

FUNCIÓN JUDICIAL



288433485-DFB

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE IMBABURA SORTEOS UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA

UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA

Juez(a): CHIZA LANDETA JORGE ORLANDO

No. Proceso: 10333-2024-00127

Recibido el día de hoy, jueves dos de abril del dos mil veintiseis, a las dieciséis horas y cuarenta y ocho minutos, presentado por MELISSA OFELIA TAPIA ENCALADA, quien presenta:

Informe pericial,

En treinta y dos(32) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

- 1) Oficio (ORIGINAL)
- 2) cd en 01 foja (ORIGINAL)

JULIAN JOSSE RUALES HUACA
RESPONSABLE DE SORTEOS

Asignado a: ANDRES ALFONSO VILLARREAL MORENO(GESTOR DE ARCHIVO)



Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

Ibarra, 02 de abril del 2026
Oficio - N°03 - MTE - 2026

Doctor

Jorge Orlando Chiza Landeta

JUEZ UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA
Presente. -

Melissa Tapia Encalada perito con acreditación **SATJE 11251560** del consejo de la Judicatura dentro del proceso judicial 10333-2024-00127 en el cual el Actor es: Cooperativa De Ahorro Y Crédito 29 de octubre Ltda. y los demandados son: Almeida Pozo Piedad Maribel y Pepinos Terán Omar Roberto, del bien inmueble ubicado Sector Paragachi, cantón Pimampiro provincia de Imbabura.

Informo a su Autoridad:

- Que adjunto al presente el **Informe Técnico Pericial**.
- Como también informo que se realizó la diligencia de avalúo el día **lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00** contando con la presencia del **Ab. Juan Carlos Sánchez Depositario Judicial**, no ha comparecido la parte demandada ni el abogado patrocinador.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,


Arq. Melissa Tapia Encalada MSc.
SATJE 11251560


Ab. Juan Carlos Sánchez
Depositario Judicial



Ibarra, Calle Olmedo 1 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



tmely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





INFORME TÉCNICO PERICIAL

	DÍA	MES	AÑO
FECHA DE ELABORACIÓN	02	04	2026

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA
Juez	Jorge Orlando Chiza Landeta
Actor	Cooperativa De Ahorro Y Crédito 29 De Octubre Ltda.
Demandado:	Pepinos Terán Omar Roberto Almeida Pozo Piedad Maribel
No. Proceso	10333-2024-00127
Es un proceso calificado por la ley como reservados o que tienen que ver con información restringida por la ley?	NO
Objeto de la Pericia	Avalúo del bien Inmueble embargado

2. DATOS DEL PERITO

Nombres y Apellidos	Melissa Tapia Encalada
Área / Profesión y Especialidad	Arquitecta Magister en Planificación y Diseño Urbano Mención Ciudades Inteligentes Avaluador de Bienes Inmuebles
Código de Perito	SATJE 251560
Fecha de caducidad de la acreditación	17 de octubre de 2026
Dirección de contacto	Ibarra, calle Olmedo 4-31 entre Grijalva y Borrero
Teléfono celular de contacto	0991112649
Correo electrónico	t.mely22@yahoo.es

3. ANTECEDENTES

Designado como perito en providencia de fecha lunes 12 de marzo de 2026 En el proceso judicial 10333-2024-00127 de la Unidad judicial Multicompetente Civil con Sede en el cantón Ibarra., se concede el término de diez días término, para la presentación del informe. Con providencia de fecha 23 de marzo de 2026 *se dispone que la pericia correspondiente se realice el día lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00*



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



t.mely22@yahoo.es

tapia.arquitectos29@gmail.com





en el inmueble ubicado en el sector de Paragachito, cantón Pimampiro, provincia de Imbabura, diligencia que se efectuará con la comparecencia de la parte accionante el Abg. Wilson Benalcázar en calidad de Procurador Judicial de la Cooperativa de Ahorro y Crédito 29 de Octubre y del Depositario, Abg. Juan Carlos Sánchez Depositario designado en la presente causa y PIEDAD MARIBEL ALMEIDA POZO y OMAR ROBERTO PEPINOS TERAN en su calidad de ejecutados, quien deberá prestar las facilidades necesarias para el cumplimiento de dicha diligencia. A la perito antes mencionada se le concede el término improrrogable de diez (10) días para que dé cumplimiento a lo dispuesto en el auto de fecha jueves 12 de marzo de 2026, a las 11h44, constante a (fs 336) del proceso.

MATERIA: CIVIL

3.1.- ACCIÓN: AVALÚO BIEN INMUEBLE EMBARGADO

Una vez recibida la providencia, el lunes 23 de febrero de 2026; se realiza las mediciones pertinentes y necesarias "in situ" el día lunes 30 de marzo de 2026 a las 11:00 horas del bien inmueble que se encuentra ubicado en el Sector Paragachito, cantón Pimampiro provincia de Imbabura

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

4.1 BASE LEGAL

El art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, norma legal para determinar el valor comercial de un bien inmueble, exige en forma obligatoria los siguientes ítems:

- El valor del suelo
- El valor de las edificaciones
- El valor de reposición

Art. 495-AVALUO 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.

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





a) El valor del suelo: El valor del suelo, que es el precio unitario del 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: El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan realizado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado por el método de reposición

c) El valor de reposición: El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va hacer evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

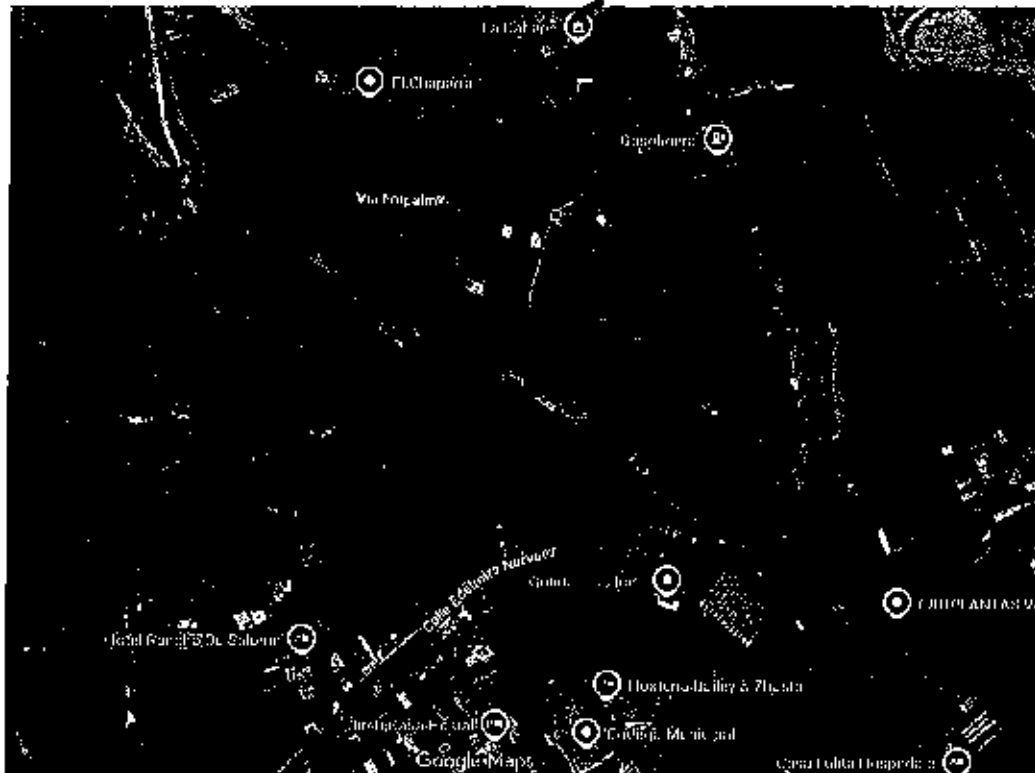
5. DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

5.1 DATOS DEL LOTE – UBICACIÓN GEOGRAFICA

El bien inmueble se encuentra ubicado en el Sector Paragachito, cantón Pimampiro provincia de Imbabura.

Coordenadas:

0°24'00.9"N 77°56'33.0"W
0.400235, -77.942504



Itarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637551



lmely22@yahoo.es

tapia.arquitectos@gmail.com





CARACTERÍSTICAS URBANAS									
CONSOLIDACIÓN URBANA		1 %	ESTRATO SOCIO ECONÓMICO		EQUIPAMIENTO URBANO				
USO PRINCIPAL Agrícola									
POBLACIÓN	NULA		ALTO		CENTROS EDUCATIVOS		IGLESIA		
	ESCASA	x	MEDIO		DISPENSARIO MÉDICO		PARQUE DE DIVERSIÓN		
	NORMAL		BAJO		TRANSPORTE PÚBLICO		CENTRO COMERCIAL		
	MEDIA		POPULAR	x	ÁREAS VERDES		UPC		
CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE			VÍAS DE ACCESO		INTENSIDAD DE FLUJO VEHICULAR		TOPOGRAFÍA		
HORMIGÓN VADO			ASFALTADA		ALTO		TALUD 90% - 75%		
MIXTA ADOBE Y TEJA HORMIGÓN ARMADO		x	ADOQUINADA		MEDIO		MODERADA 74% - 35%	x	
MADERA			EMPEDRADA		BAJA	x	MEDIA 34% - 10%		
			LASTRADA	x					

5.2 INFRAESTRUCTURA

La infraestructura existente está conformada por las siguientes partes:

- Vía de acceso al sector Panamericana Norte / Asfaltada (vía Ibarra-Pimampiro)
- Vía de acceso al predio Calle Sin nombre / lastrado
- Red de agua potable / si
- Red de energía eléctrica / si
- Red de alcantarillado / no tiene pozo séptico

➤ Equipamiento urbano

- A 1.3 km. GAD Municipal Pimampiro
- A 1.3 km. Centro de Salud Pimampiro
- A 1.3 km. Polideportivo de Pimampiro
- A 1.3 km. Estadio de Pimampiro

5.3 DATOS SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVÁMENES

1.- PROPIETARIOS: Pepinos Terán Omar Roberto y Almeida Pozo Piedad Maribel



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0791112649

0999637554



l.mely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





2.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD: Un lote de terreno, signado como lote UNO, el mismo que tiene la superficie de TRES MIL NOVECIENTOS DOS METROS CUADRADOS (3.902,00m²), situado en PARAGACHITOTO, sector rural de la parroquia Pimampiro, Cantón Pimampiro, Provincia de Imbabura, bien inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: en la extensión de ochenta y siete metros diez centímetros de longitud, con Camino Empedrado;

SUR: en la extensión de sesenta y ocho metros veinte centímetros de longitud, con Camino Empedrado;

ORIENTE: en la extensión de cincuenta y siete metros setenta centímetros de longitud, con propiedad de Rivera Narváez María Elisa y otros; y,

OCCIDENTE: en la extensión de cincuenta y seis metros de longitud con Camino Empedrado.

3.- GRAVAMENES: HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ATUNTAQUI LTDA.

5.4 DATOS SEGÚN LEVANTAMIENTO (30 de marzo de 2026 a las 10:00 horas)

CUADRO COMPARATIVO

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN		LEVANTAMIENTO
ÁREA	3902m ²	3902m ²
NORTE	En la extensión de 87.10m., con Camino Empedrado	En la extensión de 87.10m., con Camino Empedrado
SUR	En la extensión de 68.20m. con Camino Empedrado	En la extensión de 68.20m. con Camino Empedrado
ESTE	En la extensión de 57.70m. con propiedad de Rivera Narváez María Elisa y otros;	En la extensión de 57.70m. con propiedad de Rivera Narváez María Elisa y otros;
OESTE	En la extensión de 56m. con camino empedrado	En la extensión de 56m. con camino empedrado

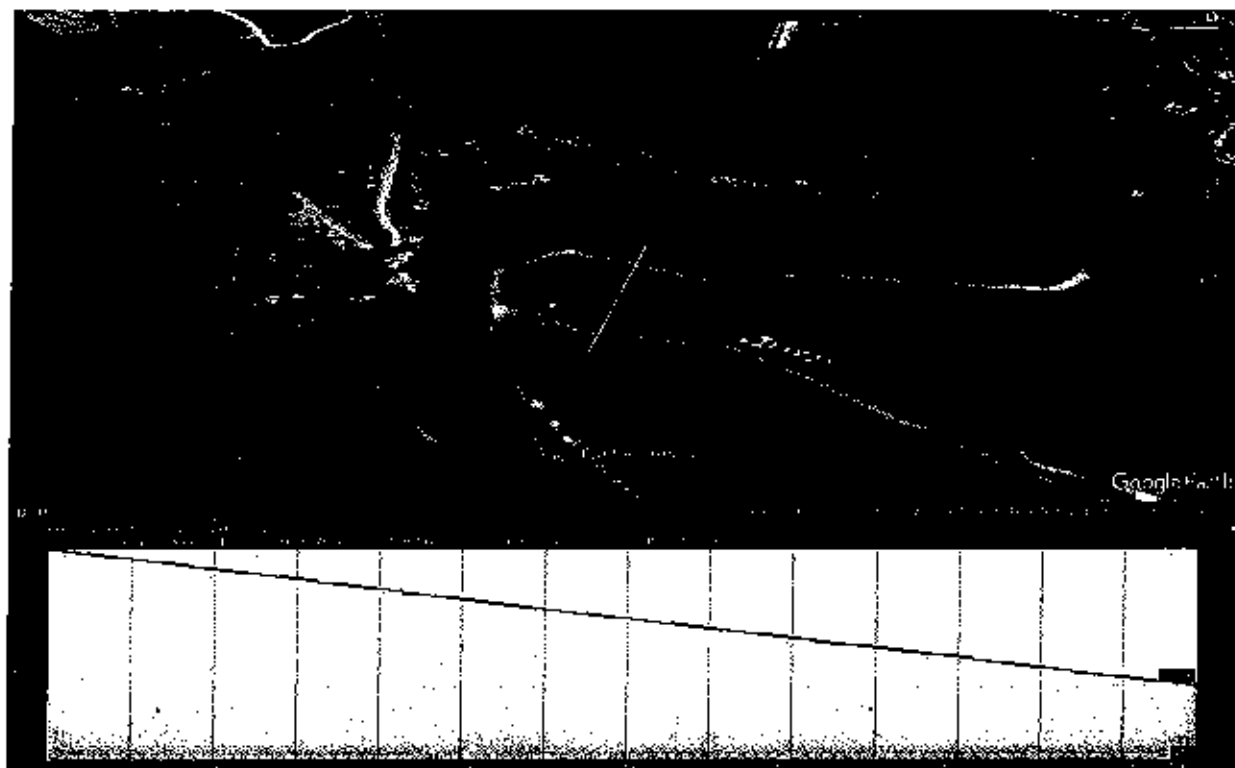
No existe porcentaje de variación del área del predio con el área del levantamiento de acuerdo al Art. 481.1 COOTAD ETAM (+/-10%)





5.5 TOPOGRAFÍA

El lote presenta una pendiente moderada en sentido Sur- Norte
10m. aproximadamente



5.6 DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE

Se tiene un terreno de forma regular con linderos bien definidos esto se puede observar en el numeral **5.8 LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**

5.7 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Datos del propietario del Bien inmueble según el Catastro Municipal	Omar Roberto Pepinos Terán Piedad Maribel Almeida Pozo
Datos del propietario según Certificado de gravámenes	Omar Roberto Pepinos Terán Piedad Maribel Almeida Pozo
Forma del bien inmueble	Irregular Cuenta con un cerramiento en el lindero Norte con postes de madera y alambre de púas, puerta de ingreso de varilla lisa de acero. 40 metros de longitud de cerramiento. Cuenta con un cerramiento de piedra natural y columnas de hormigón armado en el Lindero Sur, 13 metros de longitud, con una puerta y portón de estructura metálica y tool. De 3 metros de longitud





	Cuenta con un cerramiento de tapia en el lindero OESTE de 9 metros de longitud. Cuenta con cerramiento de cerca viva en el lindero ESTE.
--	---

BLOQUE 1

Cuadro de características Área: 37.54m ² Edad aproximada 15 años	
Cimentación	Plintos y contrapiso de hormigón armado
Estructura	Columnas de hormigón armado
Cubierta	Estructura metálica perfiles livianos tipo G Sobrecubierta Metálica Master 1000
Piso	Contrapiso de Hormigón Armado paletado en Comedor, cocina y dormitorios
Piso de baño	Cerámica económica en pisos y zócalo
Baño	Cuenta con un inodoro y lavamanos en línea económica. (Edesa) Grifería Línea Económica Cuenta con instalaciones para ducha eléctrica.
Mampostería	Bloque enlucido y pintado en el interior y en el exterior.
Puertas	Puertas de ingreso y del baño en estructura metálica y toll Madera económica dormitorios
Ventanas	Acero y protección de varilla lisa, vidrio claro
Instalaciones eléctricas	Empotradas en la mampostería y vistas debajo de la cubierta
Instalaciones hidrosanitarias	Empotradas en el contrapiso y mampostería en buen estado
OBSERVACIONES ADICIONALES	Se encuentra distribuida en 1 sola planta cuenta con Comedor, Cocina, 2 dormitorios, baño exterior y área de lavado y secado exterior, Cuenta con medidor de Luz y agua potable





BLOQUE 2

Cuadro de características Área: 44m ² Edad aproximada 5 años	
Cimentación	Plintos y contrapiso de hormigón armado
Estructura	No cuenta con columnas ni de hormigón armado ni de acero
Cubierta	Estructura metálica perfiles livianos tipo G Sobrecubierta Metálica Master 1000
Piso	Contrapiso de Hormigón Armado paleteado en Corredor, cocina y dormitorios
Piso de baño	Cerámica económica en pisos
Baño	Cuenta con un inodoro y lavamanos en línea económica. (Edesa) Grifería Línea Económica Cuenta con instalaciones para ducha eléctrica.
Mampostería	Bloque visto en las mamposterías exteriores Bloque enfucido estucado y pintado en el interior de la vivienda
Puertas	Puerta de ingreso en estructura metálica y toll Madera económica dormitorios y baño
Ventanas	Estructura de madera y vidrio claro Protección varilla lisa
Instalaciones eléctricas	Empotradas en la mampostería y vistas debajo de la cubierta
Instalaciones hidrosanitarias	Empotradas en el contrapiso y mampostería en buen estado
OBSERVACIONES ADICIONALES	Se encuentra distribuida en 1 sola planta cuenta con Comedor, Cocina, 2 dormitorios, baño exterior y área de lavado y secado exterior.

GALLINERO

Área: 9.43m ²	
Cimentación	No posee
Estructura	Columnas de madera Vigas de madera Sobrecubierta de Zinc.
Mampostería	Bloque visto sin recubrimiento a media altura.
OBSERVACIONES ADICIONALES	Uso principal bodega de almacenamiento y cuyes.





RESERVORIO DE AGUA Y SISTEMA DE RIEGO

Sistema completo	
Reservorio de Agua	Dimensiones 8.50m.*3.40m. profundidad 2.10 m. Capacidad 60,69 m3
Kit de Riego	Cuenta con un sistema de succión y descarga, Manguera principal 2" 100 metros Manguera secundaria de 1" de 200metros Válvulas manuales 2000 metros aproximadamente de manguera ciega de 16mm 6 metros de manguera circular por planta.
OBSERVACIONES ADICIONALES	El sistema de Riego nace desde el reservorio de agua hacia todas las plantas de predio. Cuenta con variedad de plantas ornamentales y frutales: limones, mangos, aguacates, café en producción, papayas, chamburos.





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

5.8 LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 39 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



t.mely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS

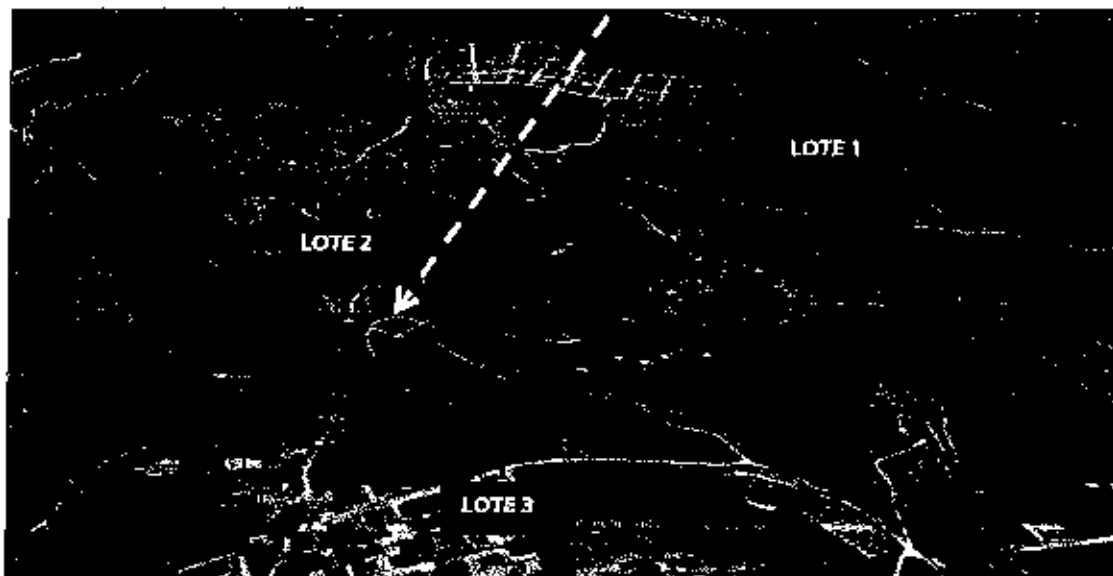


Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

6. AVALÚO DE LA PROPIEDAD

En base al art. 495 del COOTAD; el avalúo de los predios se realiza con la siguiente ecuación:

AVALUO BIEN RAIZ: AVALUO DEL TERRENO + AVALUO DE CONSTRUCCIONES
METODO COMPARATIVO Lote en referencia



LOTE 1



Lote de Terreno de 1300 m2

Valor: \$90.000

0985281897



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



t.mely2@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

LOTE 2



Lote de Terreno de 1250m²

Valor: \$80 000

0967381586

LOTE 3



Lote de Terreno de 1370m²

Valor: \$80 000

0999255534



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Barrero



0991112649

0999637554



rmely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





HOMOLOGACIÓN DE LOTES

HOMOLOGACIÓN DE LOTES DE TERRENO: Se deberán tomar en cuenta para la Homologación de Valor de Terreno, los inmuebles que tengan características comparables con los siguientes factores o calificaciones:

ANÁLISIS DEL LOTE		UBICACIÓN		TOPOGRAFÍA (Área del Lote)			Relación Frente/Fondo		Forma	
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación	Relación	Inclinación	Calificación	Relación	Calificación	Relación	Calificación
Igual	1,0	Esquinero	1,2	Plano	0% a 3%	1,0	Proporción 1:2	1,0	Cuadrado 1:1 a Rectángulo 1:3	1,0
2 veces más o doble	0,9	Igual	1,0	Ligeramente Inclinada	4% a 25%	0,9	Proporción 1:4	0,9	Rectángulo 1:4 a Rectángulo 1:8	0,9
4 veces más	0,8	Secundaria	0,8	Moderadamente Inclinada	26% a 50%	0,8	Proporción 1:8	0,8	Rectángulo 1:9 a Rectángulo 1:20	0,7
5 veces a 9 veces	0,7	Medianero	0,6	Empinado	75% a 99%	0,7	Proporción 1:10	0,7	Lote Trapezoidal	0,8
10 veces a 19 veces	0,6	Pasaje	0,4	Fuertemente Empinado	100% o más (> 45°)	0,6	Proporción 1:20	0,6	Lote Romboidal	0,7
20 veces o más	0,5								Lote Triangular	0,6

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

LOTE EN ANÁLISIS	3.902,00 m ²	Valor Comercial	Usd/m ² Referencia	Factor Fuente	Usd/m ² Valor Razonado	Calificación del Lote en Relación a 1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Lotes de Terreno Comparables	Área (m ²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente-Fondo	Forma
LOTE 1	1.300,00 m ²	\$ 90.000,00	69,23 usd/m ²	0,6	41,54 usd/m ²	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
LOTE 2	1.250,00 m ²	\$ 80.000,00	64,00 usd/m ²	0,6	38,40 usd/m ²	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
LOTE 3	1.370,00 m ²	\$ 80.000,00	58,39 usd/m ²	0,6	35,04 usd/m ²	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente-Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado	Valor Resultante
0,210	0,225	0,185	0,170	0,210	1,000	41,54 usd/m ²
0,210	0,225	0,185	0,170	0,210	1,000	38,40 usd/m ²
0,210	0,225	0,185	0,170	0,210	1,000	35,04 usd/m ²



Barra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



tmely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

AVALLUO DEL TERRENO

AREA DE TERRENO	3.902,00 m ²
VALOR UNITARIO	US\$ 38,32/m ²

VALOR UNITARIO TERRENO MERCADO	\$ 149.524,64
---	---------------

AVALLUO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE COBERTURA	COEFICIENTE DE OBRAS ADICIONALES	VALOR UNITARIO DE OBRAS ADICIONALES	VALOR TOTAL
Bloque 1	37,54 m ²	\$ 300,00	100,00%	80,04%	\$ 240,12	\$ 9.014,10
Bloque 2	44,00 m ²	\$ 300,00	100,00%	80,04%	\$ 240,12	\$ 10.565,28
Gallinero	9,43 m ²	\$ 100,00	100,00%	80,04%	\$ 80,04	\$ 754,78
AREA DE CONSTRUCCION	90,97 m ²					US\$ 20.334,16

AVALLUO DE LAS OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCION	AREA DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE COBERTURA	COEFICIENTE DE OBRAS ADICIONALES	VALOR UNITARIO DE OBRAS ADICIONALES	VALOR TOTAL
RESERVORIO DE AGUA INCLUYE GEOMEMBRANA	60,69 m ³	\$ 50,00	100,00%	100,00%	\$ 50,00	\$ 3.034,50
KIT DE RIEGO	1,00	\$ 2.576,88	100,00%	100,00%	\$ 2.576,88	\$ 2.576,88
CERRAMIENTO LINDERO NORTE CON POSTES DE MADERA Y ALAMBRE DE PUAS	40,00 ml	\$ 8,00	100,00%	100,00%	\$ 8,00	\$ 320,00
PUERTA DE VARILLAS DE ACERO	2,52 m ²	\$ 90,00	100,00%	100,00%	\$ 90,00	\$ 226,80
CERRAMIENTO DE PIEDRA	13,00 ml	\$ 120,00	100,00%	100,00%	\$ 120,00	\$ 1.560,00
PORTON DE INGRESO	7,68 m ²	\$ 400,00	100,00%	100,00%	\$ 400,00	\$ 3.072,00
CERRAMIENTO SUR CON POSTES DE HORMIGÓN Y ALAMBRE DE PUAS	40,00 ml	\$ 22,00	100,00%	100,00%	\$ 22,00	\$ 880,00
AREA DE CONSTRUCCION	164,20					US\$ 11.670,18



Ibama Calle Olmedo 4 - 39 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637551



t.me/y22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





SUMA DE AVALUOS

VALOR COMERCIAL DE EDIFICACIONES	\$ 20.334,16
VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES	\$ 11.670,18
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	\$ 149.524,64

7. CONCLUSIONES

Se ha procedido a revisar y evaluar todas las áreas construidas que forman parte del predio, no se ha procedido a evaluar las plantas frutales ya que no se encuentran en edad productiva al momento de la inspección, son plantas que se encuentran en desarrollo.

• AVALÚO PERICIAL

Área de terreno 3902 m²

TOTAL = \$ 149.524,64USD

Área de edificaciones 90,97 m²

TOTAL = \$ 20.334,16USD

Área de obras adicionales 164,20 m

TOTAL = \$ 11.670,18USD

VALOR TOTAL = \$ 181.528,98USD

**SON CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES
CON 98/100**



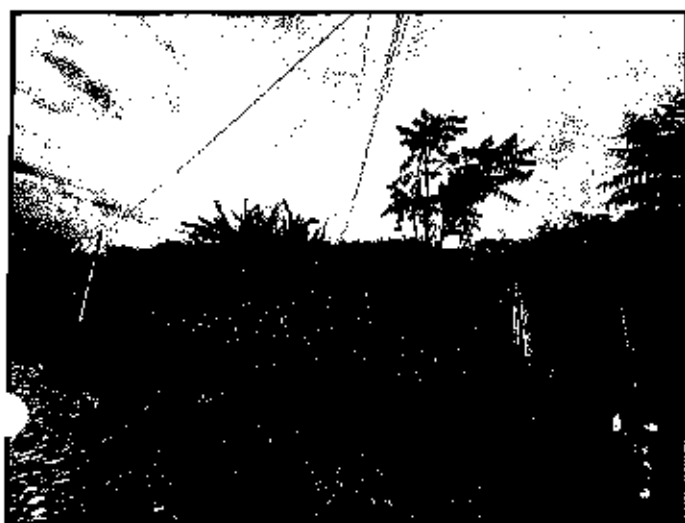


Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

8. DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 1

Vista del ingreso al predio por la calle Sin nombre
Lindero Norte



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 2

Vista del Lindero Oeste



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 3

Vista de la calle Sin Nombre del Linero Sur



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 4

Otra vista del Lindero Sur el predio



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



emely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com

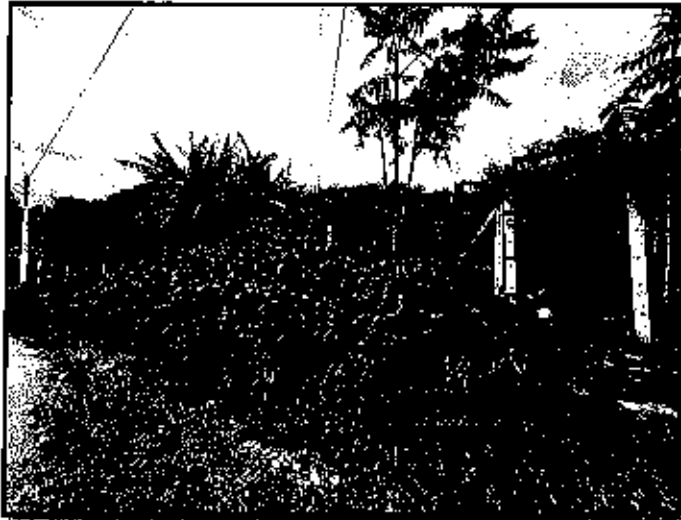




Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 5

Vista del cerramiento de alambre de púas con postes de madera y el ingreso puerta de estructura varillas de acero en el lindero Norte



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 6

Vista del cerramiento de piedra en el lindero Sur cuenta con una puerta y portón de estructura metálica y tool.



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 7

Vista del cerramiento con alambre de púas y postes de hormigón armado en el Lindero Sur



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 8

Vista del cerramiento con cerca viva en el Lindero Este



Ibarra: Calle O'medo 4 - 38 entre Grijalva y Bontero



0991112649

0999637554



t.mely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

BLOQUE 1 DE VIVIENDA



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 9

Vista Frontal y Lateral Derecha



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 10

Vista Frontal



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 11

Otra Vista Frontal de la vivienda



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 12

Vista de los dormitorios



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



t.mey22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 13

Vista del área y lavado y secado



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 14

Vista del baño



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 15

Vista de la fachada lateral derecha



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 16

Vista de la fachada posterior



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



t.mey22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

GALLINERO



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 17

Vista Frontal del gallinero



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 18

Vista lateral derecha del gallinero



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 19

Vista Interna del Gallinero



lugar: Calle O'neiro 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991117619

0999637554



t.mety22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

BLOQUE 2 DE VIVIENDA



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 20

Vista Frontal



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 21

Otra vista Frontal de la vivienda



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 22

Vista del área de lavado y secado



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 23

Vista de la Fachada Posterior



Lugar: Calle O'medo 4 - 38 entre Crijalva y Borrero



0991112649

0999637554



lmely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00
FOTO 24
Vista del Dormitorio



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00
FOTO 25
Vista de la Cocina



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00
FOTO 26
Otra vista de la cocina e ingreso a la vivienda



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00
FOTO 27
Vista del Baño



Ibarra, Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112619

0999637554



t.mely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com



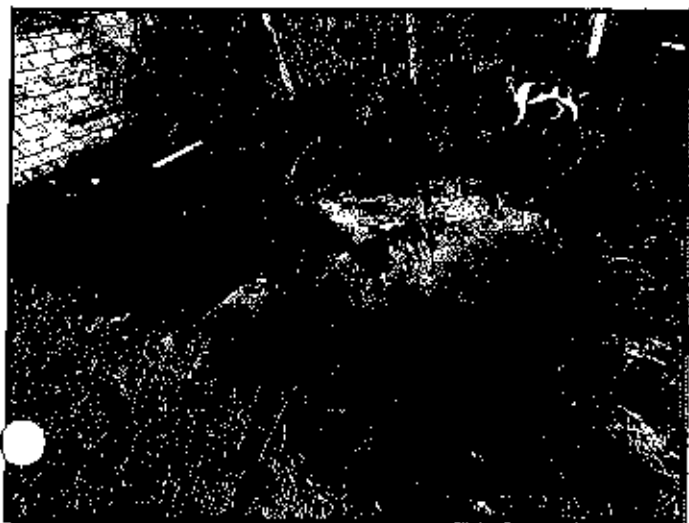


Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

RESERVORIO DE AGUA Y SISTEMA DE RIEGO



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 28

Vista del Reservorio de Agua

lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 29

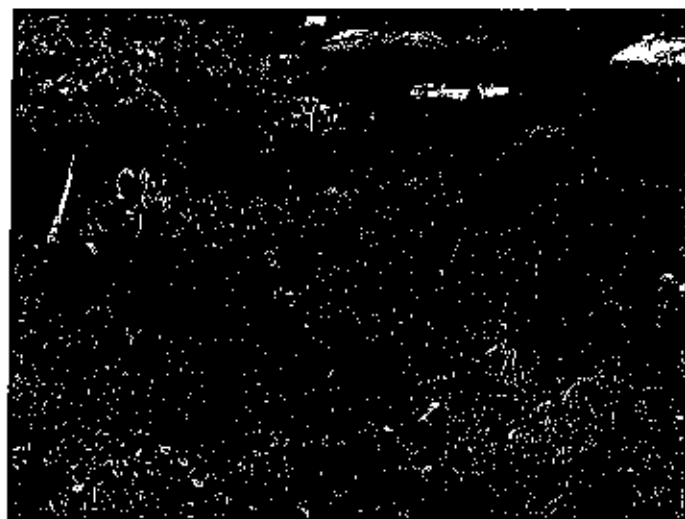
Otra Vista del reservorio de agua



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 30

Manguera 1/2 - 100 metros Multiuso - 50psi



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 31

Manguera 1/2 - 100 metros Multiuso - 50psi y
valvulas



Ibarrá: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Romero



0991112649

0999637554



tmoly22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

PLANTAS FRUTALES



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 32

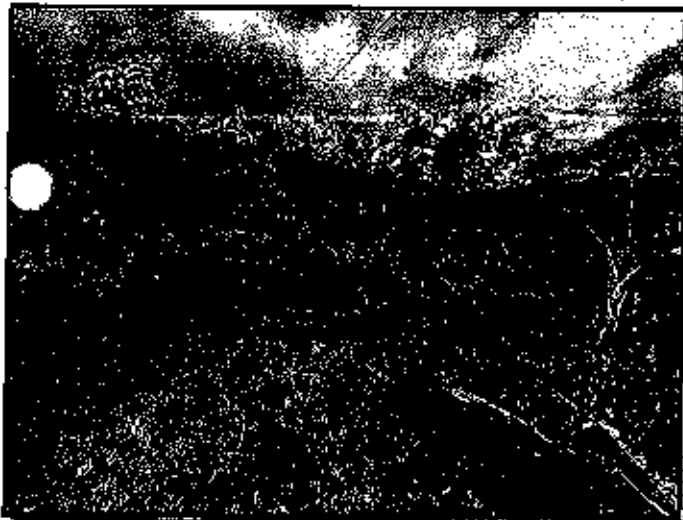
Vista de árboles de aguacates



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 33

Vista de los árboles de uvas



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 34

Vista de otros arboles de aguacate, plátanos y limones



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 35

Vista de árboles de papayas



Iberrá: Calle Olmedo 1 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



tmely22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com

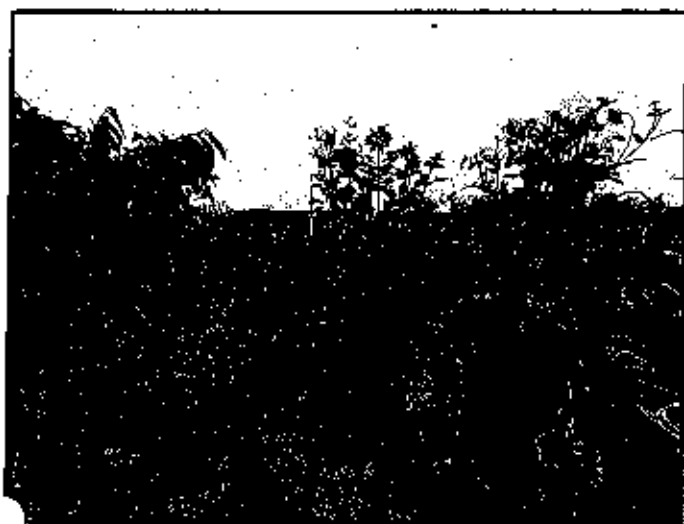




Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 36

Vista de plantas frutales y ornamentales



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 37

Vista de las plantas ornamentales



lunes 30 de marzo del 2026 a las 10h00

FOTO 38

Vista de las plantas de café



Ibarra: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



t.mety22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com





Tapia + Tapia
ARQUITECTOS



Melissa Tapia Encalada
Gustavo Tapia Encalada

9. INFORMACIÓN ADICIONAL

- Copia de la Cédula
- Credencial de Perito



Ubana: Calle Olmedo 4 - 38 entre Grijalva y Borrero



0991112649

0999637554



Lmeiy22@yahoo.es

tapia.arquitectos2@gmail.com



FUNCIÓN JUDICIAL

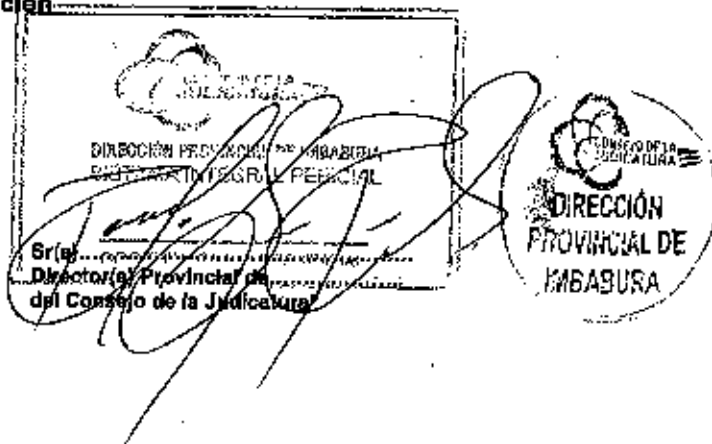
"CONSEJO DE LA JUDICATURA"

CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL

DATOS GENERALES

LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	IBARRA, 17 de octubre de 2024
FECHA DE VENCIMIENTO	17 de octubre de 2028
ÁREA O PROFESIÓN	ARQUITECTURA/DISEÑO
ESPECIALIDAD	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	11251580
APELLIDOS Y NOMBRES	TAPIA ENCALADA MELISSA OFELIA
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1003142062
PROVINCIA	IMBABURA
CANTÓN	IBARRA

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.





10. DECLARACIÓN JURAMENTADA

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, alternatividad, 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 RÚBRICA



Firmado electrónicamente por:
**MELISSA OFELIA
TAPIA ENCALADA**
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Melissa Tapia Encalada
C.I. 1003142062
SATJE 11251560

Ab. Juan Carlos Sánchez
Depositario Judicial

