285535064-DFE

FUNCIÓN JUDICIAL

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

Asignado a: ORELLANA MORA FRANCISCO JANDE(GESTOR DE ARCHIVO)

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO

Juez(a): SANTILLAN ESCOBAR MARIANA XIMENA

No. Proceso: 18334-2021-05349

Recibido el día de hoy, lunes dos de marzo del dos mil veintiseis, a las nueve horas y diez minutos, presentado por PERITO, quien presenta:

Informe pericial,
En cero(0) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)
2) factura (COPIA SIMPLE)

NARANJO TRUJILLO GLADYS SILVANA

Ambato, 2 de marzo de 2026

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	*UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO*
No. de Proceso	**18334-2021-05349**
Nombre y Apellido de la o el Perito	*Luis Danilo Morales Navarrete*
Acción	*AVALUO-RETASA*
Profesión y Especialidad acreditada	*INGENIERÍA – Avalúo Inmuebles*
No. de Calificación	1940999
Fecha de caducidad de la acreditación	2027-11-11
Dirección de Contacto	*Av. Guaytambos y Bananas*
Teléfono celular de contacto	0939274257
Correo electrónico de contacto	*dannymo_1977@hotmail.com*

Actor (es)	**Demandado (s)**
Galarza Caizabanda Daniel Edwin, Procurador Judicial de la Cooperativa de ahorro y crédito "Corporación Centro Ltda."	*Malan Guillen Darwin Javier, Aguirre Cevallos Tannia Marcela*

2. PARTE DE ANTECEDENTES

En cumplimiento a la providencia de designación de este perito de fecha 6 de febrero de 2026, con la finalidad de realizar el avalúo de la retasa del bien inmueble, se procedió a la inspección en sitio, esto con la presencia de la parte actora y el depositario judicial del bien embargado.

El bien inmueble objeto del avalúo se encuentra ubicado en:

Provincia: Tungurahua
Cantón: Ambato
Parroquia: Santa Rosa
Clave Catastral: 18016503020772000000
Tipo de predio: Rural

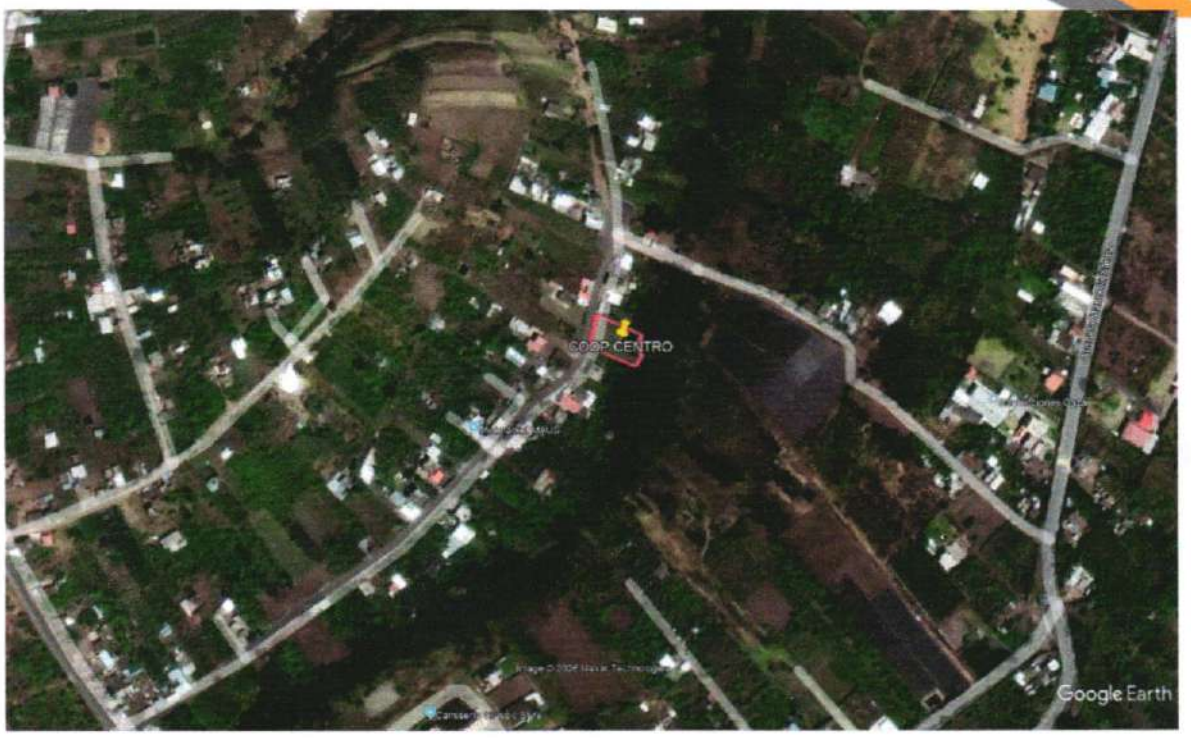


Imagen N° 1: Ubicación del bien inmueble en la calle sin nombre, parroquia Santa Rosa, cantón Ambato, provincia de Tungurahua: Sistema de Coordenadas WGS 84 X: 760099.42, Y: 9854323.83 Fuente: Google Earth

3. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

- **Consideraciones técnicas:** se realizó la medición del bien inmueble objeto del avalúo, con el uso de dron RTK y la correspondiente verificación de ubicación con GPS de precisión marca GNSS RZ10.

- **Metodología:** Para el avalúo del suelo se utilizará el método comparativo. Las referencias para la aplicación del método comparativo has sido tomadas en sitios aledaños al predio en estudio.

4. AVALUO DEL INMUEBLE

4.1 SITUACIÓN LEGAL DEL BIEN INMUEBLE

De acuerdo al certificado de gravámenes que reposa en el proceso se ha determinado que el lote de terreno ubicado en la parroquia Santa Rosa, sector Jesús del Gran Poder, se lo ha adquirido mediante escritura de compra venta realizada el 23 de junio de 2020 en la notaría sexta del cantón Ambato del Dr. Carlos Hernan Cevallos Ruiz y la misma se ha inscrito el 6 de julio de 2020, en el que constan como compradores Malan Alban Carlos Andino y Aguirre Cevallos Tannia Marcela y que a su vez por medio de herencia pasa a ser posesionario el señor Malan Guillen Darwin Javier.

4.2 LINDEROS Y DIMENSIONES

A. SEGUN ESCRITURA			B. LINDEROS ACTUALES		
RUMBO	METROS	COLINDANTES	RUMBO	METROS	COLINDANTES
NORTE:	37.12	VARIOS PROPIETARIOS	NORTE:	3.00	VARIOS PROPIETARIOS
SUR:	41.12	CON HECTOR VARGAS TOALOMBO	SUR:	5.65	CON HECTOR VARGAS TOALOMBO
ESTE:	29.80	QUEBRADA	ESTE:	310.46	QUEBRADA
OESTE:	24.66	CON CAMINO PUBLICO	OESTE:	311.09	CON CAMINO PUBLICO SIN NOMBRE
ÁREA SEGÚN ESCRITURA		1049.62 m2	ÁREA MEDIDA EN SITIO		1049.62 m2
ÁREA PARA INFORME		1049.62 m2			
OBSERVACIONES:					
TERRENO DE FORMA IRREGULAR, SIN CONSTRUCCIONES NI CERRAMIENTO					

4.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble corresponde a un lote de terreno sin construcciones ni cerramiento que lo delimite, tiene una pendiente negativa desde la calle hacia el interior de la quebrada lo que dificultaría la ubicación de servicios de alcantarillado, no posee cultivos y esta en estado de abandono. Consultada la Geomática del terreno en la pagina del GAD Municipalidad de Ambato, este tiene una parte en una zona de protección de quebrada en un área aproximada de 285 m2, tal como se indica en la planimetría adjunta y en el grafico a continuación.



Dato tomado de:
https://gadma.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d03107c8f8ac458285b457f10526a760 (consulta de libre ingreso al público)

El sector cuenta con servicios de agua, luz eléctrica, la vía de acceso al bien inmueble es asfaltada en regular estado de conservación y uso.

4.4 AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

Para el avalúo del terreno se ha utilizado el método comparativo tomando como referencia lotes de venta en el sector y aplicando los correspondientes factores de homologación (sobre todo considerando que tiene un área de protección), se obtiene que el precio del terreno por metro cuadrado es:

Precio terreno/m^2 = 21.77 USD/m^2

Con todas las consideraciones expuestas, el valor comercial del bien inmueble es el siguiente:

	PREDIO VALORADO												
No	DESCRIPCIÓN	RIEGO	ÁREA	UN	DISTANCIA A VIA PRINCIPAL / DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	VALOR UNITARIO	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	TECNIFICACION	INFRAESTRUCTURA	VALOR TOTAL
1	PREDIO PROCESO 18334-2021-05349	SIN RIEGO	1,049.62	m2	1	$ 21.77	IRREGULAR	ONDULADO	1 SIN USO	NO TECNIFICADO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	$ 22,850.23
	TOTAL											$ 22,850.23

4.6 VALORES ADOPTADOS Y REFERENCIAS PARA EL CALCULO DEL METRO CUADRADO DEL TERRENO Y HOMOLOGACION RESPECTIVA.

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA TOTAL M2	VALOR VENTA	FUENTE multipl	TAMAÑO multipl	FORMA multipl	RELIEVE multipl	USO DEL SUELO multipl	RIEGO multipl	UBICAC divide	TECNIFIC multipl	INFRAESTRUCTURA multipl	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGENEO
1	HUACHI LA LIBERTAD 0907420885	3180.00	$ 159,000.00	0.90	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.10	0.90	1.00	0.43	$21.47
2	HUACHI LA LIBERTAD 0906872571	2831.00	$ 200,000.00	0.90	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.10	0.90	1.00	0.43	$21.12
3	HUACHI LA LIBERTAD URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA 0903197201	420.00	$ 25,000.00	0.90	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.10	0.90	1.00	0.38	$22.72
	VALOR HOMOGENIZADO DE TERRENO SIN CULTIVO													$21.77

CARACTERISTICAS DE LAS REFERENCIAS		
FUENTE	REFERENCIAS IN SITU	INSPECCIÓN
FORMA	REGULAR	DESIERTO
RELIEVE	PLANO	MERITO
USO DEL SUELO	1 AGRICOLA	1.1
RIEGO	CON RIEGO	MERITO
UBICAC	DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	1 KM
	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO	MERITO
TECNIFIC	MARGINAL (MERCADO LOCAL Y AUTOCONSUMO)	DESIERTO
INFRAES-ACCESO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	DESIERTO
FUENTE	REFERENCIAS IN SITU	INSPECCIÓN
FORMA	REGULAR	MERITO
RELIEVE	PLANO	MERITO
USO DEL SUELO	1 AGRICOLA	
RIEGO	CON RIEGO	MERITO
UBICAC	DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	1 KM
	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO	MERITO
TECNIFIC	(MARGINAL (AUSA EXPORTACION)	
INFRAES-ACCESO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	MERITO
FUENTE	REFERENCIA INTERNET	EN EL SECTOR
FORMA	REGULAR	MERITO
RELIEVE	PLANO	MERITO
USO DEL SUELO	7 AGROTURISTICO	
RIEGO	CON RIEGO	MERITO
UBICAC	DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	1.5 KM
	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO	MERITO
TECNIFIC	MARGINAL (MERCADO LOCAL Y AUTOCONSUMO)	
INFRAES-ACCESO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	MERITO

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

Se incluye como anexos:

- Método Comparativo – estudio de Mercado
- Planimetría
- Fotografías

6. CONCLUSIONES

- **El valor comercial del inmueble es de VEINTE Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA con 23/100 dólares americanos (USD 22,850.23).**

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Luis Danilo Morales Navarrete con CC. No. 180162020-2 declaro bajo juramento que mi informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como toda la información que he proporcionado es verdadera. S.E.U.O.

8. FIRMA Y RÚBRICA

Atentamente,

Ing. Luis Danilo Morales Navarrete
CC. No. 180162020-2
Acreditación No. 1940999

Gilbert Sánchez M.
Depositario Judicial
CI: 180149455-8

ANEXO No. 1: FOTOGRAFIAS DE LA RETASA DEL PREDIO



VISTA FRONTAL DEL PREDIO



VISTA INTERIOR DEL PREDIO



VISTA DE LA QUEBRADA INTERIOR DEL PREDIO



VIA DE ACCESO AL PREDIO



VISTA LATERAL DEL PREDIO

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	RIEGO	UBICAC	TECNIFIC	INFRAESTRUCTURA	TOTAL	TOTAL
		TOTAL M2	VENTA	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	multipl	divide	multipl	multipl	FACTRS	HOMOGENEO
1	HUACHI LA LIBERTAD, 0998420665	3180.00	$ 159,000.00	0.90	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.10	0.90	1.00	0.43	$21.47
2	HUACHI LA LIBERTAD, 0998832578	2831.00	$ 200,000.00	0.90	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.10	0.90	1.00	0.43	$21.12
3	HUACHI LA LIBERTAD, URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA 0982187255	420.00	$ 25,000.00	0.80	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.10	0.90	1.00	0.38	$22.72
														$65.32
VALOR HOMOGENIZADO DE TERRENO SIN CULTIVO														$21.77

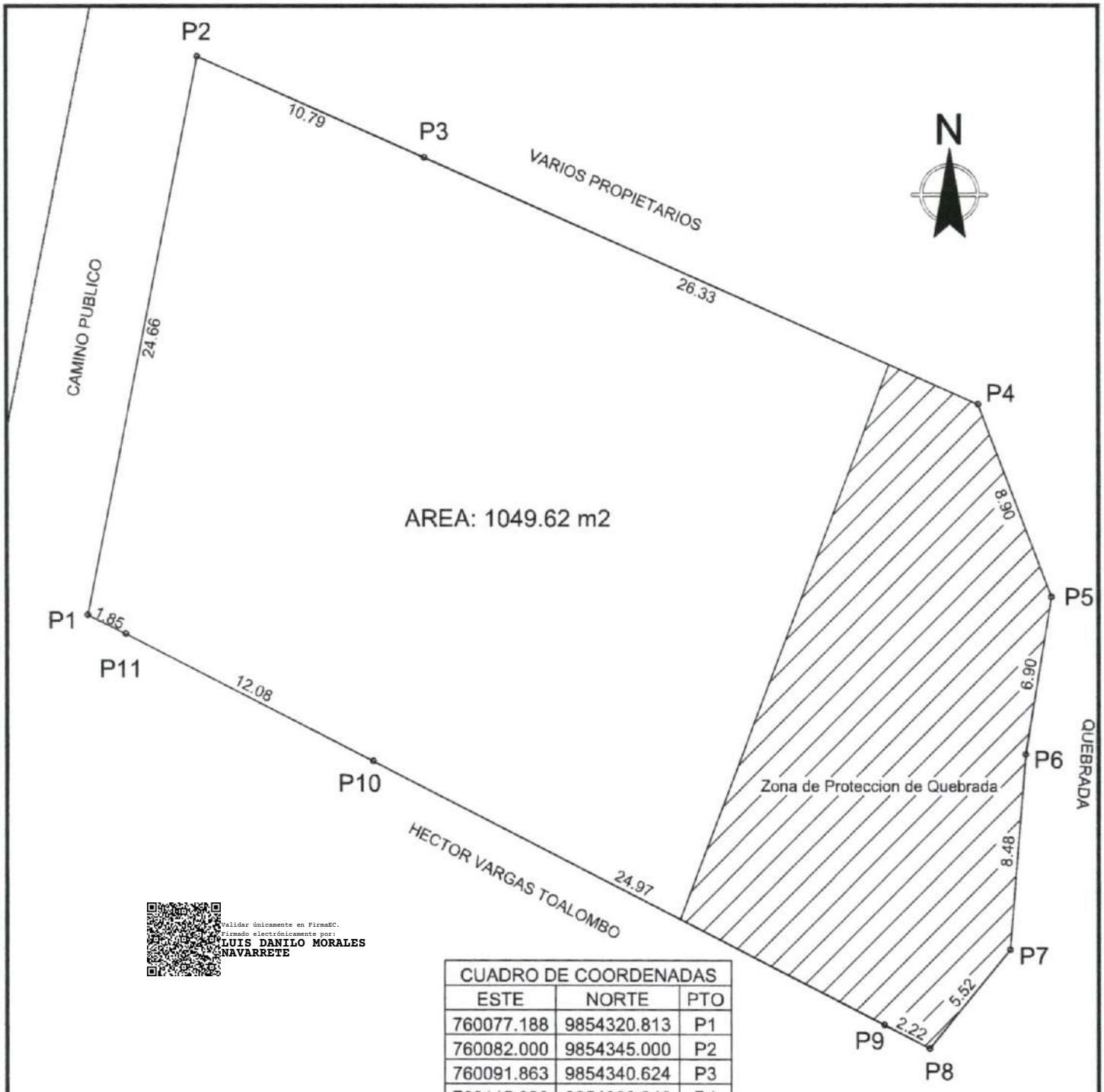
CARACTERISTICAS DE LAS REFERENCIAS

FUENTE	REFERENCIAS IN SITU	INSPECCIÓN
FORMA	REGULAR	DEMERITO
RELIEVE	PLANO	MERITO
USO DEL SUELO	5 AGRICOLA	1.1
RIEGO	CON RIEGO	MERITO
UBICAC	DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	1.14 KM
	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO	MERITO
TECNIFIC	MARGINAL (MERCADO LOCAL Y AUTOCONSUMO)	
INFRAE-ACCESO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	DEMERITO
FUENTE	REFERENCIAS IN SITU	INSPECCIÓN
FORMA	REGULAR	MERITO
RELIEVE	PLANO	MERITO
USO DEL SUELO	5 AGRICOLA	
RIEGO	CON RIEGO	MERITO
UBICAC	DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	1.0 KM
	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO	MERITO
TECNIFIC	EMPRESARIAL (PARA EXPORTACIÓN)	
INFRAE-ACCESO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	MERITO
FUENTE	REFERENCIA INTERNET	EN EL SECTOR
FORMA	REGULAR	MERITO
RELIEVE	PLANO	MERITO
USO DEL SUELO	7 AGROTURISTICO	
RIEGO	CON RIEGO	MERITO
UBICAC	DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	1.5 KM
	UBICACIÓN SIMILAR AL PREDIO VALORADO	MERITO
TECNIFIC	MARGINAL (MERCADO LOCAL Y AUTOCONSUMO)	
INFRAE-ACCESO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	MERITO

OBSERVACIONES:

PREDIO VALORADO

No	DESCRIPCIÓN	RIEGO	ÁREA	UN	DISTANCIA A VIA PRINCIPAL / DISTANCIA A CENTRO POBLADO (km)	VALOR UNITARIO	FORMA	RELIEVE	USO DEL SUELO	TECNIFICACION	INFRAESTRUCTURA	VALOR TOTAL
1	PREDIO PROCESO 18334-2021-05349	SIN RIEGO	1,049.62	m2	1	$ 21.77	IRREGULAR	ONDULADO	1 SIN USO	NO TECNIFICADO	TODOS LOS SERVICIOS BASICOS	$ 22,850.23
	TOTAL											$ 22,850.23

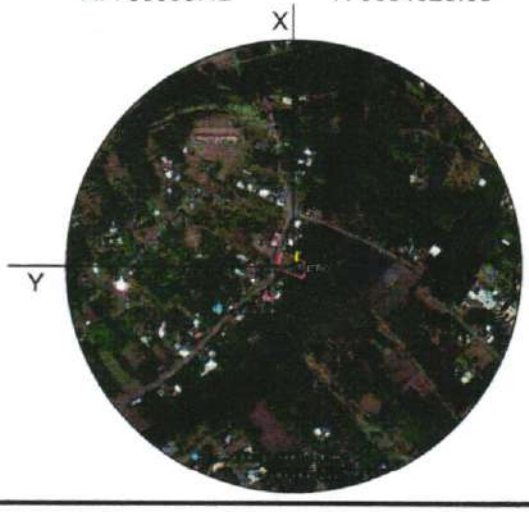


Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LUIS DANILO MORALES NAVARRETE

CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
760077.188	9854320.813	P1
760082.000	9854345.000	P2
760091.863	9854340.624	P3
760115.930	9854329.946	P4
760119.104	9854321.631	P5
760117.986	9854314.822	P6
760117.303	9854306.370	P7
760113.803	9854302.101	P8
760111.827	9854303.113	P9
760089.602	9854314.494	P10
760078.850	9854320.000	P11

UBICACIÓN GENERAL

PROYECCION GEOGRAFICA: UTM
DATUM WGS 84, ZONA 17 S
X: 760099.42 Y: 9854323.83



PLANIMETRIA ORIENTATIVA PROCESO JUDICIAL 18334-2021-05349

REALIZÓ:

ING. LUIS DANILO MORALES NAVARRETE
ACREDITACIÓN 1940999

AREA DE TERRENO:	AREA DE CONSTRUCCIÓN:		
1049.62 m2	0.00 m2		
CLAVE CATASTRAL	ESCALA:	FECHA:	UBICACIÓN:
18016503020772000000	1 : 250	FEBRERO-2026	SANTA ROSA TUNGURAHUA