

El Ángel, 06 de diciembre del 2023

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN ESPEJO, PROVINCIA DEL CARCHI
No. de Proceso	04331-2015-00258
Nombre y Apellido de la o el Perito	CARLOS ANDRÉS SALCEDO RODRÍGUEZ
Profesión y Especialidad acreditada	AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
No. de Calificación	5240674
Fecha de caducidad de la acreditación	29 DE AGOSTO DEL 2025
Dirección de Contacto	AV. ESPEJO S/N Y CALLE SUCRE
Teléfono fijo de contacto	062977345
Teléfono celular de contacto	0994515211
Correo electrónico de contacto	arq.andresalcedo@gmail.com

2. PARTE DE ANTECEDENTES:

La diligencia tuvo como objetivo realizar el avalúo del bien inmueble. Predio con clave catastral Nro. 0403520100001 y Ficha del Registro de la Propiedad Nro. 4263.

Actor(es)/Ofendido(s):	BURBANO ESPINOSA PABLO PATRICIO
Demandado(s)/Procesado(s):	NARVAEZ SEGUNDO JORGE EFRAIN HEREDEROS PRESUNTOS Y NO CONOCIDOS DEL CAUSANTE SEÑOR NARVÁEZ SEGUNDO JORGE EFRAÍN
Acción/Infracción:	COBRO DE LETRA DE CAMBIO
Fecha de inspección al predio	26 de abril del 2022

3. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE:

Para la realización de la pericia técnica que se me ha encargado, procedo a verificar: La ubicación, el área y los linderos del bien inmueble aplicando conocimientos propios de mi profesión y además utilizando el equipo necesario como GPS, cámara fotográfica.

4. PARTE DE CONCLUSIONES: Se trata de un bien inmueble que está conformado por dos cuerpos, predio que se encuentra en el cantón Espejo, parroquia La Libertad, sector Siberia que consta de los siguientes linderos:

CUERPO 1

LINDEROS	COLINDANTE	DIMENSIONES
Norte	Con Celso Lovato	33.20 m
Sur	Con Camino Publico	130.40 m
Este	Con Celso Lovato	61.60 m
Oeste	Con Camino de ingreso	144.10 m
		Área (Has) 0,6695 Has

CUERPO 2

LINDEROS	COLINDANTE	DIMENCIONES
Norte	Con María Rivera Con Celso Lovato	160.00 m 95.70 m
Sur	Con Camino Publico	207.00 m
Este	Con Camino de ingreso	147.00 m
Oeste	Con Camino de ingreso	51.18 m
		Área (Has) 2,5475 Has

TOTAL 3,2170 HAS

32.170 M2

INFORMACION REGISTRAL - FICHA Nro. 4263	
Tipo de predio	Rustico - Rural
Propietarios	NARVAEZ SEGUNDO JORGE EFRAIN
CARACTERISTICAS Y LINDEROS REGISTRALES	
Parroquia	La Libertad
LINDEROS REGISTRALES	
NORTE	Con el lote número, ciento ochenta y dos en una parte, y en otra parte lote numero ciento setenta y nueve;
SUR	Con camino vecinal;
ESTE	Con lote, numero ciento setenta y nueve, de Rulando Lovato;
OESTE	Con camino vecinal
UN LOTE DE TERRENO, signado con el numero CIENTO OCHENTA Y TRES, tiene una extensión de, TREINTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS, situado en el sector conocido como Siberia, sector rural de la parroquia la Libertad, cantón Espejo, provincia del Carchi.	

CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE:

El terreno es de forma irregular, topografía inclinada con una ubicación esquinera, que se encuentra conformado por dos cuerpos que están divididos por un camino de ingreso de tierra, el predio se encuentra rodeado en su lado Sur y Oeste por el camino público.

CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE	
	DESCRIPCION
FORMA	Irregular
TOPOGRAFIA	Inclinada
PORCETAJE DE INCLINACION	30,00 %
ALTURA M.S.N.M.	Parte alta 3.445 m.s.n.m - Parte baja 3.405m.s.n.m
CULTIVOS	Pasto
ACCESIBILIDAD	Parte sur, este y oeste. Partes que dan al camino
TIPO DE LOTE	Rural

INFRAESTRUCTURA	
AGUA	De acequia
DRENAJE	Natural

E. ELECTRICA	No
TELEFONO	Red celular
TIPO DE VIA	Empedrado

AREAS

Área de terreno: 3,2170 Hectáreas, dividido en dos cuerpos por un camino de ingreso a otras propiedades.

DESCRIPCION GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble se encuentra ubicado en la parroquia rural La Libertad en el sector conocido como Siberia a una distancia desde el barrio San Francisco de 4,5 km con un camino empedrado en partes y tierra en otras.

El predio es de forma irregular con una topografía inclinada con un porcentaje del 30%, se encuentra cultivado de pasto para la crianza de ganado vacuno, se encuentra travesado por una acequia para el riego del terreno.

RESUMEN DE VALORES

DESCRIPCION	AREA HAS	PRECIO USD x HAS	VALOR USD
SUELO	3,2170	\$4.500	\$14.476,50
VALOR FINAL DEL AVALUO			\$14.476,50

Valor total de avalúo: Catorce mil cuatrocientos setenta y seis con 50/100 centavos.

\$ 14.476,50 USD

Valor del avalúo de acuerdo al porcentaje de embargo que es del **50%** son Siete mil doscientos treinta y ocho dólares con 25/100 centavos

\$ 7.238,25 USD

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

Anexo al presente:

- Fotografías
- CD con archivos digitales

6. INFORMACIÓN ADICIONAL: Para realizar el cálculo del avalúo tome en cuenta los valores comerciales de propiedades en venta dentro de la zona.

De igual manera tomando como referencia la información de la ficha del registro de la propiedad con número 4263, también el informe pericial que se encuentra adjunto dentro del proceso realizado por el perito Ing. Rómulo Aguirre y la ficha catastral del predio que se encuentra en el GADM de Espejo para poder realizar la valoración del bien inmueble.

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Yo, Arq. Carlos Andrés Salcedo Rodríguez con C.I. 040158861-1, perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, declaro bajo juramento que el informe presentado es independiente y corresponde a mi convicción profesional, así como también, toda la información que he proporcionado es verdadera.

8. FIRMA Y RÚBRICA:



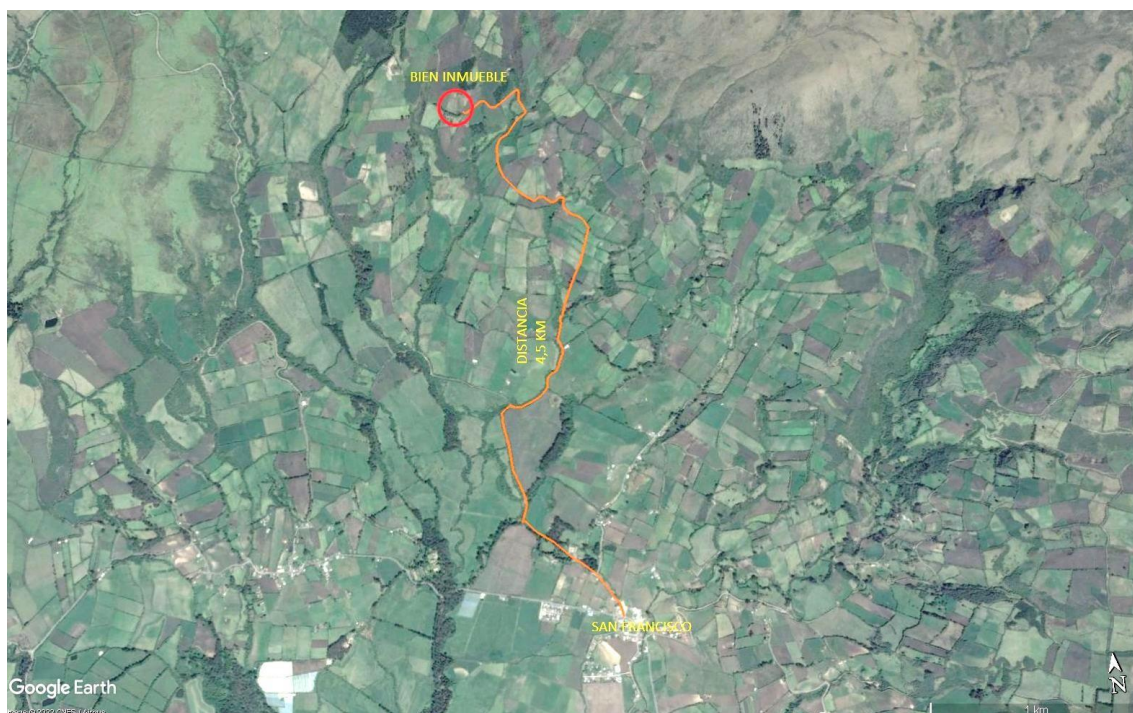
Arq. Carlos Andrés Salcedo Rodríguez
C.I. 040158861-1
No. de Calificación 5240674



Carlos Bayardo Castro
DEPOSITARIO JUDICIAL



ANEXO DE IMAGENES



UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE – PARROQUIA LA LIBERTAD, CANTON ESPEJO, SECTOR SIBERIA A 4,5 KM DESDE EL BARRIO SAN FRANCISCO.



INTERIOR DEL PREDIO -CUERPO 1



ACEQUIA QUE CRUZA POR EL CUERPO 1



PREDIO CUERPO 1



INTERIOR DEL PREDIO – CUERPO 2



INTERIOR DEL PREDIO – CUERPO 2



CAMINO PUBLICO E INGRESO AL PREDIO



CAMINO DE INGRESO QUE DIVIDE EN DOS CUERPOS AL PREDIO



INTERIOR DEL PREDIO – CUERPO 2