



SANTIAGO SANTANA
INGENIERO CIVIL

Av. Manuela Sáenz y Calle Antonio Machado

Ambato – Tungurahua

Celular: 0995562771 – Email: santiagosantanac22@gmail.com

Senescyt # 1010-2018-1991578 – Perito Acreditado No. 19347021

CAUSA N° 18334-2022-06158

DR. SANDRO PAUL PÉREZ SÁNCHEZ, JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO.

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO:

DEPENDENCIA JURISDICCIONAL: Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Ambato

JUEZ PONENTE: Dr. Sandro Paul Pérez Sánchez.

No. PROCESO: 18334-2022-06158

ASUNTO: COBRO DE FACTURAS POR BIENES Y SERVICIOS, HONORARIOS PROFESIONALES CUANDO LA PRETENSIÓN NO SEA EXIGIBLE EN PROCEDIMIENTO MONITORIO O EN VIA EJECUTIVA

ACTOR: Erika Vanessa Huilcaigua Guanoluisa Gerente General y Representante Legal de COMERCIALIZACIÓN DE DERIVADOS DE COMBUSTIBLE PETROANDES.

DEMANDADOS: Alvarado Lascano John Francisco Gerente General y Representante Legal de la COMPAÑÍA ALVARADO.

2.- DATOS PERSONALES DEL PERITO:

NOMBRE DEL PERITO: Santana Cortés Santiago David

LUGAR Y FECHA DE CALIFICACION: Ambato, 24 de octubre de 2025.

FECHA DE VENCIMIENTO: 24 de octubre de 2027.

ÁREA O PROFESIÓN: Ingeniería.

ESPECIALIDAD: Avalúo Inmuebles

No. DE CALIFICACION: 19347021

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1600646655

LUGAR DE RESIDENCIA: Ambato, provincia de Tungurahua.

3.- ANTECEDENTES

Yo, Ing. Santiago David Santana Cortés, habiendo sido designado Perito por su autoridad en el proceso No. 18334-2022-06158, seguido por Erika Vanessa Huilcaigua Guanoluisa Gerente General y Representante Legal de COMERCIALIZACIÓN DE DERIVADOS DE COMBUSTIBLE PETROANDES; en contra de Alvarado Lascano John Francisco Gerente General y Representante Legal de la COMPAÑÍA ALVARADO; con el juramento que tengo rendido, pongo en su consideración el siguiente informe Pericial:

3.1.- Objeto del Peritaje

La presente diligencia tiene por objeto realizar el avalúo del bien inmueble embargado dentro de este proceso; propiedad de la Compañía Alvarado Ortiz Constructores C.A. LTDA.

3.2.- Marco Legal

Escritura de Compraventa otorgada ante el Dr. Hernan Santamaría Notario Quinto del cantón Ambato, el 20 de febrero de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de marzo de 2006 bajo el número de partida 1648. Los señores José Ernesto Alvarado Lascano y Irma Marlene Ortiz venden a la Compañía Alvarado Ortiz Constructores C.A. LTDA. el bien inmueble con clave catastral 0128438066000 que actualmente se encuentra embargado.

4.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGIA A APLICARSE

La inspección técnica al bien inmueble objeto del proceso No. 18334-2022-06158, se realizó el 24 de marzo de 2026. Además, con la documentación que obra en autos, se obtuvo la información legal para la visita de campo; por lo que, este informe responde a lo observado y constatado a la fecha de inspección.

METODOLOGÍA.

Valoración de terreno:

Estudio de homogenización.- Proceso de comparación, en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales son particulares para cada localidad, cada sector o zona, cada barrio considerando su entorno, accesos y vecindad; de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales en el sector y las acometidas con las que cuenta el inmueble propiamente dicho, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos me permiten definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en el sector inspeccionado y en el inmueble mismo; además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y su equipamiento.

Valoración de construcción. -

Método del Costo de reposición. - Determina el valor real de la construcción en nueva a través de los detalles constructivos utilizados como son el tipo de acabados, estructura, mampostería, cubierta, tumbado y fachada. Luego se afecta al valor con la depreciación que ha sufrido la construcción por la edad, vida útil y estado de conservación.

4.1.- Ubicación

El bien inmueble se encuentra ubicado en el sector Illina Las Viñas que pertenece a la parroquia Picaihua del cantón Ambato, provincia Tungurahua.

4.2.- Linderos Generales según Inspección

NORTE: En 88.16 metros, con carretero a las viñas.

SUR: Vértice del triángulo que se forma de la unión del lindero Este y Oeste.

ESTE: En 113.46 metros, con propiedad Compañía Alvarado.

OESTE: En 91.6 metros, con propiedad de Jeaneth Marilyn Acurio Castro.

OBSERVACIONES: Las medidas descritas son las medidas tomadas en sitio y los colindantes son los actualizados, según el departamento de Catastro del GAD Municipalidad de Ambato.

4.3.- Superficie según Inspección

El área del terreno comprendido entre estos linderos y con las medidas obtenidas de la inspección realizada, es de 4709.01 metros cuadrados.

OBSERVACIONES: el área según escritura coincide con el área obtenida en sitio.

4.4.- Descripción del terreno

- Lote de terreno medianero
- La forma del terreno es triangular irregular
- Terreno de topografía pendiente en el sentido Este, Norte
- El terreno cuenta con servicios básicos como agua potable y energía eléctrica.
- El terreno colinda con camino asfaltado.

4.5.-Descripción de la construcción

En el terreno existe una construcción mixta de un piso. La construcción tiene un área de 145.87 m², con una edad de construcción aproximada de 20 años.

4.5.1.- Construcción Mixta/ Vivienda.

OBRA GRIS		
COMPONENTE	DESCRIPCIÓN	ESTADO
ESTRUCTURA	Estructura mixta	Bueno
PISOS	Contrapiso de hormigón	Bueno
PAREDES EXTERIORES	Bloque	Bueno
PAREDES INTERIORES	Bloque	Bueno
ENLUCIDO	Paleteado	Bueno
ESCALERA	-	-
CUBIERTA	Eternit	Bueno
INSTALACIONES ELECTRICAS	Sobrepuestas	Bueno

ACABADOS		
COMPONENTE	DESCRIPCIÓN	ESTADO
RECUBRIMIENTO DE PISOS	Cerámica.	Bueno
RECUBRIMIENTO DE PAREDES	Paredes internas y externas pintadas	Regular
TUMBADO	-	-
PUERTAS	Puertas metálicas	Bueno
VENTANAS	Hierro y vidrio con contraventanas de hierro	Bueno
CLOSET	-	-

COCINA	-	-
MUEBLES DE BAÑO	-	-
PIEZAS ELECTRICAS	Foco tipo bombillo	Bueno
PINTURA	Pintura de caucho en exterior e interior	Regular

4.5.2.- Construcciones adicionales.

- ✓ Existe un cerramiento parcial de una longitud de 120.00 metros lineales.

4.6.- Características del sector

TIPO DE PREDIO: Rural

CLASIFICACION DEL SECTOR: Agrícola, minero

PLUSVALÍA: baja.

DENSIDAD HABITACIONAL: baja.

SERVICIOS PUBLICOS: Posee los servicios básicos.

4.7.- Localización – Ortofoto del Predio



Coordenadas de ubicación: 1°14'24.4"S 78°35'01.6"W

Clave Catastral: 0128438066000

4.8.- Vista General del Inmueble



Área de terreno: 4709.01 m²
 Área de construcción: 145.87 m²

5.- AVALUO

5.1.- Terreno

El Avalúo real del terreno viene dado por el valor comercial del metro cuadrado de terreno, multiplicado por los coeficientes de forma, pendiente, tamaño e infraestructura.

Concepto y descripción		Área Terreno	Valor unitario	Área Const.	Valor unitario	Valor Total (F. Fuente)
TERRENO		3,500.00 m ²	\$ 18.00			\$ 63,000.00
Valor de venta:	\$ 70,000.00					
Dirección	Terreno en venta en el sector de estudio, Las Viñas perteneciente a la parroquia Picaihua, cantón Ambato, provincia Tungurahua.		Fuente:	Vendedor: Renato Nuela https://www.facebook.com/groups/2438788712835356/permalink/9168222469891913/?mibextid=wwXlfr&rdid=4Jg9fM8M7UwKJCqv		
TERRENO		3,300.00 m ²	\$ 16.09			\$ 53,100.00
Valor de venta:	\$ 59,000.00					
Dirección	Terreno en venta en el sector de estudio, Las Viñas perteneciente a la parroquia Picaihua, cantón Ambato, provincia Tungurahua.		Fuente:	Vendedor: Vinicio Ruiz https://www.facebook.com/groups/724408989544360/permalink/1108676577784264/?sale_post_id=1108676577784264&mibextid=wwXlfr&rdid=S3cb8nNdekplN62o		

TERRENO			40,000.00 m ²		\$ 4.50				\$ 180,000.00
Valor de venta:		\$ 200,000.00							
Dirección	Terreno en venta en el sector de estudio, Las Viñas perteneciente a la parroquia Picaihua, cantón Ambato, provincia Tungurahua.				Fuente:	Vendedor: Luis Mora https://www.facebook.com/marketplace/item/1700065741179166/?mibextid=wwXlfr&rdid=CzCvpfBFsxcYK6b&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F18aJXwrAfJ%2F%3Fmibextid%3DwwXlfr			
No.	Valor Unitario	Factores de Homologación					Factor de Corrección	Valor Homologado	
1	\$ 18.00	Frente	Proporción	Forma	Tamaño	Topografía	0.58	\$ 10.50	
		1.00	1.00	0.90	1.00	0.80			
		Servicios Básicos	Infraestruct .	Ubicación	Sub ocup del Suelo	Otro			
		1.00	1.00	1.00	0.90	0.90			
2	\$ 16.09	Frente	Proporción	Forma	Tamaño	Topografía	0.58	\$ 9.38	
		1.00	1.00	0.90	1.00	0.80			
		Servicios Básicos	Infraestruct .	Ubicación	Sub ocup del Suelo	Otro			
		1.00	1.00	1.00	0.90	0.90			
3	\$ 4.50	Frente	Proporción	Forma	Tamaño	Topografía	1.44	\$ 6.48	
		1.00	1.20	1.00	1.20	1.00			
		Servicios Básicos	Infraestruct .	Ubicación	Sub ocup del Suelo	Otro			
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
Valor unitario real del terreno								\$ 8.00	

En función de estas variables, el valor del terreno por metro cuadrado de superficie se determina en US\$ 8.00

VALOR DEL TERRENO: US\$ 8.00/m² * 4709.01 m² = US \$ 37,672.08

5.2- Construcción

Avalúo de la construcción existente:

DESCRIPCIÓN GENERAL	Construcción mixta
UNIDAD	(m ²)
SUPERFICIE EDIFICADA	145.87
COSTO DIRECTO REAJUSTADO (C)	\$ 100.00
VIDA TÉCNICA	40 años
EDAD	20 años

% EDAD	50.00 %
ESTADO DE CONSERVACIÓN (1-5)	2.50
VALOR RESIDUAL (VR)	3 %
DEPRECIACIÓN (D)	41.28 %
$V=C*(VR+(1-VR)*(1-D))$	
VALOR UNITARIO FINAL (V)	\$ 59.96
VALOR COMERCIAL TOTAL	\$ 8,746.37

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES: US \$ 8,746.37

5.3- Construcciones adicionales

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL	VALOR UNITARIO	F. D	VALOR TOTAL
Construcción Cerramiento	120.00 m2	\$ 80.00	0.90	\$ 8,640.00
Valor Total de las construcciones adicionales				\$ 8,640.00

5.4.- Resumen

Valor del Terreno	US \$ 37,672.08
Valor de la construcción	US \$ 8,746.37
Valor de Construcciones adicionales	US \$ 8,640.00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:	US \$ 55,058.45

EL AVALÚO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE ES: CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y OCHO CON 45/100 DÓLARES AMERICANOS.

6.- CONCLUSIONES

Luego de la Diligencia de Inspección Técnica realizada al sitio del bien inmueble para comprobar su ubicación, medidas, características del predio objeto del presente Litis, se puede concluir lo siguiente:

6.1.- Los datos cartográficos y georreferencias obtenidas para la ubicación del predio fueron obtenidas en sitio el día de la inspección técnica y recorrido del bien inmueble.

6.2.- El método de homologación para el avalúo solicitado por su autoridad se basan en el estudio de los espacios geográficos con características similares, en base al análisis de variables indicadoras, multiplicado por los coeficientes de forma, pendiente, tamaño e infraestructura.

6.3.- Para el avalúo de las construcciones se ha utilizado un Método de Costo y Reposición, el cual consiste en determinar el costo real de la construcción en nueva a través de los detalles constructivos utilizados como son el tipo de acabados, estructura, mampostería, cubierta, tumbado y fachada. Luego se determina a través de la edad de la construcción y el estado actual la depreciación que ha sufrido la construcción a lo largo de los años; y así se puede determinar el costo real actual de la construcción.

6.3.- El avalúo del bien inmueble es **\$ 55,058.45** (CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y OCHO CON 45/100 DÓLARES AMERICANOS).

7.- ANEXOS

7.1.- Anexo No. 1: Informe fotográfico/ Referencias de oferta- demanda

7.2.- Anexo No. 2: Levantamiento planimétrico.

7.3.- Anexo No. 3: Copia de Factura electrónica.

Es todo cuanto puedo informar, en estricto apego a la verdad, con el compromiso de ampliar o aclarar cualquier duda respecto a este Informe Pericial.

Declaro bajo juramento que este trabajo ha sido elaborado con absoluta independencia y que corresponde a mi real convicción profesional; y, que los datos obtenidos para el presente análisis están respaldados en documentación pública y mediante el levantamiento de datos técnicos en el terreno objeto del Litis, en las condiciones detalladas en el presente informe pericial.

Atentamente,

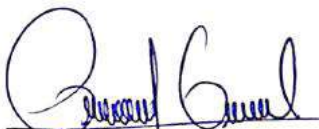


Ing. Santiago David Santana Cortés

CÓDIGO DE PERITO: 19347021

Por constancia y fe de verificación, localización y dimensiones del bien inmueble embargado firmo en calidad de Depositaria Judicial.

Atentamente,



Abg. Jessica Maricela Quishpe Espinosa
DEPOSITARIA JUDICIAL AD-HOC
TELEFONO: 0984526893

7.1.- Anexo No. 1:

7.1.1.- Informe fotográfico



1. Vista general del bien inmueble / lindero Norte.



2. Vista general del bien inmueble / lindero Oeste.



3. Vista general del bien inmueble / lindero Este.



4. Fotografía frontal de la construcción Mixta.



5. Fotografía posterior de la construcción Mixta.



6. Fotografía interior de la construcción Mixta.



7. Fotografía del interior del bien inmueble.



8. Fotografía del interior del bien inmueble.



9. Fotografía del interior del bien inmueble.



10. Fotografía del interior del bien inmueble.



11. Fotografía del interior del bien inmueble.



12. Fotografía del interior del bien inmueble.



13. Fotografía del interior del bien inmueble.



14. Fotografía del interior del bien inmueble.

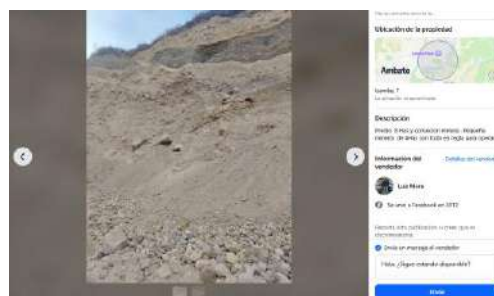
7.1.2.- Referencias de Oferta – Demanda



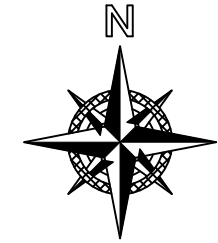
1. Referencia 1: Sitio Web



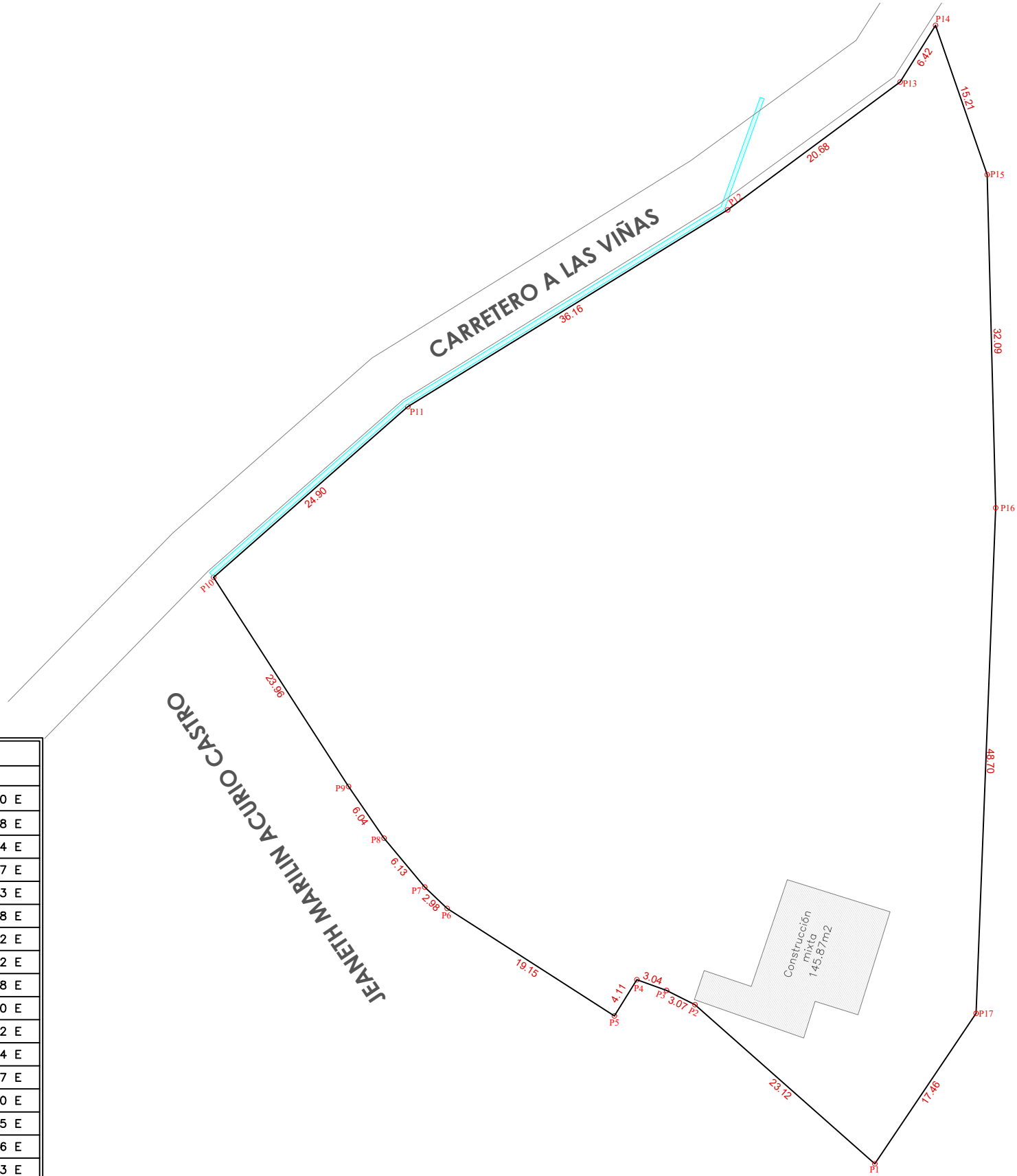
2. Referencia 2: Sitio Web



3. Referencia 3: Sitio Web



COORDENADAS GEOGRAFICAS		
	LATITUD	LONGITUD
P1	Y=9862745.8131 N	X=768917.9460 E
P2	Y=9862761.1285 N	X=768900.6218 E
P3	Y=9862762.5026 N	X=768897.8794 E
P4	Y=9862763.5353 N	X=768895.0217 E
P5	Y=9862760.0477 N	X=768892.8563 E
P6	Y=9862770.3956 N	X=768876.7458 E
P7	Y=9862772.4510 N	X=768874.5922 E
P8	Y=9862777.1554 N	X=768870.6682 E
P9	Y=9862782.1380 N	X=768867.2478 E
P10	Y=9862802.2634 N	X=768854.2520 E
P11	Y=9862818.7005 N	X=768872.9602 E
P12	Y=9862837.6415 N	X=768903.7684 E
P13	Y=9862849.9509 N	X=768920.3857 E
P14	Y=9862855.4002 N	X=768923.7890 E
P15	Y=9862841.0321 N	X=768928.7655 E
P16	Y=9862808.9565 N	X=768929.5826 E
P17	Y=9862760.2965 N	X=768927.6953 E



SANTIAGO SANTANA
PERITO

AMBATO: AV. MANUELA SÁENZ Y ANTONIO MACHADO

UBICACIÓN: PICAIHUA – AMBATO – TUNGURAHUA
SECTOR: ILLINA – LAS VIÑAS

JUICIO N° 18334 - 2022- 06158

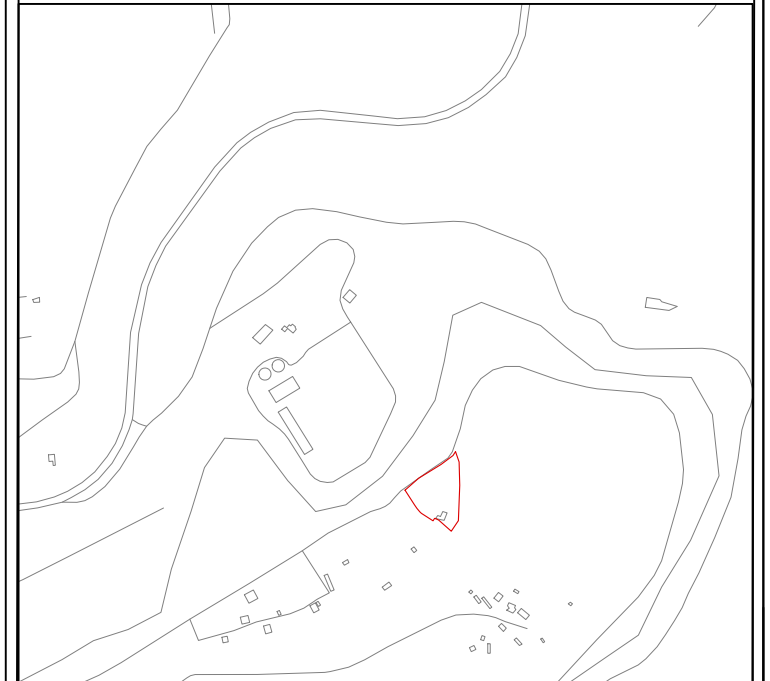
ACTOR:

ERIKA VANESSA HUILCAIGUA GUANOLUISA
GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL DE
COMERCIALIZACIÓN DE DERIVADOS DE
COMBUSTIBLE PETROANDES

DEMANDADO:

ALVARADO LASCANO JOHN FRANCISCO
GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL
DE LA COMPAÑIA ALVARADO

UBICACIÓN:



PICAIIHUA

DATOS TOMADOS CON GPS

DATUM:WGS-84
PROYECCION CARTOGRAFICA UTM
ZONA: 17

ESCALA:

1:500

AREA DEL TERRENO:

4709.01 m2

CARTA TOPOGRÁFICA

CÓDIGO: CT- ÑIV - A4, 3890-II

CLAVE CATASTRAL:

0128438066000

FECHA:

ABRIL - 2026

ELABORADO POR:

ING. SANTIAGO SANTANA
No. Calificación: 19347021