FUNCIÓN JUDICIAL

226867085-DFE

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE MANABI
VENTANILLA DE ESCRITOS DE MANTA

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA

Juez(a): DELGADO INTRIAGO MARIA NATALIA

No. Proceso: 13337-2021-02032

Recibido el dia de hoy, viernes quince de marzo del dos mil veinticuatro, a las quince horas y dieciocho minutos, presentado por PERITO VERNONICA PALACIOS CANTOS, quien presenta:

Informe pericial,
En doce (12) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Oficio (ORIGINAL)
2) informe pericial y anexo (ORIGINAL)

CHACON PICO SANDRA ALISON
RESPONSABLE DE SORTEOS

Asignado a: ALCIVAR MUÑOZ BAIRON ANDRES(GESTOR DE ARCHIVO)

VERÓNICA
PALACIOS
ARQUITECTA

Manta, 15 de marzo del 2024

Dra.
María Natalia Delgado Intriago
JUEZ EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA

De mis consideraciones:

Señora Juez, una vez realizada la debida diligencia judicial, por medio de la presente sírvase recibir el Informe Pericial de Avalúo correspondiente al Juicio signado con el **No 13337-2021-02032**, que se tramita en su despacho, seguido por el accionante DR. LINO ERNESTO ROMERO GANCHOZO, en su calidad de Procurador Judicial del Dr. JAIME MANUEL FLOR RUBIANES, Representante Jurídico del BANCO PICHINCHA C.A. en contra de GUSTAVO XAVIER ALARCON JAEN y KARINA DEL ROCIO PADILLA ALUISA (demandados), adjunto al presente sírvase encontrar:

- Un Original del Informe Pericial.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Verónica Palacios Canto, Mg.
PERITO AVALUADOR
Reg. Perito C J Cod. 1432136

05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

VERÓNICA
PALACIOS
ARQUITECTA

Manta, 15 de marzo del 2024

INFORME PERICIAL

La suscrita Arq. Verónica Palacios Canto, Perito Avaluador de Bienes Inmuebles acreditada por el Consejo Nacional de la Judicatura, una vez realizada la debida diligencia judicial se procede a la elaboración del Informe Pericial que a continuación describo:

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN ELANTON MANTA
No. de Proceso	N° 13337-2021-02032
Nombre y Apellido de la o el Perito	Verónica Johanna Palacios Canto
Profesión y Especialidad acreditada	Arquitecta – Avaluador de Bienes Inmuebles
No. de Calificación	1432136
Fecha de caducidad de la acreditación	26 de octubre del 2024
Dirección de contacto	Calle 2 Avenida 24 de mayo
Teléfono fijo de contacto	2626-139
Teléfono celular de contacto	0987299431
Correo electrónico de contacto	v_palaciosc@yahoo.es

2. ANTECEDENTES

Dentro del presente Juicio signado con el **No 13337-2021-02032**, que se tramita en su despacho en calidad de accionante DR. LINO ERNESTO ROMERO GANCHOZO, en su calidad de Procurador Judicial del Dr. JAIME MANUEL FLOR RUBIANES, Representante Jurídico del BANCO PICHINCHA C.A. en contra de GUSTAVO XAVIER ALARCON JAEN y KARINA DEL ROCIO PADILLA ALUISA (demandados). En atención y dando cumplimiento a lo ordenado mediante Acta de Sorteo de fecha 29 de febrero del 2024 en el cual me designa como Perito para que practique el Avalúo del bien inmueble embargado en la presente causa. Se lleva a cabo la respectiva diligencia judicial en conjunto con el Depositario Judicial Ab. Pedro Gustavo Reyes Palma.

VERÓNICA
PALACIOS
ARQUITECTA

3. INMUEBLE OBJETO DE LA PERICIA

El informe hace referencia a un bien inmueble que comprende un lote de terreno urbano y que se encuentra singularizado.

3.1 LOCALIZACION

Provincia:	Manabí
Cantón:	Manta
Parroquia:	Tarqui
Dirección:	Programa denominado Mar y Cielo, Manzana H, Lote No 1

Coordenadas UTM: **Coordenada Este** 535808.68 m E **Coordenada Norte** 9893521.94 m S

3.2 GRAFICO DE UBICACIÓN



05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

3.3 MEDIDAS, LINDEROS Y AREAS

Medidas y linderos según certificado de solvencia del registro de la propiedad del Cantón Manta de fecha 12 de junio del 2023 Ficha Registral No 60714, documento que consta dentro del expediente del juicio:

MEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN CERTIFICADO DE SOLVENCIA:

Frente:	15.00 m	Lindera con Calle pública.
Atrás:	15.00 m	Lindera con Lote N° 2 de la manzana H.
Costado Derecho:	26.50 m	Lindera con Lote N° 3 de la manzana H.
Costado Izquierdo:	26.00 m	Lindera con Calle pública.

Área Total:	**393.75 m2**

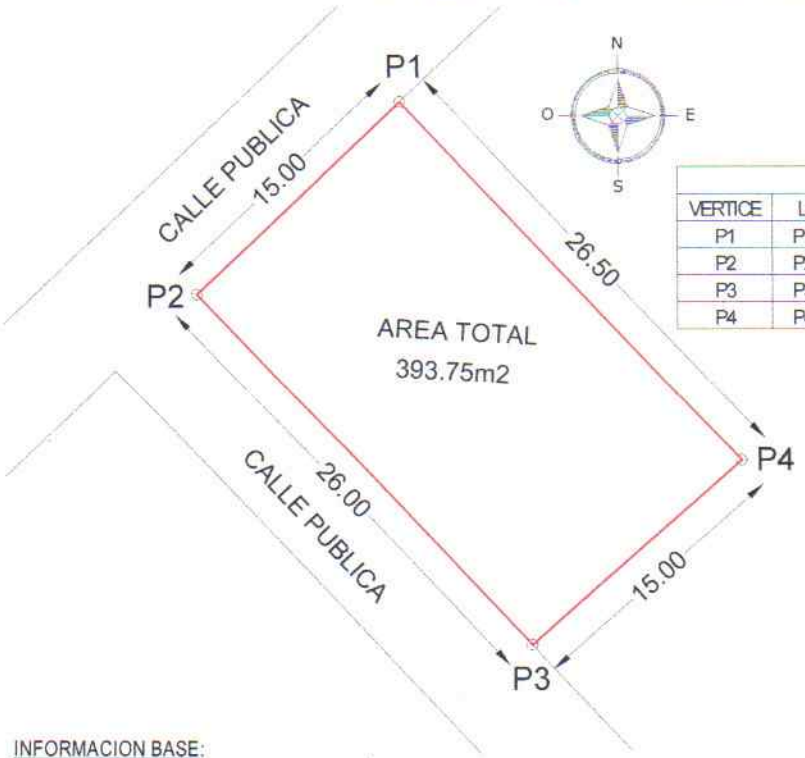
MEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN INSPECCION EN SITIO:

Frente:	15.00 m	Lindera con Calle pública.
Atrás:	15.00 m	Lindera con Lote N° 2 de la manzana H.
Costado Derecho:	26.50 m	Lindera con Lote N° 3 de la manzana H.
Costado Izquierdo:	26.00 m	Lindera con Calle pública.

Área Total:	**393.75 m2**

El terreno no cuenta con construcción solo se observa montes en toda el área de terreno.

3.4 LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	15.00	S 46°32'53.4" O	535805.000	9893536.000
P2	P2 - P3	26.00	S 43°28'12.8" E	535794.111	9893525.684
P3	P3 - P4	15.00	N 48°27'30.2" E	535811.998	9893506.815
P4	P4 - P1	26.50	N 43°27'6.6" O	535823.225	9893516.762

INFORMACION BASE:
-DATUM HORIZONTAL: SISTEMA GEODÉSICO MUNDIAL 1984 (WGS 84)

05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

4. CONSIDERACIONES TECNICAS Y METODOLOGIA

El avalúo del bien inmueble comprende la verificación de medidas, linderos, área de terreno y características generales, estado del inmueble, entorno urbano, infraestructura y equipamiento del entorno, descripción detallada del bien inmueble objeto de la pericia para realizar el análisis respectivo.

4.1 ESTADO DEL INMUEBLE

El Inmueble inspeccionado comprende un lote de terreno que tiene un área de 393.75 m2 área que fue constatada en sitio, dentro de la propiedad no existe construcción solo se observa montes.

4.2 DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE

4.2.1 Terreno

Uso de Suelo: Residencial.

Tipo de Lote: Por su ubicación es un lote de terreno tipo esquinero.

Forma: Irregular.

Topografía: Pendiente poco pronunciada.

Características: El lote de terreno inspeccionado se encuentra delimitado en el costado derecho con pared del colindante, en la parte de atrás con cerca de estacas de madera del colindante; en el frente y costado izquierdo no se encuentra delimitado con cerca.

4.3 METODOLOGÍA DE LA INSPECCIÓN EN SITIO

- Ubicación y características del predio y de las construcciones si las hubiere.
- Método de Observación: Mediante la investigación integral exhaustiva visual de campo del bien inmueble en referencia, y su entorno de acuerdo al radio de acción geográfica 200 metros a la redonda.
- Revisión de área del terreno.
- Utilización de equipos tecnológicos como GPS Garmin para obtener la ubicación georeferenciada del terreno, así como también instrumentos de medición como distanciometro laser y cinta métrica para obtener la implantación del terreno.

05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

4.4 ENTORNO URBANO DEL INMUEBLE

El inmueble está ubicado en un sector residencial, consolidado urbanísticamente, de estrato socio económico medio y su plusvalía tiende a ser media por su ubicación y entorno urbano.

4.5 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

El inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica y agua potable, el sector cuenta con alcantarillado y alumbrado público, la calle principal se encuentra asfaltada con aceras y bordillos, la calle secundaria se encuentra a nivel de lastre, goza de las facilidades de comunicación, transporte y accesibilidad.

En su entorno urbano encontramos Central de Generación Térmica Manta II, Subestación Manta - Transelectric - CELEC EP, Policlínico Universitario, Lotización Villamarina, Barrio Costa Azul, entre otros.

5. FUENTES DE INFORMACION

- ✓ Banco de datos personal del Perito.
- ✓ Copia del expediente del juicio No 13337-2021-02032.
- ✓ Páginas web: Facebook Marketplace, www.luquimabienesraices.com

6. METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN

Para la valoración de la propiedad se han tomado en consideración parámetros de análisis mediante los siguientes métodos:

6.1 Método Comparativo de Mercado: El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles que tengan semejanza en características y ubicación, que se encuentran en la misma zona con el propósito de compararlos con el bien de estudio y estimar el valor por metro cuadrado de terreno. Se analizaron varios factores de influencia endógenos y exógenos de configuración formal de un predio, mediante el método de descomposición de variables urbanas como ubicación, tamaño, área, topografía, proporción, forma, esquina y varios frentes y zonificación.

6.1.1 Valores Referenciales

	CONCEPTO Y DESCRIPCION	AREA DE TERRENO m2	VALOR UNITARIO $	AREA CONST. M2	VALOR UNITARIO $	VALOR TOTAL (F. Fuente)	FOTOGRAFIA
1.	TERRENO MEDIANERO	342,00	87,72	0,00	0,00	30.000,00	
	Dirección: Ciudadela Mar y Cielo, cerca de la Subestación Manta Celep Ep		Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/2555528207930706/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A63fca5ca-80dc-4415-8fcd-f750aa2a4832			
2.	TERRENO ESQUINERO	160,00	153,13	0,00	0,00	24.500,00	
	Dirección: Barrio Costa Azul, ubicado en la vía principal, cerca del Terminal Terrestre y Aeropuerto.		Fuente:	https://www.facebook.com/marketplace/item/917596753431405?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A39d6b9a1-05a2-4cfe-9bc0-da2b88ce7f34			
3.	TERRENO MEDIANERO	160,00	112,50	0,00	0,00	18.000,00	
	Dirección: Sector Costa azul, norte de Manta a 10 metros de la vía principal y 20 metros de la vía Manta Rocafuerte.		Fuente:	https://luquimabienesraices.com/lote-terreno-venta-norte-costa-azul-via-manta-rocafuerte-manta/6027188			

6.1.2 Homogenización de Factores

No.	VALOR UNITARIO $	FACTORES DE HOMOLOGACION				FACTOR DE CORRECCION	VALOR HOMOLOGADO
1	87,72	Frente 1,05	Forma 1,00	Tamaño 1,00	Topografía 1,00	0,95	$ 82,89
		Infraest. 1,00	Ubicación 1,00	Proporción 1,00	Otro 0,90		
2	153,13	Frente 1,00	Forma 1,00	Tamaño 1,00	Topografía 0,90	0,85	$ 130,23
		Infraest. 1,00	Ubicación 1,05	Proporción 1,00	Otro 0,90		
3	112,50	Frente 1,00	Forma 1,00	Tamaño 1,00	Topografía 1,00	0,73	$ 82,01
		Infraest. 0,90	Ubicación 0,90	Proporción 1,00	Otro 0,90		
					VALOR UNITARIO REAL DEL TERRENO		$ 98,38

Realizado los cálculos respectivos se obtiene el valor de **$98,38 USD** para cada METRO CUADRADO de terreno.

Método de Observación: Mediante la investigación integral exhaustiva visual del campo del bien inmueble en referencia, y su entorno de acuerdo al radio de acción geográfica 200 metros a la redonda, tal como lo estipulan las normas internacionales de valuación-NIV.

05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

VERÓNICA
PALACIOS
ARQUITECTA

7. CUADRO DE DETALLE DE VALORES (AVALUO)

El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del inmueble, de acuerdo a su ubicación, características y estado a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona.

Además, cabe indicar que no se coloca en el cuadro de valores la estructura metálica que se observa en el terreno debido a que no esta concluida y en la fase en que se encuentra la estructura, sus piezas son desmontables.

Con estos antecedentes, el avalúo comercial de la propiedad se muestra en el cuadro siguiente:

AVALUO DEL BIEN INMUEBLE

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ($)	% AVANCE DE OBRA	% DEPRECIACION	VALOR ACTUAL ($)	VALOR TOTAL ($)
	INMUEBLE							
	Terreno							
1	Lote de terreno tipo esquinero	m2	393,75	98,38				38.737,13
							TOTAL	**38.737,13**

SON: TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE 13/100 USD

8. INFORMACION ADICIONAL

Para valorar el Inmueble se ha tomado como referencias el valor comercial de propiedades en ventas en el sector, que tengan características similares al objeto de estudio.

Además, la propiedad ha sido avaluada en función de datos técnicos – funcionales, por lo tanto, **el valor comercial** del Bien avaluado corresponde al valor calculado a la fecha de entrega de este informe.

05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

9. *CONCLUSION*

De los datos aportados para la realización del presente Informe Pericial, de la inspección visual efectuada, junto con las fotografías adjuntas, se ha realizado la descripción del **estado actual** y el respectivo avalúo del bien inmueble, materia de la presente Inspección Técnica, obteniendo las siguientes conclusiones:

- Dentro del análisis del entorno urbano el terreno se ubica en un sector con uso de suelo Residencial, consolidado urbanísticamente, de estrato socio económico medio y su plusvalía tiende a ser media por su ubicación y entorno urbano.

- En cuanto a las condiciones físicas del terreno, es esquinero, de forma irregular y su topografía tiene una pendiente poco pronunciada; el terreno se encuentra delimitado por las propiedades colindantes y el trazado vial; no tiene cerca ni cerramiento.

- No existen construcciones dentro del terreno.

- El inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica y agua potable, el sector cuenta con alcantarillado y alumbrado público, la calle principal se encuentra asfaltada con aceras y bordillos, la calle secundaria se encuentra a nivel de lastre, goza de las facilidades de comunicación, transporte y accesibilidad.

- El valor comercial de la propiedad aparte de regirse a los factores de influencia de configuración formal del predio, también se rige al actual comportamiento del mercado inmobiliario.

- Una vez obtenido los datos se procedió a realizar el Avalúo del bien inmueble que en este caso consiste en un lote de terreno, se analizan varios factores que influyen en el valor de la propiedad de acuerdo a la metodología anteriormente señalada, obteniendo como resultado el Avalúo comercial del inmueble, cuyo valor es de **$38.737,13 USD** a la fecha de entrega de este informe.

05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

VERÓNICA PALACIOS
ARQUITECTA

10. DECLARACION

De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos COGEP en los artículos 221, 222, 223 y 224, y en el Reglamento que Regula el Sistema Pericial Integral de la Función Judicial en los artículos 20, 21 y 23; manifiesto bajo juramento que el peritaje realizado en el bien signado con el Lote No 1 de la Manzana H del Programa Mar y Cielo, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta; todo cuanto se ha expuesto en el presente informe pericial está apegado a la realidad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible.

Además, la información obtenida para la realización del Informe Pericial de Avalúo del bien inmueble embargado corresponde a datos del mismo tomados en la inspección en sitio a la fecha de entrega de este informe y se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del inmueble.

Por lo que me permito presentar ante su autoridad y dentro del término legal establecido, el presente informe pericial, el mismo que se me encargó mediante providencia en la causa N°13337-2021-02032.

Adjunto registro fotográfico.

Particular que expongo a su autoridad para los fines pertinentes.

Arq. Verónica Palacios Canto, Mg.
PERITO AVALUADOR
Reg. Perito CJ Cod. 1432136

Firmado electrónicamente por:
PEDRO GUSTAVO REYES PALMA

Ab. Pedro Gustavo Reyes Palma.
DEPOSITARIO JUDICIAL

05 2626139
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

VERÓNICA
PALACIOS
ARQUITECTA

REGISTRO FOTOGRAFICO

VISTA GENERAL DEL BIEN INMUEBLE



Calle principal



Calle secundaria



05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

VERÓNICA
PALACIOS
ARQUITECTA

DENTRO DEL TERRENO











05-2(626139)
0987299431
v_palaciosc@yahoo.es
Calle 2 avenida 24 de mayo | Manta

embargo ordenado en autos, atenta a su peticiòn y al estado procesal en mérito del sorteo realizado a través del sistema SATJE, se nombra perito a: PALACIOS CANTO VERONICA acreditado por el Consejo de la Judicatura como perito avaluador de inmuebles a fin de que realice el avalúo al bien embargado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 371 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), conjuntamente con copia de la factura correspondiente En la suma de USD$ 150,oo se regulan los Honorarios de la perito, cuyo valor deberá agregarlo a la pericia. El perito desigando deberà `posesionarse en su cargo el dìa MIERCOLES 6 DE MARZO DEL 2024, previa coordinaciòn con la actuaria del despacho. Se concede el término de 7 días, para se presente el informe pericial ordenado. La Señorita Secretaria notifique al perito designado en el correo electrónico v_palaciosc@yahoo.es y celular 0987299431. Actúe en calidad de secretaria de este despacho la Abg. María Magdalena Macías Sabando, mediante acción de personal No. 5985 DP13-2016-SP. Cúmplase y notifíquese.-

29/02/2024 10:56 ACTA SORTEO PERITO (ACTA SORTEO PERITO)

29/02/2024 10:56 PERITO: PALACIOS CANTO VERÓNICA JOHANNA

1,0,0,0,0,0,0,0,0&Sorteo Web

11/01/2024 16:05 ESCRITO

ANEXOS, Escrito, FePresentacion

14/12/2023 09:49 RAZON (RAZON)

RAZÒN: Siento como tal que en eata fecha se entrega oficio y copias certificadas al Ab. Marcos Romero, tal como fue ordenado en autos. LO CERTIFICO.-

12/12/2023 10:23 OFICIO (OFICIO)

De mi consideración. DENTRO DEL JUICIO DE EJECUCIÓN No. 13337-2022-02032, que sigue el Dr. Lino Ernesto Romero Ganchozo, en contra de los señores: ALARCON JAEN GUSTAVO XAVIER y PADILLA ALUISA KARINA DEL ROCIO, en auto de fecha: Manta, jueves 23 de noviembre del 2023, a las 11h12, en su parte pertinente se ha ordenado cumplir con lo siguiente: "...3) Por secretaría cúmplase con notificar mediante oficio al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, a fin de que se inscriba el embargo realizado en el registro respectivo..." f) Ab. María Natalia Delgado Intriago Jueza de la Unidad Judicial Civil de Manta. AB. MARÌA NATALIA DELGADO INTRIAGO JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA

23/11/2023 11:23 ATENDER PETICION (RAZON DE NOTIFICACION)

En Manta, jueves veinte y tres de noviembre del dos mil veinte y tres, a partir de las once horas y veinte y cuatro minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el AUTO DE SUSTANCIACIÓN que antecede a: BANCO PICHINCHA CA en el casillero electrónico No.1303693822 correo electrónico linoromero@hotmail.com. del Dr./ Ab. LINO ERNESTO ROMERO GANCHOZO; BANCO PICHINCHA CA en el casillero No.18, en el casillero electrónico No.1302557796 correo electrónico antonioro58@hotmail.com. del Dr./ Ab. MARCOS ANTONIO ROMERO GANCHOZO; FLOR RUBIANES JAIME MANUEL en el casillero electrónico No.1303693822 correo electrónico linoromero@hotmail.com. del Dr./ Ab. LINO ERNESTO ROMERO GANCHOZO; PEDRO GUSTAVO PALMA REYES en el correo electrónico sasagusta@hotmail.com. PERITO SILVIA PAMELA CEDEÑO FIGUEROA en el correo electrónico spamela.cf2016@gmail.com. ROMERO GANCHOZO LINO ERNESTO en el casillero electrónico No.1303693822 correo electrónico linoromero@hotmail.com. del Dr./ Ab. LINO ERNESTO ROMERO GANCHOZO; No se notifica a: ALARCON JAEN GUSTAVO XAVIER, PADILLA ALUISA KARINA DEL ROCIO, por no haber señalado casillero electrónico. Certifico:MACIAS SABANDO MARIA MAGDALENA SECRETARIA

FUNCIÓN JUDICIAL

"CONSEJO DE LA JUDICATURA"

CERTIFICADO DE CALIFICACION EN EL REGISTRO DE PERITOS DE LA FUNCION JUDICIAL

DATOS GENERALES

LUGAR Y FECHA DE CALIFICACIÓN	MANTA, 26 de octubre de 2022
FECHA DE VENCIMIENTO	26 de octubre de 2024
ÁREA O PROFESIÓN	ARQUITECTURA/DISEÑO
ESPECIALIDAD	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. DE CALIFICACIÓN	1432136
APELLIDOS Y NOMBRES	PALACIOS CANTO VERONICA JOHANNA
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1311584476
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

CONSEJO DE LA JUDICATURA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA - MANABÍ
SECRETARÍA GENERAL

Abg. Ginger Geovanny Gorozabel Intriago
Director Provincial de Manabí
del Consejo de la Judicatura