

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.**

**PROCESO No.: 17233-2020-03314 (1)
PRIMERA INSTANCIA**

1.- DATOS GENERALES DEL PROCESO Y DEL PERITO.

INFORME PERICIAL	
DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA	
NOMBRE DE LA JUDICATURA	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.
No. DEL PROCESO	17233-2020-03314 (1) PRIMERA INSTANCIA
ACTOR	MUGLIZA MUGLIZA MARCO VINICIO, LLERENA TERAN ANGELA ELIZABETH
DEMANDADO	ALONSO JUSTINIANO HERRERA SANCHEZ, LUZ ALICIA HERRERA
Nombre y apellido del Perito	Alejandro René Vega Amaguaña
Profesión y especialidad acreditada	Arquitecto, Arquitectura y Diseño
No. de Calificación y Acreditación	18239877
Fecha de caducidad de la acreditación	Año 2022
Dirección de contacto	Calle Rio Frio y Genaro Jaramillo
Teléfono fijo de contacto	3808047
Teléfono celular de contacto	0992698038
Correo electrónico de contacto	rene_alejandr80@hotmail.com

El que suscribe: Arq. René Vega A., perito calificado en el Consejo de la Judicatura, respetuosamente expongo:

2.- ANTECEDENTES.

En el proceso judicial de REINVINDICACIÓN, como Perito de la Función Judicial con el código número 18239877, se me solicita por el demandado el Sr. ALONSO JUSTINIANO HERRERA SANCHEZ, y la Sra. LUZ ALICIA HERRERA el presente informe pericial.

2.1. El día miércoles 10 de febrero del año 2021, el Arq. René Vega A., en calidad de Perito acreditado en el Consejo Nacional de la Judicatura, con el código número 18239877, realiza la inspección al sitio, para emitir el siguiente Informe Pericial.

2.2. El día jueves 18 de febrero del año 2021, el Arq. René Vega A., en calidad de Perito acreditado en el Consejo Nacional de la Judicatura, con el código número 18239877, y previa revisión de toda la documentación y análisis técnico, se procede a emitir el siguiente Informe Pericial.

3.- UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

El LOCAL motivo de pericia visita in situ se encuentra ubicado en la calle CACHA con nomenclatura S 10-48, se ubica en el primer piso, y forma parte de una casa de dos pisos que tiene varios locales en el primer piso y departamentos en el segundo piso, la casa signada con el número de predio 35596 según CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD, DOCUMENTO INFORMATIVO No. 903657. Data de una casa esquinera cuya dirección es calle CACHA y calle HUAYNAPALCON, parroquia La Magdalena, Barrio La Magdalena, cantón Quito, provincia de Pichincha.

4.- METODOLOGÍA A APLICARSE

- Análisis de la situación actual de linderos, cabida; con los documentos habilitantes proporcionados.
- Reconocimiento de campo del bien inmueble.
- Levantamiento Planimétrico de linderos consolidados, entre otros.
- Conclusiones.

5.- CONCLUSIONES

a) La descripción del bien inmueble, linderos y cabida que consta en la Promesa de Compra – Venta, del 01 de diciembre del 1997, otorgada por MARÍA SUSANA MUGLISA, a favor de ALONSO JUSTINIANO HERRERA SANCHEZ Y SRA. es la siguiente:

- Clausula SEGUNDA. - ANTECEDENTES. - “En este lote de terreno se construyó una casa de habitación y locales comerciales, razón por la cual se va a tramitar la DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, con el objeto de vender un local comercial signado con el número TRES”.
- Linderos y área del local número TRES:

NORTE: con hall de ingreso a los departamentos en 6.95 m.

SUR: con local número CUATRO en una extensión de 6.86 m.

ESTE: con calle Cacha en 3.95 m.

OESTE: en una extensión de 3.75 m.

La superficie de este local comercial es de VEINTIOCHO METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE (28.00m, Aproximadamente).

Se determina Linderos específicos del LOCAL TRES.

b) La descripción del bien inmueble, linderos y cabida que consta en la escritura pública de Compra – Venta, del 21 de septiembre del año 2004, otorgada por MARIA SUSANA MUGLISA, a favor de MARCO VINICIO MUGLIZA Y SRA. Es la siguiente:

- Clausula SEGUNDA. - ANTECEDENTES. – La Sra. MARIA SUSANA MUGLISA “es propietaria de un inmueble compuesto de casa y terreno”.
- Linderos y área del bien inmueble:

NORTE: en 12.40cm con el lote número dos de Rodrigo Redroban.

SUR: en 20.40 m con la Calle Cacha

OESTE: 20.40 con el lote número tres; 5.20 con el lote cuatro de Mentro Gamboa.

La superficie es de doscientos sesenta y ocho metros cuadrados con veinte y dos decímetros cuadrados. (268.22 m2).

No se determina la existencia de un proceso de subdivisión o la declaratoria de Propiedad Horizontal bajo ordenanza municipal en escritura.

c) La descripción de construcciones, de la casa de dos pisos en dónde se encuentra el LOCAL TRES, motivo de pericia, según cédula catastral signado con número de predio 35596, que consta en la CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD, DOCUMENTO INFORMATIVO # 903657 (Adjunto Anexo), es la siguiente:

- Predio 35596, se encuentra en UNIPROPIEDAD
- Área de Construcción cubierta 901.86 m²
- Área de terreno según escritura 268.21 m²

Se determina que la casa de dos pisos con número de predio 35596 se encuentra en Unipropiedad, no refleja en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procesos de subdivisión, o declaratorias de propiedad horizontal.

d) Descripción del bien inmueble motivo de pericia LOCAL TRES, linderos y cabida según levantamiento planimétrico realizado el día miércoles 10 de febrero del año 2021, es el siguiente:

- Linderos y área del bien inmueble:

NORTE: 6.95 m. con CASA NÚMERO DE PREDIO 35596.

SUR: 6.94 m. con CASA NÚMERO DE PREDIO 35596.

ESTE: 3.95 m. con CALLE CACHA.

OESTE: 4.02 m. con CASA NÚMERO DE PREDIO 35596.

SUPERIOR: SEGUNDO PISO DE LA CASA NÚMERO DE PREDIO 35596.

INFERIOR: SUELO FIRME.

ÁREA: 27.73 m²

Se determina Linderos específicos del LOCAL TRES.

e) Descripción de las Características constructivas LOCAL TRES:

- En el LOCAL motivo de pericia, se encuentra en el lado Norte, una pared de ladrillo enlucida de mortero de arena - cemento, y pintura de caucho; en la esquina lindero noroeste, se encuentra un cuarto de baño, dentro del cual se ubica un inodoro y un lavabo, las instalaciones se encuentran funcionando. En

el lado sur pared de ladrillo enlucida de mortero de arena - cemento, y pintura de caucho, en el lado este se encuentra una puerta lanfor - metálica que sirve de ingreso para el local; en el piso se encuentra recubrimientos de cerámica de tipo nacional; la estructura del local es de hormigón armado.

- El bien inmueble, LOCAL TRES motivo de pericia dispone de agua potable, luz eléctrica y alcantarillado.

6.- INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS O EXPLICACIÓN DEL CRITERIO TÉCNICO.

Los documentos sujetos de análisis y complementarios son:

- a) PROMESA DE COMPRA – VENTA DEL 01 DE DICIEMBRE DEL 1997.
- b) ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA – VENTA DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004.
- c) CERTIFICADO DE GRAVÁMENES DEL 11 DE FEBRERO DEL 2021.
- d) LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DEL 10 DE FEBRERO DEL 2021.
- e) INFORME FOTOGRÁFICO.

Las razones de mis dichos en las conclusiones han sido por la verificación física, visual, medición técnica practicada en la propiedad, además de la revisión de la documentación proporcionada en el momento mismo de la diligencia.

7.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Declaro bajo JURAMENTO, que el INFORME PERICIAL, es independiente y corresponde a la real convicción Profesional y toda la información proporcionada es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, Señor Juez.

Quito, 18 de febrero del 2021

Atentamente,

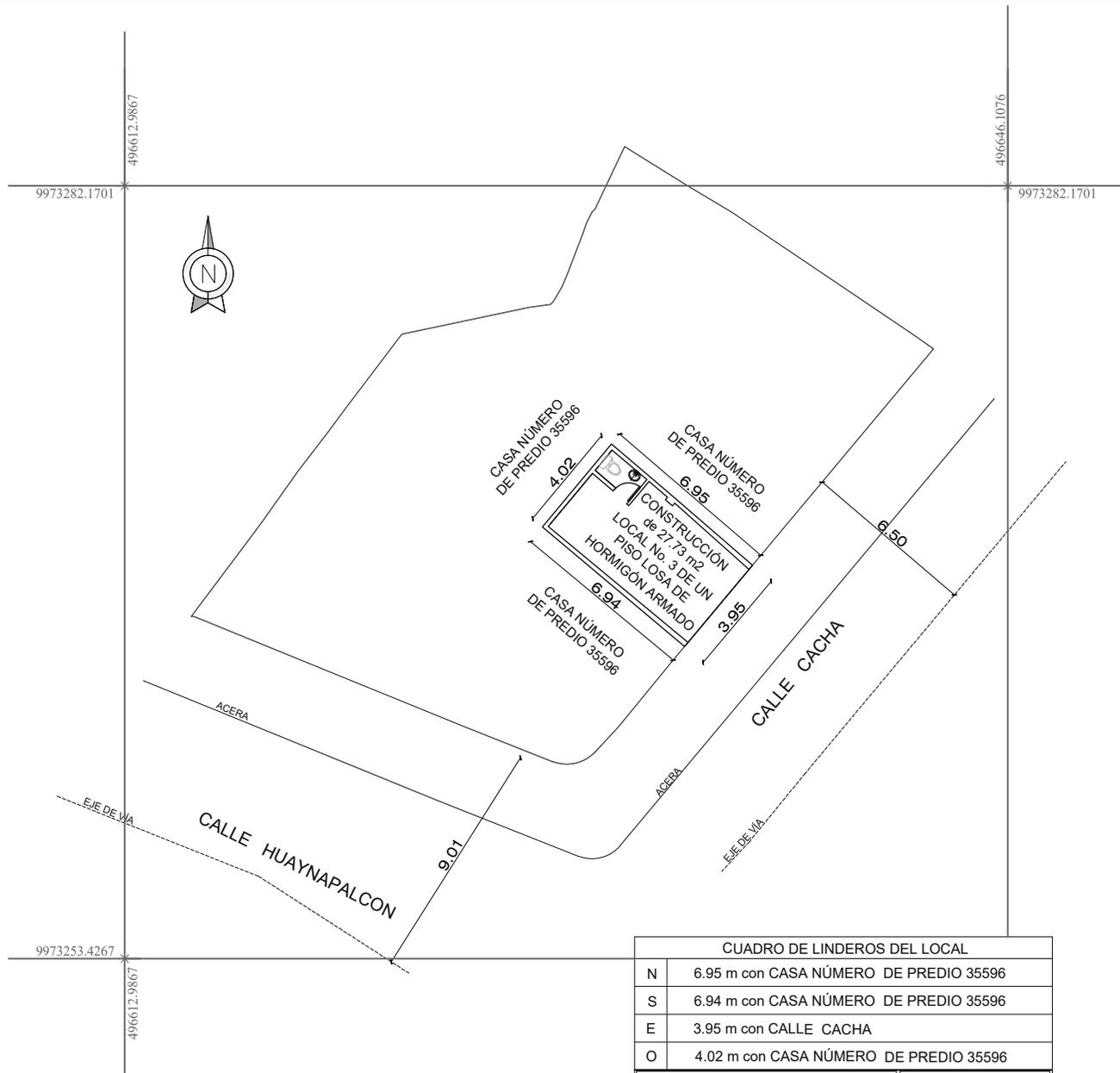
Arq. René Vega A.

PERITO – CNJ 18239877

E-mail: rene_alejandr80@hotmail.com

Teléfono: 0992698038 - 3808047

Febrero 2021



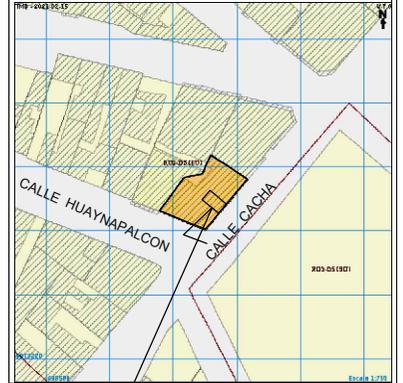
CUADRO DE LINDEROS DEL LOCAL	
N	6.95 m con CASA NÚMERO DE PREDIO 35596
S	6.94 m con CASA NÚMERO DE PREDIO 35596
E	3.95 m con CALLE CACHA
O	4.02 m con CASA NÚMERO DE PREDIO 35596
AREA TOTAL DEL LOCAL	
27.73 m ²	

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

ESC. 1:100

PROPIETARIOS:

- * ALONSO JUSTINIANO HERRERA SANCHEZ
C.I. 1700650839
- * LUZ ALICIA HERRERA HERREA
C.I. 1704286820

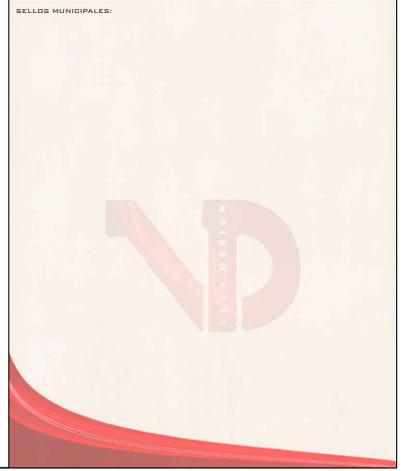


UBICACIÓN LOCAL 3/ E/E		
CONTIENE:	NÚMERO DE PREDIO: 35596	DISEÑO: R.V.
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	CANTÓN: QUITO	DIBUJO: R.V.
	PARRQUIA: LA MADDELENA	ESCALA: INDICADA
FECHA: FEBRERO 2021	BARRIO: LA MADDELENA, CALLE CACHA Y CALLE HUAYNAPALCON	LAMINA: LT 1/1

WWW.VEGADES.COM

ARQ. RENE VEGA A.
SANGOLQUI 1000101438036
PREDIO - C.O.J. 18338177

PROYECTO: LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO



Arq. René Vega A.

PERITO – CNJ 18239877

E-mail: rene_alejandr80@hotmail.com

Teléfono: 0992698038

Febrero 2021

INFORME FOTOGRAFICO

Informe Fotográfico



Imagen 1. Bien Inmueble, LOCAL, Motivo de Pericia, Lindero Este,



Imagen 2. Bien Inmueble, LOCAL, Motivo de Pericia, Lindero Este,
Calle Cacha, Nomenclatura S 10-48, Ingreso al LOCAL



Imagen 3. Bien Inmueble, LOCAL, Motivo de Pericia, Lindero Noroeste, Cuarto de Baño, Inodoro y Lavabo



Imagen 4. Bien Inmueble, LOCAL, Motivo de Pericia, Actualmente funcionando carnicería y venta de pollos.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-03 DOCUMENTO INFORMATIVO # 903657 2021/02/15 09:43

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1708646250	TMQ - 2021-02-15	
Nombre o razón social:	MUGLIZA MUGLIZA MARCO VINICIO		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	35596		
Geo clave:	170102210169017111		
Clave catastral anterior:	3050419013000000000		
Denominación de la unidad:			
Año de construcción:	1989		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	COMERCIAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	901.86 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	901.86 m2		
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2		
AVALÚO CATASTRAL			
Avalúo del terreno:	\$ 87,543.74		
Avalúo de construcciones:	\$ 206,911.49		
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00		
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00		
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 294,455.23		
DATOS DEL LOTE			
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano		
Clasificación del suelo SIREC-Q:	URBANO		
Área según escritura:	268.21 m2		
Área gráfica:	318.07 m2		
Frente total:	37.25 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 26.82 m2 [SU]		
Área excedente (+):	49.86 m2		
Área diferencia (-):	0.00 m2		
Número de lote:	-		
Dirección:	S10C HUAYNAPALCON - S-N		
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO		
Parroquia:	LA MAGDALENA		
Barrio/Sector:	LA MAGDALENA		



PROPIETARIO(S)				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	MUGLIZA MUGLIZA MARCO VINICIO	1708646250	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la receipta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1) constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

NOTAS

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



903657