FORMATO DE INFORME PERICIAL

23/04/2026

Los peritos presentaran su informe de conformidad con lo establecido en los artículos 19 y 20 del REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCION JUDICIAL. Por lo tanto, el **presente formato es de uso obligatorio para la presentación de los informes periciales**, sin perjuicio de lo establecido en normas legales específicas.

INFORME PERICIAL

1._ DATOS GENERALES DEL JUICIO EJECUTIVO N: 04333-2019-00285

Nombre judicatura o Fiscalía	Unidad judicial civil con sede en el cantón Tulcán provincia del Carchi.
No. De Proceso	04333-2019-00285
Nombre y apellido de la o el perito	Melanie Giselle Obando González
Profesión y especialidad acreditada	Arquitecta – Avaluador de bienes inmuebles
No. De calificación	5347391
Fecha de caducidad de la acreditación	6 de noviembre de 2027
Dirección de contacto	Granados y Cactus
Teléfono fijo de contacto	062986647
Teléfono celular de contacto	0991675957
Correo electrónico de contacto	obandomelanie104@gmail.com

2._ ANTECEDENTES

Dentro del **proceso ejecutivo N.º 04333-2019-00285**, seguido por la **Cooperativa de Ahorro y Crédito Pablo Muñoz Vega Ltda.**, en calidad de **actora**, en contra de **Jhon Fernando Pelaez Mejia, Rosa Aura Aldas Vallejo, Angel Maria Tipas Bolaños**, en calidad de **demandados**, la autoridad competente dispuso la realización de una pericia de avalúo del bien inmueble objeto de la presente evaluación.

En cumplimiento de dicha disposición, con fecha **13 de abril del 2026**, **Arq. Melanie Obando González** fue legalmente posesionada como **Perito Avaluador**, encargada de efectuar la **verificación técnica, descripción física y avalúo comercial** del inmueble ubicado en la **ciudad de Tulcán**, provincia del Carchi.

La designación del perito se efectuó conforme a los procedimientos establecidos en la normativa procesal vigente, con el propósito de obtener un análisis técnico, imparcial y fundamentado sobre el estado actual del bien, sus características físicas, delimitación, uso y valor comercial. Para el desarrollo de la pericia, la profesional realizó la revisión documental necesaria, la inspección directa del predio en compañía del señor depositario del cantón Tulcán el Abg. Juan Carlos Jiménez para así proceder a la aplicación de metodologías reconocidas en la práctica valuatoria.

El presente informe recoge los resultados del estudio realizado y se presenta en estricto cumplimiento de los lineamientos impartidos por la autoridad solicitante.

3._ OBJETIVO

Determinar el valor del bien inmueble objeto de estudio, mediante la aplicación de metodologías técnicas y criterios establecidos en la normativa vigente, a fin de ofrecer una valoración objetiva, sustentada y verificable que sirva de soporte en los procesos administrativos, judiciales o contractuales que lo requieran.

4._ METODOLOGIA

Para la determinación del valor del terreno se identifica las preexistencias dentro de su entorno inmediato para analizar la infraestructura básica y complementaria del predio para así aplicar dos metodologías de valoración reconocidas y aceptadas en la práctica profesional en el siguiente orden: V1: Valor comercial otorgado por el GAD municipal, V2: el Método Comparativo de Mercado y el V3: Método del valor de ajuste. A continuación, se describe el procedimiento seguido para cada uno de ellos:

4.1._ Memoria descriptiva.

El bien inmueble ubicado en la ciudad de Tulcán, se encuentra en el sector denominado “Las Animas” perteneciente al sector urbano de la parroquia González Suarez, Canton Tulcán, Provincia del Carchi. El predio cuenta con una superficie total de 105,00 m², cuya geometría es regular. Las dimensiones del lote fueron medidas personalmente en sitio por la suscrita arquitecta y verificadas posteriormente mediante la información de Avalúos y Catastros del Municipio de Tulcán.

❖ Información del lote

Clave catastral	0401010131130060000
Ficha registral	15.031

- **Lote:** 31
- **Frente:** 7,00 metros
- **Fondo:** 15,00 metros
- **Área total:** 105,00 m²
- **Área de construcción:** No existe construcción.
- **Forma:** Regular - rectangular
- **Cerramiento:** No tiene cerramiento
- **Topografía:** Plano.
- **Tipo de predio:** Inmueble urbano
- **Afectación:** Riesgos naturales, inundaciones
- **Uso de suelo:** Vivienda.



Ilustración 1 Fotografía fachada frontal lote 31

❖ Ubicación

El bien inmueble es un lote signado con el número TREINTA Y UNO ubicado en las calles Agustin Santacruz y Octaviano Corella del barrio los Ceibos en el sector de las animas perteneciente al sector urbano de la parroquia Tulcán, Cantón Tulcán provincia del Carchi.



Ilustración 2 Ubicación. Elaboración propia

❖ Linderos

- **Norte:** Con el lote treinta y dos, en 15 metros.
- **Sur:** Con el lote treinta, en 15 metros
- **Oriente:** Con el lote cuarenta y cuatro en 7 metros.
- **Occidente:** Con la calle Uno, en 7 metros

La siguiente imagen muestra de manera gráfica y esquemática los linderos antes descritos, identificando que todos los lotes dentro del sector cuentas con las mismas dimensiones. De igual manera se muestra el acceso al bien inmueble por la calle Agustín una vía secundaria y de tierra, pero accesible.



❖ Infraestructura básica

Se analiza un radio de 800 m caminables desde el lote 31 en el sector de las animas para identificar los servicios básicos y complementarios que posee y el estado en el que se encuentran. Siendo verde en buen estado, amarillo regular y rojo en mal estado o no existe.

SERVICIO	EXISTENCIA	ESTADO
Red eléctrica	Si. Cuenta con postes de alumbrado público	
Alcantarillado	Esta presente al ingreso del barrio, tiene varios problemas de acumulación de agua	
Accesibilidad	Si. Tiene calles empedradas y de tierra	
Agua potable	Si.	

❖ Infraestructura complementaria

Se analiza un radio de 800 m caminables desde el lote 31 en el sector de las animas para identificar los servicios complementarios que posee y el estado en el que se encuentran para identificar el valor de bonificación de los factores de corrección existentes. Siendo verde en buen estado, amarillo regular y rojo en mal estado o no existe.

SERVICIO	EXISTENCIA	ESTADO
Bordillos	Si en ciertas zonas, el lote no	
Aceras	Si en ciertas zonas, el lote no	
Calzada	Tierra	
Recolectores de basura	Si existen cada 300 m	
Red telefónica	Si	
Transporte público	Mas cercano a 1000 m	

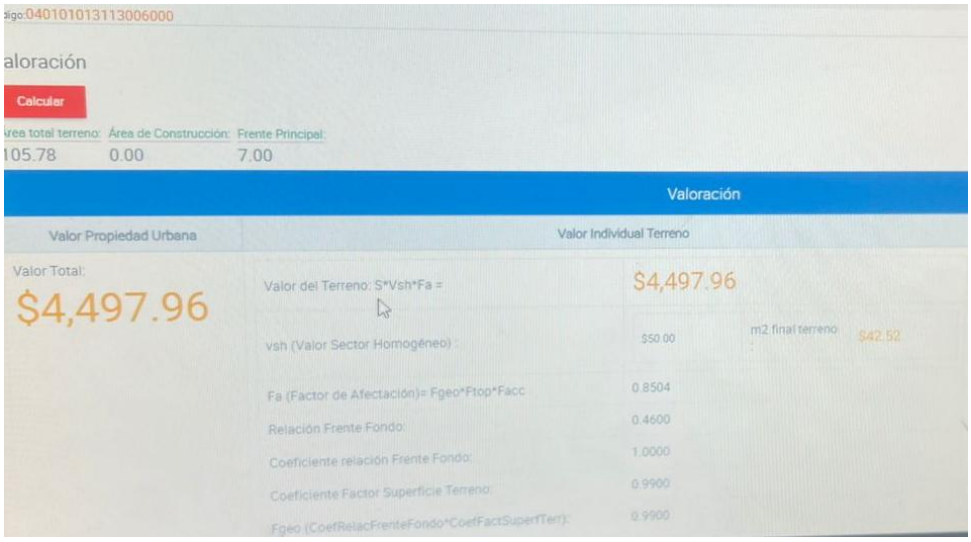
4.2_ V1: VALOR COMERCIAL OTORGADO POR EL GAD MUNICIPAL

V1 = Valor base de mercado * área total de terreno

V1 = $ 42.52 * 105 m2

V1 = $ 4.464,60

En la siguiente imagen se identifica el valor del metro cuadrado en el sector homogéneo siendo de (50 dólares el metro cuadrado) y el análisis interno de factores de ajuste sobre ese valor dejándolo en (42.52 dólares el metro cuadrado) valor que es multiplicado por 105.78 m2 como área total del lote (medidas que son estimadas por el sistema y no coinciden por 0.78 m con las medidas dentro de la ficha registral y las medidas tomadas en sitio y verificadas en el plano adjuntado en el acta de embargo) por lo que el valor del terreno está en 4497.96 siendo un valor superior pero para cálculos del presente informe se utiliza el valor de 42.52 para el metro cuadrado con una superficie total de 105 m2.



4.3._ V2: EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Se fundamenta en el análisis de precios de oferta y/o venta de predios similares y ubicados en la misma zona o áreas con características urbanísticas y socioeconómicas equivalentes reconocidos por el GAD Municipal dentro de sectores homogéneos con un valor del m2. Su aplicación se desarrolló mediante las siguientes etapas:

- Recolección de información
- Depuración y verificación
- Homologación de comparables
- Determinación del valor unitario
- Cálculo del valor final por este método

La presente imagen muestra la ubicación de los 3 lotes comparados en el presente estudio que tienen similares características y están dentro del sector de las animas en el barrio los Ceibos.



- Lote 1.

Ubicación: Sector de las Animas
Área: 105 m2
Lote: signado con el numero 61
Precio L1: $ 8000.00

La información del lote es brindada por una señora moradora del barrio que se encontraba en el sector al momento de la visita y brindo el valor del lote que estaba en venta hace un año.



- Lote 2.

Ubicación: Sector de las animas barrio los ceibos
Área: 105 m2
Lote: Se desconoce numeración
Contacto: 0991119337
Precio L2: $ 5500.00
Características: Tiene bordillos.

El contacto es propietario de 630 m2 que corresponde a 6 lotes adosados de 105 m2 cada uno, el mismo que supo manifestar que el precio total esta en 29000 negociables y el precio de un solo lote en 5500.



- Lote 3.

Ubicación: Sector de las animas barrio los ceibos
Área: 105 m2
Lote: SN
Contacto: 0993125137
Precio L2: $ 5000.00
Características: Tiene bordillos.

La información del lote es obtenida por llamada telefónica al numero pintado en la pared



- Promedio lote 1, lote 2 y lote 3

  V2 = (L1 + L2 + L3) / 3

  V2 = (8000 + 5500 + 5000) / 3

  V2 = 18500 / 3

  V2 = $ 6166.67

4.4._ V3: MÉTODO DEL VALOR DE AJUSTE

Este método se basa en estimar el valor del terreno considerando el costo necesario para adquirir un predio con características similares al evaluado, tomando en cuenta factores de ajuste físicos y urbanísticos propios. Valores de acuerdo con la normativa de coeficientes.

- **Factor de servicios.** Agua + luz - alcantarillado
- **Factor de acceso** Calle de tierra - aceras
- **Factor de forma** Regular + Rectangular
- **Factor de topografía** Plano
- **Factor de ubicación** Sector en desarrollo

En relación con la determinación de los valores asignados a los **factores de servicios, acceso, forma, topografía y ubicación**, la valoración de estos se realiza utilizando un **rango de ajuste comprendido entre 0,5 como mínimo y 1,5 como máximo**, todos los factores **parten de un valor base de 1,00**, al cual se **suman o restan** los ajustes correspondientes acompañado de un sistema de incrementos y reducciones conforme a las condiciones observadas en cada parámetro.

La metodología aplicada es la siguiente:

- Cuando el parámetro **existe** y se encuentra en **buen estado**, se **incrementa 0,10** al valor base.
- Cuando el parámetro **no existe** o se encuentra en **mal estado**, se **disminuye 0,10** del valor base.
- Cuando el parámetro se encuentra en **estado regular**, tiene **proyección** o se encuentra en **anteproyecto**, se aplica un ajuste de **±0,05**, según corresponda.

Estos ajustes se aplicaron de manera uniforme a cada uno de los factores evaluados:

- **Servicios:** Se consideró la existencia, cobertura y estado de la infraestructura básica.
- **Acceso:** Se evaluó el tipo y estado de la vía, así como la conectividad del sector.
- **Forma:** Se ponderó la regularidad y forma geométrica del lote.
- **Topografía:** Se analizó la pendiente, estabilidad y condiciones físicas del terreno.
- **Ubicación:** Se valoró la integración del predio dentro del sector y su relación con equipamientos y vías principales.

Es importante señalar que **no es posible hacerlo en un rango de 0 a 2**, ya que:

- Un valor **cero (0)** ocasionaría la **anulación total del parámetro dentro de la ecuación**, lo que impediría medir su incidencia real en la valoración del bien.
- Un valor **dos (2)** generaría una **sobrerrepresentación del parámetro**, resultando en una **sobrevaloración** no acorde con la proporcionalidad técnica requerida en los análisis periciales.

Por lo tanto, el uso del valor base **1,00**, junto con los ajustes de **0,10** y **0,05**, y la limitación del rango entre **0,5 y 1,5**, garantizan una valoración equilibrada, objetiva y en concordancia con los criterios de la práctica pericial aplicada, en el ejercicio presentado en el presente informe sería el siguiente.

- **Factor de servicios.** Si posee los servicios de agua, luz y alcantarillado su valor es 1 y se incrementa o disminuye según el estado. Para este bien tenemos los servicios de agua y luz, mientras que el alcantarillado está en proyecto actualmente por lo tanto se le disminuye 0.05 al factor de ajuste. **Dándonos un valor de ajuste final de 0.95**

- **Factor de acceso.** El bien cuenta con acceso vehicular (análisis de vías) y peatonal (análisis de aceras) por lo cual inicia con un valor de 1 y se disminuye 0.05 al tener calles de tierra que, si permiten el acceso, pero presentan una dificultad leve a su accesibilidad, en cuanto a las aceras no existen en su totalidad, pero la manzana donde está ubicado el bien inmueble cuenta con aceras en los lotes que tienen construcción, por esta razón se disminuye 0.05 del valor de factor de ajuste. **Dándonos un valor de ajuste final de 0.90**

- **Factor de forma.** En este parámetro siempre se inicia con un valor 1 ya que todas las formas son analizadas con figura geométrica y regularidad en este caso al ser una forma regular- rectangular se le incrementa 0.1 al valor ya que esta forma permite facilidad en el uso del lote. **Dándonos un valor de ajuste final de 1.10**

- **Factor de topografía.** En este parámetro se inicia con un valor 1 ya que la topografía de un lote es manejable para la construcción, al tener una topografía plana se incrementa 0.1 al valor inicial. **Dándonos un valor de ajuste final de 1.10**

- **Factor de ubicación.** Se valora la integración del predio con el sector y al estar en un sector en desarrollo dentro del barrio se inicia en un valor de 1 punto y su relación con vías principales y equipamientos cercanos nos hacen disminuir en 0.05 ya que se encuentra en un sector en desarrollo que no cuenta con equipamientos cercanos. **Dándonos un valor de ajuste final de 0.95**

❖ Avalúo según método

V3 = Área * Valor base de mercado * Fs * Fa * Ff * Ft * Fu
V3 = Área * Valor base de mercado * 0.95 * 0.90 * 1.10 * 1.10 * 0.95

V3 = Área * Valor base de mercado * 0.98
V3 = 105 * 42.52* 0.98
V3 = $ 4375.30

5._ VALORACION PROMEDIO FINAL

Para otorgar un valor justo, imparcial y técnico al bien se realiza un promedio de **los tres valores V calculados** anteriormente, dándonos el valor del bien inmueble final.

VT= (V1 + V2 + V3) / 3

VT= (4464.60 + 6166.67 + 4375.30) / 3

VT = $ 15.006.57 / 3

VT = $ 5002.19

EL VALOR DE ESTE INMUEBLE ES DE $ 5.002,19 (CINCO MIL DOS DOLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS).

6._ CONCLUSION

El valor final asignado al terreno representa una estimación objetiva y sustentada, basada en metodologías reconocidas, datos verificables y las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Este valor es válido únicamente para el propósito del presente informe y bajo las circunstancias vigentes a la fecha de elaboración.

7._ ANEXOS

Se presenta las fotografías que evidencian el estado actual del lote y su entorno inmediato, la primera indica el estado de la vía de ingreso al bien inmueble.



En la siguiente imagen se muestra la vegetación presente en el lote y se evidencia que no cuenta con ningún cerramiento o delimitación propia.



Y en la presente imagen se muestra la parte posterior del lote o bien inmueble analizado.



8._ DECLARACION JURAMENTADA

Yo, Melanie Giselle Obando González, identificada con cédula de identidad No. **0401562343**, de profesión **Arquitecta**, debidamente facultada para realizar avalúos de bienes inmuebles, comparezco de manera voluntaria ante este Honorable Juzgado y, bajo juramento, expongo lo siguiente:

1. Que fui designada para realizar el avalúo del inmueble ubicado en la ciudad de Tulcán en la provincia del Carchi.
2. Que, en cumplimiento de dicha designación, llevé a cabo la inspección técnica del terreno, verificando sus características físicas, topográficas, urbanísticas y documentales, empleando metodologías de valuación reconocidas y aceptadas profesionalmente.
3. Que el avalúo fue elaborado con imparcialidad, objetividad y estricta observancia de mis competencias profesionales, aplicando criterios técnicos basados en información comprobable, estudios de mercado y normativa vigente.
4. Que el valor determinado en mi informe de avalúo, corresponde a una estimación técnica sustentada y refleja las condiciones existentes del inmueble al momento de la inspección y análisis.
5. Que no mantengo relación personal, profesional, comercial ni de otra naturaleza con las partes involucradas que pueda afectar mi independencia, neutralidad o criterio técnico en la elaboración del avalúo.
6. Que ratifico en todas sus partes el contenido del informe presentado, y me someto a cualquier aclaración técnica que este Honorable Juzgado considere pertinente.

En virtud de lo anterior, **declaro bajo juramento** que lo expresado es cierto y fiel a la verdad, y que estoy consciente de las responsabilidades legales derivadas de realizar declaraciones falsas ante autoridad competente.

MELANIE GISELLE OBANDO GONZALEZ

Firmado digitalmente por MELANIE GISELLE OBANDO GONZALEZ
Fecha: 2026.06.16 10:51:35 -05'00'

Mgtr. Melanie Obando

AVALUADORA

Reg. No. 5347391

Ab. Juan Carlos Jiménez

DEPOSITARIO