Ambato, 29 de abril de 2026

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO

CRISTINA ALEXANDRA SAILEMA MELGAR, ecuatoriana, de profesión INGENIERA CIVIL, PERITO ACREDITADO, domiciliada en la ciudad de Ambato; en relación al juicio **No. 18334-2024-08105,** la parte actora la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CHIBULEO LTDA.**; y, la parte demandada **BORJA BORJA EDWIN JAVIER.**

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO
No. de Proceso	18334-2024-08105
Nombre y Apellido de la o el Perito	Cristina Alexandra Sailema Melgar
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniera Civil - Avalúo Inmuebles
No. de Calificación	19314981
Fecha de caducidad de la acreditación	03 de octubre de 2027
Dirección de Contacto	AVENIDA GALO VELA Y GAUS
Teléfono fijo de contacto	-
Teléfono celular de contacto	0992978273
Correo electrónico de contacto	sailemacristina@yahoo.com

2. ANTECEDENTES

2.1 Informe Solicitado

En la causa, COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN, que tiene como actor a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CHIBULEO LTDA.; en contra de los demandados BORJA BORJA EDWIN JAVIER del bien inmueble urbano ubicado en la Avenida Real Audiencia de Quito y pasaje SN (sector la cárcel), perteneciente a la parroquia Pishilata, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Por parte del DR. PAREDES JORDAN CHRISTIAN MAURICIO, Juez de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO, mediante providencia del 08 de abril de 2026, dispone el perito se proceda realizar el avalúo del bien inmueble embargado en base a los requisitos establecidos en el Reglamento del Sistema Pericial.

Para la realización de las actividades de verificación y visita técnica se cuenta con la presencia en la propiedad de las siguientes personas Dr. Carlos Amancha en representación de la parte actora y quien suscribe ingeniera Cristina Sailema Melgar en mi calidad de perito designado por su autoridad, misma que se realizó el día 22 de abril de 2026, a partir de las 15H00 minutos.

El objetivo de la presente diligencia es dar cumplimiento a lo dispuesto por su autoridad con la finalidad de poner a su conocimiento y consideración el actual informe pericial, en el formato solicitado por el

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

Consejo de la Judicatura y con los acápites fundamentales para revelar la estimación del avalúo o tasa del bien inmueble objeto del presente proceso.

2.2 Información Básica del Inmueble según certificado de gravamen.

a. Antecedentes legales: Un lote de terreno de la superficie de 748.53 metros cuadrados, ubicado en la calle Los Pericos, registrado mediante escritura pública de COMPRA VENTA otorgada por la Sra. PILLA SISALEMA MARIA EMILIA, a favor de BORJA BORJA EDWIN JAVIER, mediante escritura pública protocolizada ante la DRA. MARTINEZ MARIA PIEDAD, notaría cuarta del Cantón Ambato de la provincia de Tungurahua, de fecha 27 de septiembre de 2011 e inscrita bajo la partida número 1911 el 26 de marzo del 2012. Se aclara que este terreno tiene derecho al uso de un pasaje de 4.2 metros de ancho.
De acuerdo con la documentación legal y registral revisada el titular del bien inmueble objeto del avalúo ostenta la calidad de **NUDO PROPIETARIO**, manteniendo la propiedad jurídica del bien, mientras que el derecho de uso y goce corresponde al usufructuario.

b. Movimientos Registrales según certificado de gravamen.

LIBRO	ACTO	# Y FECHA DE INSCRIPCIÓN	FOL INICIAL – FOL. FINAL
PROHIBICIONES	INSCRIPCIÓN PROHIBICIÓN	4197 24/12/2024	
HIPOTECAS	USO Y HABITACIÓN	402 26/03/2012	
PROPIEDADES	COMPRA VENTA	1911 26/03/2012	

c. Ubicación política: La ubicación del presente bien inmueble corresponde a un lote de terreno ubicado en la Avenida Real Audiencia de Quito y pasaje SN (sector la cárcel), de la parroquia Pishilata, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

d. Linderos: Los linderos son tomados directamente del certificado de gravamen del bien inmueble, y tenemos: Norte, 13.15 m, propiedad del Ing. Gustavo Donoso. Sur, 14.80 m, calle Los Pericos, antes ahora Avenida Real Audiencia de Quito. Este, con 45.85 m, en una parte, en otra 5.05m, pasaje sin nombre. Oeste, 47.05 m, varios propietarios.

e. Registro catastral: Clave catastral número 0128562010000, número de cédula 1804507570 perteneciente a BORJA BORJA EDWIN JAVIER. Según información obtenida de Consultas Geoportal, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ambato.

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

3.1 Metodología de aplicación.

La metodología a utilizarse para la presente estimación consta de los siguientes parámetros:

1. Recopilación de información general del bien inmueble, tanto del cuaderno procesal, así como también del GAD Municipal de Ambato, como clave catastral, ubicación, áreas, dimensiones, linderos, avalúo, entre las principales; para posteriormente contrastar con la información levantada por mi persona en la propiedad a ser valorada.

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

2. Inspección contextual del sector o barrio donde se encuentra ubicada la propiedad para obtener datos de accesibilidad, infraestructura y características del suelo.
3. Visita técnica y recorrido del inmueble con la finalidad de realizar un levantamiento integral de toda la información primordial para realizar el avalúo real y actualizado del bien, que incluye datos como ubicación, características del valor del suelo urbano, dimensiones y linderos, área del terreno, condicionantes y características físicas del predio, y uso actual del mismo.
4. Análisis comparativo de mercado de valores de oferta y demanda en el sector para la valoración del predio.
5. Análisis y valoración cuantitativa de las variables influyentes en el avalúo de la construcción.
6. Levantamiento fotográfico para adjuntar como anexo de imágenes de respaldo.
7. Y, como punto final, presentación del avalúo del inmueble de acuerdo a cada una de las consideraciones mencionadas precedentemente.

3.2 Ubicación, superficie y linderos actuales

a. Ubicación: La ubicación del presente bien inmueble corresponde a un lote de terreno ubicado en la Avenida Real Audiencia de Quito y pasaje SN (sector la cárcel), de la parroquia Pishilata, cantón Ambato, provincia de Tungurahua. Coordenadas de referencia: 766.218 Este y 9.859.655 Norte; a una altura aproximada de 2676 msnm, UT WGS4, Zona 17 S.

Ubicación del lote a valorar

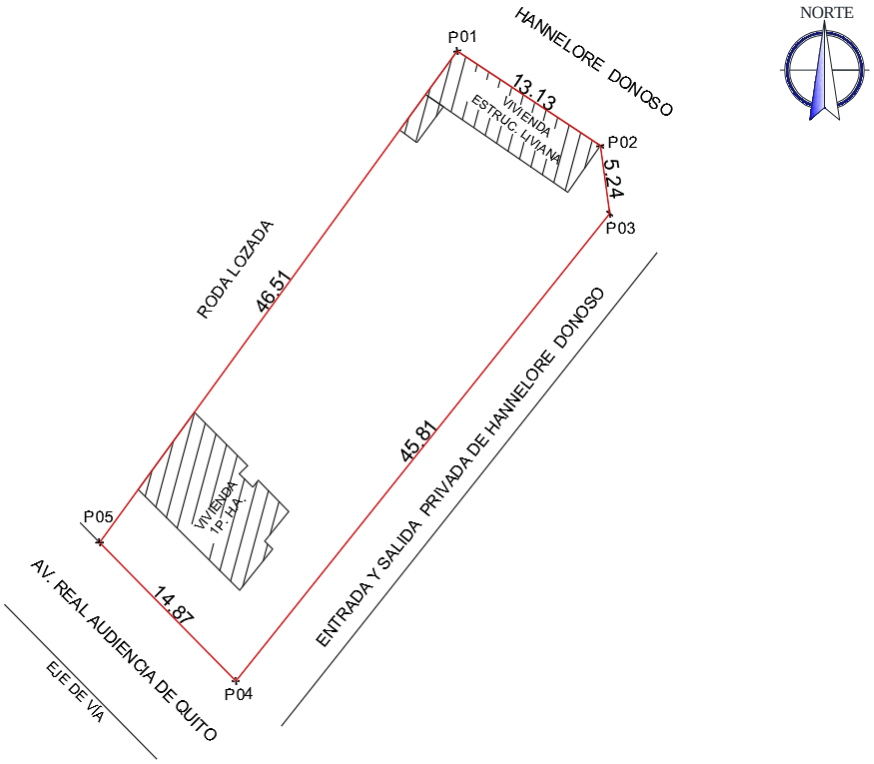


Fuente: Consultas Geoportal, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ambato www.ambato.gob.ec

b. Superficie del terreno, área de construcción y linderos: El predio motivo de este estudio tiene la superficie total 753.67 metros cuadrados, encontrándonos con una discrepancia de 5.14 metros cuadrados con el certificado de gravamen, el área total de construcción es de 136.58 m². Se procede a realizar la verificación de los linderos del predio y se determina que la propiedad se encuentra en los siguientes propietarios colindantes, expresado en el siguiente gráfico:

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

Linderos Actuales del Terreno



Fuente: Levantamie nto planimétrico realizado por Ing. Cristina Sailema

POR EL NORTE, con 13.13 metros, colindando con propiedad de Hannelore Donoso. POR EL SUR, con 14.87 metros, colindando con avenida Real Audiencia de Quito. POR EL ESTE, en una parte con 45.81 metros, en otra parte con 5.25 metros, colindando con entrada y salida privada de la propiedad de Hannelore Donoso. POR EL OESTE, con 46.51 metros, colindando con propiedad de Roda Lozada.

c. Infraestructura y servicios básicos:

DESCRIPCIÓN		DETALLE	DESCRIPCIÓN		DETALLE
CALZADA	SI		ENERGÍA ELECTRICA	SI	
BORDILLOS	SI		TELÉFONO	SI	
ALCANTARILLADO	SI		ALUMBRADO PÚBLICO	SI	
AGUA POTABLE	SI		ACCESO A LA VÍA	SI	
TRANSPORTE PÚBLICO	SI		ESPACIOS VERDES	SI	CERCA

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

d. Descripción del bien inmueble

El inmueble se encuentra implantado en un lote de configuración irregular y topografía plana. Dentro del predio se emplazan dos edificaciones de uso habitacional, ambas desarrolladas en una sola planta: la primera, ubicada en el frente, construida en hormigón armado; y la segunda, situada en la parte posterior, edificada con bloque

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

trabado y cubierta de estructura liviana. La propiedad dispone de cerramiento perimetral en la totalidad de sus linderos. De acuerdo con la documentación legal y registral revisada el titular del bien inmueble objeto del avalúo ostenta la calidad de **NUDO PROPIETARIO**.

Distribución de la vivienda 1 (Hormigón Armado)

- ✓ **Cocina - comedor:** paredes empastadas y pintadas, piso revestido de cerámica. Esta área cuenta con un mesón revestido de cerámica.
- ✓ **Dormitorio 1 y 2:** con piso revestido de piso flotante y paredes con acabado de pintura sobre empastado.
- ✓ **Bodega:** paredes empastadas y pintadas, piso revestido de cerámica.
- ✓ **Baño:** con piso y paredes sin revestidas de cerámica, cuenta con sus piezas sanitarias completas.
- ✓ **Cerrajería:** puerta externa metálica, puertas interiores de madera, sus ventanas poseen cubre ventanas metálico y vidrio.

Edad de construcción aproximada 12 años, estado de conservación bueno.
Instalaciones eléctricas y sanitarias óptimas para su uso.

Distribución de la vivienda 2 (Bloque trabado y techo liviano)

- ✓ **Cuartos:** utilizados como cocina y dormitorios, pisos en hormigón simple, paredes empastadas y pintadas, techo de estructura metálica y techo metálico tipo teja.
- ✓ **Baño externo:** con piso y paredes revestidas de cerámica, piezas sanitarias incompletas.
- ✓ **Cerrajería:** puertas externas de macdera, sus ventanas poseen cubre ventanas metálico y vidrio.

Edad de construcción aproximada 15 años, estado de conservación regular.
Instalaciones eléctricas realizadas empíricamente, instalaciones sanitarias necesitan mantenimiento.

Durante la inspección se identificaron patologías constructivas de carácter menor, tales como: presencia de humedad en ciertas zonas del techo, presencia de eflorescencias en las fachadas.

La plusvalía para esta zona es media con tendencia a mantenerse y su uso de suelo residencial.

e. Características espaciales, constructivas y materiales utilizados en las edificaciones.

En cuanto a las características espaciales, constructivas y materiales correspondientes al sistema constructivo, se pudo evidenciar las siguientes:

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

CARACTERÍSTICAS ESPACIALES, CONSTRUCTIVAS Y MATERIALES						
VIVIENDA SR. BORJA BORJA EDWIN JAVIER						
CONSTRUCCIÓN	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA m2**	**EDAD años**	**ESTADO**	**MATERIALES**	
VIVIENDA 1 DE HORMIGÓN ARMADO 1 PLANTA	COCINA-COMEDOR	75.31	12	Bueno	Piso:	Cerámica
					Paredes:	Empastado + pintura
					Estructura :	Hormigón armado
					Mesón	Cerámica
					Cubierta	Losa alivianada+ empastado+pintura
	DORMITORIO 1			Bueno	Piso:	Piso flotante
					Paredes:	Empastado + pintura
					Estructura :	Hormigón armado
					Cubierta	Losa alivianada+ empastado+pintura
	DORMITORIO 2			Bueno	Piso:	Piso flotante
					Paredes:	Empastado + pintura
					Estructura :	Hormigón armado
					Cubierta	Losa alivianada+ empastado+pintura
	BAÑO INTERNO			Bueno	Piso:	Cerámica
					Paredes:	Cerámica
					Estructura :	Hormigón armado
					Cubierta	Losa alivianada+ empastado+pintura
	BODEGA			Bueno	Piso:	Piso flotante
					Paredes:	Empastado + pintura
					Estructura :	Hormigón armado
					Cubierta:	Losa alivianada+ empastado+pintura
VIVIENDA 2 ESTRUCTURA LIVIANA I PLANTA	CUARTO 1	61.27	15	Regular	Piso:	Hormigón simple
					Paredes:	Empastado+pintura
					Estructura :	Trabada
					Cubierta:	Estructura metálica+cubierta metálica tipo teja
	CUARTO 2			Regular	Piso:	Hormigón simple
					Paredes:	Empastado+pintura
					Estructura :	Trabada
					Cubierta	Estructura metálica+cubierta metálica tipo teja
	BAÑO			Regular	Piso:	Cerámica
					Paredes:	Cerámica
					Estructura :	Trabada
					Cubierta	Loseta
Total metros cuadrados de construcción		**136.58**				
CERRAMIENTO	TODO EL PERÍMETRO	115.32 ML	15	Regular	MAMPOSTERÍA DE BLOQUE + ENLUCIDO	

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

f. Avalúo del Inmueble

En virtud del análisis e investigación de venta de terrenos en condiciones similares u homogéneas, a las cuales se les ha aplicado FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO para predios urbanos, cuantificaciones que se detallan en el punto 5 del presente documento en donde se explica minuciosamente la obtención de estos valores; con el **método comparativo de mercado**, los lotes analizados "mayormente aproximados" influyeron directamente para la **obtención del valor comercial ajustado del predio** a la fecha del presente instrumento. De la misma manera, para la valoración de la construcción, se tomaron en cuenta factores correctivos constructivos como la depreciación, estado de conservación de materiales y patologías en la edificación (también detallados en el punto 5 del presente documento) para la obtención de un **avalúo constructivo ajustado al estado actual de la vivienda.**

En detalle, estos valores se resumen de la siguiente manera:

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE						
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (m²)**	**METRO (ML)**	**VALOR CONSTR. USADA($)**	**FACTOR COMERCIALIZACIÓN**	**P.UNITARIO ($ c/m²)**	**PRECIO TOTAL ($)**
TERRENO	753.67				$ 169.96	$ 128,093.05
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA 1	136.58		31315.03	0.66	$ 150.85	$ 20,602.86
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA 2	61.27		6274.21	0.59	$ 60.42	$ 3,701.79
CERRAMIENTO		115.32	9765.08	0.59	$ 49.96	$ 5,761.40
AVALÚO TOTAL (100% DEL BIEN INMUEBLE)						**$ 158,159.09**
AVALÚO (EMBARGO DEL 100% DE LA PROPIEDAD DE BORJA BORJA EDWIN JAVIER						**$ 158,159.09**

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

4. CONCLUSIONES

Consecuentemente y en estricta obediencia a los aspectos físicos y técnicos indicados y al análisis de todas las variables influyentes en este proceso de pericia, me permito emitir el avalúo correspondiente al **100%** DEL BIEN INMUEBLE DE LA PROPIEDAD DE LOS SRES. BORJA BORJA EDWIN JAVIER en:

CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
CON NUEVE CENTAVOS.

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

5.1 Explicación de criterio técnico

Considerando que el presente proceso de pericia corresponde a un avalúo de bien inmueble, lo cual permite y autoriza un análisis de valores de los elementos que integran la totalidad del bien inmueble; en este contexto, me he permitido utilizar el análisis comparativo de mercado y la aplicación de factores correctivos que inciden en la valoración de la tierra urbana y, del mismo modo, se ha tomado en cuenta y puesto en valor las características técnicas constructivas propias de la vivienda con sus respectivos factores de corrección (depreciación).

- CON RESPECTO DEL VALOR DEL SUELO (Urbano) Y LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS:

Al momento de realizar la investigación e inspección del sector en donde se encuentra emplazada la propiedad a ser valorada, se pudo encontrar tres terrenos referenciales con características aproximadas al predio de estudio, detalladas en la siguiente tabla.

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

SECTOR	TERRENO	FOTO	Mª TERRENO	V UNITARIO TERRENO	V TOTAL	OBSERVACIONES	FUENTE	FRENTE	FONDO	LOTE
AVENIDA REAL AUDIENCIA DE QUITO Y PASAJE SN	LOTE A AVALUAR TERRENO+CONSTRUCCIONES		753.67	0.00	0.00	UBICADO PARROQUIA PISHILATA (SECTOR DE LA CARCEL)	GADM DE AMBATO	14.87	46.15	AVALUO
AVENIDA REAL AUDIENCIA DE QUITO (FUENTE DEL PASO LATERAL)	REFERENCIA 1 TERRENO+CASA		217.28	181.66	39470.41	UBICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO AVENIDA REAL AUDIENCIA DE QUITO (FUENTE DEL PASO LATERAL)	PERITAJE REALIZADO EN EL SECTOR POR CRISTINA SAILEMA - 0992978273	9.85	22.1	LOTE Nº 1
AVENIDA REAL AUDIENCIA Y DEMOSTENES	REFERENCIA 2 TERRENO		250.00	280.00	70000.00	UBICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO (AVENIDA EL CONDOR Y REAL AUDIENCIA)	SANTIAGO LOPEZ- PROPIETARIO 0999905206	14	17.75	LOTE Nº 2
CALLE TARQUI Y AYACUCHO	REFERENCIA 3 TERRENO		315.91	174.07	54990.00	UBICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO (AV. REAL AUDIENCIA Y PASAJE GIRON)	CIMENTA INMOBILIARIA - 0989603949	14.25	17	LOTE Nº 3

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

Posterior a la obtención de datos se aplica la tabla de HOMOLOGACIÓN, que es una tabla de cálculo con una escala de valores que se establece para evaluar los méritos de los terrenos, considerando conceptos como: entorno urbanístico, características del lote, distancias y comunicaciones, y licencia urbana.

Se realiza una inspección en el sector, obteniendo la toma de muestra de 10 lotes similares, incluido el lote en estudio, con el fin de encontrar el lote tipo de la zona en estudio para poder realizar el cálculo de los 7 factores de corrección del valor del suelo urbano, y así obtener el valor del metro cuadrado del lote en estudio.

DESCRIPCIÓN	V. UNITARIO TERRENO	
	REFERENCIAS	TABLA DE BAREMO
LOTE EN ESTUDIO	0.00	0.00
REFERENCIA 1	181.66	187.81
REFERENCIA 2	280.00	271.90
REFERENCIA 3	174.07	169.77
PRECIO DEL SECTOR EN ESTUDIO		**$ 209.83**

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

1º FACTOR FRENTE	1.00
2º FACTOR FONDO	1.00
3º FACTOR FORMA (fe)	1.00
4º FACTOR PROPORCIÓN (P) pag 79	0.90
5º FACTOR TAMAÑO (T)	0.90
6º FACTOR VARIOS FRENTES Y/O ESQUINA (E)	1.00
7º FACTOR TOPOGRAFIA (T)	1.00
FACTOR TOTAL (multplicación de los factores)	**0.81**

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

AREA DEL TERRENO A AVALUAR	753.67
COSTO X/M2 DEL SECTOR EN ESTUDIO / TABLA DE BARREMO	$209.83
COSTO X/M2 DEL LOTE VALORADO YA MULTIPLICADO POR EL FACTOR TOTAL	$169.96
COSTO TOTAL DEL TERRENO AVALUADO	**$128,093.05**

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

- CON RESPECTO A LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para calcular el valor de la construcción se han realizado los cálculos que se detallan a continuación:

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

NIVEL	ÁREAS CONSTRUIDAS		UNIDAD	ANTIGUEDAD (AÑOS) DATO	ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)	COSTO DE CONSTRUCCIÓN COSTO DIRECTO
VIVIENDA 1	COMEDOR, COCINA, BAÑO, DORMITORIOS, BODEGA	75.31	m2	12	2.5	$ 390.00
VIVIENDA 2 ESTR. LIVIANA	CUARTOS, BAÑO	61.27	m2	15	3.5	$ 171.00
AREA TOTAL CONSTRUIDA		**136.58**	**m2**			

COSTO DE CONSTRUCCIÓN AHORA	$ 390.00

VIVIENDA: PLANTA BAJA

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN NUEVA			VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN USADA		
VIVIENDA 1	**75.31**	m2	Vida util	55	años
Costo directo	390.00	US$	Edad construida	12	años
F. Multiplicador	1.20	Vivienda media	Estado Conservación	2.5	REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA
Costo Constuc.	468.00	US$	V. Residual	8	%
Area útil	**75.31**	m2	E%	22	%
Factor "K"	0.91	ESTRATO MEDIO	Valor "D"	20.42	%
Area construida	82.76	m2	Depreciación	19.15	%
Valor de nuevo	**$38,730.86**	**US$**	**Valor Actual**	**$ 31,315.03**	**US$**

COSTO DE CONSTRUCCIÓN AHORA	$ 171.00

VIVIENDA: PLANTA ALTA

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN NUEVA			VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN USADA		
VIVIENDA 2 ESTR. LIVIANA	**61.27**	m2	Vida util	35	años
Costo directo	171.00	US$	Edad construida	15	años
F. Multiplicador	1.15	Vivienda media	Estado Conservación	3.5	REPARACIONES MEDIANAS
Costo Consrtucción.	196.65	US$	V. Residual	3	%
Area útil	**61.27**	m2	E%	43	%
Factor "K"	0.91	ESTRATO MEDIO	Valor "D"	53.74	%
Area construida	67.33	m2	Depreciación	52.61	%
Valor de nuevo	**$13,240.38**	**US$**	**Valor Actual**	**$ 6,274.21**	**US$**

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN USADA-VIVIENDA						
NIVEL	**ÁREAS CONSTRUIDAS**		**UNIDAD**	**ANTIGUEDAD (AÑOS) DATO**	**ESTADO DE CONSERVACIÓN (HEIDECKE)**	**COSTO DE CONSTRUCCIÓN COSTO DIRECTO**
CERRAMIENTO	AL FRENTE Y PARTE DE LOS LATERALES DE LA PROPIEDAD	115.32	ML	15	2.5	$ 89.00
AREA TOTAL CONSTRUIDA		**115.32**	**ML**			

COSTO DE CONSTRUCCIÓN AHORA	$ 89.00

CERRAMIENTO MAS CERCO ELÉCTRICO

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN NUEVA			**VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN USADA**		
CERRAMIENTO	**115.32**	m2	Vida util	50	años
Costo directo	89.00	US$	Edad construida	15	años
F. Multiplicador	1.15	Vivienda media baja.	Estado Conservación	2.5	REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA
Costo Constuc.	102.35	US$	V. Residual	8	%
Area útil	**115.32**	m2	E%	30	%
Factor "K"	0.91	ESTRATO MEDIO BAJO	Valor "D"	26.01	%
Area construida	126.73	m2	Depreciación	24.71	%
Valor de nuevo	**$12,970.33**	**US$**	**Valor Actual**	**$ 9,765.08**	**US$**

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN			
ENTORNO MACRO		**ENTORNO MACRO - ARQUITECTÓNICO**	
Situación económica del pais	1	Oferta - demanda del inmueble	0.9
Situación económica del sector	0.9	Adecuación del inmueble al entorno	1
		Localización especifica en el barrio	1
SITUACIÓN DEL ENTORNO		Ubicación en altura	1
Calidad del suelo	1	Diseño arquitectónico	0.95
Clima	1	Aprovechamiento de los espacios	1
Obsolescencia física	1	Acabados	0.95
Demanda por la zona	0.9	Calidad de los materiales	1
Calidad de servicios públicos	1	Bueno - mal gusto (armonia entres materiales)	1
Estrato social	1	Servicios complementarios	1
Vias de acceso	1	**TOTAL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN**	**0.66**

Fuente: Base de datos y cuadros elaborados por Ing. Cristina Sailema M.

5.2 Anexos fotográficos

Se añade un grupo de fotografías de las que se pueden evidenciar las verdaderas condiciones topográficas y físicas del terreno y vivienda que se valora.



Vista frontal de la propiedad

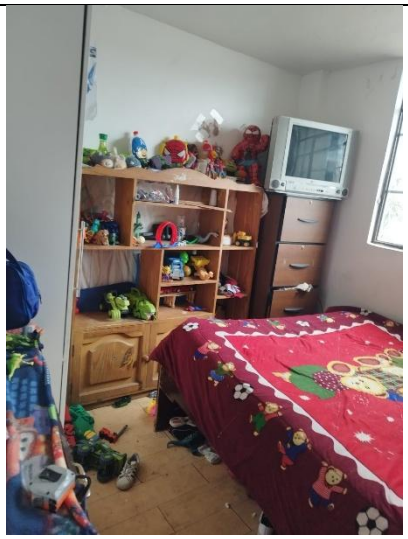


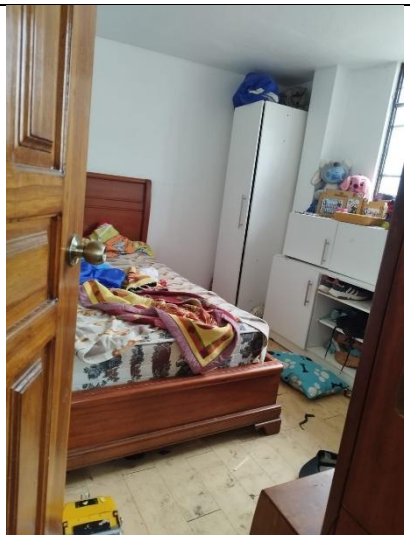
Vista lateral de la propiedad

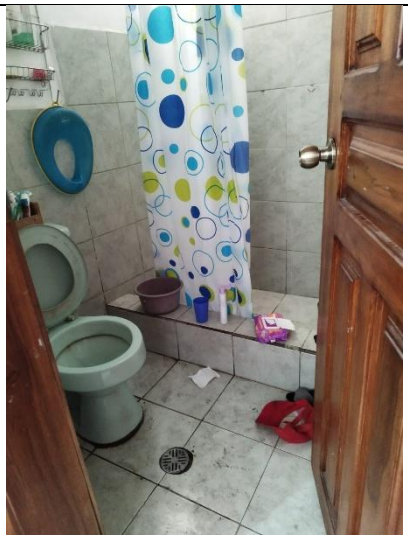
Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR


Vivienda 1 – Vivienda 2 al fondo


Cocina - comedor


Dormitorio 1


Dormitorio 2


Baño


Cocina

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR

	
Dormitorio	Baño externo

5.3 Anexos documentos

No se estrega la escritura.

6. INFORMACIÓN ADICIONAL

Los linderos del bien inmueble fueron señalados por el Dr. Carlos Amancha representante de la parte actora.

Se recalca que de acuerdo con la documentación legal y registral revisada el titular del bien inmueble objeto del avalúo ostenta la calidad de **NUDO PROPIETARIO**, manteniendo la propiedad jurídica del bien, mientras que el derecho de uso y goce corresponde al usufructuario.

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que el informe emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde a mi real convicción profesional, así como toda la información plasmada en el mismo es real y fehaciente.

Ing. Cristina Alexandra Sailema Melgar
C.I. No 1804413787
No de calificación: 19314981
PERITO

Abg. Haider Pico Acosta
C.I. No 1804265195
Cel: 0998154544
Correo: shirleypico2121@gmail.com
Depositario Judicial

Ing. Civil Cristina Sailema M.
Teléfono: 032758214 – 0992978273
Email: sailemacristina@yahoo.com
Dirección: Av. Galo Vela y Gaus
AMBATO - ECUADOR