Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Riobamba
Ciudad. -

De mis consideraciones:

Por medio de la presente pongo en consideración el presente informe pericial:

1.- DATOS GENERALES DEL PERITO, JUICIO PROCESO O INDAGACION PREVIA

Informe de la experticia pericial singularidad del bien, tiempo de posesión:

Nombre de la Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON RIOBAMBA
Numero de proceso:	06335-2023-01983
Nombre y apellido de la o el Perito	Ing. Wilson Patricio Costales Ruiz
Profesión y especialidad acreditada	Ingeniería Civil- Avaluó de Bienes Inmuebles
Numero de calificación:	7285111
Fecha de caducidad de la acreditación	jueves, 3 de diciembre de 2026
Teléfono celular del profesional:	099 467 3718
Correo electrónico del profesional	wp_costales112@hotmail.es

2.- ANTECEDENTES:

Dentro del Juicio Civil- Ejecutivo No. 06335-2023-01983, que sigue el Sr. Lamiña Maygua Olger Humberto, en contra del Sr. Edgar Geovanny Toapanta Llumipanta: Hay lo siguiente:

En mi calidad de Perito de conformidad a lo dispuesto en providencia Por el Señor Juez Francis Buñay, con fecha 02 de febrero del 2026 a las 16H50. Me posesione el día jueves 05 de febrero del 2026, para proceder con la inspección Técnica en territorio el día viernes 06 de febrero del 2026 a las 11H30 minutos. Para realizar la Pericia del: Avaluó del Bien Inmueble Embargado, Acciones Y Derechos Del Bien Inmueble Embargado el 50 % del total de las acciones que corresponden al Señor Edgar Geovanny Toapanta Llumipanta.

AVALUO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO, solicitado por el Señor Juez.

La inspección se llevó a cabo con la presencia del:

- Depositaria Judicial Dra. Fanny Verónica Torres Zurita
- Técnico delegado del Sr. Lamiña Maygua Olger Humberto demandante
- Se conto con la presencia del Sr. Edgar Geovanny Toapanta Llumipanta demandado
- La presencia del Padre del Sr. Geovanny Toapanta. Quien ayudo con la linderacion

Actividades realizadas:

- Se realiza un recorrido por los linderos del predio objeto de la diligencia, en compañía de todos los presentes.
- Medición del predio utilizando cinta métrica, un GPS Germani, un distanciómetro,

La información se obtiene mediante traslado al sitio por parte del suscrito para verificar la realidad de los hechos y de los bienes objeto de este informe.

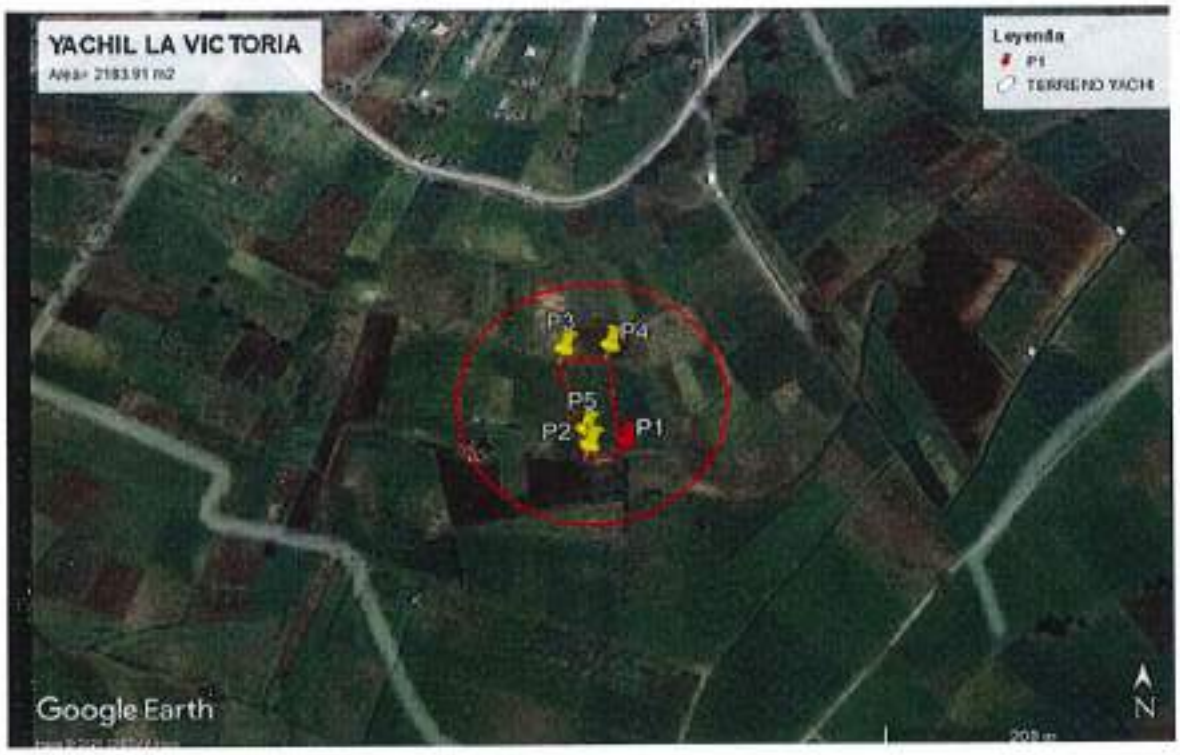
Además, se obtiene la documentación habilitante por parte de la Unidad Judicial referente a la propiedad, cuyo examen se me ha solicitado realizar la cual describo a continuación:

- *Certificado Registro de la Propiedad del Canton Pillaro del año 2023.*

3.- PARTES DE CONSIDERACIONES TECNICAS O METODOLOGIA A APLICARSE

a) Ubicación, localización y descripción del bien inmueble objeto de la pericia:

El lote de terreno en litigio tiene un área total de 2183,91 m2, se encuentra ubicado en la Provincia de Tungurahua, Canton Pillaro, Parroquia San Andrés, Sector Yachil- Central- La Victoria, Lote No. 1. Se trata de un terreno de forma trapezoidal. Es un predio Rural, el bien inmueble es un terreno agrícola ganadero, como punto de referencia del bien inmueble: 774564,22 y 9877113,91. El terreno del bien inmueble en litigio en la inspección esta cultivado con pasto, potrero. Es un terreno inclinado con una pendiente de unos 25 grados, hay una construcción de bloque en la parte delantera con malla de gallinero, construcción que ha sido utilizada como gallinero y criadero de cuyes, se encuentra la estructura de madera destruida, y por ende la cubierta de zinc sin apoyo de sujeción. Junto a esta construcción hay un reservorio de agua de riego de 12 m3. En este bien inmueble existe un medidor de agua entubada. El servicio de energía eléctrica esta como a 50 metros. No tiene agua de riego.



Ubicación Google Earth

los linderos y medidas del bien inmueble según los documentos constantes en el Registro de la Propiedad del Cantón Pillaro son los siguientes:

Certificado de gravámenes

Propietario: Sr. Edgar Geovanny Toapanta Llumipanta y la Srta. Lucia Chacha Yanchapanta, el lote No. 1 – sector LA VICTORIA, de la Parroquia San Andrés:

Norte:	*31,50 m*	*camino vecinal 2m- canal*
Sur:	*26,76 m*	*María Edelfina Llumipanta*
Este:	*77,25 m*	*María Rosa Yancha*
Oeste:	*61,86 m*	*Hermelinda Guaman- por una parte*
Oeste:	*19,00 m*	*María Edelfina Llumipanta*

Linderos y medidas del bien inmueble en litigio, realizando el levantamiento planimétrico

Se tiene lo siguiente:

Orientación	Linderación	Longitud
NORTE	Camino canal- 2m ancho	31,50 m
SUR	Sra. María Delfina Llumipanta	26,76 m
ESTE	Sra. maria Rosa Yancha	77,25 m
OESTE	Sra. María Delfina Llumipanta	19,00 m
	Sra. Hermelinda Guaman	61,86 m

CUADRO DE COORDENADAS		
P1	774641.00	9877148.00
P2	774570.00	9877147.00
P3	774597.72	9877074.00
P4	774568.00	9877073.00
P5	774561.58	9877090.88

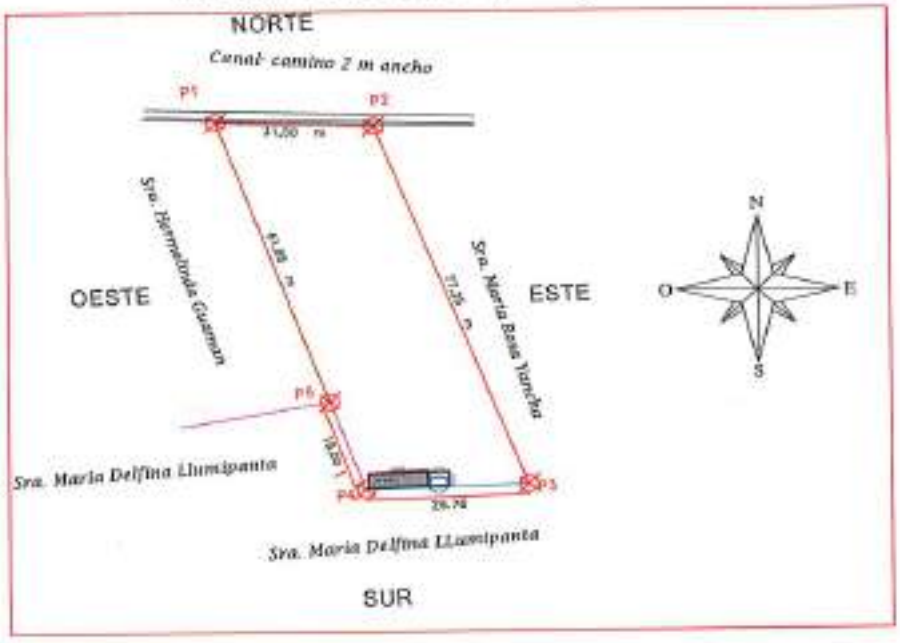
Area total de 2183,91 m2
Al respecto con la finalidad de realizar el levantamiento planimétrico para la correcta determinación del bien inmueble en litigio he procedido en realizar mediante un, GPS Germani, aplicando el sistema de coordenadas UTM en el Datum WGS-84, una cinta métrica, cámara fotográfica, un distanciómetro, y aplicando el Software del AUTOCAD-CIVIL se dibuja la planimetria y su implantación.



Vista frontal desde el lado Norte



Bien Inmueble terreno agrícola ganadero-



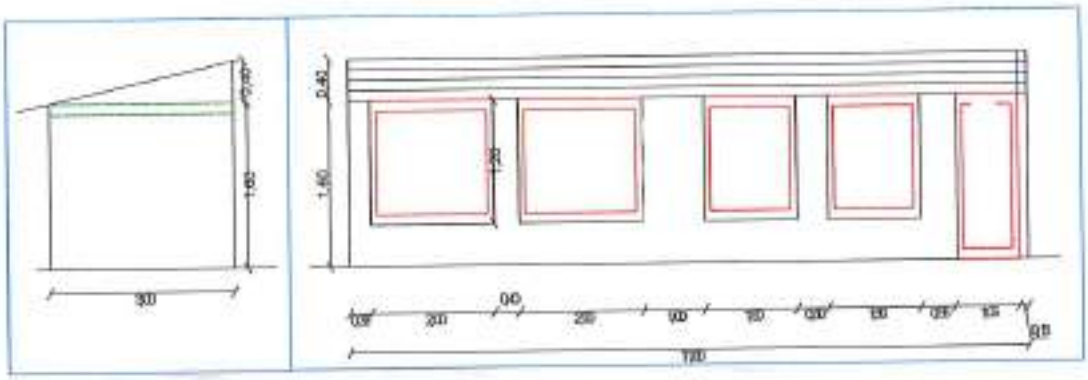
IMPLANTACION DEL BIEN INMUEBLE



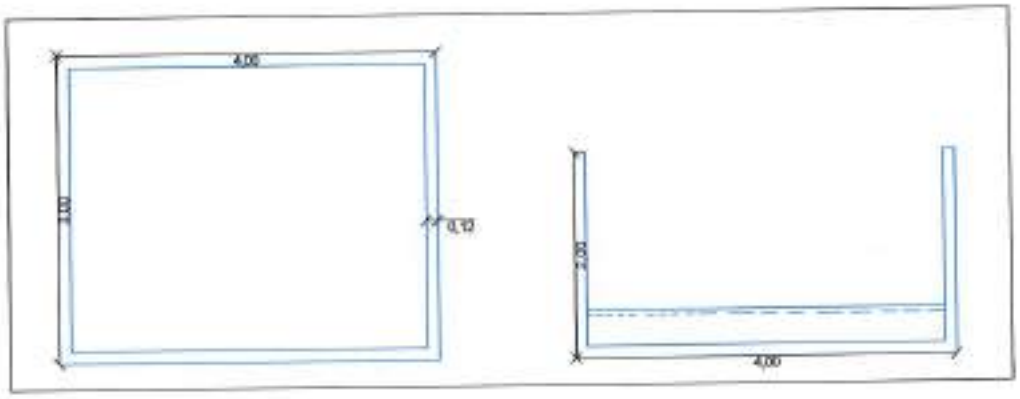
Construcción existente cuyera



Construcción galpón cuyes y/o gallinas



Construcción – galpón de cuyes y/o gallinas



Tanque de hormigón – reservorio paredes hormigón simple espesor 15 cm

La linderacion del terreno se encuentra bien definida por los cuatro lados, ya que se trata de un terreno de forma trapezoidal:

En consecuencia, luego de la medición para la determinación exacta del bien inmueble, objeto de la pericia se establece que posee un área de 2183,91 m2 de terreno y una construcción de 33 m2 de bloque de 10 cm, Y un tanque de hormigón tipo reservorio de agua de 12 m2 en planta.





Personal Técnicos tomando información en territorio





Canal y camino - lado Norte del terreno

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO (ESTADO Y DESCRIPCION) OBJETO DE LA PERICIA.

Se trata de un terreno de forma trapezoidal, inclinado, se encuentra en el sector de Yachil- La Victoria, Lote No. 1-Provincia Tungurahua, Canton Pillaro, Parroquia san Andrés, Comunidad Yachil. Es un terreno agrícola ganadero. En el terreno total hay una construcción de bloque con cubierta de zinc, se encuentra deteriorada la cubierta. Y también hay un reservorio de agua. Existe el ingreso al Predio por el lado Norte con un camino y canal de linderacion. Al momento de la inspección se tiene el cultivo de potrero natural. En el bien inmueble existe un medidor de agua de uso doméstico.

Servicios:

Estado y descripción de la infraestructura sobre el lote objeto de este informe

Este bien inmueble consta de un terreno de 2183,91 m2 metros cuadrados y tiene los siguientes detalles:

AREA DE TERRENO	2183,91	m2
GALPON CONSTRUCCION-CUYERA	33.00	m2
RESERVORIO DE AGUA	12.00	m2

5.- VALORACION DEL BIEN INMUEBLE.

Para la valoración de él bien inmueble se han tomado en consideración parámetros de análisis mediante los siguientes métodos:

5.1 Método Comparativo del Mercado: el método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de ventas de inmuebles, que tengan semejanza en caracteristicas y ubicación, que se encuentre en la misma zona con el propósito de compararlos con el bien en estudio y estimar el metro cuadrado de terreno. Se analizaron varios factores de configuración formal del bien, mediante el método de descomposición de variables como: ubicación, tamaño, área, topografía, proporción, forma, varios frentes. En si en el sector no existen terrenos en venta, porque se compran entre vecinos y familiares. Y la venta de terrenos en el sector realizan por solares, un solar equivale a 1700 m2.

La información de costos de terreno se realizó el estudio de mercado en algunos sectores, del Canton Pillaro: Huapante, Paalo, Yachil Central, Yachil La Victoria, y la gente del lugar. Un solar con agua de riego cerca el centro poblado está en $ 15.000,00 dolares. Un solar con agua de riego en el monte está en $10.000,00 dolares. Un solar sin agua de riego en el sector esta alrededor de $ 8000,00

	DESCRIPCION	Costo	solar (m2)	costo/m2
1	solar con agua de riego	$ 10.000,00	1700.00	$ 5.88
2	solar sin agua de riego	$ 8.000,00	1700.00	$ 4.71

descripción	área m2	costo unitario	total
área de terreno	2183.91	4.71	$ 10,286.22
construcción	33.00	25.00	$ 825.00
reservorio	12.00	80.00	$ 960.00
		total	$ 12,071.22

6. CONCLUSIONES

De los datos aportados para la realización del presente informe Pericial, de la inspección visual efectuada, junto con las fotografías adjuntas, se ha realizado la descripción del estado ACTUAL y el respectivo avalúo del bien inmueble, materia de la presente Inspección Técnica, obteniendo las siguientes conclusiones:

- *El bien Inmueble está ubicado en la Provincia de Tungurahua, Canton Pillaro, Parroquia San Andrés, Sector Yatchil- Central- La Victoria Lote No. 1. Es un predio Rural, es un terreno agrícola ganadero con una pendiente inclinada unos 25 grados.*
- *El ingreso al bien Inmueble en Litigio es por el lado Norte, un canal y camino con un ancho de dos metros como lindero.*
- *El área total del terreno es de 2.183,91*

- El costo total del bien Inmueble, la construcción y el reservorio de agua tiene un valor de $ 12.071,22.
- El Bien Inmueble en el cual se embarga el 50 % de Derechos y Acciones del demandado Sr. Edgar Geovanny Toapanta Llumipanta tiene un valor de $ 6035,61 dolares.
- Se ubica a 500 metros de la Comunidad de Yachil Central, hay distintas vías de acceso para ingresar al sector la Victoria en donde se encuentra ubicado el terreno, vías lastradas con un ancho de 4 metros.

7.- DECLARACION JURAMENTADA

Yo. Ing. Wilson Patricio Costales Ruiz, portador de la cedula de ciudadanía No. 0601968886, en mi calidad de perito, declaro que se constató en el sitio la información presentada en este informe y fue realizado de forma independiente con los más altos estándares profesionales en mi materia y que el contenido cuerpo y anexos son verdaderos.

8.- FIRMA Y RUBRICA

Fecha de entrega:	23 de febrero del 2026

Firma de responsabilidad:

Perito avoluador Ing. Patricio Costales Ruiz
Registro: 7285111
C.C 0601968886

COSTALES RUIZ WILSON PATRICIO
Firmado electrónicamente por:
Validez Únicamente con FirmaEC

Depositaria Judicial: Dra. Fanny Verónica Torres
Depositaria Judicial – Pillaro

Nota: Se anexa al presente informe
Factura
Certificado Registro Propiedad Pillaro
Planimetría
CD Informe

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

PREDIO:	ÁREA:	PROVINCIA:	CANTÓN:	PARROQUIA:
Yachil - La Victoria	2183.91 M2	Tungurahua	Pillaro	San Andres
FECHA:	**ALTURA:**	**NOMBRE DEL PREDIO:**	**BARRIO/SECTOR:**	**ESCALA:**
2026-02-06	3113 m.s.n.m	yachil - Lote No. 1	La Victoria	1:100







PROVINCIA	TUNGURAHUA
CANTON	PELLARO
PARROQUIA	SAN ANDRES
SECTOR	YACHIL LA VICTORIA
SOLAR	1 - A

Orientación	Linderación	Longitud
NORTE	Camino canal- 2m ancho	31,50 m
SUR	Sra. Maria Delfina Llumipanta	26,76 m
ESTE	Sra. maria Rosa Yancha	77,25 m
OESTE	Sra. Maria Delfina Llumipanta	19,00 m
	Sra. Hermelinda Guaman	61,86 m

CUADRO DE COORDENADAS		
P1	774541.00	9877148.00
P2	774570.00	9877147.00
P3	774597.72	9877074.00
P4	774568.00	9877073.00
P5	774561.58	9877090.88

PROPIETARIOS:

Sr. Edgar Geovanny Toapanta LLumipanta

PROFESIONAL:

Ing. Patricio Costales Ruiz
Perito CNJCH-7285111