Sofia Lisbeth
Flor Padilla
Time Stamping
Security Data

INFORME PERICIAL

	Día	Mes	Año
FECHA DE ELABORACIÓN	24	04	2026

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA
Número del Proceso	06335-2024-04110
¿ 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	"COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN"

2. DATOS DEL PERITO

Nombres y Apellidos	ING. SOFÍA LISBETH FLOR PADILLA
Área / Profesión y Especialidad	INGENIERÍA CIVIL
Código de Perito	762499
Fecha de caducidad de la acreditación	29 de Septiembre 2027
Dirección de Contacto	RIOBAMBA, PRIMERA CONSTITUYENTE 19-31 Y TARQUI (OF. PROYECTA)
Teléfono fijo de contacto	-
Teléfono celular de contacto	0987967422
Correo electrónico de contacto	sflor.proyecta@gmail.com

3. ANTECEDENTES.

Quien suscribe, Ingeniera Sofía Lisbeth Flor Padilla, Perito designada del Juicio N° 06335-2024-04110, de "COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN", dando cumplimiento a lo dispuesto por parte de la ABG. VALVERDE SILVA ELVIA ROCIO, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN RIOBAMBA, pongo en su consideración el siguiente Informe Pericial:

Dentro del proceso N° 06335-2024-04110, que sigue ***Cooperativa De Ahorro Y Credito Sumac Llacta Ltda.*** *en contra de: Cuvi Lema Stalyn Javier, Cuvi Cacuango Jimmy Efrain, Guaman Ichau Tatiana Estefania, Morocho Cuvi Fausto Jorge, Orden Rea Carmen Elena, por la demanda de COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN.*

Para lo cual, la parte actora y mi persona como perito designada para el efecto, el día lunes 13 de Abril 2026 a las 11:00, nos trasladamos dentro de la Provincia de Chimborazo, Cantón Colta, Parroquia Cajabamba, calle innominada, lote denominado: N° 147 - GATAZO.

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

Se procedió a realizar el recorrido, inspección visual, toma de medidas y puntos; con el siguiente soporte de operación material:

Con la finalidad de observar y establecer las medidas reales del predio y puntos georreferenciados; se ha hecho uso de:

- ✓ *GPS marca GARMIN*
- ✓ *Distanciómetro marca BOSCH*
- ✓ *Flexómetro*
- ✓ *Cinta de 50m*
- ✓ *Cámara fotográfica de celular*

Cumpliendo adicionalmente con un check list de las obras complementarias y servicios básicos que posee el predio.

En Oficina se procesó la información obtenida con la ayuda de programas informáticos como:

- ✓ *ArcGis 10.5*
- ✓ *Google Earth*
- ✓ *AutoCAD Civil 3D*
- ✓ *Hojas de cálculo de Excel, para el procesamiento de datos.*
- ✓ *Archivo creado en Word, para la elaboración del informe.*

Posteriormente con los resultados obtenidos se pretende analizar y comparar con la información proporcionada dentro del proceso.

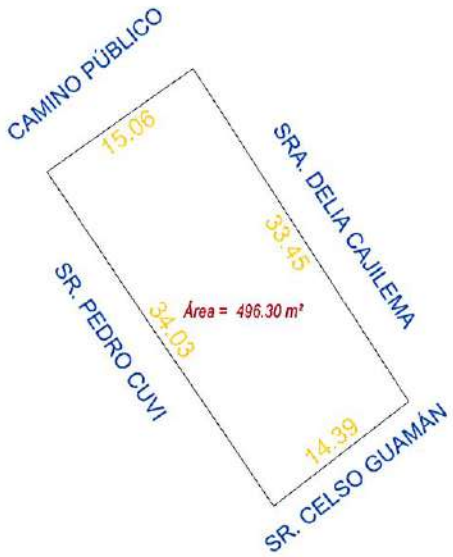
4.1. UBICACIÓN:

VISTA GENERAL DEL PREDIO

Provincia de Chimborazo, Cantón Colta, Parroquia Cajabamba, calle innominada, lote denominado: N° 147 - GATAZO.

VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA DEL PREDIO

4.2. DIMENSIONES, LINDEROS Y ÁREAS:



LINDEROS:

INFORME DE LINDERACIÓN		
LINDEROS	**COLINDANTES**	**LONGITUD**
NORTE:	Con camino público:	15.06 m
SUR:	Con Lote-124 Sr. Celso Guamán Rea:	14.39 m
ESTE:	Con Lote-148 Sra. Delia Cajilema Ramírez:	33.45 m
OESTE:	Con Lote-146 Sr. Pedro Cuvi Cacoango:	34.03 m

CUADRO DE ÁREAS:

ÁREA CONSTRUCCIONES =	94.38 m²
ÁREA TOTAL TERRENO =	496.30 m²

4.3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:

GEOMETRÍA DEL TERRENO	
REGULAR	
IRREGULAR	X

RELIEVE DE LOTE	
LLANURA-PLANO	
MESETAS-ONDULADO	
DEPRESIONES	
MONTAÑOSO-ACCIDENTADO	X

TIPO DE SUELO	
SECO	X
CENAGOSO	
INUNDABLE	
INESTABLE	
SUELOS NO URBANIZABLES	

ACCESO A LOTE	
NO TIENE	
TIERRA	X
LASTRE	
ADOQUÍN	
ASFALTO	
HORMIGÓN	
OTRO	

LOCALIZACIÓN RESPECTO A LA MANZANA	
SIN INFORMACIÓN	
ESQUINERO	
INTERMEDIO	X
INTERIOR	
EN CALLEJÓN	
EN CABECERA	

TOPOGRAFÍA	
A NIVEL	
SOBRE NIVEL	
BAJO NIVEL	
ESCARPADO HACIA ARRIBA	X
ESCARPADO HACIA ABAJO	
ONDULADO	

ACERAS	
SIN ACERA	X
HORMIGÓN	
ADOQUÍN	
CERÁMICA	
PIEDRA	
TIERRA	
OTRO	

RIESGOS	
NINGUNO	X
ZONA INUNDABLE HASTA 50%	
ZONA INUNDABLE + 50%	
FALLA GEOLÓGICA LEVE	

FALLA GEOLÓGICA MODERADA	
FALLA GEOLÓGICA GRAVE	
RELLENO	
OTROS	

SERVICIOS BÁSICOS

ENERGÍA ELÉCTRICA	
NO TIENE	
PLANTA PROPIA	
RED PUBLICA (MEDIDOR)	X

ALUMBRADO PUBLICO	
NO TIENE	X
TIENE	

RECOLECCIÓN DE BASURA	
NO TIENE	X
TIENE PERMANENTEMENTE	
TIENE OCASIONALMENTE	
TACHOS RECOLECTORES	

TRANSPORTE PUBLICO	
NO TIENE	X
TIENE	

AGUA POTABLE	
NO TIENE	
LLAVE PUBLICA (MEDIDOR)	X
CARRO CISTERNA	
POZO/VERTIENTE	
RIO/CANAL	
RED PUBLICA TRATADA	
RED PUBLICA ENTUBADA	

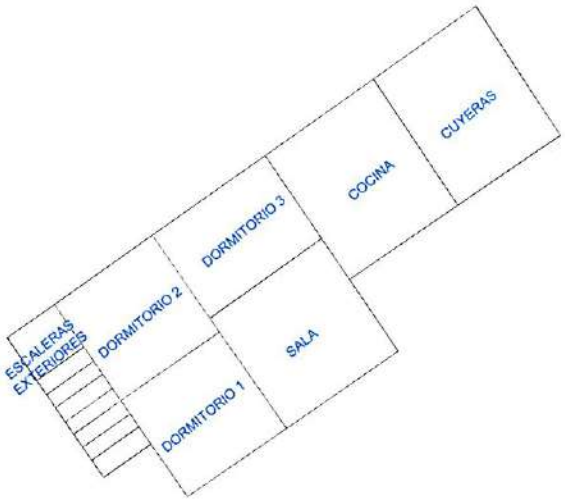
ALCANTARILLADO	
NO TIENE	
A CIELO ABIERTO	
RIO O QUEBRADA	
RED PUBLICA	
POZO SÉPTICO	
OTRO	X

4.4. DELIMITACIONES DEL PREDIO:

El predio se encuentra delimitado de forma natural por diferencias propias del terreno y plantas.

4.5. CONSTRUCCIONES Y DETALLE DE ÁREAS EN USO:

El predio internamente posee una construcción unifamiliar de hormigón armado y construcciones: cuyeras, cocina, sala, 3 dormitorios, gradas exteriores y baño exterior (inodoro con cubierta provisional).



La vivienda de hormigón armado, no se encuentra terminada, por lo que el valor comercial se ve afectado, adicionalmente su estado de conservación es Malo.

4.6. CONSIDERACIONES Y VALORACIÓN:

Para los fines del AVALÚO, se tomaron varios criterios y consideraciones que tienen incidencia en el valor de la propiedad como:

- ✓ *Categoría socio-económica del sector oferta y demanda.*
- ✓ *Ubicación.*
- ✓ *Características del bien de acuerdo a su topografía.*
- ✓ *Características del bien frente fondo.*
- ✓ *Características del bien área forma.*
- ✓ *Construcción existente, materiales, acabados, estado, mantenimiento.*
- ✓ *Años de la construcción.*
- ✓ *Accesibilidad.*
- ✓ *Infraestructura.*
- ✓ *Disponibilidad de servicios.*

4.7. MÉTODO:

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor por metro cuadrado del bien en análisis.

Se realizó un análisis en la zona, ejecutando un estudio de mercado tomando TRES PREDIOS, similares al bien inmueble en análisis, con el mismo tipo de contratación entre ellas; que con una inspección y el razonamiento numérico - deductivo permitirá obtener la valoración del inmueble.

4.8. BIENES REFERIDOS:

N°	Fotografías de predios referidos	Ubicación y contacto
1		*Cerca del cementerio de Cajabamba* *0993557016*
2		*Cerca del cementerio de Cajabamba* *0997953640*
3		*Cerca de la Iglesia San Sebastián de Cajabamba* *0984599298*

Sofía Lisbeth Flor Padilla
INGENIERA CIVIL
REGISTRO SENESCYT: 1019-2018-2018860
REGISTRO SETEC: SETEC-217-CCL-70690
REGISTRO MUNICIPAL: R.M. 1461
CÓDIGO DE PERITO CALIFICADA Nº 76299

4.9. CÁLCULO DEL AVALÚO:

AVALÚO COMERCIAL

LOTE Y CONSTRUCCIÓN

Ubicación: Provincia de Chimborazo, Cantón Colta, Parroquia Cajabamba, calle innominada, lote denominado: N° 147 - GATAZO.

PREDIOS REFERIDOS LOTE

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº Predio	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCIÓN (m2)	VALOR VENTA m2	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TOPOGRAFIA multipl	USO DEL SUELO multipl	SERV. BAS multipl	UBICAC divide	INFRAEST multipl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO
1	1,600.00	0.00	$ 37.50	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	$33.75
2	750.00	0.00	$ 66.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	$66.67
3	500.00	0.00	$ 50.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	$50.00
											SUMA DE VALORES	$150.42
											VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR M2 DEL PREDIO	**$50.14**

PREDIO EN ANÁLISIS (LOTE)

Nº	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCIÓN (m2)	VALOR UNITARIO	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	TOPOGRAFIA multipl	USO DEL SUELO multipl	SERV. BAS multipl	UBICAC divide	INFRAEST multipl	TOTAL FACTRS	VALOR TOTAL
	496.30	-	$ 50.14	1.00	1.00	0.85	0.90	0.85	0.95	0.70	0.43	$ 10,760.45
											SUBTOTAL 1 =	**$ 10,760.45**

PREDIO EN ANÁLISIS (CONSTRUCCIONES)

ÁREA CONSTRUCCIÓN (m2)	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL 2
94.38	$ 40.00	**$ 3,775.20**

**Al encontrarnos con predios referidos únicamente de lote sin construcción, el precio por m2 de construcción, es establecido por la perito, a criterio y experiencia profesional.*

TOTAL (SUBTOTAL 1+2) =	$ 14,535.65

5. CONCLUSIONES.

- ✓ *El levantamiento del predio se realizó con el visto bueno e indicaciones de la parte ACTORA.*
- ✓ *La información fue proporcionada por la parte ACTORA.*
- ✓ *Se constató la existencia física de un predio, que internamente posee una construcción unifamiliar.*
- ✓ *El predio se encuentra en el área rural, Provincia de Chimborazo, Cantón Colta, Parroquia Cajabamba, calle innominada, lote denominado: N° 147 - GATAZO.*
- ✓ *El sector NO posee obras de infraestructura.*
- ✓ *Posee medidor de luz.*
- ✓ *El ingreso se realiza por una vía de tierra sin acera.*
- ✓ *El predio NO está delimitado fijamente, solo de forma natural..*
- ✓ *Al NORTE, colinda con camino público en: 15.06 m.*
- ✓ *Al SUR, colinda con Lote-124 Sr. Celso Guamán Rea en: 14.39 m.*
- ✓ *Al ESTE, colinda con Lote-148 Sra. Delia Cajilema Ramírez en: 33.45 m.*
- ✓ *Al OESTE, colinda con Lote-146 Sr. Pedro Cuvi Cacoango en: 34.03 m.*
- ✓ *El área de levantamiento del terreno es de 496.30 m^2.*
- ✓ *El área total de construcciones es de 94.38 m^2.*
- ✓ *El presente avalúo se basa en el levantamiento realizado en sitio, y del cual se adjunta la planimetría correspondiente.*
- ✓ *El avalúo de la totalidad del predio es de $ 14,535.65 (CATORCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 65/100).*
- ✓ *No existió oposición para realizar la diligencia.*

NOTA:

- *El área, dimensiones y coordenadas del predio pueden tener un margen de error de hasta el 5% con otras planimetrías.*

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

Como documentos de respaldo se adjunta:

- *Levantamiento Planimétrico.*
- *Factura Original.*
- *CD que contiene informe pericial con planimetría y factura.*

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTOGRAFÍA N° 1
Vista general del predio (Lado Sur).

FOTOGRAFÍA N° 2
Cocina.

FOTOGRAFÍA N° 3
Sala.

FOTOGRAFÍA N° 4
Dormitorio 1.

FOTOGRAFÍA N° 5
Dormitorio 2.

FOTOGRAFÍA N° 6
Dormitorio 3.

FOTOGRAFÍA N° 7
Cuyeras.

FOTOGRAFÍA N° 8
Cuyeras.

FOTOGRAFÍA N° 9
Vista general del patio (lado Este).

FOTOGRAFÍA N° 10
Gradas exteriores.

FOTOGRAFÍA N° 11
Vista general del patio (lado Oeste).

FOTOGRAFÍA N° 12
Sembríos.

FOTOGRAFÍA N° 13 *Baño.*	**FOTOGRAFÍA N° 14** *Medidor de Agua.*

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, alternabilidad, 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.

Sofia Lisbeth Flor Padilla
Time Stamping Security Data

Ing. Sofía Lisbeth Flor P.
C.I.: 060419526-3
CÓDIGO DE PERITO CALIFICADA Nº 762499

ELVIS DARIO JIMENEZ NUÑEZ
Firmado digitalmente por ELVIS DARIO JIMENEZ NUÑEZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=Lazzate Cia. Ltda., ou=Ente de Certificación, cn=ELVIS DARIO JIMENEZ NUÑEZ, email=delorj123@hotmail.es
Fecha: 2026.04.24 10:00:29 -05'00'

Depositario Judicial
C.I.: _____

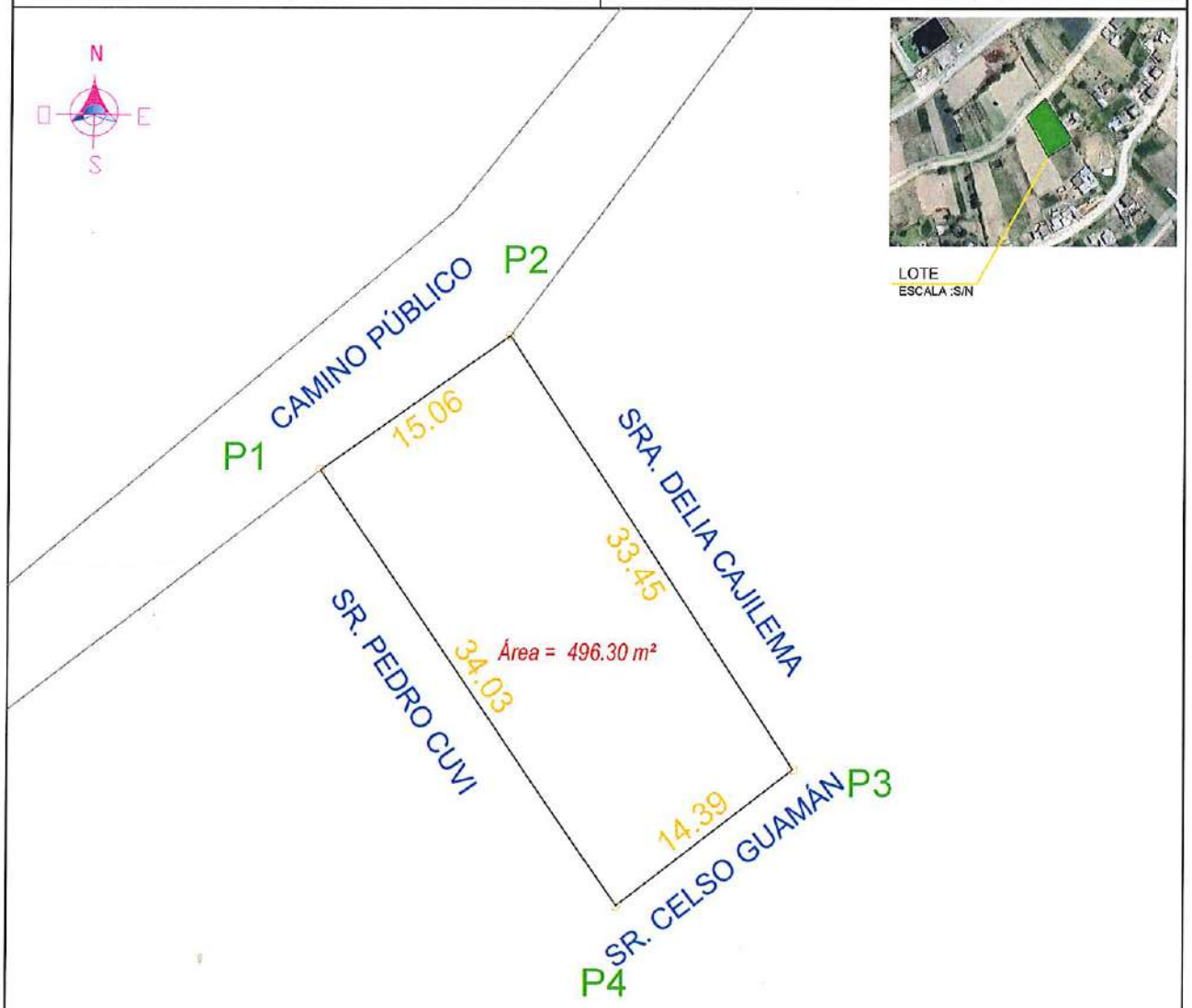
SOFIA LISBETH FLOR PADILLA
Ingeniera Civil

Perito Calificado N° 762499
Reg. Senescyt: 1019-2018-2031860

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO
06335-2024-04110

AREA TOTAL: 496.30 m2	FECHA: ABRIL - 2026
PREDIO: RURAL	ALTURA: h: 3 164 m.s.n.m

PROVINCIA: CHIMBORAZO	CANTÓN: COLTA
PARROQUIA: CAJABAMBA	LOTE: N° 147 - GATAZO
CALLES: CAMINO PÚBLICO S/N	ESCALA: 1:400



INFORME DE LINDERACIÓN

LINDEROS	COLINDANTES	LONGITUD
NORTE:	Con camino público:	15.06 m
SUR:	Con Lote-124 Sr. Celso Guamán Rea:	14.39 m
ESTE:	Con Lote-148 Sra. Delia Cajilema Ramírez:	33.45 m
OESTE:	Con Lote-146 Sr. Pedro Cuvi Cacoango:	34.03 m

CUADRO DE COORDENADAS

ESTE	NORTE	PTO
750374.878	9815715.089	P1
750387.201	9815723.745	P2
750405.608	9815695.815	P3
750394.184	9815687.065	P4

PROFESIONAL:

ING. SOFIA LISBETH FLOR PADILLA
Reg. Senescyt: 1019-2018-2031860

SELLO:

Sofia Flor
Ingeniera Civil

CONSEJO DE LA JUDICATURA