INFORME PERICIAL

El presente informe pericial se ha elaborado en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo VI del Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial, aprobado mediante Resolución No. 216-2024 del Pleno del Consejo de la Judicatura. Este documento responde al formato referencial publicado por el Consejo de la Judicatura, el cual establece los requisitos mínimos que deben observarse para la presentación de los informes periciales.

INFORME PERICIAL DE: **AVALÚO**

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

Nombre Judicatura o Fiscalía:	Unidad Judicial Multicompetente con sede en el Cantón Pedro Moncayo, Provincia de Pichincha.
Juez a cargo del proceso:	Dr. Manuel Agustín Chamba Chamba
No. de Proceso:	17316-2024-00673
Asunto:	Ejecución de acta de mediación
Actor(es) / Ofendidos(s):	Cumbal Molina Wilma Edith
Demandados(s) / Procesado(s):	Vallejos Posso Rosa Elizabeth

2. DATOS DEL PERITO

Nombre y Apellido de la o el Perito:	Joselyn Mariela Yépez Pesántez
Profesión y Especialidad acreditada:	Ingeniería / Avalúos de bienes inmuebles
No. de Calificación:	11286531
Fecha de caducidad de la acreditación:	10 de octubre de 2026
Dirección de Contacto:	Cantón Otavalo, parroquia San Juan de Ilumán, sector Churupamba, calle A y calle sin nombre, a 1km de la vía a Cotacachi-Otavalo.
Teléfono fijo de contacto:	----
Teléfono celular de contacto:	0996131747
Correo electrónico de contacto.	marie1994-jyp@hotmail.es
Fecha de inspección pericial:	lunes, 14 de julio de 2025

3. ANTECEDENTES

Con base en el escrito ingresado por la ventanilla virtual, de fecha 28 de mayo del 2025, presentado por la actora. Atento a lo manifestado en el escrito que se provee, de conformidad a lo previsto en el Art. 405 del Código Orgánico General de Procesos, a petición de la parte actora se dispone el avalúo del bien inmueble embargado, por lo tanto, previo sorteo en el sistema SATJE se nombra en calidad de perito avaluadora a la Ing. YÉPEZ PESANTEZ JOSELYN MARIELA, con cédula No. 1004709133, (correo electrónico: marie1994-jyp@hotmail.es, ID: 103979 teléfono: 996941300 / 0996131747), a fin de que realice el avalúo del bien inmueble embargado.
Se hace saber a la perito designado que no requiere posesión, conforme lo establecido conforme lo establecido en el Art. 34 de la Resolución 216-2024 emitida por el Pleno del Consejo de la Judicatura y presentará el informe dentro del término de 15 días a partir de la notificación de esta providencia.
En cuanto al término para presentar el informe, se contará desde que la Policía Nacional preste el auxilio para el cumplimiento.
En virtud de que no se ha efectuado el peritaje, se le concede a la Ing. JOSELYN MARIELA YEPEZ PESANTEZ, el término de 15 días más contados desde esta notificación, a fin de que presente su informe.- Lo que comunico para los fines legales consiguientes.

3.1 OBJETIVO GENERAL DE LA PERICIA

1. Realizar el avalúo del bien inmueble embargado, el cual, se trata de un lote de terreno, ubicado en el cantón Pedro Moncayo, parroquia La Esperanza, Barrio Chimbacalle, en la calle Simón Bolívar y calle El Estadio.

4.CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

4.1 METODOLOGIA (ACTIVIDADES INICIALES)

1) Fase de oficina previa a la inspección:

1.1 Revisión del expediente judicial correspondiente, con el fin de clasificar y analizar la información legal del bien inmueble. Esta revisión incluye la verificación de datos como la titularidad, ubicación exacta, área, dimensiones y linderos, descritos en los documentos legales, para su posterior contraste con la información obtenida en campo.

2) Fase de campo (inspección física):

2.1 Inspección física del inmueble, que comprende la toma de medidas in situ para estimar el área del terreno, construcciones y obras complementarias. Asimismo, se evalúa la distribución de ambientes, el nivel de acabados, el estado de conservación y las características constructivas de la edificación, además de la toma de registro fotográfico del bien.

2.2 Estudio de mercado y análisis del sector donde se encuentra el inmueble, el cual consiste en identificar las características predominantes del sector donde se encuentra ubicado el inmueble, considerando aspectos como la tipología de edificaciones, usos de suelo, nivel de consolidación urbana, infraestructura de servicios y equipamientos existentes, entre otros elementos relevantes del entorno. Adicionalmente, se realiza la toma de fotografías de bienes inmuebles comparables dentro del mismo sector, con el fin de sustentar el análisis de mercado y establecer parámetros referenciales de valor.

3) Fase de oficina posterior a la inspección:

3.1 Elaboración de esquemas de implantación del terreno y la edificación mediante software AutoCAD.

3.2 Organización y edición del anexo fotográfico del inmueble inspeccionado.

3.3 Investigación del mercado inmobiliario y análisis de la información recolectada, incluyendo el desarrollo de memorias de cálculo.

3.4 Redacción final del informe pericial de avalúo y su correspondiente registro en el sistema informático de la Función Judicial.

4.2 MÉTODOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Método comparativo: el cual parte de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio; en donde aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación, potencialidad, y un factor de negociación en función de las condiciones del mercado, se busca establecer el valor comercial del terreno.

Cabe destacar que, para la aplicación de este método, se utilizaron las metodologías de homogenización de referentes propuestas por Dante Guerrero, mediante el uso de factores de corrección o comparación. Asimismo, se aplicaron factores comparativos adicionales definidos en función del análisis particular del presente estudio.

Bibliografía: Información tomada del libro de Normas Internacionales de Valuación 2020 y libros de Avalúos de Inmuebles y Garantías.

CONSTRUCCIONES:

Método del costo, de reposición o valor físico:

El cual consiste en determinar el valor comercial de las edificaciones a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Es decir, determinar al valor que nos costaría construir de nuevo el inmueble a la actualidad, teniendo en cuenta precios actuales tanto de la mano de obra y materiales, así como los costos indirectos, que se incurren durante la construcción.

Para obtener este valor se analiza las características constructivas de la edificación, para posterior establecer los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma.

El valor asignados a la construcción, son valores referenciales, tomadas de revistas especializadas como la cámara de la construcción, además de datos de distribuidores y del mercado de la construcción en general. Una vez determinado el valor de reposición, se calcula el valor comercial actual, en donde aplicando conceptos de: edad, estado de conservación, características arquitectónicas, funcionalidad, etc., se determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

Bibliografía: Información tomada del libro de Normas Internacionales de Valuación 2020 y libros de Avalúos de Inmuebles y Garantías.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD Y AVALÚO.

5.1 DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN:	Sector rural, Barrio Chimbacalle, en la calle Simón Bolívar y calle El Estadio.				Barrio:	Chimbacalle	
					Manzana:	S/D	
CLAVE CATASTRAL:	1704510101220190000				Lote:	S/D	
PARROQUIA:	La Esperanza	**CIUDAD:**	Tabacundo	**CANTÓN:**	Pedro Moncayo	**PROVINCIA:**	Pichincha
DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:	Coordenadas geográficas:			**Latitud:**	0.035667º	**Longitud:**	-78.257167º

5.2 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA

Tipo de vias	☑	Adoquinadas y de tierra
Transporte Público	☑	A 390,00 m, panamericana
Alumbrado	☑	Red pública aérea
Alcantarillado	☑	Red pública
Agua Potable	☑	Red pública
Redes Telefónicas	☑	Red pública
Aceras	☑	Hormigón
Bordillos	☑	Hormigón

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

Comercial ☐ Agrícola ☐
Residencial ☑ Industrial ☐

NIVEL DE CONSOLIDACION URBANA

Alta ☐ Media ☐ Baja ☑

ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

Alto ☐ Medio Alto ☐
Medio ☐ Medio Bajo ☑
Popular ☐

FOTOGRAFÍA DEL BIEN INMUEBLE



Como equipamiento y puntos de referencia del sector inmediato se observó:
Estadio de Chimbacalle La esperanza (100m); Parque central de La Esperanza (900m); Unidad Educativa "Leopoldo N. Chávez"; GAD Parroquial La Esperanza; UPC La Esperanza: Centro y Centro de Salud "La Esperanza" (950m).

5.3 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO				UBICACIÓN		FORMA	TOPOGRAFIA	
Vacío	☐	En construcción		Medianero ☑	En pasaje ☐	Regular ☑	Plana	☑
Construido	☑			Esquinero ☐	En cabecera ☐	Irregular ☐	Pendiente	☐

LINDEROS Y DIMENSIONES

Lote de terreno		**Certificado (m)**	**Sitio (m)**
NORTE	**En certificado y sitio:** Con propiedad del señor Miguel Toapanta, en la longitud de diez metros.	10,00 m	10,00 m
SUR	**En certificado y sitio:** Calle pública denominada Simón Bolívar, en la longitud de diez metros.	10,00 m	10,00 m
ESTE	**En certificado y sitio**: Con propiedad del señor Hugo Subia hoy adquirida por la compradora, en la longitud de treinta metros.	30,00 m	30,00 m
OESTE	**En certificado y sitio:** Con propiedad que se reserva la anterior vendedora señora María Florinda Rodríguez Vinueza, en la longitud de treinta metros cincuenta centímetros.	30,50 m	30,50 m

ÁREA TOTAL EN SITIO:	302,50 m²
ÁREA ÚTIL SEGÚN ESCRITURA :	302,50 m²
PORCENTAJE DE DIFERENCIA ESCRITURA VERSUS SITIO:	0,00%

COMENTARIO:

Sobre la propiedad se realizó un levantamiento orientativo con cinta métrica y medidor láser, mediante el cual se constató que los linderos y el área del terreno son iguales a lo señalado en la documentación legal (certificado de gravamen adjunto en el expediente). Para efectos del presente informe de avalúo, se consideró el área establecida en los documentos legales.

5.4 DOCUMENTOS

PROPIETARIOS	Vallejos Posso Rosa Elizabeth

De acuerdo al certificado de gravamen, la propiedad cuanta con los siguientes movimientos registrales:
Compraventa: Acto celebrado el 19 de febrero de 2013, en la notaría del cantón Pedro Moncayo, he inscrita el 21 de febrero de 2013.
Embargos: Con fecha 07 de mayo de 2025, quedó inscrito el acto de Embargo.

5.5 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Se trata de un lote de terreno medianero, de forma regular y topografía plana, sobre el cual se ha construido un galpón de una planta con una antigüedad de un año, destinado a actividades de poscosecha. En su interior se han habilitado los siguientes espacios: un baño y un cuarto frío.

Cabe señalar que, para efectos de esta valoración, no se consideró el valor del cuarto frío por tratarse de una estructura desmontable. No obstante, se menciona que dicha instalación ocupa una superficie de 50,38 m² dentro del galpón.

Nota: La antigüedad de las construcciones fue determinada con base en su tipología constructiva y en la información proporcionada por la Asociación de producción florícola jardines de la Esperanza Asojardes, la cual participó en la edificación del galpón.

EDIFICACIÓN: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MATERIALES Y ACABADOS / ESTADO DE CONSERVACIÓN

RUBRO	GALPÓN
ESTRUCTURA	Hormigón armado
ESTRUCTURA CUBIERTA	Metálica
CUBIERTA	Teja española
PISOS	Cementados y de tierra.
MAMPOSTERÍA	Bloque pintado.
ESCALERAS	No aplica.
TUMBADOS	Visto.
SOBREPISOS	Cementados parcialmente.
PAREDES EXT.	Bloque pintado.
PAREDES INT.	Bloque pintado.
PUERTAS EXT.	Metálica-galvalúmen.
PUERTAS INT.	Madera simple.
CLOSETS EMPOTRADOS	No aplica.
MUEBLES DE BAÑOS	No aplica.
MUEBLES DE COCINA	No aplica.
MESONES	No aplica.
INST. ELECTRICAS	Empotradas y vistas.
INST. SANITARIAS	Empotradas
INST. TEL./CABLE	No aplica.
INST. DE GAS	No aplica.
INSTA. DE COMUNICACIONES	No aplica.
CERRADURAS	Picaportes y candado.
PIEZAS ELÉCTRICAS	Tipo Veto, nacionales.
PIEZAS SANITARIAS	Tipo Edesa, nacionales.
GRIFERÍA	Tipo Edesa, nacionales.
VENTANERÍA	Tela de malla.
VIDRIO	No tiene.
REJAS	No tiene.
CERRAMIENTO	Bloque pintado.
ESPECIALES	Cámaras de seguridad.
% DE AVANCE DE OBRA	100%
NIVEL DE ACABADOS	Económicos
MANTENIMIENTO	Muy bueno

5.6 PROCESO DE VALORACION /APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL Y DESCRIPCIÓN DE CADA REFERENCIA

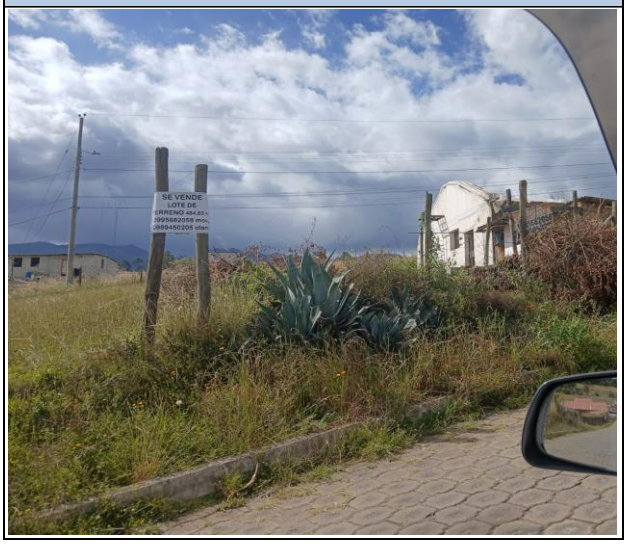
REFERENCIA 1

Sector similar, Barrio Chimbacalle, calle sin nombre y calle Padre Bruning.
Ubicación: https://maps.app.goo.gl/ig4eXwtCWv9aDgQA7
Contacto: 0995682058-0989450205

Precio: $30.000,00
Área: 484,63 m²
Precio unitario: $61,90



FOTOGRAFÍA REFERENCIA 1



REFERENCIA 2

Sector similar, Barrio Chimbacalle, calle sin nombre y calle Bolívar.
Ubicación: https://maps.app.goo.gl/o2bWXYVbEkqsH9H27
Contacto: 0958940574-0989426432

Precio: $20.000,00
Área: 200 m²
Precio unitario: $100,00



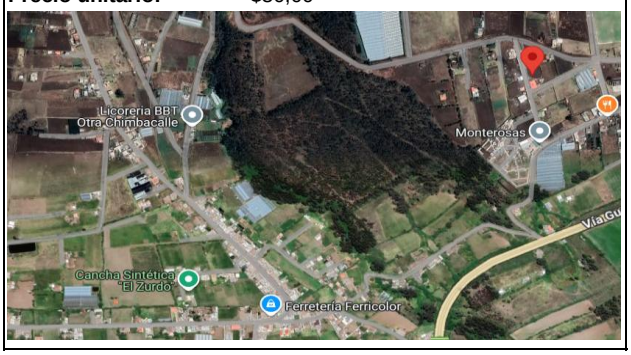
FOTOGRAFÍA REFERENCIA 2



REFERENCIA 3

Sector similar, Barrio Chimbacalle, calle sin nombre y calle sin nombre.
Ubicación: https://maps.app.goo.gl/8t2b1J5BQY1YKv2q9
Contacto: 0995989284

Precio: $15.000,00
Área: 300,00 m²
Precio unitario: $50,00



FOTOGRAFÍA REFERENCIA 3



5.7 PROCESO DE VALORACIÓN / HOMOLOGACIÓN DE VALORES Y AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

TABLA DE RESUMEN HOMOLOGACIÓN DE VALORES (MÉTODO COMPARATIVO)

Referencia	Tipo	Área (m2)	Costo/m2	Factores									Valor Homologado
				Tamaño	Topografía	Ubicación	Forma	Frente/ Fondo	Servicios básicos	Tipo de lote	% NG	Total	
1	Terreno medianero	484,63 m²	61,90	1,10	1,00	1,20	1,15	1,00	1,05	1,00	0,95	1,51	93,73
2	Terreno medianero	200,00 m²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	95,00
3	Terreno medianero	300,00 m²	50,00	1,00	1,00	1,30	1,00	1,00	1,20	1,25	0,95	1,85	92,63
VALOR PROMEDIO HOMOLOGADO DE TERRENO													93,79

AVALÚO TERRENO

RUBRO	ÁREA	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN	VALOR UNITARIO COMERCIAL	VALOR COMERCIAL TOTAL
Terreno	302,50 m²	---	---	93,79	28.371,48
VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DE TERRENO:					**$ 28.371,48**

AVALÚO EDIFICACIONES PRINCIPALES

DESCRIPCIÓN NIVEL:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO COMERCIAL A NUEVO	% DE AVANCE DE OBRA	% DEPREC. POR EDAD Y MANTEN.	VALOR UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Galpón (1 planta)	302,50 m²	$165,00	100,00%	100,00%	$165,00	$ 49.912,50
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	302,50 m²	VALOR COMERCIAL DE EDIFICACIONES o DE MERCADO				**$ 49.912,50**
		VALOR DE REPOSICIÓN DE EDIFICACIONES				$ 49.912,50

AVALÚO OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN NIVEL:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO COMERCIAL A NUEVO	% DE AVANCE DE OBRA	% DEPREC. POR EDAD Y MANTEN.	VALOR UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
----	0,00 m²	$0,00	0,00%	0,00%	$0,00	$ 0,00
		VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES o DE MERCADO				**$ 0,00**
		VALOR DE REPOSICIÓN DE OBRAS ADICIONALES				$ 0,00

SUMA DE AVALÚOS:

AVALUO COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES	**$ 49.912,50**
AVALUO COMERCIAL DE LAS OBRAS ADICIONALES	**$ 0,00**
AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO	**$ 28.371,48**
1).-VALOR COMERCIAL TOTAL O DE MERCADO	**$ 78.283,98**

OBSERVACIONES:

Las referencias utilizadas en la presente valoración comparten características constructivas, físicas y de entorno similares al inmueble objeto de análisis. Estas referencias comparables se ubican dentro del área inmediata del predio sujeto a valoración y fueron seleccionadas cuidadosamente.
Es importante destacar que, una vez sometidas al respectivo proceso de homologación, estas referencias resultan técnica y metodológicamente válidas para sustentar de manera adecuada la presente estimación de valor.

6. CONCLUSIONES.

Con fecha 14 de julio de 2025, se realizó la inspección judicial, en presencia de la Abg. Mirtha Sugey Cabezas Arias. Donde se verificó la existencia del bien inmueble objeto de la presente pericia, propiedad que se encuntra ubicada en el cantón Pedro Moncayo, parroquia La Esperanza, Barrio Chimbacalle, en la calle Simón Bolívar y calle El Estadio.
El lote presenta ubicación medianera, con forma regular y topografía plana, sobre el cual se ha construido un galpón de una planta con una antigüedad de un año, destinado a actividades de poscosecha. En su interior se han habilitado los siguientes espacios: un baño y un cuarto frío. Cabe señalar que, para efectos de esta valoración, no se consideró el valor del cuarto frío por tratarse de una estructura desmontable.

Considerando todas las características mencionadas en el presente informe, se establece que el valor de mercado del inmueble asciende a la suma de $78.283,98 (Setenta y ocho mil doscientos ochenta y tres dólares con noventa y ocho centavos).

7. DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO.

Se adjunta como anexos un esquema de implantación y ubicación de la propiedad, fotografías del inmueble y la calificación como perito.

8. INFORMACIÓN ADICIONAL.

La o el perito podrá incluir cualquier otro tipo de información adicional a los numerales anteriores, siempre y cuando la misma ayude a clarificar sus explicaciones y/o conclusiones; siempre y cuando esta información se encuentre dentro de los límites del objeto de la pericia.

9. DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Como perito avaluador designado por el Consejo de la Judicatura, "UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA" declaro bajo juramento que el presente informe, es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que se ha proporcionado es verdadera y se evidenció al momento de la inspección con fecha 14 de julio de 2025.

10. FIRMA Y RÚBRICA

Firmado electrónicamente por:
JOSELYN MARIELA YEPEZ PESANTEZ
Validar únicamente con FirmaEC

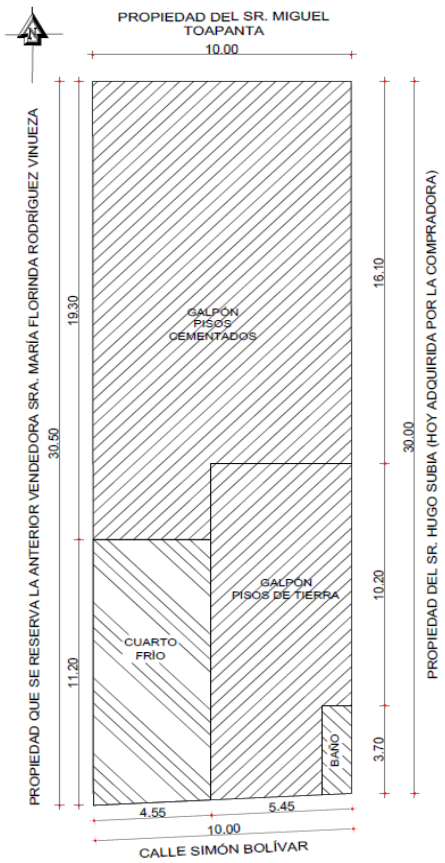
Ing. Joselyn Mariela Yépez Pesántez
CI: 1004709133
Cell: 0996131747
No. De Calificación: 11251687
Acreditación pericial: Bienes Inmuebles

Abg. Mirtha Sugey Cabezas Arias
CI: 1714474275
Cell: 0992607124
Depositaria judicial

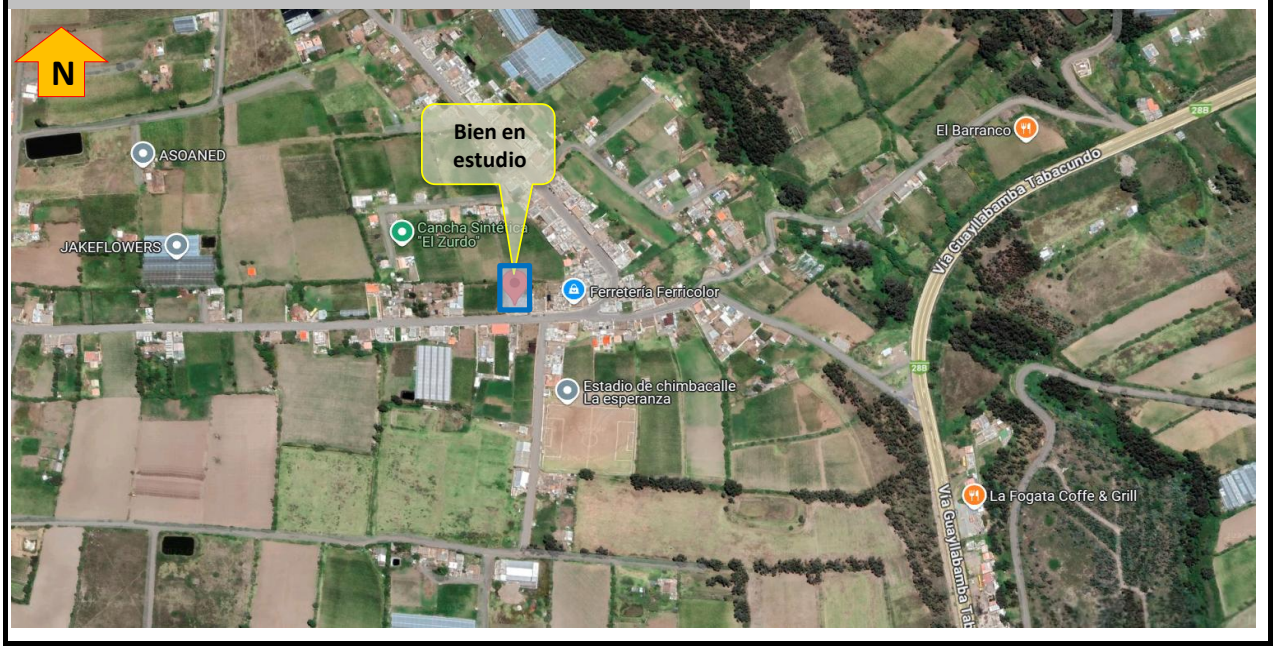
Escaneado con CamScanner

ING. JOSELYN MARIELA YÉPEZ PESÁNTEZ
ANEXO ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN Y UBICACIÓN

ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN EN SITIO



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD OBTEJO DE LA PERICIA



CONSEJO DE LA JUDICATURA

ING. JOSELYN MARIELA YÉPEZ PESÁNTEZ
ANEXO FOTOGRÁFICO



Vista general / calle Simón Bolívar (En mantenimiento)



Vista frontal del galpón



Vista interna del galpón (Pos-cosecha)



Vista interna del galpón (Pos-cosecha)



Vista interna del galpón (Pos-cosecha)



Vista interna del galpón (Pos-cosecha)



Vista interna del galpón (Pos-cosecha)



Vista interna del galpón (Cubierta)

ING. JOSELYN MARIELA YÉPEZ PESÁNTEZ
ANEXO FOTOGRÁFICO



Vista frontal del baño



Vista interna del baño



Vista interna del baño



Vista general cuarto frío (No considerado en el avalúo por ser estructura desmontable)



Vista interior cuarto frío (No considerado en el avalúo por ser estructura desmontable)



Vista interior cuarto frío (No considerado en el avalúo por ser estructura desmontable)



Vista general pisos cementados dentro del galpón



Vista general estructura del galpón

ING. JOSELYN MARIELA YÉPEZ PESÁNTEZ
ANEXO CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN

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	OTAVALO, 10 de octubre de 2024
FECHA DE VENCIMIENTO	10 de octubre de 2026
ÁREA O PROFESIÓN	INGENIERIA
ESPECIALIDAD	Avaluo Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	11251687
APELLIDOS Y NOMBRES	YEPEZ PESANTEZ JOSELYN MARIELA
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1004709133
PROVINCIA	IMBABURA
CANTÓN	OTAVALO

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

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE IMBABURA
SISTEMA INTEGRAL PERICIAL

Sr(a).....
Director(a) Provincial de IMBABURA
del Consejo de la Judicatura"

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE IMBABURA