

INFORME PERICIAL
JUICIO EJECUTIVO N° 07204 2015 00276

1. DATOS GENERALES:

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PIÑAS PROVINCIA DE EL ORO
No. de Proceso	07204 2015 00276
Nombre y Apellido de la o el Perito	Loayza Loayza Jean Pierre
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniería Civil, Avalúo de Inmuebles
No. De Calificación	8312570
Fecha de caducidad de la acreditación	24 de Julio de 2025
Dirección de Contacto	Sector El Prado, cantón Piñas, Provincia de El Oro
Teléfono fijo de contacto	072977430
Teléfono celular del contacto	0979573810
Correo electrónico del contacto	jploayza@outlook.es

ING. CIVIL JEAN PIERRE LOAYZA LOAYZA, perito calificado en la Función Judicial de El Oro; una vez posesionado legalmente me traslade hasta el sitio **El Palto**, perteneciente a la parroquia **Paccha** del cantón **Atahualpa**, con la finalidad de realizar el avalúo del 100% del bien inmueble embargado del señor **VICENTE ORLANDO PINEDA PINEDA** (Demandado), dentro del juicio ejecutivo **No. 07204-2015-00276**, que antecede: **ROSA MARÍA REQUELME CAMPOVERDE**; en contra de: **VICENTE ORLANDO PINEDA PINEDA**.

Encontrándome dentro del término concedido por el juzgado, presento el informe pericial con el siguiente contenido técnico:

2. OBJETIVO DE LA PERICIA

Avalúo del 100% del bien inmueble embargado compuesto de solar y construcción de propiedad del Sr. **VICENTE ORLANDO PINEDA PINEDA** (Demandado).

3. ANTECEDENTES

Siendo designado como perito en este proceso, en la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PIÑAS PROVINCIA DE EL ORO, para realizar el avalúo del bien embargado, dentro del proceso No. 07204 2015 00276, diligencia ordenada por el juez TAMAY OCHOA HARTMAN ENRIQUE, cuyo actor es la Sra. **ROSA MARÍA REQUELME CAMPOVERDE**, en contra del Sr. **VICENTE ORLANDO PINEDA PINEDA**.

4. CONSIDERACIONES TECNICAS

Para la ubicación se utilizó la técnica de la observación, para la verificación de lindero y dimensiones el método de descripción por acotamiento y linderos, teniendo como base lo descrito en la escritura y certificado del registro de la Propiedad.

Para la realización del peritaje, se implementó equipo técnico como un dispositivo GPS para la toma de coordenadas, cinta métrica y cámara fotográfica para la recopilación de información del inmueble a avaluar.

Con el equipo respectivo, se hizo el debido traslado hacia el predio objeto de la inspección, por parte del perito judicial.

4.1 DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE

Es un terreno con pendientes no muy considerables, en sentido oeste-este, prácticamente “plano”, en donde existe en la actualidad una construcción de 2 niveles, los mismos que son de uso residencial. Posee una forma irregular.

UBICACIÓN

Provincia: El Oro
Cantón: Atahualpa
Parroquia: Paccha
Dirección: Sitio El Palto, en la vía que conduce Paccha - Zaruma.
Sector: Rural

4.2 DATOS CATASTRALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATAHUALPA

CONTRIBUYENTE: PINEDA PINEDA VICENTE ORLANDO
CLAVE CATASTRAL: 07035510101164000
FICHA REGISTRAL: 300
SOLAR:

4.3 GEOREFERENCIACIÓN:

PUNTO	COORDENADAS	
	ESTE	SUR
	TERRENO	
1	649108.19	9604360.29
2	649120.35	9604372.81
3	649123.87	9604369.40
4	649134.04	9604379.87
5	649149.32	9604365.03
6	649145.63	9604361.23
7	649141.32	9604365.41
8	649132.82	9604356.66
9	649126.51	9604362.79
10	649115.73	9604351.69
PROYECCIÓN UTM, ZONA 17 SUR DATUM: WGS 84		

4.4 CROQUIS DE UBICACIÓN



4.5 LINDEROS Y DIMENSIONES, SEGÚN ESCRITURAS

Según el certificado del registro de la propiedad, se tiene que los linderos y medidas son:
Parroquia: Paccha

Por el norte: Con 38,30 mts, con la propiedad de la señora Rosa Pineda Valarezo.

Por el Sur: Con 35,00 mts, con la entrada libre.

Por el Este: Con 28,50 mts, con propiedad del señor Wilfrido Pineda; y,

Por el Oeste: Con 28,50 mts, con vía Paccha – Zaruma.

El Área Total del Terreno: 1000,00 m².

El Área transferida: 407.50 m².

El Área sobrante: 592.50 m².

4.6 LINDEROS Y DIMENSIONES MEDIDAS

La presente información fue tomada en campo por medio del método de observación y medición, resultando que los linderos y medidas son:

Por el norte: Del P1 al P4 separa con propiedad de la Sra. Rosa Pineda Valarezo con 36,95 m.

Por el Sur: Del P5 al P8, separa con propiedad del Sr. Angel Florencio Pineda con 23,50 m, y del P8 al P10 separa con propiedad de la Sra. Julia Jimenez, con 24.27 m.

Por el Este: Del P4 al P5, separa con propiedad del Sr. Wilfrido Pineda con 21,30 m.

Por el Oeste: Del P10 al P1, separa con vía Paccha – Zaruma con 11,44 m.

El Área Total del Terreno es de 484,91 m²

El Área de construcción es de 116,73 m²

4.7 ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL TERRENO

Se trata de un lote de terreno rural ubicado en el sitio “EL PALTO”, en la vía que conduce de Paccha a Zaruma, de la parroquia Paccha, del cantón Atahualpa; de ubicación medianera cuyo acceso es por la vía Zaruma - Paccha, cuyo terreno posee una topografía regular-plana (relieve). El terreno posee forma irregular, parecido a un conjunto de rectángulos, en el que se evidencia los servicios básicos como agua, luz eléctrica con medidor. En el sector no poseen alcantarillado ni internet.

El perímetro no posee cerramiento frontal (oeste) y por los linderos norte el cerramiento corresponde a malla galvanizada, al sur con construcciones vecinas y al este el cerramiento corresponde a cerco de parantes y alambre.

Posee una construcción de dos niveles que en la actualidad se encuentran vacíos, a excepción del segundo nivel que data ser un piso residencial. Por las condiciones y conversaciones con una persona encargada de mostrar el bien inmueble, se data de haber sido construido en el año 2004 hace aproximadamente 21 años.

FORMA:	Irregular
LOTE:	Medianero
TOPOGRAFÍA:	Semi- Plano
CONSTRUCCIÓN:	Si aplica

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Dentro del predio o lote de terreno se encuentra una edificación con 2 distintos niveles, los mismos que son de uso residencial.

5.1 NIVEL 1 (PLANTA BAJA)

El ingreso a este nivel es por la vía Paccha – Zaruma, el cual posee un retiro de vía promedio de 7.00 m, el mismo que permite el acceso a la planta baja. En dicha planta nos encontramos con cuartos completamente vacíos, cuyo piso es de hormigón simple, y divisiones de ladrillo y bloque debidamente empastadas y enlucidas. Este nivel se encuentra a 1.00 m por encima del nivel de calle.

Existen 4 cuartos, los cuales dos de ellos poseen ventanas de aluminio y vidrio, y en uno se encuentra una puerta que nos permite la salida a la parte posterior en donde existe un baño y un área destinada a cocina.

Este nivel posee un área aproximada de 56,35 m².

5.2 NIVEL 2 (PLANTA ALTA)

El ingreso a este nivel es por un corredor posterior cuyo piso es de hormigón simple, que llega hasta unas escaleras de madera que permiten el acceso a dicho nivel. Se encuentra por encima del nivel de calle.

En este nivel encontramos un ingreso con piso de madera hasta un área en donde existen dos cuartos y un tipo de sala. Esta planta es de uso residencial debido a que existe una habitación.

El perímetro y divisiones de este departamento son de bloque, las mismas que en un 50% están enlucidas. La mitad del piso es una losa de hormigón armado y la otra mitad es madera. Las ventanas son de aluminio y vidrio, puertas interiores de madera. El techo es de hojas de zinc asentadas sobre perfiles estructurales.

La habitación no posee muebles de madera, sus mesones y paredes no están revestidas de cerámica, su baño social es completo y enlucido.

Este nivel posee un área aproximada de 60,38 m².

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

DESCRIPCIÓN	ESTADO	NIVELES	AREA
<ul style="list-style-type: none">• Estructura mixta: hormigón armado y madera.• Contrapiso: hormigón simple.• Piso: Hormigón simple, en planta alta la mitad es de madera.• Paredes: mampostería de bloque en unas partes revestido y otras no.• Puerta principal: aluminio.• Puertas interiores: madera.• Ventanas: aluminio y vidrio y protección externa en planta alta.• Cubierta: cubierta metálica.• Instalaciones eléctricas: no empotradas económicas, 1 medidor de luz.• Instalaciones sanitarias: empotradas y con aparatos sanitarios y grifería de calidad económica.• Edad de la construcción: 21 años aproximadamente	REGULAR	2	PB: 56.35 m ² PA: 60.38 m ²

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL 1 (PLANTA BAJA)	REGULAR
NIVEL 2 (PLANTA ALTA)	REGULAR

7. **EDAD DE LA CONSTRUCCION:** 21 años (Aproximadamente)

8. ENTORNO, ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

El inmueble se encuentra en la zona rural del cantón Atahualpa, ubicado en un sector tranquilo en donde se observa que no hay mucho movimiento comercial.

La accesibilidad al terreno es mediante la vía Paccha – Zaruma de uso público, la misma que es de pavimento flexible o también conocido como asfalto. La construcción posee

un retiro de vía de 7.00 m de terreno natural el mismo que permite el acceso a la planta baja.

El predio se encuentra a 3.50 km del casco urbano del cantón Atahualpa. Alrededor existen un coliseo de deportes del sitio, viviendas residenciales y 2 locales comerciales no tan cercanos.

El inmueble cuenta con los servicios básicos como luz eléctrica, agua, internet, señal telefónica.

9. METODOS APLICADOS EN LA VALORACION

Para la valoración del inmueble, se implementará el método comparativo de mercado para el terreno, y para la construcción se aplicará el método de costo de reposición.

Para el terreno: Método directo comparativo o de mercado: Se tomará valores referenciales de lotes en venta del sector que posean similares características, con el fin de comparar y homogenizándolo por diversos factores como frente, fondo, ubicación, forma, tamaño, adecuación, etc.

- Predios rurales que poseen las similares características en la parroquia Paccha, cantón Atahualpa, el costo de mercado oscila entre US \$40 a US \$50, aplicando el método comparativo al promedio resultante, **se concluye que el costo por metro cuadrado de terreno rural aplicable a este avalúo es de US \$ 45.00 c/m² de terreno.**

Para la construcción: Método del costo del valor físico por reposición: Consiste en practicar un cómputo o presupuesto del bien en estudio y aplicar los costos unitarios y totales correspondiente, a fin de obtener el costo total del mismo, tomando en cuenta su respectiva depreciación.

Para el caso del costo por metro cuadrado de construcción, indagando el costo de mercado de construcciones de similares características a las evaluadas, el estado y los materiales de construcción, se determina el costo reposición de la siguiente manera:

- Para ambas plantas, tomando en cuenta la mampostería, losa, columnas, vigas, piso, acabados, el costo de mercado de reposición de departamento, varía entre US \$ 150 y US \$ 250, resultando un **costo promedio de US \$ 200 c/m².**

Los valores promedios definidos para la construcción, que para este caso y por no poder aplicar efectivamente el método comparativo que permita obtener el valor de cada inmueble, debido a su edad técnica y el estado de los materiales de construcción, adoptamos el porcentaje de depreciación aplicando el METODO DE FITTO-CORVINI.

Para este caso consideramos la vida técnica de cada inmueble y aplicamos la metodología de FITTO-CORVINI para determinar la depreciación y obtener el costo real de las construcciones, de la manera siguiente:

9.2 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

DETERMINACIÓN DE FACTORES O PORCENTAJES DE DEPRECIACIÓN		
Factores a considerar	Nivel 1	Nivel 2
Edad de construcción	21	21
Vida técnica esperada	50	50
Estado (HEIDECKE)	3	3
% de Vida útil (edad /vida técnica)*100	42	42
% de depreciación de tabla de FITTO-CORVINI	0,4252	0,4252
Área total de Construcción	56,35 m ²	60,38 m ²
Costo promedio de construcción por M2 de	200,00 USD	200,00 USD

Para el cálculo de la depreciación aplicamos la siguiente formula:

VNR = VRN-DEPRECIACIÓN

VNR: Valor Neto de Reposición

VRN: Valor de Reposición Nuevo

DEPRECIACION: (factor o coeficiente de depreciación) x VRN

CONCEPTO DE VALORES	Nivel 1 (Planta baja)	Nivel 2 (Planta alta)
VRN	200,00 USD	200,00 USD
DEPRECIACIÓN	0,4252 X 200 = 85,04	0,4252 X 200 = 85,04
VNR	200 – 85,04 = 114,96	200 – 85,04 = 114,96

En conclusión, para el presente avalúo se aplicarán los siguientes costos por metro cuadrado depreciados en razón de la vida técnica actual y su estado de conservación, para obtener el VNR (Valor Neto de Reposición) de la construcción, se aplicarán los siguientes costos por m2 depreciados en función de su vida útil:

- **Nivel 1 (Planta Baja) = 115,00 USD/M2**
- **Nivel 2 (Planta Alta) = 115,00 USD/M2**

10. AVALUO DEL INMUEBLE

Tomando en cuenta todos los parámetros técnicos se obtiene que el costo para esta valuación es la siguiente:

COSTO DEL TERRENO

METODO	DESCRIPCION	UNIDAD	COSTO USD
COMPARATIVO	SOLAR	m ²	45

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN

METODO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	COSTO USD
VALOR DE REPOSICIÓN	NIVEL 1	m ²	115
	NIVEL 2	m ²	115

VALUACIÓN DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	COSTO/M ²	SUBTOTAL
TERRENO			
SOLAR	484.91	45	21.820,95
SUBTOTAL 1:			21.820,95
CONSTRUCCIÓN			
NIVEL 1 (PLANTA BAJA)	56.35	115	6.480,25
NIVEL 2 (PLANTA ALTA)	60.38	115	6,943,70
SUBOTAL 2:			13,423,95
COSTO TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIÓN):			35.244,90

SON: TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 90/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA.

11. CONCLUSIONES

- Con datos tomados en campo y analizando los colindantes, resulta que el inmueble avaluado está compuesto por solar y construcción de 2 niveles, predio rural, ubicado el sitio "EL PALTO", parroquia Paccha, cantón Atahualpa, perteneciente a la provincia de El Oro, con clave catastral N° 07035510101164000, cuyos linderos y medidas tomadas en campo son:
Por el norte: Del P1 al P4 separa con propiedad de la Sra. Rosa Pineda Valarezo con 36,95 m.
Por el Sur: Del P5 al P8, separa con propiedad del Sr. Angel Florencio Pineda con 23,50 m, y del P8 al P10 separa con propiedad de la Sra. Julia Jimenez, con 24.27 m.
Por el Este: Del P4 al P5, separa con propiedad del Sr. Wilfrido Pineda con 21,30 m.
Por el Oeste: Del P10 al P1, separa con vía Paccha – Zaruma con 11,44 m.
Con una superficie resultante de 484,91 metros cuadrados; y un área de construcción de 116,73 metros cuadrados.
- El avalúo del presente bien inmueble asciende a la cantidad de **(US \$ 35.244,90): TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 90/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA.**

12. INCLUSION DE DOCUMENTOS DE RESPALDO

Adjunto como anexo un croquis georreferenciado del terreno con las construcciones existentes, además de una memoria fotográfica en donde se evidencia el ingreso del predio y detalles que se ha tomado en cuenta para la elaboración del presente informe. La información utilizada es a partir del certificado del Registro de la propiedad y mercantil del Gobierno Municipal de Atahualpa, publicaciones de venta de terrenos que

presenten las similares condiciones y revista en donde muestra el costo por metro cuadrado de construcción según las características de la construcción.

13. INFORMACION ADICIONAL

Se realizó la inspección del inmueble, tomando en cuenta la mayor cantidad de detalles tanto del terreno como de la parte interior y exterior de la construcción.

En el bien inmueble se encontraba una persona de sexo femenino que permitió el ingreso para la realización de las mediciones y observaciones del bien, debido a que el titular del predio no se encontraba.

La persona que nos permitió el acceso al bien inmueble, emitió un comentario sobre el área del predio: "El colindante norte, ha invadido parte del área del bien inmueble y a colocado su lindero de malla galvanizada".

14. DECLARACION JURAMENTADA

Yo, Jean Pierre Loayza Loayza, perito calificado por el concejo de la Judicatura, declaro bajo juramento que mi informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.

No ha existido ninguna influencia por las partes procesales (Actor-Demandado), que haya incidido en el resultado del avalúo.

No tengo interés en el bien inmueble.

No tengo relación alguna con los sujetos que intervienen en este proceso como Actor o Demandado.

15. FIRMA Y RUBRICA

Piñas, 04 de febrero de 2025.

Ing. Civil Jean Pierre Loayza Loayza
C.C. No. 0706152725
Calificación No. 8312570
PERITO JUDICIAL

Abg. Luis Enrique Valarezo Blacio
C.C. No. 0703413864
DEPOSITARIO JUDICIAL AD-HOC



252914924-DFE

FUNCIÓN JUDICIAL

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE EL ORO

**VENTANILLA DE ESCRITOS UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL
CANTÓN PIÑAS**

UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PIÑAS

Juez(a): TAMAY OCHOA HARTMAN ENRIQUE

No. Proceso: 07204-2015-00276

Recibido el día de hoy, martes cuatro de febrero del dos mil veinticinco, a las trece horas y dieciocho minutos, presentado por ING. JEAN PIERRE LOAYZA LOAYZA - PERITO JUDICIAL -, quien presenta:

Informe pericial,

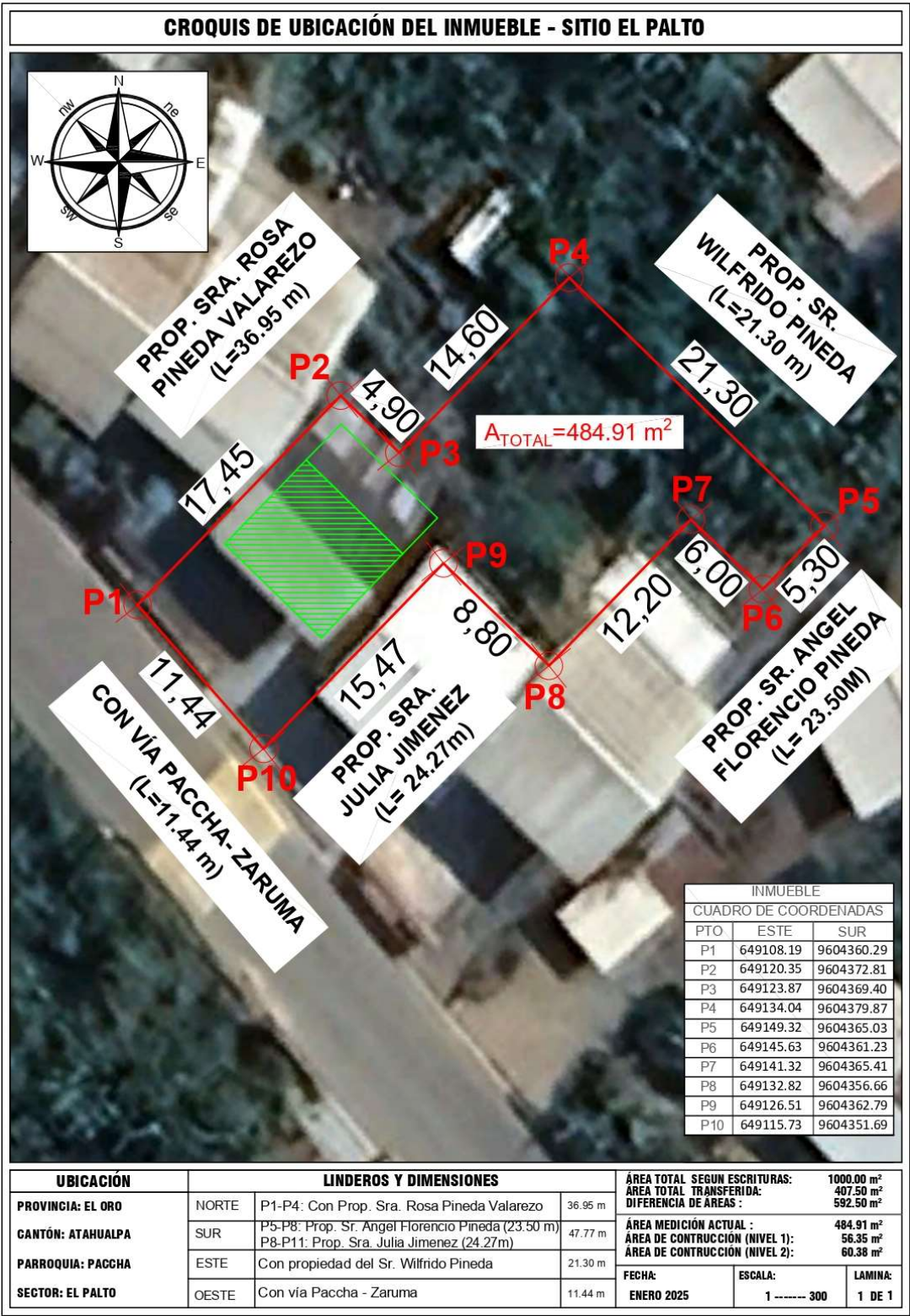
En uno(1) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

- 1) Oficio (ORIGINAL)
- 2) Fotografías en 6 fojas (COPIA SIMPLE)
- 3) Un Certificado de Calificación de perito (COPIA SIMPLE)
- 4) Una Cédula (COPIA SIMPLE)
- 5) Una Factura (COPIA SIMPLE)

**CARREÑO SÁNCHEZ ROLANDO DE JESÚS
RESPONSABLE DE INGRESO DE ESCRITOS**

Asignado a: SALINAS FREIRE BYRON MIGUEL (GESTOR DE ARCHIVO)

ANEXO N°1
CROQUIS DE UBICACIÓN DEL PREDIO – SECTOR EL PALTO



ANEXO N°2

**MEMORIA FOTOGRAFICA, INMUEBLE COMPUESTO DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, SITIO EL
PALTO, PARROQUIA PACCHA, CANTÓN ATAHUALPA, PROVINCIA DE EL ORO.**

FOTOGRAFIAS EXTERIORES DE VIVIENDA





FOTOGRAFIAS DE NIVEL 1 (PLANTA BAJA)







FOTOGRAFIAS DE NIVEL 2 (PLANTA ALTA)





FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"	
CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL	
DATOS GENERALES	
LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	PIÑAS, 24 de julio de 2023
FECHA DE VENCIMIENTO	24 de julio de 2025
ÁREA O PROFESIÓN	INGENIERIA
ESPECIALIDAD	Avalúo inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	8312570
APELLIDOS Y NOMBRES	LOAYZA LOAYZA JEAN PIERRE
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	0706152725
PROVINCIA	EL ORO
CANTÓN	PIÑAS

El portador del presente certificado es PERITO CALIFICADO EN EL REGISTRO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, está autorizado para participar como tal en los distintos procesos judiciales o pre procesales de la Función Judicial, durante la vigencia de su calificación

Sr(a) Ab. Bernardo Salvador Vivanco Lucas
Director(a) Provincial de El Oro
del Consejo de la Judicatura



