Gualaceo, 13 de Julio de 2026

Dr.
Román de Jesús Andrade Cárdenas
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLECENCIA DE GUALACEO.

De mi consideración:
Yo, Arq. Mario Patricio Bonilla Jaramillo, con Registro SENECSYT 1029-08-830587, con Número de Calificación 02-00028-00189 (fecha de vencimiento: 28 de Agosto de 2026), Dirección: Av. Benigno Vázquez y Dávila Chica, Gualaceo, Azuay, telf.: 0998483638, correo electrónico trazos1170@gmail.com, perito calificado, dentro del **Juicio No. 01201-2025-00382** por delito /acción: INVENTARIO, que sigue como actor(es) Quituisaca Coraisaca Rosa Elvira, Quituizaca Coraizaca Julia Victoria en contra de Manuel Jesús Quituisaca Morocho, José María Quituisaca Nivicela, Fernando Mauricio Villacis Cadena, pongo a su consideración el siguiente informe pericial:

1. ANTECEDENTES

Siendo las 11:30 Hrs. del día, Miércoles 08 de Julio de 2026, en el Sector de Zaractar, perteneciente a la zona Rústica de la Parroquia de San Juan, del Cantón Gualaceo, Provincia del Azuay, sin la presencia de la de la parte Actora, ni la parte demandada se procedió a realizar el levantamiento de información del Informe Pericial requerido. Se pudo realizar el recorrido por el predio mencionado, para verificar la linderación y su estado actual y con ello recopilar los datos técnicos, para la elaboración del Avalúo del inmueble. Para ello se contó con los documentos habilitantes, como es la Ficha Registral con No. 18.499, copias de escrituras debidamente registradas, copia de carta predial rústica, en donde con los datos obtenidos se pudo constatar que el predio en mención era el que se debía inventariar, información necesaria para los requerimientos realizados por el Juzgado y que a continuación se detallan:

2. REQUERIMIENTOS.

a) ***…." Para que realice el avaluo actualizado del bien inmueble materia de partición…".***

3.0 CONCLUSIONES.

Con fecha, Miércoles 08 de Julio de 2026, en el Sector de Zaractar, perteneciente a la zona Rústica de la Parroquia de San Juan, del Cantón Gualaceo, Provincia del Azuay, se procedió a realizar la inspección técnica del bien inmueble especificado dentro de este proceso y que a continuación se detalla.

3.1 Bien Inmueble (PREDIO RUSTICO).

PROVINCIA: **AZUAY**

CANTÓN: **GUALACEO**

PARROQUIA: **SAN JUAN**

SECTOR: **ZARACTAR**

DIRECCIÓN: **CAMINO PUBLICO**

CLAVE CATASTRAL RUSTICA: **0103570203002029000**

COORDENADAS UTM WGS84: **743463.585, 9671601.018 P1**

PROPIETARIO ACTUAL: **JOSE MARIA QUITUIZACA NIVICELA**

ESCRITURA PÚBLICA: **NOTARIA TERCERA DEL CANTON CUENCA, CON FECHA 13 de Septiembre de 2011.**

REGISTRO DE PROPIEDAD: **REG. No.1.195 CON FECHA 28 de Septiembre de 2011, CERTIFICADO REGISTRAL #18.499**

3.2 ACCESIBILIDAD.

El inmueble se encuentra ubicado en la zona Rústica, del Sector Zaractar, con su frente principal a un Camino Publico, Parroquia San Juan, Cantón Gualaceo, Provincia del Azuay. cuyo acceso (Camino Publico) es de rodadura de tierra.

3.3 UBICACIÓN (IMAGEN 1)



IMAGEN 1. PLANO DE UBICACION DEL PREDIO OBJETO DE LA LITIS.

3.4 Características del terreno y construcciones

a. El predio en mención se encuentra ubicado en la zona Rústica, del Sector Zaractar, con su frente principal a un Camino Publico, Parroquia San Juan, Cantón Gualaceo, Provincia del Azuay. cuyo acceso (Camino Publico) es de rodadura de tierra

b. El predio objeto de esta demanda se encuentra a unos 10 minutos de la cabecera Parroquial,

c. No Cuenta con infraestructura urbana, como es el alcantarillado, la iluminación, veredas, bordillos, o con tratamiento a su vía de acceso es de rodadura de tierra, vía de cuarto orden.

d. El equipamiento urbano en el sector es muy bajo,
e. Mientras en lo que respecta a los servicios básicos dentro del predio, no posee agua tratada y si tiene servicio de energía eléctrica dentro del predio.
f. El Predio se encuentra delimitado con mojones y postes de hormigón en su perímetro.
g. Zona destinada a la vivienda y agricultura.
h. Zona sin Consolidar.
i. Predio Intermedio
j. Entorno malo
k. Densidad baja
l. Plusvalía baja
m. Predio irregular, de topografía ondulada.
n. Dentro del predio se emplazan 4 bloques de construcciones bloque B1(granero, de 2 plantas), con un área de 43.40 m2, Bloque B2 (empleado como vivienda, de una planta), con un Área de 39.20 m2 , Bloque B3 (corral para crianza de pollos, de 1 planta) con un Área de 22.20 m2 y Bloque B4 (edificación deshabitada de 1 planta), con un Área de 43.80 m2.
o. Existen siembras de productos de ciclo corto (maíz, frejol, avena, arveja, cebada), árboles frutales propios de la zona (durazno, capulí, reina Claudia), eucalipto, etc.

3.5 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ENTORNO Y EQUIPAMIENTOS URBANOS.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ENTORNO Y EQUIPAMIENTOS URBANOS		
USO ACTUAL DEL PREDIO:	AGRICOLA-VIVIENDA	
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN COLINDANTES:	VIVIENDA	
VÍAS DE ACCESO DE IMPORTANCIA:	CAMINO PUBLICO	
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	La infraestructura y equipamiento urbano en el sector se define de la siguiente manera: su vía principal es de rodadura de tierra, no cuenta con aceras y bordillos, no tiene alcantarillado, el equipamiento urbano en el sector es muy bajo, mientras a lo que respecta a los servicios básicos dentro del predio no cuenta con agua entubada o tratada y si tiene energía eléctrica.	
ZONA:		
Urbano:	**Agrícola: X**	Consolidada:
Rural: X	Administrativa:	En consolidación:
Residencial:	Turística:	**En deterioro: X**
Comercial:	Ganadera:	
Industrial:	Baldía:	
ENTORNO:		
Excelente:	Densidad alta:	Plusvalía alta:
Muy Bueno:	Densidad media:	Plusvalía media:
Bueno:	**Densidad baja: X**	**Plusvalía baja: X**
Regular:		En expansión urbana:
Malo: X		
SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA:		
Agua Tratada: NO	Aceras: NO	Áreas verdes/recreación: NO
Alcantarillado: NO	Bordillos: NO	Servicios comerciales: NO
Energía Eléctrica SI	Tipo de vías: Cuarto orden	Recolección de basura: NO
Teléfonos: NO	Tipo de Rodadura de la Vía: Tierra	Agua de riego: NO

3.6 INFORME DE LINDERACION.

INFORME DE LINDERACION PREDIO (SEGÚN CERTIFICADO REGISTRAL No. 2.028 E INFORMACION DE CAMPO)			
UBICACIÓN	**DIMENSIONES LOTE**		**LINDERACIÓN**
NORTE	58.60 60.11	m	CON VICTORIA BERMEO CON NATIVIDAD GUAYARA PACHECO.
SUR	20.25 33.62	m	CON CAMINO PUBLICO
ESTE	25.50 12.37 7.62 42.72	m	CON NATIVIDAD GUAYARA PACHECO
OESTE	3.61 32.56 12.54 26.02 56.12	m	CON ANTONIO GUAYARA BERMEO CON JULIO CESAR PILLCO LUCERO
ÁREA TOTAL m2	**4896.69**	**m2**	

3.7 CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO.

CARÁCTERÍSTICAS FISICAS DEL PREDIO					
DIMENSIONES Y SUPERFICIES DEL LOTE			**LONGITUD DE CADA FRENTE**		
FRENTE PRINCIPAL:	53.87	m	FRENTE 1	53.87	**INTERMEDIO**
PERIMETRO	391.64	m	FRENTE 2		
FONDO RELATIVO	109.53	m	FRENTE 3		NUMERO DE ESQUINAS
AREA TOTAL	**4896.69**	**m2**	No. DE FRENTES	1	0
FORMA DEL PREDIO		**TOPOGRAFIA EN RELACION AL ACCESO**		**TIPO DE SUELO**	
REGULAR		A NIVEL		**SECO**	**X**
IRREGULAR		SOBRE NIVEL		CENEGOSO	
		BAJO NIVEL		INUNDABLE	
MUY IRREGULAR	**X**	ESCARPADO HACIA ARRIBA	**X**	INESTABLE	
		ESCARPADO HACIA ABAJO	**X**	HUMEDO	

3.8 AVALUO, METODOLOGIA DE CALCULO PARA VALORACION DEL BIEN INMUEBLE

Se detalla a continuación la metodología utilizada para el avaluó del inmueble;

Método Comparativo de Avalúo de terreno. - Se define el valor comercial por metro cuadrado en la zona de análisis o en zonas de iguales características, se ha tomado como referencia 3 propiedades en negociación o en venta en el sector o zona, a partir de tal identificación se procede a avaluar el lote que tenemos para este informe.

PLANILLA Y SELECCIÓN DE ANTECEDENTES										
IMAGEN	INMUEBLE	AREA (m2)	PRECIO VENTA (USD)	VALOR ($/m2)	FACTOR FUENTE	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR FORMA	FACTOR ADECUACION	FACTORES HOMOG.	TOTAL HOMOG.
	**REFERENECIA 1** PREDIO SECTOR ZARACTAR REFERENCIAS TOMADAS EN CAMPO	2344,93	18000,00	7,68	1,00	1,05	0,90	1,00	0,90	6,53
	**REFERENECIA 2** SECTOR GUIÑADEL CONTACTO 0967110445	1052,70	10000,00	9,50	1,00	0,95	0,95	0,90	0,85	6,56
	**REFERENECIA 3** PREDIO SECTOR ZARACTAR REFERENCIAS TOMADAS EN CAMPO	5997,26	40000,00	6,67	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	4,38
									VALOR PROMEDIO DEL m2 DE LOTES EN VENTA EN EL SECTOR	5,82

3.9 CARÁCTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Cuenta con 4 bloques de edificación que se emplazan dentro del predio y que se detallan a continuación:

3.9.1 El Bloque B1, es de 2 plantas con un área aproximada de 43.40 m2 de construcción, El bloque B1, es empleado como granero, cuenta con 3 cuartos, estructura soportante de bloque de adobe, pisos y entrepisos de madera, puertas de madera, ventanas de madera, no cuenta con servicios de luz y agua dentro de la edificación, sin terminados, cubierta con estructura de madera revestida de teja artesanal, el estado de la construcción es Regular, con una edad aproximada de 18 años.

3.9.2 El Bloque B2 es usado como vivienda, es de una planta con un área aproximada de 39.20 m2 cuenta con 2 cuartos (cocina comedor y dormitorio), estructura soportante de bloque de adobe, pisos y entrepisos de madera, puertas de madera, ventanas de madera, cuenta con servicios de energía eléctrica, sin terminados, cubierta con estructura de madera revestida de teja artesanal, el estado de la construcción es malo, con una edad aproximada de 23 años.

3.9.3 El Bloque B3 es usado para la crianza de aves domésticas, es de una planta con un área aproximada de 22.20 m2 cuenta con 1 cuarto, estructura soportante de bloque de adobe, pisos de tierra, puertas de madera, ventanas de madera, no cuenta con servicios dentro de la edificación, sin terminados, cubierta con estructura de madera revestida de teja artesanal, el estado de la construcción es malo, con una edad aproximada de 33 años.

3.9.4 El Bloque B4 esta deshabitado en la actualidad, es de una planta con un área aproximada de 43.80 m2 cuenta con 2 cuartos, estructura soportante de bloque de adobe, pisos y entrepisos de madera, puertas de madera, ventanas de madera, no cuenta con servicios de energía eléctrica, ni agua, sin terminados, cubierta con estructura de madera revestida de teja artesanal, el estado de la construcción es muy malo, con una edad aproximada de 53 años.

3.10 ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCION.

Para establecer el valor de la construcción se utilizará el Método de Depreciación aplicando los porcentajes obtenidos en la tabla de Heidecke, según su edad y estado de conservación, en este caso en particular se ha tomado una vida útil de la construcción de 60 años, y se ha considerado según los rangos establecidos del

cuadro siguiente la categoría: Estado 3.5 = Necesitado de reparaciones sencillas, Estado 4.0 = Necesitado de reparaciones importantes en donde se obtuvieron los siguientes datos.

Dando como resultado lo siguiente:

ACABADOS (BLOQUE B1, BLOQUE B2, BLOQUE B3 Y BLOQUE B4)							
ALTOS (200%)	MUY BUENOS (150%)	BUENOS (125%)	MEDIOS (100%)	MEDIOS BAJOS(75%)	**BAJOS (50%)**	**MALOS (25%)**	OBRA GRIS (50%)
983,74	737,81	614,84	491,87	368,90	**245,94**	**122,97**	245,94

TABLA DE ROSS – HEIDECKE									
B1=46.22%, B2=65.03% , B3=72.80% , B4=95.72%									
Estado 1= nuevo o muy bueno									
Estado 2= conservación normal									
Estado 3= necesitado de reparaciones sencillas									
Estado 4= necesitado de reparaciones importantes									
Estado 5= estado de demolición									
Edad en % de la duración (vida Probable 60 años)	Estado de conservación								
	1	1,5	2	2,5	3	**3,5**	**4**	**4,5**	5
1	0.505	0.537	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.020	1.052	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
28	17.920	17.956	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.705	18.731	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.500	19.526	21.53	26.01	34.07	**46.22**	61.84	80.04	100
31	20.305	20.330	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
37	25.345	25.349	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.220	26.244	28.08	32.19	39.57	50.71	**65.03**	81.70	100
39	27.105	27.128	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100
40	28.000	28.023	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100
54	41.580	41.599	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	**72.80**	85.77	100
56	43.680	43.698	45.10	48.24	53.87	62.38	73.30	86.03	100
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
87	81.345	81.351	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100
88	82.720	82.725	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	**95.72**	100
89	84.105	84.110	84.51	85.39	86.98	89.38	92.47	96.06	100

TABLA DEPRECIACIÓN CONSERVACIÓN (HEIDECKE)

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA (SEGÚN LA CAMARA DE CONSTRUCCION DE CUENCA)	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
(BLOQUE B1) 2 PLANTAS	$ 245.94	3.5	46.22%	$ 134.73	$ 135.00
BLOQUE B2, 1 PLANTA	$ 122.97	4.0	65.03%	$ 43.00	$ 43.00
BLOQUE B3, 1 PLANTA	$ 122.97	4.0	72.80%	$ 33.45	$ 33.00
BLOQUE B4, 1 PLANTA	$ 245.94	4.5	95.72%	$ 10.53	$ 11.00

4.0 AVALÚO

VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE				
CONCEPTO	UNIDAD	AREA	EXPRESADO EN DÓLARES	
			V. UNITARIO	V.TOTAL
PRECIO M2 DE TERRENO	m2	4896,69	5,82	28498,74
PRECIO M2 DE BLOQUE B1 (GRANERO)	m2	43,40	135,00	5859,00
PRECIO M2 DE BLOQUE B2 (VIVIENDA)	m2	39,20	43,00	1685,60
PRECIO M2 DE BLOQUE B3 (CORRAL)	m2	22,20	33,00	732,60
PRECIO M2 DE BLOQUE B4 (EDIFICACION DESHABITADA)	m2	43,80	11,00	481,80
TOTAL				**37257,74**

SON: TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES AMERICANOS CON 74/100

5.0 Juramento.

Espero haber dado fiel cumplimiento a lo ordenado por su Señoría, y siendo todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, debiendo también manifestar que este informe se lo ha realizado de manera técnicamente objetiva, imparcial, veraz, sin ocultar ninguna información que pudiese afectar el valor del inmueble, así también debo indicar que no existe conflicto de intereses con el (los) solicitantes, el tradente del bien inventariado y avaluado o de terceros que hayan influido en las apreciaciones técnicas y profesionales por mi realizadas dentro de este informe. Tampoco tengo ningún interés en el inmueble avaluado y dejando por último en claro que mi remuneración no tiene ninguna relación con el resultado de este avalúo.

Atentamente

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARIO PATRICIO
BONILLA JARAMILLO

Arq. Patricio Bonilla Jaramillo

1029-08-830587
SENESCYT

PERITO JUDICIAL

ADJUNTO: Registro fotográfico, factura,

ANEXO FOTOGRAFICO.




FOTO 1-2. VISTA DEL ACCESO PRINCIPAL DEL PREDIO OBJETO DE ESTA DEMANDA (CAMINO PUBLICO).




FOTO 3-4. VISTA DEL FRENTE PRINCIPAL DEL PREDIO OBJETO DE ESTA DEMANDA (FRENTE PRINCIPAL A CAMINO PUBLICO).




FOTO 5-6. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE ESTA DEMANDA (SIEMBRAS DE PRODUCTOS DE CICLO CORTO).




FOTO 7-8. TOPOGRAFIA IRREGULAR DEL TERRENO (ESCARPADO HACIA ABAJO).




FOTO 9-10. VISTA DEL ACTUAL DEL BLOQUE B1 (CASA DE 1 PLANTA EMPLEADA COMO GRANERO).




FOTO 11-12. VISTA DEL ACTUAL DEL BLOQUE B2-COCINA, COMEDOR Y DORMITORIO (CASA DE 1 PLANTA EMPLEADA COMO VIVIENDA).




FOTO 13-14. VISTA DEL ACTUAL DEL BLOQUE B3 (EMPLEADA COMO CORRAL).




FOTO 15-16. VISTA DEL ACTUAL DEL BLOQUE B4 (EN LA ACTUALIDAD VIVIENDA DESHABITADA).




FOTO 17-18. SIEMBRAS DE PRODUCTOS DE CICLO CORTO Y TOPOGRAFIA IRREGULAR DEL TERRENO (ESCARPADO HACIA ABAJO)