ARQ. PAULINA SOLÓRZANO

Mgtr. Planificación Territorial
Perito de la Judicatura

"INFORME PERICIAL"

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	**Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Cantón Cuenca**
No. de Proceso	**01204 2013 12067**
Nombre y Apellido de la o el Perito	**Esthela Paulina Solórzano Martínez**
Profesión y Especialidad acreditada	**Arquitecta Bienes inmuebles**
No. de Calificación	**238151**
Fecha de caducidad de la acreditación	**19 de julio de 2026**
Dirección de Contacto	**Calle Camino a Racar 4-98**
Teléfono fijo de contacto	**4092169**
Teléfono celular de contacto	**0994932970**
Correo electrónico de contacto	**arq.solorzano@yahoo.com**

2. ANTECEDENTES

Habiendo sido designada como perito para realizar el informe de avalúo del bien inmueble en la causa No. **01204 2013 12067**, dentro de la cual la parte actora Coraizaca Bautista Janneth Lucia; y la parte demandada Pérez Correa Jacinto Gerardo. Mediante acta de posesión de fecha 29 de abril de 2026, se me designa como perito para la presente causa, para que realice el avalúo del bien inmueble.

Con fecha 26 de mayo de 2026, se realiza una nueva posesión, por solicitud extemporánea de ampliación y en fecha 18 de junio de 2026, se realiza una nueva posesión por solicitud extemporánea de ampliación. Con fecha 03 de julio de 2026, se concede una ampliación de 6 días.

La inspección técnica del bien inmueble se realizó el día 6 de junio de 2026, a las 11h00, estando presentes durante la diligencia la depositaria judicial la señora Norma Fabiola Correa Correa (CC 0102757465) y Alejandra del Cisne Pérez Coraizaca (CC 0150294320). Cabe señalar que ninguna persona en representación de la parte demandada asistió al acto.

Durante la visita se puedo realizar la verificación de la ubicación del inmueble, levantamiento de medidas, se constató el entorno urbanístico, las condiciones en la que se encuentran todas las partes constitutivas, la calidad arquitectónica y las características constructivas.

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y MEDOLOGICAS DEL BIEN INMUEBLE

3.1. Técnica y método utilizado para la ubicación, linderos, áreas y estado actual del inmueble

Para la ubicación del inmueble se utilizó la técnica de la observación y para la determinación de linderos el método de descripción por acotamiento y linderos.

3.2. Métodos aplicados para el avalúo

Para determinar el **valor comercial** del bien inmueble, se aplicaron los siguientes métodos:

a) **MÉTODO COMPARATIVO.** - El avalúo comercial del terreno, se determina en base a la comparación de las características físicas del terreno de cada una de las referencias comerciales autónomas encontradas en el sector con el inmueble en estudio.

En las características físicas del terreno intervienen **factores principales** como el: Tamaño, Forma (frente-regularidad), Topografía (pendiente-% adecuación), Ubicación (parcelaria-sector), infraestructura (servicios básicos, vías) y los **factores complementarios** como la: Negociación (fuente de información) y Depreciación de la construcción (edad y vida útil, conservación y mantenimiento, funcionalidad u obsolescencia física, clima).

b) MÉTODO DEL COSTO o COSTO DE REPOSICIÓN. - El **avalúo comercial de la construcción** está en función del factor de comercialización que determina un aumento o disminución en el valor. Los aspectos comerciales se analizan en tres grupos: **Factores nacionales generales** (Situación política y económica del país, situación económica y desarrollo del cantón); **Factores del sector o entorno inmediato** (servicios públicos, calidad del vías, estrato socioeconómico, cercanía a equipamientos urbanos, transporte público, posibilidades de estacionamiento, polución ambiental y acústica, consolidación del sector); Factores propios del inmueble (demanda del bien, mejor uso del suelo, ubicación en altura, legalidad de la construcción, retiros de zonificación, número de pisos permitidos, circulación y funcionalidad, iluminación y ventilación, servicios complementarios, facilidad de alquiler, riesgo estructural aparente).

Valor Comercial o Valor de Mercado del inmueble (VC). – Es el valor que se obtiene multiplicando el Factor de Comercialización por el Valor Físico más el valor del terreno.

VC = (FC x VF) + Vt
Donde: VC = Valor Comercial del bien inmueble
FC = Factor de Comercialización

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

VF = Valor Físico del bien inmueble: VF = Vcu + Vt
Vt = Valor del terreno
Vcu = Valor construcción usada: Vcu = Vn x FD
Vn = Valor construcción nueva o valor de reposición
FD = Factor de depreciación

4.1. UBICACIÓN POLÍTICA - ADMINISTRATIVA

Provincia: Azuay.
Cantón: Cuenca
Parroquia: Hermano Miguel (El Vecino en el Certificado Registral)
Sector: Visorey
Dirección: Calle de las Luces
Clasificación de la zona: Urbana
Clave catastral actual: 1409105013000 (Cuenca en línea)

Las coordenadas del centroide del lote interior de terreno son:

Coordenadas Predio: Latitud 2°52'30.1"S
Longitud 78°59'07.0"W

Plano de ubicación:



Fotografía 1: Identificación del bien inmueble
Fuente: Geoportal del GADM de Cuenca

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com



Fotografía 2: Identificación del bien inmueble
Fuente: Geoportal del GADM de Cuenca

4.1.1. LINDEROS Y ÁREAS DE LOTES.

1 **Linderos generales del lote, según certificado de ventas y gravámenes No. 1008393 – 36367 - 2025 del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, de fecha 10 de septiembre de 2025.**

Lote signado como SEIS ubicado en el sector Visorey de la parroquia el Vecino

Por el frente:	En cuatro punto ochenta y ocho más cinco punto setenta y siete metros
Por el fondo:	En ocho punto veinte y cuatro metros, con terrenos de Victor Bautista.
Por el un costado:	Con el lote cinco en veinte y un metros;
Por el otro costado:	Con terrenos a adjudicarse a Juan Urgilés.

La información anterior fue obtenida del certificado de ventas y gravámenes del Registro de la Propiedad No. 1008393 – 36367 – 2025

Área según certificado: 192,03 m²

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

2 Linderos generales lote según levantamiento.

Noreste:	Con Cárdenas Zhicay Edgar Serapip en 9,20 metros
Suroeste:	Calle de las Luces en 10,60 metros
Este:	Con Patiño Dumaguala Lilian Marilú en 21,01 metros.
Oeste:	Con Ortega Cárdenas Jorge Oswaldo en 21,78 metros.

Área: 211,54 m²

Las ubicaciones de los linderos e información indicada en el presente informe pericial, fue tomada del geoportal del GADM de Cuenca.

Las áreas de la construcción fueron levantadas con cita y con distanciómetro.

Información legal que consta en el proceso:

Foja 280: Certificado de bienes No. 1004721 – 34208 - 2025 del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, de fecha 28 de agosto de 2025, consta:

"...Que, examinados los asientos registrales de esta Oficina, se identificó que: PEREZ CORREA JACINTO GERARDO, ha(n) realizado las siguientes adquisiciones dentro de este Cantón:

1. PEREZ CORREA JACINTO GERARDO

***Libro/Acta:** Propiedades – Compraventa*
***Compareciente:** Comprador*
***Nº Inscripción:** 4937*
***Fecha de inscripción:** 24 de abril de 2023*
***Oficina donde se guarda el original:** Notaría Décima Primera*
***Cantón:** Cuenca*
***Fecha de Otorgamiento / Protocolización:** 19 de abril de 2023*
***Parroquia:** El Vecino..."*

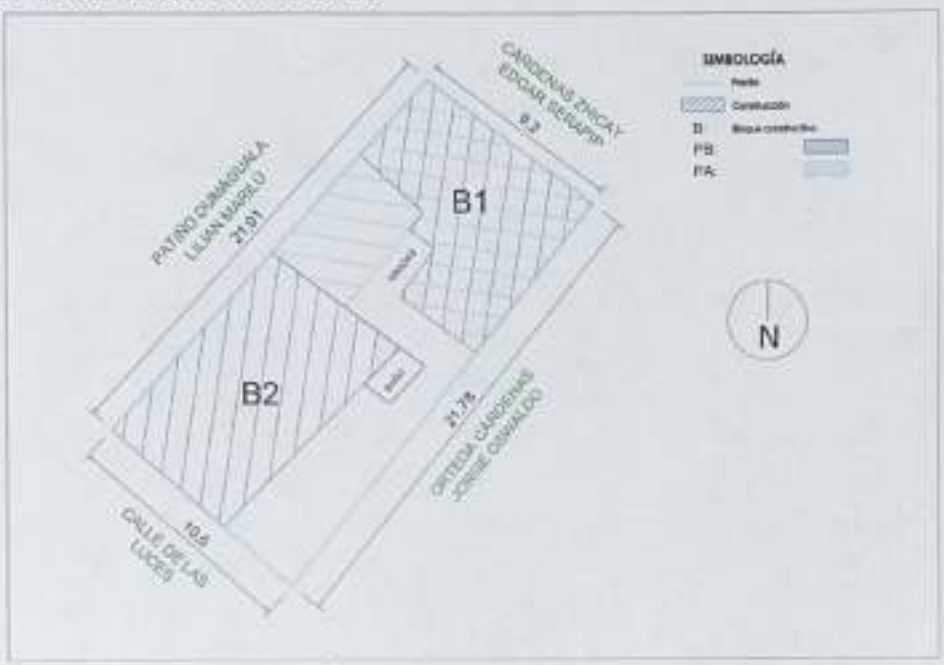
Foja 281: el Certificado de ventas y gravámenes del Registro de la Propiedad No. 1008393 – 36367 – 2025, de fecha 10 de septiembre de 2025, se indica textualmente:

"...Que, con el número de inscripción 4937 del Registro de Propiedades, el veinte y cuatro de abril de dos mil veinte y tres, se encuentra inscrito el título escriturario autorizado en la Notaría Décima Primera de este Cantón, el diez y nueve de abril de dos mil veinte y tres; por el cual, Norma Fabiola Correa Correa quien comparece por sus propios derechos y estipulando a favor de JACINTO GERARDO PEREZ CORREA, compra a la señora Rosa Elvira Correa, un lote signado como número SEIS...(...)"

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

"...Que, revisados los asientos registrales de esta dependencia, desde el año de inscripción del título de adquisición que consta en la solicitud presentada, es el antes descrito el único acto registrado exclusivamente a nombre de JACINTO GERARDO PEREZ CORREA, respecto del bien inmueble que motiva esta certificación. (...)"

4.1.1.1. IMPLANTACIÓN DEL LOTE



AREAS DE CONTRUCCIÓN:

Bloque 1

Planta Baja:	61,38m²
Planta Alta:	61,38m²

Bloque 2

Planta Baja:	75,06m²
Baño exterior:	3,22m²

4.1.1.2. DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Se trata de un lote de terreno con dos bloques constructivos, ambos en mal estado.

La construcción es de tipo clase baja, construida en un área determinada como urbana de la parroquia Hermano Miguel (como indica el Geoportal de Cuenca), en las partes altas del sector se encuentra en proceso de consolidación.

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

El lote de terreno está circunscrito a un perímetro de forma geométrica regular, su topografía es escarpada hacia arriba.

Para acceder al inmueble se pude hacer por la calle de las Luces.
Cuenta con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica y recolección de basura; además el servicio de transporte pasa a 100m. del bien inmueble, por la Calle Barrial Blanco. A 500m. se encuentra el Parque Industrial.

El uso principal del bien inmueble es vivienda.

El bloque 1, cuenta con dos niveles; se puede identificar que no ha sido construido de manera técnica, observándose la deficiencia constructiva. Bloque constructivo sin terminados de pisos, paredes y cielo raso.

El bloque 2, cuenta solo con un nivel, se puede identificar que no ha sido construido de manera técnica, observándose la deficiencia constructiva. Bloque constructivo sin terminados de pisos, paredes y cielo raso.

Baño completo ubicado al exterior, elaborado de mampostería de bloque, sin acabados

Las construcciones poseen una distribución interna y sus características constructivas son las siguientes:

Bloque 1
Planta Baja. – Espacios que funcionan como sala, comedor, cocina, dormitorio, bodega y gradas provisionales de madera
Planta Alta. – 2 dormitorios, bodega.

Bloque 2
Planta Baja. – Espacios que funcionan como comedor, cocina, 2 dormitorios, 1 bodega, 1 baño completo.

Características generales constructivas de los bloques constructivos existentes.

DESCRIPCIÓN	ESTADO	NIVELES	AREA
Bloque 1 de dos plantas sin terminados • Estructura: estructura metálica • Pisos: hormigón simple solo en la zona donde funciona como cocina, sala y comedor. Dormitorio y bodega sin piso. • Entrepiso: de planchas de fibrocemento sin revestimiento, retazos de plywood y otros materiales. • Grada provisional: estructura de madera. • Paredes planta baja: mampostería de bloque sin enlucido, planchas de zinc	Malo	2	122,76 m²

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

• Paredes planta alta: mampostería de bloque sin enlucido; planchas de fibrocemento en estructura de aluminio. • Puerta principal: Madera. • Puertas interiores: no tiene • Ventanas: no tiene • Cielo raso: no tiene • Cubierta: Estructura metálica, plancha galvanizada acanalada. • Instalaciones eléctricas: superficiales • Instalaciones sanitarias: empotradas y con aparatos sanitarios y grifería de calidad baja. • Edad de la construcción: 15 años aproximadamente.			
Bloque 2 de una planta sin terminados • Estructura: hormigón armado • Pisos: hormigón simple sin revestimiento • Paredes: mampostería de bloque sin enlucido • Puerta principal: Tablas de madera. • Puertas interiores: metálicas; madera • Ventanas: no tiene • Cielo raso: no tiene • Cubierta: Estructura metálica, plancha galvanizada acanalada. • Instalaciones eléctricas: superficiales • Instalaciones sanitarias: superficiales y con aparatos sanitarios y grifería de calidad baja. • Edad de la construcción: 35 años aproximadamente.	Malo	1	75,06 m²
Baño exterior • Estructura: hormigón armado • Pisos: hormigón simple sin revestimiento • Paredes: mampostería de bloque sin enlucido • Puerta principal: Tablas de madera. Instalaciones eléctricas: superficiales • Instalaciones sanitarias: superficiales y con aparatos sanitarios y grifería de calidad baja. • Edad de la construcción: 35 años aproximadamente.	Malo	1	3,22 m²

4.1.1.3. ANEXO FOTOGRÁFICO:



Vista general del bien inmueble



Vista lateral derecho del bien inmueble

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com



Vista ingreso bloque 1



Vista bloque 1



Vista grada bloque 1



Vista entre bloque 1 y bloque 2



Vista interior bloque 1



Vista interior bloque 1



Vista interior bloque 1



Vista dormitorio bloque 1



Vista bodega bloque 1

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com



Vista bloque 1 bodega en planta alta



Vista bloque 1, dormitorio 1 planta alta



Vista bloque 1, dormitorio 2 planta alta



Vista bodega bloque 1, planta alta



Vista general del baño exterior



Vista interior del baño exterior



Vista lateral izquierda del baño exterior



Vista exterior bloque 2



Vista interior bloque 2

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com



Vista interior bloque 2



Vista dormitorio 1, bloque 2



Vista interior bloque 2



Vista dormitorio 2, bloque 2



Vista dormitorio 2, bloque 2



Vista dormitorio 2, bloque 2



Vista cocina bloque 2



Vista baño, bloque 2



Vista puerta de entrada, bloque 2

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

Referencia 4	
Área de terreno:	300,00 m²
Área de construcción:	0 m²
Costo de oferta:	$29.800,00
Teléfono:	0960463407 Edgar Granja
Ubicación:	Calle del Anaco



Detalle de los cálculos para el avalúo comercial de los inmuebles. - Para determinar el avalúo del terreno se aplicó el Método Comparativo y para el avalúo de la construcción se aplicó el Método de Costo.

La tabla de valoración de los bloques constructivos y valoración del terreno

Descripción	Und.	Cant.	Edad (años)	Estado	Valor de reposic.Unit. (USD)	Valor de reposición (USD)	Valor Rasonable (USD)	Valor de Realización (USD)	costo
TERRENOS									
Terreno	m²	192,03	N/A	N/A	187,50	36.005,63	36.005,63	29.524,62	2
CONSTRUCCIONES									
Planta Baja bloque 1	m²	61,35	15	Malo	70,00	4.294,50	1.238,66	1.015,70	2
Planta Alta bloque 1	m²	61,35	15	Malo	70,00	4.294,50	1.238,66	1.015,70	2
Planta Baja bloque 2	m²	75,06	15	Malo	70,00	5.254,20	1.161,18	1.242,68	2
Baño exterior	m²	3,22	15	Malo	65,00	209,30	46,24	30,34	2
VALORES TOTALES:		200,98				50.058,13	39.690,37	32.829,04	

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932570
Email: arq.solorzano@yahoo.com

RESULTADOS FINALES DEL ALVALÚO DEL BIEN INMBUEBLE:

Como resultado de la diferentes inspecciones y análisis realizados, se presenta el siguiente cuadro resumen de los resultados obtenidos:

Referencias de bienes inmuebles. - Para establecer el costo unitario del inmueble se realizó una investigación del mercado inmobiliario en el sector, encontrándose cuatro bienes inmuebles en venta.

DATOS TÉCNICOS		FOTOGRAFÍA
Referencia 1		
Área de terreno:	327,79 m²	
Área de construcción:	0 m²	
Costo de oferta:	$65.000,00	
Teléfono:	099 837 2611 – 098 855 1087	
Ubicación:	Calle de los Castillos	
Referencia 2		
Área de terreno:	420,22 m²	
Área de construcción:	0 m²	
Costo de oferta:	$63.000,00	
Teléfono:	0998775182 - 0998790472 Cecilia Vintimilla	
Ubicación:	Calle del Sayo	
Referencia 3		
Área de terreno:	713,00 m²	
Área de construcción:	0 m²	
Costo de oferta:	$115.000,00	
Teléfono:	0984095610 Rentas y ventas	
Ubicación:	Calle del Anaco	

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

FACTOR COMERCIAL	
FACTORES GENERALES	INM EST
Situación política y económica del país	0,98
Situación económica y de desarrollo del sector	0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO	
Servicios públicos	1,00
Tipo de vías	1,00
Nivel socioeconómico	0,99
Cercanía a Equipamientos Urbanos	1,00
Transporte Público	1,00
Posibilidades de estacionamiento	0,94
Contaminación ambiental / acústica	1,00
Consolidación del sector	1,00
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE	
Demanda del Bien	0,98
Mejor Uso del Suelo	1,00
Ubicación en altura	1,00
Legalidad de la construcción	0,94
Retiros de Zonificación	0,96
Número de Pisos permitidos	1,00
Circulación y funcionalidad	0,98
Iluminación y ventilación	0,98
Servicios complementarios	0,96
FACTOR TOTAL RESULTANTE	0,79

RESULTADOS FINALES DEL ALVALÚO DEL BIEN INMBUEBLE:

Luego de aplicar un estudio basado en Normas Internacionales de Valoración (IVS por sus siglas en inglés) el (los) perito(s) delegado(s), declaran bajo juramento, con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del bien en el presente informe es veraz, fidedigno y real, cuyos resultados finales son los que se presentan a continuación:

Cuadro resumen de tasación

Item	Descripción	Estado	Edad	Cant (m2)	Valor (US$/m²)	Valor a nuevo (US$/m²)		Valor razonable (US$/m²)	
1	Terreno	-	-	192,03	187,50	USD $	36.005,63	USD $	36.005,63
2	Edificaciones	Malo	-	197,76	70,00	USD $	13.843,20	USD $	3.638,50
3	Baño	Malo	-	3,22	65,00	USD $	209,30	USD $	46,24
						USD $	**50.058,13**	**USD $**	**39.690,37**

En números redondos, el bien objeto de este estudio tiene los siguientes resultados.

Valor de Mercado del Terreno:	**USD $**	**36.010,00**
Valor de Mercado de Construcciones:	**USD $**	**3.680,00**
Valor de Mercado del Inmueble:	**USD $**	**39.690,00**

Treinta y nueve mil seiscientos noventa dólares con 00/100

Valor de venta acelerada o de Oportunidad:	**USD $**	**28.970,00**

El avalúo de mercado total asciende a un valor de (USD$ 39.690) TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTO NOVENTA DOLARES AMERICANOS.

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

Se deberá considerar el porcentaje para el valor de los derechos y acciones de cada uno de los señores vinculados al Bien Inmueble.

OBSERVACIONES DE VALORACIÓN FINALES BIEN INMUEBLE:

El perito debe dar a conocer y dar respuesta a la información solicitada por la juez en el acta de posesión, es decir:

- Señora Juez de acuerdo a lo solicitado, se procedió a realizar el avalúo del bien inmueble de la causa 01204 2013 12067.
- Se ha procedido a realizar la inspección in situ con la presencia de la depositaria judicial y la parte actora, para el levantamiento de la información y dimensiones del predio.
- El valor comercial o de mercado del lote de terreno con construcción ubicado en el área urbana, en la Calle de la Luces es de 39.690 usd. que corresponde al 100% del bien inmueble, debiendo considerarse el porcentaje para el valor de los derechos y acciones que le correspondan al señor PEREZ CORREA JACINTO GERARDO.
- En cumplimiento de la diligencia designada y a los tiempos de entrega del presente informe, se procede a entregar el avalúo del bien inmueble.

4. DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Declaro bajo juramento que los datos y apreciaciones del presente informe emitido es independiente, imparcial y el resultado corresponde, a mi real convicción profesional, así como toda la información plasmada en el mismo es real y fidedigna.

En honor a la verdad y a la ética profesional, es todo lo que puedo informar, esperando cumplir con el objetivo; estando presta en cualquier momento a aclarar o ampliar el presente informe.

5. FIRMA Y RÚBRICA.

Fecha Tasación: 4 de julio de 2026

Atentamente,

Arq. Esthela Paulina Solórzano Martinez
Perito Judicial
C.C.: 010276642-5
No. De acreditación 238151

Norma Fabiola Correa Correa
Depositaria Judicial
C.C.: 0102757465

Dirección: Calle Camino a Racar 4-98.
Cuenca - Ecuador
Teléfono: 0994932970
Email: arq.solorzano@yahoo.com

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ESTHELA PAULINA SOLORZANO MARTINEZ