# ALCANCE AL INFORME PERICIAL

| | Día | Mes | Año |
|---|---|---|---|
| FECHA DE ELABORACIÓN | 07 | 07 | 2026 |

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

| | |
|---|---|
| Nombre Judicatura o Fiscalía | Martha Elizabeth Jaramillo Jumbo |
| Número del Proceso | 11333 – 2024 – 01645 |
| ¿Es un proceso calificado por la ley como reservados o que tienen que ver con información restringida por la ley? (SI / NO) | NO |
| Objeto de la Pericia | Avalúo de bien inmueble |

## 2. DATOS DEL PERITO

| | |
|---|---|
| Nombres y Apellidos | Edna Jhoanna Pullaguari Bustamante |
| Área / Profesión y Especialidad | Arquitectura / Avaluador de Bienes Inmuebles |
| Código de Perito | 12323959 |
| Fecha de caducidad de la acreditación | 16 de septiembre de 2026 |
| Dirección de Contacto | Calle Panamá 415-76 y Sevilla de Oro |
| Teléfono fijo de contacto | 07 2588426 |
| Teléfono celular de contacto | 0983838387 |
| Correo electrónico de contacto | jhoapb@yahoo.com |

## 3. ANTECEDENTES.

El 14 de marzo de 2025, a través de correo electrónico se me notifica que he sido designado como perito único para realizar el Avalúo del bien embargado del proceso Nro. 11333 – 2024 – 01645, el cual tiene como actor a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Vicentina "MANUEL ESTEBAN GODOY ORTEGA" LTDA., siendo demandados ERMITA QUITO BRICEÑO y otros.

El 08 de mayo de 2025 me brindaron las facilidades necesarias para la toma de datos del bien inmueble, en base a los cuales se realizó el cálculo del avalúo que se detalla en el presente informe pericial.

El inmueble consta en escritura pública celebrada ante la Notaría Primera del cantón Calvas el 12 de junio de 1999, inscrita con el Nro. 269 del Registro de la Propiedad del Cantón Calvas el 13 de junio de 1999.

## 4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

### 4.1. Ubicación




Imagen tomada de Gogle Earth

### 4.2. Descripción del inmueble

El inmueble se trata de un lote de terreno urbano con una edificación, el terreno tiene forma regular con una topografía de pendiente negativa, cuenta con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Se encuentra ubicado en el barrio Ahuaca Agua Dulce vía Loja y vía Yunga, de la parroquia Cariamanga, cantón Calvas, provincia de Loja; identificado con clave catastral 1102010103071004000000000, los linderos y dimensiones se detallan en el siguiente cuadro:

| Lindero | Dimensión (m) | Colindante |
|---|---|---|
| NORTE | 23.40 | Propiedad de Ángel Santiago Loaiza |
| SUR | 31.80 | Carretera Cariamanga – Loja |
| ESTE | 93.00 | Propiedad de Juan José Maza |
| OESTE | 88.30 | Terreno de los Vendedores (Propiedad Particular |
| **ÁREA DE TERRENO = 2.500 m²** | | |

De la comparación entre las dimensiones consignadas en las escrituras, las mediciones realizadas in situ y la información proporcionada por el catastro municipal, se verifica que las dimensiones reales del terreno coinciden en términos generales con las indicadas en las escrituras que da un área de **2.500 m²**.

Parte del terreno se encuentra destinado y es utilizado para actividades agrícolas, de acuerdo con las condiciones observadas durante la inspección; además existe una edificación de dos pisos más terraza accesible que consiste en una casa habitación y su distribución consta de los siguientes ambientes: planta baja sala, cocina, comedor, tres habitaciones y un baño social; planta alta sala, cocina, comedor, tres habitaciones y baño completo. La edificación cuenta con las características constructivas que se detallan en el cuadro siguiente:

| COMPONENTES | MATERIALES / ESTADO |
|---|---|
| Estructura | Hormigón Armado |
| Cubierta | Losa de Hormigón Armado |
| Paredes | Ladrillo |
| Pisos | Porcelanato en todas las áreas del bien |
| Puertas | Puerta principal e interiores de madera |
| Ventanas | Aluminio y vidrio con protección metálica |
| Instalaciones | Empotradas |
| Estado de Conservación | Bueno |

El bien inmueble en mención presenta la siguiente distribución:

| | |
|---|---|
| Planta Baja | Salón que ocupa todo el largo de la edificación con un desnivel en uno de sus laterales |
| | Cocina |
| | 3 habitaciones |
| | 1 baño social |
| Planta Alta | Sala |
| | Comedor |
| | Cocina |
| | 3 habitaciones |
| | 1 baño completo |
| Terraza | Terraza accesible |
| | Área de lavado |
| | Bodega |

## 5. DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y AVALÚO (SOLO EN CASO TENER AVALÚO)

Para determinar el valor por metro cuadrado del terreno se utilizó el Método Tradicional por Factores de Comercialización y Corrección; factores que dependen de las condiciones actuales del mercado

inmobiliario, de las condiciones geográficas y topográficas del terreno, de la ubicación y servicios básicos a los cuales tiene acceso el bien inmueble.

El valor por metro cuadrado de la construcción se calculó con el Método de Costo, el mismo que consiste en determinar el Costo de Reposición de las edificaciones, en función de la depreciación que sufren éstas por los años transcurridos desde su construcción.

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | V. UNITARIO | V. TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | $m^2$ | 2.500,00 | $ 30.00 | $ 75.000,00 |
| Construcción | $m^2$ | 209.82 | $ 350.00 | $ 73.437,00 |
| | | | **TOTAL** | **$ 148.437.00** |

***Avalúo total del Inmueble es: $ 148.437.00***

Son: Ciento cuarenta y ocho mil cuatrocientos treinta y siete con 00/100 dólares americanos.

**COMENTARIOS GENERALES, ANÁLISIS DE CALIDAD Y FACTIBILIDAD COMERCIAL**

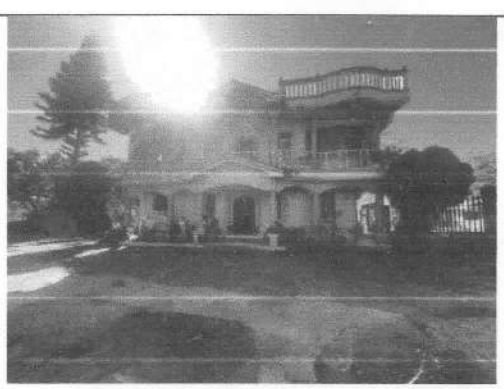
El predio avaluado no presenta falla geológica, el sector es residencial y la plusvalía por la ubicación del inmueble es estable. Para referencia de costos del terreno se realiza la actualización del mercado mobiliario del sector; en el cálculo final del avalúo han intervenido factores como ubicación del inmueble, la forma, tamaño, topografía del terreno, calidad y estado actual del inmueble.

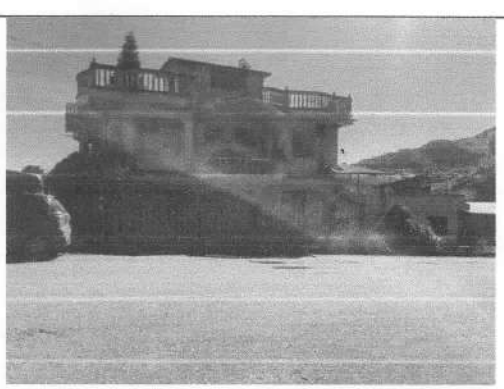
## 6. CONCLUSIONES.

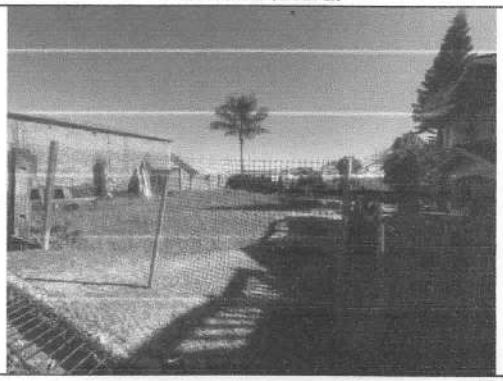
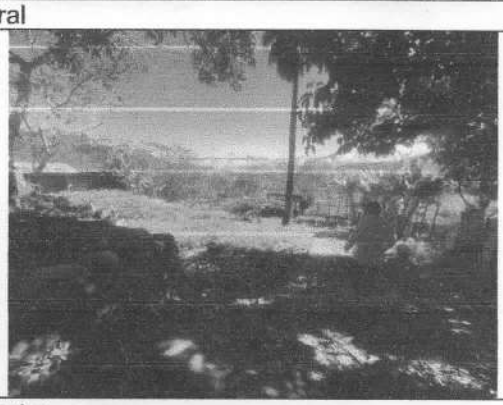
1. Ausencia de Falla Geológica: La propiedad se encuentra en una zona sin fallas geológicas, lo que garantiza estabilidad estructural y reduce riesgos sísmicos, incrementando su valor y seguridad.
2. Sector Residencial con Plusvalía Estable: Ubicada en un área residencial consolidada, la propiedad disfruta de una plusvalía estable, respaldada por la presencia de servicios básicos, seguridad y accesibilidad.
3. Factores Técnicos Considerados:
   - Ubicación: Proximidad a vías principales, transporte público y servicios esenciales.
   - Topografía y Tamaño del Terreno: Terreno plano y de dimensiones adecuadas para desarrollo residencial.
   - Estado del Inmueble: Buena conservación, con materiales y acabados de calidad.
4. Actualización del Mercado Inmobiliario: Se realizó un análisis comparativo con propiedades similares en el sector, ajustando valores según tendencias actuales y características específicas del inmueble.
5. En resumen, el avalúo refleja un valor justo y competitivo, considerando tanto las características intrínsecas del inmueble como su contexto en el mercado inmobiliario local.

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

### 7.1. Anexo Fotográfico





| Fachada lateral | Fachada frontal |
| --- | --- |
|  |  |
| Terreno lateral | |
|  |  |
| Terreno posterior | |
|  |  |
| Terreno posterior | Ingreso principal |
|  |  |
| Área Social (planta baja) | Área Social (planta baja) |



Área Social (planta alta)



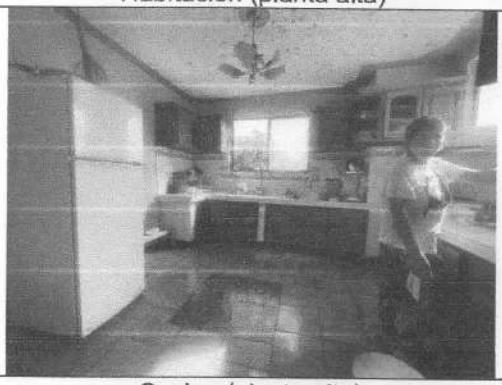
Comedor (planta alta)



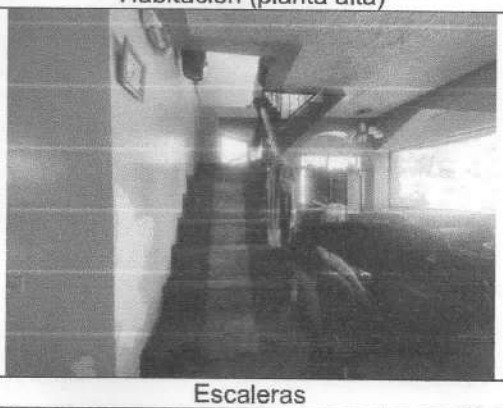
Habitación (planta alta)



Habitación (planta alta)



Cocina (planta alta)



Escaleras





Terraza

## 8. DECLARACIÓN DEL PERITO.

Ante todo, lo expuesto en el presente documento, en mi calidad de perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, declaro bajo juramento que el presente informe se ha realizado bajo los principios de legalidad, transparencia, credibilidad, alternatividad, igualdad, probidad, no discriminación, publicidad, méritos, independencia, imparcialidad,

especialidad, autonomía, responsabilidad, entre otros, establecidos en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de la Función Judicial, correspondiendo a mi real convicción profesional. Además, declaro que la información que se ha presentado es verdadera, y que no se ha ocultado ni alterado ningún tipo de información o documento. Autorizo al Consejo de la Judicatura a comprobar por todos los medios legales la autenticidad de las declaraciones y la información que constan en este informe, dejando constancia que conozco las penas contempladas en la Ley para el caso de incurrir en perjurio.

Es todo cuanto puedo declarar bajo el rigor del Juramento y en honor a la verdad.

## 9. FIRMA Y RÚBRICA.

Firmado electrónicamente por:
EDNA JHOANNA
PULLAGUARI
BUSTAMANTE
Validar únicamente con FirmaEC

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
EDNA JHOANNA
PULLAGUARI
BUSTAMANTE

**Nombres y apellidos:** Edna Jhoanna Pullaguari Bustamante
**Número de Cédula:** 1104159643
**Código de Perito:** 12323959

STHEFFY ALEXANDRA
CARRION CUEVA

**Abg. Stefy Carrión**
**DEPOSITIARIO JUDICIAL**