Maria del Cisne Vivanco Vivanco
ARQUITECTA
Madecis.Arq

"INFORME PERICIAL"
02-mcvv-2026

Loja, 23 de febrero de 2026

Doctor.
Fernando Alfonso Brayanes Lima.
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL

Yo, **Arq. María del Cisne Vivanco Vivanco,** portadora de la cédula de ciudadanía Nro. **1103607733,** perito judicial designado en el proceso **Nro. 11-333-2024-02062**, que se tramita en su judicatura, dentro del término legal pongo a su disposición el informe pericial correspondiente.

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	**Dr. Fernando Alfonso Brayanes Lima, Juez de la unidad civil en el cantón Loja, provincia de Loja**
No. de Proceso	**11333-2024-02062**
Actor	**Banco de Loja**
Demandado	**Jorge Patricio Paqui Guaillas Jenny Alicia Narváez Ordoñez**
Nombre y Apellido de la o el Perito	**María del Cisne Vivanco Vivanco**
Profesión y Especialidad acreditada	**Arquitecta – Avaluador de Bienes Inmuebles**
No. de Calificación	**1235798**
Fecha de caducidad de la acreditación	**2 de agosto 2026**
Dirección de Contacto	**Ciudadela del Maestro 2, Barbados 17-78 y Guatemala**
Teléfono fijo de contacto	**07-2723209**
Teléfono celular de contacto	**0997563323**
Correo electrónico de contacto	**machy1231@gmail.com**

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PERITAJE:

Dentro del juicio Nro. 11333-2024-02062, en cuya demanda planteada en contra de los Señores Jorge Patricio Paqui Guaillas y Jenny Alicia Narváez Ordoñez, con fecha 08 de octubre del 2025 se indica que los demandados al no haber cumplido con la obligación ordenada en auto de fecha 31 de julio del 2025, "se ordena el EMBARGO del 100% de un lote de terreno rural, signado con el Nro. 9-A, de una superficie de 0.5000 Has. ubicado en el sector Panguintza Alto de la parroquia Panguintza, cantón Centinela del Condor, provincia de Zamora Chinchipe".

Con fecha 11 de octubre del 2025, en presencia del Agente de la policía Activo del UPC del distrito Centinela del Condor, Sargento Segundo, Sr. José Rafael Lozano Pachar y como Depositaria Judicial Ocasional la Abg. Gloria del Cisne Sandoval Cañar, se ejecuta la diligencia de embargo del 100 % del bien inmueble lote de terreno de propiedad de la demandada Sra. Narváez Ordoñez Jenny Alicia.

Con fecha 23 de enero del 2026, fui designada por su autoridad, previo al sorteo en el SATJE, para que proceda a efectuar el avalúo del bien embargado, propiedad de la Sra. Jenny Alicia Narváez Ordoñez que se encuentra ubicado en el Panguintza Alto, con fecha 30 de enero del presente procedo a posesionarme legamente conforme lo dispuesto por su autoridad.

El día 11 de febrero se me dan las facilidades por la parte actora, para poderme movilizarme al lugar del bien inmueble objeto del embargo y con la guía de la Abg. Gloria Sandoval, Depositaria judicial ocasional, procedo a realizar la inspección correspondiente, razón que pongo a vuestra consideración y por consiguiente presento el siguiente **INFORME TECNICO.**

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

1.1. Ubicación

El inmueble se encuentra ubicado en la provincia de Zamora Chinchipe, cantón Centinela del Condor, parroquia Panguintza, sector Panguintza Alto, a 3.10 Km de la red troncal amazónica, entrando por la vía a Panguintza alto, específicamente en las coordenadas, 741964.00 m E, 9571216.00 m S, con **CLAVE CATASTRAL** N° 1907535101001896000.



1.2. Linderos, dimensiones y áreas:

Según el Certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Centinela del Condor, el predio signado con el Nro. 9-A del sector Panguintza Alto, parroquia Panguintza, cantón Centinela del Condor, Provincia de Zamora Chinchipe, se encuentra linderado de la siguiente manera:

Por el Norte: con el lote Nro 9, de Ángel Porfirio Jiménez Bravo, en 113.09 m.
Por el Sur: con terrenos Segundo Heriberto Jiménez Abad, en 61.93 m y 55.00 m.
Por el Este: Con el lote Nro 9, de Ángel Porfirio Jiménez Bravo, en 45.00 m.
Por el Oeste: con la vía que conduce al barrio San Gregorio en 45.00 m.

Posee un área de 0.5000 Has.

1.3. Características del sector:



Panguintza es una parroquia rural del cantón Centinela del Cóndor, se ubica a 36.7 Km de Zamora y a 4 Km antes de llegar al centro de la cabecera cantonal Zumbi, la zona cuenta con vías de tercer orden que conectan barrios como Los Laureles, San Gregorio, La Crucita, San Miguel de la Hueca, cuenta con recursos naturales como las cascadas Las Trillizas, Las Lianas, La Yamala. La mayor parte de su población se dedica a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, dentro de su equipamiento urbano cuenta con Junta parroquial, subcentro de salud, la unidad educativa "Ciudad de Latacunga", iglesia, canchas deportivas.

El sector de Panguintza alto se ubica a 5 min. al norte del centro del Panguintza, su entrada es a 210 m antes de llegar al parque central en la red troncal amazónica, por la vía que conduce al barrio San Gregorio, cerca del balneario El Churo que se ubica a 3.3 Km desde la red troncal, siguiendo por la vía lastrada, que también conduce a las cascadas Las Trillizas y Las Lianas.

El sector cuenta con el servicio de agua entubada y luz eléctrica, no cuenta con alcantarillado, ni alumbrado público, al ser un sector rural, las vías son lastradas sin aceras ni bordillos, no hay servicio de transporte urbano, y cuenta con servicio de recolección de basura.

1.4. Especificaciones del lote:

El terreno se ubica a 100 m. cruzando el puente y la quebrada antes del balneario El Churo, en la vía lastrada que conduce a San Gregorio, es un terreno rural, con linderos establecidos por cercas de alambre excepto el del frente, su acceso es directo desde la vía, el terreno es de forma regular, rectangular, su topografía hacia la vía es plana una tercera parte del terreno y la parte posterior tiene una pendiente positiva pronunciada hacia la cumbre, sobre la parte plana desde la vía se ha construido una vivienda.
El terreno cuenta con sistema de agua entubada, luz eléctrica, no cuenta con cerramiento, su uso puede ser para agricultura y ganadería, aunque al momento el terreno se encuentra descuidado ya que en la parte media y baja del terreno se encuentra con mucha vegetación media sin mantenimiento.



1.5. Características y especificaciones técnicas de la construcción.

Sobre la parte plana del terreno se ha construido recientemente una vivienda, de aproximadamente 60 m2, cuenta con 2 cuartos, un baño, área de sala-comedor-cocina y lavandería en el exterior, es de estructura de metálica, cubierta de duratecho, paredes de ladrillo revestido y fondeado, ventanas de hierro y vidrio, las puertas externas son de hierro y las internas paneladas, el piso es de cerámica, aparentemente no se encuentra habitada, ha sido construida para cubrir la necesidad de estancia en tiempos cortos, su estado es bueno y tiene un 85% de avance constructivo.

2. PARTE DE CONCLUSIONES:

El inmueble objeto del presente embargo lo conforma un terreno rural de aproximadamente 0.5000 Has, ubicado en el sector Panguintza alto, de la parroquia Panguintza del cantón Centinela del Condor de la provincia de Zamora Chinchipe, a 3,3 Km. de la red vial estatal amazónica, a 5 min. del centro de Panguintza, tomando la vía a San Gregorio.

Su equipamiento más cercano y básico está en el centro de Panguintza, el sector cuenta con servicio de agua entubada, luz eléctrica y recolección de basura.

El terreno tiene forma regular, rectangular, su topografía hacia la vía es plana una tercera parte del terreno y la parte posterior tiene una pendiente positiva pronunciada hacia la cumbre, sus linderos laterales y el fondo se encuentran definidos por cercas de alambre y cercas vivas, la parte frontal se encuentra definida por la vía lastrada que conduce a San Gregorio, no cuenta con cerramiento, tiene el servicio de energía eléctrica, agua entubada, al momento no se está aprovechando el terreno para la agricultura, ya que no hay sembríos representativos y no se le da mantenimiento.

Sobre este terreno en la parte plana hacia la vía se ha construido una vivienda de 60 m2 de construcción de aproximadamente 2 años, costa de 2 cuartos, un baño, área de sala-comedor-cocina, una lavandería en el exterior, la construcción es de estructura metálica, cubierta de duratecho, paredes de ladrillo revestido y fondeado, ventanas de hierro y vidrio, las puertas

externas son de hierro y las internas paneladas, el piso es de cerámica, aparentemente no se encuentra habitada, ha sido construida para cubrir la necesidad de estancia en tiempos cortos, su estado es bueno y con un 85% de avance constructivo.

3. METODOLOGÍA A APLICARSE:

Metodología a aplicarse. - Tomando en consideración lo dispuesto para la valoración de los bienes inmuebles, de acuerdo a la ubicación del inmueble, del costo del suelo en la Provincia de Zamora Chinchipe, cantón Centinela del Condor, parroquia Panguintza, sector Panguintza alto, al valor de los predios de propiedades vecinas, aledañas o con similares características y además considerando las construcciones existentes, se procederá a avaluar de la siguiente manera:

Métodos de Valoración. - La valoración de los bienes inmuebles compuesto de un terreno y con construcción, se realizará del siguiente modo: Para la valoración del terreno aplicaré el método comparativo y para la valoración de la construcción se tomará en cuenta el precio del m2 de construcción, ya que la construcción es nueva, terminada y se encuentra en buen estado.

4. EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO

Dentro de las consideraciones técnicas y metodología para la valoración a aplicarse se tomará en cuenta lo siguiente:

Para el terreno: utilizamos en **método comparativo,** su valoración es la que resulta de tomar los valores referenciales de los solares que se encuentran a la venta en el sector, de similares características y homogeneizándolo por diversos factores, para ello utilizamos la siguiente formula:

$$\mathbf{Vt} = Vb * Fc$$

Vt	Valor del terreno
Vb	Valor promedio
Fc	Factor de corrección

Siendo el valor promedio en el sector de 12.000,00 y utilizando el factor de corrección oferta (0.95), cercanía (0.90) y topografía (0.95), tenemos el valor del terreno de 9.747,00 $ la hectárea. (detallado en anexos de cálculo), este valor se lo tomo de 2 referencias de moradores del sector, no se considera el valor del avalúo municipal por cuanto está muy alejado del valor comercial.

Para la Vivienda: partimos del valor del m2 de construcción según las especificaciones con las que se encuentra, que en este caso el valor por m2 es de 320,00 $, y considerando que la construcción está en un 85 % de avance, tenemos un valor de 272,00 $ el m2 de construcción en este estado.

Con todos estos criterios se procede al cálculo para obtener el precio de los solares, del metro cuadrado de la construcción, para cada etapa.

5. AVALUO DEL BIEN

TERRENO	**AREA**	**VALOR**	**HOMOGENIZADO**	**VALOR**
	hectárea	Comercial	x coef.	
	0,5000	12.000,00	9.747,00	**4.873,50**
CONSTRUCCION	**AREA**	**VALOR**	**AVANCE DE OBRA**	**VALOR**
	m2	a nuevo x m2	85%	
	60,00	320,00	272,00	**16.320,00**
			AVALUO TOTAL	**21.193,50**

SON: VEINTIUN MIL CIENTO NOVENTA Y TRES, 50/00 DOLARES

6. **INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO. -**

Adjunto:

- Anexo fotográfico.
- Anexo de Calculo
- Factura.
- Un CD con el informe pericial, fotografías y factura grabados en PDF.

7. **DECLARACION JURAMENTADA**. -

Declaro que mi informe pericial fue 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 valorada técnicamente, que no se ha ocultado ni alterado ningún tipo de información o documento.

Es todo cuanto puedo informar para los fines consiguientes.

Atentamente.

Firmado electrónicamente por:
MARIA DEL CISNE VIVANCO VIVANCO
Validar únicamente con FirmaEC

1104594054 GLORIA DEL CISNE SANDOVAL CAÑAR

Firmado digitalmente por 1104594054 GLORIA DEL CISNE SANDOVAL CAÑAR
Fecha: 2026.02.24 17:32:30 -05'00'

Arq. María del Cisne Vivanco Vivanco
Perito Avaluador Judicial Nro. 1235798
CONSEJO DE LA JUDICATURA LOJA

Abg. Gloria del Cisne Sandoval Cañar
CI. 1104594054
Depositaria Judicial Ocasional

ANEXO FOTOGRAFICO









Cdla. del Maestro 2da. Etapa. Barbados 17-78 y Guatemala
Teléfono: 2723209 Celular: 0997563323
e-mail: machy1231@gmail.com
Loja - Ecuador

ANEXO DE CALCULO

Método Comparativo, utilizado para avaluar el terreno.

$$\mathbf{Vt} = Vb * Fc$$

Vt	Valor del terreno
Vb	Valor promedio
Fc	Factor de corrección

De donde:

LOTE PANGUINTZA ALTO 24-02-26					
Nro	**Fuente (morador)**	**Valor**	**Area T.**	**Costo/Ha. T**	**Referencia**
L1	Sra. Lucy Rivas (0967076396)	10.000,00	1,00	10000,00	sector
L2	Const. Guarderas (0939071270)	14.000,00	1,00	14000,00	fin de asfalto
L4	Avalúo Municipal	2.130,58	0,50	4261,16	sitio
			sumatoria	24000,00	
	Promedio del valor del terreno		**(Vb)**	12000,00	2 referencias
	Factores de corrección oferta, cercania, topografía (0,95*0,90*0,95)				
	(Fc)	**0,81**			
		Valor comercial		12.000,00 x 0,81	
				9.747,00	x Has.

Tabla 1. Valor del m2 de terreno.
Fuente: valores dados por los moradores del sector.

Cdla. del Maestro 2da. Etapa. Barbados 17-78 y Guatemala
Teléfono: 2723209 Celular: 0997563323
e-mail: machy1231@gmail.com
Loja - Ecuador