Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

PROCESO Nº 11333-2023-03502

SEÑORA JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LOJA, PROVINCIA DE LOJA

Ing. Marcelo José Yaguachi Espinosa, perito judicial designado para la diligencia de RETASA **DE INMUEBLE,** dentro del juicio propuesto por COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA LTDA., en contra de GONZALEZ CALLE LIBIA HERLINDA y GONZALEZ CALLE LENIN ENMANUEL, pone a su consideración el siguiente informe pericial corregido, de acuerdo a lo dispuesto en Audiencia del 27 de abril del 2026:

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LOJA, PROVINCIA DE LOJA
No. De proceso	11333-2023-03502
Nombre y Apellido del Perito	Marcelo José Yaguachi Espinosa
Profesión y Especialidad acreditada	INGENIERÍA/AVALÚO INMUEBLES
No. de calificación	1233333
Fecha de caducidad de la acreditación	15 de mayo del 2027
Dirección de contacto	Av. 24 de mayo Nro. 207-37 y Miguel Riofrío
Teléfono fijo de contacto	2588600
Teléfono celular de contacto	0993780926
Correo electrónico de contacto	marceloyaguachie@yahoo.es

2. ANTECEDENTES

2.1 OBJETIVO

Realizar la RETASA del bien EMBARGADO en este proceso, propiedad de la demandada GONZALEZ CALLE LIBIA HERLINDA, que consiste en **UN LOTE DE TERRENO, ubicado en el sector denominado "MANGAN" de la parroquia Nazón, del cantón Biblián, provincia de Cañar.** Inscrito el 07 de julio del 2020 en el Registro de la Propiedad del Cantón Biblián con el Nro. 177.

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es

3. PROCEDIMIENTO – METODOLOGÍA

- Revisión de información legal del inmueble que reposa en el proceso: certificado del Registro de Propiedad, acta de embargo.

- Inspección técnica al inmueble para obtener datos de infraestructura existente, zona donde está ubicado el inmueble, ubicación particular en el sector, topografía, dimensiones, frente, fondo, forma, uso del suelo, tipo de construcciones, estado de conservación.
- Toma de datos para georreferenciación del inmueble por medio del Sistema de Posicionamiento Global GPS

- Tomas fotográficas

En cumplimiento de lo señalado en el Artículo 39 del REGLAMENTO DEL SISTEMA PERICIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, se recorrió el sector en donde está ubicado el inmueble materia de avalúo para obtener información de inmuebles similares vendidos o en oferta de venta para aplicar el MÉTODO COMPARATIVO o de mercado.

Las fuentes de información de los lotes de terreno considerados para aplicar el método comparativo constan en el ANEXO 1.

En el ANEXO 2 constan la homologación u homogenización con los respectivos factores.

-Para el avalúo de las edificaciones existentes se emplea el METODO DEL COSTO o COSTO DE REPOSICIÓN, que es en síntesis determinar el valor de la construcción materia de avalúo como si se tratara de una construcción nueva y a este valor restar el valor por la depreciación por la edad y por el estado de conservación.

-Para el cálculo de la depreciación se usa el método de ROSS – HEIDECK, en el que se considera la edad y estado de conservación de la edificación.

4. INFORME DE AVALÚO

4.1 DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE QUE CONSTA EN EL PROCESO Y CONSIDERADA EN EL PRESENTE INFORME:

- Certificado del Registro de Propiedad del cantón Biblián
- Acta de embargo

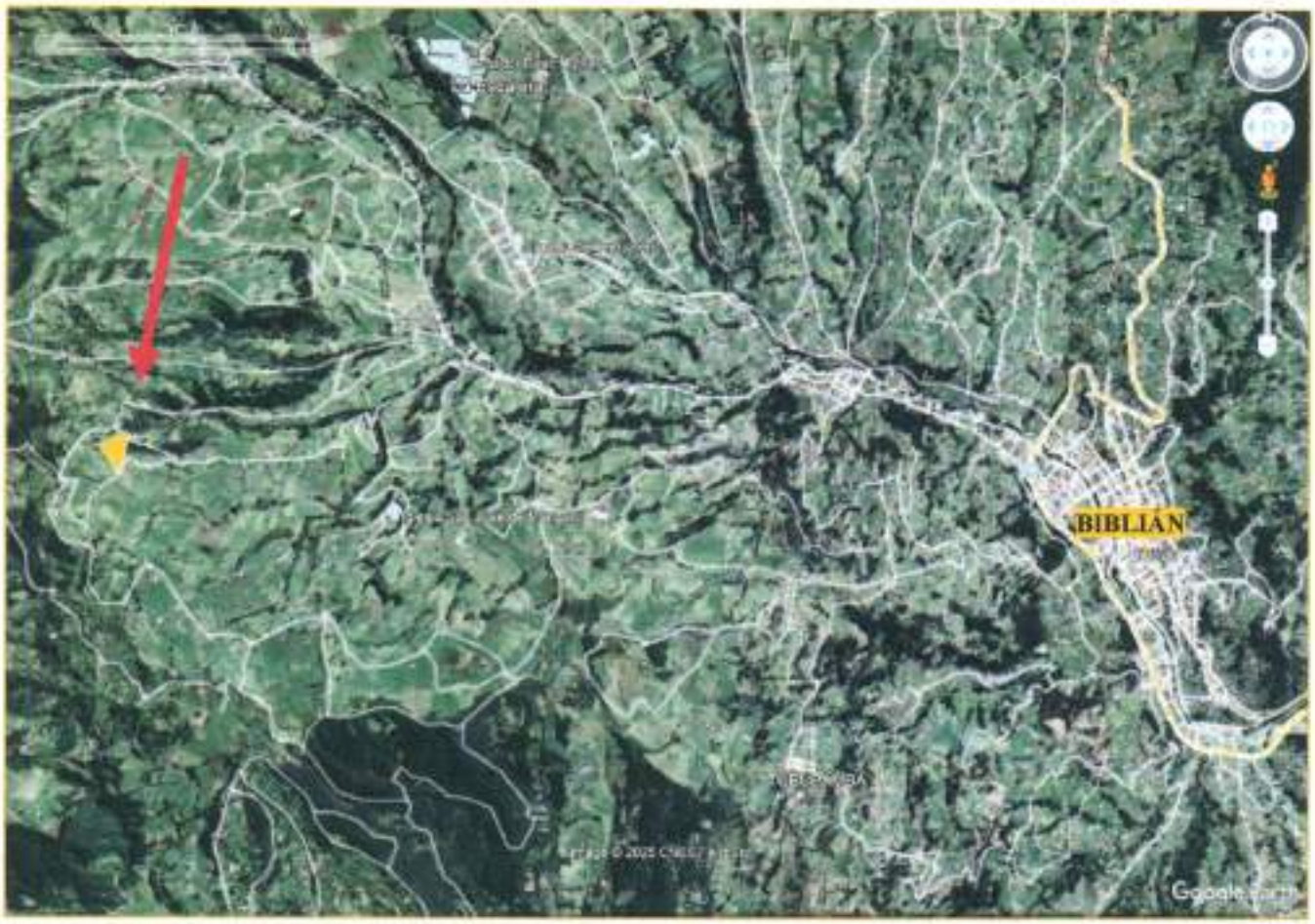
4.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

4.2.1 CUADRO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Provincia:	Cantón:	Parroquia:	Sector o Barrio:
Cañar	Biblián	Nazón	Mangán
Calle principal:	**Lote Nº**	**Calle(s) Transversal (es):**	**Clave Catastral:**
Vía Cubilán-Tuñi	S/N		
Coordenadas UTM de punto interno del lote. Datum WGS84			
Longitud 17M 727 132; Latitud 9 700 605; elevación: 3 166 m.s.n.m.			

4.2.2 Foto de ubicación del inmueble.



Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

4.2.2 Foto aérea del inmueble.



4.3 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES EN EL SECTOR:

DESCRIPCIÓN		DETALLE	DESCRIPCIÓN		DETALLE
RASANTE DE LA VÍA	SI	lastre	TELÉFONO	SI	Cobertura celular
ACERAS	NO		ALUMBRADO PÚBLICO	NO	
BORDILLOS	NO		ACCESO A LA VÍA	SI	
ALCANTARILLADO	NO		LÍNEA DE BUSES	NO	
AGUA COMUNITARIA	SI		RECOLECCIÓN DE BASURA	NO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	SI	Red aérea			

4.4. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE

4.4.1 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE (según certificado del Registro de Propiedad)

POR EL NORTE, con Manuel Cruz Humala y Pablo Tacuri, camino al medio en 221.82 metros;
POR EL SUR, lindera con vía a Cubilan-Tuñi en 98.47 metros;
POR EL ESTE, antes con Francisco Palaguachi y Gregorio Palaguachi actualmente Antonio Palaguachi y Delia Palaguachi camino en medio en 192.59 metros; y,
POR EL OESTE, con Jaime González en 217.21 metros,

ÁREA TOTAL: 26778.18 metros cuadrados

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

4.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble está ubicado en el sector Mangán, al occidente y a aproximadamente a 9.5 kilómetros de distancia de la ciudad de Biblián, en zona rural.

El inmueble dispone de vía lastrada de acceso vehicular en condiciones regulares en su parte baja, y camino de acceso por el norte y el este. En el sector existe energía eléctrica y agua comunitaria, sin embargo no existen las respectivas conecciones en este predio.

La forma del terreno es irregular y su topografía irregular, con pendientes variables, predominando las pendientes ascendentes en sentido sureste-noroeste, y sobre la vía de acceso Cubilán – Tuñi.

El terreno está cerrado en todos sus linderos con postes de madera, postes de hormigón y alambres de púas, y, tiene cercos internos con postes de madera y alambre de púas, formando algunos potreros

En la mayor parte del terreno existe pasto para producción lechera de ganado vacuno como en la gran mayoría de los predios existentes en este sector.

Aproximadamente el 40% del terreno tiene pendientes escarpadas (superiores al 45%), el 60% restante tiene pendientes inferiores al 45%. Aproximadamente el 90% del terreno está cubierto de pasto y el 10% de arbustos, los cuales están ubicados en las partes de mayor pendiente del terreno.
En el lote de terreno existen las siguientes edificaciones:

- **Una casa de habitación pequeña de una planta** con estructura de hormigón armado, cubierta de eternit sobre estructura de madera, piso de madera, puertas de madera, ventanas de hierro y vidrio con protección de hierro. La casa consta de tres cuartos y su estado es regular.

- **Una casa de bloque** con estructura de bloque y madera, cubierta de teja sobre estructura de madera, entrepiso de madera, puertas de madera, su estado es muy malo.

- **Un baño** con estructura de bloque, cubierta de zinc sobre madera, paredes de bloque, piso de hormigón, puerta de madera, su estado es regular.

- **Una casa de madera** con estructura de madera, cubierta de zinc sobre madera, paredes de madera, puerta de madera, su estado es regular.

4.6. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

DESCRIPCIÓN	EDIFICACIONES			
	CASA DE HABITACIÓN	CASA DE BLOQUE	BAÑO	CASA DE MADERA
ESTRUCTURA	HORMIGÓN ARMADO	BLOQUE Y M,ADERA	BLOQUE	MADERA
ENTREPISOS	-	MADERA	-	-
CUBIERTA	ETERNIT SOBRE MADERA	TEJA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA	ZINC SOBRE MADERA	ZINC SOBRE MADERA
PAREDES EXTERIORES	BLOQUE	BLOQUE	BLOQUE	MADERA
PAREDES INTERIORES	BLOQUE	BOLQUE	BLOQUE	MADERA

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

ENLUCIDOS	CEMENTO – ARENA	-	CEMENTO – ARENA	-
CONTRAPISOS	MADERA	MADERA	HORMIGÓN SIMPLE	-
CIELO RASO	-	-	-	-
PISOS INTERIORES	MADERA	MADERA	HORMIGÓN SIMPLE	-
PISOS EXTERIORES	MADERA	TIERRA	TIERRA	-
PINTURA INTERIOR	LÁTEX	-	LÁTEX	-
PINTURA EXTERIOR	LÁTEX	LÁTEX	LÁTEX	-
PUERTAS INTERIORES	MADERA	MADERA		-
PUERTAS EXTERIORES	MADERA	MADERA	MADERA	MADERA
VENTANAS	HIERRO Y VIDRIO	-	-	-
GRADAS	-	MADERA	-	-
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	SOBREPUESTAS	-	-	-
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	-	-	-	-
INSTALACIONES SANITARIAS	-	-	-	-
CLOSETS	-	-	-	-
MESONES EN COCINA	-	-	-	-
ANAQUELES EN COCINA	-	-	-	-
ESTADO DE CONSERVACIÓN	REGULAR	MUY MALO	REGULAR	REGULAR
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	42.20 m²	37.30 m²	4.90 m²	18.50 m²

4.7 REFERENCIAS DE INMUEBLES CONSIDERADOS PARA EL AVALÚO COMERCIAL DEL TERRENO

MUESTRA Nro	SECTOR	ÁREA (Has)	NTE DE INFORMAC	OBSERVACIONES
1	Nazón	7.00	Tel 0987324712	Oferta, negociable
2	Biblián	6.00	Tel 0999236322	vendido
3	Vía a Taday	20.00	Tel 0999236322	Oferta, negociable

4.8 AVALÚO

Se realiza el avalúo por el método comparativo o de mercado.
En lo referente a la depreciación de las edificaciones se usó el método de ROSS – HEIDECK, usando la siguiente fórmula:

Fórmula de ROSS - HEIDECK:

D= ((E/Vu) + (E/Vu)²)/2 * coeficiente H

En donde:

D= depreciación
E= Edad estimada de la construcción en años
Vu= Vida útil estimada

TABLA DE HEIDECK

CALIFICACIÓN	CONDICIONES FÍSICAS	COEFICIENTE H
1	Óptimo (O)	0.0
1.5	Muy Bueno (MB)	0.032
2	Bueno (B)	2.52
2.5	Intermedio (I)	8.09
3	Regular (R)	18.10
3.5	Deficiente (D)	33.20
4	Malo (M)	52.60
4.5	Muy Malo (MM)	72.20
5	Sin Valor (DM)	100.00

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

AVALÚO DE CONSTRUCCION= Vn (R+(1-R)(1-D))

Vn=Precio unitario construcción nueva
R= Valor residual
D= depreciación

DESCRIPCIÓN	EDIFICACIONES				
	CASA DE HABITACIÓN	CASA DE BLOQUE	BAÑO	CASA DE MADERA	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	42.20	37.30	4.90	18.50	102.90
PRECIO m2 DE CONSTRUCCIÓN NUEVA (Vn) ($)	220.00	150.00	100.00	40.00	
VIDA ÚTIL ESTIMADA (AÑOS)	60.00	60.00	60.00	60.00	
EDAD APROXIMADA (AÑOS)	15.00	20.00	15.00	15.00	
ESTADO	R	MM	R	R	
FACTOR ESTADO	18.100	72.200	18.100	18.100	
DEPRECIACIÓN, MÉTODO DE ROSS - HEIDECK (%)	30.90	78.38	30.90	30.90	
VALOR RESIDUAL (%)	20.00	10.00	10.00	10.00	
AVALÚO ($)	**6989.23**	**1648.29**	**353.74**	**534.23**	
	AVALÚO DE CONSTRUCCIONES ($) =				**9525.49**
Obras adicionales					
Cerramiento perimetral de alambre púa y postes (Glb.)					1500
LOTE DE TERRENO					
ÁREA (m2)	26778.18				
PRECIO UNITARIO ($/m2)	4.86				
	AVALÚO LOTE DE TERRENO ($)=				**130141.95**
AVALÚO TOTAL DEL INMUEBLE					**141167.44**

4.8. CONCLUSIONES

-De acuerdo a lo expuesto en el presente informe, manifiesto que el AVALÚO del 100% del bien inmueble embargado, de propiedad de GONZALEZ CALLE LIBIA HERLINDA asciende a:

$ 141167.44 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y SIETE DÓLARES 44/100)

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 *Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es*

Es todo cuanto puedo informar, declarando en honor a la verdad que el presente informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Firmado electrónicamente por:
MARCELO JOSE YAGUACHI ESPINOSA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Marcelo José Yaguachi Espinosa
PERITO JUDICIAL
CI 1102324736

Ab. Bryan Fernando Jumbo Sarmiento
DEPOSITARIO JUDICIAL

Ing. Civil Marcelo José Yaguachi Espinosa
Teléfono: 2588600 Cel. 0993780926 Correo electrónico: marceloyaguachie@yahoo.es

INMUEBLES DE REFERENCIA PARA EL AVALÚO DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO	
DATOS DEL INMUEBLE	**FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE**
Inmueble Nro. 1	
Ubicación: Nazón, Cañar	
Área de terreno: 7 Has.	
Área de construcción: sin construcción	
Precio de oferta: $360000.00	
Teléfono: 0959679727	
Observación: Terreno de forma y topografía irregular, con pastos para ganado vacuno.	
Inmueble Nro. 2	
Ubicación: Biblián	
Área de terreno: 6 Has	
Área de construcción: sin construcción	
Precio de venta: $ 275000.00	
Teléfono: 0999236322	
Observación: lote de forma irregular, topografía ondulada, con pastos para ganado vacuno. Lote vendido	
Inmueble Nro. 3	
Ubicación: Biblián, vía a Taday.	
Área de terreno: 20 Has.	
Área de construcción: 100 m2	
Precio de oferta: $ 700000.00	
Teléfono: 0999236322	
Observación: Terreno de forma y topografía irregular, con pastos para ganado vacuno.	

ANEXO DE AVALÚO LOTE ubicado en Mangán, parroquia Nazón, cantón Biblián

ANÁLISIS DE VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

MUESTRA Nro	SECTOR	ÁREA (Has)	PRECIO INMUEBLE ($)	PRECIO UNIT ($/m2)	FUENTE DE INFORMACIÓN	OBSERVACIONES
1	Nazón	7.00	360000	5.14	vendedor (0987324712)	Oferta, negociable
2	Biblián	6.00	275000	4.58	vendedor (0999236322)	vendido
3	Vía a Taday	20.00	700000	3.50	vendedor (0999236322)	Oferta, negociable

MUESTRAS		FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN							TOTAL	TOTAL
Nro.	$/m2	Fuente	Ubicación	Tamaño	Topografía	Vías	Servicios	Uso suelo	Factores	HOMOGÉNEO
1	5.14	0.9	1	1.1	0.95	1	1	1	0.9405	4.84
2	4.58	1	0.95	1.1	0.95	1	1	1	0.99275	4.55
3	3.50	0.9	1.1	1.5	1	1	1	1	1.485	5.20
PROMEDIO	4.41									4.86
DESVIACIÓN	0.84									0.33
COEF. VARIA	0.19									0.07

Adoptado: 4.86

LOTE A AVALUAR

a= 26778.2 m2

PRECIO LOTE= 130141.95

ANEXO FOTOGRÁFICO



Vistas del inmueble desde la carretera de acceso (sur)



ANEXO FOTOGRÁFICO



Vista del imueble desde la parte alta (norte)



Vista del predio desde el suroccidente

ANEXO FOTOGRÁFICO



Casa da habitación



Casa de bloque



Baño



Casa de madera