

FUNCIÓN JUDICIAL



289534879-DFE

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE TUNGURAHUA VENTANILLA - INGRESO DE ESCRITOS COMPLEJO JUDICIAL AMBATO

Asignado a: LUIS BRYAN PARRA MOCHA(GESTOR DE ARCHIVO)

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO

Juez(a): SANTILLAN ESCOBAR MARIANA XIMENA

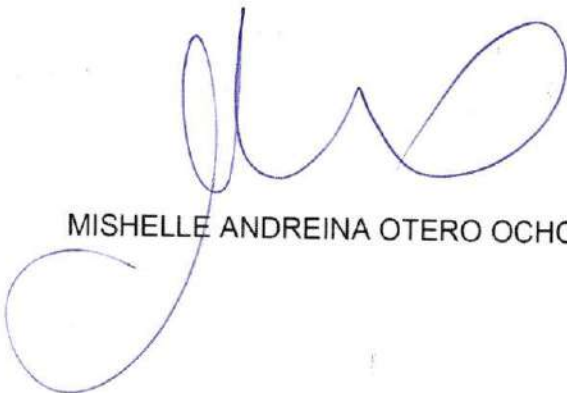
No. Proceso: 18334-2024-03352

Recibido el día de hoy, jueves dieciseis de abril del dos mil veintiseis, a las doce horas y cuarenta y siete minutos, presentado por ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA AMBATO, quien presenta:

Informe pericial,

En un(1) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)



MISHELLE ANDREINA OTERO OCHOA



SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON AMBATO:

Ing. Martha Cristina Fuentes Villacrés perito designado y legalmente posesionado por su Autoridad, en la causa N° 18334-2024-03352, en el juicio ejecutivo, cuyo actor es: La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Ambato y demandados los Sres. TOAPANTA YUGLA ANGEL RODRIGO, TIGSE LAMAR MONICA CECILIA, encontrándome dentro del término que se me concediera, pongo a vuestra consideración el siguiente informe:

FECHA DE REALIZACIÓN: 14 de abril de 2026

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO

JUZGADO: Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Ambato

JUEZ: Dra. SANTILLÁN ESCOBAR MARIANA XIMENA

No. de Proceso: 18334-2024-03352

¿Es un proceso calificado por la ley como reservado o que tiene que ver con información restringida por la ley? No

OBJETO: Por cuanto la parte actora solicita se designe perito acreditado de conformidad al artículo 221 del Código Orgánico General de Procesos, y, lo dispuesto en los Artículos 30, 42, 45 del Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial publicado en la Resolución 216-2024 del Pleno del Consejo de la Judicatura; previo sorteo, se designa en calidad de Perito a **MARTHA CRISTINA FUENTES VILLACRES**, a fin de que realice el avalúo del bien inmueble embargado; que obra del proceso para lo cual se le concede el término de quince días para que presente el informe pericial respectivo, luego de notificado con este auto y debiéndole notificarle en el correo electrónico crissf4@gmail.com (0984626895). Este avalúo también lo suscribirá el señor depositario judicial actuante.

2. - DATOS DEL PERITO

Nombre y Apellido del Perito: Ing. Martha Cristina Fuentes Villacrés

Profesión, Oficio, Arte, o Actividad calificada: Ingeniería / Avaluo inmuebles

Dirección de contacto: Av. Rodrigo Pachano s/n

Teléfono celular de contacto: 0984 626895

Correo electrónico de contacto: crissf4@gmail.com

No de calificación: 1739505

Fecha de vencimiento: 16 de agosto de 2026

3.- ANTECEDENTES

Habiendo sido designado como perito dentro de la causa 18334-2024-03352, a fin de que realice un peritaje de avalúo de bien inmueble embargado en un 100% de sus derechos y acciones; que les pertenece a los Sres. TOAPANTA YUGLA ANGEL RODRIGO, TIGSE LAMAR MONICA CECILIA, por lo cual se procede a realizar el avalúo total de la propiedad.



4.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGIA A APLICARSE

MÉTODO COMPARATIVO.- “El método comparativo consiste en determinar el valor de un terreno urbano mediante la comparación con otros terrenos similares, ajustando las diferencias mediante factores de configuración.” *Borrero Ochoa, O. (2000). Avalúo de inmuebles y garantías. Bogotá, Colombia: Bhandar Editores.*

Factores utilizados:

FACTOR FUENTE		FACTOR TAMAÑO		FACTOR UBICACIÓN		DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		FACTOR VALIAD (SUPERFICIE DE RODADURA Y ANCHURA DE LA VÍA)	
NO NEGOCIABLE	1	7-10 VECES (+)	1.2	MUY BIEN UBICADO	1.2	MAYOR CALIDAD	1.2	MUCHO MEJOR	1.1
POCO NEGOCIABLE	0.95	4-6 VECES (+)	1.1	BIEN UBICADO	1.15	SIMILAR	1	MEJOR	1.05
NEGOCIABLE (CONDICIONES NORMALES)	0.9	2-3 VECES (+)	1.05	UBICACIÓN MODERADA	1.05	NO DISPONE	0.8	SIMILAR	1
BUENA DISPONIBILIDAD A NEGOCIAR	0.85	1-1.5 VECES (+/-)	1	UBICACIÓN SIMILAR	1			PEOR	0.95
BASTANTE NEGOCIABLE	0.8	2-3 VECES (+/-)	0.95	POCO PEOR	0.95			MUCHO PEOR	0.9
		4-6 VECES (+/-)	0.9	MAL UBICADO	0.8				
		7-10 VECES (+/-)	0.8	MUY MAL UBICADO	0.85				
		11-20 VECES (+/-)	0.7						
		MÁS DE 21 VECES	0.6						

METODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS-HEIDECKE.- El método de depreciación Ross-Heidecke es una técnica mixta utilizada principalmente en la valoración de bienes inmuebles, que combina criterios físicos y económicos para estimar la pérdida de valor de un activo a lo largo del tiempo. Se basa en dos fórmulas: la de Ross, que considera la edad del bien y su vida útil, y la de Heidecke, que introduce un coeficiente correctivo según el estado de conservación del activo. Esta combinación permite calcular una depreciación más realista, donde el desgaste no es lineal, sino progresivo, reflejando una pérdida de valor más acelerada en las etapas finales de la vida útil. Es ampliamente empleada en tasaciones técnicas por su capacidad de representar fielmente el deterioro físico y funcional de edificaciones y estructuras fijas. *Ross, R. & Heidecke, H. (s.f.). Método de depreciación Ross-Heidecke.*

TABLA DEPRECIACION HEIDECKE		
ESTADO	DESCRIPCION	%
1	EXCELENTE A NUEVO	0,0000
2	BUENO, CONSERV. NORMAL	0,0252
3	REGULAR, REPARAC SENCILLAS	0,1810
4	REPARAC. IMPORTANTES	0,5260
5	MALO, DEMOLICION	0,1000

USO DE CODIGOS QR.- Quick Response, código de respuesta rápida, con el objeto de proporcionar acceso instantáneo a información vital, en este caso ubicación de lote sujeto de estudio.

Para realizar este peritaje, se utilizaron las siguientes herramientas informáticas:

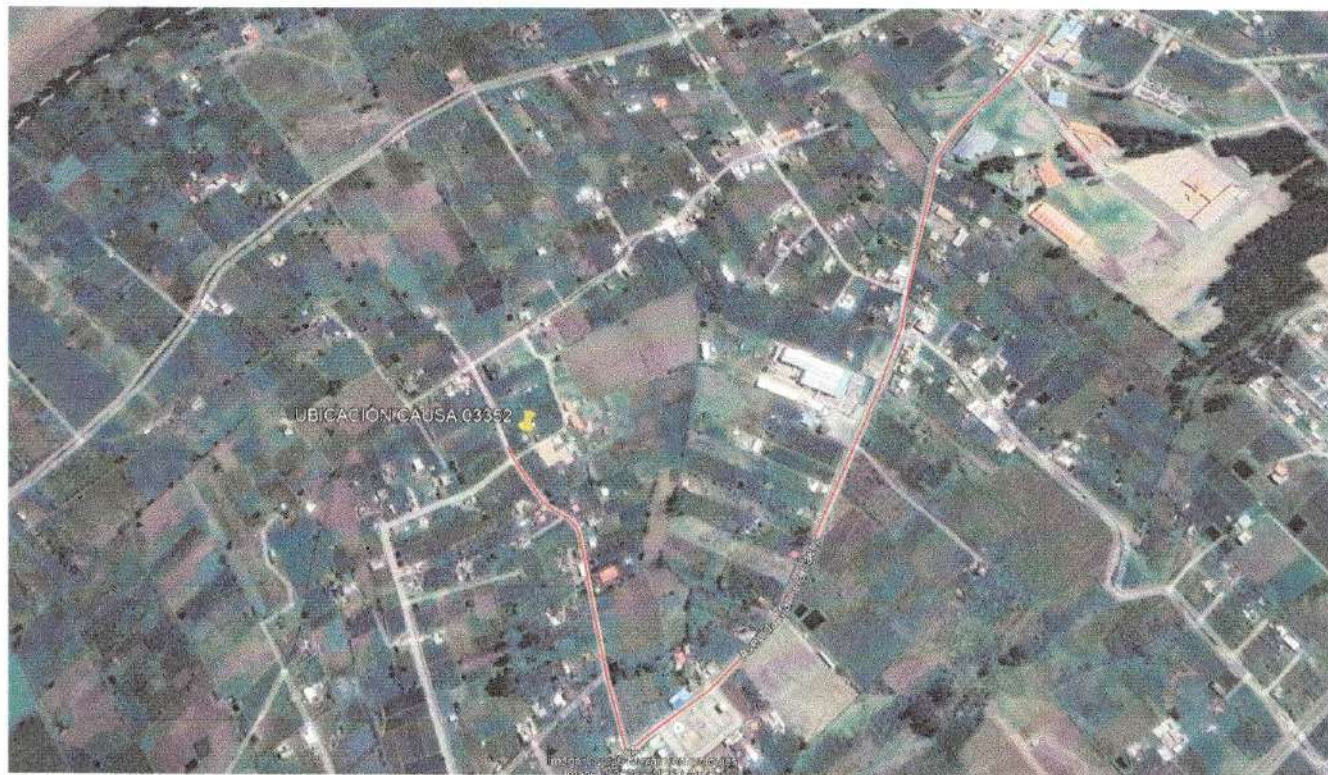
Software: Hoja de cálculo Excel, Auto CAD, programas especializados SIG para la gestión de datos y análisis espacial.

Hardware: Lenovo Legion, Iphone 11, Distanciometro Bosch GLM 80, Allynnav RTK, Blackview Pro.



5.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y AVALÚO

5.1.- UBICACIÓN: Lote de terreno rural, situado en el sector San Luis Cmpo Alegre, perteneciente a la parroquia matriz, Cantón Tisaleo, Provincia de Tungurahua.



Para llegar al bien inmueble sujeto de estudio, se parte desde el parque de Huachi la Libertad, por la vía a Tisaleo, 1.070 m., a mano derecha por vía asfaltada s/n, 371 m., finalmente se ubica el bien inmueble.

SRC USADO EPSG:32717-WGS84/UTM ZONA 17S

UBICACIÓN: 17M 759538.649; 9853168.972

ALTURA 3.146 msnm



1991

1991

1991

1991

1991

1991

1991

1991

1991

1991

5.2.- CLASIFICACION DE LA ZONA.- Según polígono de intervención: Suelo Rural

Zona de Producción Agrícola Productiva ZAP código A-750-2



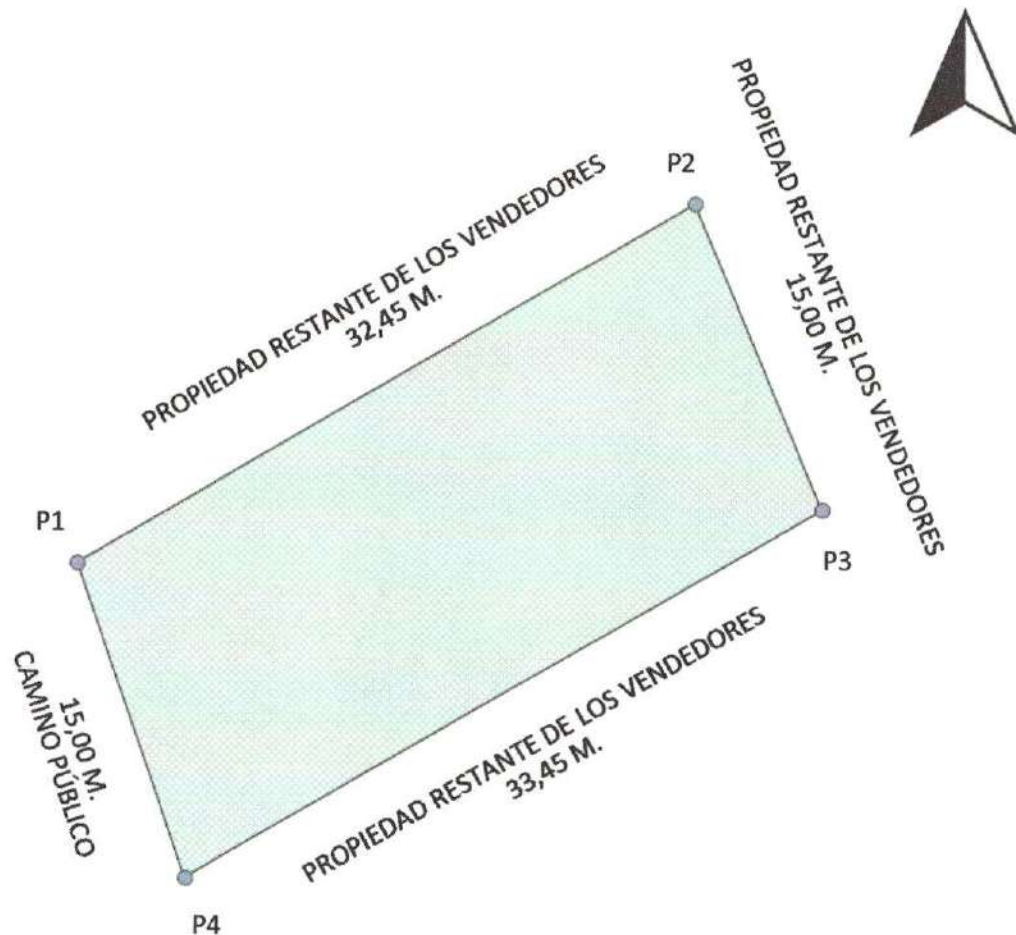
5.3.- ASPECTO LEGAL: según certificado No. 0676-2024

INFORMACIÓN REGISTRAL	
CERTIFICADO No. 0676-2024	
COMPRA VENTA	NOMBRES
COMPRADOR	TOAPANTA YUGLA ANGEL RODRIGO
COMPRADOR	TIGSE LAMAR MÓNICA CECILIA
VENDEDOR	TOAPANTA TISALEMA SEGUNDO TOMAS
VENDEDOR	YUGLA EUGENIO MARIA SOLEDAD
NOTARIA	FECHA OTORGAMIENTO
SR. LUIS R. PAREDES CANTON TISALEO	12/7/2007
REGISTRO PROPIEDAD	FECHA DE INSCRIPCIÓN
CANTON TISALEO	26/07/2007
PARTIDA No.	351
MOVIMIENTOS REGISTRALES	
GRAVAMENES	A FAVOR DE MUTUALISTA AMBATO
HIPOTECA ABIERTA No.	07 22/03/2016
PROHIBICIÓN ENAJENAR No.	39 22/03/2016
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TERRENO 489,60 M2 SECTOR SAN LUIS CAMPO ALEGRE, CANTÓN TISALEO

5.4.- LINDEROS: Según certificado No. 0676-2024

NORTE: con 32,45 m., propiedad restante de los vendedores;
SUR: 33,45 m., propiedad restante de los vendedores;
ESTE: con 15 m., propiedad restante de los vendedores, y;
OESTE: con 15 m., camino público.

5.5.- SUPERFICIE TOTAL: 489,60 m2.
 medido en el sitio, la superficie concuerda.



LINDERO	VERTICE	COORDENADAS UTM		DISTANCIAS	VERTICES	COLINDANTES
NORTE	P1	759551,479	9853183,910	32,45	P1-P2	PROPIEDAD RESTANTE DE LOS VENEDORES
ESTE	P2	759557,272	9853170,088	15,00	P2-P3	PROPIEDAD RESTANTE DE LOS VENEDORES
SUR	P3	759528,283	9853153,371	33,45	P3-P4	PROPIEDAD RESTANTE DE LOS VENEDORES
OESTE	P4	759523,393	9853167,608	15,00	P4-P1	CAMINO PÚBLICO

5.6.- DEL LOTE DE TERRENO: Se trata de un terreno de forma de polígono irregular, de topografía levemente inclinada, en el lote se encuentra edificado una casa de un piso de construcción mixta, y una estructura para producción de animales menores (conejos, cuyes, gallinas), posee los servicios básicos y de infraestructura, el frente tiene a una calle asfaltada.



Topografía levemente inclinada con rumbo de oeste a este, que va desde los 3146 msnm hasta los 3143 msnm, con una gradiente de -6°

Homogenización por el método comparativo

Fuentes de consulta.- Son fuentes de valoración Económica Referencial de lotes de terreno que se encuentran en el Libre Mercado Abierto de una negociación inmobiliaria, las mismas que tienen características similares de uso de suelo, mismo componente territorial, factibilidad de servicios básicos y de infraestructura, entre las principales fuentes de acceso tenemos:

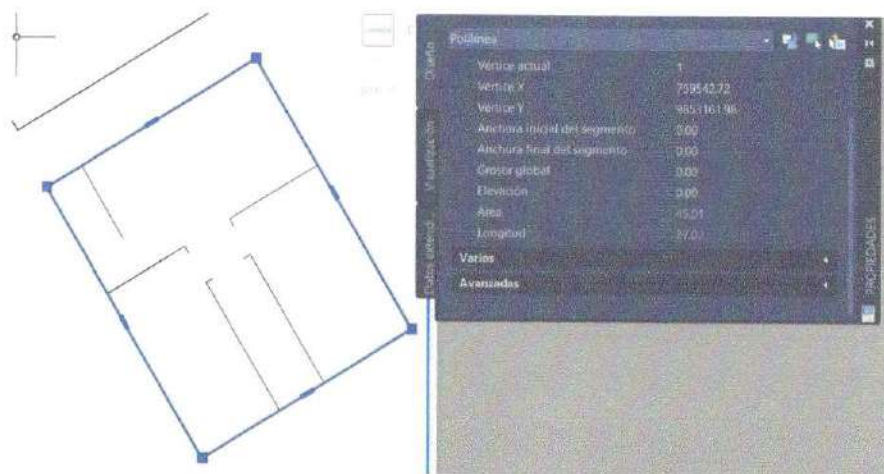
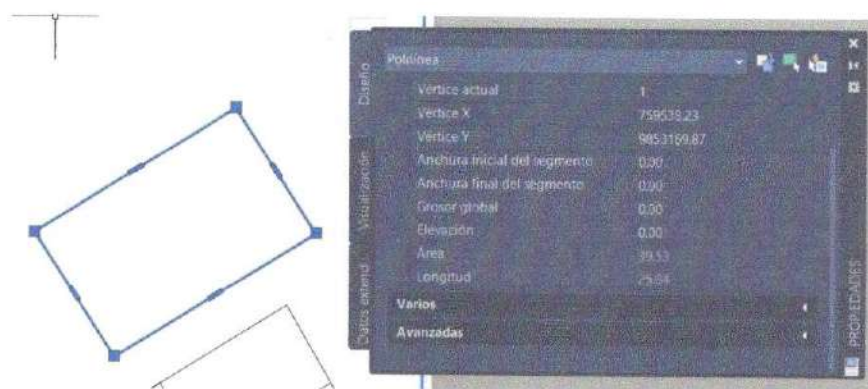
HOMOGENIZACION DE LOTE RURAL																								
LOTE SUJETO DE ESTUDIO: 489,60 M2																								
REFERENCIAS	DISTANCIA	VALOR ESTIMADO	VALOR M2	FUENTE	F.F.	TAMAÑO M2	F. T.	UBICACIÓN	F. UBIC.	F. DISP. S.	F. V.	F. TOP.	FACTOR R	TOTAL M2										
0984444468	700 m	\$25.000,00	\$52,08	OFERTA	0,9	480,00	1	17M 759118E 9853283N	1	1	1	1	0,90	46,88										
0990143650	1600 m	\$30.000,00	\$50,00	OFERTA	0,9	600,00	1	17M 760086E 9853736N	1	1	1	1	0,90	45,00										
0998032197	1400 m	\$36.800,00	\$34,07	OFERTA	0,9	1080,00	0,95	17M 760201E 9853641N	1	1	1	1	0,86	29,13										
0998736138	1900 m	\$33.000,00	\$30,00	OFERTA	0,9	1100,00	0,95	17M 760153E 9853588N	1	1	1	1	0,86	25,65										
		PROMEDIO	\$41,54										PROMEDIO	\$36,6646										
		desv. est.	11,13										desv. est.	10,83										
		Coef. variac.	26,8%										Coef. variac	30%										
														L.SUJETO E.	489,60									
														VALOR EST.	\$17.950,98									

AVALÚO DEL TERRENO TOTAL: Por sus características físicas, su ubicación, factores endógenos, exógenos; la demanda y oferta para este tipo de bien en el mercado, se estima su valor comercial a razón de **36,6646 dólares americanos cada m2**, lo que multiplicado por su área total nos da **\$ 17.950,98**

SON: DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA 98/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

5.7.- DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL LOTE DE TERRENO: Sobre este terreno se ha levantado una edificación de una planta, construcción mixta, (de bloque, estructura techo de vigas de hormigón armado, y cubierta de eternit, con cielo raso), estructura de hormigón armado, contrapiso de hormigón simple, paredes enlucidas y pintadas interior y exteriormente, puertas de madera, piso cementado, en el baño revestimiento de cerámica en piso y paredes, lavabos, inodoros y grifería nacional, ventanas de hierro, protectores de ventana, la casa esta distribuida en un solo ambiente sala, comedor, cocina, dos habitaciones y un baño completo; el estado de conservación de las edificaciones es normal (estado 2 coeficiente de castigo 0,0252 tabla de depreciación heidecke).

También se observa una infraestructura de ladrillo cruzado y techo de láminas galvanizadas, utilizada como instalación de bodega y crianza de animales menores (gallinas, conejos, cuyes), el estado de conservación de las edificaciones es normal (estado 2 coeficiente de castigo 0,0252 tabla de depreciación heidecke).



CONSTRUCCIÓN MIXTA, 1 PLANTA DE UN ÁREA TOTAL DE: 45,01 m²

ESTRUCTURA PRODUCCIÓN ANIMALES MENORES DE UN ÁREA TOTAL DE: 39,53 m²

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Por su estado actual y las características constructivas se estima su decrepitud en aproximadamente: 20 años.

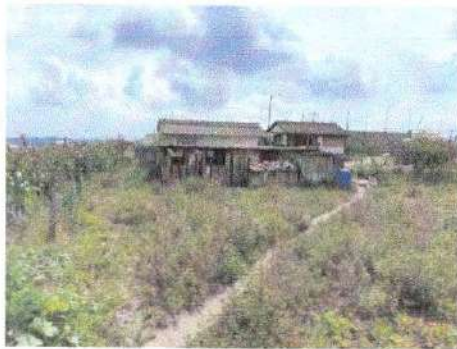
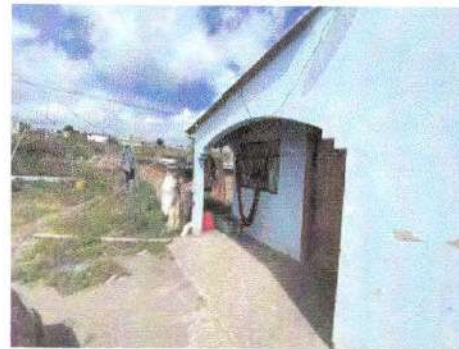
PLANILLA DE VALORES FISICOS-DEPRECIACION POR ROSS-HEIDECKE

DESIGNACION	EDAD TRANS. (e) años	VIDA U.PROV. (vp) años	e/vp %	ESTADO Z	VALOR R \$/m ²	VALOR r \$/m ²	Da	Va	SUP. CUB. m ²	VALOR \$
CASA 1 PL CONSTRUCCION MIXTA	20	50	40,00	0,0252	300,00	30,00	80,50	219,50	45,01	9879,75
ESTRUCT. PROD. ANIMALES MENORES	20	50	40,00	0,0252	150,00	15,00	40,25	109,75	39,53	4338,44

TOTAL:

\$ 14.218,19

SON: CATORCE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO 19/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.





6.- CONCLUSIONES

NUMERAL	RESUMEN DEL AVALUO	
5.6.	LOTE DE TERRENO 489,60 M2	17950,98
5.7.	CASA DE UNA PLANTA CONSTRUCCIÓN MIXTA 45,01 M2	9879,75
	ESTRUCTURA BODEGA, PROD. ANIMALES MENORES	4338,44
	TOTAL	32169,17

AVALUO TOTAL ASCIENDE A: \$ 32.169,17

SON: TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE 17/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

El bien inmueble que se inspeccionó es el mismo que consta en certificado de registro de la propiedad y coincide con ubicación y coordenadas en el geovisor municipal, como también clave catastral.

7.- DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Ing. Martha Cristina Fuentes Villacrés declaro que este informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, toda la información que he proporcionado es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.
Atentamente,

8.- FIRMA Y RUBRICA



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA CRISTINA
FUENTES VILLACRÉS**
Validar únicamente con FirmaEC


ING. MARTHA CRISTINA FUENTES VILLACRÉS
C.C. 1802228658
Código de Perito:1739505


AB. EDGAR DAVID ALTAMIRANO POVEDA
C.C.1804938171 CEL.0983975226
Depositario Judicial