PATRICIO ZAMBRANO LOYOLA
a r q u i t e c t o

Paseo Río Tomebamba 1-130
TELF: 0999879446
e-mail: pa_zambrano@hotmail.com
Cuenca - Ecuador

Cuenca, 24 de octubre del 2025

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE CUENCA.

Dr. GUIDO GEOVANNY QUINTEROS RIVERA
PROCESO: 01333-2023-07703

ARQ. PATRICIO ZAMBRANO LOYOLA, con C.I. 010160004-7, perito calificado y acreditado en el Consejo de la Judicatura bajo el No. 229902, vigente hasta el 5 de julio de 2026 en el proceso ejecutivo No. 01333-2023-07703 que por Contrato de Mutuo o Préstamo sigue Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay, en contra de Mario Leonardo Carreño Duchitanga, conforme a derecho informo:

Habiendo sido designado como perito para realizar el informe técnico y avalúo del inmueble que el demandado posee en la parroquia El Valle, del cantón Cuenca y que al momento se encuentra embargado, me constituí en dicho lugar y con la presencia del Sr. Depositario Judicial, pude constatar lo siguiente:

1.- UBICACION y LINDEROS:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE INSPECCIONADO
CON FRENTE A LA CALLE SIN NOMBRE
SECTOR PARAISO ALTO, PARROQUIA EL VALLE,
CANTÓN CUENCA, PROVINCIA DEL AZUAY.

El predio rustico que posee Clave Catastral No. 01-01-700-220-573, se encuentra ubicado con frente a la Calle Sin Nombre y Vía hacia Poloma, en el sector Paraíso Alto de la parroquia El Valle, perteneciente al Cantón Cuenca, Provincia del Azuay, dentro de los siguientes linderos y dimensiones (Ver croquis adjunto):

Por el Norte, desde P1 hasta P2 en 7,70 m con Camino Carrozable antes, hoy Calle Sin Nombre.

Por el Sur, desde P3 hasta P4 en 7,68 m con Herederos de Juan Quispe, pared propia al medio, hoy propiedades de Carmen Lucrecia y Flor Margarita Quishpi Ochoa.

Por el Este, desde P2 hasta P3 en 17,22 m antes con Jimena Quispe, pared propia al medio, hoy propiedad de Víctor Gregorio Anguisaca Peñafiel.

Por el Oeste, desde P4 hasta P1 en 16,67 m con Rosa Quispe antes, luego Fernando Tacuri, hoy propiedad de Joffre Remigio Tacuri Pulla.

2.- ANEXO FOTOGRAFICO:



FOTOGRAFIA 1, FACHADA FRONTAL DE LA EDIFICACION INDICADA AL SUSCRITO POR PARTE DEL SR. DEPOSITARIO JUDICIAL.



FOTOGRAFIA 2, VISTA GENERAL DE LA CALLE SIN NOMBRE A LA QUE DA FRENTE EL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 3, VISTA AEREA DEL INMUEBLE QUE HA SIDO INSPECCIONADO POR EL SUSCRITO.



FOTOGRAFIA 4, VISTA AEREA DE LA FACHADA FRONTAL O LINDERO NORTE DEL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 5, VISTA AEREA DE PARTE DE LA LINEA QUE REPRESENTA EL LINDERO ESTE DEL INMUEBLE QUE HA SIDO INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 6, VISTA AEREA DE LA LINEA QUE REPRESENTA EL LINDERO OESTE DEL INMUEBLE QUE HA SIDO INSPECCIONADO POR EL SUSCRITO.



FOTOGRAFIA 7, VISTA AEREA DE LA LINEA QUE REPRESENTA EL LINDERO SUR DEL INMUEBLE QUE HA SIDO INSPECCIONADO POR EL SUSCRITO.



FOTOGRAFIA 8, CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL AREA DE SALA EN LA PLANTA BAJA DE LA EDIFICACION.



FOTOGRAFIA 9, VISTA GENERAL DEL AREA DE COMEDOR EN LA PLANTA BAJA DE LA EDIFICACION INDICADA AL SUSCRITO.



FOTOGRAFIA 10, SE OBSERVA EL AREA DE COCINA EMPLAZADA HACIA LA ZONA SURESTE DE LA EDIFICACION.



FOTOGRAFIA 11, CARACTERISTICAS DEL BAÑO SOCIAL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE LA EDIFICACION QUE HA SIDO INSPECCIONADA.



FOTOGRAFIA 12, SE OBSERVA EL AREA DE ESTUDIO EN LA PLANTA BAJA DE LA EDIFICACION.



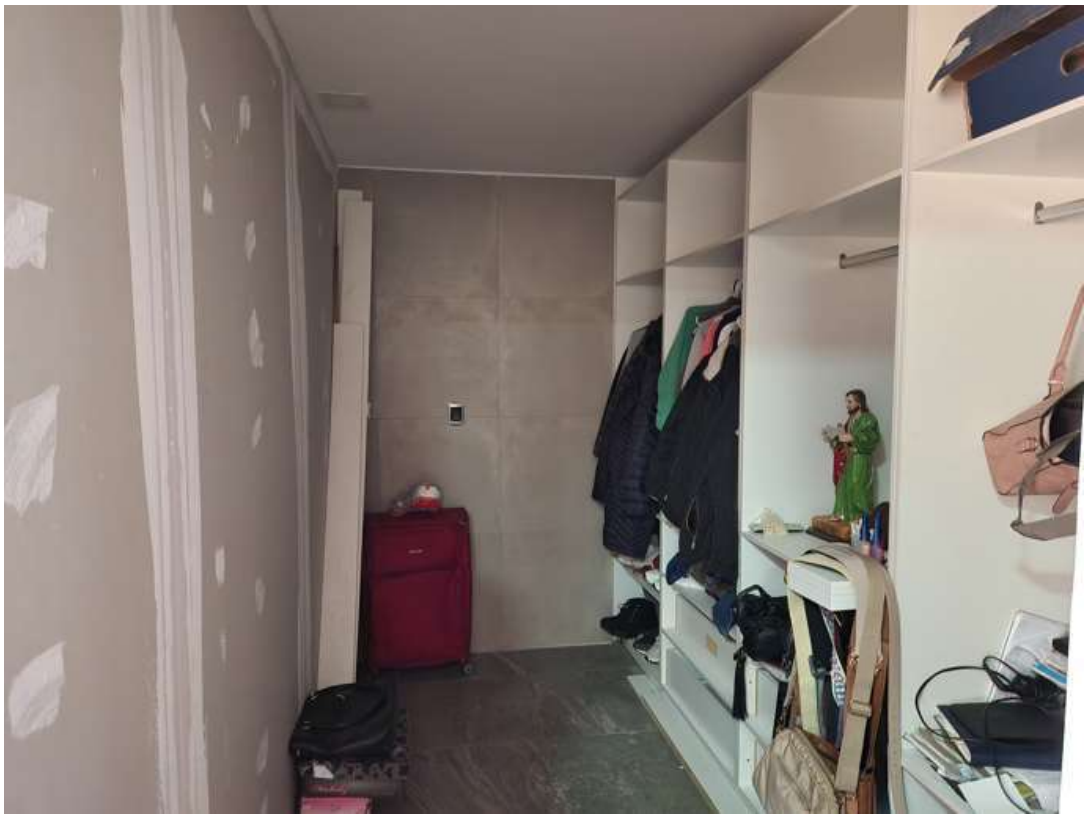
FOTOGRAFIA 13, CARACTERISTICAS DEL DUCTO DE GRADAS EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE.



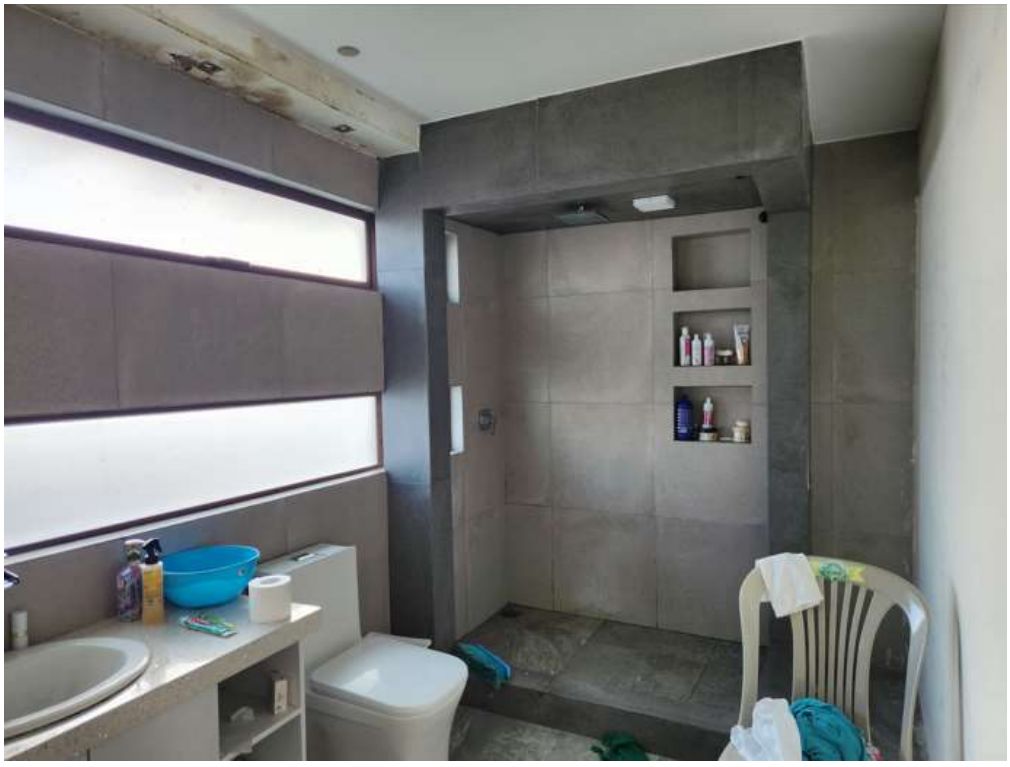
FOTOGRAFIA 14, PATIO POSTERIOR DE LA VIVIENDA No. 3 QUE HA SIDO INDICADA AL SUSCRITO.



FOTOGRAFIA 15, SE OBSERVA LAS CARACTERISTICAS DEL DORMITORIO MASTER DEL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 16, CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL WALK IN CLOSET DEL DORMITORIO MASTER EN LA 1ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE.



FOTOGRAFIA 17, CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL BAÑO DEL DORMITORIO MASTER EN LA 1ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE.



FOTOGRAFIA 18, SE OBSERVA LAS CARACTERISTICAS DEL SEGUNDO DORMITORIO EN LA 1ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 19, SE OBSERVA LAS CARACTERISTICAS DEL TERCER DORMITORIO EN LA 1ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 20, CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL AREA DE BAÑO COMPARTIDO EN LA 1ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE.



FOTOGRAFIA 21, CARACTERISTICAS DE LA CUARTA HABITACION EN LA 2ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 22, SE OBSERVA EL AREA DE BAÑO COMPLETO EN LA 2ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE.



FOTOGRAFIA 23, CARACTERISTICAS DEL QUINTO DORMITORIO EN LA 2ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE INSPECCIONADO.



FOTOGRAFIA 24, SE OBSERVA EL AREA DE BAÑO EN LA 2ª. PLANTA ALTA DEL INMUEBLE.



FOTOGRAFIA 25, SE OBSERVA EL AREA DE LAVANDERIA EN LA 2ª. PLANTA ALTA DE LA EDIFICACION INSPECCIONADA.



FOTOGRAFIA 26, SE OBSERVA EL AREA DE TERRAZA CUBIERTA EN LA 2ª. PLANTA ALTA DE LA EDIFICACION INSPECCIONADA.

3.- INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO:

- Alcantarillado sanitario	Si tiene
- Red de energía eléctrica	Si tiene
- Red de Línea Telefónica	No tiene
- Agua potable	Si tiene
- Alumbrado Público	No tiene
- Líneas de buses a 300 m	Si tiene

4.- DATOS DE ESCRITURAS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Según el Certificado No. 978719 – 18508 – 2025 – Ficha 145284 otorgado por el Sr. Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca que obra a fjs, 100 a 103 de autos, en el mismo que consta que con el No. 14193 del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, en fecha 10 de septiembre de 2021 se encuentra inscrito el título escriturario, por el cual el señor Mario Leonardo Carreño Duchitanga, compra a Ángel Bolívar Tacuri Chocho y Margarita Alexandra Tacuri Quizhpi, el Cuerpo de terreno y casa de habitación allí existente, ubicada en el sector Paraíso Alto de la parroquia El Valle del cantón Cuenca.

5.- CARACTERISTICAS DEL PREDIO:

El bien inmueble rustico que posee Clave Catastral No. 01-01-700-220-573, y que ha sido inspeccionado por el suscrito posee forma y topografía regular, al mismo que se accede directamente desde la Calle lastrada Sin Nombre, aproximadamente a cuarenta metros

de la Vía que conduce Hacia Poloma, inmueble en cuyo interior se encuentra emplazada una edificación de tres plantas que posee una edad aproximada de cinco años desde su construcción, edificación que se encuentra conformada por estructura de hormigón armado, cubierta de planchas de Eternit sobre estructura metálica, mampostería en paredes de ladrillo y bloque enlucidas, empastadas y pintadas, pisos en la planta baja de hormigón con revestimiento de porcelanato y cerámica, entrepisos de losa de hormigón y revestimiento de piso flotante, puertas interiores de MDF, ventanas de aluminio y vidrio, revestimiento en paredes de baños en parte con cerámica y porcelanato, cielo raso de estuco liso, closets en MDF, mesones con revestimiento de granito, mobiliario bajo y alto de cocina en MDF; la referida edificación en su planta baja se halla formada por sala, comedor, cocina, cuarto de estudio, un baño social y un patio emplazado en la zona de retiro posterior del inmueble, mientras que, hacia la zona frontal se encuentra el área de Garaje para un vehículo y un pequeño jardín o área verde; en la primera planta alta se encuentran tres dormitorios, el dormitorio master con Walk in closet y baño completo privado, mientras que los dos dormitorios restantes comparten un baño completo; de igual manera, en la segunda planta alta se ubican dos dormitorios o habitaciones, cada una con su baño privado, así como también se encuentra el área de lavandería y una terraza frontal cubierta que es utilizada como área de secado; se debe manifestar que este referido inmueble al momento está siendo utilizado como vivienda de la Señora Mariana del Rocío Uyaguari Jiménez y su familia, edificación que presenta notorias fallas en su cielo raso y paredes causadas por humedad de goteras desde la cubierta, así como también se puede apreciar que en las zonas de Walk in closet, patio posterior y garaje de la edificación se encuentran inconclusas, adicionalmente se observa una falta de mantenimiento general de la misma, hechos que se refleja en el prematuro deterioro del inmueble, el mismo que deberá tenerse presente al momento de su valoración, como se puede apreciar en las fotografías que forman parte de este informe pericial.

6.- AREAS:

AREA TOTAL TERRENO _____	130,08 m2.
EDIFICACIÓN:	
AREA CONST. EDIFIC. PLANTA BAJA _____	74,25 m2.
AREA CONST. EDIFIC. PLANTA ALTA _____	89,23 m2.
AREA CONST. EDIFIC. PLANTA ALTA _____	67,17 m2.
AREA TOTAL CONSTRUCCIÓN _____	230,65 m2.
TERRAZA CUBIERTA _____	22,03 m2.
AREA GARAJE _____	15,45 m2.
AREA PATIO POSTERIOR _____	23,04 m2.

7.- HOMOGENEIZACION:

CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN							
PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN	EJEMPLOS COMPARABLES					INMUEBLE ANALIZADO	PESO
	terreno 1	terreno 2	terreno 3	terreno 4	terreno 5		
AREA (m2)	407,96	100,00	230,00	74,97	90,00	136,85	
VALOR DE LA PROPIEDAD ($)	56.000,00	18.000,00	40.000,00	19.500,00	21.600,00		
PRECIO UNITARIO INICIAL ($)	137,268	180,000	173,913	260,104	240,000		
FACTOR FUENTE CONSIDERADO	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90		
VALOR UNITARIO BASE (CORREGIDO POR FUENTE)($ / m2)	**123,542**	**162,000**	**156,522**	**234,094**	**216,000**		
FACTORES DE COMPARACIÓN	CALIFICACIÓN						
Variable pendiente	0,992	1,124	0,996	1,016	1,016	1,000	0,202
Variable servicios	0,894	1,000	0,949	0,894	0,866	1,000	0,181
Variable frente fondo	1,085	0,955	0,955	0,758	0,827	1,000	0,180
Variable distancia	1,145	2,466	1,145	0,843	0,531	1,000	0,240
Variable estado vía	1,044	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,198
CALIFICACIÓN POR PESO	EN PROPORCIONES DE FRACCIONES DE LA UNIDAD						**1,000**
Variable pendiente	0,200	0,227	0,201	0,205	0,205	0,202	
Variable servicios	0,161	0,181	0,171	0,161	0,180	0,181	
Variable frente fondo	0,195	0,172	0,172	0,136	0,149	0,180	
Variable distancia	0,275	0,593	0,275	0,203	0,128	0,240	
Variable estado vía	0,207	0,198	0,198	0,198	0,252	0,198	
CALIFICACIÓN COMPARADA	**1,038**	**1,369**	**1,017**	**0,903**	**0,865**	**1,000**	
VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO ($)	**119,01**	**118,29**	**153,95**	**259,19**	**249,71**		**0,000**
FACTOR TAMAÑO (METODOLOGIA DANTE-GUERRERO)	0,6035	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	
FACTOR DE CORRECCION POR TAMAÑO	**1,2070**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	
VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO CORREGIDO POR TAMAÑO ($)	**143,64**	**118,29**	**153,95**	**259,19**	**249,71**		
VALOR PROMEDIO HOMOGENIZADO APLICADO AL LOTE ANALIZADO ($/m2)						**184,96**	

8.- AVALUO:

Teniendo en cuenta la ubicación del referido inmueble, como también las características, edad, tamaño, equipamiento y condiciones en las que se encuentra pongo a su consideración el siguiente avalúo:

AVALUO TOTAL DEL INMUEBLE						
DESCRIPCION	UNID.	CANTIDAD	VALOR REPOSICION	% DEPRECIAC.	AVLUO POR m.	SUBTOTAL AVALUO
TERRENO:	m2.	130,08			184,96	24.059,60
					TOTAL =	24.059,60
EDIFICACION:						
PLANTA BAJA	m2.	74,25	460,00	5,00	437,00	32.447,25
1a. PLANTA ALTA	m2.	89,23	460,00	5,00	437,00	38.993,51
2a. PLANTA ALTA	m2.	67,17	460,00	5,00	437,00	29.353,29
TERRAZA CUBIERTA	m2.	22,03	175,00	5,00	166,25	3.662,49
GARAJE	m2.	15,45	75,00	10,00	67,50	1.042,88
PATIO POSTERIOR	m2.	23,04	60,00	10,00	54,00	1.244,16
					TOTAL =	106.743,57
				AVALUO TOTAL DEL INMUEBLE =		130.803,17

Avalúo total inmueble = 130.803,17 dólares.

SON: CIENTO TREINTA MIL OCHOCIENTOS TRES 17/100 DOLARES.

8.1.- METODOGIA UTILIZADA PARA EL AVALUO:

Para proceder a valorar el terreno se ha utilizado el método de Ponderación y Homogeneización de Valor de Mercado, que consiste en una investigación de los valores de Bienes Inmuebles de características similares que se encuentren ubicados en el contorno próximo al bien a avaluar, optimizando este con el análisis de las siguientes consideraciones:

1.- Ubicación del Predio	Buena
2.- Topografía	Irregular
3.- Infraestructura	Incompleta
4.- Uso Principal	Vivienda
5.- Relación frente fondo	Buena
6.- Acceso hacia el Predio	Vía lastrada

De igual manera para la valoración de la edificación se ha utilizado el método de reposición, para luego de acuerdo las condiciones actuales en las que se encuentra la edificación, obtener el valor del coeficiente de depreciación y así finalmente llegar a la valoración que se encuentra reflejada en el cuadro inmediato anterior.

El avalúo solicitado al suscrito, se ha realizado valiéndose de las siguientes actividades:

8.2.- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO:

Herramienta __ Cinta métrica
Método _____ Triangulación

8.3.- GEOREFERENCIACION Y FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE:

Herramienta __ GPS marca Garmin modelo GPSmap 62stc.
Método _____ UTM, elipsoide WGS84

Fotografías _ Para el registro fotográfico del inmueble, se utilizó la cámara del celular Samsung S23.

Se consultó en la página Google Maps para cotejar y comprobar la ubicación del inmueble.

8.4.- BIENES SIMILARES DE VENTA:



Terreno en El Valle, sector La Pradera, El Valle

AREAS: Terreno = 408 m2

UBICACIÓN: Calle Sin Nombre, El Valle, Cuenca

PRECIO: 56.000 USD

CONTACTO: 0994850829



Terreno en El Valle, sector La Merced, El Valle

AREAS: Terreno = 100 m2

UBICACIÓN: Calle Sin Nombre, El Valle, Cuenca

PRECIO: 20.000 USD

CONTACTO: 0988415141



Terreno en El Valle, sector Paraiso Alto, El Valle

AREAS: Terreno = 230 m2

UBICACIÓN: Calle Sin Nombre, El Valle, Cuenca

PRECIO: 54.000 USD

CONTACTO: 0989974475



Casa en, El Valle, Cuenca

AREAS: Terreno = 75,00 m2
Construcción = 104,00 m2

UBICACIÓN: Calle Sin Nombre, El Valle, Cuenca

PRECIO: 63.000,00 USD

CONTACTO: 0991424408



Casa en, El Valle, Cuenca

AREAS: Terreno = 90,00 m2
Construcción = 135,00 m2

UBICACIÓN: Condominio Balcones del Valle 1

PRECIO: 89.000,00 USD

CONTACTO: 0983276089

9.- CONCLUSIONES:

Luego de haber realizado la respectiva inspección al inmueble que ha sido indicada al suscrito, así como también considerando el trabajo de campo realizado, se puede indicar que, este inmueble, al momento se encuentra correctamente individualizado mediante sus respectivos colindantes, a pesar de existir mínimas diferencias en sus dimensiones, la mismas que al decir de la mandataria del Demandado, han sido motivo de un trámite de error de cabida para las aprobaciones municipales y la apertura de la Calle Pública Sin Nombre, dimensiones actuales que se encuentran claramente indicados en el primer numeral de este informe; de igual manera se debe manifestar que la totalidad de datos y valores considerados para el avalúo realizado corresponde a la realidad actual de esta edificación, con lo que, se ha procedido a realizar la respectiva homogeneización de los datos recogidos en el mercado para así obtener el valor final del referido inmueble.

Debo manifestar que, la pericia practicada sobre el citado bien inmueble se encuentra técnicamente realizado y de una manera clara, no se ha ocultado ningún tipo de información que pueda variar o afectar el resultado de la misma, no existe interés alguno por parte del suscrito en el inmueble que ha sido motivo de esta pericia, los valores determinados en esta responden al estudio de mercado realizado.

Formando parte del presente informe se dignará encontrar croquis y fotografías del inmueble referido.

Por la atención que dará a la presente, S. E. u O.

Atentamente,

Marcelo Arcesio Carrion Carrion
Time Stamping Security Data

Econ. Marcelo Carrión Carrión
DEPOSITARIO JUDICIAL
C.I.: 0101527828
Teléfono: 0991034466
E-mail: marcelocarrion@hotmail.com

Firmado electrónicamente por:
HUGO PATRICIO ZAMBRANO LOYOLA
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Patricio Zambrano Loyola
REG. SENESCYT: 1007-09-964930
REG. CONSEJO DE LA JUDICATURA: 229902
PERITO

INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL SR. MARIO LEONARDO CARREÑO DUCHITANGA			CLAVE CATASTRAL: 01-01-700-220-573
PROVINCIA DEL AZUAY	CANTÓN CUENCA	PARROQUIA: EL VALLE	SECTOR: PARAISO ALTO
ÁREA TERRENO= 130,08 m2	ALTITUD MEDIA: 2610 m.s.n.m.	ESCALA: 1: 150	FECHA: OCTUBRE - 2025

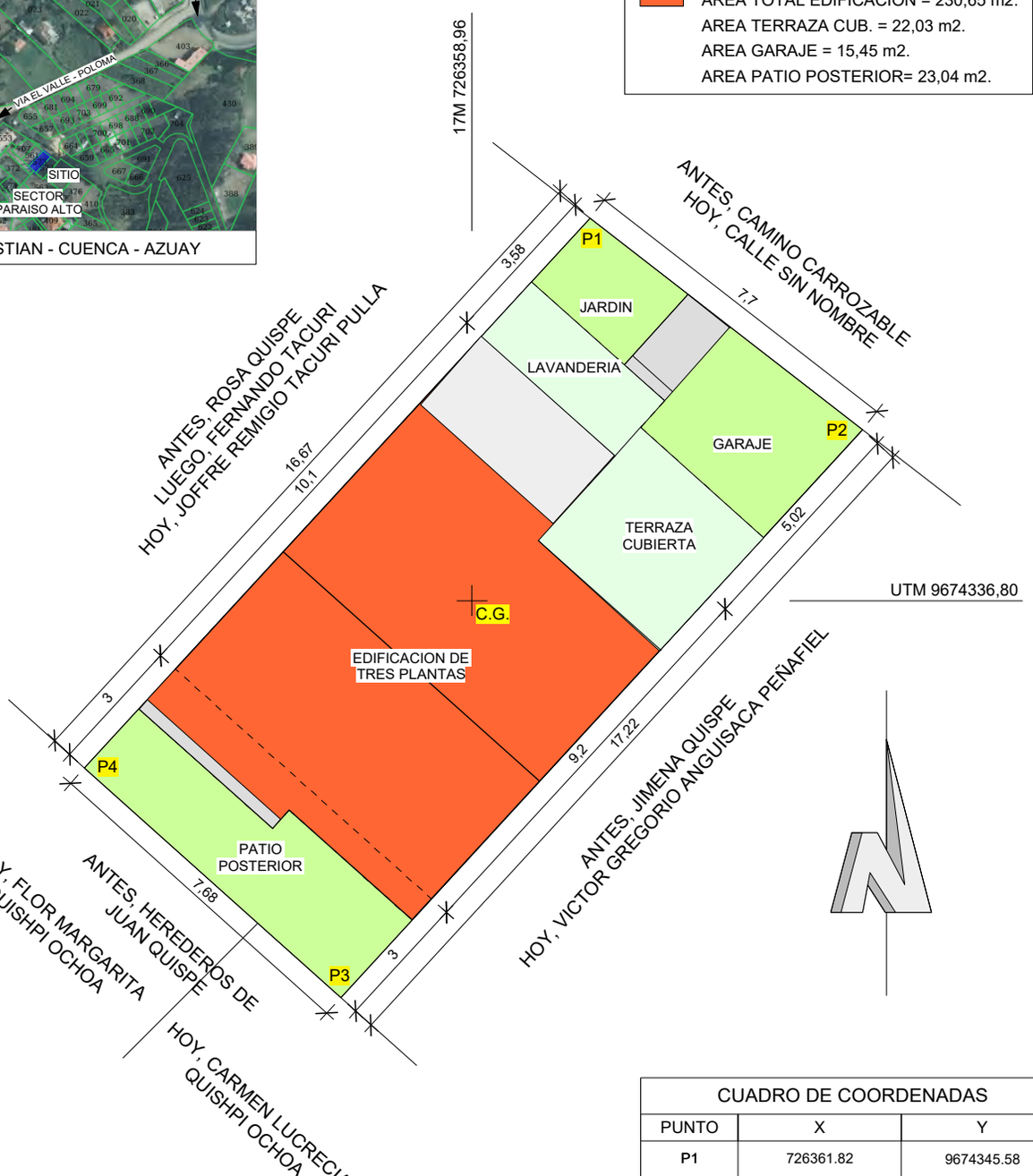
CROQUIS DE UBICACION



SAN SEBASTIAN - CUENCA - AZUAY

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL TERRENO = 130,09 m2.
EDIFICACIÓN:
AREA EDIF. P. BAJA = 74,25 m2.
AREA EDIF. 1a. P. ALTA = 89,23 m2.
AREA EDIF. 2a. P. ALTA = 67,17 m2.
AREA TOTAL EDIFICACION = 230,65 m2.
AREA TERRAZA CUB. = 22,03 m2.
AREA GARAJE = 15,45 m2.
AREA PATIO POSTERIOR= 23,04 m2.



CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	X	Y
P1	726361.82	9674345.58
P2	726367.68	9674340.61
P3	726356.03	9674327.94
P4	726350.31	9674333.07

ELIPSOIDE WGS 84 - UTM 17M

Nota: La información detallada corresponde a la suministrada por el propietario salvo error u omisión de la misma.

LEVANTAMIENTO E INFORME DE LINDERACIÓN		No. de Trámite:
Fecha de Escritura:	Fecha de Inscripción: Número de Inscripción:	Notaría:

NORTE: DESDE P1 HASTA P2 EN 7,70 m CON CAMINO CARROZABLE ANTES, HOY CALLE SIN NOMBRE.

SUR: DESDE P3 HASTA P4 EN 7,68 m CON HEREDEROS DE JUAN QUISPE, PARED PROPIA AL MEDIO, HOY PROPIEDADES DE CARMEN LUCRECIA Y FLOR MARGARITA QUISHPI OCHOA.

ESTE: DESDE P2 HASTA P3 EN 17,22 m ANTES CON JIMENA QUISPE PARED PROPIA AL MEDIO, HOY PROPIEDAD DE VICTOR GREGORIO ANGUISACA PEÑAFIEL.

OESTE: DESDE P4 HASTA P1 EN 16,67 m CON ROSA QUISPE ANTES, LUEGO FERNANDO TACURI, PARED PROPIA AL MEDIO, HOY PROPIEDAD DE JOFFRE REMIGIO TACURI PULLA.

PROFESIONAL RESPONSABLE

Firmado electrónicamente por:
HUGO PATRICIO ZAMBRANO LOYOLA
Validar únicamente con FirmaEC

PATRICIO ZAMBRANO LOYOLA
ARQUITECTO

SENESCYT: 1007-09-964930 Telf: 0999879446
Reg. Cons. Judicat.: 229902 Email: pa_zambrano@hotmail.com