FUNCIÓN JUDICIAL

289307394-DFE

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA
SORTEOS UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO

UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Juez(a): MANUEL AGUSTIN CHAMBA CHAMBA

No. Proceso: 17316-2022-00185

Recibido el día de hoy, martes catorce de abril del dos mil veintiseis, a las quince horas y diez minutos, presentado por PINEDA LOPEZ GUILLERMO SANTIAGO, PERITO, quien presenta:

PROVEER ESCRITO,
En un(1) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)
2) CÉDULA, CAPTURA DE PANTALLA. (COPIA SIMPLE)
3) INFORME PERICIAL DE INMUEBLE EMBARGADO (ORIGINAL)

CAPA QUEZADA BYRON ENRIQUE
RESPONSABLE DE SORTEOS

Asignado a: CAPA QUEZADA BYRON ENRIQUE(GESTOR DE ARCHIVO)

INFORME PERICIAL DE INMUEBLE EMBARGADO

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón Pedro Moncayo, Provincia de Pichincha.
Nro. de Proceso	17316202200185
Nombre y Apellido del perito	Guillermo Santiago Pineda López
Profesión y Especialidad acreditada	Arquitectura/Diseño Avaluador de bienes inmuebles.
No. de Calificación	11315484
Fecha de caducidad de la acreditación	16 de diciembre del 2027
Dirección de Contacto	Av. Jorge Guzmán Rueda y Rosa Andrade, La Victoria – Ibarra
Teléfono fijo de contacto	-
Teléfono celular de contacto	0993613719
Correo electrónico de contacto	gspineda0208@outlook.com

2. ANTECEDENTES

Fecha de designación del perito	02/04/2026
Fecha de posesión del perito	No se requiere posesión y, presentará su informe bajo juramento hasta el 24 de abril de 2026
Juez	Dr. Manuel Agustín Chamba Chamba
Actor	Mosquera Parra Yandry Albert
Demandado	Torres Falcon Emilio Gonzalo
Encargo Realizado	Avaluó de bien inmueble.
Ubicación del inmueble	Manzana E, Pasaje D y Calle E, Vivienda 123, Barrio La Union, sector La Quinta, Parroquia Tabacundo, cantón Pedro Moncayo.

Conforme el escrito de la parte actora y a la resolución 214-2024 del Consejo de la Judicatura mediante sorteo en el SATJE se me designa como perito para el avaluó del bien inmueble embargado el **02/04/2026**, dentro del juicio **17316-2022-00185** en la **UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, seguido por **Mosquera Parra Yandry Albert** en contra de **Torres Falcon Emilio Gonzalo.**

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Propietario	Torres Falcon Emilio Gonzalo
Clave Catastral	1704500304103123
Área del predio	142.55 m²
Ubicación	
Provincia	Pichincha
Ciudad	Pedro Moncayo
Sector	La Quinta – Tabacundo
Calle	Pasaje D y Calle E
Número de Lote	123
Linderos y Dimensiones Alícuota Nro. 1	
Norte	1.00m con grada vivienda 123; 6.50m con patio posterior vivienda 123
Sur	3.52m con acera Pasaje D; 3.68m con patio frontal vivienda 123
Este	0.65m con grada vivienda 122; 5.00m con pared medianera vivienda 122; 0.65m con patio frontal vivienda 123
Oeste	0.65m con grada vivienda 122; 5.00m con pared medianera vivienda 122; 0.65m con patio frontal vivienda 123
Superior	Planta alta en 42.50m2
Inferior	Suelo natural en 42.50m2
Área total	42.50m2
Alícuota Parcial	0.21300%

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA APLICADA

PROCESO METODOLÓGICO

- Recopilación y clasificación de la información específica del bien inmueble
- Inspección en sitio para estimar áreas de terreno, construcción de las edificaciones existentes, remodelaciones y ampliaciones.
- Cotejar las características constructivas, tipos de acabados, tiempos de ejecución, antigüedad y mantenimiento.
- Investigación del mercado inmobiliario en el sector.
- Inspección de los equipamientos e infraestructura del sector o barrio donde se encuentra ubicada la propiedad.
- Recopilación de una memoria fotográfica de respaldo.
- Elaboración de esquemas en AutcoCAD de implantación del lote como de la construcción existente.
- Análisis de datos, elaboración de las memorias de cálculo.
- Elaboración final del informe de avalúo del inmueble y registro correspondiente en el sistema de la función judicial.

- Conclusiones.

OBJETIVO

Realizar el avaluó del bien inmueble embargado, declarado en régimen de propiedad horizontal conformado por una vivienda unifamiliar de una planta con proyección planta alta, con sus respectivos bienes de uso privativo patio frontal, grada no construida y patio posterior.

UBICACIÓN

El bien inmueble está ubicado en la Manzana E, Pasaje D y Calle E, barrio La Unión sector La Quinta, Parroquia Tabacundo, cantón Pedro Moncayo.



SIMBOLOGÍA	
	INMUEBLE AVALUADO
	VÍA GUAYLLABAMBA TABACUNDO
	PASAJE - D
	CALLE - E
	CALLE PACÍFICO PROAÑO
	CALLE S/N

COORDENADAS GEOGRÁFICAS			
LATITUD	0.041123	LONGITUD	-78.225952

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Es un bien inmueble de propiedad del señor **Torres Falcon Emilio Gonzalo** que consiste en una vivienda signada con el número ciento veinte y tres de la manzana E, dentro del barrio La Unión ubicado en el sector La Quinta, parroquia Tabacundo.

Es un bien inmueble con estructura de hormigón armado, con una edad aproximada de 5 años, se encuentra al 82.90% de avance de obra con acabados modestos, con un estado de conservación bueno a regular.

Su distribución funcional cuenta con Planta Baja: sala, comedor, cocina, baño completo, dos dormitorios, patio frontal y patio posterior.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

INFRAESTRUCTURA

- Vía principal de acceso [X]
  Pasaje D y Calle E
- Vía secundaria [X]
  Calle S/N
- Transporte público [X]
  Urbano - Intraprovincial
- Alumbrado [X]
  Red pública
- Alcantarillado [X]
  Red pública
- Agua Potable [X]
  Red pública
- Red Telefónica [X]
  Red pública
- Aceras [X]
  Hormigón simple
- Bordillo [X]
  Hormigón simple

USO DE SUELO ZONIFICACIÓN

- Comercial [ ]
- Agricola [ ]
- Residencial [X]
- Industrial [ ]

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Localización de la manzana
- Medianero [X]
- Esquinero [ ]
- Pasaje [ ]
- En cabecera [ ]

Forma del Terreno
- Regular [X]
- Irregular [ ]

Tipo de acceso
- Calle [X]
- Callejón [ ]
- Escalinata [ ]
- No tiene [ ]



LINDEROS Y DIMENSIONES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL MACRO LOTE

LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN (m)
NORTE	Con propiedad de Cesar Jácome	233.50m
SUR	Con propiedad de Juan Diaz Simbaña y herederos	233.50m
ESTE	Con propiedad de Rigoberto Moya Monteros y entrada	96.69m
OESTE	Con quebrada Priman	16.18m; 14.52m; 9.96m; 8.83m; 17.65m; 21.38 y 26.85m
AREA LOTE CONJUNTO SEGÚN DPH:		23454 m2
ALICUOTA PROPORCIONAL %		0.06078%
AREA PROPORCIONAL DEL LOTE m2		142.55m2

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

LINDEROS Y DIMENSIONES ALICUOTA Nro. 1
PLANTA BAJA VIVIENDA

LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN (m)
NORTE	1.00m con grada vivienda 123; 6.50m con patio posterior vivienda 123	1.00m y 6.50m
SUR	3.82m con acera Pasaje D; 3.68m con patio frontal vivienda 123	3.82m y 3.68m
ESTE	0.65m con grada 122; 5.00m con pared medianera vivienda 122; 0.65m con patio frontal vivienda 123	0.65m; 5.00m y 0.65m
OESTE	0.65m con patio posterior vivienda 123; 5.00m con pared medianera vivienda 124 y 0.65m con patio frontal vivienda 124	0.65m; 5.00m y 0.65m
SUPERIOR	42.50m2 Planta alta	42.50 m2
INFERIOR	42.50m2 Suelo natural	42.50 m2
AREA TOTAL EN SITIO:		42.50 m2
AREA UTIL SIN ESCRITURAS:		42.50 m2
ALICUOTA PARCIAL %		0.21300%

LINDEROS Y DIMENSIONES ALICUOTA Nro. 2
PLANTA ALTA PROYECCION
NO ESTA CONSTRUIDO

LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN (m)
NORTE	1.00m con grada vivienda 123; 6.50m abierto a patio posterior vivienda 123	1.00m y 6.50m
SUR	3.82m con acera Pasaje D; 3.68m abierto a patio frontal vivienda 123	3.82m y 3.68m
ESTE	0.65m con grada 122; 5.00m con pared medianera vivienda 122; 0.65m con patio frontal vivienda 123	0.65m; 5.00m y 0.65m
OESTE	0.65m abierto a patio posterior vivienda 122; 5.00m con pared medianera vivienda 122 y 0.65m abierto a patio frontal vivienda 123	0.65m; 5.00m y 0.65m
SUPERIOR	42.50m2 con cielo abierto	42.50 m2
INFERIOR	42.50m2 planta baja	42.50 m2
AREA TOTAL EN SITIO:		0.00 m2
AREA UTIL SIN ESCRITURAS:		42.50 m2
ALICUOTA PARCIAL %		0.21300%

LINDEROS Y DIMENSIONES ALICUOTA Nro. 3
GRADA
NO ESTA CONSTRUIDO

LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN (m)
NORTE	3.70m con patio posterior vivienda ciento veintitrés	3.70m
SUR	1.00m con vivienda 123; 2.70m con patio posterior vivienda 123	1.00m; 2.70m
ESTE	1.90m con patio posterior vivienda 123	1.90m

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

OESTE	1.25m con patio posterior vivienda 124; 0.65m con pared medianera vivienda 122 y 0.65m con vivienda 124	1.25m; 0.65m
SUPERIOR	4.75m2 con cielo abierto	4.75 m2
INFERIOR	4.75m2 planta baja	4.75 m2
AREA TOTAL EN SITIO:		0.00 m2
AREA UTIL SIN ESCRITURAS:		4.75 m2
ALICUOTA PARCIAL %		0.02380%

LINDEROS Y DIMENSIONES ALICUOTA Nro. 4
PATIO FRONTAL

LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN (m)
NORTE	3.68m con vivienda 123	3.68m
SUR	3.68m con acera Pasaje D	3.68m
ESTE	0.65m con vivienda 122	0.65m
OESTE	0.65m con vivienda 123	0.65m
SUPERIOR	2.40m2 con cielo abierto	2.40 m2
INFERIOR	2.40m2 con suelo natural	2.40 m2
AREA TOTAL EN SITIO:		2.40 m2
AREA UTIL SIN ESCRITURAS:		2.40 m2
ALICUOTA PARCIAL %		0.01200%

LINDEROS Y DIMENSIONES ALICUOTA Nro. 5
PATIO POSTERIOR

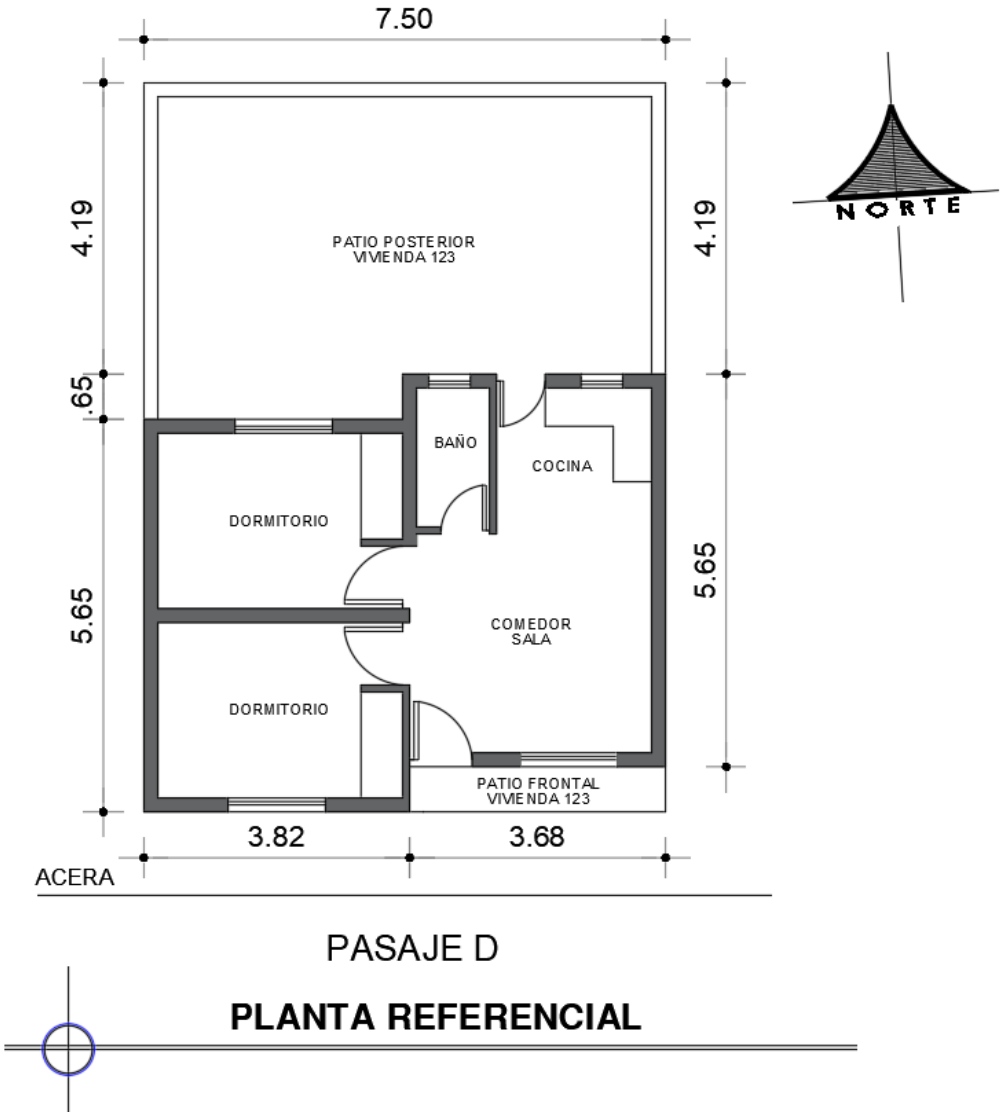
LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN (m)
NORTE	7.50m con propiedad privada; 2.70m con grada vivienda 123	7.50m; 2.70m
SUR	6.50m con vivienda 123; 3.70m con grada vivienda 123	6.50m; 3.70m
ESTE	2.94m con patio posterior vivienda 122; 1.25m con grada vivienda 122; 0.65m con vivienda 123	2.94m; 1.25m; 0.65m
OESTE	2.97m con patio posterior vivienda 124; 1.90m con grada vivienda 123	2.97m; 1.90m
SUPERIOR	29.13m2 con cielo abierto	29.13 m2
INFERIOR	29.13m2 con suelo natural	29.13 m2
AREA TOTAL EN SITIO:		29.13 m2
AREA UTIL SIN ESCRITURAS:		29.13 m2
ALICUOTA PARCIAL %		0.14600%

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN					
ÁREA	**Nro. PISOS**	**MATERIALES CONSTRUCTIVOS**			
42.50m²	1	Estructura	Hormigón A	Ventanas	Aluminio y Vidrio
USO	**ESTADO**	Mampostería	Bloque	Sanitarios	Nacional
Vivienda	Bueno-Regular	Cubierta	Losa Hormigón	Pisos	Cemento

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

ESQUEMA GRÁFICO DEL INMUEBLE



BASE LEGAL

Para la determinación de valor comercial de este inmueble (tanto para el terreno como para la construcción) se recurrió a lo estipulado en el Art. 495 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD, norma legal que en forma imperativa exige en forma obligatoria los elementos relacionados: a) El valor del suelo; b) El valor de las edificaciones, y, c) El valor de reposición.

Artículo 495.- Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil."

AVALÚO DEL TERRENO

Método comparativo

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para luego ser aplicado factores de corrección del valor del suelo, los cuales puedan identificar su valor según sus características propias.

Fórmula de avalúo de suelo

$$As = At \times VUB \times Fcmsu \times Fcps$$

- As = Avalúo del suelo en dólares.
- At = Área de terreno en m2.
- VUB = Valor unitario base del terreno en $/m2.
- Fcmsu = factor de corrección del valor del suelo urbano.
- Fcps = factor de corrección puntual del valor del suelo urbano.

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

Cálculo del Valor Unitario base del terreno (VUB)

LOTE EN REFERENCIA 1			
TERRENO MEDIANERO			
UBICACIÓN			
CIUDAD	PEDRO MONCAYO	SECTOR	TABACUNDO
CALLE	S/N	NÚMERO	S/N
DATOS DEL LOTE			
FRENTE	25.00m	FORMA	REGULAR
FONDO	16.00m	ÁREA	400,00m2
DATOS DEL PROPIETARIO			
REFERENCIA	Icasas.ec	FUENTE	Bienes raices Cosmos
TELÉFONO	0988539308		
PÁGINA WEB	https://www.icasas.ec/propiedad/ce1-99a0-9dfbb394-6393236727d1-494b		
VALOR TOTAL	$ 17,500	VALOR m2	**$ 43.45**



LOTE EN REFERENCIA 2			
CASA MEDIANERA			
UBICACIÓN			
CIUDAD	CAYAMBE	SECTOR	TABACUNDO
CALLE	PASAJE A	BARRIO	LA UNION
DATOS DEL LOTE			
FRENTE	7.50m	FORMA	REGULAR
FONDO	10.50m	ÁREA	142.55m2
VALOR PREDIO		$ 5,150	
DATOS DEL PROPIETARIO			
REFERENCIA	Alexander Obando	FUENTE	REFERENTE EN SITIO
TELÉFONO	0989385383		
DATOS DE LA CONSTRUCCION			
AREA	95.00 m2	VALOR m2	$ 430.00
VALOR CONSTRUCCION		$ 40,850	
VALOR TOTAL	$ 46,000	VALOR TERRENO m2	**$ 36.13**

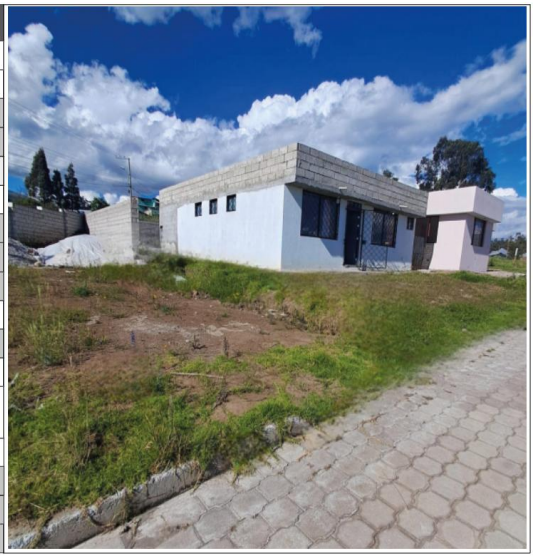


LOTE EN REFERENCIA 3			
CASA EN CONJUNTO HABITACIONAL			
UBICACIÓN			
CIUDAD	CAYAMBE	SECTOR	TABACUNDO
CALLE	PACIFICO PROAÑO	BARRIO	FLOR DE CAMPO
DATOS DEL LOTE			
FRENTE	12.00m	FORMA	REGULAR
FONDO	19.05m	ÁREA	228.71m2
VALOR PREDIO		$ 13,140	
DATOS DEL PROPIETARIO			
REFERENCIA	Global Compras	FUENTE	REFERENTE EN SITIO
TELÉFONO	0969087873		
DATOS DE LA CONSTRUCCION			
AREA	99.72 m2	VALOR m2	$ 500.00
VALOR CONSTRUCCION		$ 49,860	
VALOR TOTAL	$ 63,000	VALOR TERRENO m2	**$ 57.45**



Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

LOTE EN REFERENCIA 4			
CASA EN CONJUNTO HABITACIONAL			
UBICACIÓN			
CIUDAD	CAYAMBE	SECTOR	TABACUNDO
CALLE	PISQUE	BARRIO	GIRASOLES 2
DATOS DEL LOTE			
FRENTE	10.00m	FORMA	REGULAR
FONDO	30.00m	ÁREA	300.00m2
VALOR PREDIO		$ 9.800	
DATOS DEL PROPIETARIO			
REFERENCIA	Alberto Silva INMOB	FUENTE	PLUSVALIA.COM
TELÉFONO	0984505999	PAGINA WEB	
https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-ta-bacundo-vendo-casa-tipo-villa-en-urbanizacion-149315023.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=1			
DATOS DE LA CONSTRUCCION			
AREA	98.00 m2	VALOR m2	$ 400.00
VALOR CONSTRUCCION		$ 39.200	
VALOR TOTAL	$ 49,000	VALOR TERRENO m2	**$ 32.66**



Referencia	Área (m2)	Valor Total	Forma	Valor m2	Teléfono/ Código
Icasas.ec	400,00	$17,500	Regular	$43,45	0988539308
Alexander Obando	142,55	$5,150	Regular	$36,13	0989385383
Global Compras	228,71	$13,140	Regular	$57,45	0969087873
Alberto Silva INMOB	300.00	$9,800	Regular	$32.66	0984505999
Valor unitario base del terreno en $/m2 (VUB)				**$42.42**	

Cálculo del factor de corrección Fcmsu y Fcps

CALCULO FACTORES DE CORRECIÓN DEL VALOR DEL SUELO		
DATOS DEL LOTE TIPO		INMUEBLE A VALORAR
FRENTE Ft	7.50m	
FONDO Fot	10.50m	
ÁREA - ALICUOTA	142.55m2	
DATOS DEL LOTE A VALORAR		
FRENTE Fa	7.50m	
FONDO fa	10.50m	
ÁREA	142.55m2	
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO (Fcmsu)		
FACTOR FRENTE FFM = (Fa/Ft)^0,25) IBAPE	1.00	
FACTOR FONDO FPM = (Fot/fa)^0,5) Harper	1.00	
FACTOR TAMAÑO (FTAM):	1.00	
FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (FLM):	1.00	
FACTOR FORMA (FF):	1.00	
FACTOR ACCESO AL LOTE (FAC):	1.00	
Factor de corrección del valor del suelo (Fcmsu)	1.00	
FACTORES DE CORRECCIÓN PUNTUAL (Fcps)		
FACTOR TOPOGRFÍA FT	1.00	
Factor acceso a obras sanitarias Fsan	1.00	
Factor acceso a energía eléctrica Fel	1.00	
Factor acceso al agua potable Fagu	1.00	
Factor acceso a infraestructura Finf	1.00	
Factor de corrección puntual (Fcps)	1.00	



Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

Valoración del terreno.

Área de terreno m² (At)	Valor unitario base (VUB)	Factor Fcmsu	Factor Fcps
142.55m²	42.42	1.00	1.00
Avaluó de terreno en dólares			**$ 6046.97**

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de reposición

Es una técnica que busca establecer el valor comercial del inmueble objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción como si fuera nueva, para ser afectada por su depreciación según la edad, vida útil del material de la estructura y estado de conservación.

Cálculo del valor de la construcción nueva (Vn).

VALOR CONSTRUCCIÓN NUEVA				
Descripción	Porcentaje de avance de obra	Área m2	Valor Unitario Edificación Nueva	Valor Construcción Nueva
Vivienda 123	82.90%	42.50m2	400.00	$17,000
Patio Frontal 123	100%	2.40m2	18.00	$43.20
Patio Posterior 123	100%	33.88m2	18.00	$609.84
VALOR CONSTRUCCIÓN NUEVA				17653.04

Cálculo de la depreciación

Vida Útil		
Sistema Constructivo	Vida útil años	Factor Residual (R) %
Edificio Hormigón Armado	60 - 65	10,00
Casa Hormigón Armado	50-55	8,00
Edificio Estructura Metálica	50-55	8,00
Casa Estructura Metálica	45-50	5,00

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

Casa Mixta	35-40	3,00
Casa de Madera	30-35	3,00
Casa de Adobe	30-35	2,00
Casa de Bahareque - Caña	10-15	2,00

Tabla de Heidecke	
Calificación	**Condiciones Físicas**
1 - 1,5	Nuevo
2 - 2,5	Reparaciones bajas
3 - 3,5	Reparaciones medias
4 - 4,5	Reparaciones importantes
5	Demolición

Cálculo Factor Depreciación según Fitto y Corvini				
Edad Actual	**Vida útil**	**Edad Porcentual %**	**Calificación Heidecke**	**Factor Depreciación (D)**
4	50	8	2.5	12.06

Valoración real de la construcción.

Valor Físico de la Construcción						
Descripción	**Porcentaje de avance de obra**	**Área m2**	**Valor Unitario Edificación Nueva**	**Valor Construcción Nueva**	**Factor de depreciación**	**Valor Físico de la Construcción**
Vivienda 123	82.90%	42.50m2	400	17,000	12.06	**14949.80**
Patio Frontal 123	100%	2.40m2	18.00	43.20	12.06	**37.99**
Patio Posterior 123	100%	33.88m2	18.00	609.84	12.06	**536.29**
Valor Físico de la Construcción Total						**15524.08**

Valor total del inmueble

Avalúo del terreno	Avalúo de la construcción	Avalúo total del inmueble
$6046.97	**$15524.08**	**$21571.05**

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

4. **CONCLUSIONES**

- El avaluó del terreno, considero el movimiento del mercado inmobiliario de Tabacundo, para determinar por medio del método comparativo el valor del metro cuadrado en esa zona que fue de **42.42$/m2.**
- El valor del terreno según los datos obtenidos fue de **$6046.97**
- El valor físico de la construcción fue concebido por medio del método de reposición, dando un valor de la edificación de **$15524.08**
- El valor total del inmueble es la suma del valor del terreno y las construcciones existentes dando un total de **$21571.05**
- El valor puede variar según las condiciones sociopolíticas del país.

Firmado electrónicamente por:
GUILLERMO SANTIAGO PINEDA LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

5. **ANEXOS**

ANEXO FOTOGRÁFICO

VÍA DE ACCESO	FACHADA FRONTAL
	
FACHADA FRONTAL DEL INMUEBLE	FACHADA FRONTAL INMUEBLE
	
PATIO POSTERIOR	LOSA CUBIERTA
	
COMEDOR - COCINA	DORMITORIO

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

ANEXO FOTOGRÁFICO	
	
PASAJE D	CALLE E
	
ACOMETIDA A MEDIDOR ELECTRICO	ACOMETIDA MEDIDOR AGUA
	
INGRESO BARRIO LA UNION	HUMEDAD EN LOSA

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Celular: 0993613719
Número de Acreditación: 11315484

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, **Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López**, Perito Avaluador de Bienes Inmuebles de la Función Judicial, con acreditación número **11315484**, declaro bajo juramento que este informe es independiente y corresponde a mi convicción profesional, así como también declaro que toda información que he proporcionado es verídica.

Atentamente

Mgtr. Arq. Guillermo Santiago Pineda López
Id: 100378457-4
Telf.: 0993613779
Correo: gspineda0208@outlook.com
Calificación y Acreditación Pericial
11315484

Dra. Mirtha Suguey Cabezas Arias
Id:1714474275
Telf.: 0992607124
Correo: mirthasuguey@hotmail.com
Depositario Judicial

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, 16 de diciembre de 2025
FECHA DE VENCIMIENTO	16 de diciembre de 2027
ÁREA O PROFESIÓN	ARQUITECTURA - DISEÑO
ESPECIALIDAD	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	11315484
APELLIDOS Y NOMBRES	PINEDA LOPEZ GUILLERMO SANTIAGO
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1003784574
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

RICARDO ANDRES ROJAS SANDOVAL

Firmado digitalmente por RICARDO ANDRES ROJAS SANDOVAL
Fecha: 2025.12.16 14:49:30 -05'00'

Sr(a)……..
Director(a) Provincial de……..
del Consejo de la Judicatura”

STUDIO
ARQUITECTURA

PINEDA LOPEZ GUILLERMO SANTIAGO

Dirección Matriz: Barrio: LA VICTORIA Calle: ROSA ANDRADE DE LARREA Interseccion: AV JORGE G. RUEDA

Dirección Sucursal: Barrio: LA VICTORIA Calle: ROSA ANDRADE DE LARREA Interseccion: AV JORGE G. RUEDA

OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD NO

R.U.C.: 1003784574001

FACTURA

No. 001-100-000000021

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN

2104202601100378457400120011000000000214041354511

FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN: 21/04/2026 15:57:25

AMBIENTE: PRODUCCIÓN

EMISIÓN: NORMAL

CLAVE DE ACCESO

2104202601100378457400120011000000000214041354511

Razón Social / Nombres y Apellidos: JURISCORP LAW FIRM JURISCORPLAWFIRM C.L.

Identificación 1792963125001

Fecha 21/04/2026 Placa / Matrícula: Guía

Direccion:

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cantidad	Descripción	Detalle Adicional	Precio Unitario	Subsidio	Precio sin Subsidio	Descuento	Precio Total
001		1.00	SERVICIOS PROFESIONALES		386.00	0.00	0.00	0.00	386.00

Información Adicional	
Telefono:	023570120
Email:	info@juriscorp.ec

Forma de pago	Valor
20 - OTROS CON UTILIZACION DEL SISTEMA FINANCIERO	443.90

SUBTOTAL 15%	386.00
SUBTOTAL NO OBJETO DE IVA	0.00
SUBTOTAL EXENTO DE IVA	0.00
SUBTOTAL SIN IMPUESTOS	386.00
TOTAL DESCUENTO	0.00
ICE	0.00
IVA 15%	57.90
IRBPNR	0.00
PROPINA	0.00
VALOR TOTAL	443.90

VALOR TOTAL SIN SUBSIDIO	0.00
AHORRO POR SUBSIDIO: (Incluye IVA cuando corresponda)	0.00