FACTURA

0999023366
jfem1995@hotmail.com

NO TIENE LOGO

R.U.C.: 1600495608001

FACTURA

No. 001-100-000000021

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN

0506202501160049560800120011000000000214192023811

FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN: 05/06/2025 01:09:12

AMBIENTE: PRODUCCIÓN

EMISIÓN: NORMAL

CLAVE DE ACCESO

0506202501160049560800120011000000000214192023811

ESCOBAR MONTENEGRO JUAN FERNANDO

Dirección Matriz: Calle: 3 FUNDADORES Numero: S/N Interseccion: 3 DE NOVIEMBRE

Dirección Sucursal: Calle: 3 FUNDADORES Numero: S/N Interseccion: 3 DE NOVIEMBRE

OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD NO

Razón Social / Nombres y Apellidos: CASTRO ACOSTA CLARA MYREYA

Identificación 1802573723

Fecha 05/06/2025 Placa / Matrícula: Guía

Direccion: AV. COTOPAXI Y QUITO, BARRIO OBRERO, PUYO

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cantidad	Descripción	Detalle Adicional	Precio Unitario	Subsidio	Precio sin Subsidio	Descuento	Precio Total
001-014		1.00	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA AVALÚO DE BIEN INMUEBLE - PROCESO N 16331202200825		470.00	0.00	0.00	0.00	470.00

Información Adicional	
Email:	adriana-gonsalez@hotmail.es
JUICIO N:	16331202200825

Forma de pago	Valor
20 - OTROS CON UTILIZACION DEL SISTEMA FINANCIERO	540.50

SUBTOTAL 15%	470.00
SUBTOTAL NO OBJETO DE IVA	0.00
SUBTOTAL EXENTO DE IVA	0.00
SUBTOTAL SIN IMPUESTOS	470.00
TOTAL DESCUENTO	0.00
ICE	0.00
IVA 15%	70.50
IRBPNR	0.00
PROPINA	0.00
VALOR TOTAL	540.50

VALOR TOTAL SIN SUBSIDIO	0.00
AHORRO POR SUBSIDIO: (Incluye IVA cuando corresponda)	0.00

INFORME PERICIAL

0999023366
jfem1995@hotmail.com

INFORME PERICIAL

	Día	Mes	Año
FECHA DE ELABORACIÓN	04	06	2025

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN PASTAZA
Número del Proceso	16331-2022-00825
¿Es un proceso calificado por la ley como reservados o que tienen que ver con información restringida por la ley? (SI / NO)	NO
Objeto de la Pericia	AVALÚO DE INMUEBLES

2. DATOS DEL PERITO

Nombres y Apellidos	JUAN FERNANDO ESCOBAR MONTENEGRO
Área / Profesión y Especialidad	INGENIERÍA / AVALÚO INMUEBLES
Código de Perito	17320981
Fecha de caducidad de la acreditación	26 DE JUNIO DE 2026
Dirección de Contacto	CRISTÓBAL COLÓN Y PASAJE BALAO, PUYO
Teléfono fijo de contacto	032898117
Teléfono celular de contacto	0983588154
Correo electrónico de contacto	jfem1995@hotmail.com

3. ANTECEDENTES.

Mediante sorteo en el sistema SATJE de la Función Judicial, el día 12 de mayo de 2025 a las 10H10, fui designado como PERITO AVALUADOR en el proceso judicial No. 16331-2022-00825. El objeto de la pericia es el "AVALÚO DE INMUEBLES" y se estableció como fecha límite para la entrega del informe pericial el 5 de junio de 2025. Con fecha 14 de mayo de 2025 tomé posesión del cargo de perito.

El 27 de mayo de 2025, a las 13H26, ingresé un escrito informando que, pese a varios intentos reiterados, no había sido posible establecer contacto con la depositaria judicial, razón por la cual hasta esa fecha no se había podido realizar la inspección del bien inmueble. Posteriormente, el lunes 2 de junio de 2025, se logró finalmente establecer comunicación con la señora depositaria, acordándose como fecha para la inspección del bien el día 4 de junio de 2025.

El 04 de junio de 2025, a las 11H00, en mi calidad de PERITO AVALUADOR, me dirigí al lugar del bien inmueble, acompañado de la Depositaria Judicial, para realizar la identificación e inspección del predio en cuestión. A las 11H45 del mismo día se concluyó con estas actividades. Ese mismo día y el día siguiente, realicé una investigación de campo para identificar terrenos de características similares, a fin de establecer el valor por metro cuadrado del predio avaluado.

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

Este informe de avalúo ha pasado por una fase preliminar de asignación del caso, luego por una fase documental con la recepción de información proporcionada en el sistema SATJE, una fase de revisión coordinación e inspección con identificación del inmueble, elección del criterio técnico a aplicar, verificación de las características del sector, toma de fotografías, levantamiento de datos e información. Finalmente, en la fase de análisis se procesa e interpretan los datos obtenidos en el sitio para determinar el mejor uso del inmueble, obteniendo la conciliación del valor.

Para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno se ha considerado propiedades en comercialización ubicadas en la misma zona que el predio avaluado; de similares características de uso, área, accesibilidad y factibilidades, obtenidas de una investigación de campo, estos datos se homologan frente al lote avaluado calificando en base a las propiedades físicas intrínsecas y extrínsecas del entorno de cada uno de ellos, con pesos que incrementan o disminuyen su valor por metro cuadrado. A esta metodología se la conoce como "Método Comparativo o Método de Mercado", este método se basa en poder establecer el valor de una propiedad mediante su comparación con otras de características similares, se fundamenta, por lo tanto, en la idea de que el valor de un inmueble se establece con la ayuda de propiedades reales ya tasadas.

Los principales pasos para la aplicación del "Método Comparativo o Método de Mercado" son:

1. Selección de propiedades comparables: elegir los bienes inmuebles con los que vamos a comparar el bien inmueble a tasar, es decir, las propiedades que actuarán como “testigos”. Es necesario que cuenten con características similares como la ubicación, el tamaño, el año de construcción, la calidad de los materiales u otras características específicas. Cuanto mayor sea la similitud que presentan ambos bienes inmuebles, mayor será la precisión de la tasación.

2. Obtención de datos: el perito deberá conocer el precio de mercado, las características particulares de cada bien inmueble y las condiciones para la venta.

3. Ajustes de las propiedades comparables: debido a que no existen dos propiedades idénticas, será necesario que el técnico realice algunos ajustes a los bienes inmuebles comparables con el fin de que puedan asemejarse lo máximo posible a la propiedad que va a ser avaluada, a este proceso se le llama homogenización.

4. Cálculo del valor: una vez se hayan realizado la homogenización pertinente, es necesario calcular el valor de la propiedad a ser avaluada según la referencia que los bienes inmuebles comparables pueden ofrecer. El valor final se obtendrá, por lo tanto, calculando el valor promedio que resulta de las propiedades comparables.



Por otro lado, para el cálculo del valor del metro cuadrado de la construcción se ha considerado utilizar el “Método Físico o De Reposición”, este método se basa en la idea de que el valor de un inmueble puede estimarse calculando cuánto costaría reconstruirlo o reponerlo con materiales y técnicas actuales, restándole la depreciación acumulada por el uso, el paso del tiempo o el estado de conservación.

Los pasos para Aplicar el Método Físico o De Reposición son:

1. Cálculo del costo de reposición o reconstrucción. Se establece cuánto costaría construir nuevamente la edificación con materiales y tecnología actual.
   Existen dos enfoques:

- Costo de reposición: reconstrucción con materiales y diseño similares al original.
- Costo de reemplazo: construcción con materiales y técnicas modernas que cumplan la misma función.

2. Determinación de la depreciación. Se considera la pérdida de valor debido a:
   - Depreciación física (desgaste por el uso y envejecimiento).
   - Depreciación funcional (obsolescencia del diseño o tecnología).
   - Depreciación económica (factores externos, como cambios en la demanda de la zona).

3. Cálculo del valor final del inmueble: Se suma el valor del terreno al valor depreciado de la construcción

5. DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y AVALÚO

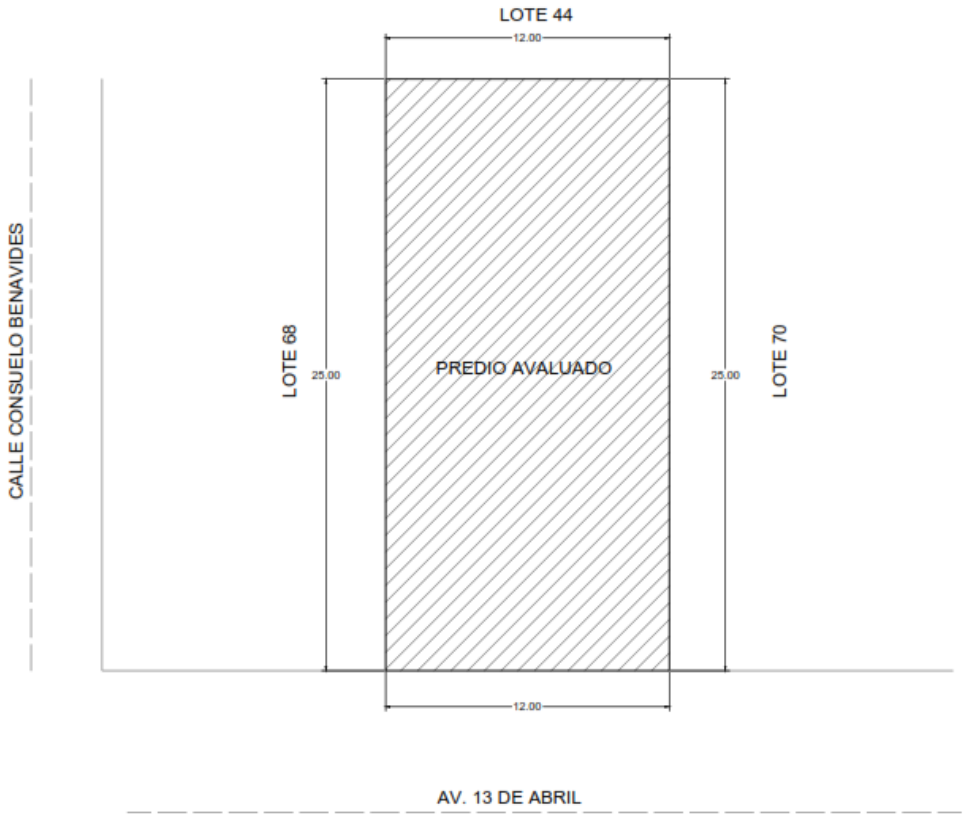
Se trata de un terreno urbano de 300,00 m², ubicado en el cantón Pastaza, parroquia Puyo, barrio Juan Montalvo, una zona de crecimiento urbano con acceso a servicios básicos y vías pavimentadas en su entorno inmediato. El lote tiene una forma regular y presenta una topografía plana. Su ubicación dentro de la manzana es medianera. El predio se encuentra actualmente vacante, sin edificaciones de ningún tipo ni estructuras permanentes. No dispone de cerramiento fijo.

Los linderos del predio son: al norte, en 12,00m con el lote No. 44; al sur, en 12,00m con Av. 13 de abril; al este, en 25,00m con el lote No.70; y al oeste, en 25,00m con el lote No. 68.

En el entorno se encuentran espacios recreativos (Parque Juan Montalvo) y de salud (Hospital General Puyo). El sector cuenta con servicio de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, recolección de basura y vías públicas en buen estado de conservación.

El barrio Juan Montalvo es un sector principalmente residencial, de fácil acceso mediante vías públicas en buen estado.

PLANIMETRÍA



Una vez realizada la inspección en sitio se procede a comparar las muestras de mercado según sus características físicas, ya sean estas por su tamaño, forma, ubicación y topografía; para proceder con el proceso de homogeneización y así determinar el valor del predio como lo muestra la siguiente tabla:

Referencias de mercado de bienes inmuebles en venta:

	Dirección del inmueble a comparar	Distancia (m) respecto al inmueble	Uso de suelo / Tipología	Fecha	Teléfono de la fuente	Fuente
1	Calle Alfredo Luna Tobar, Barrio Juan Montalvo	350	Urbano	04/Jun/25	0985948360	Propia
2	Calle Consuelo Benavides, Barrio Juan Montalvo	130	Urbano	04/Jun/25	0985948360	Propia
3	Calle Gonzalo Zaldumbide, Barrio Juan Montalvo	100	Urbano	04/Jun/25	0995585475	Propia

Análisis residual:

	Precio de venta	Factor de neg.	Valor Ajustado	Área de terreno (m2)	Área de construcción	Valor unitario de reposición.	Factor depreciación	Valor unitario actual	Valor aproximado de la construcción
1	$42,000.00	96%	$40,320.00	447.25	0.00	$0.00	0.00	$ -	$0.00
2	$35,000.00	95%	$33,250.00	300.00	0.00	$0.00	0.00	$ -	$0.00
3	$45,000.00	96%	$43,200.00	469.00	0.00	$0.00	0.00	$ -	$0.00
				300.00					

Análisis de homologación:

	Valor del terreno	Valor unitario	Factores de Homologación							Factor de homolog.	Valor unitario homologado
			Frente	For.	Area	Topog.	Inf.	Serv. Bás.	Ubicación		
1	$40,320.00	$90.15	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	1.02	1.02	$91.72
2	$33,250.00	$110.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85	$94.21
3	$43,200.00	$92.11	1.00	1.02	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	1.01	$93.01
									VALOR UNITARIO PONDERADO:		$92.98

Avalúo Terreno

Área de terreno	300.00 m2
Valor unitario	$92.98

VALOR COMERCIAL DE TERRENO	$27,894.59
VALOR COMERCIAL TOTAL O MERCADO	$27,894.59

Luego del análisis de las referencias y habiendo realizado su homologación se ha podido verificar que el valor por metro cuadrado para el lote avaluado es de USD 92.98 (noventa y dos dólares con 98/100 centavos). Dado que el área del terreno es de 300m^2, se concluye que el valor del predio es de USD 27,894.59 (veintisiete mil ochocientos noventa y cuatro dólares con 59/100 centavos).

6. CONCLUSIONES.

- Basándonos en las consideraciones técnicas aplicadas y una vez realizado el análisis del bien inmueble avaluado, utilizando la metodología de “Método Comparativo o Método de Mercado” y el “Método Físico o De Reposición”, se concluye que el predio de 300,00m2, tiene un valor comercial de USD. 27,894.59 (veintisiete mil ochocientos noventa y cuatro dólares con 59/100 centavos).
- Debido a la ubicación del bien inmueble se considera la plusvalía del sector como “MEDIA”, la expectativa económica del inmueble como “ESTABLE” y la factibilidad comercial del mismo como “MEDIANO PLAZO”, es decir que el precio del bien inmueble tiende a incrementar en el tiempo, y que si el bien inmueble estuviera en el mercado tomaría aproximadamente un año concluir la venta.
- Se localiza en un barrio residencial, cuenta con todos los servicios básicos, en la cercanía se encuentran equipamientos recreativos y de salud.

7. DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO.

- Hoja de campo del 04 de junio de 2025
- Informe detallado del criterio de valoración

8. INFORMACIÓN ADICIONAL.

- CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS, emitido el 25 de marzo del 2025.
- ACTA DE EMBARGO, con fecha 16 de febrero del 2023.
- INSCRIPCIÓN DE EMBARGO con fecha 11 de abril del 2023

9. DECLARACIÓN DEL PERITO.

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.

10. FIRMA Y RÚBRICA.

Firmado electrónicamente por:
JUAN FERNANDO ESCOBAR MONTENEGRO
Validar únicamente con FirmaEC

Nombres y apellidos: Juan Fernando Escobar Montenegro
Número de Cédula: 1600495608
Código de Perito: 17320981

Nombres y apellidos: Teresa Faviola Cáceres Vargas
Número de Cédula: 1600237794
DEPOSITARIA JUDICIAL

ANEXOS

0999023366
jfem1995@hotmail.com

Juan Fernando Escobar M.
INGENIERO CIVIL

HOJA DE CAMPO

Solicitante: Coop. Ahorro y Credito Mushuc Runa
Dirección del bien: Av. 13 de abril y Calle Consuelo Benavides
Edad del bien: N/A
Hora: 11 H00
Fecha: 04/06

Observación importante (Por favor dar lectura)

Estimado cliente, al firmar la hoja de campo usted acepta que:
1) El bien mostrado **corresponde a la documentación legal entregada;**
2) La información contenida en la misma (datos, medidas, esquema, observaciones, etc.), levantada por el profesional **es correcta y será usada para la elaboración del informe de tasación.**
3) Evidenció y se encontró presente durante la **inspección al 100% del bien inmueble** en compañía con el profesional constatando la toma del registro fotográfico y toma de medidas en sitio.

Documentación Legal presentada

Certificado Registro de la Propiedad	✓	Escritura		Declaratoria de Propiedad horizontal	
Pago predial		Título de propiedad		Tasación anterior	
		Convenio de Reserva		Planos arquitectónicos	

NOTA: En el caso de que no se cuente con la documentación legal no se procederá a realizar la inspección ya que el informe no sería válido.

Descripción del Bien

	Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes	Acabados
1	0.00	Terreno sin construir	—	—	—
2					
3					
4					
5					
6					
7					

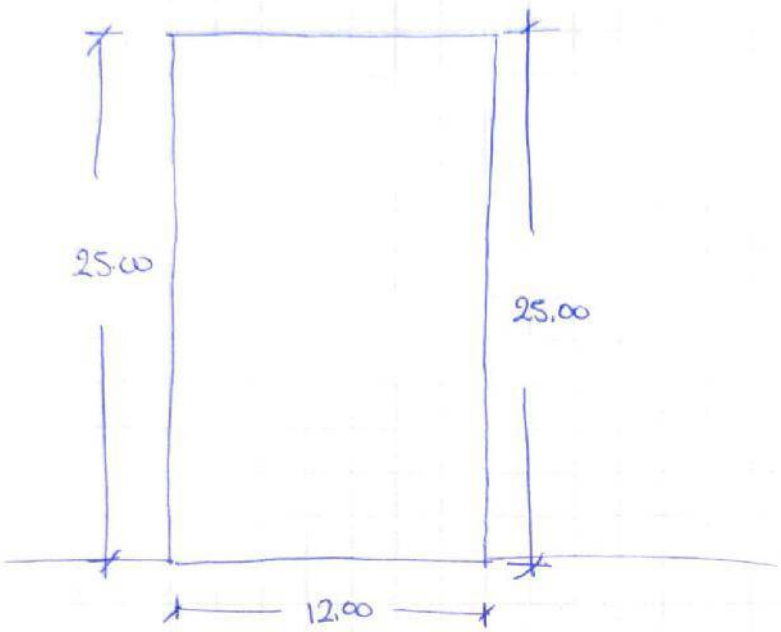
Descripción de la infraestructura

Vías principales de comunicación

	Nombre	Material
a.	Av. 13 de abril	Asfalto
b.	Calle Consuelo Benavides	Asfalto
c.		

Tipo de infraestructura

Alumbrado	✓	Alcantarillado	✓
Redes Telefónicas	✓	Agua Potable	✓
Aceras	✓	Vías Públicas	✓
Bordillos	✓		



Av. 13 de abril.

Firma de acompañante:

Nombre: Teresa Fausto Cáceres Vargas

Cédula: 1600237794

Teléfono: 0987758071

INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

1) INFORMACION DE LA PROPIEDAD

Tipo de inmueble:	Terreno urbano	**RUC:**	N/A
Propietario:	GARZON DUQUE IVAN DANILO CASTRO ACOSTA CLARA MYREYA	**Cédula de ciudadanía:**	0501618219 1802573723
Tipo de persona:	Natural	**Teléfono de contacto:**	S/D
Representante Legal:	N/A		

Fecha de posesión:	14 de mayo de 2025	**Fecha de entrega de documentación:**	14 de mayo de 2025
Fecha de inspección:	04 de junio de 2025	**Fecha de entrega de informe:**	05 de junio de 2025

Metodología de valoración:	Método Comparativo o Método de Mercado
Objeto:	Valor justo de mercado
Propósito:	Valor comercial

Descripción del inmueble:

Se trata de un terreno urbano de 300,00 m², ubicado en el cantón Pastaza, parroquia Puyo, barrio Juan Montalvo, una zona de crecimiento urbano con acceso a servicios básicos y vías pavimentadas en su entorno inmediato. El lote tiene una forma regular y presenta una topografía plana. Su ubicación dentro de la manzana es medianera. El predio se encuentra actualmente vacante, sin edificaciones de ningún tipo ni estructuras permanentes. No dispone de cerramiento fijo.

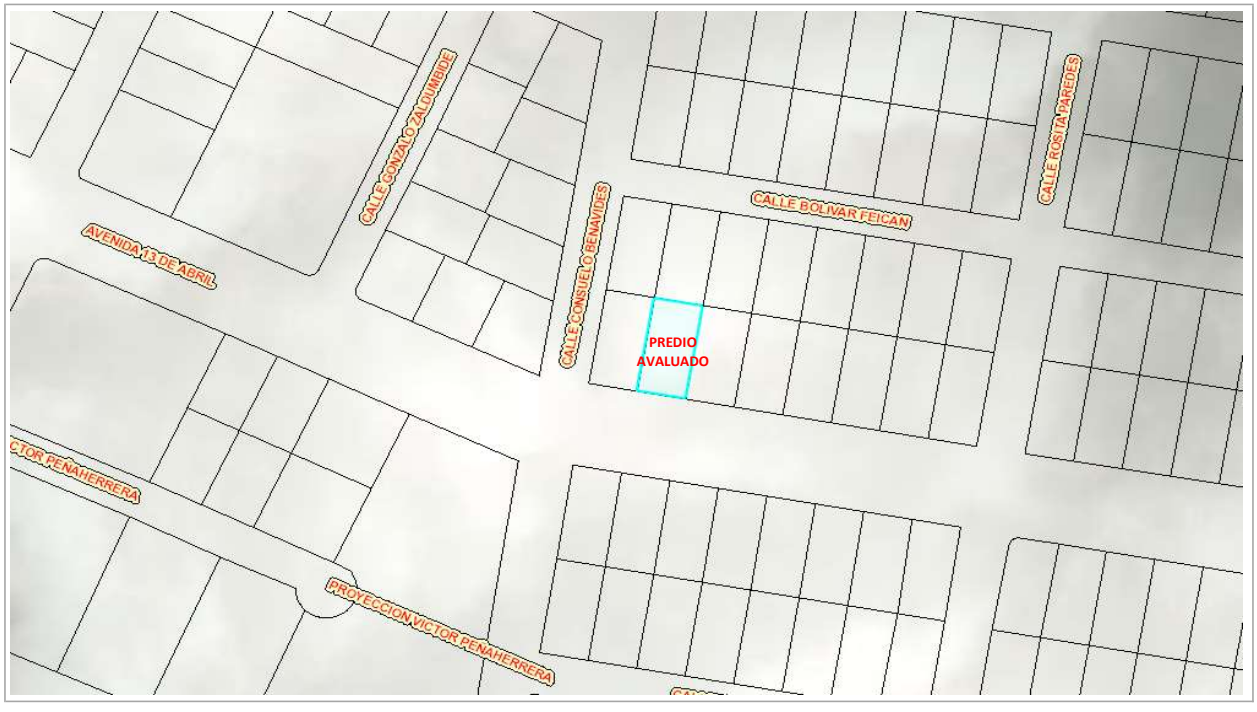
Los linderos del predio son: al **norte**, en 12,00m con el lote No. 44; al **sur,** en 12,00m con Av. 13 de abril; al **este**, en 25,00m con el lote No.70; y al **oeste**, en 25,00m con el lote No. 68.

2) DIRECCIÓN Y UBICACIÓN

Calle principal:	Av. 13 de abril	**Numeración:**	S/N
Calle transversal:	Calle Consuelo Benavides	**Parroquia:**	Puyo
Núm. De predio:	69	**Barrio:**	Juan Montalvo
Provincia:	Pastaza	**Ciudadela:**	Lotización UNE Pastaza
Cantón:	Pastaza	**Clave Catastral:**	16-01-50-02-007-060-008-000
Ciudad:	Puyo	**Zona Municipal:**	Urbana
Sector:	Juan Montalvo	**País:**	Ecuador

Coordenadas UTM:	**Coordenada Este:**	833111.00 m E	**Zona:** 17S
	Coordenada Norte:	9833671.00 m S	

Mapa de ubicación:



INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

3) ESTADO LEGAL DE LA PROPIEDAD

Documentación legal entregada:	ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA, con fecha 03 de abril del 2018; ACTA DE EMBARGO con fecha 16 de febrero de 2023; INSCRIPCIÓN DE EMBARGO con fecha 11 de abril de 2023; CERTIFICADO DE AVALÚOS Y CATASTROS emitido el 25 de marzo de 2025.

Escritura de propiedad

Tipo de escritura:	COMPRAVENTA		
Fecha de Escritura:	15 de diciembre de 2016		
Notaría:	SEGUNDA DEL CANTÓN PASTAZA	Nro. Registro de la propiedad:	Tomo 26, Foja 7.134, No. 1359, Repertorio No.2.481
Fecha de Inscripción:	20 de diciembre de 2016		
Adquirido por compraventa a:	RICARDO DE JESÚS SÁNCHEZ CASTRO Y CARMEN BEATRIZ MORALES MONTERO		

3.1) LINDEROS Y AREAS

Linderos y medidas en Sitio:

	Medida	Referencia
Norte:	12.00	Lote No.44
Sur:	12.00	Av. 13 de abril
Este:	25.00	Lote No.70
Oeste:	25.00	Lote No. 68
ÁREA:	300.00	**m2**

Linderos y medidas en documentación legal:

	Medida	Referencia
Norte:	12.00	Lote No.44
Sur:	12.00	Av. 13 de abril
Este:	25.00	Lote No.70
Oeste:	25.00	Lote No. 68
ÁREA:	300.00	**m2**

4) UNIDADES VALORABLES

A) Terreno

Forma:	Regular	**Estado de Terreno:**	Vacante
Topografía:	Plana	**Proporción de Terreno:**	1:2
Ubicación:	Medianero	**Tipo de terreno:**	Urbano

Área de terreno tomada en sitio:	300.00	m2
Área de terreno según documentación:	300.00	m2

	Área	Unidad
Terreno a valorar:	**300.00**	**m2**

B) Edificaciones:

Edad de la construcción:	0	años	**Estado de conservación:**	N/A	
Vida útil:	0	años	**Material predominante:**	N/A	
Vida útil remanente:	0	años	**Número de pisos:**	N/A	
Tipo de construcción:	N/A		**Servidumbres:**	No posee	
Uso Actual:	Vacante				
Tipo de implantación:	N/A		**Corresponde al primer uso?**	Si	
Estado de mantenimiento:	N/A				

Bien declarado como patrimonio cultural:	No	**Uso de vivienda:**	No
Unidades susceptibles de renta:	No	**Uso comercial:**	No

Características de la propiedad:	Se trata de un terreno urbano de forma regular, sin construir. El predio dispone de todos los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, telefonía, internet y acceso mediante vías públicas.
Características panorámicas:	No posee
Condiciones de habitabilidad:	No

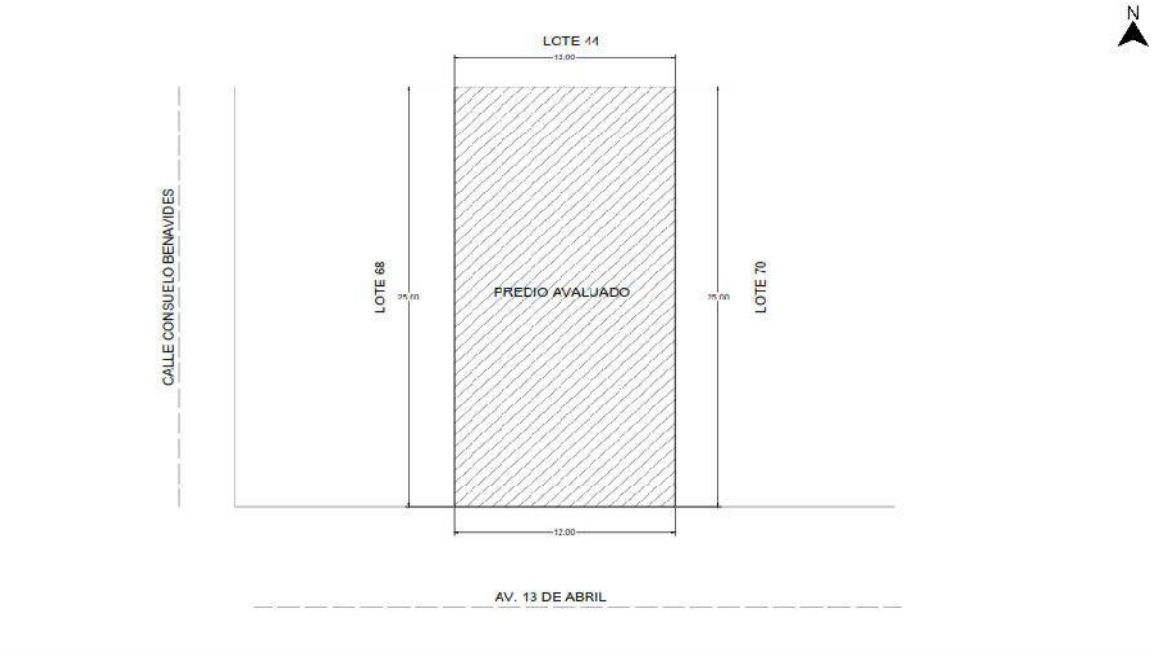
Avance de obra	N/A

B.3.- Esquemas de la propiedad tasada:



UBICAC ÓN

CROQUIS



4.2) Descripción del entorno:
Descripción general del entorno:

El predio se encuentra ubicado en el barrio Juan Montalvo, en un sector mayoritariamente residencial. En el entorno se encuentran espacios recreativos (Parque Juan Montalvo) y de salud (Hospital General Puyo).

Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas):

Suelo apto para construir, no se evidencian conflictos delinderos.

INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

4.3) Regulación Urbana y Ordenanzas Vigentes:

Código edif. Básica:	PU - 01	**Lote mínimo:**	250.00
Edificabilidad básica:	1.85	**Frente mínimo:**	10.00
COS:	250%	**Retiro Frontal:**	3.00
COS PB:	53%	**Retiro Lateral:**	3.00
Altura:	9.00	**Retiro Posterior:**	3.00
Clasificación de Suelo:	SUELO URBANO	**Subclasificación de suelo:**	RESIDENCIAL URBANO

4.3) Características del Sector y el Entorno

Tipo de Zona	CONSOLIDADA	**Demanda / Interés**	Alta
Uso Predominante	RESIDENCIAL	**Nivel de consolidación**	Consolidado
Desarrollo	Medio	**Altura de Edificación promedio**	6m
Nivel Socioeconómico	Medio	**Velocidad de Cambio**	Mediano Plazo
Plusvalía	Medio alta	**Estado de Conservación**	Bueno
Seguridad del sector	Alta		
Densidad poblacional	Media		

Riesgos Naturales:	No existe				
Riesgos específicos	**En el ambiente**	No	**En el terreno**	No	
	En la vía colindante	No	**En el inmueble**	No	
Propiedad Horizontal	No		**Permisos de Construcción**	N/A	
Planos Aprobados	No		**Condición Legal de la Construcción**	N/A	

4.4) Equipamiento del entorno

Descripción del Entorno:

El sector cuenta con servicio de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, recolección de basura y vías públicas en buen estado de conservación.

Equipamiento urbano

Comercial:	No	**Áreas Verdes**	Si
Escolar:	No	**Transporte Público:**	Si
Asistencial	Si	**Zonas Recreativas**	Si
Estacionamiento	No		

Vías principales de comunicación

Nombre	Material
Av. 13 de abril	Asfalto
Calle Consuelo Benavides	Asfalto

4.5) Infraestructura de Servicio Urbano del Entorno

Características urbanas del entorno:

Es un sector principalmente residencial, de fácil acceso mediante vías públicas en buen estado, cuenta con espacios recreativos en el entorno, se encuentra cercano al parque Juan Montalvo y al Hospital General Puyo.

Tipo de Infraestructura	Calidad	Distancia
Alumbrado y energía eléctrica:	Público	0
Redes telefónicas:	Público	0
Aceras:	Bueno	0
Bordillos:	Bueno	0
Alcantarillado	Público	0
Agua Potable	Público	0
Vías Públicas	Bueno	0

INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

5) MÉTODOS DE VALORACIÓN APLICADOS

A) TERRENO Y CONSTRUCCIÓN (MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO): Este enfoque supone que un comprador no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado, en el corto plazo, en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones.
B) CONSTRUCCIÓN (MÉTODO DIRECTO DE COSTOS): Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valora.

D) Justificación de aplicación de métodos:

Para el presente análisis se toma 3 muestras de mercado con similares características a las del bien valorado

5.1) MÉTODO DE MERCADO

Referencias de mercado de bienes inmuebles en venta:

	Dirección del inmueble a comparar	Distancia (m) respecto al inmueble	Uso de suelo / Tipología	Fecha	Teléfono de la fuente	Fuente
1	Calle Alfredo Luna Tobar, Barrio Juan Montalvo	350	Urbano	04/jun/25	0985948360	Propia
2	Calle Consuelo Benavides, Barrio Juan Montalvo	130	Urbano	04/jun/25	0985948360	Propia
3	Calle Gonzalo Zaldumbide, Barrio Juan Montalvo	100	Urbano	04/jun/25	0995585475	Propia

Análisis residual:

	Precio de venta	Factor de neg.	Valor Ajustado	Área de terreno (m2)	Área de construcción	Valor unitario de reposición.	Factor depreciación	Valor unitario actual	Valor aproximado de la construcción
1	$42,000.00	96%	$40,320.00	447.25	0.00	$0.00	0.00	$ -	$0.00
2	$35,000.00	95%	$33,250.00	300.00	0.00	$0.00	0.00	$ -	$0.00
3	$45,000.00	96%	$43,200.00	469.00	0.00	$0.00	0.00	$ -	$0.00
				300.00					

Análisis de homologación:

	Valor del terreno	Valor unitario	Factores de Homologación							Factor de homolog.	Valor unitario homologado
			Frente	For.	Area	Topog.	Inf.	Serv. Bás.	Ubicación		
1	$40,320.00	$90.15	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	1.02	1.02	$91.72
2	$33,250.00	$110.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85	$94.21
3	$43,200.00	$92.11	1.00	1.02	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	1.01	$93.01
							VALOR UNITARIO PONDERADO:				$92.98

5.2) IMÁGENES DE REFERENCIAS



REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



REFERENCIA 3

Avalúo Terreno

Área de terreno	300.00 m2
Valor unitario	$92.98

VALOR COMERCIAL DE TERRENO	**$27,894.59**
VALOR COMERCIAL TOTAL O MERCADO	**$27,894.59**

5.4) DESGLOSE DE VALORES

	Concepto	U	Área	Edad	Vida Útil Rem.	Valor Físico o de Reposición		Valor de Mercado		Valor de Realización	
						V/ Unid.	Total	V/ Unid.	Total	V/ Unid.	Total
1	Terreno	m2	300.00	N/A	N/A	$92.98	$27,894.59	$92.98	$27,894.59	$88.33	$26,499.87
	TOTAL						**$27,894.59**		**$27,894.59**		**$26,499.87**

INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

5.5) RESULTADO DEL AVALÚO

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES RELACIONADAS A LOS DIFERENTES RESULTADOS

El Valor de Realización -Inmediata**-, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. Para el valor de realización se considera un 5% de descuento** por motivos de negociación para cumplir con la condición de venta inmediata.

CONSIDERACIONES GENERALES

VENTAJAS DEL INMUEBLE: Se localiza en un barrio residencial, cuenta con todos los servicios básicos, en la cercanía se encuentran equipamientos recreativos y de salud
DEFICIENCIAS DEL INMUEBLE: No presenta evidencias de afectaciones físicas, problemas de estabilidad, riesgos naturales o interferencias antrópicas que incidan negativamente en su valor. Por tanto, no se identifican deficiencias que deban ser consideradas como elementos de ajuste o depreciación en el presente avalúo comercial

RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO	**$27,894.59**
VALOR DE MERCADO	**$27,894.59**
VALOR DE REALIZACIÓN	**$26,499.87**
VALOR AVALÚO MUNICIPAL 2025	**$30,840.00**

VALOR DE MERCADO
$27,894.59
VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES CON 59/100 CENTAVOS

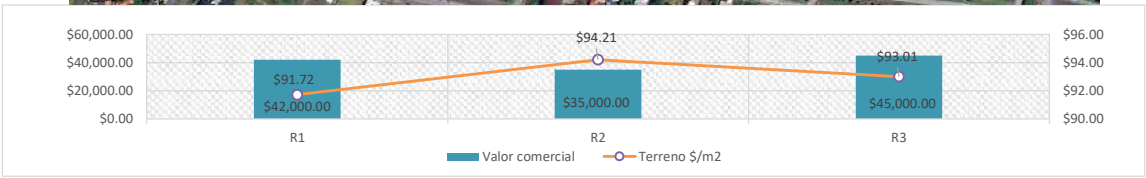
6) OBSERVACIONES

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 mostrar el inmueble.

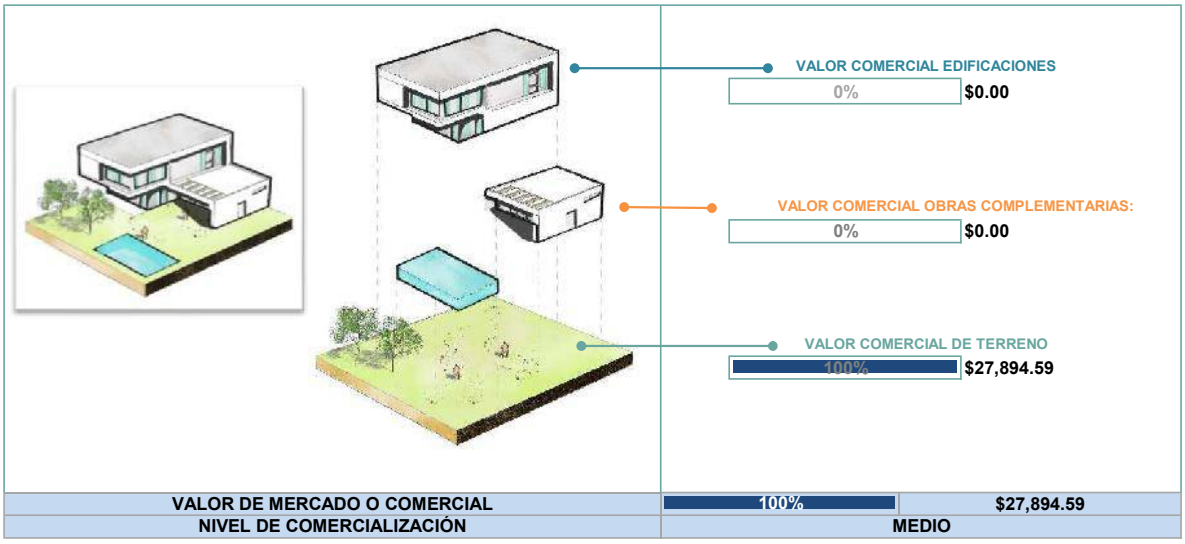
INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

7) Ubicación de Referencias



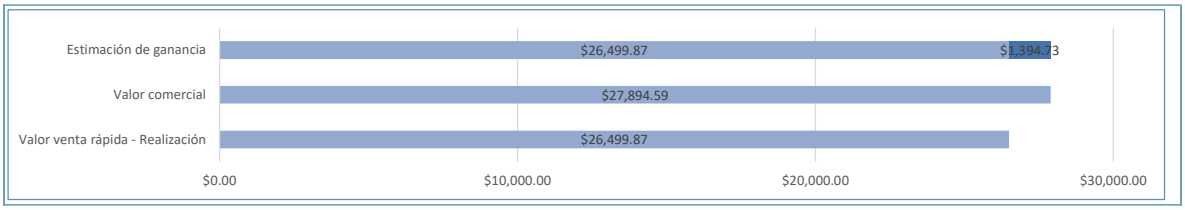


8) COMPOSICIÓN DE VALOR DE MERCADO O COMERCIAL



VALOR DE MERCADO O COMERCIAL	**100%**	**$27,894.59**
NIVEL DE COMERCIALIZACIÓN	**MEDIO**	

8.1) VALOR DE VENTA Y VALOR DE REALIZACIÓN O VENTA RÁPIDA



VALOR DE REALIZACIÓN	**5%**	**$26,499.87**

Valor de realización: Es el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien de manera inmediata; es decir de manera rápida en plazo no mayor de 1 año.

Se estima un nivel de comercialización MEDIO debido a que la propiedad se encuentra en un área residencial y cuenta con todos losservicios básicos. Se ha observado también que la velocidad de cambio es a mediano plazo.

Estimación de ganancia: Corresponde al mejor valor que se pueda obtener por la venta del inmueble, el cual es mayor o igual que el valor comercial.

INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

9) ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



LINDERO SUR



LINDERO OESTE



LINDERO NORTE



LINDERO ESTE



LINDERO SUR



LINDERO NORTE



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA DEL ENTORNO



VISTA AEREA DEL PREDIO



VISTA AEREADEL PREDIO



VISTA DEL ENTORNO

INFORME DETALLADO DEL CRITERIO DE VALORACIÓN

10) GLOSARIO

Alícuota:	Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde al área de uso exclusivo.
Avalúo:	Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades
Bien mueble/ inmueble:	Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes,
Catastro:	Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los
Capitalización:	Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad.
Conservación:	Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.
COS.:	Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS PB.: Coeficiente de Ocupación de Suelo Planta Baja)
Depreciación:	Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-
Equipamiento:	Bien público o privado, de utilidad pública, destinado a la prestación de servicios necesarios para la ciudad.
Habitabilidad:	Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y
Homologación:	Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.
Infraestructura urbana:	Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la
Metodología:	Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.
Notario:	Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a la ley.
Obras	Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios adicionales al inmueble, jardines, balcones, terrazas, etc.
Ordenanza:	Conjunto de normas para el sector urbano.
Bien Patrimonial:	Corresponde a un tipo específico dentro de los llamados bienes culturales. Este se caracterizan por estar compuestos tanto
Plusvalía:	Incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas .
Predio:	Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y
Uso Predominante:	Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.
Primer uso:	Vivienda nueva o que no ha sido habitada por más de un propietario.
Propiedad Horizontal:	Derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos
Proporción del terreno:	Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.
Retiro:	Distancia establecida de acuerdo a la zonificación; puede ser frontal, lateral o posterior.
Riesgo:	Contingencia o proximidad de un daño.
Rural:	Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto
Servidumbres de paso:	Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio
Socioeconómico:	Capacidad económica y social del sector en el que se encuentra emplazado el bien.
Tasación de inmuebles:	Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros
Topografía:	La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir.
Unidad susceptible de	Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos
Urbano:	Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos / infraestructura urbana, así como los que se localicen
Valor Comercial:	Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por
Capitalización de	Monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en
Valor de Mercado:	El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.
Valor de Realización:	Precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un
Valor de Reposición:	Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.
Vida útil:	Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal,
Zonificación:	Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar

INFORMACIÓN ADICIONAL

0999023366
jfem1995@hotmail.com

Puyo martes, 25 de marzo de 2025

El Director de Avalúos y Catastros, a petición por escrito según oficio No.075-UJCP-2025: Certifica en forma legal que, revisado el registro Catastral del Cantón PASTAZA a la emisión del presente año se han encontrado los siguientes datos:

Clave Catastral	16-01-50-02-007-060-008-000
Parroquia	PUYO
Barrio	JUAN MONTALVO
Urbanización	LOT UNE PASTAZA Lote 69
Propiedad Horizontal	NO
Derechos y Acciones	NO
Área de terreno	300.00(M2)
Fecha de Escritura	15-diciembre-2016
Fecha de Registro	20-diciembre-2016
Avalúo del Suelo	**30,840.00**
Avalúo de Edificación	**0.00**
Avalúo Comercial	**30,840.00**
Observaciones	

PROPIETARIOS

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE
0501618219	**GARZON DUQUE IVAN DANILO**
1802573723	**CASTRO ACOSTA CLARA MYREYA**

Pasión por el servicio

ARQ. DAVILA LOPEZ PABLO WILLIAN

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS

aborja

UNIDAD JUDICIAL CON SEDE EN EL CANTON PASTAZA

ACTA DE EMBARGO

CAUSA: 16331-2022-00825

En la Ciudad de Puyo, Cantón y Provincia de Pastaza, hoy jueves 16 de febrero del 2023, siendo las 09:45 am, Sra. CACERES VARGAS TERESA FAVIOLA con cedula de ciudadanía 1600237794, en calidad de Depositaria Judicial Ocasional me traslade al sector Juan Montalvo, sitio Lotización UNE- calles 13 de abril y Consuelo Benavides con la finalidad de dar cumplimiento a lo ordenado por el señor Juez de la Unidad Civil, con Sede en el Cantón Pastaza, juntamente con los Señores Policías representado por el SGOP. SUAREZ SORIA FRANKLIN ESTUARDO, con cedula de ciudadanía 1803379617 del UPC EL RECREO, dentro del Juicio No: **16331-2022-00825,** seguido por Abg. LLUGLLA LLERENA LUIS MIGUEL, como actor de la presente causa en contra de CASTRO ACOSTA CLARA MYREYA y GARZON DUQUE IVAN DANILO en calidad de demandados, se procede a realizar el Embargo del 100% de los derechos y acciones. Que, los señores IVAN DANILO GARZON DUQUE, divorciado y CLARA MYREYA CASTRO ACOSTA, divorciada, son propietarios de un lote de terreno urbano, signado con el numero sesenta y nueve, ubicado en la Parroquia Puyo, sector Juan Montalvo, sitio Lotización UNE- Calle 13 de abril, Cantón y Provincia de Pastaza, de la superficie de 300 m2.,adquirido por compra de los cónyuges señores Ricardo de Jesús Sánchez Castro y Carmen Beatriz Morales Montero, según escritura pública celebrada en la Notaria Segunda del Cantón Pastaza, el 15 de diciembre del 2016, inscrita el 20 de diciembre del mismo año, en el Registro de Compras Ventas, Tomo 26, Foja 7.134, No. 1.359, Repertorio No.2.481; lote de terreno que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, en doce metros, con el lote número cuarenta y cuatro; SUR, en doce metros, con eje de la avenida trece de abril, de once metros de ancho; ESTE, en veinticinco metros, con el lote número setenta; y OESTE, en veinticinco metros, con el lote número sesenta y ocho.-

Cuyas características constan detalladas en el certificado del Registro de la Propiedad Mercantil del Cantón Pastaza.

Se adjunta fotos del bien inmueble embargado.

Para constancia de lo actuado firmamos en unidad de acto, para fines legales pertinentes.

MSC.TERESA FAVIOLA CACERES VARGAS
DEPOSITARIA JUDICIAL OCASIONAL

SGOP. SUAREZ SORIA FRANKLIN ESTUARDO
POLICIA UPC- EL RECREO

196696886-DFE

FUNCIÓN JUDICIAL

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PASTAZA
VENTANILLA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN PASTAZA

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN PASTAZA

Juez(a): ZAPATTA CARPIO ROBERT FABRIZIO

No. Proceso: 16331-2022-00825

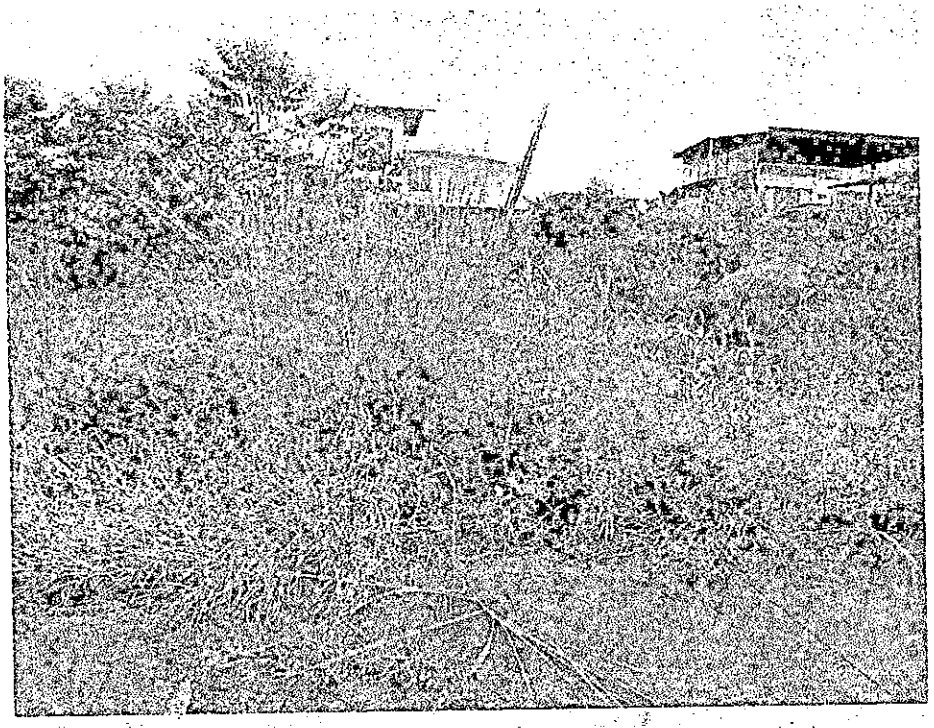
Recibido el día de hoy, jueves dieciseis de febrero del dos mil veintitres, a las once horas y cincuenta y ocho minutos, presentado por MSC TERESA CACERES, quien presenta:

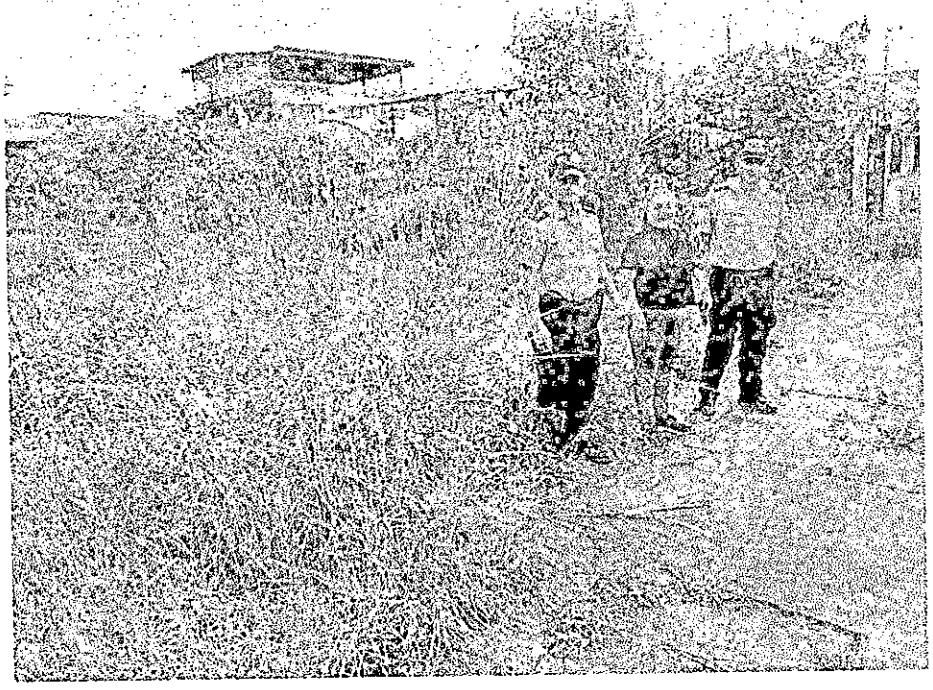
ACTAS Y/O RAZONES DE CITACION,
En cero(0) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Oficio (ORIGINAL)
2) fotos (ORIGINAL)

ESCOBAR ALVAREZ LENIN DARIO
RESPONSABLE DE SORTEOS

Asignado a: SHERIDA FERNANDA SILVA MOLINA(GESTOR DE ARCHIVO)





Oficio No. 342 - RPMP-2023.
Puyo, 11 de abril del 2023.

Doctor
Robert Zapatta Carpio.
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN PASTAZA.
Presente. -

De mi consideración

Por medio del presente, dando contestación a la notificación de fecha 24 de marzo del 2023, emitido por la Ab. Diana Narváez, secretaria de la Unidad Judicial Civil de Pastaza, y al auto dictado el 19 de diciembre del 2022 a las 08h45, dispuesto por el Dr. Robert Zapatta, Juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Pastaza, dentro del Juicio Ejecutivo No. 16331-2022-00825, e ingresado al Registro de la Propiedad Municipal y Mercantil del Cantón Pastaza con el número 0008369, de fecha 06 de abril del 2023, mediante el cual solicita la inscripción de embargo del 100% de los derechos y acciones que les corresponden a los demandados señores IVAN DANILO GARZON DUQUE y CLARA MYREYA CASTRO ACOSTA, seguido por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MUSHUC RUNA, LTDA, me permito informar lo siguiente:

A fojas 130 con el No.16, en el Libro de Registro de Embargos, con fecha 10 de abril del 2023, a las 16h00, con el Repertorio No.959, y de conformidad a lo dispuesto mediante la notificación de fecha 24 de marzo del 2023, y al auto dictado el dictado el 19 de diciembre del 2022 a las 08h45, se procedió a la **inscripción del embargo del 100% de los derechos y acciones** que le corresponde a los demandados señores IVAN DANILO GARZON DUQUE y CLARA MYREYA CASTRO ACOSTA, sobre un lote de terreno urbano, signando con el N° 69, inscrita el 20 de diciembre del 2016 en el Registro de Compras Ventas, de la superficie de 300 m2, Tomo 26, fojas 7134, N° 1359, repertorio N° 2481, ubicado en el sector Juan Montalvo, jurisdicción en esta parroquia Puyo, Cantón y Provincia de Pastaza.

Particular que pongo a su conocimiento, para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

REPÚBLICA DEL ECUADOR
REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL Y MERCANTIL DEL CANTÓN PASTAZA

Abg. Eduardo Cahuana Ninacuri
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL
Y MERCANTIL DEL CANTON PASTAZA. (E)

ELABORADO POR: ABG. INÉS TOSCANO V.