

INFORME PERICIAL

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

TRIBUNAL/JUZGADO/FISCALÍA	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE DEL CANTON YANTZAZA
No. de Proceso/No. de Indagación Previa o Instrucción Fiscal	19331201500405
Nombre y Apellido del Perito/a	ROMULO LEONARDO ALBITO PLACENCIA
Profesión, Oficio, Arte, o Actividad calificada	INGENIERIA CIVIL
No. de Calificación y Acreditación	1233056
Fecha de terminación de la calificación y acreditación	17 JULIO DEL 2017
Dirección de contacto	BARRIO NORTE FRENTE FULL SOCCER
Teléfono fijo de contacto	2571440
Teléfono celular de contacto	0988015990
Correo electrónico de contacto	leonardoplacencia@yahoo.es
Actores/Ofendidos	COOPERATIVA DE AHOORO Y CREDITO CACPE YANTZAZA
Demandado/Procesado	ARIAS MALDONADO ELIGIO DE JESÚS

2. PARTE DE ANTECEDENTES,

Conforme constan los documentos del proceso N. 19331201500405 el Juez de la UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA MULTICOMPETENTE DEL CANTON YANTZAZA, designa como perito al Ing. Rómulo Leonardo Albitto Placencia para que realice la diligencia dentro del proceso antes mencionado.

El perito una vez posesionado se procede conjuntamente con la parte interesada a trasladarse al lugar para dar inicio a la inspección técnica para obtener datos técnicos y poder realizar el presente informe.

3. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

METODOLOGIA A SER APLICADA:

Metodología Utilizada:

- a. Localización del terreno

- b. Inspeccionar los linderos
- c. Realizar toma fotográfica para incluir en el informe pericial.
- d. Iniciar las mediciones, considerando todas las irregularidades del terreno.
- e. Establecer las cualidades y características propias del bien a avaluar que influyen en su valor.
- f. Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas.
- g. Verificar la habitabilidad de construcciones existentes
- h. Verificar mejoras en la propiedad
- i. Recorrer y considerar el tipo de sembríos encontrados.
- j. Verificar las condiciones de la propiedad:
- k. Adicional a estas verificaciones se realiza:
 - o Revisión documental
 - o Trabajo de campo verificación
 - o Realizar trabajo de campo para determinar el precio comercial de los predios en el sector.
- l. Dibujar y calcular los datos obtenidos en el campo.
- m. Realizar el informe con resultados obtenidos

Método utilizado para su valoración: método comparativo o de mercado. Y en consideración al reglamento de peritos art. 21

RESULTADOS INSPECCION TECNICA:

PROPIEDAD 1

LOTE 3

CLAVE CATASTRAL: 190750010458003000

UBICACIÓN - LINDEROS:

Lote urbano signado con el nro. 03, de la manzana 58, ubicado en la urbanización Altomiro Jiménez, perteneciente a la Parroquia Zumbi, del cantón Centinela del Cóndor, Provincia de Zamora Chinchipe.

Sus linderos son:

Norte: Con la calle Leopoldo Arce, en la extensión de 10.00 m.

SUR: Con el lote nro. 16, en la extensión de 10.00 m.

ESTE: Con el lote nro. 04, en la extensión de 21.00 m y

OESTE: Con el lote nro. 02, en la extensión de 21.00 m

Con una cabida total de 210.00 m²

Según documentos de registro de la propiedad del Centinela del Cóndor. Que se encuentran en los documentos de la demanda.

Emplazamiento de la Propiedad:

Vía de acceso: de regulares condiciones, vía lastrada.

Transporte público a 250 m. aproximadamente.

Forma del terreno: regular

Topografía del terreno: Plano

Sobre pantano, el terreno se encuentra para poder construir, sembrar se tiene que realizar un relleno previo, en la actualidad se lo encuentra sumido en agua, no se puede tener acceso a él internamente libre sin botas.

Servicios de Infraestructura:

Agua potable: no

Alcantarillado: si

Energía eléctrica: no

Acceso Telefonía: si

VESTIGIOS DE INTERVENCIÓN A LA PROPIEDAD.

- Entre los últimos meses no existe una intervención.

CARACTERISTICAS SIGNIFICATIVAS EN LA PROPIEDAD PARA EVALUAR:

- Se ve que el terreno se encuentra con vegetación alta demostrando que no existe presencia de trabajos de cuidados en el lote.
- En el terreno para poder construir, sembrar se tiene que realizar un relleno previo, en la actualidad se lo encuentra sumido en agua, no se puede tener acceso a él internamente libre sin botas.

AVALUO DE LA PROPIEDAD::

Por Construcciones:	\$ 0.0
Por terreno:	\$ 8,500.00
Precio total del predio:	\$ 8,500.00

El valor de la propiedad es de: \$ 8,500.00 (Ocho mil quinientos dólares americanos).

AVALUO MUNICIPAL:

Valor de la propiedad: \$ 2,068.50 (dos mil sesenta y ocho dólares con cincuenta centavos de dólares americanos)

PROPIEDAD 2

LOTE 4

CLAVE CATASTRAL: 190750010458004000

UBICACIÓN - LINDEROS:

Lote urbano signado con el nro. 04, de la manzana 58, ubicado en la urbanización Altomiro Jiménez, perteneciente a la Parroquia Zumbi, del cantón Centinela del Cóndor, Provincia de Zamora Chinchipe.

Sus linderos son:

Norte: Con la calle Leopoldo Arce, en la extensión de 10.00 m.

SUR: Con el lote nro. 07, en la extensión de 10.00 m.

ESTE: Con el lote nro. 05, en la extensión de 21.00 m y

OESTE: Con el lote nro. 03, en la extensión de 21.00 m

Con una cabida total de 210.00 m²

Según documentos de registro de la propiedad del Centinela del Cóndor. Que se encuentran en los documentos de la demanda.

Emplazamiento de la Propiedad:

Vía de acceso: de regulares condiciones, vía lastrada.

Transporte público a 250 m. aproximadamente.

Forma del terreno: regular

Topografía del terreno: Plano

Servicios de Infraestructura:

Agua potable: si

Alcantarillado: si

Energía eléctrica: si

Acceso Telefonía: si

VESTIGIOS DE INTERVENCIÓN A LA PROPIEDAD.

- Entre los últimos meses no existe una intervención significativa.

AVALUO DE LA PROPIEDAD:

Por Construcciones:	\$ 0.0
Por terreno:	\$ 8,500.00
Precio total del predio:	\$ 8,500.00

El valor de la propiedad es de: \$ 8,500.00 (ocho mil quinientos dólares con cero centavos de dólares americanos).

AVALUO MUNICIPAL:

Valor de la propiedad: \$ 2,068.50 (dos mil sesenta y ocho dólares con cincuenta centavos de dólares americanos)

4. PARTE DE CONCLUSIONES,

AVALUO COMERCIAL LOTE N. 3

EL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL LOTE SIGNADO COMO NRO. 3 ES DE: \$ 8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES AMERICANOS). UBICADO LA URBANIZACIÓN ALTOMIRO JIMENEZ, DEL CANTON CENTINELA DEL CONDOR

AVALUO MUNICIPAL LOTE N. 3:

Valor de la propiedad: \$ 2,068.50 (dos mil sesenta y ocho dólares con cincuenta centavos de dólares americanos)

AVALUO COMERCIAL LOTE NR. 4

EL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL LOTE SIGNADO COMO NRO. 4 ES DE: \$ 8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES AMERICANOS). UBICADO LA URBANIZACIÓN ALTOMIRO JIMENEZ, DEL CANTON CENTINELA DEL CONDOR.

AVALUO MUNICIPAL LOTE NRO. 4:

Valor de la propiedad: \$ 2,068.50 (dos mil sesenta y ocho dólares con cincuenta centavos de dólares americanos)

Las consideraciones importantes por lo que los terrenos tienen un bajo valor por terreno: tipo de suelo sobre pantano, sin infraestructura básica, solo alcantarillado sanitario.

Los datos para la realización del presente informe han sido tomados de documentos que constan en el proceso Judicial que son: Certificado del Registro de la Propiedad, certificado de Avalúos y catastros.

Para el presente avalúo se considera los datos dados por el municipio Centinela del Cóndor, departamento de Avalúos y Catastros. Documento determinado como actualizado el pago del último impuesto predial, adjuntando los mismos.

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

Adjunto al presente informe son las fotografías del sector en estudio donde se da explicaciones de las condiciones de la propiedad.

6. **OTROS REQUISITOS.** no se adjunta ningún otro documento

7. **INFORMACIÓN ADICIONAL.** el perito en su criterio cree que no es conveniente informar algo adicional.

8. **DECLARACIÓN JURAMENTADA.** el perito Ing. Rómulo Leonardo Albitto Placencia, declara bajo juramento que el presente informe es independiente y corresponde a su real convicción profesional, así como también, que toda la información que ha proporcionado es verdadera. Para constancia y responsabilidad del presente informe, firma el perito.

Yantzaza, 16 de Noviembre del 2017



Ing. Rómulo Leonardo Albitto Placencia
INGENIERO CIVIL PERITO
C.I. 1103236004
Código de calificación: 1233056



DEPOSITARIO
Dr. Reinaldo Paz