

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES

Nombre y Apellido del Perito	Schubert Isacio Trejo Reyes
Profesión y Especialidad acreditada	Ingeniería Avalúos Inmuebles
No. de Calificación	1463447
Fecha de caducidad de la acreditación	27 de mayo de 2023
Dirección de Contacto	Ciudadela Universitaria Calle U5 entre Av. U3 y Av. U4
Teléfono fijo de contacto	052-458 950
Teléfono celular de contacto	0995950995
Correo electrónico de contacto	schubertth05@hotmail.com

2. ANTECEDENTES

- Mediante calificación de fecha 27 de mayo de 2021, se emite renovación de acreditación de Perito Calificado a nombre del Ing. Schubert Isacio Trejo Reyes, con N.º de calificación N.º 1463447, en el Registro de la Función Judicial, especialidad Avalúo e Inmuebles.
- Que de conformidad a lo establecido en el Capítulo III del Reglamento del Sistema Integral Pericial en su Art. 12 literal a, en donde establece *“Cuando las partes tengan acceso al objeto de la pericia, podrán elegir al profesional previa y directamente del Registro de Peritos del Consejo de la Judicatura, al profesional requerido. Los honorarios y gastos del peritaje, correrán por cuenta del solicitante y serán los valores acordados libremente con el profesional a cargo de la pericia.*
- Con fecha 18 de abril del 2022, se solicita por parte de la Sra. MARITZA ELIZABETH SANTILLAN MENDOZA con C.C # 080268081-9 que se realice una Inspección Técnica Pericial de un Bien Inmueble materia de la presente diligencia, ubicado en las inmediaciones Camino Corrales de la ciudad de Manta de la provincia de Manabí; y que en calidad de perito acreditado por el Consejo de la Judicatura elabore el respectivo Informe Pericial.

- Con fecha 20 de abril del 2022, con presencia de la parte solicitante se procedió a realizar la Inspección Técnica en el Sitio, y cumplido con las formalidades técnicas en la inspección, presento el siguiente informe:

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE

3.1.- OBJETO

PERICIA TÉCNICA

- Constatación de la ubicación, utilidad y uso del Bien Inmueble, revisión de áreas, medidas, linderos y referenciación de las características técnicas de la propiedad y construcciones existentes.

Una vez realizada la inspección se aplicará la experiencia y conocimientos de la Ingeniería Civil y Peritación de Bienes inmuebles para poder en este campo determinar y referenciar lo existente al bien inspeccionado, y empleando el Método de la Observación mediante la investigación integral exhaustiva visual de campo del bien inmueble elaborar el Informe Técnico.

Para la ubicación, referencia del sitio y medidas de áreas y longitudes se utilizará cinta métrica, medidores laser, GPS y plano satelital. Se llevará un registro fotográfico que serán anexados al informe.

3.2.- OBSERVACIONES GENERALES

Tipo de inmueble:	Lote de Terreno con Edificación
Terreno de acuerdo a la manzana:	Medianero
Topografía del Terreno:	Irregular
Forma del Terreno:	Irregular

3.3.- UBICACIÓN

Provincia:	Manabí
Cantón:	Manta
Parroquia:	
Dirección:	Inmediaciones Camino Corrales, actualmente CALLE 309 con intersección de la AVENIDA 244 A
Coordenada Referencial: (APROX. AL CENTRO DEL BIEN INMUEBLE))	UTM, DATUM WGS84 Zona 17 M 530383 E 9890192N

3.4.- IMAGEN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

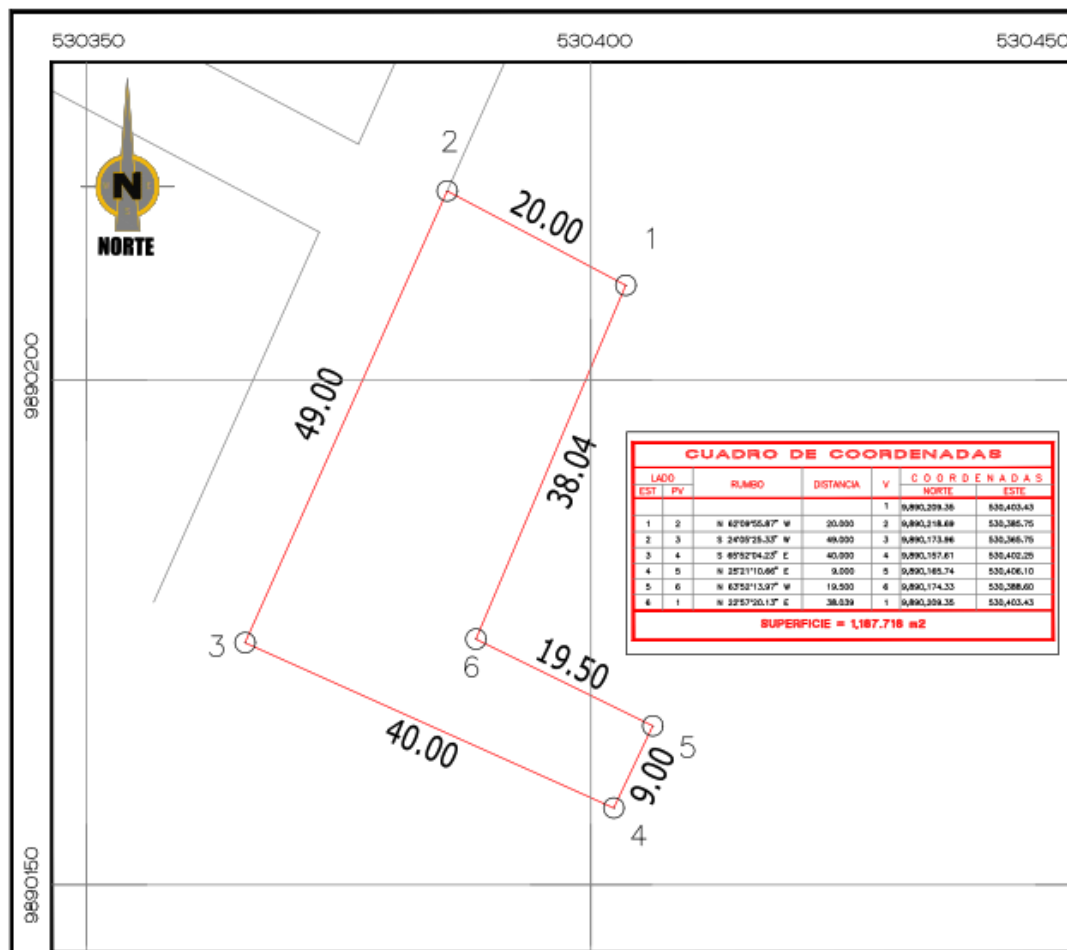


3.5 – IMAGEN SATELITAL



3.6 –UBICACIÓN GEOREFERENCIADO DEL BIEN INMUEBLE

3.6.1.- CROQUIS GEOREFERENCIADO



3.6.2.- CUADRO DE DATOS

CUADRO DE COORDENADAS						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				NORTE	ESTE
				1	9,890,209.35	530,403.43
1	2	N 62°09'55.87" W	20.000	2	9,890,218.69	530,385.75
2	3	S 24°05'25.33" W	49.000	3	9,890,173.96	530,365.75
3	4	S 65°52'04.23" E	40.000	4	9,890,157.61	530,402.25
4	5	N 25°21'10.66" E	9.000	5	9,890,165.74	530,406.10
5	6	N 63°52'13.97" W	19.500	6	9,890,174.33	530,388.60
6	1	N 22°57'20.13" E	38.039	1	9,890,209.35	530,403.43
SUPERFICIE = 1,167.716 m2						

3.7.-MEDIDAS Y LINDEROS

3.7.1.- Medidas Seguin el Sitio.

NORTE:	Desde el punto 1 al punto 2 con 20,00 m y lindera con PROPIEDAD PRIVADA
SUR:	Desde el punto 3 al punto 4 con 40,00 m y lindera con PROPIEDAD PRIVADA
ESTE:	Partiendo desde el vértice sur desde el punto 4 al punto 5 con 9,0 m en dirección norte y lindera con propiedad privada, desde este punto gira en dirección oeste al punto 6 con 19.50 m y lindera con propiedad privada, desde este punto gira en dirección norte al punto 1 con 38.04 m y lindera con propiedad privada
OESTE:	49,00 m y lindera con CALLE PUBLICA 309
SUPERFICIE:	1.167,72 M2

Para la toma de medidas en el sitio se empleó aparatos topográficos de precisión como es la Estación Total y se complementó con las imágenes satelitales del Bien Inmueble.

3.8.- DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Copia de Escritura Título de propiedad	☐	PROPIETARIA:		
Informe de Departamento de Planificación Territorial Municipal	☐	Ficha Registral	Fecha de Escritura de Título de la Propiedad	Fecha de Inscripción en Registro de la Propiedad
Certificado del Registro de la Propiedad	☒			
Certificado de Avalúos y Catastro	☐	13711		
Planos o Levantamiento Topografico	☒	CLAVE CATASTRAL		
Constancia de Cambio de Bienes	☐	SOLVENCIA: EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO TIENE VIGENTES DEMNADAS Y PROHIBICION. NOTA IMPORTANTE: LA INFORMACION CORRESPONDIENTE AL BIEN INMUEBLE CON FICHA REGISTRAL 13711 CORRESPONDE A UN MACRO LOTE, DE DONDE SE DESPRENDE EL INMUEBLE EN ESTUDIO.		

3.9.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

3.9.1- DEL TERRENO Y SU FORMA ESPACIAL

El Bien Inmueble comprende un lote de Terreno Tipo Medianero, el cual tiene una topografía y forma irregular con una superficie de 1.167,72 m², ubicado en Inmediaciones Camino Corrales, actualmente CALLE 309 e intersección con AVENIDA 244-A del cantón Manta.

Se pudo observar en la inspección realizada, que el terreno se encuentra delimitado en todo su perímetro por cerramientos perimetrales con estructura de hormigón armado y mampostería ladrillo maleta. El ingreso principal al interior del predio se lo realiza por un portón metálico ubicado en la parte frontal del mismo sobre el costado oeste por donde también se realiza el ingreso vehicular, existe también otra puerta secundaria sobre este lindero, la cual es solo de ingreso peatonal.

3.9.2- DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Dentro del predio encontramos una edificación de dos plantas Tipo "Vivienda" destinada para USO RESIDENCIAL, esta edificación se encuentra adosada en un tramo del cerramiento lateral izquierdo (Sur) y está conformada de una estructura de hormigón armado con mamposterías de ladrillo, el entepiso está conformado con una estructura de vigas y correas metálicas con su respectiva loseta de comprensión de hormigón Tipo nova losa.

Al interior de la Edificación se pudo comprobar que la construcción no se encuentra culminada, ya que la misma no cuenta con el total de las paredes interiores ni exteriores, no cuenta tampoco con un contrapiso de hormigón, sino que se observa tierra en el piso. Esta edificación tiene un área aproximada de 135,96 m² en su planta baja, y 13,20 m² en la planta alta.

En la Planta Alta se pudo visualizar la construcción de una habitación con paredes de ladrillo maleta y cubierta de estructura de madera y paneles de zinc.

En la parte exterior de la vivienda también se observa la construcción de un área destinada para el criadero de animales avícolas y ganado porcino la cual esta adosada a parte del cerramiento posterior (este) y está construida con mamposterías de ladrillo maleta y cubierta con estructura de madera con techo de cade.

Los patios existentes, se encuentran a nivel de suelo natural, apreciándose la plantación de plantas y árboles frutales como limón, guaba, guanábana, ovos entre otros.

También se puede apreciar en el patio la construcción de un pozo séptico en el cual en su parte superior se encuentra construido un baño completo el cual es utilizado por los habitantes del inmueble.

Para finalizar también se aprecia la construcción de un pequeño cuarto el cual se encuentra adosado en un tramo del cerramiento posterior y del lateral derecho.

3.9.3.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE

Estructura:	Hormigón Armado
Cubierta:	Estructura metálica Tipo Novalosa
Contrapiso:	Suelo natural (tierra)
Recubrimiento de piso:	Sin recubrimiento
Escalera:	Hormigón Armado
Mampostería:	Ladrillo maleta / burrito
Divisiones interiores:	Ladrillo maleta en partes
Enlucidos:	Mortero de cemento en partes
Ventanas:	Sin ventanas
Puertas interiores:	Sin puertas interiores
Puertas de cerramiento:	Metálica
Instalaciones Sanitarias:	Sin instalaciones sanitarias
Instalaciones eléctricas:	Sobrepuestas
Otros:	Sin acabados en cocina
Estado de Conservación y Mantenimiento	Deficiente
Edad aproximada de la edificación:	- La Edificación (VIVIENDA) existente se observa relativamente nueva, según lo visualizado se estima menos de 4 años de construida, aunque es importante mencionar que <u>según lo indicado por la solicitante</u> esta nueva construcción se edificó sobre una antigua vivienda, en la cual vivían desde hace 17 años aproximadamente. Nota :la edificación antigua se observa en imágenes históricas satelitales

3.9.4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Dentro de las características más notables del sector y de su entorno, podemos destacar que la propiedad se encuentra ubicada en una zona residencial de rápido crecimiento inmobiliario del Cantón Manta. El inmueble se encuentra rodeado de programas habitacionales populares como es Urbirios I, Urbirios II, Si Mi Casa, entre otros.

CARACTERISTICAS URBANAS	
Tipología:	Residencial
Zonificación:	Urbana
Nivel de consolidación urbana:	Medio
Altura de edificación predominante:	1 Nivel
Estado de conservación del entorno:	Bajo
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS	
Calzada:	• Lastre
Acera:	• Sin aceras
Bordillo:	• Sin Bordillos
Agua:	Red Pública de AA.PP
Aguas Servidas:	Sin Red de Alcantarillado Sanitario
Recolección de basura:	Si
ENTORNO CIRCUNDANTE	
Centro recreativo y/o culturales	Canchas Deportivas

4.- OBSERVACIONES

- La presente Diligencia de Inspección al bien Inmueble solicitado por Sra. MARITZA ELIZABETH SANTILLAN MENDOZA, se llevó a efecto en el sitio donde se encuentra el predio, ubicado en las inmediaciones Camino Corrales, actualmente CALLE 309 con la intersección de la AVENIDA 244-A del Cantón Manta.
- El Informe Pericial está basado en la Información proporcionada por la parte solicitante y complementada con la información de campo realizado en el sitio; del cual se destaca principalmente que:

- El Bien Inmueble en estudio consiste de un terreno de 1.167,72 m² en el cual se encuentra construida una edificación Tipo Vivienda.
 - Al momento de realizar la inspección en el interior de la vivienda del Bien Inmueble estuvo presente la Sra. MARITZA ELIZABETH SANTILLAN MENDOZA, quien indicó vivir con sus hijos y nietos en dicha edificación, y a su vez indicó estar en posesión del inmueble desde hace aproximadamente 17 años; la solicitante prestó todas las facilidades al perito para realizar la inspección, toma de medidas y fotos del interior y exterior de la vivienda.
 - Es importante mencionar que durante la Inspección Técnica en el interior de la vivienda se pudo observar (ver anexos fotográficos 6.1.5 – 6.1.8), la existencia de enseres de cocina, nevera, cocina, camas y la existencia de energía eléctrica en el interior de la vivienda.
 - Según las imágenes históricas observadas en el *Software Google Earth Pro*, se pudo constatar la existencia de edificaciones en un área del Bien Inmueble desde al menos el año 2009, en donde se observa varias cubiertas al interior del predio y parte del cerramiento perimetral.
 - La diligencia de Inspección al inmueble, se llevó a efecto con total normalidad, no hubo interrupción de ninguna índole, y fue observada por moradores que se encontraban en el lugar al momento de realizar la experticia.
- El perito interviniente, una vez entregado el informe no se responsabiliza por los cambios que pueda existir en el inmueble.

5.- CONCLUSIONES

En base a lo expuesto, se realiza la siguiente conclusión:

- Atendido el objetivo requerido por la parte solicitante de este Informe Pericial, esto es que se constate la ubicación del predio, sus linderos medidas y se referencie las construcciones existentes dentro del Bien Inmueble; debo indicar que se ha evidenciado mediante inspección técnica realizada en el sitio la existencia de un Bien Inmueble que comprende un lote de Terreno Urbano de 1.167,72 m² Tipo Medianero, en el cual se encuentra implantadas una edificación Tipo Vivienda destinada para uso residencial, el terreno se encuentra implantado dentro de las Coordenadas ya expuestas en el Cuadro 3.6.2 en los puntos con formato de posicionamiento UTM DATUM WGS-84, y que a su vez indicarían la ubicación

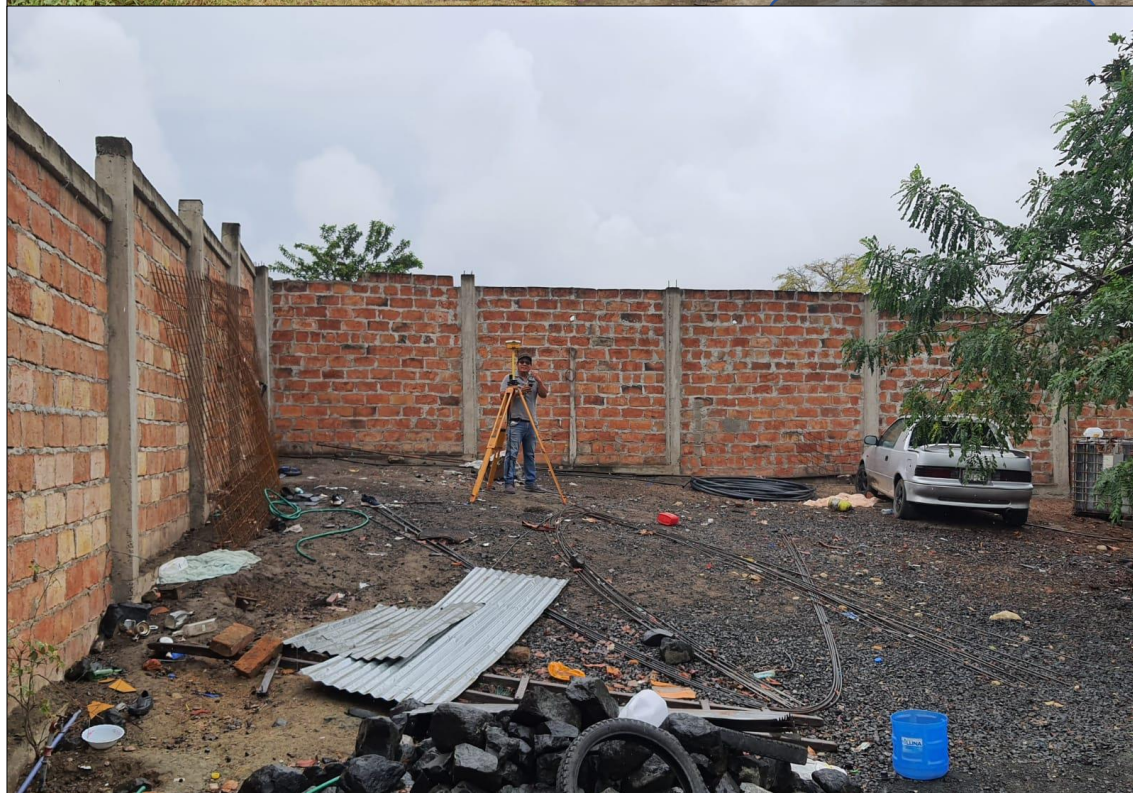
del Bien Inmueble en las inmediaciones de Camino Corrales, actualmente CALLE 309 e intersección con AVENIDA 244-A, del Cantón Manta de la provincia de Manabí

6.- ANEXOS Y RESPALDOS

Las descripciones y conclusiones emitidas en este informe se sustentan en la Información y documentación presentada por la parte solicitante, así como también en el análisis ocular técnico y profesional del Bien Inmueble realizado en la inspección técnica en el sitio, para lo cual adjunto los anexos fotográficos tomados durante la inspección.

La información proporcionada por la parte solicitante se recibe de buena fe, por lo cual, salvo error u omisión en relación a la Información proporcionada, eximiendo de responsabilidad al Perito Avaluador Inmobiliario que se le pretenda imputar en lo posterior

6.1 MEMORIA FOTOGRÁFICA















6.2 DOCUMENTACION



**FIRMES CON
EL CAMBIO**



Ficha Registral-Bien inmueble
13711

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WE5-22012131
Certifico hasta el día 2022-04-19:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral-Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: Lote de Terreno
 Fecha de Apertura: jueves, 18 abril 2009 Parroquia: MANTA
 Información Municipal:
 Dirección del Bien: Ubicado en las inmediaciones Camino Corrales

LINDEROS REGISTRALES: Compraventa relacionada con la totalidad del terreno ubicado en las inmediaciones Camino Corrales de la Ciudad de Manta.

Cincoacento dentro de los siguientes medidas y linderos:
 POR EL FRENTE, ciento noventa y siete metros y el Ing. Arturo Martínez.
 POR ATRÁS, doscientos cuarenta metros y terrenos de propiedad del señor Raúl Babeca.
 POR EL COSTADO DERECHO, seiscientos metros y terrenos de Antonio Mendoza.
 POR EL OTRO COSTADO, con ciento sesenta y un metros y el señor Eulogio Delgado Adelerac, con trescientos veinte metros y terrenos de propiedad de propiedad de Teresita Rodríguez con ciento dieciséis metros.

SOLVENCIA: EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO TIENE VICENTE DEMANDAS Y PROHIBICION

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	ADJUDICACION	142 lunes, 01 febrero 1982	226	227
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	941 miércoles, 09 julio 1986	2567	2569
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1751 jueves, 27 noviembre 1988	4733	4734
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1135 viernes, 30 junio 1989	3261	3263
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	FIANZA HIPOTECARIA	484 jueves, 30 agosto 1990	2742	2746
DEMANDAS	DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	388 viernes, 30 diciembre 2018	5755	5766
DEMANDAS	DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	231 miércoles, 18 julio 2018	1	1
DEMANDAS	DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	320 martes, 25 septiembre 2018	0	0
DEMANDAS	DEMANDA DE RECONVENCION	26 miércoles, 23 enero 2019	417	449
DEMANDAS	DEMANDA DE RECONVENCION	48 jueves, 07 febrero 2019	727	748
DEMANDAS	DEMANDA DE RECONVENCION	59 martes, 19 febrero 2019	876	902
DEMANDAS	DEMANDA DE RECONVENCION	62 jueves, 04 abril 2019	1536	1554
DEMANDAS	DEMANDA DE RECONVENCION	85 viernes, 05 abril 2019	1576	1593
DEMANDAS	CANCELACION DE DEMANDA	200 jueves, 18 julio 2019	1	1
DEMANDAS	CANCELACION DE DEMANDA	206 jueves, 25 julio 2019	9	11
DEMANDAS	CANCELACION DE DEMANDA Y RECONVENCION	232 miércoles, 14 agosto 2019	3534	3542

Página 1/12

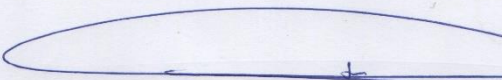
Av. Melón y Calle 20 - Mall del Pacifico, Telf: 05370260, <https://portalciudadano.manta.gob.ec>

6.3 ACREDITACION DE PERITO

FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"	
CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCIÓN JUDICIAL	
DATOS GENERALES	
LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	MANTA, 27 de mayo de 2021
FECHA DE VENCIMIENTO	27 de mayo de 2023
ÁREA O PROFESIÓN	INGENIERIA
ESPECIALIDAD	Avalúo Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	1463447
APELLIDOS Y NOMBRES	TREJO REYES SCHUBERT ISACIO
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1309298709
PROVINCIA	MANABI
CANTÓN	MANTA

El portador del presente certificado es **PERITO CALIFICADO EN EL REGISTRO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL**, está autorizado para participar como tal en los distintos procesos judiciales o pre procesales de la Función Judicial, durante la vigencia de su calificación



Ab. Jose Verdi Cevallos Alarcón
Director Provincial de Manabí
del Consejo de la Judicatura



7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que el informe pericial inmobiliario emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde a mi real convicción profesional, así como toda la información Técnica plasmada en el mismo es real y fehaciente.

ING. SCHUBERT TREJO REYES

C.C 1309298709

PERITO FUNCION JUDICIAL 1463447