcción total anterior es de 3.40 m^2.

6.2.- Luego de la corrección del área de construcción, el valor del Avaluó de la retasa del 50 % de la cuota embargada es de $ 62068.46 dólares de los Estados Unidos de América, para el remate.

7.- INCLUSIÓN / ANEXOS ACORDE AL ART. 29 NUMERAL 4 DEL REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL:

7.1 Levantamiento Planimétrico (Anexo 1)

7.2 Implantación de Construcción de Planta Baja y Planta Alta (Anexo 2).

Machala, 20 de Enero del 2026.

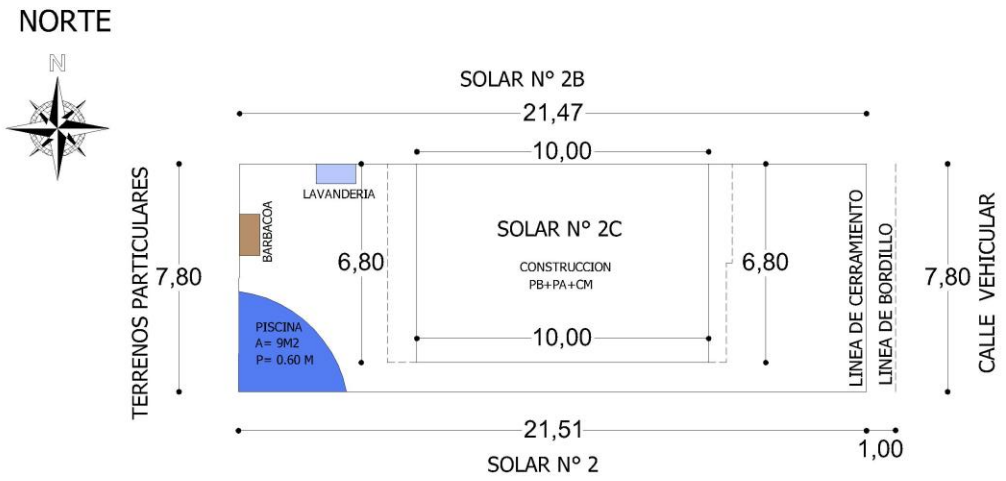
……

IVAN ZAMBRANO DEFAZ
C.C. N° 070345716-8
Reg. Senescyt: 1011-03-354004
N° de Calificación: 837394

……

Sra. Johanna Carolina Morales Loaiza.
DEPOSITARIO JUDICIAL

(Anexo 1) LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



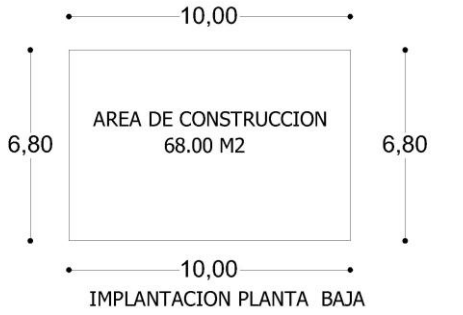
LINDEROS Y MEDIDAS:

URBANIZACION: SAN PATRICIO
MZ: SANPA-K
SOLAR: N° 2C

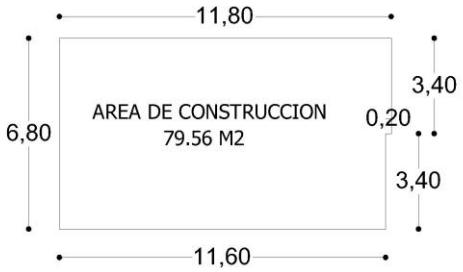
NORTE:	SOLAR N° 2B	CON	21.47 m
SUR:	SOLAR N° 2	CON	21.51 m
ESTE:	CALLE VEHICULAR	CON	7.80 m
OESTE:	TERRENOS PARTICULARES	CON	7.80 m
AREA:	167.65 m2		

ESCALA: 1:50	Realizado por:
FECHA: 23/10/2025	Ing. Civil Ivan Gorki Zambrano Defaz PERITO JUDICIAL CODIGO DE PERITO No. 837394
HOJA: 1/1	

IMPLANTACION DE PLANTA BAJA Y ALTA (ANEXO 2)



IMPLANTACION PLANTA BAJA



IMPLANTACION PLANTA ALTA

Realizado por:	Fecha:	Hoja:
Ing. Civil Ivan Gorki Zambrano Defaz PERITO JUDICIAL CODIGO DE PERITO Nro. 837394	Fecha: 23/10/2025	1/1