INFORME PERICIAL

1.- **DATOS GENERALES DEL JUICIO.**

Nombre Judicatura o Fiscalía	Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Ambato.
No. de Proceso	18334202400399
Nombre y Apellido de la o el Perito	María Lucía Pérez Nieto
Profesión y Especialidad acreditada	ARQUITECTURA - DISEÑO / Arquitectura / Avaluador de Bienes Inmuebles
No. de Calificación	19336164
Fecha de caducidad de la acreditación	01 de diciembre del 2026
Dirección de Contacto	Quiz Quiz y Sevilla
Teléfono fijo de contacto	-
Teléfono celular de contacto	0999959164
Correo electrónico de contacto	arc_luciaperez@outlook.com

2.- **PARTE DE ANTECEDENTES**.

Mediante providencia de fecha JUEVES, DOCE de FEBRERO, DOS MIL VEINTISEIS, a las catorce horas y veinte y siete minutos, se me designa perito mediante sorteo para el proceso No. 18334202400399 con la Acción **COBRO DE PAGARÉ A LA ORDEN** , en el cual la parte actora es la **Cooperativa De Ahorro Y Credito Kullki Wasi Ltda** y la parte demandada es **Altamirano Lopez Washington Gonzalo y Reyes Gutierrez Norma Graciela.**

El dieciosocho de febrero del dos mil veintisis a las diez horas (10:00am), se procede a realizar la inspección técnico – visual del bien inmueble para su posterior avalúo de acuerdo a lo solicitado por su autoridad, en presencia del depositario judicial HAIDER PICO, la parte actora en representación el Abg. José Paucar, por parte de la Cooperativa De Ahorro Y Credito Kullki Wasi Ltda. , SEDE AMBATO y el Sr. Washington Altamirano.

2.1.- **OBJETO DE LA PERICIA.**

Realizar la valoración del terreno embargado perteneciente al señor **ALTAMIRANO LOPEZ WASHINGTON GONZALO y REYES GUTIERREZ NORMA GRACIELA** ubicado en el BARRIO CORAZÓN DE JESUS, SAMANGA, en la parroquia AUGUSTO MARTINEZ ,cantón AMBATO, provincia de TUNGURAHUA.

3.- **CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE**

Para el presente informe se utiliza la siguiente metodología.

Recopilación de información: Escritura, registro municipal de la propiedad, planimetría, planos, ubicación, áreas, coordenadas, linderos y demás datos que involucren al objeto de estudio.

- Inspección técnica – visual: Se realiza el levantamiento de información con el objeto de realizar el avalúo del bien inmueble tomando datos como dimensiones el predio, área de construcción, linderos, características de predio y uso actual del mismo.

- Inspección del entorno: Determinar accesibilidad, servicios, infraestructura y aspectos económicos de la zona.

- Especificaciones de la construcción: Establecer las características físicas y constructivas del inmueble.

- Análisis para el cálculo del valor del terreno: Se ha utilizado el método comparativo – homogenizado, a partir de las Referencias encontradas ya sea predios en venta o ventas recientes dentro del sector.

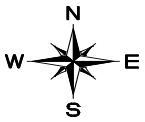
- Análisis para el cálculo de la construcción: en base al sistema constructivo de la edificación implantada en el predio, tal como estructura principal, acabados, instalaciones y demás detalles técnicos del bien inmueble, Se establece el valor unitario por metro cuadrado de construcción dándonos como resultado un valor de reposición, a este valor aplicamos factores de estados de conservación, que viene acompañado de la edad de la construcción y a través de tablas de depreciación, obtenemos el valor ajustado de la construcción implantada en el predio.

- Levantamiento fotográfico: Se toma fotografías del predio.

3.1.- LOCALIZACION Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

PROPIETARIOS DE INMUEBLE:							
Provincia:	TUNGURAHUA	**Cantón:**	AMBATO	**Parroquia:**	AUGUSTO MARTINEZ	**Manzana:**	-
Barrio:	CORAZON DE JESUS	**Sector:**	SAMANGA	**Lote #**	-	**Zona:**	Rural
Dirección:	Parroquia Santa Fé, Sector Las Palmas, Provincia Bolivar.						
Coordenada Georreferenciada:	9867921.267,765481.413			**Clave Catastral:**		15.908,95m²	1801530509001200000 0





3.2.- LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS TERRENOS:

INMUEBLE 1					
ORIENTAC.	**LADO**	**DIMENSIÓN (m)**		**VÍAS Y/O PROPIETARIOS COLINDANTES AL LOTE EN ESTUDIO**	
		Certificado de gravámenes	**Sitio**	**Certificado de gravámenes**	**Sitio**
NORTE	NORTE	74,9m 37 m 42,4m	74,9m 37 m 42,4m	JOHN COBO 74,9m CAMINO PÚBLICO 37m MERCEDES RIVERA 42,4m	JOHN COBO 74,9m CAMINO PÚBLICO 37m MERCEDES RIVERA 42,4m
SUR	SUR	124,45m	124,45m	Soledad Altamirano	Soledad Altamirano
ESTE	ESTE	76,1m 84,95m	76,1m 84,95m	Paso peatonal 1m acequia 0,5 y German Moreno con 76,1m Mercedes Rivera 84,95m	Paso peatonal 1m acequia 0,5 y German Moreno con 76,1m Mercedes Rivera 84,95m
OESTE	OESTE	92,7m 81,5 m	92,7m 81,5 m	Camino Público 92,7m Jhon Cobo 81,5 m	Camino Público 92,7m Jhon Cobo 81,5 m
ÁREA m²		15908,95	**15908,95**		

ÁREAS QUE SE DESCRIBEN EN LOS DOCUMENTOS LEGALES DE LA PROPIEDAD :

INMUEBLE 1			
Registro predial:	**15908,95** **m²**	Considerada para el avalúo:	**15908,95**

ÁREA TOTAL	Considerada para el avalúo:	**15908,95**
	Carta predial:	**15908,95**

OBSERVACIONES.-

CONSISTENCIA ENTRE LOS DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SITIO: - Colindantes SI Orientación de linderos **SI**, Dimensiones **SI**. En el sitio si se encontraban los linderos.

3.3.- INFORMACION JURÍDICA DEL INMUEBLE

Se revisa la información registral de la propiedad y se encuentra en la inscripción de prohibición on fecha 02/04/2025 bajo el repertorio n°4117 ha ingresado una inscripcion de prohibicion, emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en el Canton Ambato dentro del juicio N° 18334-2024 dado a conocer mediante oficio NO. 00318-2025-UJCA, de fecha 21 de marzo del 2025.

3.4.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

URBANO:		RURAL:	**X**

ESTADO DEL TERRENO	**UBICACIÓN**	**TOPOGRAFIA**	**FORMA**	**TIPO DE VÍA**	**INFRAESTRUCTURA**
Vacío	Esquinero	Plana	Regular **X**	Pavimento con aceras	Con servicios
Construido **X**	Medianero **X**	1/2 Pendiente **X**	Irregular	Pavimento sin aceras **X**	Con 3 servicios **X**
En construcción	Interior	Muy pendiente	Trapezoidal	Adoquinadas con aceras	Con 2 servicios
Obra paralizada				Lastradas	Con 1 servicios
Cultivada				Tierra **X**	Ningún Servicio
				Intransitables	

3.5.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

3.5.1.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA		INFRAESTRUCTURA		ESTADO DE LAS VÍAS		SERVICIO DE AGUA		ALCANTARILLADO	
Residencial Plusvalía alta		Aceras		**USO**		Conexión domicilio	X	Sanitario	X
Residencial Plusvalía media		Bordillos		Vehicular	X	Medidor	X	Combinado	
Residencial Plusvalía baja	X	Recol. Basura	X	Peatonal	X	Entubada	X	Fosa séptica	
Residencial segunda		Alumbrado Público	X	**MATERIAL**		Vertientes		Pozo ciego	
Comercial		Electricidad	X	Tierra	X	Pozo de agua		No tiene	
Industrial		Telefónica	X	Lastrada		Carro cisterna			
		Drenaje	X	Empedrado		Llave pública			
				Adoquinado		No tiene			
				Asfaltado	X	Agua de regadío			
				Hormigonado					

3.5.2.- ASPECTOS ECONÓMICOS:

OCUPANTE	Titular en posesión del inmueble		
CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR	30%		
PLUSVALÍA DEL SECTOR	Alta	Media X	Baja
PROYECCION COMERCIAL	Alta	Media X	Baja
POSIBILIDAD Y ALTERNATIVAS DE VENTA	Corto Plazo	Mediano Plazo X	Largo Plazo

3.6.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El predio se encuentra ubicado aproximadamente a 700 metros del sector Camino Real / Samanga. ZONA DE USO: Agricola. Presenta configuración geométrica irregular poligonal y dispone de dos accesos: uno por el lado norte de 7 METROS mediante vía asfaltada, y otro por el lado oeste a través de camino de 5 METROS de tierra con un ancho aproximado de cinco metros. Dentro de la propiedad tenemos nueve edificaciones y dos obras complementarias. Las cuales son:

ÍTEM 1.OFICINA ACCESO
Oficina que dispone de dos espacios y un baño, mampostería de bloque sin enlucir, piso de ceramica y techo tipo PVC color naranja, ventanas de acero y vidrio, y puertas de madera.
ÍTEM 2.GALPÓN 1 INGRESO
En la entrada principal (acceso de tierra) tenemos un galpón que dispone de tres fosas con una profundidad de 0.8cm de estructura metalica que presenta fisuras y mampostería de bloque sin enlucir, a su vez el techo metálico y puertas metálicas.
ÍTEM 3.GALPÓN 2 INGRESO
Galpón que dispone de tres fosas con una profundidad de 0.8cm de estructura metalica y mampostería de bloque sin enlucir, a su vez el techo metálico y puertas metálicas.
ÍTEM 4.GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES
Actualmente contiene jaulas metálicas en niveles, dispone fosas de distinta profundidad, la estructura es a base metalica y bloque sin enlucir, y techo metálico.
ÍTEM 5.GALPÓN BALANCEADO
Tenemos maquinaria tipo tolva metalica de almacenamiento de balanceado y dos fosas de recepción, a su vez tiene una división interior con recubrimiento de tableros tipo pleibo, con dos puertas lanfor.
ÍTEM 6.GALPÓN BODEGAS HERRAMIENTAS
Estructura metalica y mampostería de bloque sin enlucir, techo metálico color azul, en su interior funciona como bodegas.
ÍTEM 7.GALPÓN GALLINAS
Tenemos un galpón junto a la vivienda que dispone de tres fosas con una altura de 0.4cm. con estructura metalica y techo metálico en desgaste y oxidación, a su vez
ÍTEM 8.GALPÓN PECUARIA
Galpón de crianza de cuyes y conejos, con mampostería de bloque y madera, adicional techo metálico en desgaste.
ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR
La vivienda unifamiliar a base de estructura de hormigon y mampostería interna empasta y pintada, en fachada posterior de observa bloque visto, en el interior de la vivienda encontramos una sala con piso de ceramica, tres habitaciones con piso de madera y una ampliación para cocina, un baño completo.
Obras adicionales
ÍTEM 1.Tanque reservorio
Tanque reservorio de agua a base de hormigon armado
ÍTEM 2.Cerramiento perimetral
Cerramiento perimetral en ciertas zonas del perímetro del inmueble a base de bloque.

3.6.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM 1.OFICINA ACCESO							
METRAJE: 40m²							
Vivienda	Comercio		Oficina	X	Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena	X	Regular	Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	4 Años (2022)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI (X)	NO ( )		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 2.GALPÓN 1 INGRESO							
METRAJE: 576m²			2013				
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	21 Años (2013)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI ( )	NO (X)		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 3.GALPÓN 2 INGRESO							
METRAJE: 360m²							
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	21 Años (2005)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI ( )	NO (X)		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 4.GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES							
METRAJE: 448m²			2021				
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	5 Años (2021)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI ( )	NO (X)		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 5.GALPON BALANCEADO							
METRAJE: 144m²							
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	6 Años (2020)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI ( )	NO (X)		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 6.GALPON BODEGAS HERRAMIENTAS							
METRAJE: 72m²							
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	14 Años (2012)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI ( )	NO (X)		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM7.GALPON GALLINAS							
METRAJE: 120m²							
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	21 Años (2005)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI ( )	NO (X)		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 8.GALPON PECUARIA							
METRAJE: 48m²							
Vivienda	Comercio	X	Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	13 Años (2013)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI (X)	NO ( )		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR							
METRAJE: 113m²							
Vivienda X	Comercio		Oficina		Medias Aguas		Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima		Buena		Regular	X Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	21 Años (2025)		VIDA ÚTIL ESTIMADA	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( )	NO (X)	HABITADA:	SI (X)	NO ( )		
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (X)							

OBRAS ADICIONALES

ITEM 1.Tanque reservorio						
METRAJE: 66.75 m²						
Vivienda	Comercio **X**	Oficina	Medias Aguas			Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima	Buena **X**	Regular		Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	4 Años (2022)	**VIDA ÚTIL ESTIMADA**	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( ) NO (**X**)	**HABITADA:**	SI (**X**) NO ( )			
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (**X**)						

ITEM 2.Cerramiento perimetral						
METRAJE: 60m						
Vivienda **X**	Comercio	Oficina	Medias Aguas			Taller
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Óptima	Buena **X**	Regular		Mala	Sin valor
EDAD APROXIMADA	11 Años (2015)	**VIDA ÚTIL ESTIMADA**	50 Años			
MANTENIMIENTO:	SI ( ) NO (**X**)	**HABITADA:**	SI (**X**) NO ( )			
REGISTRA RIESGOS FÍSICOS O NATURALES: SI ( ) NO (**X**)						

3.6.2. CALIDAD DE LOS MATERIALES DE ACABADOS

ITEM 1.OFICINA ACCESO				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM 2.GALPON 1 INGRESO				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM 3.GALPON 2 INGRESO				
Lujo	Alto	Medio	Bajo **X**	Ninguno

ITEM 4.GALPON LEVANTE DE AVES – ESTANTES				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM 5.GALPON BALANCEADO				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM 6.GALPON BODEGAS HERRAMIENTAS				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM7.GALPON GALLINAS				
Lujo	Alto	Medio	Bajo **X**	Ninguno

ITEM 8.GALPON PECUARIA				
Lujo	Alto	Medio	Bajo **X**	Ninguno

ITEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM 1.Tanque reservorio				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

ITEM 2.Cerramiento perimetral				
Lujo	Alto	Medio **X**	Bajo	Ninguno

3.6.3 ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION

CONSTRUCCIONES	EDAD APROXIMADA	METRAJE m²
ÍTEM 1. OFICINA ACCESO	4 Años (2022)	40
ÍTEM 2. GALPÓN 1 INGRESO	21 Años (2013)	576
ÍTEM 3. GALPÓN 2 INGRESO	21 Años (2005)	360
ÍTEM 4. GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES	5 Años (2021)	448
ÍTEM 5. GALPÓN BALANCEADO	6 Años (2020)	144
ÍTEM 6. GALPÓN BODEGAS HERRAMIENTAS	14 Años (2012)	72
ÍTEM7. GALPÓN GALLINAS	21 Años (2005)	120
ÍTEM 8. GALPÓN PECUARIA	13 Años (2013)	48
ÍTEM 9. VIVIENDA UNIFAMILIAR	21 Años (2025)	113
OBRAS ADICIONALES		
ÍTEM 1. Tanque reservorio	4 Años (2022)	66,75
ÍTEM 2. Cerramiento perimetral	11 Años (2015)	60

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIONES									OBRAS ADICIONALES	
	ITEM 1	ITEM 2	ITEM 3	ITEM 4	ITEM 5	ITEM 6	ITEM 7	ITEM 8	ITEM 9	ITEM 1	ITEM 1
Estructura	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Estrucura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
Cimentación	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
Entrepisos	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	-	-
Techos	PVC	Zinc	Zinc	Zinc	Zinc	Zinc	Zinc	Zinc	Hormigón Armado	-	-
Azoteas	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	Inaccesible	-	-
Gradas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Escaleras	-	Hormigón	Hormigón	Hormigón	Hormigón	Hormigón	Hormigón	Hormigón	-	-	-
Paredes Exteriores	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	-	-
Paredes Interiores	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	Bloque	-	-
Piezas Sanitarias	Nacionales	-	-	-	-	-	-	-	Nacionales	-	-
Grifería	Nacionales	-	-	-	-	-	-	-	Nacionales	-	-
Instalaciones Eléctricas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	-	-
Instalaciones Sanitarias	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	Empotradas	-	-
Puertas Exteriores	Madera	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica	Madera	-	-
Puertas Interiores	Madera								Madera	-	-
Cerraduras	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	Nacionales	-	-
Ventanas	Hierro y vidrio	Acero	Acero	Acero	Acero	Acero	Acero	Acero	Hierro y vidrio	-	-
Muebles de cocina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mesón de cocina	-	-	-	-	-	-	-	-	Hormigon	-	-
Closet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pintura Exterior	Pintura látex								Pintura látex	-	-
Pintura Interior	Enlucido visto	-	-	-	-	-	-	-	Pintura látex - Enlucido visto	-	-
Pisos	Cerámica	Hormigon	Hormigon	Hormigon	Hormigon	Hormigon	Hormigon	Hormigon	Cerámica	-	-
Barrederas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cisterna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerramiento Frontal	Bloque		-	-	-	-	-	-	Bloque	-	-
Cerramiento lateral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerramiento Posterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.7. VALORACIÓN

3.7.1.- FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN:

El factor de comercialización está dado por factores tanto externos e internos del predio, esto es: factores nacionales; factores del sector o entorno inmediato.

FACTOR COMERCIAL	INMUEBLE ESTUDIO
	FC
FACTORES NACIONALES GENERALES	
Situación Política y Económica del País	0,98
Situación Económica y de desarrollo del Cantón	0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO	
Servicios públicos	1,00
Calidad de Vías	0,96
Estrato Socioeconómico	0,99
Cercanía a Equipamientos Urbanos	0,96
Transporte Público	0,98
Posibilidades de estacionamiento	1,00
Polución ambiental y Acústica	1,00
Consolidación del sector	0,98
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE	
Demanda del Bien	0,98
Mejor Uso del Suelo	1,00
Ubicación en altura	1,00
Legalidad de la construcción	1,00
Retiros de Zonificación	1,00
Número de Pisos permitidos	1,00
Circulación y funcionalidad	1,00
Iluminación y ventilación	1,00
Servicios complementarios	1,00
Facilidad de Alquiler	1,00
Riesgo Estructural APARENTE	1,00
FACTOR TOTAL RESULTANTE	**0,82**

3.7.2.- VALORACION DEL TERRENO:

A partir de las referencias encontradas ya sea predios en venta o ventas recientes dentro del sector o sectores homogéneos y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:
- Método comparativo-homogenizado: Comparar un terreno que se encuentra en el mercado inmobiliario tomando en cuenta características físicas como tamaño, forma, topografía, ubicación, infraestructura.
- Método residual (valor del terreno): Se toma en cuenta propiedades individuales (terreno + edificación), donde este método permite estimar el valor de la edificación para obtener como residuo el valor del terreno urbanizado. El valor residual de terreno obtenido lo utilizamos en el método comparativo.

3.7.2.1.- REFERENCIAS DEL MERCADO: (ANEXO 1)
Para realizar este análisis y calculo se consideró varios lotes ubicados en el sector.
3.7.2.2.- VALOR HOMOLOGADO DE TERRENO:(ANEXO 1)

VALOR DEL TERRENO

Para este predio, el avalúo estimado del terreno está dado por el producto entre el área de terreno, por el valor homologado de mercado, por el factor de comercialización.

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR HOMOLOGADO	FACTOR COMERCIAL	VALOR TOTAL
Terreno	15908,95	33,44	0,82	**US$ 436.236,14**

3.7.3.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRAS ADICIONALES:

Edificaciones: Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado. Por lo que se usará la tabla de Fitto Corvini para la depreciación. (Ver Anexo 2, para utilización del cuadro de Fitto Corvini)

3.7.3.1.- VALOR DE REPOSICIÓN (NUEVO)

Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación(Costo directo), en condiciones de operación(costo indirecto), a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares.

EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD		COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL EN NUEVO	AVANCE DE OBRA %	VALOR DE REPOSICIÓN	
								V.Unitario	V.Total
ÍTEM 1.OFICINA ACCESO	40,00	m2	$ 250,00	20%	$ 300,00	$ 12.000,00	**100%**	$ 300,00	$ 12.000,00
ÍTEM 2.GALPÓN 1 INGRESO	576,00	m2	$ 100,00	20%	$ 120,00	$ 69.120,00	**100%**	$ 120,00	$ 69.120,00
ÍTEM 3.GALPÓN 2 INGRESO	360,00	m2	$ 100,00	20%	$ 120,00	$ 43.200,00	**100%**	$ 120,00	$ 43.200,00
ÍTEM 4.GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES	448,00	m2	$ 100,00	20%	$ 120,00	$ 53.760,00	**100%**	$ 120,00	$ 53.760,00
ÍTEM 5.GALPÓN BALANCEADO	144,00	m2	$ 100,00	20%	$ 120,00	$ 17.280,00	**100%**	$ 120,00	$ 17.280,00
ÍTEM 6.GALPÓN BODEGAS HERRAMIENTAS	72,00	m2	$ 100,00	20%	$ 120,00	$ 8.640,00	**100%**	$ 120,00	$ 8.640,00
ÍTEM7.GALPÓN GALLINAS	120,00	m2	$ 80,00	20%	$ 96,00	$ 11.520,00	**100%**	$ 96,00	$ 11.520,00
ÍTEM 8.GALPÓN PECUARIA	48,00	m2	$ 80,00	20%	$ 96,00	$ 4.608,00	**100%**	$ 96,00	$ 4.608,00
ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR	113,00	m2	$ 250,00	20%	$ 300,00	$ 33.900,00	**100%**	$ 300,00	$ 33.900,00
								TOTAL	**$ 254.028,00**

OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD		COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL EN NUEVO	AVANCE DE OBRA %	VALOR DE REPOSICIÓN	
								V.Unitario	V.Total
ÍTEM 1.Tanque reservorio	66,75	m2	$ 200,00	20%	$ 240,00	$ 16.020,00	**100%**	$ 240,00	$ 16.020,00
ÍTEM 2.Cerramiento perimetral	60,00	m	$ 80,00	20%	$ 96,00	$ 5.760,00	**100%**	$ 96,00	$ 5.760,00
								TOTAL	**$ 21.780,00**

3.7.3.2.- VALOR DE FÍSICO (ACTUAL)

El valor de la construcción está dado por el producto entre el área de construcción por el valor del metro cuadrado de reposición, depreciado por su edad y mantenimiento.

EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD		DEPRECIACIÓN						
			Vida útil	Edad (REAL)	Edad% vida útil	Estado de conservación TABLA DE ROSS - HEIDECKE	Depreciación % FITTO Y CORVINNI	V.Unitario	V.Total
ÍTEM 1.OFICINA ACCESO	40	m2	50	4	12,50	2,50	10,00	$ 270,00	$ 10.800,00
ÍTEM 2.GALPÓN 1 INGRESO	576	m2	50	21	2,38	3,50	41,69	$ 69,97	$ 40.303,87
ÍTEM 3.GALPÓN 2 INGRESO	360	m2	50	21	2,38	2,50	19,77	$ 96,28	$ 34.659,36
ÍTEM 4.GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES	448	m2	50	5	10,00	2,50	10,50	$ 107,40	$ 48.115,20
ÍTEM 5.GALPÓN BALANCEADO	144	m2	50	6	8,33	2,50	11,01	$ 106,79	$ 15.377,47
ÍTEM 6.GALPÓN BODEGAS	72	m2	50	14	3,57	2,50	15,42	$ 101,50	$ 7.307,71
ÍTEM7.GALPÓN GALLINAS	120	m2	50	21	2,38	3,50	41,69	$ 55,98	$ 6.717,31
ÍTEM 8.GALPÓN PECUARIA	48	m2	50	13	3,85	3,50	38,10	$ 59,42	$ 2.852,35
ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR	113	m2	50	21	2,38	3,50	41,69	$ 174,93	$ 19.767,09
								TOTAL	**$ 29.211,96**

OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD		DEPRECIACIÓN						
			Vida útil	Edad	Edad% vida útil	Estado de conservación TABLA DE ROSS - HEIDECKE	Depreciación % FITTO Y CORVINNI	V.Unitario	V.Total
ÍTEM 1.Tanque reservorio	66,75	m2	50	4	12,50	2,50	9,03	$ 218,33	$ 14.573,39
ÍTEM 2.Cerramiento perimetral	60	m	50	11	4,55	2,50	9,51	$ 86,87	$ 5.212,22
								TOTAL	**$ 19.785,61**

3.7.3.3.- VALOR COMERCIAL (ACTUAL RESULTADO)

El valor de la construcción está dado por el producto entre el área de construcción por el valor del metro cuadrado de reposición, depreciado por su edad y mantenimiento, multiplicado por el factor de comercialización.

EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD		CONSTRUCCIÓN				
			V.Unitario	V.Total	FACTOR COMERCIAL	AVALUO POR M2	AVALUO TOTAL
ÍTEM 1.OFICINA ACCESO	40,00	m2	$ 270,00	$ 10.800,00	0,82	221,40	$ 8.856,00
ÍTEM 2.GALPÓN 1 INGRESO	576,00	m2	$ 69,97	$ 40.303,87	0,82	57,38	$ 33.049,18
ÍTEM 3.GALPÓN 2 INGRESO	360,00	m2	$ 96,28	$ 34.659,36	0,82	78,95	$ 28.420,68
ÍTEM 4.GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES	448,00	m2	$ 107,40	$ 48.115,20	0,82	88,07	$ 39.454,46
ÍTEM 5.GALPÓN BALANCEADO	144,00	m2	$ 106,79	$ 15.377,47	0,82	87,57	$ 12.609,53
ÍTEM 6.GALPÓN BODEGAS	72,00	m2	$ 101,50	$ 7.307,71	0,82	83,23	$ 5.992,32
ÍTEM7.GALPÓN GALLINAS	120,00	m2	$ 55,98	$ 6.717,31	0,82	45,90	$ 5.508,20
ÍTEM 8.GALPÓN PECUARIA	48,00	m2	$ 59,42	$ 2.852,35	0,82	48,73	$ 2.338,93
ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR	113,00	m2	$ 174,93	$ 19.767,09	0,82	143,44	$ 16.209,01
AVALUO COMERCIAL AJUSTADO							**$ 152.438,31**

OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD		CONSTRUCCIÓN				
ÍTEM 1.Tanque reservorio	60,00	m2	$ 218,33	$ 5.212,22	0,82	179,03	$ 10.741,74
ÍTEM 2.Cerramiento perimetral	60,00	m2	$ 86,87	$ 4.274,02	0,82	71,23	$ 4.274,02
AVALUO COMERCIAL AJUSTADO							**$ 15.015,76**

3.7.4.- RESUMEN DEL AVALUO:

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Terreno	$ 436.236,14
Edificaciones	$ 152.438,31
Obras Adicionales	$ 15.015,76
VALOR COMERCIAL TOTAL	$ 603.690,21

4.- CONCLUSIONES

- El bien inmueble se encuentr ubicado en el barrio Corazon De Jesus perteneciente a la parroquia AUGUSTO MARTINEZ, Cantón Ambato, Provicincia de TUNGURAHUA, por su ubicación es de aprovechamiento residencial - agrícola.

- De acuerdo a los aspectos fisicos y técnicos expuestos anteriormente y el análisis de todas las variables influyentes en este proceso de pericia me permito emitir el valor del bien inmueble total estimado:

$ 603.690,21 **SEISCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTIÚN CENTAVOS.**

5.- PARTE DE INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO

Se revisa la información registral de la propiedad y se encuentra en la inscripción de prohibición 02/04/2025 bajo el repertorio n°4117 ha ingresado una inscripcion de prohibicion, emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en el Canton Ambato dentro del juicio N° 18334-2024 dado a conocer mediante oficio NO. 00318-2025-UJCA, de fecha 21 de marzo del 2025, del registro de la propiedad del GAD municipal de Ambato a Favor de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO NUEVE DE OCTUBRE LTDA,

La información obtenida para el avalùo del bien inmueble ha sido proporcionada por la parte actora la que reposa en los archivos de el proceso de la causa 18334202400399.

El predio constituye una unidad productiva agroindustrial conformada por múltiples edificaciones especializadas, entre ellas: oficinas administrativas, varios galpones destinados a diferentes fases de producción avícola, áreas de bodegaje, infraestructura pecuaria complementaria y una vivienda unifamiliar.

6.- INFORMACIÓN ADICIONAL,

Incluida en el avalùo.

7.- DECLARACIÓN JURAMENTADA,

Declaro bajo juramento que el presente informe es independiente, toda la información proporcionada es verdadera, basada en documentos parte del proceso. El informe emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde a mi convicción profesional.

8.- FIRMAS Y REGISTRO.-

Es todo lo que puedo manifestar en honor de la verdad.

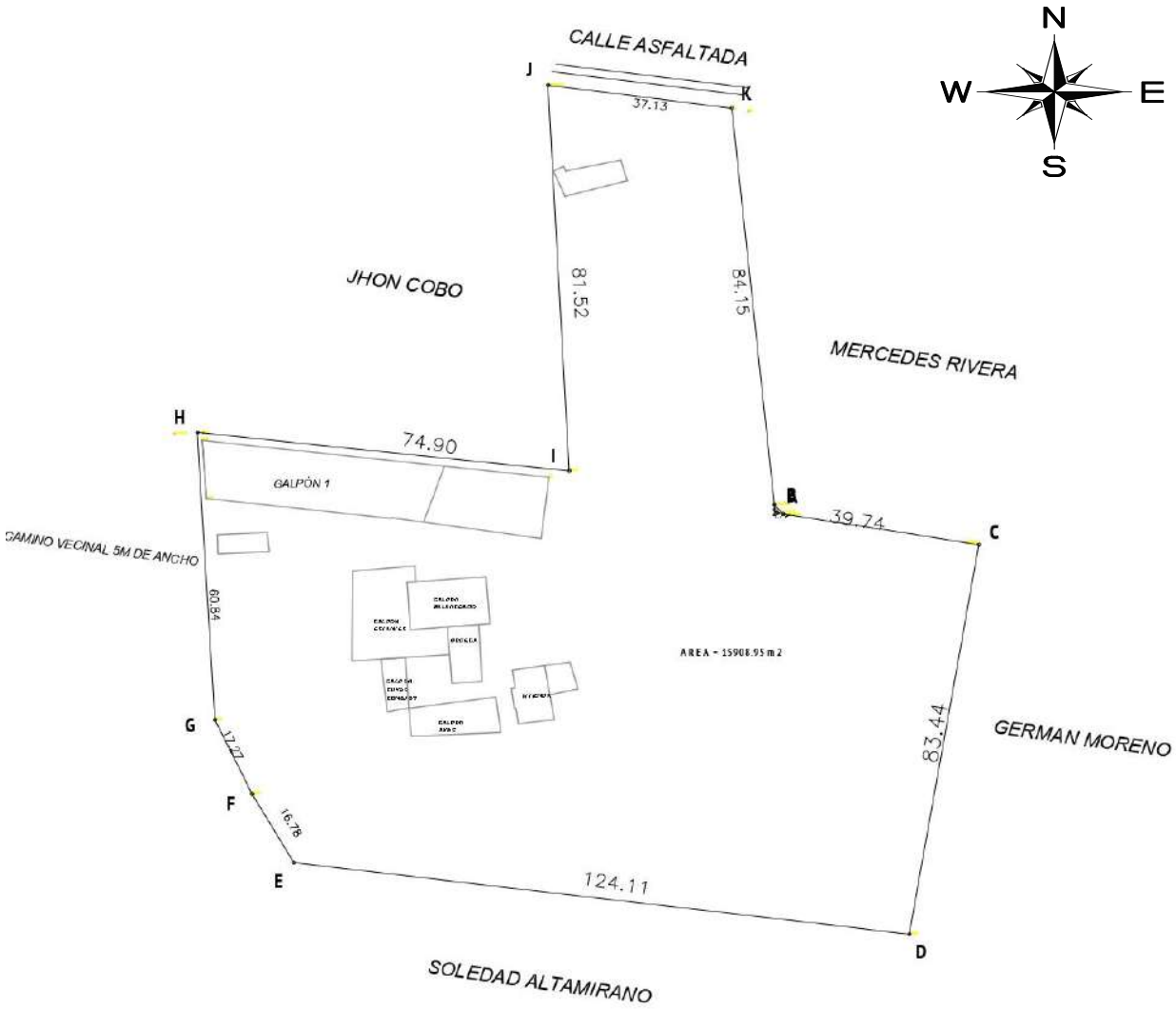
Firmado electrónicamente por:
MARIA LUCIA PEREZ NIETO
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. María Lucía Pérez
PERITO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA
CI. 1850903749
ACREDITACIÓN NRO. 19386164

Haider Pico Acosta
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANEXO 3 DE IMPLANTACIÓN

Se indica que las mediciones y datos geométricos fueron obtenidos mediante levantamiento topográfico con tecnología RTK (Real Time Kinematic), lo que garantiza un alto nivel de precisión y confiabilidad en la determinación de áreas y coordenadas.



ANEXO 4 ESTUDIO FOTOGRÁFICO

ÍTEM 1. OFICINA ACCESO	ÍTEM 2. GALPÓN 1 INGRESO
	
ÍTEM 3. GALPON 2 INGRESO	**ÍTEM 4. GALPÓN LEVANTE DE AVES – ESTANTES**
	

ÍTEM 5. GALPÓN BALANCEADO	ÍTEM 6. GALPÓN BODEGAS HERRAMIENTAS
	
ÍTEM 7. GALPÓN GALLINAS	ÍTEM 8. GALPÓN PECUARIA
	
ÍTEM 9. VIVIENDA UNIFAMILIAR	ÍTEM 9. VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTERIOR FACHADA POSTERIOR
	

ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR INTERIOR	ÍTEM 9.VIVIENDA UNIFAMILIAR INTERIOR
	
ÍTEM 1.Tanque reservorio	ÍTEM 2.Cerramiento perimetral
	