ING. CIVIL IVAN JHON GUERRERO SOLORZANO

PERITO JUDICIAL



INFORME PERICIAL No. 13337-2024-00448



BARRIO SANTA MARTHA

1. DATOS GENERALES PROCESO

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA
No. de Proceso	13337-2024-00448
Nombre del Perito	IVAN JHON GUERRERO SOLORZANO
Profesión y Especialidad acreditada	Avalúo inmuebles. Ingeniería Civil
No. de Calificación	1432058
Fecha de caducidad de la acreditación	4 de octubre 2026
Dirección de Contacto	Av. 4 de noviembre entre calles 114 y 115, Manta.
Teléfono fijo de contacto	2932113
Teléfono celular de contacto	0981250250
Correo electrónico de contacto	habitar_construcciones@hotmail.com

2.- PARTE DE ANTECEDENTES:

Ing. Iván Jhon Guerrero Solórzano perito designado para la diligencia del proceso No. **13337-2024-00448**, que sigue **Cooperativa De Ahorro y Credito 15 De Abril Ltda. E**n contra de **Mero Delgado Santo Gregorio, Demera Lucas Juana Telesilda, Mero Demera Jefferson Orley, y en el cual h**e sido nombrado perito mediante el Sistema Informático de Trámite Judicial (SATJE), para actuar como tal, luego de haberme posesionado, y habiendo efectuado dicho peritaje pongo a su conocimiento señor juez el presente informe pericial.

2.1. Objetivo: Realizar avalúo del bien inmueble embargado.

En el cantón Manta, el día veintiséis de agosto del dos mil veinticinco, a las 14:20 horas, en un predio ubicado en el barrio Ciudadela Naval San Rafael de la parroquia Manta, nos constituimos para dar inicio a la diligencia ordenada en providencia del 04/08/2025, lo siguiente:

04/08/2025 16:39
AVALUO PERICIAL (AUTO DE SUSTANCIACION)

VISTOS: Puesto en mi despacho en esta fecha por el ayudante judicial. Incorpórese a los autos el escrito presentado por la parte accionante, tómese en cuenta que ha dado cumplimiento con la inscripción del embargo ordenado, lo cual se tomará en cuenta en el momento procesal oportuno. Previo a continuar con la prosecución de la causa y, por ser procedente y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 375, se dispone que se efectúe el avalúo del bien inmueble embargado, por ende en mérito del sorteo realizado a través del sistema SATJE, se nombra como perito al Ingeniero GUERRERO SOLORZANO IVAN JHON (Telf. 052932113– 0981250250, habitar_construcciones@hotmail.com, acreditado por el Consejo de la Judicatura con Código de calificación WEB ID 147090), quien deberá posesionarse del cargo en el término de diez días, luego de lo cual presentará su informe en el término de diez días suscrito conjuntamente con el señor Depositario Judicial y adjuntando copia de la factura. En la suma de $400,00 se regulan los honorarios de la señora perito designada, a quien la señora Secretaria de la Unidad deberá notificarle en su correo electrónico habitar_construcciones@hotmail.com. Actúe en calidad de Secretaria de esta Unidad Judicial Civil de Manta, la Abg. Martha Liliana Zambrano Párraga mediante acción de personal No. 6873-DP13-2017-SP. NOTIFÍQUESE.-

2.2. Ubicación geográfica:

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Ciudadela Naval San Rafael de la parroquia Manta, según el certificado del registro de la propiedad, avenida 29A y calle 12.

2.3. Identificación del Inmueble:

En la Ficha Registral No. 86577, se definen las siguientes características del inmueble:

Parroquia:	Manta
Tipo de predio:	Terreno y vivienda
Nº de Clave castral:	1091630000
Dirección del bien:	Barrio Ciudadela Naval San Rafael de la parroquia Manta.

Tipo de escritura pública:	COMPRAVENTA
Fecha de inscripción registro de la propiedad:	23 de agosto de 2001
Fecha de celebración en la notaria:	26 de julio de 2001
Vendedor:	DEMERA REYES SEGUNDO MANUEL y LUCAS REYES MARIA DIOSELINA
Comprador:	DEMERA LUCAS JUANA TELESILDA

CARACTERÍSTICAS Y LINDEROS REGISTRALES:

El predio materia de esta diligencia consiste en un cuerpo de terreno conformado por un lote medianero respecto a su ubicación en la manzana, con una forma de un cuadrilátero regular, en el cual se encuentra una construcción utilizada como vivienda de un nivel.

LINDEROS DEL INMUEBLE SEGÚN DOCUMENTO LEGAL	
FRENTE	Con seis metros y calle pública,
ATRÁS	Seis metros y lindera con propiedad del vendedor señor Segundo Manuel Demera Reyes,
COSTADO DERECHO	Con dieciséis metros cincuenta centímetros (catorce metros y lindera con Carlos Lizardo Demera Reyes, mas dos metros cincuenta centímetros y propiedad del vendedor señor Segundo Manuel Demera Reyes),
COSTADO IZQUIERDO	Con dieciséis metros cincuenta centímetros y lindera con Jaime Lino Reyes, con un área total de noventa y nueve metros cuadrados.
ÁREA TOTAL SEGUN DOCUMENTO LEGAL	**99.00 m2**

El inmueble en estudio es de propiedad de DEMERA LUCAS JUANA TELESILDA, de acuerdo a lo que consta en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Manta.

Al momento de la inspección se procedió a realizar la toma de medidas, determinándose los siguientes datos resultantes:

TOTAL AREA DE CONSTRUCCION	**63.74 m2**
AREA DE TERRENO	**99.00 m2**

Las medidas del documento legal concuerdan con las medidas tomadas en sitio.

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Clasificación de la zona:

La ciudadela Naval, es un sector urbano consolidado de la ciudad de Manta, con más de 40 años de desarrollo y aproximadamente 6.000 habitantes, uso predominante residencial con comercio barrial, estrato socioeconómico medio – medio bajo, consolidado con mejoras progresivas.

Vías de acceso:

El terreno se ubica en una malla urbana estructurada por calles numeradas:
Calle 12 vía colectora importante del sector, avenida 29A vía secundaria de conexión interna, conectividad con el centro de Manta y zonas comerciales

Equipamiento urbano:

Energía eléctrica aérea mediante postes de concreto, agua potable mediante tomas domiciliarias, red de drenaje mediante alcantarillas, pavimentos de asfalto, aceras y bordillos de concreto, alumbrado publico, servicio de recolección de basura, comercios pequeños, parque, canchas deportivas, iglesias, Hospital General Dr. Rodríguez Zambrano, clínicas privadas todo esto en un radio de 2 km.

CARACTERISTICAS URBANAS DEL TERRENO:

Infraestructura del lote:
El lote por tratarse de estar ubicado en una zona consolidada, cuenta con todos los servicios de infraestructura.

Servicios básicos:

Alumbrado Público	X	Agua Potable	X	Transporte Público	X	Alcantarillado	X
Redes Telefónicas	X	Aceras	X	Bordillos	X	Internet, Tv cable	X

Ubicación del predio:

Zona urbana	X	Semi urbana		Expansión urbana		Zona rural	

Clasificación de la zona:

Residencial	X	Comercial	X	Industrial		Otra	

Tipo de construcción predominante:

Lujo		Alta		Media alta		Media	X	Popular	
Villas	X	Casas 2 plantas	X	Edificios 3 a 4		Edificios 5 a 10		Mas de 10 pisos	

Grado o Nivel de consolidación en la zona:

Consolidada	X	En consolidación		No consolidada		En crecimiento	
En renovación		En declinación		En proceso			

Densidad poblacional:

Baja	X	Media	X	Alta		Semidensa		Densa	

Nivel Socioeconómico:

Bajo	X	Media	X	Media alta		Alta		Elite	

Accesibilidad y movilidad:

Calle	X	Callejón		Peatonal		Principal		Secundaria	X

Intensidad de Flujo Vehicular:

Alto		Medio		Bajo	X	Escaso	

Tipo y proximidad del Servicio de Transporte Público:

Bus interprovincial		m	Bus urbano	20	m	Taxis	5	m

CARACTERISTICAS DEL LOTE:

Ubicación en la manzana

Medianero	X	Esquinero		Cabecero		Dos frentes		Otro	

Topografía

Plana	X	Ondulada		Quebrada		Pendiente		Depresión	

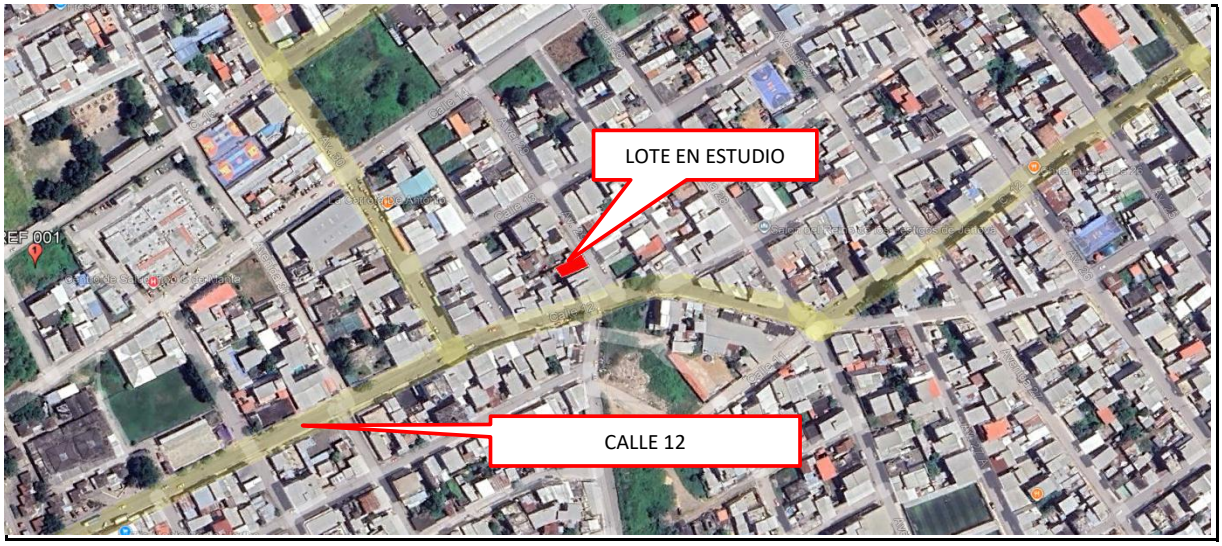
Vías de acceso:

Pavimento rígido		Pavimento flexible	X	Adoquinada		Lastrada	
En tierra		No definido					

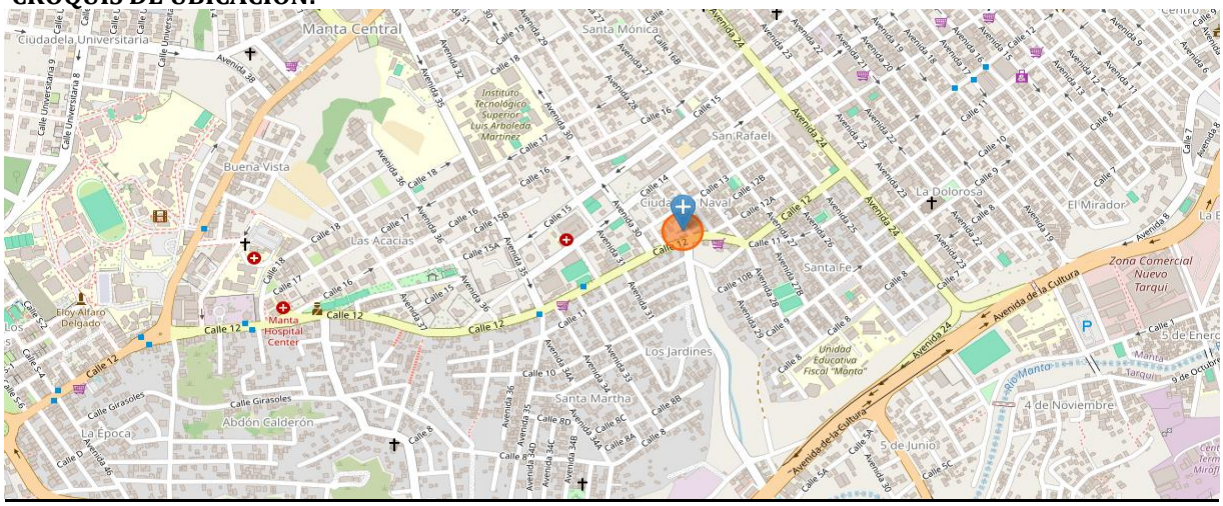
Seguridad, riesgos y conflictos de convivencia:

Sistemas de Vigilancia:	Pública:	X	Privada:		Garita		Video vigilancia		
Riesgos Naturales:	Inundaciones		Deslaves		Hundimiento		Otros:		
Cruce de líneas de alta tensión			Oleoducto		Gasoducto		Canales de agua		
Conflictos legales:	Invasiones		Disputas		Linderaciones no definidas				

FOTOGRAFIA SATELITAL



CROQUIS DE UBICACIÓN:



3.- METODOLOGÍA A APLICARSE:

Con más de 21 años de trayectoria en el sector de la construcción, he desarrollado una sólida experiencia en ingeniería civil, construcción, fiscalización, topografía y avalúos de bienes inmuebles y muebles.

Mi perfil profesional, respaldado por una extensa formación académica y técnica, he asistido a cursos, talleres y seminarios de capacitación en las diferentes áreas y temas de la construcción y temas de avalúos urbanos y rurales me ha permitido participar en la ejecución de proyectos de gran envergadura, como la construcción de urbanizaciones, vías, edificios públicos y más de 350 viviendas. Adicionalmente, cuento con la acreditación del Consejo de la Judicatura como perito en avalúos desde el año 2004, lo que demuestra mi experticia en la valoración de bienes inmuebles y muebles.

Con este antecedente me siento en la capacidad de aplicar mis conocimientos y criterios técnicos a temas relacionados a mi profesión y especialidad en los temas concretos materia de este informe.

3.1. Metodología

La metodología aplicada en esta pericia es la inspección física del bien inmueble, reconocimiento e inspección del predio a avaluar, de los elementos constructivos y complementarios; peritaje técnico: Recolección de datos técnicos relacionados con predio y el sector de estudio.

3.2. Proceso metodológico.

Para la recolección de datos se requirió la inspección ocular del predio investigado y levantamiento del terreno y las construcciones existentes.

3.3 Valoración del terreno:

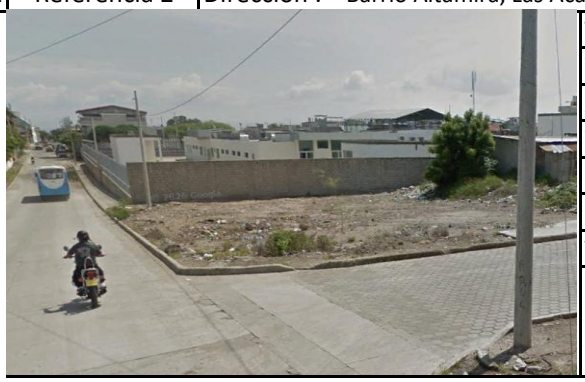
Para la determinación del valor del terreno se utilizó el método comparativo, tomando como referencia los datos de terrenos similares en proceso de comercialización, ubicados en el sector de estudio. Se debe delimitar el sector de estudio y homogeneizar los datos para la aplicación de este método.

1	Referencia 1	Dirección :	Altamira



Tipo:	Terreno
Valor de venta:	$ 65,000.00
Area de terreno (m2)	400.00 m2
Valor del terreno (c/m2):	$ 162.50
Fuente:	Plataforma Intelekto
Nombre de contacto:	
Telf. de contacto:	

2	Referencia 2	Dirección :	Barrio Altamira, Las Acacias y C 1-2



Tipo:	Terreno
Valor de venta:	$ 265,000.00
Área de construcción (m2)	1,126.00 m2
Valor de const. (c/m2)	$ 235.35
Fuente:	Plataforma Intelekto
Nombre de contacto:	
Telf. de contacto:	

El valor catastral por m2 es de $ 200.00.

El área del terreno en estudio es de 99.00 m2

En el caso presente, se consideran terrenos similares con acceso estable, topografía y forma. Los predios de estas características en esta zona se comercializan entre $ 160 a $ 235 precio por m2, lotes urbanizados.

Con lo cual se obtiene un valor de $ 217.25 c/m2 por terreno con servicios de infraestructura, el cual ha sido resultado de un análisis como se citó anteriormente, en base a propiedades comercializadas en el sector, análisis basado en las diferentes características que posee el lote, este valor es considerado por estar al interior de una urbanización con todos los servicios de infraestructura.

CALCULO DEL METODO COMPARATIVO									
Área del Lote m2	Valor del Lote	Factor Tamaño	Factor Forma	Factor Topográfico		Factor Ubicación	Factor Infraestruc	$/m2 NO homologado	$/m2 homologado
				Pendiente	Adecuación				
400.00	$ 65,000.00	1.113	0.951	1.048	0.985	0.985	0.970	$ 162.50	$ 147.27
1,126.00	$ 265,000.00	1.293	1.044	1.000	0.955	0.955	0.970	$ 235.35	$ 304.48
AVALUO CATASTRAL									$ 200.00
VALOR DEL m2 DE TERRENO POR MÉTODO COMPARATIVO									**$ 217.25**

Valoración del terreno:

Área (m2)	Valor/m2	Valor Total
99.00	$ 217.25	$ 21,507.76

3.4. Valoración de la construcción usada:

La valoración de la construccion usada se ha realizado con las medidas reales de los espacios presentes en el sitio, tomando en cuenta la edad de las construcciones y su estado de conservación, utilizando la observación técnica.

Para determinar el precio de la construcción utilizamos el método de reposición: Para definir el precio de las edificaciones. Consiste en determinar en la presente fecha el costo de reproducir el mismo inmueble, con sus características y acabados actuales, (valor de reposición inicial); a este costo, le aplicamos factores de depreciación por su edad (N años) y estado de conservación, (valor de reposición depreciado).

3.5. Construcciones existentes sobre el predio.

En este caso la construcción corresponde a una vivienda de un nivel de un sistema tipo tradicional es decir de hormigón armado en su estructura, mampostería de ladrillo enlucida y pintada, techo de estructura metálica y planchas de galvalume, está conformada por: sala, comedor,cocina, dos dormitorios y un baño.

ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA VIVIENDA			
ELEMENTO	**DESCRIPCION**	**ELEMENTO**	**DESCRIPCION**
Estructura	Hormigón armado	**Mesón de cocina**	Cerámica
Pisos	Hormigón simple	**Puerta principal**	Metálica
Mampostería	Ladrillo	**Closets**	----
Escaleras	----	**Muebles de Baños**	----
Cubierta	Est. Metálica	**Piezas Sanitarias**	Nacionales
Paredes Exteriores	----	**Grifería**	Nacionales
Paredes Interiores	Enlucidas y pintadas	**Instalaciones Eléctricas**	Empotradas
Ventanas	Aluminio y vidrio natural	**Piezas Eléctricas**	Nacionales
Muebles de cocina bajos	----	**Instalaciones Sanitarias**	Empotradas
Muebles de cocina altos	----	**Edad de Edificación**	20 años

VALORACION DE LA CONSTRUCCION

DESCRIPCION	CANTIDAD UNIDAD	EDAD DE CONSTRUCCIÓN (Años)	VALOR COSTO DIRECTO + COSTO IND. c/m2	% AVANCE	VALOR NUEVO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA UTIL (Años)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE LA PROPIEDAD DEPRECIADO
PLANTA BAJA	63.74 m2	20	$ 390.00	79.00%	$ 19,638.29	50	Bueno a regular	0.756	$ 14,846.55
						TOTAL CONSTRUCCIÓN:			$ 14,846.55

DESCRIPCION	VALOR
VALORACION DEL TERRENO	$ 21,507.76
VALORACION DE CONSTRUCCIONES	$ 14,846.55
TOTAL AVALUO FISICO DEPRECIADO	$ 36,354.31
FACTOR COMERCIAL	0.93
AVALUO COMERCIAL DEL BIEN	$ 33,867.38

4.- CONCLUSIONES:

El predio materia de esta diligencia consiste en un cuerpo de terreno conformado por un lote medianero respecto a su ubicación en la manzana, con una forma de un cuadrilátero regular, en el cual se encuentra una construcción utilizada como vivienda de un nivel.

Para la recolección de datos se requirió la inspección ocular del predio investigado y levantamiento del terreno y las construcciones existentes.

El avalúo comercial de la propiedad es de $ 33,867.38

SON: Treinta y tres mil ochocientos sesenta y siete 38/100.

5.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Como perito judicial calificado por las instituciones y entidades de control, declaro bajo juramento que los datos del presente informe pericial corresponden lo que pudo constatarse en el sitio de la inspección, sin existir omisiones o alteraciones que falten a la verdad. El resultado del informe es consecuencia de independiente y corresponde a mi real convicción profesional y la aplicación objetiva de criterios técnicos, sin existir conflicto de intereses con la parte, solicitante, propietario y/o involucrado en el requerimiento de este informe.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
IVAN JHON GUERRERO SOLORZANO

ING. CIVIL IVAN JHON GUERRERO SOLORZANO
PERITO - AVALUADOR
C.I 130556790-9
Reg. Función Judicial: 1432058

PEDRO GUSTAVO REYES PALMA
DEPOSITARIO JUDICIAL

FOTOGRAFIAS DE LA PROPIEDAD:



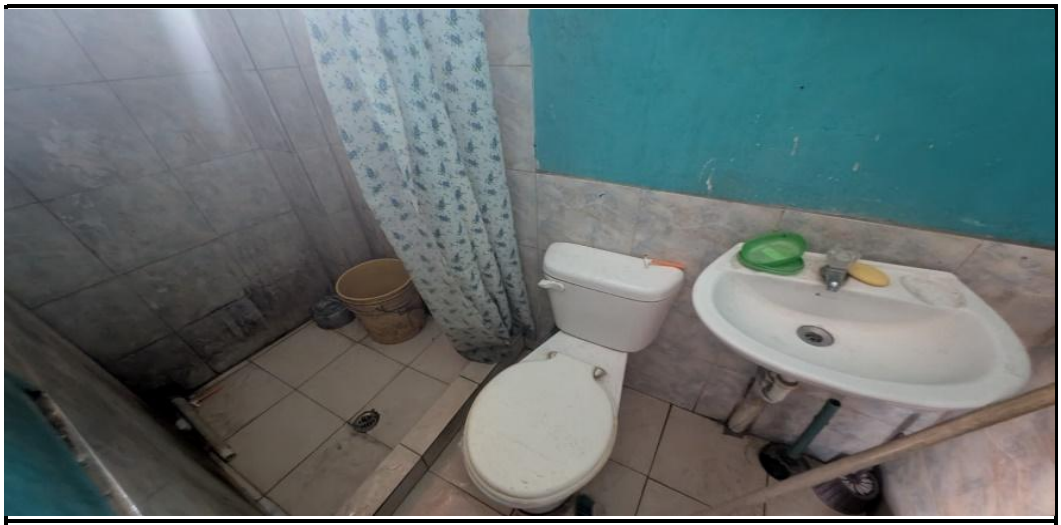
Se observa foto de la propiedad tomada desde la calle.



Se observa foto de sala.



Se observa foto de cocina.



Se observa foto de baño.



se observa foto de área de pasillo.



Se observa foto de área de lavandería.

Ficha Registral-Bien Inmueble

86577

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-25002719
Certifico hasta el día 2025-01-27:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1091630000
Fecha de Apertura: lunes, 22 julio 2024
Información Municipal:
Dirección del Bien: barrio Ciudadela Naval. San Rafael

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en el barrio Ciudadela Naval. San Rafael de la parroquia Manta dentro de las siguientes medidas y linderos.

POR EL FRENTE: Con seis metros y calle pública.

POR ATRAS: Seis metros y lindera con propiedad del vendedor señor Segundo Manuel Demera Reyes.

POR EL COSTADO DERECHO: Con dieciséis metros cincuenta centímetros (catorce metros y lindera con Carlos Lizardo Demera Reyes, mas dos metros cincuenta centímetros y propiedad del vendedor señor Segundo Manuel Demera Reyes)

POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con dieciséis metros cincuenta centímetros y lindera con Jaime Lino Reyes, con un área total de noventa y nueve metros cuadrados.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2215 jueves, 23 agosto 2001	18588	18600

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 1] COMPRAVENTA
Inscrito el: jueves, 23 agosto 2001
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 julio 2001
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 2215
Número de Repertorio: 3977

Folio Inicial: 18588
Folio Final : 18600

a.-Observaciones:
COMPRAVENTA Terreno ubicado en el barrio Ciudadela Naval. San Rafael de la parroquia Manta dentro de las siguientes medidas y linderos. por el frente, con seis metros y calle pública. por atrás, seis metros y lindera con propiedad del vendedor señor Segundo Manuel Demera Reyes, por el Costado Derecho, con dieciséis metros cincuenta centímetros, catorce metros y lindera con Carlos Lizardo Demera Reyes, mas dos metros cincuenta centímetros y propiedad del vendedor señor Segundo Manuel Demera Reyes. y por el costado izquierdo, con dieciséis metros cincuenta centímetros y lindera con Jaime Lino Reyes, con un área total de noventa y nueve metros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DEMERA LUCAS JUANA TELESILDA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DEMERA REYES SEGUNDO MANUEL	CASADO(A)	MANTA
	LUCAS REYES MARIA DIOSELINA	CASADO(A)	MANTA

VENDEDOR

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	**Número de Inscripciones:**
COMPRA VENTA	1
Total Inscripciones >>	**1**

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifican.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2025-01-27
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : MIELES GUERRERO DIANA MARIA
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-25002719 certifico hasta el día 2025-01-27, la Ficha Registral Número: 86577.

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 30 dias. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 7 9 7 9 3 W D D I P 5 P

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

N° 01579-09042026

Manta, 09 de Abril del 2026

CERTIFICACIÓN

La Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos a petición del Señor(a) (Srta.): **GUERRERO SOLORZANO IVAN JHON**, con número de cédula **1305567909**, **CERTIFICA** el valor del suelo por metro cuadrado, en el barrio **Navales** de la parroquia **MANTA** , con valor del metro cuadrado de: **$200.00** .

La valoración corresponde a lo que estipula la reforma al Código Municipal del cantón Manta, libro III Tributario, Título II De Los Impuestos, Capítulo I Denominado "Del Impuesto Predial Urbano y Rural" vigente para el bienio 2026-2027 en el cual consta la publicación del plano de valores cantonal.

Clave manzanera: **109016**



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez hasta: ***31 de Diciembre del 2026***

Código Seguro de Verificación (CSV)

1URSP4PVY

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR