## 1.- DATOS GENERALES.-

| | |
|---|---|
| **UNIDAD JUDICIAL CIVIL** | MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON ARENILLAS |
| **INSPECCION JUDICIAL SOLICITADA POR EL DR.** | MANUEL RICHART BETUN |
| **No PROCESO** | 07309-2015-00233 |
| **ACTOR** | ROBERTO BENIGNO SALTOS ROMAN, EN CALIDAD DE PROCURADOR JUDICIAL DEL SEÑOR ECON. ANGELO LUIS CAPUTI OYAGUE EN CALIDAD DE PRESIDENTE EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO GUAYAQUIL. |
| **DEMANDADO** | GONZALEZ VALVERDE RODRIGO FABIAN Y RAMIREZ VALVERDE LUCY YUZABETH |
| **NOMBRE Y APELLIDOS DEL PERITO** | REBECA GIA CUENCA |
| **PROFESION** | INGENIERA CIVIL |
| **No CALIFICACION** | 831914 |
| DIRECCION | CALLE LA FERROVIARIA Y JUAN PABLO SEGUNDO |
| TELEFONO | 0992092385 |
| **CORREO ELECTRONICO** | rbkgia@hotmail.com |
| **FECHA DE INSPECCIÓN:** | 9 DE DICIEMBRE DEL 2019 |

## 2.- ANTECEDENTES.-

**2.1.- OBJETO DE LA PERICIA:** Realizar la Retaza y Avaluó de bien de propiedad del señor González Valverde Rodrigo Fabián y Ramírez Valverde Lucy Yuzabeth; en el juicio No 07309-2015-00233.

riego, por el lado Oeste tiene cerramiento con estacas de madera y alambre de púas, por el lado sur no tiene cerramiento y colinda con la vía a Punta Brava.
Además parte del patio está ocupado con maquinaria pesada.

| | |
|---|---|
| Forma | irregular |
| Topografía | quebrada |

## 3. 2.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

**INFRAESTRUCTURA:**

| | |
|---|---|
| Energía eléctrica | si |
| Agua potable | si |
| Alcantarillado | no |
| Teléfono | si |
| Transporte publico | si |
| Servicio de Internet | si |
| Recolección de basura | si |

**VIAS**

| | |
|---|---|
| Principal | si |
| Bordillo | no |
| Acera | no |
| De Asfalto | no |
| Alumbrado publico | si |

## 3.3.- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

*La construcción es de Hormigón armado tiene de frente 8,00 metros por 16,50 de fondo.* Lo que da un área de 132,00 m2 un hall de 4,15 m por 4,15 m lo que da un área de 17,22 m2

**Área de la Villa de estructura de Hormigón armado = 132,00 m2**

DIRECCION: CALLE 10 DE AGOSTO, ENTRE CARCHI Y VELASCO IBARRA
CORREO: rbkgia@hotmail.com 072-148-476 0992092385
HUAQUILLAS - EL ORO - ECUADOR

**Área del Hall = 17,22 m2**

*Además de una lavandería que tiene 3,2 m de frente por 2,40 m de fondo con un área =* 7,69.
Una construcción de madera con techo de duratecho de 4,6 m por 4,3 m = 19,78 m2
Área de zona pavimentada en el patio = 224,52 m2
Zona con Adoquín= 38,78 m2

**DISTRIBUCION ARQUITECTONICA DE LA VIVIENDA**

La villa está diseñada con una sala, comedor, cocina, tres dormitorios, el dormitorio master tiene su baño con jacuzzi, un cuarto de estudio, un baño social completo, toda la vivienda tiene tumbado de yeso, estimo que la construcción está en un periodo de entre 20 a 30 años de vida.

**ESPECIFICACIONES TECNICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES**

| RUBRO | DESCRIPCION | ESTADO |
|---|---|---|
| Estructura | Hormigón Armado | Buena |
| Piso | Hormigón simple | Bueno |
| Sobrepiso | Cerámica | Bueno |
| Paredes | Ladrillo enlucido | bueno |
| Techo | Eternit | bueno |
| Tumbado | Yeso | bueno |
| Estructura de Techo | Metálico | bueno |
| Puertas | De madera con protecciones de Hierro | bueno |
| Ventanas | Aluminio y vidrio | bueno |
| Instalaciones Eléctricas | Empotradas | bueno |
| Instalaciones Sanitarias | empotradas | bueno |
| Estructura de mesón de cocina | Hormigón simple | bueno |
| Recubrimiento de mesón | cerámica | bueno |
| Piezas Sanitarias | Nacionales | bueno |

**OBSERVACIONES BASICAS ADOPTADAS PARA ESTA VALORACIÓN.**

1.- La ubicación, forma y estado actual del terreno.
2.- Utilidad mediata del bien valorado.
3.- Plusvalía del sector.
4.- La construcción, estado y utilidad.
5.- La Infraestructura del terreno.

Para calcular el costo de la construcción se aplica el criterio del método de Reposición, luego se determina el valor final de acuerdo a la depreciación y conservación del bien según el caso, anexo una hoja en Excel donde realizo el cálculo.

Para calcular el valor del terreno tomo como referencia el valor del avaluó del terreno que me proporciona el municipio del cantón Arenillas, debido que en el sector no encontré información de venta de un terreno de la misma característica al que estoy avaluando.

## 3.4.- VALORACION DEL BIEN IMMUEBLE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Terreno | 957,60 | 9,47 | 9068,47 |
| 2 | Construccion Hormigon Armado | 132,00 | 251,09 | 33143,88 |
| 3 | Casa de Descanso | 19,78 | 30,00 | 593,40 |
| 4 | Contrapiso de patio | 224,52 | 7,00 | 1571,64 |
| 5 | Hall | 17,22 | 78,00 | 1343,16 |
| 6 | Adoquin | 38,78 | 4,00 | 155,12 |
| 7 | Lavanderia | 7,69 | 145,00 | 1115,05 |
| | | | | |
| | TOTAL | | | 46990,72 |

Al valor total ( 46.990,72 ) del bien para hacer una venta rápida se le aplica un castigo del 12% menos (5.638,89) dólares americanos.

DIRECCION: CALLE 10 DE AGOSTO, ENTRE CARCHI Y VELASCO IBARRA
CORREO: rbkgia@hotmail.com 072-148-476 0992092385
HUAQUILLAS - EL ORO - ECUADOR

POR LO TANTO EL VALOR DEL BIEN ES (41.351,83) CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 83/100 DOLARES AMERICANOS.

## 4.- CONCLUSIONES

1.- Se inspecciono el bien constatándose de la existencia del mismo localizado en la entrada a Punta Brava en la parroquia la Cuca, cantón Arenillas, provincia de E Oro.

2.- *El valor del bien es de (41.351,83) cuarenta y un mil trescientos cincuenta y* uno con 83/100 dólares americanos.

3.- El terreno tiene en su interior una villa bien cuidada, en el patio, una lavandería y un área de descanso, parte del terreno esta pavimentado.

4.- El lado norte y sur del terreno no tiene cerramiento.

Adjunto al presente informe, fotografías del bien Avaluado y una hoja del cálculo en Excel del valor de la casa.

*Sr Juez es todo cuanto puedo informar, en honor a la verdad, para los fines legales consiguientes.*

DIRECCION: CALLE 10 DE AGOSTO, ENTRE CARCHI Y VELASCO IBARRA
CORREO: rbkgja@hotmail.com 072-148-476 0992092385
HUAQUILLAS - EL ORO - ECUADOR

PERITO JUDICIAL

*Rebeca Gia Cuenca*

Ingeniera Civil

Para constancia de lo actuado firma la Perito y la Depositaria Judicial

**ING.REBECA GIA CUENCA**

Reg. Prof. 01-07-872

PERITO –JUDICIAL

**SRA. AMANDA BELÉN ORELLANA ALVAREZ**

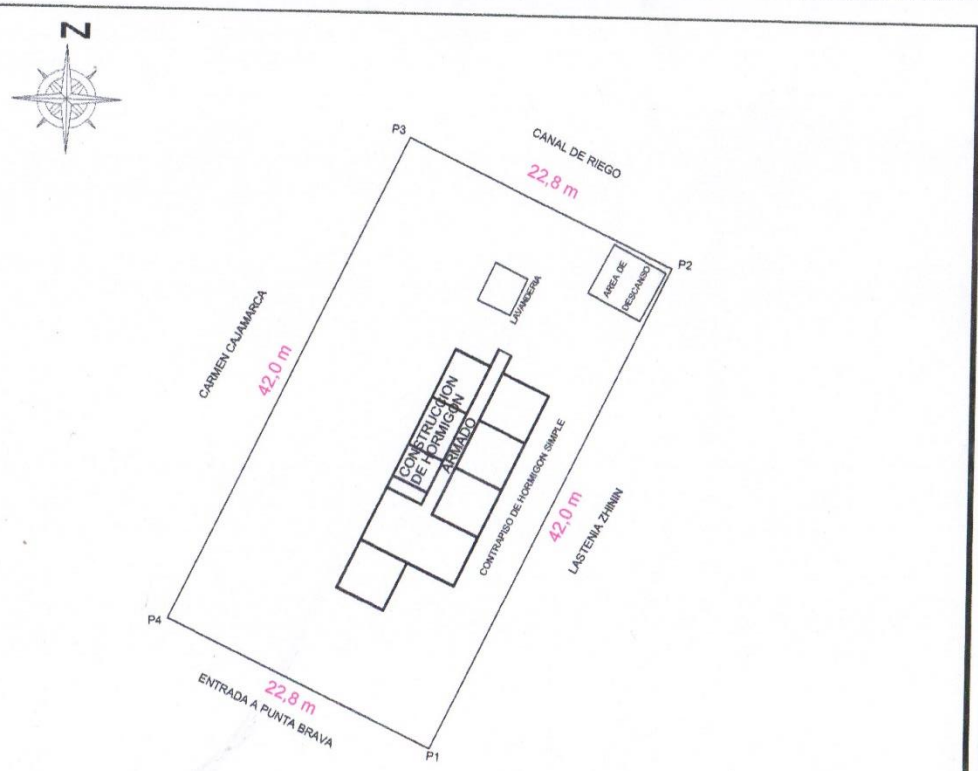
DEPOSITARIA JUDICIAL AD-HOC

DIRECCION: CALLE 10 DE AGOSTO, ENTRE CARCHI Y VELASCO IBARRA
CORREO: rbkgia@hotmail.com 072-148-476 0992092385
HUAQUILLAS - EL ORO - ECUADOR

## CALCULO DE PRECIO DE LA CONSTRUCCION

| U | CANTIDAD | PLANTA | ACABADOS | COSTO DIRECTO | 25 | COSTO DIRECTO CONSTRUCCION REAJUSTADO | VALOR DE REPOSICION | VIDA TECNICA | EDAD DE LA CONSTRUCCION | % EDAD | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRESIACION | VALOR UNITARIO INICIAL | % DE AVANCE DE OBRA | VALOR UNITARIO FINAL | VALOR COMERCIAL | VALOR DE REALIZACION (-12%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m2 | 132 | villa | medios | 280 | 70 | 350 | 46200 | 60 | 20 | 33,33 | 3 | 28,26 | 251,09 | 1,00 | 251,09 | 33143,88 | **29166,61** |
| | | | | | | | | | | | | | | | | **33143,88** | **29166,61** |
| | | | | | | | | | TOTAL | | | | | | | | **29166,61** |

# LEVANTAMII TO PLANIMETRICO




| | |
|---|---|
| **Provincia:** EL ORO | **Parroquía:** LA CUCA |
| **Cantón:** ARENILLAS | **Lugar:** ENTRADA A PUNTA BRAVA |

**Plano de Ubicación**




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| UNIDAD JUDICIAL CIVIL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON ARENILLAS | Escala : 1 :400<br>Área : 957,56 m2 | SISTEMA REFERENCIAL<br>DATUM MAPA WGS-84<br>ZONA 17 SUR | Fecha del Levantamiento :<br>Diciembre/ 2019 | RETAZA<br>JUCIO 07309-2015-00233 | Elaborado por :<br>ING. REBECA GIA CUENCA |