UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

No. De Proceso	*17233-2023-08679*
No. De Ingreso	*1*
Tipo de materia	*CIVIL*
Tipo acción/ procedimiento	*EJECUTIVO*
Tipo de asunto/delito	*COBRO DE PAGARE A LA ORDEN*
Actor(es) ofendido(s)	*BANCO DE LA PRODUCCION S.A. Produbanco*
Demandado(s)	*Peñaherrera Navarrete Raúl Oswaldo, Peñaherrera Maldonado Sandra Estefania*
Perito	*Vimos Ortiz Jeferson David*
Documento de Identidad	*0605154962*
Área o profesión	*Ingeniería*
Especialidad	*Avaluó Inmuebles*
No. de calificación	*18340620*
Fecha De Vencimiento	*5 de mayo de 2027*

*1. **ANTECEDENTES. –***

27/01/2026 15:08 AVALUO PERICIAL (AUTO DE SUSTANCIACION).-

*Agréguense al proceso el escrito que antecede. En virtud del estado procesal de la causa y el sorteo realizado en el sistema virtual del perito avaluador: se nombra al perito VIMOS ORTIZ JEFERSON DAVID en la profesión INGENIERIA especialidad **AVALUO DE INMUEBLES,** (Teléfono: 0997357709, correo: vimos.perito@hotmail.com), quien se posesionará de su cargo el día **5 DE FEBRERO DE 2026, A LAS 08H30,** y en el término de DIEZ DÍAS a partir de su posesión presentará su informe bajo juramento, el mismo que contendrá los requisitos señalados en el artículo 224 del Código Orgánico General de Procesos, así como aquellos previstos en el artículo 39 del Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial; debiendo adjuntar al informe pericial una copia de la acreditación vigente, emitida por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura; así como, una copia certificada de la factura que por honorarios va a recibir, esto de conformidad con lo establecido en el Reglamento citado; los mismos que se fijan en USD 250 por concepto de honorarios profesionales, y que serán cancelados por la parte accionante.-*

Al amparo del artículo 14 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, se indica que la firma electrónica contenida en el presente auto, tiene igual validez y genera los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita; en consecuencia, no será necesario consignar la firma manuscrita en la presente actuación judicial.

27/05/2026 12:03ATENDER PETICION (AUTO DE SUSTANCIACION) :

Escaneado con CamScanner

Agréguese a los autos el escrito presentado. - En lo principal, debido a la solicitud realizada por el perito de la causa, se le concede una prórroga de 8 días, para presentar su informe.
Al amparo del artículo 14 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, se indica que la firma electrónica contenida en el presente auto, tiene igual validez y genera los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita; en consecuencia, no será necesario consignar la firma manuscrita en la presente actuación judicial

2. OBJETO PERICIAL. - *Realizar el avaluó del bien inmueble embargado, ubicado en la Provincia de Pichincha, Canton Quito, Sector Sin Nombre 64, Parroquia Conocoto - BAJO JURAMENTO.*

UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE





3.- DATOS SEGÚN CEDULA CATASTRAL

C.C./R.U.C.	*1707424840*
Nombre o razón social	*MALDONADO PEREZ SANDRA PAOLA*
DATOS DEL PREDIO	
Numero de predio	*1309354*
Estado	*ACTIVO*
Geo Clave	*170110560095045121*
Clave catastral anterior	*2130707001001001001*
Año de construcción	*2010*
En derechos y acciones	*NO*
AREA DE CONSTRUCCION	

Escaneado con CamScanner

Area de construcción cubierta	*118.29 m2*
Area de construcción abierta	*45.59 m2*
Area bruta total de construcción	*163.88 m2*
Area según escritura	*3,443.02 m2*
Dirección	*N11J ANTONIO FRANCISCO DE LA BASTIDA-S/N*
Parroquia	*Conocoto*
Barrio/Sector	*SIN NOMBRE 64*
Dependencia Administrativa	*Administración Zonal los Chillos*

4. LINDEROS Y SUPERFICIE GENERALES SEGÚN ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

LINDEROS	***DESCRIPCION***
NORTE:	*Con terrenos de Pedro Alomoto, en veinte metros*
SUR:	*Con pasaje de ingreso a los lotes, en cincuenta y tres coma cuarenta metros*
ESTE:	*Con terreno del Ministerio de Agricultura (Granja Experimental Cuatro F), en cincuenta y ocho coma treinta y un metros, y en veintiséis metros*
OESTE:	*Con lote cinco del fraccionamiento, en noventa y cuatro coma cuarenta metros.*
SUPERFICIE TOTAL	***TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON CERO DOS DECIMETROS CUADRADOS (3443.02 M2)***

4.1. LINDEROS Y SUPERFICIE ESPECIFICOS CASA C-UNO PLANTA BAJA (ALICUOTA 1,5882), SEGÚN ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

LINDEROS	***DESCRIPCION***
NORTE:	*CASA 2, EN 8,50*
SUR:	*JARDIN Y ESTACIONAMIENTO EN 8,50*

Escaneado con CamScanner

ESTE:	*ACCESO PEATONAL, EN 6,50*
OESTE:	*PATIO POSTERIOR, EN 6,50*
SUPERIOR:	*PLANTA ALTA EN 55,73*
INFERIOR	*SUELO NATURAL EN 55,73*

4.2. LINDEROS Y SUPERFICIE ESPECIFICOS CASA C-UNO PLANTA ALTA (ALICUOTA 1,7828), SEGÚN ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

LINDEROS	***DESCRIPCION***
NORTE:	*CASA 2, EN 9,62*
SUR:	*JARDIN Y ESTACIONAMIENTO EN 9,62*
ESTE:	*ACCESO PEATONAL, EN 6,50*
OESTE:	*PATIO POSTERIOR, EN 6,50*
SUPERIOR:	*LOSA INACCESIBLE EN 62.56*
INFERIOR	*PLANTA BAJA EN 62.56*

4.3. LINDEROS Y SUPERFICIE ESPECIFICOS ESTACIONAMIENTO 1; CASA C-UNO (ALICUOTA 0,3693) SEGÚN ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

LINDEROS	***DESCRIPCION***
NORTE:	*ESTACIONAMIENTO 2 EN 5,00*
SUR:	*GUARDIANIA EN 5,00*
ESTE:	*ACCESO EN 2,592*
OESTE:	*CIRCULACION PEATONAL EN 2,592*
SUPERIOR:	*ABIERTO*
INFERIOR	*SUELO NATURAL EN 12,96*

Escaneado con CamScanner

4.4. LINDEROS Y SUPERFICIE ESPECIFICOS ESTACIONAMIENTO 2: CASA C-UNO (ALICUOTA 0,3693), SEGÚN ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

LINDEROS	*DESCRIPCION*
NORTE:	*ESTACIONAMIENTO 3 EN 5,00*
SUR:	*ESTACIONAMIENTO 1 EN 5,00*
ESTE:	*ACCESO EN 2,592*
OESTE:	*CIRCULACION PEATONAL EN 2,592*
SUPERIOR:	*ABIERTO*
INFERIOR	*SUELO NATURAL EN 12,96*

4.5. LINDEROS Y SUPERFICIE ESPECIFICOS PATIO POSTERIOR CASA C-UNO (ALICUOTA 0,5606), SEGÚN ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

LINDEROS	*DESCRIPCION*
NORTE:	*PATIO POST C-2 EN 3,00*
SUR:	*JARIN FRONTAL EN 3,00*
ESTE:	*CASA 1, EN 6,50*
OESTE:	*PROP PARTICULAR, EN 6.50*
SUPERIOR:	*ABIERTO*
INFERIOR	*SUELO NATURAL EN 19,67*

5. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. - *Los servicios generales de la infraestructura existentes en el sector son los siguientes:*

SERVICIOS GENERALES	SI	NO
Energia eléctrica	X	
Red agua potable	X	
Señal telefonia celular	X	

Escaneado con CamScanner

Camino asfaltado y adoquinado	**X**	

6. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL BIEN INMUEBLE. -

El bien inmueble embargado consta de terreno y una construcción de dos plantas, desarrollado de la siguiente manera:

El terreno de forma irregular, topográficamente a desnivel, dispone de todos los servicios públicos, sus linderos se encuentran totalmente definidos, el acceso tanto peatonal como vehicular se lo realiza por la calle Pinos hacia el Conjunto "BALCÓN DE LA ARMENIA" por medio de un portón metálico como acceso a l bien embragado.

7.- CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE

CASA C-UNO (DE DOS PLANTAS):

- *Estructura de bloque*
- *Piso de cemento*
- *Puerta de madera*
- *Ventanas de aluminio y vidrio claro*
- *Cubierta de losa*

AMBIENTES: PLANTA BAJA:

1/2 BAÑO:

- *Piso y paredes de cerámica*
- *Puerta de madera*
- *Ventana de aluminio y vidrio claro*
- *Piezas sanitarias*

SALA-COMEDOR:

- *Piso de cemento*
- *Ventanas de aluminio y vidrio claro*

COCINA:

- *Piso de cerámica*
- *Dos mesones y lava platos*
- *Muebles altos y bajos de madera*

SALA DE STAR (PARTE POSTERIOR):

- *Piso de cerámica*
- *Paredes de cerámica*
- *Cubierta de pingos de madera y policarbonato*

Escaneado con CamScanner

PATIO POSTERIOR:

- *Piso de adoquin*
- *Paredes en parte cerámica*
- *Yacusi*
- *Cascada*
- *Área de máquinas (cubierta de madera con policarbonato)*

Gradas de cemento recubiertas de madera y pasamano de hierro, como acceso a la primera planta alta.

Primera Planta Alta. -

HALL DISTRIBUIDOR:

- *Piso de cerámica*

DORMITORIO MASTER:

- *Piso de cerámica*
- *Puerta de madera*
- *Ventana de aluminio con vidrio claro*

WALKING CLOSET:

- *Piso de cerámica*
- *Ventanas de aluminio con vidrio claro*
- *Puerta de madera*

BAÑO COMPLETO:

- *Piso y paredes de cerámica*
- *Piezas sanitarias*
- *Puerta de madera*
- *Ventanas de aluminio y vidrio claro*

BALCON:(DESCUBIERTO)

- *Puerta de aluminio y vidrio claro con protección de hierro como acceso al balcón*
- *Piso de cerámica*
- *Barandas de hierro*

2do DORMITORIO

- *Piso de cerámica*
- *Puerta de madera*
- *Ventana de aluminio y vidrio claro*
- *Closet de madera*

BAÑO COMPLETO (DISTRIBUYE A LOS DOS DORMITORIOS)

Escaneado con CamScanner

- *Piso y paredes de cerámica*
- *Puerta de madera*
- *Ventana de aluminio con vidrio claro*
- *Piezas sanitarias*

3er DORMITORIO

- *Piso de cerámica*
- *Puerta de madera*
- *Ventana de aluminio y vidrio claro*

Al ingreso del bien embargado, existe dos estacionamientos, desarrollados de la siguiente manera:

2 ESTACIONAMIENTOS:

- *Piso adoquinado*
- *Descubiertos*

FINALIDAD	*Para vivienda, ocupado por el demandado y familia*
ESTADO DE CONSERVACION	*Buena*
EDAD DE CONSTRUCCION	*2010 (16 años Según Cedula Catastral)*

AREAS COMUNALES DENTRO DEL CONJUNTO:

- *Cancha de fútbol*
- *Casa Comunal*
- *Parque*
- *Cerco eléctrico*
- *No tiene guardiania*
- *Ingreso con protección de hierro*

8. CUADRO DE AREAS TERRENO - CONSTRUCCIONES. -

TERRENO	*160.80 M2*
AREA CONSTRUCCION CUBIERTA	*118.29 M2*
AREA DE CONSRTUCCION ABIERTA	*45.59 M2*
AREA BRUTA TOTAL DE CONST.	*163.88 M2*

9.- CUADRO DE REFERENCIAS

REFERENCIA 1 ***BELEN VERDESOTO*** *0987747378*	*AREA 149 M2* *TOTALES*	*USD $ 99.999,00*

Escaneado con CamScanner

	AREA 117M2 CUBIERTOS 2 BAÑOS 2ESTACIONAMIENTOS 3 HABITACIONES ½ BAÑO 9 AÑOS DE CONSTRUCCION SECTOR CONOCOTO CONDOMINIOS CONOCOTO	
REFERENCIA 2 **Grupo EvRA** 0995011915	AREA 239 M2 TOTALES AREA 239 M2 CUBIERTOS 2 BAÑOS 2ESTACIONAMIENTOS 3 HABITACIONES 2BAÑO ½ BAÑO 16 AÑOS DE CONSTRUCCION SECTOR CONOCOTO CONDOMINIOS EL DORADO	USD $ 140.000,00

10. MÉTODO PARA EL CALCULO EL VALOR DEL TERRENO. –

Una vez realizada la inspección se obtiene información realizando un estudio comparativo aledaño a la casa embargada, según la ubicación, entorno, vías de acceso, transporte público, escuelas, colegios, urbano o rural, etc. en base a estos datos se valora el m2 de terreno y así considerar el valor total comercial de la casa embargada.

11. CUADRO DE VALORES DE TERRENO. –

DETALLE	AREA	VALOR X M2	VALOR
TERRENO	160.80 M2	USD $ 200,00	USD $ 32.160,00
		TOTAL	**USD $ 32.160,00**

Escaneado con CamScanner

11.1. MÉTODO PARA EL CALCULO EL VALOR DE LOS ELEMENTOS EDIFICADOS. -

Una vez realizada la inspección se obtiene información sobre los sistemas constructivos, tipo de acabados, instalaciones, estado de conservación, mantenimiento, edad, etc., con las que se cuenta y demás detalles constructivos del bien, en base a estos datos la construcción, el resultado es el valor de la construcción, que sumado al valor del terreno nos da el valor comercial global del bien inmueble en estudio

11.2. VALORACIÓN DE ELEMENTOS EDIFICADOS. -

DETALLE / CASA 1	*AREAS*	*VALOR X M2*	*VALOR*
CONSTRUCCION CUBIERTA	*118,29 M2*	*USD $ 500*	*USD $ 59.145,00*
CONSTRUCCION ADICIONAL	*45.59 M2*	*USD $ 250*	*USD $ 11.397,50*
ESTACIONAMIENTO 1	*12.96 M2*	*USD $ 250*	*USD $ 3.240,00*
ESTACIONAMIENTO 2	*12.96 M2*	*USD $ 250*	*USD $ 3.240,00*
		TOTAL	***USD $ 77.022,50***

12. CUADRO TOTAL DE AVALUO DEL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION EXISTENTE. –

DETALLE	*VALOR*
TERRENO	*USD $ 32.160,00*
CONSTRUCCIONES	*USD $ 77.022,50*
TOTAL	***USD $ 109.182,50***

SON: CIENTO NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS DOLARES AMERICANOS CON 50/100.

13.- CONCLUSIONES. –

- *Señor Juez, debo manifestarle que el valor por m2 de terreno se lo ha considerado en USD$ 200,00 DOLARES AMERICANOS, tomando en consideración la ubicación, entorno, vías de acceso, transporte público, escuelas, colegios, iglesias, etc., del cual el valor total de terreno es de USD $ 32.160,00 DOLARES AMERICANOS.*
- *Señor Juez, debo manifestarle que el valor por m2 de la construcción cubierta se lo ha considerado en USD $ 500 DOLARES AMERICANOS, tomando en consideración, el tipo de acabado, estado de conservación,*

Escaneado con CamScanner

mantenimiento, edad, etc., dando un valor total de USD $ 59.145,00 DOLARES AMERICANOS.

- *Señor Juez, debo manifestarle que el valor por m2 de construcción adicionales es de USD$ 250 DOLARES AMERICANOS, tomando en consideración, el tipo de acabado, estado de conservación, mantenimiento, edad, etc., dando un valor total de USD $ 11.397,50 DOLARES AMERICANOS.*
- *Señor Juez, debo manifestarle que el valor por m2 del estacionamiento 1 es de USD$ 250 DOLARES AMERICANOS, dando un valor total de USD $ 3.240,00 DOLARES AMERICANOS.*
- *Señor Juez, debo manifestarle que el valor por m2 del estacionamiento 2 es de USD$ 250 DOLARES AMERICANOS, dando un valor total de USD $ 3.240,00 DOLARES AMERICANOS.*

Señor Juez, debo manifestarle que el valor total del bien inmueble embargado, sobre el 100% es de: ***CIENTO NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS DOLARES AMERICANOS CON 50/100. ($ 109.182,50)***

Por último, Señor Juez las áreas del terreno y construcción que lo he considerado dentro de Informe Técnico Pericial, son sacadas y aprobadas dentro de la respectiva Cedula Catastral, emitidas por el Ilustre Municipio de Quito.

Salvando cualquier error u omisión dentro del mismo

Atentamente;

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JEFERSON DAVID VIMOS ORTIZ

LUIS ENRIQUE ARIAS VELASTEGUI

Ing. Jeferson D. Vimos O.
PERITO JUDICIAL
ADJ.

Dr. Luis E. Arias V.
DEPOSITARIO JUDICIAL
CI.0601627607
enriquearias_62@outlook.com

- ***Credencial de Perito Calificado en el Consejo de la Judicatura.***
- ***Anexo Fotografías fotostáticas.***

Escaneado con CamScanner

FOTOGRAFIAS FOTOSTATICAS DEL BIEN EMBARGADO



ENTRADA AL CONDOMINIO



PUERTA PRINCIPAL CASA



SALA



COMEDOR



MEDIO BAÑO



COCINA

Escaneado con CamScanner



GRADAS PARA LA SEGUNDA PLANTA



CUARTO MASTER



BAÑO CUARTO MASTER



WALKING CLOSET



HALL DE DISTRIBUCION



BAÑO COMPARTIDO



SEGUNDO DORMITORIO



TERCER DORMITORIO

Escaneado con CamScanner



ESTACIONAMIENTO UNO



ESTACIONAMIENTO DOS

Escaneado con CamScanner

FUNCIÓN JUDICIAL

305345536-DFE

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA
ESCRITOS COMPLEJO JUDICIAL SUR

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Juez(a): LANATA ALAVA OSCAR ENRIQUE

No. Proceso: 17233-2023-08679

Recibido el día de hoy, lunes diecinueve de octubre del dos mil veintiseis, a las dieciseis horas y tres minutos, presentado por JEFERSON VIMOS - PERITO, quien presenta:

PROVEER ESCRITO,
En cero(0) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)
2) 02 FJS CERTIFICADO DE CALIFICACION - FOTOCOPIAS (COPIA SIMPLE)

MARIA JOSE CEVALLOS ROJAS

Escaneado con CamScanner