FUNCIÓN JUDICIAL

285858886-DFE

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE TUNGURAHUA
VENTANILLA - UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN QUERO

UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN QUERO

Juez(a): CARRASCO CASTRO CARLOS WILFRIDO

No. Proceso: 18335-2025-00199

Recibido el día de hoy, miércoles cuatro de marzo del dos mil veintiseis, a las quince horas y diecisiete minutos, presentado por PERITO, quien presenta:

Informe pericial,
En uno(1) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)
2) PLANIMETRIA EN 1 FOJA (ORIGINAL)
3) FACTURA EN 1 FOJA (COPIA SIMPLE)

CAROLINA ESTEFANIA NARANJO SEVILLA

Asignado a: HERNANDEZ TIPAN VERONICA DEL CARMEN(GESTOR DE ARCHIVO)

PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA
ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
CODIGO CALIF: 7340804
PROCESO N° 18335-2025-00199

QUERO, 02 DE MARZO DEL 2026

DOCTOR
CARRASCO CASTRO CARLOS WILFRIDO

JUEZ DE LA UNIDAD JUDICAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON QUERO
Presente.
De mi consideración:
El suscrito Ing. Orlen Alexander Ortiz Armendariz, con cedula de ciudadanía C.C. 180409488-4, solicitado y dispuesto por su autoridad para cumplir la función de perito de la función judicial, legalmente posesionado dentro del proceso judicial N° 18335-2025-00199, el mismo que se tramita en el despacho bajo su cargo pongo a su consideración el siguiente informe pericial sobre el AVALUO DEL BIEN INMUEBLE de conformidad con lo establecido en los artículos 19 y 20 del REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCION JUDICIAL.

"INFORME PERICIAL"

1. **DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA**

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON QUERO
No. de Proceso	18335-2025-00199
Nombre y Apellido de la o el Perito	ING. Orlen Alexander Ortiz Armendariz
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniería Avalúos Inmuebles
No. de Calificación	7340804
Fecha de caducidad de la acreditación	09 de MAYO del 2027
Dirección de Contacto	Mocha, AV. El Rey y Garcia Moreno
Teléfono fijo de contacto	032779213
Teléfono celular de contacto	0987960340
Correo electrónico de contacto	oorlen@yahoo.es

2. **PARTE DE ANTECEDENTES:**

2.1 NOMBRAMIENTO DE PERITO. -

Mediante el ACTA DE SORTEO DE PERITO en la UNIDAD JUDICAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON QUERO el día martes, 24 de febrero del dos mil veinte y seis, a las catorce horas y cuarenta y seis minutos, dentro del proceso judicial N.- 18335-2025-00199. Se procede a realizar el sorteo y designación del perito ORLEN ALEXANDER ORTIZ ARMENDARIZ en la profesión ingeniería especialidad Avalúos Inmuebles.

2.2 OBJETO DE LA PERICIA. –

Determinar el avalúo del bien inmueble

2.3 PLAZO DE LA PERICIA. –

El plazo establecido para la presentación del informe pericial es en el término de 8 días contados a partir del día de la posesión el jueves veintiséis de febrero del dos mil veintiséis, a las dieciséis horas y uno minutos.

2.4 IDENTIFICACION DE LAS PARTES. –

El actor en este caso responde a los nombres Cooperativa De Ahorro Y Crédito De La Pequeña Empresa De Pastaza Ltda.

El demandado en este caso responde a los nombres Paucar Martinez Cesar Abdon, Garces Cordova Eulalia Del Pilar.

Tipo asunto/ delito COBRO DE PAGARE A LA ORDEN

3. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE:** Para cumplir con el fin de la diligencia pericial, se ha realizado una inspección visual del predio y técnicas de medición, que a su vez se basa en información proporcional por parte del actora y demandada, documentos, partes del proceso. Se presenta el predio en materia de la diligencia por medio de la persona presente en el inmueble, estableciendo la ubicación geográfica del mismo, se realiza un croquis del predio en una de campo y se determina las dimensiones a considerarse para la estimación de la superficie, así como se toma las coordenadas GPS de los vértices del predio en unidades UTM, se marca las coordenadas de los puntos. Se continua con la medición de las dimensiones de los linderos, construcciones existentes, con cinta topográfica. Se toma nota acerca de las características físicas actuales y constructivas del inmueble. Se toma fotografías del predio.

4. **UBICACIÓN:** Provincia de Tungurahua, Cantón QUERO, Parroquia RUMIPAMBA, Sector LA ESPERANZA

4.1 VISTA SATELITAL DEL INMUEBLE (DEMARCADO CON COLOR AMARILLO)

Georeferencia UTM

Zona: 17M

Coordenadas Centroide:
762881.93 9843746.47

UBICACIÓN DEL PREDIO
FUENTE GOOGLE EARTH



5. LINDEROS Y ÁREAS:

5.1 CERTIFICADO DE GRAVAMEN: Según consta Ficha Registral 42 parte del proceso, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón QUERO, con fecha 7 de ENERO del 2026, donde indica:

Tipo de escritura	COMPRAVENTA
Lugar y nombre del notario	QUERO - NOTARIA UNICA
Fecha de escritura	01 DE JULIO DEL 2021
Fecha de inscripción	14 DE JULIO DEL 2021
Otorgada por:	PAUCAR FLORES CESAR LEONARDO casado
A favor de:	PAUCAR MARTINEZ CESAR ABDON Y GARCES CORDOVA EULALIA DEL PINAR
Ubicación	Provincia de Tungurahua, Cantón QUERO, Parroquia RUMIPAMBA, SECTOR LA ESPERANZA
Descripción	LOTE UNO
Linderos y dimensiones	**NORTE:** 26.74 m CON GUIDO HERIBERTO RAMIREZ **SUR:** 26.70m CON ENTRADA Y SALIDA Y PASANDO ESTA MENTOR MANJARREZ **ESTE:** 62.51 m CON LOTE DOS **OESTE:** UNA PARTE 57.17 m Y SIGUE CON 15.17 m CON LIVINO SEGUNDO FRANCISCO MAYORGA
Superficie	1765.28 M2
CLAVE CATRASTRAL	50100G0035900

5.2 AVALUO PREDIAL: Sin dato, no se cuenta con información predial actualizada.

5.3 ACTA DE EMBARGO: De acuerdo a un acta de embargo de fecha LUNES 26 de enero del 2026, suscrita en el depositario Judicial SR. GALO WILFRIDO ARIAS VALENCIA

5.4 MEDIDAS EN SITIO: Se realiza la inspección física del predio tomando como base la ubicación indicada por la parte actora y por quien se encontraba en el inmueble al momento de realizar la inspección, se procede a verificar lo que es visible en cuanto a linderos (colindantes y dimensiones), de lo cual se desprende:

a.- la persona presente al momento de la inspección, brinda el acceso el predio y facilita el desarrollo del mismo. Se toma como datos en sitio los linderos que se pueden visualizar indicando como predios particulares y colocando el nombre de las calles de acuerdo a información actualizada.

PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA
ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
CODIGO CALIF: 7340804
PROCESO N° 18335-2025-00199

b.- Se verifica linderos, indicando que los mismo están relacionados con lo mencionado en la ficha registral esta con un área 1765.28 m2, al medirlo tiene la misma área que es de 1765.28 m2.



CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	X	Y
P1	762878.89	9843778.59
P2	762910.00	9843724.38
P3	762887.39	9843710.19
P4	762852.22	9843774.11

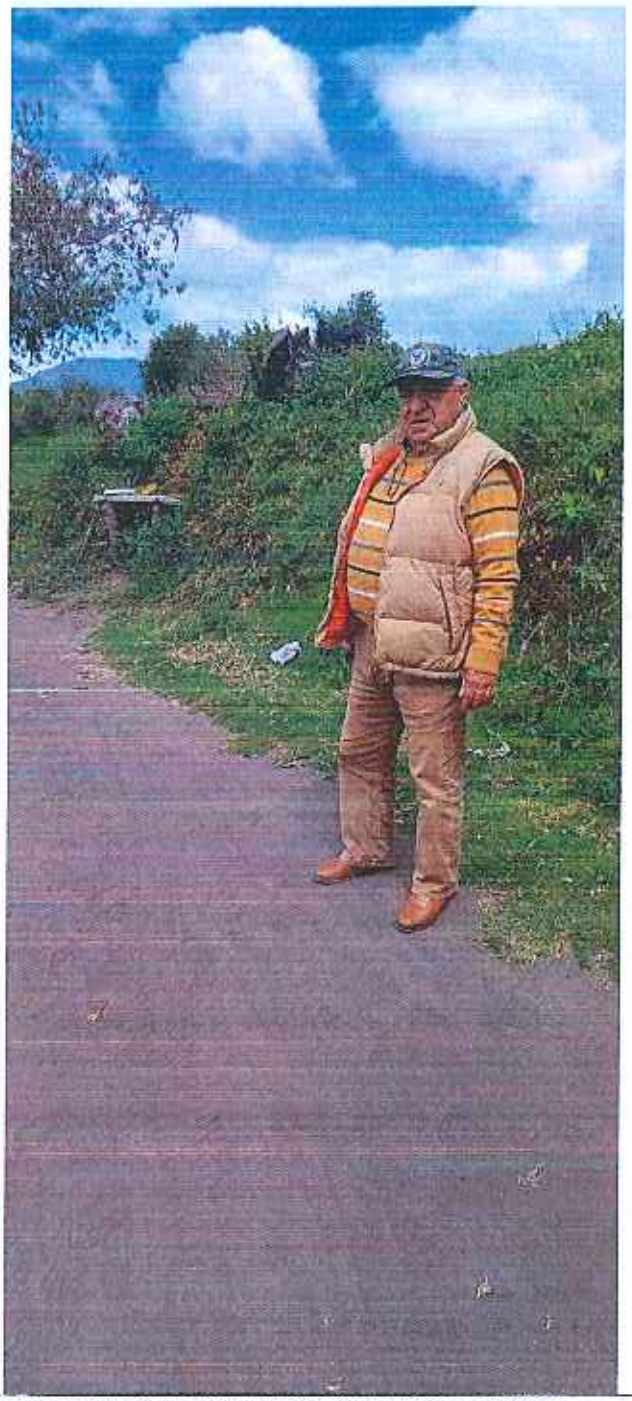
6. **ENTORNO:** sector consolidado al 10 %, no cuenta con servicios básicos. Red vial circulante principal tierra.
7. **LINDEROS Y ÁREAS:** Predio ubicado en la Provincia de Tungurahua, Cantón QUERO, Parroquia RUMIPAMBA, Sector LA ESPERANZA
8. Cuenta con vía de acceso de tierra

REDES GENERALES	SI	NO
Energía eléctrica		X
Agua potable		X
Alcantarillado		X
Alumbrado público		X
Red telefónica	X	
Vías de acceso	TIERRA	
Transporte publico		X
Recolección de basura		X
Aceras		X
Bordillos		X

9. **DESCRIPCION DEL INMUEBLE:**

El predio ubicado en Provincia de Tungurahua, Cantón QUERO, Parroquia RUMIPAMBA, Sector LA ESPERANZA, ingreso a través de vía tierra, no tiene acceso servicios básicos. El predio consta de terreno y construcción. El terreno es de forma rectangular con una inclinación de 35%, en el cual se encuentra implantada una construcción de bloque y madera, tal como se aprecia en la evidencia fotográfica anexa.

10. PANEL FOTOGRAFICO:



Fotografia 1.-FOTOGRAFIA DE LOTE CON EL DEPOSITARIO A CARGO

PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA
ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
CODIGO CALIF: 7340804
PROCESO N° 18335-2025-00199

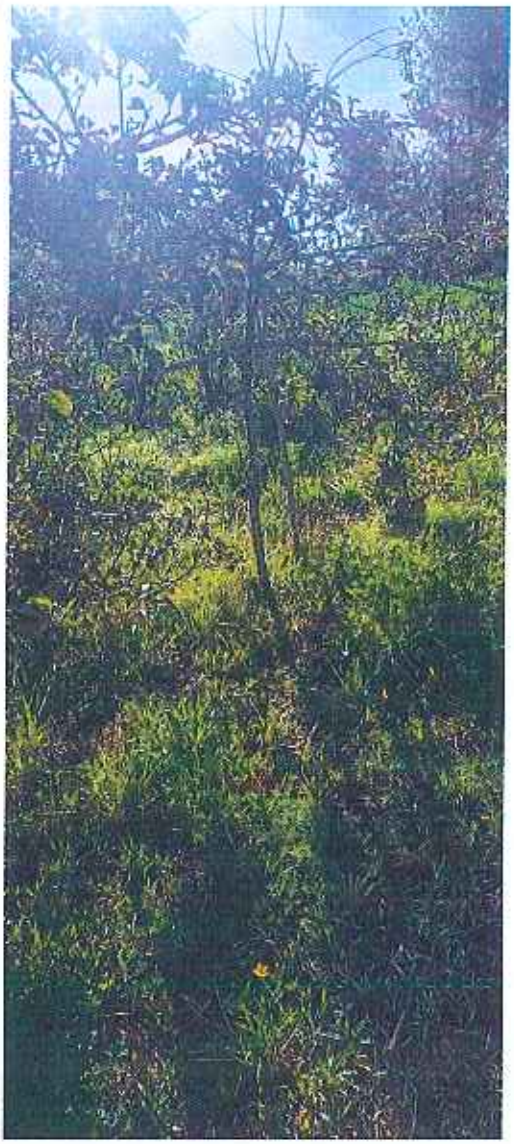


Fotografia 2.-TERRENO CULTIVADO

PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA
ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
CODIGO CALIF: 7340804
PROCESO N° 18335-2025-00199

	
Fotografia 3.- GALPON DE ZINC Y MADERA	Fotografia 4.-PUERTA DE MADERA

PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA
ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
CODIGO CALIF: 7340804
PROCESO N° 18335-2025-00199

	
Fotografia 5.-ARBOLES FRUTALES	Fotografia 6.- PISO DE TIERRA DEL GALPON

	
Fotografia 7.-GALPON CON MALLA	Fotografia 8.-TERRENO EN PRODUCCION

11. **CARACTERISTICAS DEL SECTOR:** Están determinadas por el entorno

Sector:	RUMIPAMBA LA ESPERANZA
Zona:	-
Categoría:	Agricola
Demanda inmobiliaria:	MEDIA
Liquidación:	medio plazo
Riesgos:	Ninguno aparentemente

12. **METODOLOGIA DE VALORACIÓN:**

11.1 Método para el cálculo del valor del terreno: a partir de las referencias encontradas ya sea predios en venta o ventas recientes dentro del sector o sectores homogéneos y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos.

a.- Residual: en caso de encontrar casas unifamiliares se desprende el valor estimado de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se los analiza con el segundo método comparativo.

b.- Comparativo. En caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias.

c.- Comercialización del terreno, largo plazo.

11.2 Método para el cálculo del valor de la construcción:

a.- Reposición: En base al sistema constructivo de la edificación implantada en el predio, tal como estructura principal, acabados, instalaciones y demás detalles técnicos del bien inmueble, es decir, lo que visiblemente sea para el suscrito perito, se estable el valor unitario por metro cuadrado de construcción dándonos como resultado un valor de reposición, es decir el valor del inmueble sin uso, nuevo, a este valor le aplicamos factores de estados de conservación, que viene acompañado de la edad de la construcción y a través de tablas de depreciación, obtenemos el valor ajustado de la construcción implantada en el predio.

13. DETALLE DE PREDIO:

Forma de ocupación del lote:	Agricultura
Localización del lote:	Lote interno
Topografía	CON INCLINACION
Forma:	Regular
Delimitación y confinamiento:	CON LINDEROS VISIBLES
Numero de frentes:	1
Afectaciones:	Ninguna aparentemente

14. ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

14.1 CASA DE UN PISO DE TEJA

DETALLE	DESCRIPCION: GALPON DE MADERA Y ZINC
Número de pisos:	1
AREA DE CONSTRUCCION	36 m2
Estructura:	ZINC Y MADERA
Gradas:	NO TIENE
Paredes:	BLOQUE
Acabado paredes:	BLOQUE
Cubierta:	MADERA Y ZINC
Piso:	TIERRA
Puertas:	MADERA
Ventanas:	MALLA
Vidrio:	NO TIENE
Instalaciones eléctricas:	NO TIENE
Instalaciones sanitarias:	NO TIENE
Piezas sanitarias:	NO TIENE
Conservación:	EN DETERIODO

15. ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR:

14.1 REFERENCIA DE MERCADO:

REFERENCIA

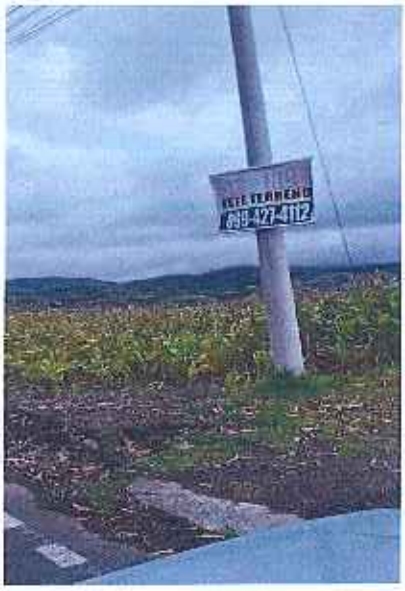
1. Predio, situado en Pilco- Quero
   Área del terreno 435 m2 precio solicitado $ 27000
   CON CASA
   Fuente: propietario
   Contacto: 0983959819



REFERENCIA

2. Predio rural esquinero, situado en el Placer - Quero
   Área del terreno 10500 m2 precio solicitado $ 46000

   Fuente: propietario
   Contacto: 0994274112



PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA
ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
CODIGO CALIF: 7340804
PROCESO N° 18335-2025-00199

REFERENCIA

3. Predio RURAL esquinero, YAYULIGUI ALTO - QUERO
   Área del terreno 160000 m2 precio solicitado $ 650000

   Fuente: propietario

   Contacto: 0983819961 - 0990999974



16. VALOR HOMOLOGADO DE TERRENO:

REFERENCIAS	ÁREA (m2)	Precio ($)	Obras adicionales	Valor ($)	Negociación	FN
1	435	27000	SI	22000	SI	0,95
2	10500	46000			SI	1,00
3	160000	650000			Si	1,00

		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN											
Nº	Valor unitario (m2)	Ubicación manzana	Forma	Topografía	Servicios	Frente	Fondo	Tamaño	Vías	Ubicación sector	Comercialización	Factor negociación	Valor homologado
1	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	0,93	0,93
2	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	1,00
3	4,06	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	1,00
													6,00

DETALLE	u	Area	Valor /m2
Terreno	m2	1765,28	6,00

Valor unitario real del terreno: $ 6.00

17. **FACTOR DE COMERCIALIZACION:** El factor de comercialización está dado por factores tanto externos e internos del predio, esto es: factores nacionales, factores del sector o entorno inmediato, factores propios del inmueble.

Factores nacionales generales	1,00
Factores del sector	1,00
Factores propios el inmueble	1,00
RESULTADO	**1,00**

FACTOR 1.00, considerando que el terreno tiene todos sus documentos en regla y tiene una perfecta funcionalidad el inmueble.

18. **VALOR DEL INMUEBLE:** Para el avalúo se considera el área de terreno medida ya que al realizar el peritaje tiene un área de 1765.28 m2

17.1 AVALUO DEL TERRENO Y OBRAS ADICIONALES: Para este predio, el avalúo estimado del terreno está dado por el producto entre el área de terreno por el valor homologado de mercado.

DETALLE	g	Area	Valor /m2	factor comercial	Valor total
Terreno	m2	1765,28	6,00	1,00	10.591,68

VALOR DEL TERRENO ES DE $10591.68 "DIEZ MIL QUIÑENTOS NOVENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS"

17.2 AVALUO DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	m2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Construcciones principales		1.080,00
Obras complementarias		-
Total		1.080,00

VALOR DE LA CONSTRUCCION ES DE $1080 "MIL OCHENTA DOLARES"

17.3 AVALUO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCION

Terreno		10.591,68
Construcciones		1.080,00
Total avalúo		**11.671,68**

El valor del avaluó estimado del bien inmueble descrito es de **ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS** ($11671.68).

19. **ASPECTOS DE VENTAJA O VULNERABILIDAD:** En sitio se observa que es un lote que tiene acceso vehicular vía de tierra, es un terreno agrícola, en una parte del lote tiene una inclinación del 35%, tiene un pequeño galpón para la crianza de especies menores.
CONCLUSIONES: Se indica la existencia del bien inmueble - embargado, donde se realiza el avaluó, ubicado en la provincia de Tungurahua, Cantón Quero, Parroquia Rumipamba, Sector La Esperanza. El predio embargado está compuesto por un terreno en un área de 1765.28 m2 y un área de construcción de 36.00 m2, implantado en el terreno, coordenada de centroide 762881.93 9843746.47; el valor del avaluó del bien inmueble total estimado es de **ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS** ($11671.68).

20. **OBSERVACIONES:** En sitio se observó que la construcción no ha tenido un mantenimiento adecuado por lo cual está en deterioro constante. A su vez se puede indicar que el terreno tiene la misma área en base al certificado de gravamen.

21. **DECLARACION JURAMENTADA:** declaro bajo juramento que el presente informe es independiente, toda la información proporcionada es verdadera, basada en documentos partes del proceso. El informe emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde a mi convicción profesional. La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

22. **FIRMA Y RUBRICA**

ING. ORLEN ORTIZ ARMENDARIZ
PERITO ACREDITADO N.- 7340804
C.I. 1804094884

DEPOSITARIO JUDICIAL
SR. GALO ARIAS VALENCIA
C.I 1800709899



PLANIMETRIA

ESCALA : 1–500

Datos tomados GPS
Datum WGS84
Proyección cartográfica UTM
Zona 17 SUR





UBICACION

ESC: S/N

COORDENADAS DE UBICACION
X: 762881.00
Y: 9843746.00

CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	X	Y
P1	762878.89	9843778.59
P2	762910.00	9843724.38
P3	762887.39	9843710.19
P4	762852.22	9843774.11

EL PROFESIONAL NO SE RESPONSABILIZA DE PROBLEMAS DE LINDEROS EN RAZON DE QUE LOS DATOS SON PROPORCIONADOS POR LOS INTERESADOS.

PROYECTO.
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA PROPIEDAD DEL SR.
PAUCAR MARTINEZ CESAR ABDON Y ESPOSA

PROVINCIA: TUNGURAHUA	CANTON: QUERO	PARROQUIA: RUMIPAMBA UBICACION: LA ESPERANZA	
FECHA: MARZO – 2026	ESCALA: INDICADAS	LEVANTO Y DIBUJO:	
ALTURA: 3080 msnm	SUPERFICIE: 1765.28 m2	ING. ORLEN A. ORTIZ A.	

RUC: 1804094884001

FACTURA:
002-003-000000070

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:
0403202601180409488400120020030000000701772635117

FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN:
2026-03-04 09:38:33

AMBIENTE: PRODUCCIÓN

EMISIÓN: NORMAL

CLAVE ACCESO

0403202601180409488400120020030000000701772635117

ORTIZ ARMENDARIZ ORLEN ALEXANDER

Razon Social: ORTIZ ARMENDARIZ ORLEN ALEXANDER
Dir. Matriz: TUNGURAHUA / MOCHA
Dir. Sucursal: TUNGURAHUA / MOCHA
Obligado A Llevar Contabilidad: NO
Teléfono:
Correo: ortizorlen593facturacion@gmail.com
COD. ARTESANO: Ortizorlen593facturacion@gmail.Com
RÉGIMEN GENERAL

Razon Social: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE PASTAZA LTDA.
RUC: 1690012606001
Guia De Remisión:
Fecha De Emisión: 2026-03-04
Dirección: IÑAQUITO / AV RIO AMAZONAS E3-131 Y GUAYAS
Ciudad: PASTAZA **Teléfono:** **Correo:**

Cod. Principal	Cod. Aux	Cant.	Descripción	Precio	Descuento	Total
02		1	Honorarios profesionales y elaboración de informe pericial juicio N.-18335-2025-00199; Solicita Cooperliva de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa de Pastaza LTDA;solicitado Cosar Abdon Paucar Martinez y esposa	241	0.00	241.00

Información Adicional:

Observaciones:

Forma De Pago: OTROS - CON UTILIZACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO	Valor	Plazo	Tiempo
OTROS - CON UTILIZACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO	277.15	0	Días

Subtotal Sin Imp:	241.00
Subtotal 0 %:	0.00
Subtotal 15%:	241.00
IVA 15 %:	36.15
Descuento:	0.00
Total:	277.15