ACLARACION AL INFORME PERICIAL

	DIA	MES	AÑO
FECHA DE ELABORACION	2	09	2026

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO DE INDAGACION PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CUENCA
Numero de Proceso	01333-2024-04036
Actor / Ofendido	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MUSHUC RUNA LTDA.
Demandado / Imputado	QUINDE ZHININ MARÍA ELOISA, AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA
¿Es un proceso calificado por la ley como reservado o que tienen que ver con información restringida por la Ley? (SI/NO)	No
Objeto de la Pericia	Realizar el avalúo de un bien inmueble embargado, propiedad de AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA

2. DATOS DEL PERITO

Nombres y Apellidos	TANIA VERÓNICA QUINDE MALDONADO
Area / Profesión y Especialidad	ARQUITECTURA – AVALÚO DE INMUEBLES
Código de Perito	239970
Fecha de caducidad de la acreditación	2 DE OCTUBRE DE 2027
Dirección de Contacto	JUAN JARAMILLO 5-42 Y HERMANO MIGUEL
Teléfono fijo de contacto	(07) 2839949
Teléfono celular de contacto	0992129815
Correo electrónico de contacto	aticoarqui@yahoo.es

3. ANTECEDENTES

El presente informe tiene como objeto:

Efectuar el avalúo de un bien inmueble embargado propiedad de Ayavaca Barreto Laura Celestina, incorporando las aclaraciones correspondientes a las observaciones que han sido efectuadas al informe pericial presentado con fecha 21 de agosto de 2026.

4. CONSIDERACIONES TECNICAS O METODOLOGIA A APLICARSE

El avalúo del bien inmueble, se basa en la siguiente información técnica:

4.1 Documentos que constan en el proceso:

a) Acta de ejecución de embargo del inmueble (fojas 172 y 173 del proceso)
b) Certificado de Ventas y Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca No. 1025057 – 46748 – 2025 – Ficha nº: 156983 (fojas 161,162,163,164,165,166 y 167 del proceso).
c) Informe Predial – Dirección de Avalúos y Catastro del Municipio de Cuenca (foja 41 del proceso).
d) Providencia de Adjudicación Nº 1806A02348

4.2 Fecha y personas presentes en la inspección

Con fecha 27 de mayo de 2026 se realizó una inspección al predio sujeto de avalúo en compañía del depositario judicial Sr. Miguel Cajamarca, quien indicó los linderos de la propiedad embargada cuya Acta de Ejecución de Embargo fue realizada con fecha 23 de febrero de 2026.

En la referida inspección efectuada el 27 de mayo de 2026, el depositario judicial Sr. Miguel Cajamarca indicó los linderos de la propiedad, procediéndose a continuación a realizar el levantamiento del bien empleando para el efecto una estación total GEOMAX ZOOM 30PRO y realizando la ubicación del predio con un GPS GARMIN 62 sc.

Una vez que se contó con los datos del levantamiento se procedió a procesar los mismos, encontrándose que las medidas verificadas en campo no correspondían a las mencionadas en el Acta de Ejecución de Embargo; con esta información se realizó las averiguaciones respectivas en las oficinas de: Avalúos y Catastros de la Municipalidad de Cuenca y en la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria; encontrándose que el predio indicado por el Sr. Miguel Cajamarca con fecha 27 de mayo de 2026 no es el que corresponde al descrito en el Acta de ejecución de embargo de conformidad con el Certificado de Ventas y Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca No. 1025057 – 46748 – 2025; y que el predio correcto se encontraba a una distancia de 65m del bien sobre el cual se realizó el levantamiento.

Con fecha 5 de junio de 2026 se presentó un escrito ante el juzgado indicando el particular a fin de poder realizar el avalúo del predio correcto.

Con fecha 16 de junio de 2026 se procedió a solicitar una ampliación al termino dispuesto para la ejecución del avalúo del predio a lo cual con fecha 17 de junio de 2026 se atiende la petición con el siguiente texto: “incorpórese al expediente el escrito que se ha presentado por la auxiliar de justicia y frente al cual se dispone que cumpla con la experticia y el tiempo concedido correrá desde la notificación con la presente providencia, en razón de todo el periodo que se ha perdido”

Con fecha lunes 22 de junio de 2026 se procedió a comunicarse con el depositario judicial para poder establecer una fecha en la que se pueda realizar la inspección del predio correcto y de esta manera poder realizar el levantamiento y avalúo del mismo.

Con fecha 28 de junio de 2026 se realizó una inspección al predio sujeto de avalúo en compañía del depositario judicial Sr. Miguel Cajamarca, en el lugar nos encontramos con la Sra. Ana Lucia Ayabaca Barreto, quien es colindante del predio objeto de embargo; conjuntamente con el Sr depositario judicial se solicitó a la Sra. Ana Lucia Ayabaca Barreto nos indicara la ubicación del predio descrito en el Certificado de Ventas y Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca No. 1025057 – 46748 – 2025, el cual es objeto de embargo; la señora Ana Lucía Ayabaca Barreto identificó el predio y sus respectivos linderos, con lo que se procedió a verificar la ubicación y las medidas de linderos del predio embargado; procediéndose a realizar el levantamiento del predio correcto.

Con fecha 2 de julio de 2026 se presentó el respectivo informe pericial del bien embargado.

Con fecha 24 de julio de 2026 a las 10:20 en la Sala Nro. 112 del Complejo Judicial, se desarrolla la audiencia de ejecución por segunda convocatoria; en la cual la Señora Juez establece lo siguiente: “se suspende la audiencia para que la señora perito amplíe el informe”

Con fecha 21 de agosto de 2026 se presenta las respectivas ampliaciones al informe pericial

Con fecha 24 de agosto de 2026 su autoridad solicita que se anexe respaldos de las conclusiones realizadas al informe de fecha 21 de agosto de 2026

Con fecha 28 de agosto de 2026 se anexa al proceso la respectiva documentación solicitada y se aclara nuevamente sobre la identificación del bien a ser avaluado

Con fecha 31 de agosto de 2026 se solicita *"volver a presentar en forma íntegra e incorporando ya dentro de este nuevo informe todos los aspectos materia de aquellas observaciones"*, solicitud a la que se da atención con la emisión del presente informe.

4.3 Técnica y método utilizado para la ubicación, linderos, áreas y estado actual del inmueble.

Para la ubicación se utilizó la técnica de la observación y mediante la utilización de un GPS GARMIN 62 sc se identificaron las coordenadas UTM del inmueble en cuestión; para la verificación coordenadas, linderos y dimensiones se procedió a realizar un levantamiento planimétrico de la propiedad, para esto se empleó un Receptor GNSS marca SINOGNSS COMNAV modelo T300PLUS serie T31U11123 y Receptor GNSS modelo JUPITER marca SINOGNSS COMNAV serie J11L03392 / SD11251212; para el establecimiento de colindantes se tomó como base lo descrito en el Certificado del Registro de la Propiedad y el Acta de ejecución de embargo, la información descrita se corroboró en campo con lo indicado por la Sra. Ana Lucia Ayabaca Barreto colindante del predio materia del presente informe.

Con fecha 13 de agosto de 2026, el Dr. Jonathan Lucero, representante legal de la parte actora proporciona la documentación necesaria para poder establecer la ubicación exacta del predio, la cual consta en la Providencia de Adjudicación Nº 1806A02348, en este documento consta como parte integrante el Informe de Linderación en el cual se encuentran las coordenadas UTM del predio y con las cuales se puede establecer la ubicación exacta del mismo.

Con la información descrita en el párrafo anterior se pudo corroborar que el predio medido con fecha 28 de junio de 2026 es el mismo que consta en la providencia de Adjudicación Nº 1806A02348

4.4 Métodos aplicados para el avalúo

Para determinar el valor comercial del bien inmueble, se aplicaron los siguientes métodos:

a) **MÉTODO COMPARATIVO. -** El **avalúo comercial del terreno**, se determina en base a la comparación de las **características físicas del terreno** de cada una de las referencias comerciales autónomas encontradas en el sector con el inmueble en estudio.

   En las características físicas del terreno intervienen factores principales como el: Tamaño, Forma (frente-regularidad), Topografía (pendiente-% adecuación), Uso de Suelo, Riego Ubicación (parcelaria-sector), tecnificación, acceso a infraestructura (servicios básicos, vías).

4.5 Referencias de tres bienes inmuebles ubicados en el sector

Para determinar el valor comercial de cada lote de terreno y construcción, se ha considerado lo dispuesto en los literales a y b del Art. 39.- Contenido del Informe Pericial; de la Resolución 216-2024, emitida por el Pleno del Consejo de Judicatura

> *a) El avalúo comercial ajustado, que se determinará mediante el análisis del valor del bien respecto de otros de similares condiciones en el mercado. Se deberá identificar, cuando sea posible, al menos tres bienes actuales que presenten características y condiciones similares a las del bien avaluado; y,*
>
> *b) Las fuentes de información utilizadas en esta valoración; en caso de que las fuentes sean escasas o únicas, la o el perito deberá señalar esta novedad en el informe. En ambos casos se indicará el sistema o metodología y los factores de ajuste, corrección u homologación utilizados para la determinación del valor comercial ajustado.*

En base a lo descrito para determinar el valor comercial del predio se ha tomado en consideración tres referencias.

El valor comercial del predio a ser avaluado se obtiene sacando un promedio de los precios obtenidos en cada una de las referencias antes mencionadas, a estos costos previamente se les ha aplicado factores de homogenización para poder obtener el valor por metro cuadrado de la propiedad a ser avaluada.

5. DESCRIPCION DEL BIEN

5.1 Ubicación, linderos y área

El bien inmueble que es motivo del presente informe se localizan en la Parroquia Tarqui, perteneciente al cantón Cuenca de la Provincia del Azuay, en el Sector Tutupali Chico – Morasloma.



Imagen 1 y 2.- Ubicación del inmueble – Ortofoto Google Earth
Linderos del lote de terreno – Clave Catastral Nro. 680380347

Linderos según título escriturario: De acuerdo al Certificado del Registro de la Propiedad N° 969011 – 14106 – 2025 se tiene …

> *"Que, con el número 4258 del Registro de Propiedades, el 15 de marzo del 2019, se encuentra inscrita la adjudicación otorgada por la Subsecretaría de Tierras y reforma Agraria, según providencia N°.1806A02348 de fecha 10 de octubre del 2018, a favor de la señora LAURA CELESTINA AYAVACA BARRETO, divorciada, de un lote de terreno ubicado en el sector denominado Tutupali Chico – Morasloma de la Parroquia Tarqui de este Cantón, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, con María Rosario Ayavaca Nivicela, en 10,43 metros Rumbo S 67-21-51 E, en 25,39 metros Rumbo S 66-21-27 E; Sur, con María Rosario Ayavaca Nivicela, en 35,84 metros Rumbo N 67-21-01 W; Este, con Guillermo Espinoza, en 21,16 metros Rumbo S 25-56-42 W; Y, Oeste, camino privado en 2,00 metros Rumbo N 25-56-42 E; Ana Lucía Ayavaca Barreto, en 19,59 metros Rumbo N 25-56-42 E. Con una superficie de 0,0767 hectáreas"*

Linderos considerados para el avalúo: Al contar con la información de la providencia de Adjudicación Nº 1806A02348, en la cual se encuentra el Informe de Linderación y la verificación realizada en campo con la información suministrada por la Sra. Ana Lucía Ayabaca Barreto se pudo observar que la propiedad posee la siguiente información:

DIRECCIÓN	LINDEROS	LONGITUD TOTAL
Norte	María Rosario Ayavaca Nivicela	P1 – P2 = 10,43m; P2 - P3 = 25,39 m
Sur	María Rosario Ayavaca Nivicela	P4 – P5 = 35,84 m
Este	Guillermo Espinoza	P3 – P4 = 21,16 m
Oeste	Camino Privado Ana Lucia Ayavaca Barreto	P5– P6 = 2,00 m P6– P1 = 19,59 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO 767,44 m^2.		

El área y medidas descritas en el cuadro anterior serán las consideradas para el avalúo de la propiedad.

Se anexa levantamiento planimétrico de la propiedad.

Características Generales:

El predio tiene una forma regular, se localiza dentro de la manzana como interior, con topografía escarpado hacia arriba, con una pendiente que oscila entre 23% y 25%; actualmente tiene un uso de potrero; al predio se accede a través de un camino privado de 2m que se encuentra en el lindero oeste y por medio de este camino se conecta a un camino vecinal de 2m de ancho.

El lindero este de la propiedad se encuentra delimitado con postes de cemento y alambre de púas; se identificó un poste de cemento que se ubica en el vértice noroeste que sirve de límite entre el lindero norte y oeste (a decir de la Sra. Ana Lucía Ayabaca Barreto); el lindero oeste se encuentra delimitado con un corte que se ha realizado al terreno que marca un pequeño desnivel entre el terreno objeto de avalúo y el terreno colindante; este corte se puede observar también en el lindero norte; cabe recalcar que la longitud del lindero norte es mayor a la delimitada por este corte de terreno de acuerdo a lo descrito en la escritura y el informe de linderación constante en la providencia de Adjudicación Nº 1806A02348.

El terreno objeto de avalúo de acuerdo a las determinantes emitidas por el Municipio de Cuenca se encuentra en un área catalogada con uso principal forestal; en donde se puede realizar una edificación siempre y cuando el terreno posea un área de 10.000m2.



El terreno objeto de avalúo se encuentra a una distancia de 1,7km del centro de la comunidad de Tutupali Chico y a una distancia de 6 km de la Vía Cuenca Giron Pasaje.

El predio no posee ningún servicio básico, sin embargo, puede acceder al servicio de agua y energía eléctrica, una vista general del predio se muestra en la siguiente imagen.



Referencias Comerciales

Las referencias comerciales encontradas cercanas al terreno objeto de avalúo son

DATOS GENERALES		FOTOGRAFIA
REFERENCIA 1		
TIPO:	*Parcela con casa*	
ACABADOS:	*Bajos*	
VALOR COMERCIAL:	$90.000,00	
FUENTE INFORMACIÓN:	*Cel. 0999500148*	
AREAS:	*Área terreno: 6100,00m2*	
	Área construcción: 70,00 m2	
TAMAÑO:	*Mediano*	
FORMA:	*Irregular: frente 78,00 m; fondo 75,00 m*	
TPOGRAFIA:	*Quebrada, pendiente 20 %*	
UBICACIÓN:	*Calle principal a 0,6km del centro de la Comunidad de Tutupali Chico*	
INFRAESTRUCTURA	*Via lastrada, agua potable, energia electrica, alcantarillado, telecomunicaciones*	
EDAD CONSTRUCCIÓN:	*20 años*	
REFERENCIA 2		
TIPO:	*Parcela*	
ACABADOS:		
VALOR COMERCIAL:	$150.000,00	
FUENTE INFORMACIÓN:	*Propietario - Cel. 0995104264*	
AREAS:	*Área terreno:3000,00 m2*	
	Área construcción:	
TAMAÑO:	*Mediano*	
FORMA:	*Irregular: frente 50,00 m; fondo 60,00 m*	
TPOGRAFIA:	*Quebrada, pendiente 23%*	
UBICACIÓN:	*Calle publica*	
INFRAESTRUCTURA	*Via lastrada, con acceso a agua potable, energia electrica.*	
EDAD CONSTRUCCIÓN:		
REFERENCIA 3		
TIPO:	*Parcela*	
ACABADOS:		
VALOR COMERCIAL:	$90.000,00	
FUENTE INFORMACIÓN:	*Propietario - Cel. 0992717461*	
AREAS:	*Área terreno:6386,60 m2*	
	Área construcción:	
TAMAÑO:	*Mediano*	
FORMA:	*Rectangular: frente 42,37 m; fondo 144,00 m*	
TPOGRAFIA:	*Quebrada, pendiente 30 %*	
UBICACIÓN:	*Calle principal a 1,2km del centro de la Comunidad de Tutupali Chico*	
INFRAESTRUCTURA	*Via lastrada, con acceso a agua potable, energia electrica.*	
EDAD CONSTRUCCIÓN:		

Para obtener el valor comercial del predio materia del presente informe, se realizó un promedio de los precios obtenidos en cada una de las referencias antes mencionadas, costos a los que previamente se les ha aplicado factores de homogenización para poder obtener el valor por metro cuadrado de la propiedad a ser avaluada. Ver tabla anexo 1 y 2

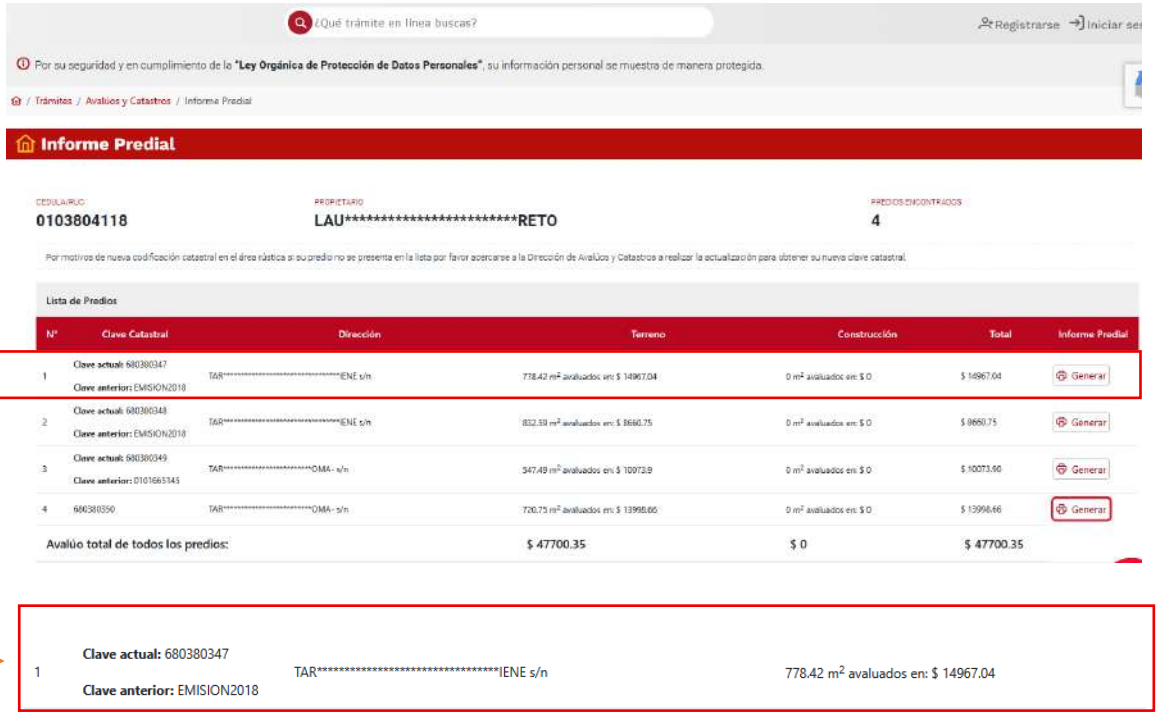
6. ACLARACIONES

En atención al requerimiento de ampliación al informe pericial presentado, debo manifestar que a continuación se describen los documentos que han sido requeridos por su Autoridad y que ya constan en el proceso:

a) Acta de ejecución de embargo del inmueble (foja 172 y 173 del proceso)
b) Certificado de Ventas y Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca No. 1025057 – 46748 – 2025 – Ficha nº: 156983 (foja 161,162,163,164,165,166,167 del proceso)
c) Informe Predial – Dirección de Avalúos y Catastro del Municipio de Cuenca (foja 41 del proceso)
d) Providencia de Adjudicación Nº 1806A02348 (documentación presentada con fecha 21 de agosto de 2026)

Tanto en el informe de fecha 21 de agosto de 2026 así como en el presente, en el punto **4.3 Técnica y método utilizado para la ubicación, linderos, áreas y estado actual del inmueble** en el párrafo 2 se manifiesta que la parte actora proporciona la documentación necesaria para poder establecer la ubicación exacta del predio y que en dicha ubicación se corrobora que el predio que fue medido con fecha 28 de junio de 2026 es el mismo que consta en la providencia de Adjudicación Nº 1806A02348. La providencia de adjudicación fue presentada por la parte actora.

En lo referente al informe predial emitido por el GAD Municipal, se ratifica que el mismo consta en la foja 41 del proceso, adicionalmente la información que se requiere sea ***"…bajada de la página municipal"*** (la negrita me corresponde), a la fecha no permite apreciar el nombre del propietario del predio que se consulta, ya que la página municipal presenta restricciones debido a la protección de datos personales; sin embargo, a fin de que su Autoridad corrobore lo expuesto por la perito, se anexa el informe predial descargado de la página web del GAD Municipal de Cuenca; para generarlo se utiliza el número de cédula de identidad de la Sra. Laura Celestina Ayavaca Barreto como criterio de búsqueda, obteniéndose que la demandada posee cuatro lotes, siendo el lote materia del presente avalúo el correspondiente a la clave catastral 680380347, como se manifiesta en el informe pericial presentado el 21 de agosto de 2026.



En lo referente a la Ficha catastral, no se ha solicitado esta información debido a que de las averiguaciones realizadas, el GAD Municipal de Cuenca con relación al predio materia de análisis identificado con la clave catastral 680380347, no cuenta con información referente a datos escriturales, toda vez que la propietaria no ha realizado actualizaciones de datos al catastro municipal que contemplen el ingreso de la referida documentación.

La documentación proporcionada por la parte actora con fecha 13 de agosto de 2026 corresponde a la providencia de Adjudicación Nº 1806A02348, documentación que se consideró como parte fundamental para poder establecer la ubicación exacta del predio, toda vez que en dicha información se encuentra el Informe de Linderación que es parte de la providencia de adjudicación y en el mismo se establecen las coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) correspondientes al predio y con las cuales se puede corroborar que el predio al cual se realizó el avalúo es el mismo que fue adjudicado a la Sra. Laura Celestina Ayavaca Barreto y que consta en el catastro municipal con la clave catastral 680380347.

En el Acta de Ejecución de Embargo de fecha 23 de febrero de 2026 en el punto **2.- EXPRESIÓN INDIVIDUAL Y DETALLADA DEL BIEN EMBARGADO** se menciona un Certificado de Bienes adjunto; el cual corresponde al **Certificado N° 1025057-46748-2025** del Registro de la Propiedad; este certificado en su hoja 6, en el numeral **7/7 Propiedades – Adjudicación de la Sub. De Tierras y Ref.** indica que el predio materia del presente proceso fue adjudicado mediante **Número de Juicio: Providencia N° 1806A02348**; por lo expuesto, con base en la documentación citada, la providencia de adjudicación del predio identificado con clave catastral 680380347 es la misma que fue anexada a la ampliación al Informe pericial de fecha 21 de agosto de 2026, corroborándose que el predio materia de avalúo es el mismo que fue adjudicado mediante **Providencia N° 1806A02348.**

7. CONCLUSIONES Y AVALUO

7.1 CONCLUSIONES

1. El predio de Clave catastral 680380347 corresponde a una propiedad registrada en el catastro municipal a nombre de la Sra. Laura Celestina Ayavaca Berreto mismo que fue adjudicado a la citada mediante Providencia N° 1806A02348. (Se anexa Informe predial y Providencia de Adjudicaciòn)
2. Con respecto a la Ficha Catastral, de las averiguaciones realizadas, el GAD Municipal de Cuenca con relación al predio materia de análisis identificado con la clave catastral 680380347, no cuenta con información referente a datos escriturales, toda vez que la propietaria no ha realizado actualizaciones de datos al catastro municipal que contemplen el ingreso de la referida documentación.
3. La Providencia de Adjudicación N° 1806A02348 corresponde a la identificada en el Certificado del Registro de la Propiedad N° 1025057-46748-2025, documento con el cual se realizó el Acta de Embargo. (Se anexa Providencia de Adjudicación y Certificado del Registro de la Propiedad)
4. Con base en la información existente y que ha sido descrita en la presente aclaración, el predio que consta en los informes de fecha 2 de julio de 2026 y 21 de agosto de 2026 corresponde al predio cuya información registral consta en el Acta de embargo.
5. El Predio que se encuentra avaluado en el presente informe corresponde al descrito en el Acta de Embargo de fecha 23 de febrero de 2026 en el punto **2.- EXPRESIÓN INDIVIDUAL Y DETALLADA DEL BIEN EMBARGADO.**

7.2 AVALUO

Luego de aplicar el **Método comparativo para valorar el terreno**, los resultados se resumen en la siguiente tabla:

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	PRECIO UNITARIO	FACTOR COMERCIAL (FC)	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	Ha	0,076744	266.724,97		$20.469,54
				AVALUO TOTAL DEL TERRENO	**$20.469,54**

El avalúo del bien inmueble asciende a un valor de (USD$ 20.469,54) VEINTE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES AMERICANOS CON 54/100.

8. DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS O EXPLICACIONES DE CRITERIO TECNICO

8.1 Tablas de Cálculo de Avalúo del Bien Inmueble

Tabla Anexo 1: Calculo de avalúo de terrenos y área de construcción

CALCULO DEL AVALUO DEL LOTE DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PROPIEDADES EN COMERCIALIZACION			LOTE EN ESTUDIO
		R1	R2	R3	
DATOS TOTALES					
Precio de aviso de Comercialización	US$	90.000,00	150.000,00	90.000,00	
Precio de Comercialización	**US$**	**90.000,00**	**150.000,00**	**90.000,00**	
CONSTRUCCIÓN					
Área Construcción	M2	70,00	0,00	100,00	
Costo por m2 de construcción	US$	327,60	0,00	0,00	
Factor Depreciación	Tabla	0,087	0,000	0,000	
Precio Construcción	**US$**	**1.995,08**	**0,00**	**0,00**	
TERRENO					
Precio total terreno	**US$**	**88.004,92**	**150.000,00**	**90.000,00**	
Área terreno	M2	6.100,00	3.000,00	6.386,60	
Precio terreno / m2 (Referencias)	**US$**	**14,43**	**50,00**	**14,09**	

Tabla Anexo 2: Valor de terreno homogeneizado

CALCULO DEL AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO

REFERENCIA	AREA	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	TOPOG.	USO DEL SUELO	RIEGO	UBICAC	TECNIFICACION	SERVICIOS BASICOS	TOTAL	TOTAL
	TOTAL Ha	VENTA / Ha	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	divide	multipl	multipl	FACTRS	HOMOGENEO
1	0,61000	$ 144.270,36	0,80	1,15	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1,20	$173.376,91
2	0,30000	$ 500.000,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,10	0,95	0,98	0,92	$460.845,00
3	0,6387	$ 140.911,00	0,80	1,15	1,00	1,00	1,10	1,00	0,80	0,95	0,98	1,18	$165.953,00
											VALOR DEL TERRENO / Ha. HOMOGENEIZADO		$266.724,97

Tabla Anexo 3

PREDIO TIPO						
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	Distancia al centro poblado	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	POTRERO	0,076744	Ha	$ 266.724,97	1,7km al Centro de la Comunidad de Tutupali Chico y a 6 Km de la via Cuenca Girón Pasaje	$ 20.469,54
				TOTAL		**$ 20.469,54**

8.2 Registro Fotográfico



Foto 1: Uso de suelo Potrero



Foto 2: Vista general de la propiedad

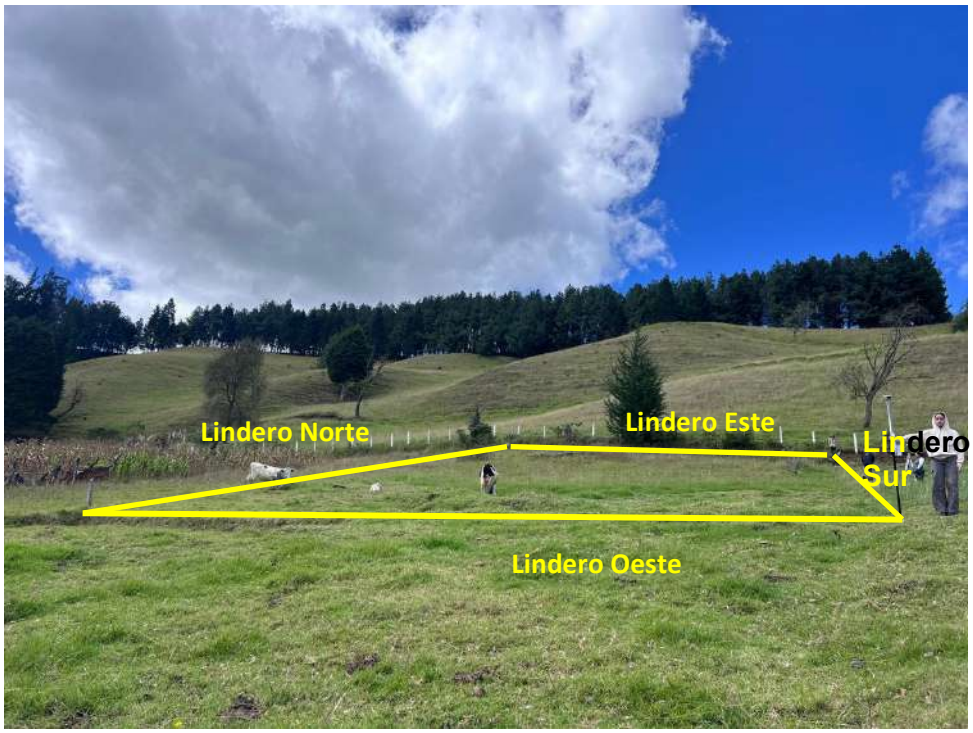


Foto 3: Delimitación de la propiedad

9. INFORMACION ADICIONAL

Levantamiento de la propiedad

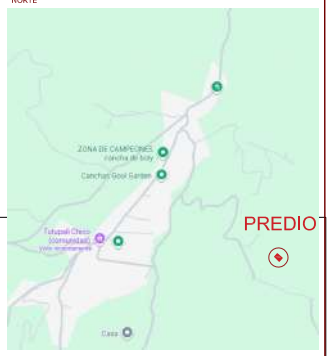
Informe predial

Certificado de Ventas y Gravámenes del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca No. 1025057 – 46748 – 2025 – Ficha nº: 156983

Providencia de Adjudicación N° 1806A02348.

TERRENO DEL SR(A): LAURA CELESTINA AYAVACA BARRETO			CI: 0103804118
PROVINCIA: AZUAY	CANTÓN: CUENCA		CLAVE CATASTRAL: 680380347
PARROQUIA: TARQUI	SECTOR: TUTUPALI CHICO - MORASLOMA		
ÁREA: 767,44m2	ESCALA: 1:500		
ALTITUD: 2844m.s.n.m. PUNTO DE CONTROL	FECHA DE ELABORACIÓN: 17/08/2026		

CROQUIS DE UBICACIÓN





SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84

PUNTOS	X	Y
P1	714653.77	9668794.73
P2	714663.40	9668790.72
P3	714686.66	9668780.54
P4	714677.40	9668761.51
P5	714644.32	9668775.31
P6	714645.20	9668777.11

CUADRO DE LINDERACIÓN:

NORTE:	CON LA PROPIEDAD DE MARIA ROSARIO AYAVACA NIVICELA DESDE P1 HASTA P2 EN 10,43m; DESDE P2 HASTA P3 EN 25,39m
SUR:	CON LA PROPIEDAD DE MARIA ROSARIO AYAVACA NIVICELA DESDE P4 HASTA P5 EN 35,84m
ESTE:	CON LA PROPIEDAD DE GUILLERMO ESPINOZA DESDE P3 HASTA P4 EN 21,16m.,
OESTE:	CON CAMINO PRIVADO DESDE P5 HASTA P6 EN 2m; CON ANA LUCIA AYABACA BARRETO DESDE P6 HASTA P1 EN 19,59m

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
TANIA VERONICA QUINDE MALDONADO

TANIA QUINDE MALDONADO
ARQUITECTO
CODIGO PERITO: 239970
CELULAR/TELÉFONO: 0992129815/ 4098008
CORREO ELECTRÓNICO: aticoarqui@yahoo.es

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS

INFORME PREDIAL

Fecha de impresión: 26/08/2026 16h53

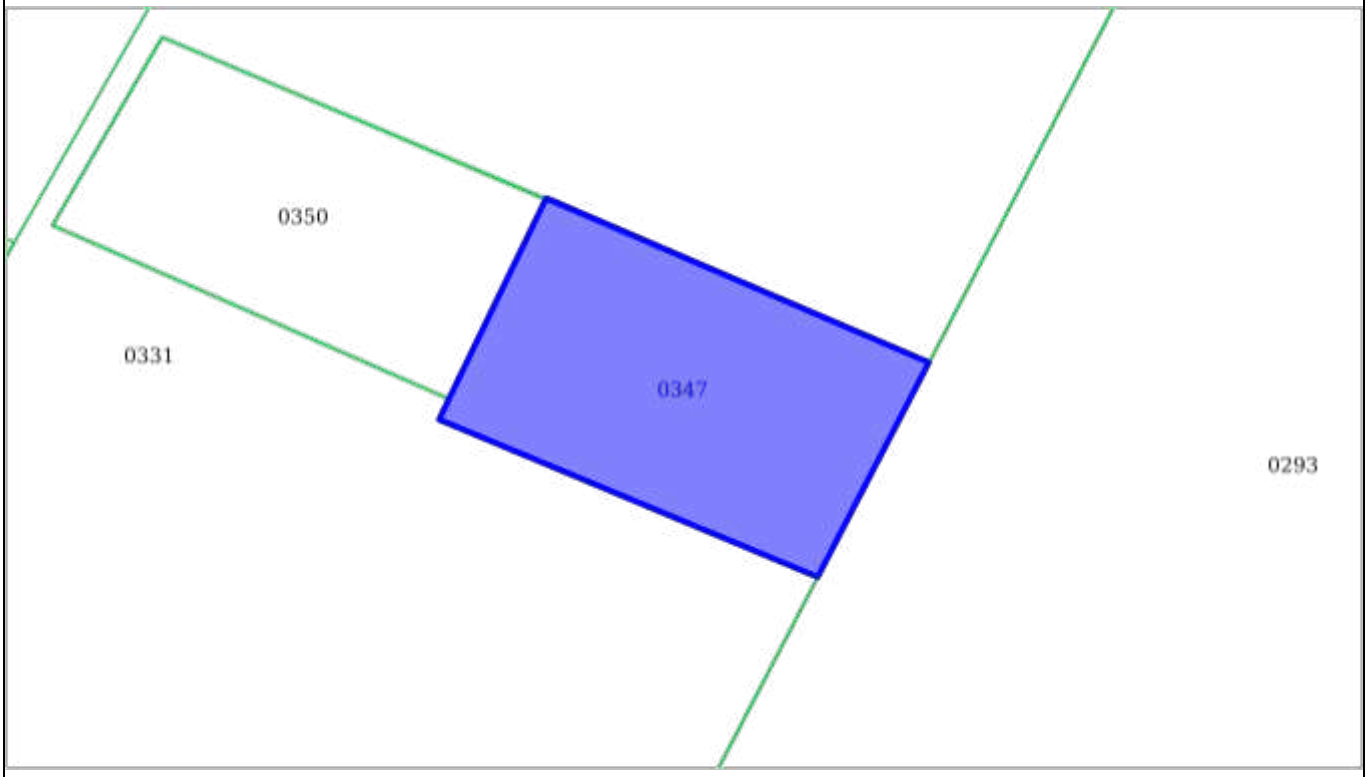
Datos del Predio y del Contribuyente

Clave Catastral: 680380347
Clave Anterior: EMISION2018
Clasificación del Suelo: RURAL
Subclasificación del Suelo: PRODUCCION

Cédula/RUC Contrib.: 0103******
Contribuyente: LAU**********RETO
Dirección: TARQ**********

Datos de Ubicación

Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Prop. Horiz.
TARQUI	6803	80	000	347	000



Áreas y Avalúos

Área del terreno: 778.42 m^2
Área de la construcción: 0 m^2

Avalúo del terreno: $ 14967.04
Avalúo de la construcción: $ 0

Servicios Básicos

Abastecimiento de Agua: No tiene
Alcantarillado: No tiene
Agua Potable Domiciliar: No tiene

Consideraciones

- Que el presente informe no autoriza la enajenación o fraccionamiento de propiedades.
- Que el registro catastral, no otorga titularidad, ni determina ningún tipo de intervención, ni autorización para uso alguno.
- Que los puntos de coordenadas descritas en el levantamiento, no determinan fijación de linderos, únicamente ubicación.
- Que la información presentada por el administrado, es de su exclusiva responsabilidad, en virtud de lo establecido en el artículo 3, numeral 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

Verificador en línea

CERTIFICADO DE VENTAS Y GRAVÁMENES

Ficha No. 156983

- **Parroquia:** Tarqui
- **Tipo de Predio:** Rural
- **Código Catastral:** XXXXXXXXX

Linderos Registrales

UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL SECTOR DENOMINADO "TUTUPALI CHICO - MORASLOMA" DE LA PARROQUIA TARQUI DE ESTE CANTÓN, Y LINDERADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

NORTE: CON MARÍA ROSARIO AYAVACA NIVICELA EN 10.43 M. RUMBO S 67-21-51 E, EN 25.39 M. RUMBO S 66-21-27 E.

SUR: CON MARÍA ROSARIO AYAVACA NIVICELA EN 35.84 M. RUMBO N 67-21-01 W.

ESTE: CON GUILLERMO ESPINOZA EN 21.16 M. RUMBO S 25-56-42 W.

OESTE: CON CAMINO PRIVADO EN 2.00 M. RUMBO N 25-56-42 E; ANA LUCÍA AYABACA BARRETO EN 19.59 M. RUMBO N 25-56-42 E.

SUPERFICIE: 0.0767 HAS.

Resumen de movimientos registrales

Num.	Libro	Acto	Inscr.	Fecha
1	Prohibiciones	Prohibición Judicial	1209	2025-04-09
2	Prohibiciones	Prohibición Judicial	664	2025-02-26
3	Prohibiciones	Prohibición Judicial	4251	2024-11-25
4	Prohibiciones	Prohibición Judicial	4047	2024-11-06
5	Prohibiciones	Prohibición Judicial	1888	2024-05-14
6	Marginaciones	HIPO-Marginacion	168	2022-02-23
7	Propiedades	Adjudicacion de la Sub. de Tierras y Ref	4258	2019-03-15

Movimientos registrales

[1/7] **Prohibiciones - Prohibición Judicial**

- **Inscrito el:** 09 de abril de 2025
- **Tomo:** 3, **Folio Inicial:** 1255, **Folio Final:** 1254
- **Número de Inscripción:** 1209
- **Número de Repertorio:** 7464 del año 2025
- **Oficina donde se guarda el original:** Unidad Judicial Civil
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Juicio:** 05 de febrero de 2025
- **Número de Juicio:** EJE-DINE-N°01333-2024-07178

Observaciones

En virtud del auto de fecha Cuenca, miércoles 5 de febrero del 2025, a las 11h11, suscrito por la Dra. Ana Belén Solano Sánchez, Jueza de la Unidad Judicial Civil de Cuenca, dentro del Juicio N° 01333-2024-07178, se inscribe la prohibición de enajenar del inmueble de propiedad de la parte demandada AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA, según el certificado 947964-2914-2025, inmueble inscrito con el número 4258 del Registro de Propiedades el 15 de marzo del 2019.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	93248725134337	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE CUENCA	NI	Autoridad Competente
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	NI	Demandado
J	0190317625001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO SEÑOR DE GIRON	NI	Actor

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.
Propiedades [PRO]	4258	2019-03-15	4566	4566
Marginaciones [MARGI]	168	2022-02-23	0	0

[2/7] **Prohibiciones - Prohibición Judicial**

- **Inscrito el:** 26 de febrero de 2025
- **Tomo:** 2, **Folio Inicial:** 685, **Folio Final:** 684
- **Número de Inscripción:** 664
- **Número de Repertorio:** 4198 del año 2025
- **Oficina donde se guarda el original:** Unidad Judicial Civil
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Juicio:** 16 de enero de 2025
- **Número de Juicio:** EJE-DINE-N°01333-2024-09005

Observaciones

En virtud del auto de fecha jueves 16 de enero de 2025 a las 10h43 dictado por la Unidad Judicial Civil de Cuenca, dentro del juicio N° 01333-2024-09005 propuesto por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Yuyay Ltda, en contra de AYABACA BARRETO LAURA CELESTINA, se inscribe la prohibición de enajenar el bien inmueble de propiedad de la demandada Ayabaca Barreto Laura Celestina bien inmueble descrito en la Ficha No: 156983.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	9324872513433 7	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE CUENCA	NI	Autoridad Competente
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	NI	Demandado
J	0391005664001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO YUYAY LTDA	NI	Actor
ND	93626572087874	AYABACA BARRETO LAURA CELESTINA	NI	Demandado

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.
Propiedades [PRO]	4258	2019-03-15	4566	4566
Marginaciones [MARGI]	168	2022-02-23	0	0

[3/7] Prohibiciones - Prohibición Judicial

- **Inscrito el:** 25 de noviembre de 2024
- **Tomo:** 9, **Folio Inicial:** 4413, **Folio Final:** 4412
- **Número de Inscripción:** 4251
- **Número de Repertorio:** 25043 del año 2024
- **Oficina donde se guarda el original:** Unidad Judicial Civil
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Juicio:** 11 de noviembre de 2024
- **Número de Juicio:** EJE-DIN-No. 01333-2024-05331

Observaciones

En virtud de la providencia de fecha lunes 11 de noviembre de 2024, a las 11h30, dentro del Juicio No. 01333-2024-05331 seguido por COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MUSHUC RUNA LTDA. en contra de AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA, se dispone que se prohíba la enajenación del bien raíz de propiedad de la demandada AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA, detallada en la ficha registral no. 156983.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	9324872513433 7	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE CUENCA	NI	Autoridad Competente
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	NI	Demandado

J	1890141877001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MUSHUC RUNA LTDA	NI	Actor

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.
Propiedades [PRO]	4258	2019-03-15	4566	4566

[4/7] **Prohibiciones - Prohibición Judicial**

- **Inscrito el:** 06 de noviembre de 2024
- **Tomo:** 9, **Folio Inicial:** 4203, **Folio Final:** 4202
- **Número de Inscripción:** 4047
- **Número de Repertorio:** 23683 del año 2024
- **Oficina donde se guarda el original:** Unidad Judicial Civil
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Juicio:** 21 de octubre de 2024
- **Número de Juicio:** EJE-No. 01333-2024-09505

Observaciones

Se procede a inscribir la prohibición de enajenar el bien inmueble de propiedad de la señora AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA; prohibición dispuesta por la Unidad Judicial Civil de Cuenca mediante providencia de fecha 21 de octubre de 2024 a las 08h34, sobre el bien inmueble descrito en la ficha registral número 156983.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	93248725134337	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE CUENCA	NI	Autoridad Competente
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	NI	Demandado
J	0190021769001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO LA MERCED LTDA	NI	Actor

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.
Propiedades [PRO]	4258	2019-03-15	4566	4566
Marginaciones [MARGI]	168	2022-02-23	0	0

[5/7] **Prohibiciones - Prohibición Judicial**

- **Inscrito el:** 14 de mayo de 2024
- **Tomo:** 4, **Folio Inicial:** 1950, **Folio Final:** 1950
- **Número de Inscripción:** 1888
- **Número de Repertorio:** 9955 del año 2024

- **Oficina donde se guarda el original:** Unidad Judicial Civil
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Juicio:** 22 de abril de 2024
- **Número de Juicio:** Eje-Din-No. 01333-2024-04036

Observaciones

En virtud de la providencia dictada por la señora Jueza de la Unidad Judicial Civil de Cuenca, en fecha 22 de abril de 2024, a las 10h10, dentro del juicio ejecutivo por Dinero signado con el número 01333-2024-04036, propuesto por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Mushuc Runa Ltda., se inscribe la prohibición de enajenar el bien inmueble de propiedad de la demandada señora Laura Celestina Ayabaca Barreto, que consta detallado en la Ficha Registral número 156983.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	93248725134337	UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE CUENCA	NI	Autoridad Competente
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	NI	Demandado
J	1890141877001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MUSHUC RUNA LTDA	NI	Actor

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.
Propiedades [PRO]	4258	2019-03-15	4566	4566

[6/7] **Marginaciones - HIPO-Marginacion**

- **Inscrito el:** 23 de febrero de 2022
- **Tomo:** 0, **Folio Inicial:** 0, **Folio Final:** 0
- **Número de Inscripción:** 168
- **Número de Repertorio:** 0 del año 2022
- **Oficina donde se guarda el original:** Persona Natural
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Otorgamiento:** 22 de febrero de 2022

Observaciones

En virtud de la revisión de la documentación que originó la inscripción número 4258 del Registro de Propiedades del año 2019, se tiene que la ubicación del inmueble es en el sector "Tutupali Chico - Morasloma", además el segundo metraje del lindero Norte es de 25.39 metros, y no como consta en el acta mencionada.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	91702885627382	SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA	NI	Adjudicador
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	DI	Adjudicatario

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.
Propiedades [PRO]	4258	2019-03-15	4566	4566

[7/7] **Propiedades - Adjudicacion de la Sub. de Tierras y Ref**

- **Inscrito el:** 15 de marzo de 2019
- **Tomo:** 10, **Folio Inicial:** 4566, **Folio Final:** 4566
- **Número de Inscripción:** 4258
- **Número de Repertorio:** 5924 del año 2019
- **Oficina donde se guarda el original:** MAGAP-STRA
- **Cantón:** Cuenca
- **Fecha de Otorgamiento:** 10 de octubre de 2018
- **Número de Juicio:** Providencia N°1806A02348

Observaciones

La presente inscripción no posee antecedente de dominio por tratarse de una adjudicación otorgada por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.

Apellidos, nombres y domicilios de las partes

Pers.	CI/RUC	Apellidos Nombres / Cia.	Estado	Papel
ND	91702885627382	SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA	NI	Adjudicador
N	0103804118	AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA	DI	Adjudicatario

Esta inscripción se refiere a la(s) que constan en:

Libro	Inscripción	Fecha	Fol.Ini.	Fol.Fin.

Fecha de Certificado: Asientos registrales verificados a fecha Cuenca, 06 de noviembre de 2025 18:31:09

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Firmado por:
Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos
Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca

Ruta de Certificación:

1. **Dig. Ingreso:** Juela Carrion Daniel Oswaldo
2. **Ingreso de Información:** Xavier Patricio Ache Veletanga Ingreso
3. **Búsquedas Certificaciones:** Ache Veletanga Xavier Patricio
4. **Certificador:** Beltran Pacurucu Diana Soledad
5. **Firma:** Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos

Observaciones:

a. La información contenida en el presente documento y su validez deberá ser verificada por el interesado en el sistema del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, mediante el código QR.

b. La búsqueda se ha realizado de acuerdo a la información proporcionada por el usuario en la solicitud, siendo de su exclusiva responsabilidad los datos consignados en la misma.

c. Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que pueden inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del presente documento.

d. En virtud de lo dispuesto en la Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su Reglamento, la información registral es susceptible de actualización, rectificación o supresión. El interesado que identifique error en el presente documento deberá comunicarlo en el término de 30 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, al área de Atención Ciudadana de esta Institución para la actualización correspondiente, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica.

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA
AZUAY

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN No. 1806A02348

PROVINCIA: AZUAY
CANTÓN: CUENCA
PARROQUIA: TARQUI
SECTOR: TUTUPALI CHICO - MORASLOMA
LOTE No.: S/N
SUPERFICIE: 0.0767 HAS
UBICADO EN
LOTE NOMBRE:
DISTRITO: AZUAY
PROYECTO:

AUTORIDAD AGRARIA NACIONAL (AAN)

DIRECCIÓN DISTRITAL DE TIERRAS DE LA SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

1. Cuenca, 10 de Octubre del 2018 a las 08:57:09 VISTOS: El/la/los ser(a)(es) AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA con cédula(s) de ciudadanía número(s) 0103804118 de nacionalidad(es) ECUATORIANA de estado(s) civil(es) DIVORCIADO conforme señala(n) el(los) interesado(s), quien(es) ha(n) presentado la solicitud tramitada con el expediente N° 1806A02348, para obtener la adjudicación del lote de terreno cuyas características y ubicación se detallan a continuación:

PROVINCIA: AZUAY
CANTÓN: CUENCA
PARROQUIA: TARQUI
SECTOR: TUTUPALI CHICO - MORASLOMA
LOTE No.: S/N
SUPERFICIE: 0.0767 HAS
LOTE NOMBRE:

NORTE: MARIA ROSARIO AYAVACA NIVICELA EN 10.43 M. RUMBO S 67-21-51 E, EN 25.39 M. RUMBO S 66-21-27 E.

SUR: MARIA ROSARIO AYAVACA NIVICELA EN 35.84 M. RUMBO N 67-21-01 W.

ESTE: GUILLERMO ESPINOZA EN 21.16 M. RUMBO S 25-56-42 W.

OESTE: CAMINO PRIVADO EN 2.00 M. RUMBO N 25-56-42 E; ANA LUCIA AYABACA BARRETO EN 19.59 M. RUMBO N 25-56-42 E.

(Linderos constantes en el informe de linderación No. S/N de fecha 19-03-2018)

2. El predio es patrimonio de la Autoridad Agraria Nacional - Ministerio de Agricultura y Ganadería, según el artículo 87 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) y 11 del Reglamento General de la LOTRTA; mismo que de conformidad con el artículo 54, literal a) de la misma Ley se adjudicaren la presente providencia.

N°. 0282207

3. El precio para la adjudicación de la tierra objeto de esta providencia es el siguiente:

	PRECIO UNITARIO		TOTAL
Tierra por HAS.	$ 0.00	X 0.0767 HAS	$ 22.24
Linderación y/o verificación			$ 0.00
Intereses	0 %		$ 0.00
Mejoras			$ 0.00
		PRECIO TOTAL:	$ 22.24

SON: VEINTE Y DOS DOLARES CON VEINTE Y CUATRO CENTAVOS.
El avalúo de la tierra y mejoras lo fijó el sistema de avalúos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria - SISCAT, de conformidad con el Acuerdo Ministerial Nro. 025 de 02 de febrero de 2017.

4. Para la cancelación de la cantidad señalada en el numeral 3, el (la) (los) peticionario(a)(s) acepta (n) la siguiente forma de pago:

DEPÓSITO POR TIERRA

Comprobante ingreso y/o Recibo Caja Gral.No(s).	FECHA(S)	VALOR(ES)
#002-001-13579	08-Jun-2018	$ 22.24

DEPÓSITO POR LINDERACIÓN Y/O VERIFICACIÓN $ 0.00

DEPÓSITO POR MEJORAS $ 0.00

TOTAL PAGADO $ 22.24

5. Por haber cumplido los requerimientos legales ADJUDÍQUESE a: AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA el lote de terreno ya expresado, con la superficie que se deja establecida y con los linderos constantes en el informe de linderación No. S/N de fecha 19-03-2018

6. Además de los dispuesto en los artículos 60 de la LOTRTA y 17 de su Reglamento General, la presente adjudicación se revertirá por el incumplimiento de las siguientes obligaciones: A) Que el adjudicatario/a/os/as impida el libre acceso o tránsito por las servidumbres que hubiere o que estableciere la Autoridad Agraria o su delegado u otra autoridad competente. B) Que el adjudicatario/a/os/as no cumpla el plan de manejo. C) Por dolo, refiriéndose al engaño, fraude o trampa que distorsione o provoque equivocación a los servidores públicos que deben informar o decidir sobre la adjudicación. Se entenderá la misma causal, cuando el dolo provenga de los servidores públicos que intervengan en el trámite. La apreciación del dolo será probada dentro del trámite de reversión a la adjudicación, sin perjuicio de la acción ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

7. Esta adjudicación no da derecho a saneamiento por evicción y se realiza en relación a la cabida. De conformidad con la disposición general cuarta del Reglamento General a la LOTRTA, si dentro de los linderos expresados en la providencia existiere una cabida real mayor que la adjudicada, se rectificará la providencia de adjudicación incorporando a la misma la totalidad de la cabida real y el valor total de la tierra; y si dicha cabida fuere menor, la valoración de la adjudicación se debe ajustar a la cabida real.

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA
AZUAY

PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN No.: 1806A02348 EXPEDIENTE No.: 1806A02348

PROVINCIA: AZUAY CANTÓN: CUENCA PARROQUIA: TARQUI
SECTOR: TUTUPALI CHICO - MORASLOMA LOTE No.: S/N SUPERFICIE: 0.0767 HAS
UBICADO EN LOTE NOMBRE:
DISTRITO: AZUAY PROYECTO:

8. La Autoridad Agraria Nacional se reserva el derecho de verificar técnicamente la cabida y linderos del predio adjudicado.

9. Cuando se ha producido transferencia de dominio a favor de terceros la adjudicación puede ser objeto de reversión por las mismas causas que habrían afectado al adjudicatario original. Los terceros adquirientes necesariamente se subrogarán en los derechos y obligaciones del adjudicatario.

10. El adjudicatario/a/os/as ó quien lo subrogue en el derecho de dominio, por su obligación de ejecutar el plan de manejo, en caso de incumplimiento no podrá alegar plazo total pendiente, para planes de manejo aprobados que consideren plazos parciales.

11. En caso de revertirse esta adjudicación, el predio volverá al estado anterior libre de todo gravamen aunque estuviere en poder de terceros a cualquier título, quienes deberán atenerse a la resolución dictada.

12. De conformidad a lo establecido en la resolución de 14 agosto 2012 y su ampliación de 17 de agosto del mismo año emitida por el Juzgado Sexto de Trabajo de Pichincha dentro del juicio de Medidas cautelares número 286-2012, en cual se resuelve la exoneración por concepto de servicios notariales, costos de servicios de catastro e inscripción en el Registro de la Propiedad de los GAD Municipales respectivos, de las adjudicaciones efectuadas por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria del Ministerio de Agricultura y Ganadería; los titulares de los Registros de la Propiedad y Jefes de Catastros de los diversos Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos de los cantones donde se encuentra el predio adjudicado, deberán abstenerse de requerir pago monetario alguno por efectos de la inscripción y catastro de esta providencia.

13. En el caso que las tierras objeto de la presente adjudicación este ubicado dentro de las zonas/bloques mineros y/o petroleros, esta deberá cumplir únicamente y exclusivamente con los fines para la cual fue adjudicado, al tener el carácter estratégico estos recursos naturales, los adjudicatarios deberán estar prestos a colaborar con el Estado Ecuatoriano cuando se requiera la realización de actividades exploratorias que serán requeridas por las instancias competentes del Gobierno Ecuatoriano, caso contrario se procederá a su reversión.

La presente providencia de adjudicación deberá ser inscrita en el Registro de Tierra Rural, una vez inscrita en el registro de la propiedad cantonal correspondiente.
Se adjunta copia del plano, informe de linderación y plan de manejo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE...

Nº. 0282207

AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA

1806A02348

Por delegación de la Autoridad Agraria Nacional.

MGS. EDWIN JOHN ATIENCIA MESTANZA

DIRECTOR DISTRITAL AZUAY

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA
AZUAY

CERTIFICO.-

ING. JUAN FERNANDO MOSCOSO PERALTA

SECRETARIO AD-HOC DISTRITO AZUAY

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

La presente providencia queda anotada en esta fecha en el Registro de Tierra Rural, en el Folio No. 122 Tomo No. 332 DA Cuenca, 16 - Octubre - 2018

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA
AZUAY

CERTIFICO.-

ING. JUAN FERNANDO MOSCOSO PERALTA

SECRETARIO AD-HOC DISTRITO AZUAY

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

ELABORADO POR: SANDRO PATRICIO QUITO VERDUGO

SOLICITANTE/S	C.C
LAURA CELESTINA AYAVACA BARRETO	010380411-8

PROVINCIA: AZUAY | CANTON: CUENCA | PARROQUIA: TARQUI

SECTOR: TUTUPALI CHICO - MORASLOMA | SUPERFICIE: 0.0767 Ha. | ESCALA: 500

ALTITUD MEDIA : 2852 m.s.n.m.

ESCALA GRAFICA: 0 10 20 25



UBICACION GEOGRAFICA

CARTA TOPOGRAFICA (IGM): CUENCA - GIRON

CODIGO NACIONAL (CT-NV-F4, CT-NV1-60) - ESCA

EN CAMPO

17/04/18

CUADRO DE COORI	
PUNTO	ESTE
P1	714653.77
P2	714683.40
P3	714686.66
P4	714677.40
P5	714644.32
P6	714645.20

SISTEMA DE COORDEN

EUREF POSGE WGS 84 ZO

INFORME DE LINDERACION

Orientación	Vértice Desde	Vértice Hasta	Distancia (m)	Rumbo	Colindante
Norte	P1	P2	10.43	S 67°21'51" E	MARIA ROSARIO AYAVACA NIVICELA
	P2	P3	25.39	S 66°21'27" E	
Sur	P4	P5	35.84	N 67°21'01" W	MARIA ROSARIO AYAVACA NIVICELA
Este	P3	P4	21.16	S 25°56'42" W	GUILLERMO ESPINOZA
Oeste	P5	P6	2.00	N 25°56'42" E	CAMINO PRIVADO
	P6	P1	19.59	N 25°56'42" E	ANA LUCIA AYABACA BARRETO

FECHA: 19 - 03 - 2018

PROPIETARIO: Laura Ayava

TECNICO RESPONSABLE:

ING. MARCOS GARCIA N.
SENESCYT 1007-05-551619 CEL. 0986779476

REVISION Y APROBACIÓN:

DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

PLAN DE MANEJO
PREDIOS MENORES A 10 HECTAREAS

DISTRITO	AUSTRAL
DELEGACION	AUSTRAL
PROYECTO	LEGALIZACION MASIVA DE TIERRAS

No.	35931-2018
COD.-PROV.	01

NOMBRE DEL SOLICITANTE(S): AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA

0

DIAGNOSTICO

SUPERFICIE	0,0767 Has.				
PROVINCIA :	AZUAY	CANTON :	CUENCA		
PARROQUIA:	TARQUI	SECTOR :	TUTUPALI CHICO MORASLOMA		
TOPOGRAFIA :	PLANO %	0	ONDULADO%	0	
	QUEBRADO%	100	ALTITUD :	2832 m.s.n.m.	

FUENTES DE AGUA :	SI.	-	NO.	X							
VIAS DE COMUNICACIÓN :	ASFALTADA	-	LASTRADA	-	EMPEDRADA	-	VERANO	-	HERRADURA	X	
TIERRAS DEL ESTADO POR:	SER BALDIAS										

PSAD56		WGS84	X	PUNTOS
COORDENADAS				
X		Y		
714644		9668778		5
714654		9668794		1
714662		9668787		2
714687		9668780		3

USO ACTUAL DEL SUELO

CULTIVOS CICLO CORTO	HAS	EDAD / TIEMPO	ESTADO ACTUAL
0	0,0000	0	0
0	0,0000	0	0

CULTIVOS PERMANENTES Y SEMI PERMANENTES

0	0,0000	0	0

PASTOS

KIKUYO	0,0767	NATURAL	BUENO
0	0,0000	0	0

BOSQUE PRIMARIO

0	0,0000	0	0

BOSQUE SECUNDARIO

0	0,0000	0	0

VEGETACION NATURAL MEDIA Y BAJA

0	0,0000	0	0

INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES

0	0,0000	0	0
0	0,0000	0	0
0	0,0000	0	0

ZONIFICACION Y MANEJO

AREA NATURAL DE PROTECCION - CONSERVACION - MANEJO

AREA DE ECOSISTEMA	HAS	TIEMPO DE EJECUCION	ACTIVIDADES A EJECUTARSE
BOSQUE PRIMARIO	0,0000		
BOSQUE SECUNDARIO	0,0000		
VEGETACION MEDIA Y BAJA	0,0000		
TIERRAS MARGINALES			

AREA DE OTROS USOS

AREA AGRICOLA PECUARIA Y OTROS

CULTIVOS CICLO CORTO

0	0,0000		
0	0,0000		

CULTIVOS PERMANENTES Y SEMI PERMANENTES

0	0,0000		
0	0,0000		

PASTOS

KIKUYO	0,0767	1 AÑO	ABONAR, MEJORAR PASTO
0	0,0000		
0	0,0000		

INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES

0	0,0000		
0	0,0000		
0	0,0000		

IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES

ACCIONES SUCEPTIBLES DE GENERAR IMPACTO	FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS			
	FISICO	BIOLOGICO	SOCIO ECONOMICO	ESCENICO/PAISAJE
fertilización/abonaduras	X	X		
SOBREPASTOREO	X	X	X	
QUEMAS				
DEFORESTACION				
FERTILIZANTES-PESTICIDAS				
EROSION EOLICA				
CONSTRUCCIONES				

MEDIDAS QUE SE TOMARAN PARA PRODUCIR EL MENOR IMPACTO DENTRO DEL AREA A ADJUDICARSE

Se recomienda realizar la aplicación de enmiendas orgánicas.

Implementar siembra de cercas vivas con plantas nativas de la zona alrededor del predio.

NOTA: El manejo del area natural deberá cumplir con las normas legales y permisos que para el efecto determine el Ministerio del Ambiente

EL PREDIO SE ENCUENTRA CUMPLIENDO LA FUNCION SOCIAL Y AMBIENTAL DE ACUERDO AL ART. 11 Y 12 DE LA LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

Nos comprometemos a cumplir el presente plan de manejo en el plazo establecido.

F.- Laura Ayavaca

AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA

F.-.....

0

Técnicos de la S.S.T.R.A declaramos que el presente plan de manejo es ejecutable en todas sus partes.

Nosotros: ING. MILTON DUARTE PAUCAR

F.-.....

C.I. 1104416161

SR. CRISTIAN RODAS SERRANO

F.-.....

C.I. 0103330512

FECHA: 01/06/2018



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 010380411-8

APELLIDOS Y NOMBRES
AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA

LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY
CUENCA
BAÑOS

FECHA DE NACIMIENTO 1978-09-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL DIVORCIADO



INSTRUCCIÓN PROFESIÓN / OCUPACIÓN
SUPERIOR EMPRESARIO DOMESTICOS

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
AYAVACA MORENO JOSE MIGUEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BARRETO PINTADO MARIA GUADALUPE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
CUENCA
2013-03-01

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-09-01

Laura Ayavaca

VOCACIONES



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

002
JUNTA No

002 - 294
NÚMERO

0103804113
CÉDULA

AYAVACA BARRETO LAURA CELESTINA
APELLIDOS Y NOMBRES

AZUAY
PROVINCIA

CUENCA
CANTÓN

BAÑOS
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN

ZONA 1

5(cinco)
LECCA02348
CL Febrero 2019

10. DECLARACION 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.

11. FIRMA Y RUBRICA

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
TANIA VERONICA QUINDE MALDONADO

Arq. Tania Verónica Quinde Maldonado
CI: 1102995469
PERITO Código: 239970

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
EDWIN MIGUEL CAJAMARCA BONETE

Sr. Miguel Cajamarca Bonete
CI: 0301996997
DEPOSITARIO JUDICIAL