ISAAC EDUARDO GAIBOR BELTRAN
Ingeniero Civil
CONSULTORIA – CONSTRUCCIONES
DIRECCION: Ventanas, ciudadela Las Palmeras 4 etapa Manzana B Villa 1 TELEFONO: (052) 090-154/099-3088716
Email: isaacgaibor@hotmail.com

INFORME PERICIAL № 004-2025-IEGB

Nombre Judicatura o Fiscalía	**UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN VENTANAS**
No. de Proceso o Causa	**12309-2024-00722**
Juicio	**COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN**
Actor	GOMEZ PAUL FERNANDO
Demandado	LAVAYEN MUÑOZ VERONICA ROSARIO
Nombre y Apellido de la o el Perito	**ISAAC EDUARDO GAIBOR BELTRAN**
Profesión y Especialidad acreditada	**AVALUO DE BIENES**
No. de Calificación	**13343895**
Fecha de caducidad de la acreditación	**04 DE AGOSTO DEL 2027**
Dirección de Contacto	**VENTANAS, CDLA. LAS PALMERAS 4 ETAPA. MZ. B VILA 1**
Teléfono fijo de contacto	**052-090-154**
Teléfono celular de contacto	**099-3088716**
Correo electrónico de contacto	**isaacgaibor@hotmail.com**

1. ANTECEDENTES:

Dentro del proceso # **12309-2024-00722**, de **COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN**, plateado por Gómez Paul Fenando, en contra de: Lavayen Muñoz Verónica Rosario, debo informar lo siguiente:

Una vez realizada la correspondiente posesión del encargo de perito calificado de la Función Judicial, en la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN VENTANAS, e infrascrito(a) secretario (a). Del bien inmueble está ubicado en el recinto Estero de Dama perteneciente a la parroquia Zapotal del cantón Ventanas en la provincia de Los Ríos. Para desempeñar lo solicitado por su autoridad, y lo solicitado por las partes que es:

1.1. *"….En lo principal siendo el estado de la causa se ordena el avalúo del bien inmueble embargado en esta causa designado mediante sorteo legal al Ing. Isacc Gaibor quien procederá a realizar el avalúo del bien inmueble embargado en la presente causa en asocio del depositario judicial y cargara lo datos al sistema para iniciar la venta forzosa del bien ……"*

2. DE LA INSPECCION AL BIEN INMUEBLE.

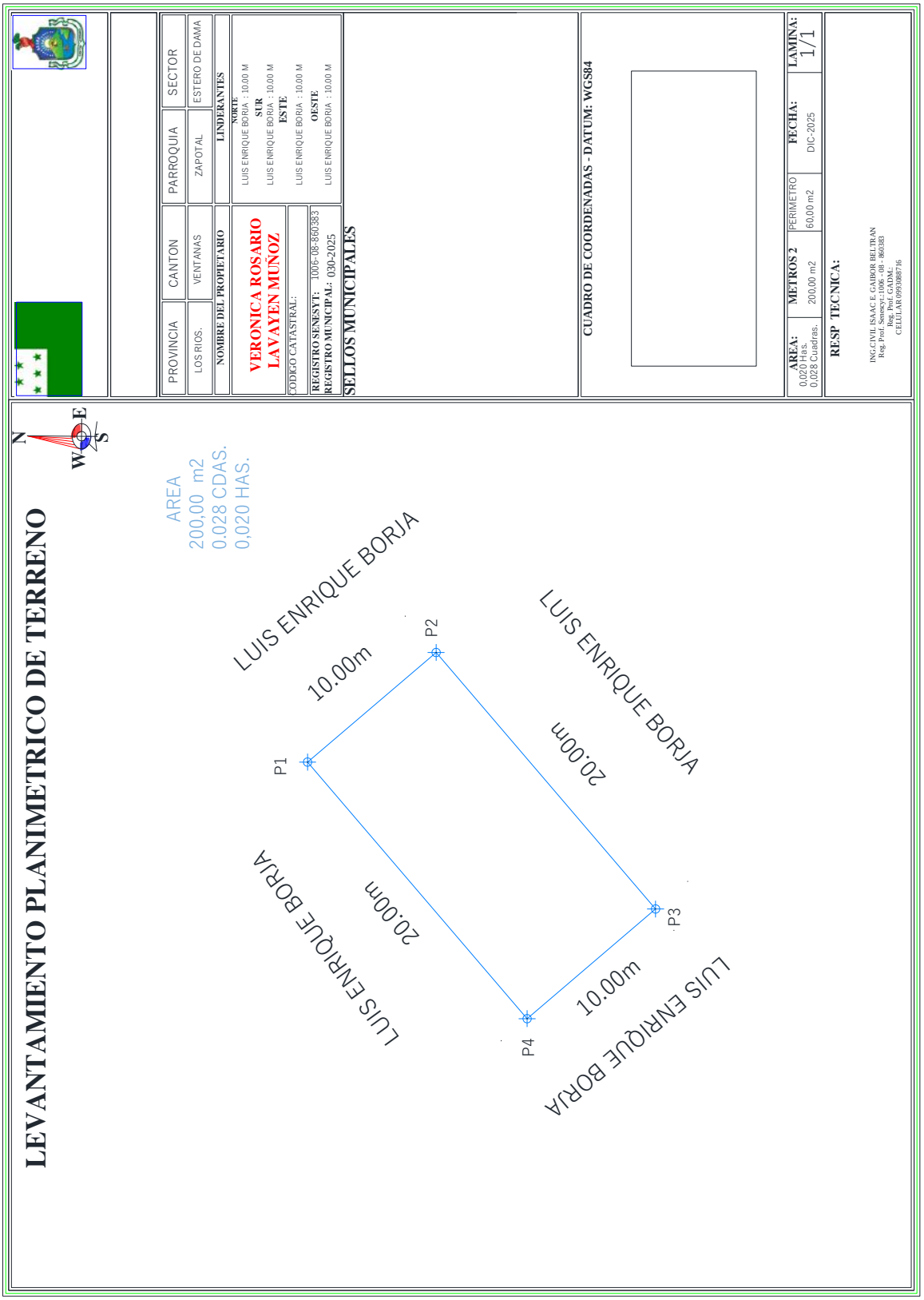
El levantamiento se lo realizo en un bien inmueble con GPS map 60csx (GARMIN), cinta métrica, distaciometro laser, las coordenadas UTM, DATUM WGS84, Zona 17 SUR, del mismo que se obtienen como resultado la información gráfica siguiente:

3. CUADRO DE COORDENADAS:

CUADRO DE COORDENADAS UTM		
DATM: WGS-84 ZONA: 17 SUR		
VERTICE	X(ESTE)	Y(NORTE)
P1	X=681366.0000	Y=9857876.0000
P2	X=681372.4965	Y=9857868.397
P3	X=681357.2918	Y=9857855.4047
P4	X=681350.7953	Y=9857863.0070

ISAAC EDUARDO GAIBOR BELTRAN
Ingeniero Civil
CONSULTORIA – CONSTRUCCIONES
DIRECCION: Ventanas, ciudadela Las Palmeras 4 etapa Manzana B Villa 1 TELEFONO: (052) 090-154/099-3088716
Email: isaacgaibor@hotmail.com

4. LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO:



DIRECCION: Ventanas, ciudadela Las Palmeras 4 etapa Manzana B Villa 1 TELEFONO: (052) 090-154/099-3088716
Email: isaacgaibor@hotmail.com

5. LINDEROS Y MEDIDAS

Se puede observar en el plano adjunto un bien inmueble en el que se detalla la ubicación y enmarcado dentro de las coordenadas geográficas UTM en el que se implanta el área inspeccionada, cuyas medidas del bien inmueble con sus linderos son:

5.1. Bien inmueble.

Los límites del bien inmueble inspeccionado son:
NORTE: de P1 a P2 con 10,00 m con Luis Enrique Borja, (ingreso y camino lastrado).
SUR: de P3 a P4 con 10,00 m con Luis Enrique Borja.
ESTE: de P2 a P3 con 20,00 m con Luis Enrique Borja.
OESTE: de P1 a P4 con 20,00 m con Luis Enrique Borja.
.

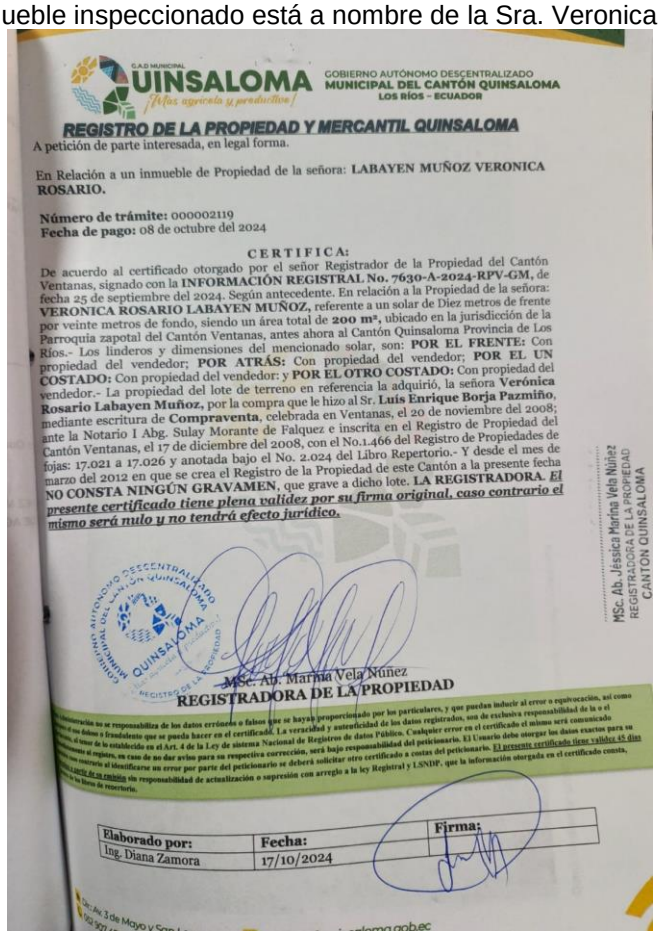
5.1.1.1. El bien inmueble está ubicado en el sector rural en el recinto Estero de Damas perteneciente a la Parroquia Zapotal del cantón Ventanas perteneciente a la provincia de Los Ríos.

5.1.1.2. El bien inmueble inspeccionado tiene un área total de 200,00 m2. (0.028 Cuadras – 0.02 Hectáreas).

5.1.1.3. Dentro del El bien inmueble inspeccionado no consta construcción alguna, es parte de un lote de terreno destinado al cultivo agrícola, en el momento de la inspección se observó que el terreno se encuentra esta arado, no tiene cultivo a largo plazo, se aprecia que está sembrado de arroz. no tiene infraestructura agrícola de riego, el terreo no delimitado por cerca de alambre de Púas o similar y su ingreso se lo hace por el lado norte que esta junto al camino lastrado.

6. CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

El certificado del bien inmueble inspeccionado está a nombre de la Sra. Veronica Rosario Lavayen Muñoz .



GAD MUNICIPAL QUINSALOMA ¡Más agrícola y productiva!
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL QUINSALOMA

A petición de parte interesada, en legal forma.

En Relación a un inmueble de Propiedad de la señora: **LABAYEN MUÑOZ VERONICA ROSARIO.**

Número de trámite: 000002119
Fecha de pago: 08 de octubre del 2024

C E R T I F I C A:

De acuerdo al certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas, signado con la **INFORMACIÓN REGISTRAL No. 7630-A-2024-RPV-GM,** de fecha 25 de septiembre del 2024. Según antecedente. En relación a la Propiedad de la señora: **VERONICA ROSARIO LABAYEN MUÑOZ,** referente a un solar de Diez metros de frente por veinte metros de fondo, siendo un área total de **200 m²,** ubicado en la jurisdicción de la Parroquia zapotal del Cantón Ventanas, antes ahora al Cantón Quinsaloma Provincia de Los Ríos.- Los linderos y dimensiones del mencionado solar, son: **POR EL FRENTE:** Con propiedad del vendedor; **POR ATRÁS:** Con propiedad del vendedor; **POR EL UN COSTADO:** Con propiedad del vendedor: y **POR EL OTRO COSTADO:** Con propiedad del vendedor.- La propiedad del lote de terreno en referencia la adquirió, la señora **Verónica Rosario Labayen Muñoz,** por la compra que le hizo al Sr. **Luis Enrique Borja Pazmiño,** mediante escritura de **Compraventa**, celebrada en Ventanas, el 20 de noviembre del 2008; ante la Notario I Abg. Sulay Morante de Falquez e inscrita en el Registro de Propiedad del Cantón Ventanas, el 17 de diciembre del 2008, con el No.1.466 del Registro de Propiedades de fojas: 17.021 a 17.026 y anotada bajo el No. 2.024 del Libro Repertorio.- Y desde el mes de marzo del 2012 en que se crea el Registro de la Propiedad de este Cantón a la presente fecha **NO CONSTA NINGÚN GRAVAMEN**, que grave a dicho lote. **LA REGISTRADORA.** ***El presente certificado tiene plena validez por su firma original, caso contrario el mismo será nulo y no tendrá efecto jurídico.***

MSc. Ab. Marina Vela Núñez
REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD

MSc. Ab. Jessica Marina Vela Núñez
REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD
CANTÓN QUINSALOMA

Elaborado por:	Fecha:	Firma:
Ing. Diana Zamora	17/10/2024	

DIRECCION: Ventanas, ciudadela Las Palmeras 4 etapa Manzana B Villa 1 TELEFONO: (052) 090-154/099-3088716
Email: isaacgaibor@hotmail.com

7. AVALUO

PROCESO DE VALORACIÓN: La práctica profesional de las valoraciones contempla 3 métodos para determinar el valor actual, son: a) Costo de reposición; b) Ventas comparadas-comparación; y, c) Ingresos netos.
El *método del costo* postula que un comprador informado no pagará más por un activo, que el costo de reproducir o construir otro bien nuevo, con la misma capacidad de servicio, para posteriormente deducirle la porción de depreciación o amortización acumulada hasta la fecha, que se estima para actual condición de uso.

El *método de ventas comparadas* postula que un comprador informado no pagará más por un bien que el costo de adquirir un bien existente en el mercado, con igual capacidad o características constructivas semejantes.

El *método de ingresos netos* postula que el valor de los bienes es determinado a partir de la conversión de los beneficios futuros que generan los mismos.

Para construcciones, edificaciones, departamentos o viviendas unifamiliares, obras civiles y mejoras se obtiene el valor actual, se utiliza el método del costo de reposición (costos directos e indirectos), determina su depreciación en función de su edad, estado y mantenimiento.

El enfoque aplicado constituye la valoración actual, basándose en una apreciación técnica de la situación actual del inmueble o edificación existente, determinar sus costos actuales, en el estado de conservación que presentan actualmente y donde se encuentran (donde están y como están).

Por su parte, el método de ingresos netos no fue utilizado en esta ocasión, por no formar parte del alcance de la presente pericia judicial.

El ***valor a nuevo o de reposición*** es el valor de inversión que tendría hoy en día ejecutar nuevamente para obtener edificación semejante a la existente, considerando para ello características y detalles técnicos constructivos análogos a los existentes. Implica en algunos casos posibles cambios de materiales o técnicas constructivas, de forma tal que sean concebidas bajo el concepto de lo moderno y funcional.

El valor de construcción por metro cuadrado incluye todos aquellos gastos en que se incurre durante la construcción, ya sea materiales, mano de obra, instalaciones, honorarios profesionales o no profesionales, permisos, beneficios, gastos de tasas, impuestos y trámites para radicación de la construcción ante entidad controladora municipal.

El ***valor actual*** coincide con el denominado *"valor de uso"* o de *"utilización económica"*, que es el valor económico que tienen los bienes para su propietario en razón de la utilización que de ellos realiza. Equivale al valor actual de los servicios futuros previstos que brindará cada bien a lo largo de su vida útil restante.

Para el caso de las *Edificaciones o Viviendas y otras mejoras*, los valores a nuevo de las distintas unidades obtenidos con la metodología expuesta fueron depreciados para dar lugar a los correspondientes valores actuales, reflejando de este modo la pérdida de valor respecto de dicha condición inicial.

DEPRECIACIÓN: Se realiza en base a criterios de uso y aceptación general, los cuales consideran factores tales como antigüedad del inmueble, vida residual probable (expectativa de vida futura), estado de conservación, y grado de obsolescencia.

La función que da origen a la depreciación por tiempo y factor de estado es la siguiente:
$\boldsymbol{C_d = [1 - (E \div V)] \times C}$; Dónde:

C_d = Coeficiente de Depreciación;
E = Edad
V = Vida Útil Total (Edad + Vida Útil Futura o Restante);
C = Coeficiente de Corrección, en función del factor de estado de conservación.
El coeficiente de depreciación (C_d) multiplicado por el Valor a Nuevo, da lugar al Valor Actual.

ISAAC EDUARDO GAIBOR BELTRAN
Ingeniero Civil
CONSULTORIA – CONSTRUCCIONES
DIRECCION: Ventanas, ciudadela Las Palmeras 4 etapa Manzana B Villa 1 TELEFONO: (052) 090-154/099-3088716
Email: isaacgaibor@hotmail.com

TABLA 1: PARA DETERMINAR FACTOR EN FUNCIÓN DE ESTADO Y MANTENIMIENTO							
ESTADO (CALIFICACIÓN)	CALIFICACIÓN ESTADO	FACTOR	CLASIFICACIÓN MANTENIMIENTO	FACTOR	COEFICIENTE RESULTANTE	RANGOS	FACTOR REPRESENTATIVO
1	NUEVO	1,00	OPTIMO/NUEVO	1,00	1,00	0,95 - 1,00	**1,00**
1.5	CASI NUEVO, NO REQUIERE REPARACIÓN	0,95	MUY BUENO	0,95	0,90	0,90 - 0,95	**0,95**
2	REQUIERE REPARACIÓN POCA IMPORTANCIA	0,90	BUENO	0,90	0,81	0,80 - 0,90	**0,85**
2.5	REQUIERE REPARACIÓN IMPORTANCIA	0,85	INTERMEDIO(MEDIO)	0,85	0,72	**0,70** - 0,80	**0,75**
3	REPARACIONES SENCILLAS	0,75	REGULAR	0,75	0,56	0,55 - 0,70	**0,60**
3.5	REPARACIONES	0,70	DEFICIENTE (REGULAR A MALO)	0,70	0,49	**0,40 - 0,55**	**0,50**
4	NECESITA IMPORTANTES REPARACIONES	0,55	MALO	0,55	0,30	0,25 - 0,40	**0,35**
4.5	FUERTES REPARACIONES	0,45	MUY MALO	0,45	0,20	0,15 - 0,25	**0,20**
5	DEMOLICIÓN	0,10	SIN VALOR ÚTIL) (NO ÚTIL)	0,10	0,01	0,01 - 0,10	**0,05**

1.1.AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO DEL BIEN INMUEBLE:

AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO (CUADRO DE VALORACIÓN)								
Descripción	**Cantidad**	**Unid.**	**Coefic**	**Edad (años)**	**Vida Útil Futura (año**	**Valor Unit. a Nuevo (us$/m2)**	**Valor Total a Nuevo o Reposición (us$)**	**Valor Actual o de Mercado (us$)**
TERRENO (potrero)	200,00	m2.	0,00	8	25	12,50	2.500,00	2.500,00
TOTAL AVALÚO							**2.500,00**	**2.500,00**

El 100% valor actual o de mercado del bien inmueble es de $2.500,00 (Dos mil quinientos 00/100 Dólares Americanos).

8. ANEXO FOTOGRÁFICO:



Bien Inmueble (Dic/2025)



Bien Inmueble (Dic/2025)

DIRECCION: Ventanas, ciudadela Las Palmeras 4 etapa Manzana B Villa 1 TELEFONO: (052) 090-154/099-3088716
Email: isaacgaibor@hotmail.com



Bien Inmueble (Dic/2025)



Bien Inmueble (Dic/2025)

9. CONCLUSIONES:

9.1. El bien inmueble está ubicado en el sector rural en el recinto Estero de Damas perteneciente a la Parroquia Zapotal del cantón Ventanas perteneciente a la provincia de Los Ríos.
9.2. El bien inmueble inspeccionado tiene un área total de 200,00 m2. (0.028 Cuadras – 0.02 Hectáreas)..

9.3. Los límites del bien inmueble inspeccionado son:

NORTE: de P1 a P2 con 10,00 m con Luis Enrique Borja, (ingreso y camino lastrado).
SUR: de P3 a P4 con 10,00 m con Luis Enrique Borja.
ESTE: de P2 a P3 con 20,00 m con Luis Enrique Borja.
OESTE: de P1 a P4 con 20,00 m con Luis Enrique Borja

9.4. Dentro del El bien inmueble inspeccionado no consta construcción alguna, es parte de un lote de terreno destinado al cultivo agrícola, en el momento de la inspección se observó que el terreno se encuentra esta arado, no tiene cultivo a largo plazo, se aprecia que está sembrado de arroz. no tiene infraestructura agrícola de riego, el terreo no delimitado por cerca de alambre de Púas o similar y su ingreso se lo hace por el lado norte que esta junto al camino lastrado.

9.6. El 100% valor actual o de mercado del bien inmueble es de $2.500,00 (Dos mil quinientos con 00/100 Dólares Americanos).

El presente informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así mismo que toda la información que ha proporcionado es verdadera.

ATENTAMENTE

ISAAC E. GAIBOR
INGENIERO CIVIL – PERITO
C. I. 1205049172
CODIGO: 1336241

Ing. Pedro Valverde
DEPOSITARIO JUDICIAL
C.C. 020184437-0