

PROCESO N° 19332-2017-00451

INFORME DE AVALUO:

No. causa: 19332-2017-00451
Judicatura: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTON ZAMORA PROVINCIA DE ZAMORA.
Acción/Delito: COBRO DE LETRA DE CAMBIO ARTICULO 410 CODIGO COMERCIAL 413 C.P.C.
Actor/Ofendido: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA CACPE YANZATZA LTDA.
Demandado/Imputado: IÑIGUEZ MORENO MARCO OLIVIO, AGUILAR ESPINOZA EUDOCIA ALBERTINA.

Otras instancias:

PERITO: Ing. Aníbal Obando C.

FECHA DE INSPECCION: 21 de Agosto del 2018.

HORA: 09:00

Ingeniero Civil Dubal Aníbal Obando Cerón. Perito Judicial de la Provincia de Zamora Chinchipe, con Código de Perito N° 1233387 calificado en el registro de la Función Judicial, en el área de Ingeniería, especialidad de Ingeniería Civil, **reconocimiento del lugar y avalúo inmuebles**, con fecha de caducidad de la acreditación el 30 de Mayo del 2.019, dirección en Loja calle Olmedo N° 16-18 y Gonzales Suarez, teléfono N° 072584263, con teléfonos celular N° 0996824936 0999285696 y correo electrónico danibaloc@hotmail.com, autorizado para realizar informes periciales en los procesos y actos pre-procesales de la Función Judicial, en el presente caso en el proceso que sigue el actor: Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa CACPE Yanzatza Ltda. contra: Iñiguez Moreno Marco Olivio y Aguilar Espinoza Eudocia Albertina, por cobro de pagare a la orden, a su autoridad comparezco, dentro del término de ley que se me ha concedido, bajo juramento, pongo en su consideración el siguiente informe:

1).- OBJETO DE LA INSPECCION:

Se realiza la inspección judicial al inmueble ubicado en el sitio El Maní de Timbara, Parroquia de Timbara, perteneciente al Cantón y Provincia de Zamora, con la finalidad de determinar su ubicación y realizar el avalúo del bien inmueble mencionado.

2).- ANTECEDENTES:

Documentos habilitantes:

- a). - Escritura Pública repertorio N° 76 Inscripción N° 33 inscrita el 26 de Enero del 2.006 Notaria Tercera, fecha de otorgamiento el 26 de Enero del 2.006
- b).- Certificado del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora del 18 de Junio del 2.018
- c).- Acta registral del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora del 18 de Junio del 2.018
- d).- Clave Catastral N° 14
- e).- Certificado de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal de Zamora del 24 de Marzo del 2.011.
- f).- Acta de embargo del 10 de Julio del 2.018
- g).- Hipoteca abierta N° 107 del 27 de Abril del 2.011
- h).- Prohibición de enajenar N° 152 del 27 de Abril del 2.011
- i).- Prohibición de enajenar N° 38 del 25 de Abril del 2.018

3).- PERICIAS EFECTUADAS:

Se determinó en el sitio y con la presencia del Sr. Wellington Mora Iñiguez como depositario Judicial Ocasional, se procedió a recorrer el predio perimetral e interiormente identificando: su orientación, ubicación, linderos, características topográficas del terreno, cerramientos, construcciones, sembrados, transporte, accesos, servicios básicos, y más referencias que han permitido realizar el informe correspondiente.

Como instrumentos de medición se utilizó, cinta, brújula, GPS. Garmin venture etrex datun y distanciómetro Leica Disto E7400x, se toma muestras fotográficas para evidenciar su forma y contenido, anexas al informe.

4).- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

Para acceder al predio se va desde la ciudad de Zamora por la vía que va a la ciudad de Yanzatza denominada vía Interoceánica la misma que es asfaltada, luego de pocos kilómetros se llega al sitio Timbara, se cruza el rio Zamora por un puente de hormigón armado, luego de transitar por una vía únicamente lastrada por el tiempo de 5 minutos se llega al sitio El Maní la propiedad denominada Hostería San Antonio que se encuentra en la vía a Tunansa Alto, la propiedad consiste en un terreno y varias construcciones, en su entrada tiene una puerta de hierro pintada con cubierta de estructura metálica y planchas de zinc, tiene estacionamiento y acceso vehicular lastrado, es menester mencionar que la construcción de la hostería es relativamente nueva, a continuación se describe cada una de las construcciones:

Galpón Posterior.- se encuentra al fondo de las construcciones, tiene acceso vehicular, pisos de cemento, columnas de hormigón armado, paredes de yute, la cubierta de estructura de madera con planchas de zinc, tiene un área de 243,60 m² se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento ya que esta usado para la crianza avícola.

Vivienda uno.- la construcción tiene estructura de hormigón armado al igual que sus columnas, piso de cemento con cerámica, paredes de mampostería de ladrillo revestido empastado y pintado, puertas de aluminio y ventanas de aluminio y vidrio, losa de entrepiso, en su distribución contiene: sauna, turco, baños de cajón vestidores, duchas y baños, en la segunda planta tiene pisos de cemento y cerámica, paredes de ladrillo, tiene puertas de aluminio y madera, en su distribución cuenta con cocina, sala, dos dormitorios y dos baños, la cubierta de estructura de hierro con planchas de zinc, tiene un área de construcción de 108,00m², la construcción se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento, en el frente de esta construcción se encuentra la infraestructura de las piscinas que se detalla a continuación.

Piscinas.- en esta área se encuentra la piscina para adultos y para menores, hidromasaje, patio con cerámica y granito, pasamano de tubo de hierro, con un área de 198,00m² en perfecto estado de funcionamiento y mantenimiento al costado izquierdo se encuentra una pequeña vivienda que a continuación se detalla:

Vivienda pequeña.- Esta construcción tiene bases de hormigón armado, con columnas de hormigón armado y como segunda planta se encuentra la construcción que tiene paredes de mampostería de ladrillo, puertas de madera, ventanas de madera, piso de duela, su cubierta de estructura de madera con planchas de zinc, con un área de construcción de 48,00 m² En su distribución cuenta con dos dormitorios y un baño, la construcción es relativamente nueva ya que se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento,

Salón de eventos.- La construcción es de hormigón armado, columnas de hormigón armado, sin paredes, pisos de cemento con cerámica, losa de entrepiso, las gradas de acceso se encuentran en la parte posterior que son de estructura de hierro y llega a la parte alta de la cocina y de del salón de eventos, la segunda planta tiene pisos de cemento con cerámica, en el centro se encuentra en construcción cuatro baños que tienen mampostería de ladrillo sin revestir y en la parte frontal existe paredes de yute que también es usado para la crianza de pollos, pasamano de hierro, la cubierta de estructura de hierro con planchas de zinc, tiene una área de construcción entre las dos plantas de 340,00 m², en la parte posterior del salón de eventos se encuentra otra construcción que se detalla:

Cocina y batería sanitaria.- Esta construcción se encuentra en la parte posterior del salón de eventos donde funciona la cocina, pisos de cemento con cerámica, paredes de mampostería de ladrillo visto, puerta principal de hierro, ventanas de protección de hierro, mesón de cocina con cerámica, acceso a segunda planta mediante gradas de estructura de hierro y hormigón, las paredes de mampostería de ladrillo que en parte se encuentra revestido a media altura, columnas de hierro y cubierta de estructura de hierro con planchas de zinc, de área de 96,00 m² en la planta baja en la parte posterior a la cocina y al salón de eventos se encuentra la batería sanitaria, de paredes de mampostería de

ladrillo visto y revestido, empastado y pintado, puertas de aluminio, batería para mujeres y para hombres, cubierta de estructura de hierro con planchas de zinc.

Cancha deportiva.- La cancha para prácticas de fútbol y de vóley piso de pasto con bordillos exteriores, y graderío de mampostería de piedra vista junto al salón de eventos, tiene cerramiento perimetral de estructura de hierro con malla en partes la malla alta y pintada, arcos de hierro y malla, toda la infraestructura deportiva se encuentra en buen estado de mantenimiento.

Cubierta de juegos.- Esta construcción se encuentra a un costado del salón de eventos, tiene jardineras al contorno de mampostería de ladrillo con plantas ornamentales, piso de cemento con cerámica paredes de ladrillo columnas de estructura de hierro al igual que su cubierta con planchas de zinc, con un área de 45,50m². usado para juegos de manos.

Terreno.- En lo referente al terreno, a la entrada la topografía es plana con una pequeña pendiente, posteriormente en forma gradual se incrementa la pendiente hasta la parte alta de la propiedad, no tiene cerramientos de ningún tipo, en la parte de la hostería tiene sembrados de plantas ornamentales, y en el resto de la propiedad tiene además de plantas de: guineo, plátano, yuca, frutales como naranjas, limones, membrillos, mandarinas naranjillas, cacao y el resto de la propiedad vegetación típica de la zona selvática tiene un área de 4,36 ha.

Es de mencionar que existe el acceso vial hacia el estacionamiento y vialidad interior, en lo referente a los servicios básicos cuenta con el servicio de agua potable, y electricidad, telefonía celular y transporte, no cuenta con el servicio de alcantarillados, ni servicio de alumbrado público,

5).- LINDEROS Y ORIENTACION.-

.- Terreno ubicado en la parroquia de Timbara lote N° 10

El terreno de propiedad de los demandados: Iñiguez Moreno Marco Olivio y Aguilar Espinoza Eudocia Albertina, están comprendidos dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Con propiedad de Neptali Chamba con una longitud de 400,55 m².

SUR: Con propiedad de Amadeo Gordillo en una longitud de 481,21 m².

ESTE: Con propiedad de Neptali Chamba con una longitud de 157,13 m².

OESTE: Con la vía que conduce a Timbara Alto en una extensión de 99,72 metros.

ÁREA DE TERRENO: 4,36 Ha.

Para la realización del Avalúo del bien en los informes periciales se deberá incluir:

a).- El avalúo comercial ajustado, que se determinara mediante el análisis del valor del bien respecto de otros de similares condiciones en el mercado. Se deberá identificar cuando sea posible al menos tres bienes actuales que presenten características y condiciones similares a las del bien avaluado, y

b).- Las fuentes de información utilizadas en esta valoración en caso de que las fuentes sean escasas o únicas, el Perito deberá indicar de esta novedad en el informe, en ambos casos se indicara el sistema o metodología utilizados para la determinación del valor comercial ajustado.

En lo referente a los literales anteriores, debo poner en su conocimiento que: el valor del bien se lo determino en base a lo mencionado en el literal N° 6 del informe, no se toma en consideración el avalúo expuesto en el Certificado de avalúos y Catastros del I. Municipio del Gobierno Municipal de Zamora, por ser un avalúo con fines de cobro de impuestos mas no de un valor comercial, además de la experiencia personal del perito, en el caso presente las fuentes de información son escasas y no existe este tipo de propiedades en venta, imposibilitando que existan bienes con características y condiciones similares en el mercado, el sitio donde se encuentra la propiedad está a cinco minutos del centro poblacional, por lo tanto las fuentes de investigación y valoración son completamente escasas, por lo que la valoración realizada se toma en consideración los parámetros mencionados y la experiencia personal del perito en estos casos.

6).- FACTIBILIDAD COMERCIAL.-

Tomando en consideración de dentro de la propiedad se encuentra construido una infraestructura turística, deportiva, existe acceso vial, la construcción es relativamente nueva y tiene buen mantenimiento, tiene sembrados de plantas ornamentales frutales y mantiene la vegetación típica de la zona selvática, existe algunos servicios básicos, son los parámetros que determinan su valor comercial, sumado a la investigación personal del mercado local en la valoración del terreno, lo que permite determinar una relación de mercado inmobiliario, como a continuación se detalla.

7).- AVALUO DEL INMUEBLE:

Galpón Posterior.

Área de construcción 243,60 m² X 50,00 USD/m² = 12.180,00 USD.

Vivienda uno.

Área de construcción 216,00m², X 220,00 USD/m² = 47.520,00 USD.

Piscinas.

Área de construcción 198,00m² X 150,00 USD/m² = 29.700,00 USD.

Vivienda pequeña.

Área de construcción 48,00 m² X 150,00 USD/m² = 7.200,00 USD.

Salón de eventos.

Área de construcción 340,00 m² X 200,00 USD/m² = 68.000,00 USD.

Cocina y batería sanitaria.-

Área de construcción 120,00 m2.X 200,00 USD/m2 = 24.000,00 USD.

Cancha deportiva.-

Área de construcción 330,00 m2 X 30,00 USD/m2 = 9.900,00 USD.

Cubierta de juegos.

Área de construcción 45,50 m2 X 120,00 USD/m2 = 5.460,00 USD.

Terreno: Área: 4,36 Ha. X 3.500,00 USD/ha = 15.260,00 USD.

TOTAL= 219.220,00 USD.

SON: DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL, DOSCIENTOS VEINTE, CON 00/100 DOLARES AMERICANOS.

Esto es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, pudiendo aclarar el presente informe en caso de ser requerido, si usted lo considera procedente.

Atentamente;



Ing. Aníbal Obando C.
PERITO JUDICIAL ZAMORA.
Registro N° 1233387
C.I. N° 1101070439

Adjunto anexo fotográfico factura y C.D.



Wellington Mora Iñiguez.
**DEPOSITARIO JUDICIAL
OCACIONAL**