SEÑOR/A JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON AMBATO DE TUNGURAHUA.-

DATOS GENERALES.-

JUZGADO:	Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Ambato de Tungurahua.-
No. De Proceso:	18334202306042
Nombre y Apellido del Perito:	Jorge Vinicio Castro Andrade
Actividad:	Avalúo de Bienes Inmuebles
No. De Calificación y Acreditación:	1929538
Fecha de terminación de la Calificación y Acreditación:	21 Diciembre 2025
Dirección de Contacto:	Calle Hualcopo N° 01-33
Teléfono fijo de contacto:	032847325
Teléfono celular de contacto:	0995883311
Correo Electrónico:	ingjorge_vinicioca@hotmail.com

ANTECEDENTES.-
Yo, Ing. Jorge Vinicio Castro Andrade, Perito designado por su Autoridad en el JUICIO EJECUTIVO – COBRO DE PAGARE A LA ORDEN N° 18334202306042 que sigue, ABG. FREDDY ROLANDO DUMAN MALUSIN EN CALIDAD DE PROCURADOR JUDICIAL DEL SEÑOR LUIS HERNANDO RUBIO NARANJO EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO VISION DE LOS ANDES "VISANDES", en contra de BYRON VINICIO MORALES QUISHPE, JENNIFER MARILYN TOALOMBO CRIOLLO, CARLOS FERMIN MORALES YUCAILLA, FLORENCIA ELOISA QUISHPE YUCAILLA, dentro de término, y bajo juramento, presento a consideración de Usted el siguiente informe pericial:

La presente diligencia tiene por objeto realizar el avalúo real comercial de un bien inmueble embargado a la parte demandada.

1.- IDENTIFICACION.-
Este bien inmueble, se encuentra ubicado en una carretera pública vía a Puñachizag, perteneciente a la parroquia Puñachizag, del cantón Quero, provincia de Tungurahua.

2.- LINDEROS.-
NORTE, EN OCHENTA Y DOS METROS, TOMAS CRIOLLO; POR EL SUR, EN OCHENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA CENTIMETROS, FREDDY CRIOLLO; POR EL ESTE, POR UNA PARTE EN DIECISIETE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS; Y, POR OTRA PARTE EN VEINTIDOS METROS CON QUINCE CENTIMETROS, CESAR YUCAILLA; Y, POR EL OESTE, POR UNA PARTE EN

CATORCE METROS; POR OTRA EN TRECE METROS CON OCHENTA CENTIMETROS; Y, POR OTRA EN DIECISEIS METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS, CARRETERA PUBLICA A PUÑACHIZAG.

3.- AREA.-
Este bien inmueble, tiene una superficie de 3.528,00 metros cuadrados.

4.- INFRAESTRUCTURA.-
La zona posee servicios básicos tales como agua, energía eléctrica. Posee carretera pública asfaltada.

5.- CARACTERÍSTICAS Y AVALUO.-
El lote de terreno tiene una topografía con pequeña pendiente en el sentido este-oeste. La forma del terreno es regular.

El lote de terreno se avalúa en $ 5,45 cada metro cuadrado, lo que multiplicado por el área nos da un valor de $ 19.227,60.

Existe una casa de hormigón armado de un piso, el estado de conservación es malo, ocupa un área de 93,51 metros cuadrados; se avalúa en $ 160,00 cada metro cuadrado, lo que multiplicado por el área nos da un valor de $ 14.961,60.

Una mediagua, el estado de conservación es malo, ocupa un área de 4,50 metros cuadrados; se avalúa en $ 56,00 cada metro cuadrado, lo que multiplicado por el área nos da un valor de $ 252,00.

Un galpón, el estado de conservación es malo, ocupa un área de 69,49 metros cuadrados; se avalúa en $ 80,00 cada metro cuadrado, lo que multiplicado por el área nos da un valor de $ 5.549,20.

Un tanque de agua para lavar, el estado de conservación es malo, ocupa un área de 3,13 metros cuadrados; se avalúa en $ 32,00 cada metro cuadrado, lo que multiplicado por el área nos da un valor de $ 100,16.

Un cerramiento, el estado de conservación es malo, ocupa un área de 42,60 metros cuadrados; se avalúa en $ 48,00 cada metro cuadrado, lo que multiplicado por el área nos da un valor de $ 2.044,80.

Sumando lote de terreno y construcciones existentes, nos da un valor de $ 42.145,36.

Por lo que el presente avalúo asciende a la cantidad de **$ 42.145,36.**

Son: **CUARENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DOLARES AMERICANOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS.**

CUADRO COMPARATIVO Y CALCULOS.-

Terreno.-

PROPIETARIO	AREA (M2)	VALOR (USD)	VALOR POR M2	NUMEROS DE CONTACTO
JUAN NARANJO	7056.00	30000.00	4.25	O993662529 - O983249621
YOLANDA LLERENA	3528.00	25000.00	7.09	O992843598 - O997990138
CELIANO ARROBA	15000.00	75000.00	5.00	O986188431
	VALOR PROMEDIO: USD=		**5.45**	

DESCRIPCION	AREA	VALOR	TOTAL
terreno	3528.00	5.45	19227.60
		TOTAL: USD=	**19227.60**

Construcciones.-

DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR (USD)	TOTAL	valor USD	coef. conserv	coef. edad	total USD
casa un piso	93.51	160.00	14961.60	200.00	0.80	0.80	160.00
Mediagua	4.50	56.00	252.00	80.00	0.70	0.70	56.00
Galpón	69.49	80.00	5559.20	100.00	0.80	0.80	80.00
Tanque	3.13	32.00	100.16	40.00	0.80	0.80	32.00
Cerramiento	42.60	48.00	2044.80	60.00	0.80	0.80	48.00
		TOTAL: USD=	22917.76				

Total de lote de terreno y construcciones.-

TOTAL: USD=	**42145.36**

6.- UBICACIÓN GEOGRAFICA.-
Coordenadas del Bien inmueble.- SISTEMA WGS84.-
NAVEGADOR (GARMIN etrex SUMMIT HC).

X: 0767112
Y: 9845125
h: 3.064,00 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del mar).

Predio: Rural.

Clave Catastral: 240741

7.- OBSERVACIONES.-

Adjunto fotografías del bien inmueble en estudio, en dos fojas.

Actualmente dentro del lote de terreno se encuentra habas.

Adjunto solo en el original archivo digital de fotografías en un CD, de acuerdo a la nueva disposición del Consejo de la Judicatura, mediante OFICIO-CJDNDMCSJ-SNOASP-2015-24 TR:CJ-INT-2015-32154, en una foja.

Para el presente avalúo del bien inmueble, lote de terreno, se ha utilizado el método comparativo, el mismo que se lo aplica sacando un promedio de los valores de otros terrenos de similares características en el sector.

Para el presente avalúo de las construcciones existentes, se ha utilizado el método de los coeficientes.

Adjunto solo en el original, Copia Certificada del Certificado de Calificación en el Registro de Peritos de la Función Judicial, en una foja.

Debo manifestar Señor/a Juez, que la parte interesada esto es la parte actora, manifiesta que se extienda una sola factura por la totalidad de honorarios profesionales.

Adjunto solo en el original, una Copia Certificada de la Factura de Honorarios Profesionales, en una foja.

Doy cumplimiento de esta manera a lo dispuesto por Usted Señor/a Juez, y en lo posterior a realizar cualquier tipo de desglose.

SEúO

Atentamente,

Ing. Jorge Vinicio Castro Andrade
PERITO

Abg. Ángel Ricardo Malusin Malusin
DEPOSITARIO JUDICIAL

Firmado electrónicamente por:
JORGE VINICIO CASTRO ANDRADE
Validar únicamente con FirmaEC