ANGEL BOLIVAR AGUINSACA GONZALEZ
INGENIERO CIVIL

Oficina y Domicilio: Pasaje Miraflores e/ Olmedo y Juan Montalvo Teléf: 072(676-513); Celular. 0993072798
E-mail: bolívar.aguinsaca@yahoo.com RUC: 1102020524001

AMPLIACION DE INFORME PERICIAL

Juicio Ejecutivo No. 11331-2024-00537

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTON CATAMAYO, PROVINCIA DE LOJA.

Ángel Bolívar Aguinsaca González, de profesión Ingeniero Civil, perito nombrado por su autoridad y legalmente posesionado para intervenir en el Juicio Ejecutivo No. 11331-2024-00537; emito el presente informe pericial bajo los siguientes términos:

1.- DATOS GENERALES DEL JUICIO.

TRIBUNAL/JUZGADO/FISCALIA	Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Catamayo.
No. de Proceso/ No. De Indagación Previa o Instrucción Fiscal.	Juicio No. 11331-2024-00537
Nombres y Apellidos del Perito/a	Ángel Bolívar Aguinsaca González
Profesión, Oficio, Arte, o Actividad Calificada.	Ingeniero Civil
No. Calificación y Acreditación	1232961
Fecha de terminación de la calificación y acreditación.	11/01/2025
Dirección de contacto	Pasaje Miraflores E/Olmedo y Juan Montalvo (Catamayo)
Teléfono fijo de contacto	2676513
Teléfono celular de contacto	0993072798
Correo electrónico de contacto	bolivar.aguinsaca@yahoo.com

2.- ANTECEDENTES:

La Doctora CUMANDÁ FERODITA PINEDA PINEDA, Procuradora Judicial de la Doctora DORIS ALEXANDRA RUIZ ROA, quien a su vez es Procuradora Judicial del INGENIERO LEONARDO GUILLERMO BURNEO MULLER, GERENTE GENERAL DEL BANCO DE LOJA, demanda al señor JOSE ANTONIO RODRIGUEZ ARMIJOS en calidad de deudor principal; y, se dispone que se realice EL AVALUO del bien embargado que consta en este proceso.

3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE

Para el avalúo del lote de terreno se ha utilizado el valor promedio de las propiedades de las mismas características del sector, mediante un cuadro comparativo con la toma de tres muestras con la finalidad de obtener en costo por metro cuadrado del sector

ANGEL BOLIVAR AGUINSACA GONZALEZ
INGENIERO CIVIL

Oficina y Domicilio: Pasaje Miraflores e/ Olmedo y Juan Montalvo Teléf: 072(676-513); Celular. 0993072798
E-mail: bolivar.aguinsaca@yahoo.com RUC: 1102020524001

4.- IDENTIFICACIÓN, UBICACIÓN, LINDEROS y DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

El bien embargado de acuerdo al Certificado del Registrador de la Propiedad tiene la siguiente identificación:

4.1.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD EMBARGADA. –

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 05 de octubre del 2023, celebrada en la Notaria Primera del Cantón Loja, la señora LANDACAY TORRES MARTHA DE JESUS, vende a favor del señor JOSE ANTONIO RODRIGUEZ ARMIJOS, el lote de terreno urbano signado con el Nro. 02 de la manzana "11" con clave catastral 1103010204011002000, perteneciente a la parroquia y cantón Catamayo, provincia de Loja, Inscripción Nro. 2131 del Registro de la Propiedad del cantón Catamayo de fecha 13 de octubre del 2023.

4.2.- UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. –

El bien embargado corresponde al lote de terreno urbano signado con el **Nro. 02** de la manzana **"11"** con clava catastral Nro. 1103010204011002000, ubicado la calle Tulipanes entre Guatemala y Margaritas del barrio Buena Esperanza de la parroquia y cantón Catamayo, provincia de Loja.



4.3.- LINDEROS DE LA PROPIEDAD

La propiedad embargada de acuerdo al Certificado del Registro de la Propiedad del cantón Catamayo cuenta con los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Con el lote Nro. 04 de la manzana 11 de propiedad del señor Darío Idelfonso Sarango Jiménez, en una longitud de 4,88m y con el lote Nro. 07 de la manzana 11, de propiedad del señor Juan Fernando Torres Ramírez, en la longitud de 7,28m, dando una longitud total del lindero Norte de 12,16m;
POR EL SUR: Con la calle Tulipanes, en una longitud de 11,95m;
POR EL ESTE: Con el lote Nro. 01 de la manzana 11 de propiedad del señore Cristóbal Quito Albarracín, en una longitud de 23,64m; y,
POR EL OESTE: Con el lote Nro. 03 de la manzana 11 de propiedad de la señora Mariana de Jesús Rodríguez Reyes, en una longitud de 21,27m.

ANGEL BOLIVAR AGUINSACA GONZALEZ
INGENIERO CIVIL

Oficina y Domicilio: Pasaje Miraflores e/ Olmedo y Juan Montalvo Teléf: 072(676-513); Celular. 0993072798
E-mail: bolívar.aguinsaca@yahoo.com RUC: 1102020524001

Área Total de = 269,18 m2.

4.4.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Se trata de un lote de terreno urbano vacío de topografía y forma irregular cuenta con cerramientos de malla de gallinero con postes de hierro galvanizado en el lado sur y este, en el lado norte colinda con las paredes de la vivienda colindante y cercas de alambre púas con postes de madera y el lado oeste cuenta con cercas de alambre de púas con postes d hormigón, su interior se encuentra con maleza (pasto). El sector cuenta con servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica

5.- DATOS GENERALES DEL BIEN

a.- Área del terreno:	269,18 m2
d.- Clave catastral del predio:	1103010204011002000
e.- Zonificación del inmueble:	Urbano
f.- Vías de acceso:	Lastrada

6.- AVALUO DEL BIEN

El costo del metro cuadrado de terreno, se obtiene utilizando el método valor promedio de tres propiedades similares de las mismas características del sector, con la utilización de un cuadro comparativo, para lo cual se han tomado tres muestras con lo que obtendremos el valor promedio del costo por metro cuadrado de terreno en el sector, utilizando el siguiente cuadro:

MUESTRA Nro. 1	MUESTRA Nro. 2	MUESTRA Nro. 3
		
FERNANDO SOTO	MILTON SANCHEZ	FANNY CHAMBA
AREA: 200,00 m2	AREA: 240,00 m2	AREA: 375,00 m2
COSTO: $ 15,000,00	COSTO: $ 16.500,00	COSTO: $ 11,000,00
Teléfono: 0994282319	Teléfono: 0980446598	Teléfono: 0969860264

CUADRO COMPARATIVO PARA EL AVALUO DEL LOTE Nro. 02 DE LA MANZANA Nro. 11, UBICADO EN EL BARRIO BUENA ESPERANZA DEL CANTON CATAMAYO

MUESTRA Nro.	*FUENTE*	*DIRECCIÓN*	*ÁREA TERRENO (m2.)*	*VALOR TOTAL DEL TERRENO*	*VALOR DEL TERRENO (m2)*
Muestra 1	FERNANDO SOTO	UBICADO A 600 M DEL LOTE AVALUARSE	200,00	15.000,00	75,00
Muestra 2	MILTON SANCHEZ	UBICADO A 400 M DEL LOTE AVALUARSE	240,00	16.500,00	68,75
Muestra 3	FANNY CHAMBA	COLINDANTE DEL LOTE AVLUARSE	375,00	11.000,00	29,33
			VALOR PROMEDIO		57,69
			VALOR ADOPTADO		**58,00**

ANGEL BOLIVAR AGUINSACA GONZALEZ
INGENIERO CIVIL

Oficina y Domicilio: Pasaje Miraflores e/ Olmedo y Juan Montalvo Teléf: 072(676-513); Celular. 0993072798
E-mail: bolívar.aguinsaca@yahoo.com RUC: 1102020524001

CUADRO DE AVALUO DEL BIEN

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	V.UNITARIO	V.TOTAL
LOTE DE TERRENO Nro. 02 MANZANA Nro. 11	M2	269,18	58,00	15612,44
			SUBTOTAL	**15612,44**
			TOTAL	**15612,44**

El Avalúo Total del 100% corresponde a la cantidad de: $ 15.612,44 (QUINCE MIL SEISCIENTOS DOCE, 44/100 DÓLARES AMERICANOS).

7.- CONCLUSIONES

El bien embargado corresponde al lote Nro. 02 de la Manzana Nro. 11 de propiedad del demandado señor José Antonio Rodríguez Armijos.

El avalúo corresponde al 100% del bien embargado.

8.- DECLARACION JURAMENTADA

Bajo juramento declaro que el presente informe es independiente y que toda la información proporcionada es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad estando presto ampliar y aclarar el presente informe, si su autoridad así lo considera, dejando a salvo su más versado e ilustrado criterio.

9.- ANEXOS

Se adjunta un CD con el informe pericial en PDF, factura en PDF y fotografías del bien avaluado.

Ing. Bolívar Aguinsaca González
PERITO JUDICIAL
ACREDITACION No. 1232961

Abg. Carlos Manuel Salinas Ludeña
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANGEL BOLIVAR AGUINSACA GONZALEZ
INGENIERO CIVIL

Oficina y Domicilio: Pasaje Miraflores e/ Olmedo y Juan Montalvo Teléf: 072(676-513); Celular. 0993072798
E-mail: bolívar.aguinsaca@yahoo.com RUC: 1102020524001

FOTOGRAFIAS DE LA PROPIEDAD











