CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

Cuenca, Septiembre de 2021

Dr.

LUIS FELIPE TORRES BORJA

JUEZ DE LA UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA

De mis consideraciones:

Luego del sorteo realizado el día 24 de agosto del 2021 a las 9h25, en el sistema de seguimiento de causas, del banco de peritos acreditados por el Consejo de la Judicatura, se designa perito a la ARQ. ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA, para que realice un avaluó actualizado de los bienes inventariados, dentro del proceso número 01204-2021-06446 que siguen Cabrera Quinteros Carlos Efraín, Cabrera Quintero Milton Marcelo, Cabrera Quinteros Cesar Fernando, Cabrera Quinteros Bertha Margarita, Quintuña Cabrera Wilson Gerardo, Quintuña Cabrera Priscila del Carmen, Quintuña Cabrera Cesar Lenin, Quintuña Cabrera Juan Carlos, Quintuña Cabrera Tania Elizabeth en contra de los señores JORGE ROLANDO CABRERA QUINTEROS; por intervenir sobrinos del causante en contra de INMOBILIAR en la persona del Dr. NICOLAS JOSE ISSA WAGNER y en contra del Ministerio de Finanzas en la persona del señor Ministro EC. RICHARD IVÁN MARTÍNEZ ALVARADO, en el que fui nombrada como Perito, a continuación, ante su Autoridad, presento el siguiente Informe, de cuyos datos son los siguientes:

Número de causa:

01204-2021-06446

Judicatura:

UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA

Acción/Delito:

PARTICION DE BIENES HEREDITARIOS

Actor/Ofendido:

CABRERA QUINTEROS CARLOS EFRAIN, CABRERA QUINTERO MILTON MARCELO, CABRERA QUINTEROS CESAR FERNANDO, CABRERA QUINTEROS BERTHA MARGARITA, QUINTUÑA CABRERA WILSON GERARDO, QUINTUÑA CABRERA PRICILA DEL CARMEN, QUINTUÑA CABRERA CESAR LENIN, QUINTUÑA CABRERA JUAN CARLOS, QUINTUÑA CABRERA TANIA ELIZABETH

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

Demandado/Imputado:

JORGE ROLANDO CABRERA QUINTEROS; por intervenir sobrinos del causante en contra de INMOBILIAR en la persona del Dr. NICOLAS JOSE ISSA WAGNER y en contra del Ministerio de Fianzas en la persona del señor Ministro EC. RICHARD IVÁN MARTÍNEZ ALVARADO

Estando legalmente calificada en el Registro de Peritos Judiciales.

Atentamente,

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 11:04:53 -05'00'

.....

Arq. Elizabeth Nivelo Cabrera

Perito del Consejo de la Judicatura

Código No. 239.-769

C.I. 010253407-0

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

INFORME PERICIAL – INSPECCION JUDICIAL

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO O PROCESO DE INDAGACION PREVIA

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA
No. De Proceso	01204-2021-06446
Nombre y Apellido del Perito	ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Profesión y Especialidad acreditada	ARQUITECTA
No. De Calificación	239-769
Fecha de caducidad de la Acreditación	19/07/2023
Dirección de Contacto	Felipe Serrano s/n y José de Cárdenas
Teléfono fijo del contacto	2-806184
Teléfono Celular de contacto	09- 95630339
Correo electrónica de contacto	elynivelo@hotmail.com

Quien suscribe: Ana Elizabeth Nivelo Cabrera, de profesión Arquitecta con cedula de ciudadanía No. 010253407-0, registro profesional Senescyt No. 1007-04-519462 y con registro de Calificación y Acreditación de Perito del Consejo de la Judicatura del Azuay No. 239-769, perito designado por su autoridad para el Juicio No: 01204-2019-06446; con fecha 24 de agosto de 2021 a usted muy respetuosamente expongo lo siguiente:

2. PARTE DE ANTECEDENTES:

- En virtud del sorteo realizado a través del sistema SATJE, en la ciudad de Cuenca a los 24 días del mes de agosto del año 2021, se me notifica vía correo electrónico que he sido designado como PERITO para proceder a realizar la diligencia de avaluó actualizado de los bienes inventariados dentro del presente juicio.
- En acatamiento de la designación en mención, el día 31 de agosto de 2021 comparecí a las oficinas de la Unidad Familia Mujer Niñez y Adolescencia de Cuenca, con la finalidad de posesionarme en el cargo encomendado a mi persona e inmediatamente procedí a realizar la investigación correspondiente en el cuaderno procesal y seguidamente la visita in situ.
- El objetivo de la presente diligencia es dar cumplimiento a lo dispuesto por su autoridad con la finalidad de poner a su conocimiento y consideración el actual informe pericial, en el formato solicitado por el Consejo de la Judicatura y con los acápites fundamentales para revelar la estimación del avalúo actualizado de los bienes inventariados objeto del presente proceso.

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE para la vivienda Bien No. 1:

a. METODOLOGÍA DE APLICACIÓN.

La metodología a utilizarse para la presente estimación consta de los siguientes parámetros: o Recopilación de información general del bien inmueble, tanto del cuaderno procesal así como también del Municipio de Cuenca, como clave catastral, ubicación, áreas, dimensiones, linderos, avalúo, entre las principales; para posteriormente contrastar con la información levantada por mi persona en la propiedad a ser valorada.

- Inspección contextual del sector o barrio donde se encuentra ubicada la propiedad para obtener datos de accesibilidad, infraestructura y características del suelo.
- Visita técnica y recorrido del inmueble con la finalidad de realizar un levantamiento integral de toda la información primordial para realizar el avalúo real y actualizado del bien, que incluye datos como ubicación, características del valor del suelo urbano, dimensiones y linderos, área del terreno, condicionantes y características físicas del predio, y uso actual del mismo.
- Análisis comparativo de mercado de valores de oferta y demanda en el sector para la valoración del predio.
- Análisis y valoración cuantitativa de las variables influyentes en el avalúo de la construcción.
- Levantamiento fotográfico para adjuntar como anexo de imágenes de respaldo.
- Y, como punto final, presentación del avalúo del inmueble de acuerdo a cada una de las consideraciones mencionadas precedentemente.

b. UBICACIÓN. (Acorde al Certificado del Registro de la Propiedad e investigación propia). La ubicación del presente bien inmueble corresponde a un "Predio urbano, ubicado en la parroquia de San Blas, de la ciudad y Cantón Cuenca"**.** Calles Vicente Rocafuerte y José Joaquín de Olmedo esq.



Clave Catastral: 0301012001000.

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

c. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS.

DESCRIPCIÓN		DETALLE	DESCRIPCIÓN		DETALLE
CALZADA	SI	Pavimentada	ENERGÍA ELÉCTRICA	SI	
ACERAS	SI		TELÉFONO	SI	
BORDILLOS	SI		ALUMBRADO PÚBLICO	SI	
ALCANTARILLADO	SI		ACCESO A LA VÍA	SI	
AGUA POTABLE	SI		RECOLECCIÓN DE BASURA	SI	
TRANSPORTE PÚBLICO	SI		ÁREAS COMUNALES PÚBLICAS	SI	

d. DESCRIPCIÓN, DIMENSIONES Y LINDEROS.

Descripción del inmueble:

La propiedad está emplazada dentro de una figura cuadrangular distorsionada en uno de sus vértices por ser lote esquinero de manzana, con una configuración de superficie que presenta un relieve plano en su totalidad; cuenta con una casa de habitación de tres plantas, cuya planta baja está diseñada para locales comerciales independientes, actualmente están desocupados desde hace 3 años aproximadamente, que dejaron de ser arrendados; la segunda y tercera plantas altas están conformadas por dos unidades de vivienda independiente la cual está actualmente habitada por Jorge Cabrera Quinteros –demandado, quien reside en esta vivienda conjuntamente con sus familia.

La planta baja está conformada por los siguientes espacios: dos locales comerciales con baño incluido, un dormitorio que se encuentra cerrado un medio baño, un patio y un pasillo que conduce a las plantas superiores. Anexo 1

En lo que respecta a la segunda planta alta: Sala, Comedor-Cocina, cuatro dormitorios y un baño completo compartido. Anexo 2

En la tercera planta alta: cinco dormitorios, cocina, un área de lavandería, patio y un baño completo compartido. Anexo 3

Y, como planta de cubiertas: un techo con planos inclinados.

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

Dimensiones y linderos:

(Acorde al Certificado del Registro de la Propiedad e investigación propia).

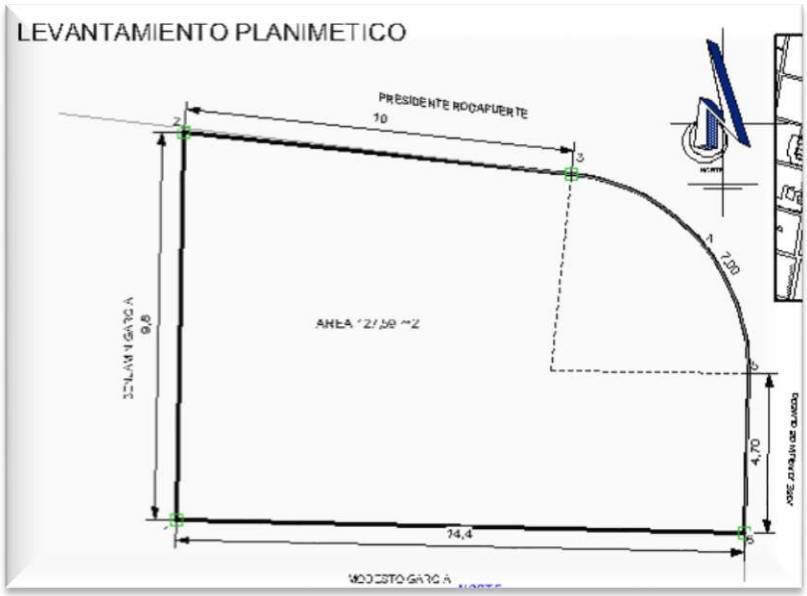
POR EL NORTE: Calle Vicente Rocafuerte, en 13,50 metros.

POR EL SUR: Modesto García, en 13,90 metros.

POR EL ESTE: Calle José Joaquín de Olmedo, en 8,20 metros; y,

POR EL OESTE: Con Benjamín García en 9,50.

e. ÁREA DEL TERRENO, ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.



La cabida del terreno es de 121,20 m² (Ciento veintiún metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados) – acorde al certificado del Registro de la Propiedad y de acuerdo a investigación propia cotejando con el sistema el GAD Municipal de la ciudad de Cuenca, en donde las coordenadas satelitales del predio nos da una superficie de 127,59 m².

Y, con respecto a la construcción el área es de 213 m² (Doscientos trece metros cuadrados) – acorde al Certificado de Avalúos y Catastros. Durante las mediciones que se realizaron en sitio podemos demostrar que la superficie de **construcción** (abarca todo lo que se encuentra dentro del perímetro de la vivienda. Por ejemplo, para una casa se incluyen paredes, fachadas, pasillos, volados, escaleras, terrazas, tabiques, muros y balcones) es 368,27 m², es decir se considera el área de la planta baja, de la segunda planta y de la tercera planta descontando todo lo que no está cubierto. Anexo 4

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

f. IDENTIFICACIÓN TOTAL DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS Y MATERIALES UTILIZADOS EN LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a características constructivas y materiales correspondientes al sistema constructivo, se pudo evidenciar las siguientes:

DESCRIPCIÓN	ACABADO
ESTRUCTURA	Hierro y Tabiques de Ladrillo
CUBIERTA Y ESTRUCTURA DE CUBIERTA	Eternit y estructura de madera
MAMPOSTERÍAS	Ladrillo macizo
ACABADO DE MAMPOSTERÍAS	Revestido, empastado y pintado
CONTRAPISO INTERIOR	Hormigón simple
PISOS INTERIORES	Baldosa y duela de madera
CIELO RASO	Estuco
PISOS EXTERIORES	Baldosa
VENTANAS	Hierro y vidrio
PUERTAS	Madera
PIEZAS SANITARIAS	Porcelana

g. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESTADO DE LOS ELEMENTOS Y MATERIALES QUE LA CONFORMAN.

La construcción de la vivienda tiene una edad de aproximada de 40 - 45 años y cuenta con un estado de conservación aparentemente bueno, pero se evidencia claramente patologías y afectaciones significativas en la construcción producto de un mantenimiento no muy frecuente e incluso nulo en zonas que están expuestas directamente a la intemperie.

h. AVALUÓ DEL INMUEBLE. (Para el avaluó se ha considerado el área real del terreno que es de 127,59m^2).

En virtud del análisis e investigación de venta de terrenos en condiciones similares u homogéneas, a las cuales se les ha aplicado FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO para predios urbanos, cuantificaciones que se detallan en el punto 5 del presente documento en donde se explica minuciosamente la obtención de estos valores; con el método comparativo de mercado, los lotes analizados "mayormente aproximados" influyeron directamente para en la obtención del valor comercial ajustado del predio a la fecha del presente instrumento. De la misma manera, para la valoración de la construcción, se tomaron en cuenta factores correctivos constructivos como la depreciación, estado de conservación de materiales y patologías en la edificación (también

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

detallados en el punto 5 del presente documento) para la obtención de un avalúo constructivo ajustado al estado actual de la vivienda. En detalle, estos valores se resumen de la siguiente manera:

AVALUO DEL BIEN INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (m^2)**	**P. UNITARIO ($ c/m^2)**	**PRECIO TOTAL ($)**
TERRENO	127,59	771.03 c/m^2	$ 98,375.72
CONSTRUCCIÓN	368,27	760 c/m^2	$ 237,902.42
COSTO POR REPARACIONES	-145,00	125.00 c/m^2	$ 18,125.00
AVALUO TOTAL			**$ 318.153.14**

Nota: Dentro del valor de COSTO POR REPARACIONES está considerado el valor de $ 1200,00, que corresponden al valor que se ha gastado en el mes de junio de este año en los trabajos realizados en la propiedad, los rubros son: pintado de la fachada frontal de la vivienda y de los locales comerciales, así como arreglos y readecuación de las baterías sanitarias que forman parte de los locales comerciales, gasto que fue realizado por la Sra. Priscila Quintuña Cabrera, información fue corroborada de forma verbal por todos los herederos.

4. PARTE DE CONCLUSIONES:

Consecuentemente y en estricta obediencia a los aspectos físicos y técnicos indicados y al análisis de todas las variables influyentes en este proceso de pericia, me permito emitir el avalúo actualizado y vigente del presente inmueble correspondiente, en la cantidad de:

TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CATORCE CENTAVOS.

5. PARTE DE INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO.

Considerando que el presente proceso de pericia corresponde a un AVALUO de un bien inmueble, lo cual permite y autoriza un análisis en disminución de los valores de los elementos que integran la totalidad del bien inmueble; en este contexto, me he permitido utilizar el análisis comparativo de mercado y la aplicación de factores correctivos que inciden en la valoración de la tierra urbana y, del mismo modo, se ha tomado en cuenta y puesto en valor las características técnicas constructivas propias de la vivienda con sus respectivos factores de corrección (depreciación).

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

CON RESPECTO DEL VALOR DEL SUELO (Urbano) Y LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS:

Al momento de realizar la investigación e inspección del sector en donde se encuentra emplazada la propiedad a ser valorada, se pudo encontrar tres propiedades referenciales con características muy aproximadas al predio de estudio.

La **REFERENCIA 01** (con número de contacto 0999247040, ubicada en la Calle Rocafuerte y José Joaquín de Olmedo, investigación propia) es una propiedad de 560.00 m² con un valor comercial de $ 430.000,00;



La **REFERENCIA 02** propiedad (tomada de investigación propia ubicada en la Calle Jerónimo Carrión y Gonzalo Zaldumbide esq.) corresponde a un terreno esquinero de 193.00 m² con un valor comercial de $ 172.000.00; y una



ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

REFERENCIA 03, propiedad (tomada de investigación propia, ubicada en la calle Republica 4-41 y García Moreno, 0983710858) es una propiedad de 200.00 m^2 con un valor comercial de $ 175.000,00.



FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO (Urbano)

A las regencias localizadas se procedió a aplicar factores de corrección del valor del suelo urbano obteniéndose estos resultados:

Descripción	Referencia 01	Referencia 02	Referencia 03
Relieve	0.9	1.00	1.00
Forma	0.98	0.98	1.00
Drenaje	0.95	1.00	1.00
Riesgo	1.00	1.00	1.00
Vías de Comunicación	1.15	1.15	1.15
Poblaciones cercanas	1.00	1.00	1.00
Ubicación en la manzana	1.00	1.00	1.00
Infraestructura básica	1.00	1.00	1.00
FACTOR CORRECTIVO	**0.9975**	**1.0163**	**1.0188**

Con estos valores obtenemos como factor correctivo se procedió a calcular el valor por metro cuadrado de los terrenos.

Descripción	Área (m^2)	Precio del lote ($)	F. NEGOCIACION	F. CORRECTIVO	Valor / m^2
Referencia 01	560.00	430.000.00	0.85	0.9975	651.05
Referencia 02	193.00	172.000.00	0.90	1.0163	815.15
Referencia 03	200.00	175.000.00	0.95	1.0188	846.88

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

A estos valores, resultados de la aplicación de coeficientes y factores correctivos, se les aplicó una media aritmética para la obtención del valor por metro cuadrado de la zona:

VALOR DEL TERRENO: REFERENCIAL				
DESCRIPCIÓN	**REFERENCIA 1**	**REFERENCIA 2**	**REFERENCIA 3**	**PREDIO DE ESTUDIO**
VALOR DEL TERRENO				$ 98,375.72
ÁREA DEL TERRENO				127,59 m^2
VALOR POR m^2	**651.05 c/m^2**	**815.15 c/m^2**	**846.88 c/m^2**	**771.03 c/m^2**

Por tanto, el avalúo del terreno asciende a la cantidad de USD 98,375.72 (Noventa y ocho mil trecientos setenta y cinco, 72/100) dólares de los Estados Unidos de América.

CON RESPECTO A LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS: ESTRUCTURA	
DESCRIPCIÓN	VALOR POR m^2
HORMIGÓN / HIERRO	165.2
LADRILLO / BLOQUE	86.82
ADOBE / MADERA / TAPIA	

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS: PAREDES	
DESCRIPCIÓN	VALOR POR m^2
ADOBE / MADERA / TAPIA	
MADERA O SIMILAR	
LADRILLO / BLOQUE	$190.82

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS: CUBIERTA	
DESCRIPCIÓN	VALOR POR m^2
ZINC O SIMILAR	136.62
TEJA COMÚN	
TEJA ESPECIAL	
PANEL METÁLICO	
LOSA DE HORMIGÓN	

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS: ACABADOS	
DESCRIPCIÓN	VALOR POR m^2
MALO	
REGULAR	180.54
BUENO	
MUY BUENO	

Obteniendo de esta manera la sumatoria de los coeficientes de las tablas de componentes de la edificación un valor de $ 760.00 c/m^2. Para calcular la valoración total de la construcción, se tiene que aplicar la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac * Vu * Fc$$

De donde:

Vc: Valor de la construcción.

Ac: Área de construcción.

Vu: Sumatoria de los coeficientes de las tablas de componentes de la edificación.

Fc: Factor total de corrección (depreciación + patologías constructivas).

$$Vc = 368.27 * 760.00 * 0.85$$

$$Vc = 237.902,42$$

Por tanto, el avalúo de la construcción es de USD 237.902,42 (Doscientos treinta y siete mil novecientos dos, 42/100) dólares de los Estados Unidos de América.

A este avalúo de la construcción se procedió a sumarle el avalúo del terreno para así obtener la valoración total o avaluó actual de la propiedad, que corresponde al 100% del bien inventariado; esto es:

$$\mathbf{AT} = \boldsymbol{Vt} + \boldsymbol{Vc}$$

$$\mathbf{AT} = 98,375.72 + 237.902,42$$

$$\mathbf{AT = 336.278,14}$$

Por tanto, el avalúo de la propiedad objeto de la presente valoración asciende a la cantidad de **USD 336.278,14 (Trecientos treinta y seis mil doscientos setenta y ocho, 14/100)** dólares de

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

los Estados Unidos de América. Sin considerar los costos de las reparaciones que fueron y deben ser realizadas.

6. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE para el vehículo Bien No. 2: De la misma manera se realizó el avaluó del bien mueble que corresponde al vehículo de placas PTE0541, que forma parte del inventario de bienes, un vehículo con las siguientes características:


ESPECIE UNICA DE MATRICULA
PLACA ANTERIOR: FACTURA
A.N.T. A 3607763
FORMULARIO
PLACA ACTUAL: PTE0541
2015
FECHA MATRICU.: 24/02/2015
MARCA: CHEVROLET
CLASE: JEEP
TIPO: JEEP
AÑO / MODELO: 1998
MODELO: VITARA 5P 4X4 T/M A/A
PAIS ORIGEN: ECUAD
No. MOTOR: G16B592155
COLOR 1: AZUL
COLOR 2: AZUL
No. CHASIS: OBBETD01VW0107189
CARR.: MT
COMB.: G
PASAJ.: 5
PESO: 0.75 T
OBSERVACIONES
FECHA DE CADUCIDAD: 31/12/2019
CILINDRAJE: 1590


-ORIGINAL-
OFICINA DE ATENCION AL USUARIO: EMOV SINDICATO DI
CODIGO: 151CHEOBBG16A36
TIPO DE SERVICIO: PARTICULAR
APELLIDOS Y NOMBRES: CABRERA QUINTERO JAIME ALEJANDRO
C.C./PASAPORTE/RUC.: 0102084076
PROVINCIA: AZUAY
CANTON: CUENCA
DIRECCION: OLMEDO Y ROCAFUERTE
TELEFONO: 072861118
OPERADORA
DISCO
MODALIDAD
TRANSF. DOM.: 2
GRAVAMEN: NO
TOTAL MATRICULA: US$ 54.59
ALFREDO AGUILAR

Marca: Chevrolet

Clase: Jeep

Placas: PTE0541

Año: 1998

Modelo: Vitara 5P 4x4 T/M A/A

País de Origen: Ecuador

Motor: G16B92155

Color: Azul

No. Chasis: OBBETD01VW0107189

Combustible: Gasolina

Peso: 0.75T

Cilindraje: 1590

Este Bien mueble está ubicado en las calles Luis Sarmiento 1-86 y Carlos Rigoberto Vintimilla, como podemos observar en las siguientes fotografías:



CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825













CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

CON RESPECTO DEL VALOR DEL VEHÍCULO Y LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS: Al momento de realizar la investigación e inspección en el mercado comercial, se pudo encontrar tres vehículos referenciales con características muy aproximadas al bien mueble de estudio. Son los siguientes:

Chevrolet Vitara 5p 1997 (Referencia 01)



$ 8.000

Chevrolet Vitara – **Cuenca**, Azuay – 1997 – 82.465 kms.

Vendo **vitara 5 puertas** a toda prueba mecánica mas información 0991240999 0984434132 0997000138…

30 mar. 2021 en PatioTuercaEC

Chevrolet Vitara Ac 1999 Impecable (Referencia 02)



$ 8.900

Chevrolet Vitara – **Cuenca**, Azuay – Gasolina – 1999 – 200.000 kms.

Impecable **4x4** aire acondicionado 0 choques flamante a toda pruebaprincipal av españa y francisco pizarro frente al aeropuerto en hlg vehículossucursal…

10 ago. 2021 en Tixuz

Chevrolet Vitara Clásico 4x4, (Referencia 03)



$ 7.900

Chevrolet Vitara – **Cuenca**, Azuay – Gasolina – 1998 – 219.835 kms.

Matriculado 2021 placa azuaychevrolet **vitara 4x4** clásico a toda prueba incluye aros deportivos llantas todo terreno nuevas pantalla táctil pioneer…

24 ago. 2021 en Tixuz

Se considera el valor para la venta de **8750** dólares por el estado bueno que se encuentra el vehículo.

Descripción	Año	Avaluó
Referencia 01	1997	8000
Referencia 02	1999	8900
Referencia 03	1998	7900
PROMEDIO		**8266,66**

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Declaro bajo juramento que el presente informe lo realicé de manera independiente, adicionalmente me permito manifestar que corresponde a mi perspectiva profesional veraz, así como también puedo manifestar que toda la información que he proporcionado en el presente instrumento es auténtica y fehaciente.

8. FIRMAS.

Particular que expongo a su autoridad para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 11:05:31 -05'00'

.....

Arq. Elizabeth Nivelo Cabrera
Perito del Consejo de la Judicatura
Código Judicatura del Azuay No, 239.-769
Cedula Ciudadanía 010253407-0

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

HISTORIAL INSPECCIÓN JUDICIAL FOTOGRAFICO

(Observaciones, Características y Generalidad del Solar)



IMAGEN ESQUINERA DE LAS FACHADAS DE LA PROPIEDAD – DESDE LA INTERSECCIÓN.

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825



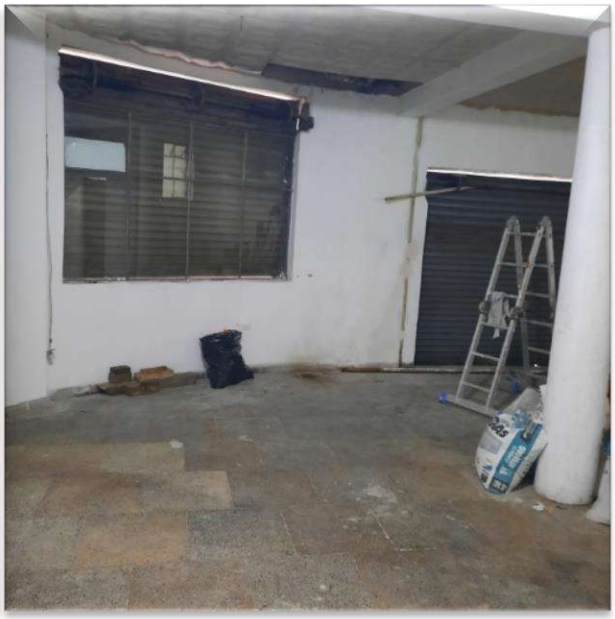
IMÁGENES DEL ALZADO FRONTAL DESDE LA CALLE JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO.

IMÁGENES DEL ALZADO FRONTAL DESDE LA CALLE VICENTE ROCAFUERTE.



CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

PLANTA BAJA ÁREA DE LOS LOCALES COMERCIALES, PATIO DE DISTRIBUCIÓN, BAÑO.




CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

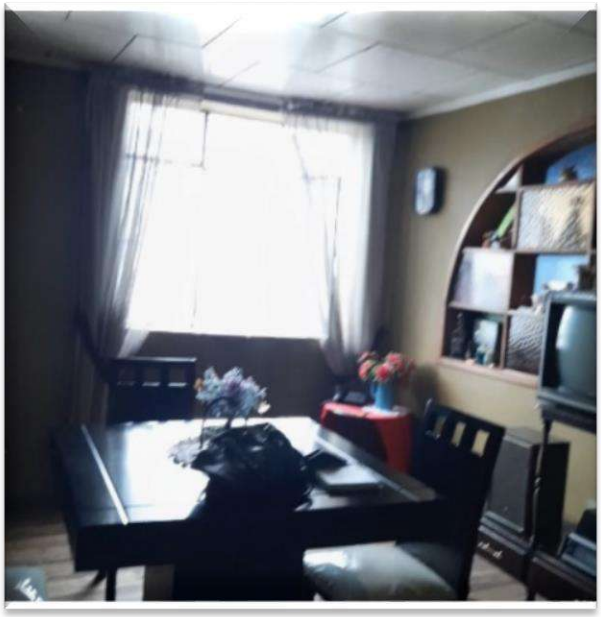
ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825



ACCESO A LA VIVIENDA. POR LA CALLE VICENTE ROCAFUERTE.

SEGUNDA PLANTA: COCINA, COMEDOR, DORMITORIOS, PASILLO, BAÑO.



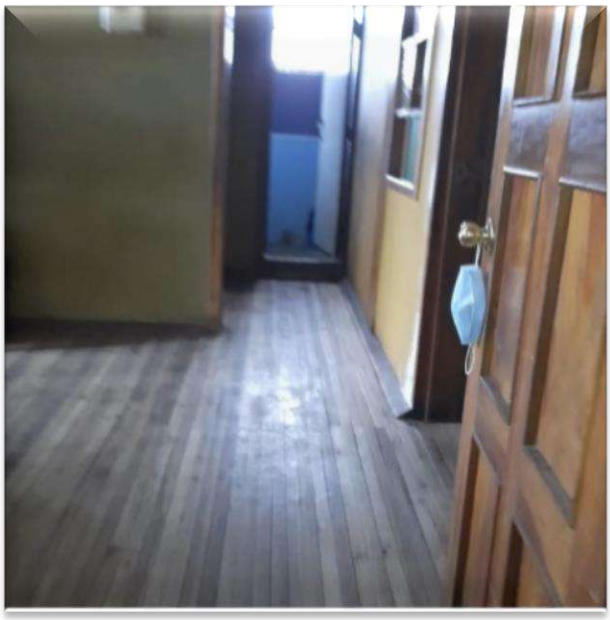


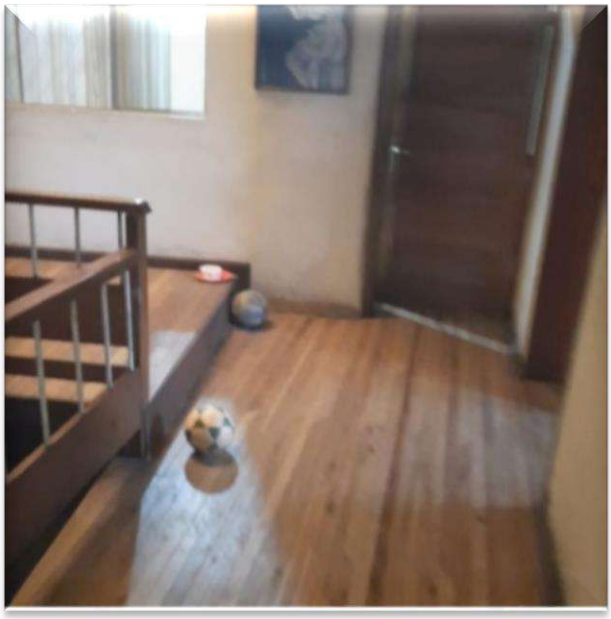
CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825









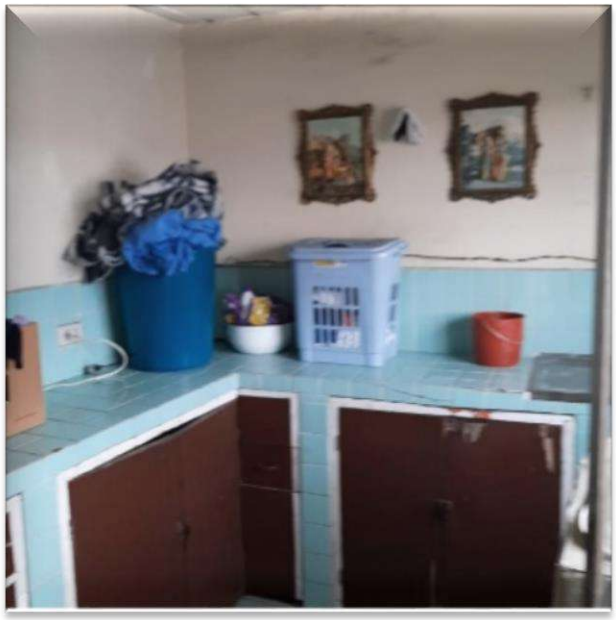
CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

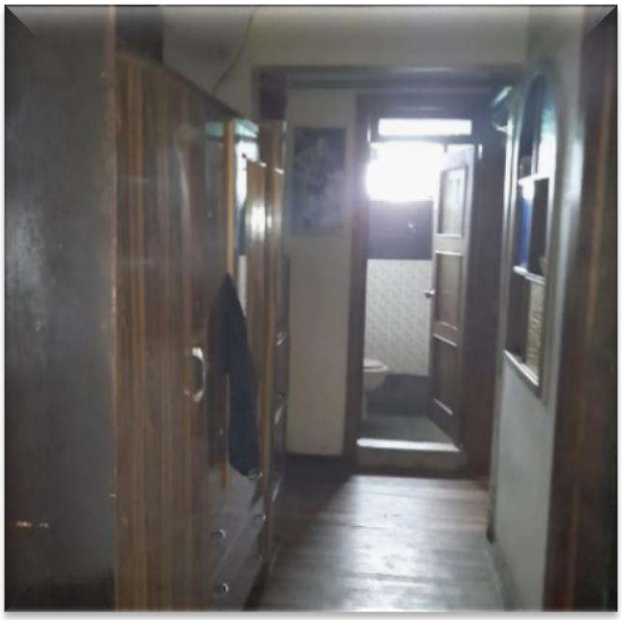
ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

TERCERA PLANTA: DORMITORIOS, COCINA, PATIO, PASILLO, BAÑO.









CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

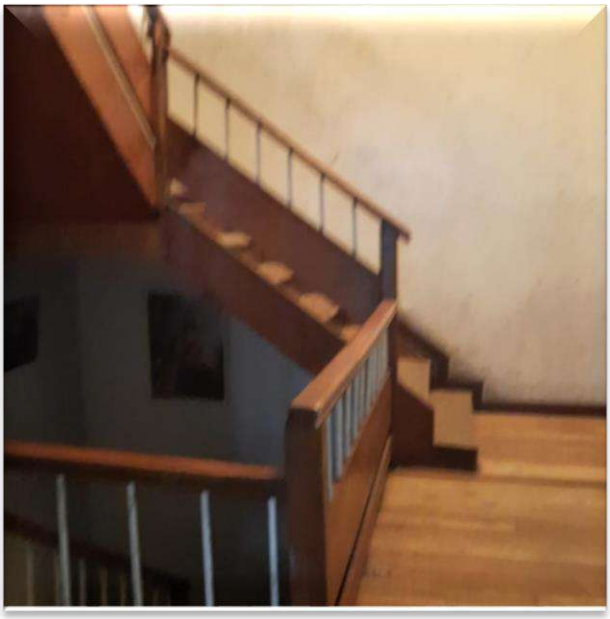
ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825





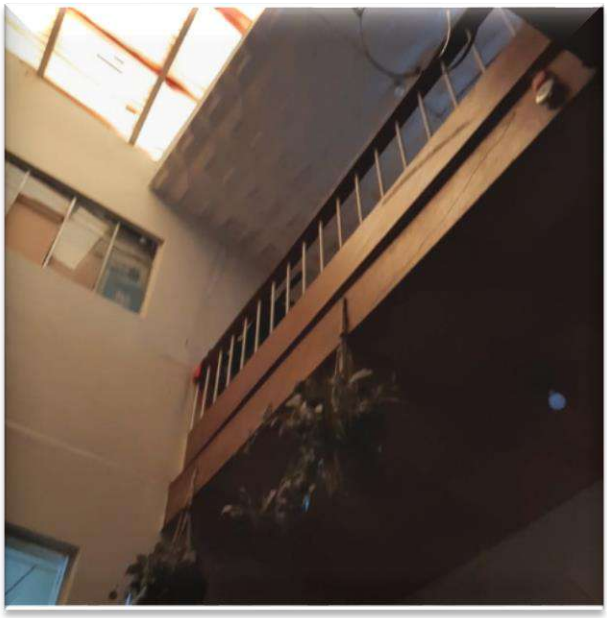
DISTRIBUCIÓN VERTICAL DE LA VIVIENDA.



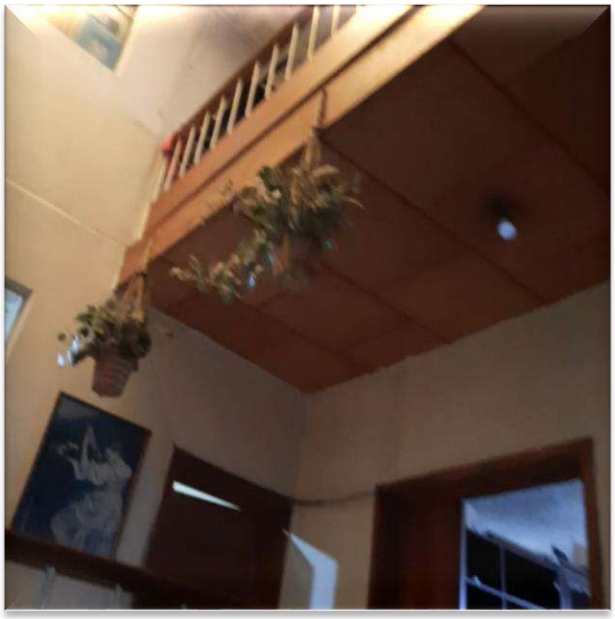


CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825







Atentamente,

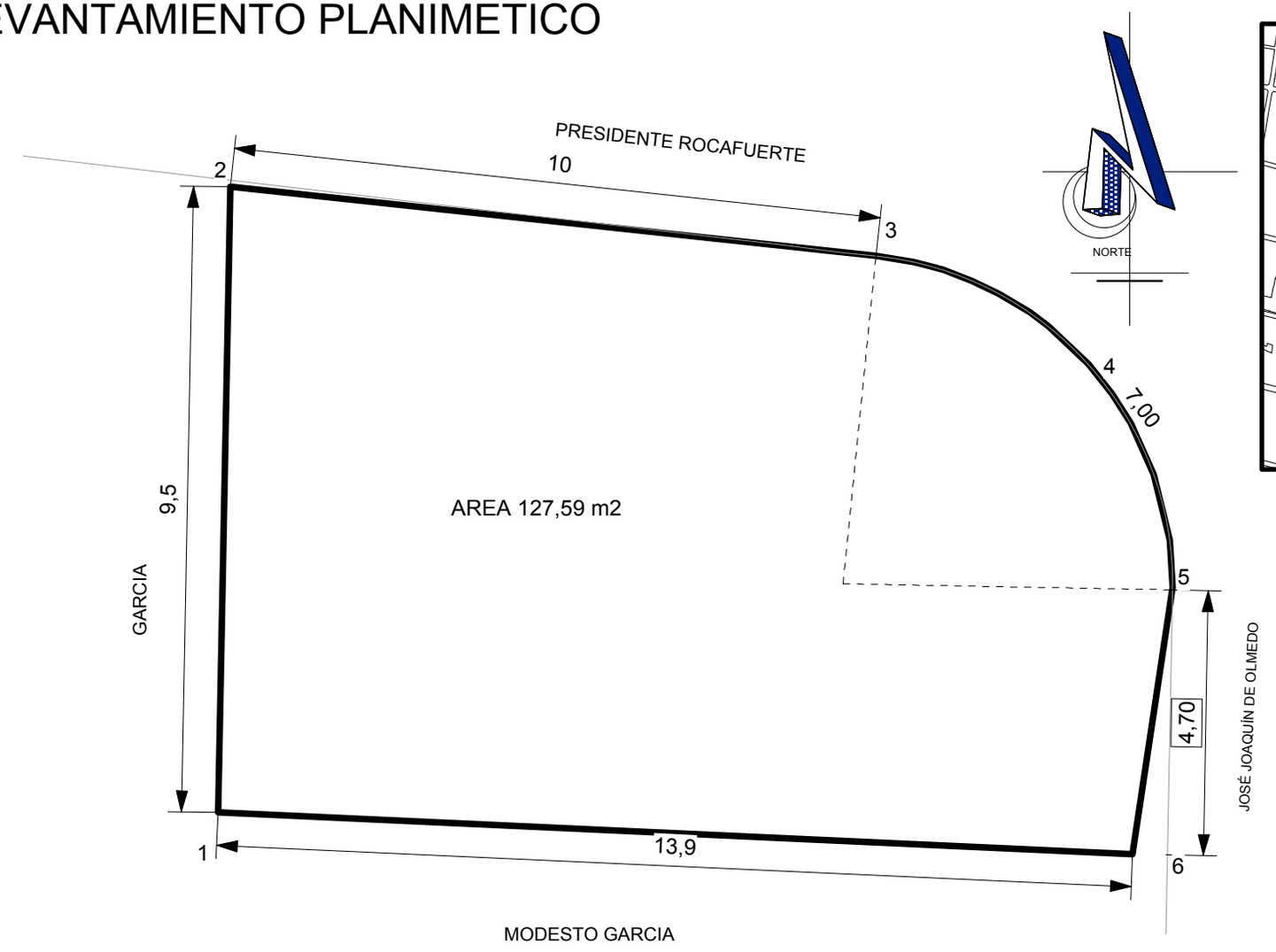
ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

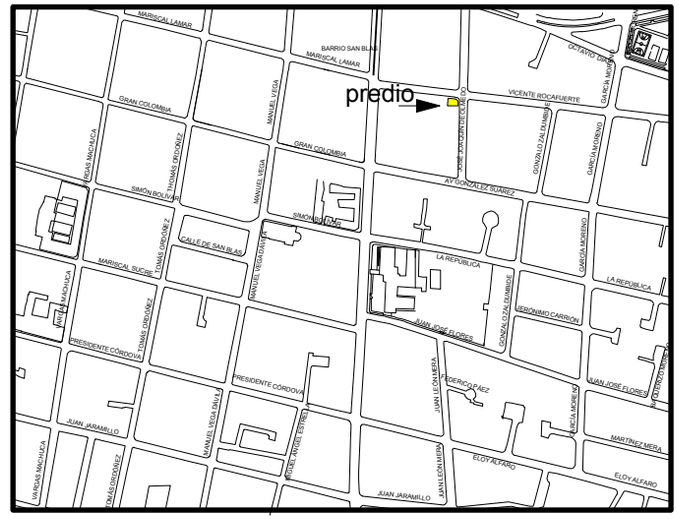
Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 11:06:03 -05'00'

Arq. Elizabeth Nivelo Cabrera

Perito Judicial.

LEVANTAMIENTO PLANIMETICO





CLAVE CATASTRAL No.
0301012001000

COORDENADAS		
Puntos	X	Y
1	722791.724	9679585.895
2	722791.915	9679595.725
3	722801.775	9679594.745
4	722804.994	9679593.064
5	722806.224	9679589.65
6	722806.125	9679585.585

Area del Predio
127,59 m2
Area de la Construccion
tres Plantas
213,00m2

NORTE:

DESDE P2 A P4 CON UNA DISTANCIA DE 13,50m , CON LA CALLE VICENTE ROCAFUERTE

SUR:

DESDE P6 A P1 UNA DISTANCIA DE14,40m, CON MODESTO GARCIA

ESTE:

DESDE P4 A P6, CON UNA DISTANCIA DE 8,20m, CON CALLE JOSE JOAQUIN DE OLMEDO

OESTE:

DESDE P1 A P2, CON UNA DISTANCIA DE 9,80m, CON GARCIA

Elipsoide.....Sistema Geodesimo Mundial 1984(WGS84)
Cuadricula.....50 metros, UTM, Zona 17 Sur
Proyeccion.....Universal Transversal de Mercator
Datum Vertical.. ...Nivel medio del Mar
Datum Horizontal..Sistema Geodesimo Mundial 1984 (WGS84)

PROVINCIA: AZUAY
CANTON: CUENCA
PARROQUIA: SAN BLAS

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CUENCA

PROCESO: 01204-2019-006446
ACCION: PARTICION DE BIENES SUCESORIOS
ACTORES: Cabrera Quinteros Carlos Efrain, Cabrera Quintero Milton Marcelo, Cabrera Quinteros Cesar Fernando, Cabrera Quinteros Bertha Margarita, Quintuña Cabrera Wilson Gerardo, Quintuña Cabrera Pricila del Carmen, Quintuña Cabrera Cesar Lenin, Quintuña Cabrera Juan Carlos, Quintuña Cabrera Tania Elizabeth
DEMANDADO: Jorge Rolando Cabrera Quinteros, Nicolás José Issa Wagner, Richard Iván Martínez Alvarado

RESPONSABLE:

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

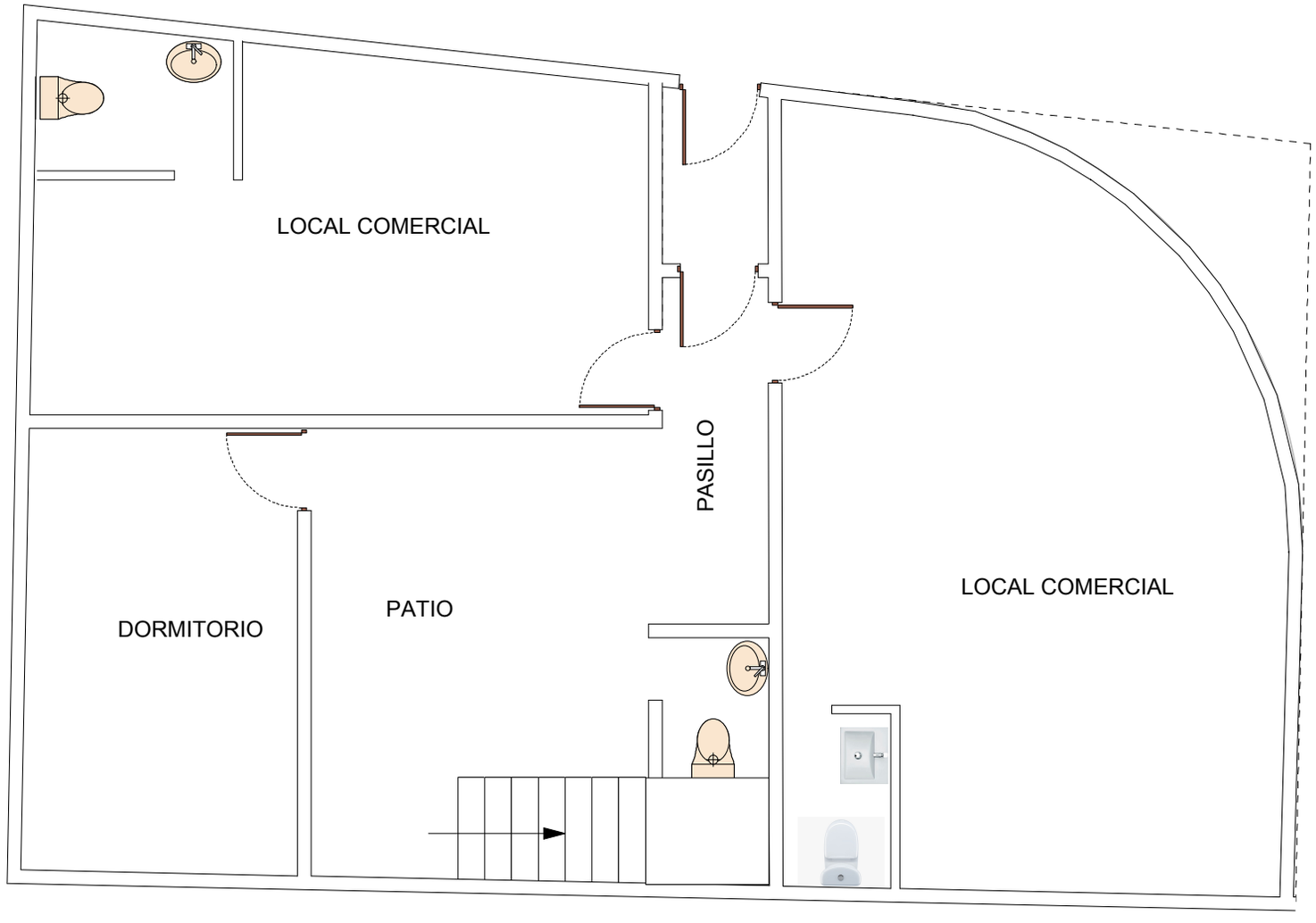
Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 10:55:17 -05'00'

ARQ. ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

Perito Judicial
Afiliacion Judicial: 239769
Senecyt # Registro: 1007-04-519462

CONSTRUCCIONES

PLANTA BAJA



Areas de la Planta Baja

-DOS LOCALES COMERCIALES
CON BAÑO INCLUIDO
-UN DORMITORIO
-PATIO
-PASILLO
-BAÑO

Area de terreno por
Escrituras 121,20m2
Area de terreno por
coordenadas satelitales
127,59m2.
Area de la Construccion
Planta Baja
127.59m2

ANA
ELIZABETH
NIVELO
CABRERA

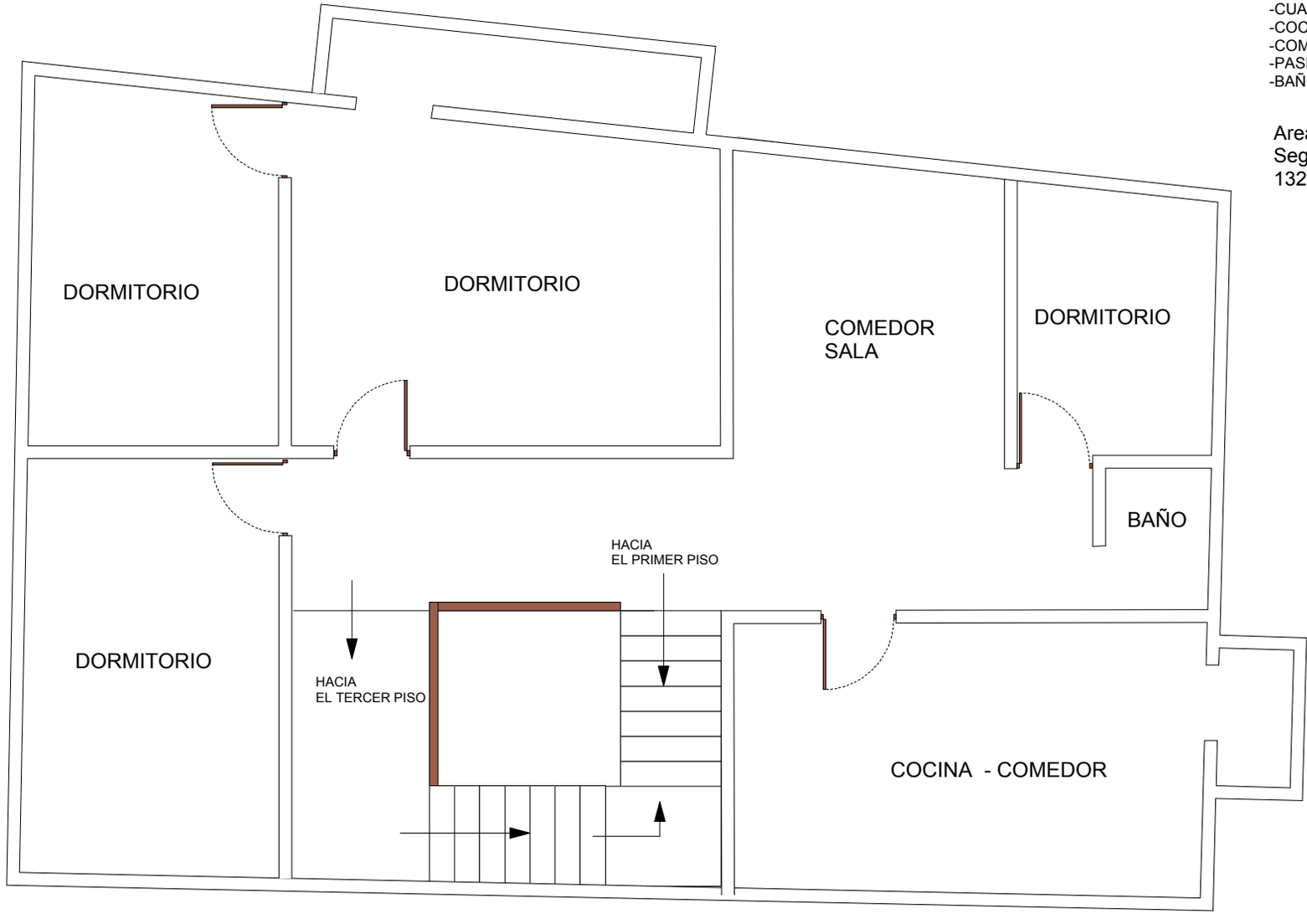
Firmado
digitalmente por
ANA ELIZABETH
NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20
10:55:47 -05'00'

SEGUNDA PLANTA

Areas de la Segunda Planta

-CUATRO DORMITORIOS
-COCINA-COMEDOR
-COMEDOR-SALA
-PASILLO
-BAÑO

Area de la Construccion
Segunda Baja
132,98m2



ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

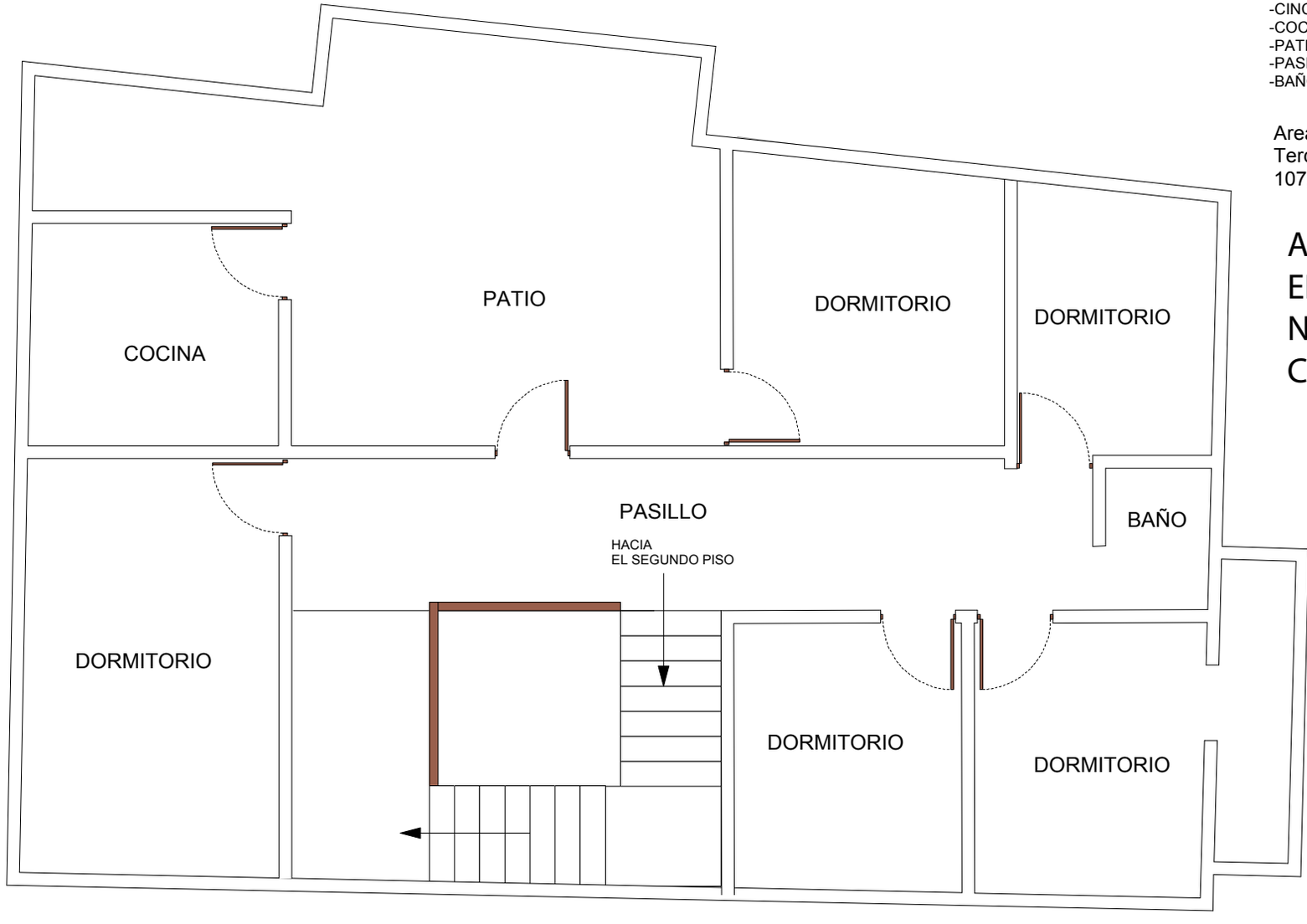
Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 10:56:11 -05'00'

TERCERA PLANTA

Areas de la Tercera Planta

-CINCO DORMITORIOS
-COCINA
-PATIO
-PASILLO
-BAÑO

Area de la Construccion
Tercera Planta
107,70m2



ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA

Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 11:03:38 -05'00'

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

Cuenca, Noviembre de 2021

Dr.

LUIS FELIPE TORRES BORJA

JUEZ DE LA UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA

De mis consideraciones:

Por petición del Sr. **CARLOS EFRAÍN CABRERA QUINTEROS**, parte procesal del Juicio No. 01204-2019-06446 se procede a realizar la aclaración al Informe Pericial presentado en la UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA, el 20 de septiembre de 2021, cuyos datos son los siguientes:

Número de causa:

01204-2019-06446

Judicatura:

UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA

Acción/Delito:

PARTICION DE BIENES HEREDITARIOS

Actor/Ofendido: CABRERA QUINTEROS CARLOS EFRAIN, CABRERA QUINTERO MILTON MARCELO, CABRERA QUINTEROS CESAR FERNANDO, CABRERA QUINTEROS BERTHA MARGARITA, QUINTUÑA CABRERA WILSON GERARDO, QUINTUÑA CABRERA PRICILA DEL CARMEN, QUINTUÑA CABRERA CESAR LENIN, QUINTUÑA CABRERA JUAN CARLOS, QUINTUÑA CABRERA TANIA ELIZABETH

Demandado/Imputado: JORGE ROLANDO CABRERA QUINTEROS; por intervenir sobrinos del causante en contra de INMOBILIAR en la persona del DR. NICOLAS JOSE ISSA WAGNER y en contra del ministerio de fianzas en la persona del señor ministro EC. RICHARD IVÁN MARTÍNEZ ALVARADO

Estando legalmente calificada en el Registro de Peritos Judiciales.

Atentamente,

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 10:13:14 -05'00'

Arq. Elizabeth Nivelo Cabrera

Perito del Consejo de la Judicatura, Código No. 239.-769

C.I. 010253407-0

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

ACLARATORIA AL INFORME PERICIAL

DATOS GENERALES DEL JUICIO

Nombre Judicatura o Fiscalía	UNIDAD FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE CUENCA
No. De Proceso	01204-2019-06446
Nombre y Apellido del Perito	ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Profesión y Especialidad acreditada	ARQUITECTA
No. De Calificación	239-769
Fecha de caducidad de la Acreditación	19/07/2023
Dirección de Contacto	Felipe Serrano s/n y José de Cárdenas
Teléfono fijo del contacto	2-806184
Teléfono Celular de contacto	09- 95630339
Correo electrónica de contacto	elynivelo@hotmail.com

Señor Juez dando cumplimiento a lo ordenado por su autoridad en la fecha 19 de octubre del 2021 en el que se manda aclarar el Informe Pericial, me permito indicar lo siguiente:

Mediante una llamada de celular que me realizo el Abogado Iván Asitimbay, fui notificada que debía realizar una aclaración al Informe Pericial, el día 9 de noviembre del presente año, seguidamente procedí a obtener la información del escrito que solicita la aclaración, y es hasta esta fecha que me puedo dirigir a su autoridad con lo solicitado:

Existen tres puntos específicos.

1.- La razón para que se haya considerado la suma de 18.125,00 DOLARES como COSTO DE REPARACION.- Respecto de este punto indico, Que de acuerdo a la investigación realizada se determinó un avaluó tanto del terreno como de la construcción aplicando los factores de corrección del valor del suelo en predios urbanos y siguiendo el criterio Técnico que se encuentra en el punto 5 del Informe Pericial.

En donde concluimos, Que el avalúo de la propiedad objeto de la presente valoración asciende a la cantidad de USD **336.278,14 (TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO, 14/100)** dólares de los Estados Unidos de América. **SIN CONSIDERAR LOS COSTOS DE LAS REPARACIONES QUE FUERON Y DEBEN SER REALIZADAS.** Aclarando este punto indicó lo siguiente:

COSTO POR REPARACIONES.- al existir varias áreas que deben ser reparadas como son: área de planta baja donde están los locales comerciales, área de la terraza, pintado de fachadas, arreglo de la cubierta, de las canales de agua y de las diversas instalaciones para su buen funcionamiento se consideró una área de 145m2 que multiplicado por un valor de reparación por metro cuadrado nos da **18.125,00 dólares,** valor que está incluyendo los 1.200 dólares que ya fueron utilizados.

CONSTRUCCIONES
PROYECTA TUS SUEÑOS PARA EL FUTURO

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
ARQUITECTA-PERITO JUDICIAL
Email: elynivelo@hotmail.com
Teléfonos: 0995630339 / 0939898825

Por ese motivo al valor obtenido de 336.278,14 dólares se resta 18.125,00 dólares.

AVALUO DEL BIEN INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (m^2)**	**P. UNITARIO ($ c/m^2$)**	**PRECIO TOTAL ($)**
TERRENO	127,59	771.03 c/m^2	$ 98,375.72
CONSTRUCCIÓN	368,27	760 c/m^2	$ 237,902.42
COSTO POR REPARACIONES	145,00	125.00 c/m^2	$ 18,125.00
AVALUO TOTAL			**$ 318,153.14**

2.- En Base a qué información se ha hecho constatar que los locales comerciales "actualmente están desocupados desde hace tres años aproximadamente", cuando lo correcto es que estos locales comerciales están desocupados desde hace 6 o 7 meses.- Informo que durante, las conversaciones que mantuve con la parte actora, entre algunos puntos hablamos sobre el tiempo que estaban desocupados los locales comerciales, así como el tiempo que a pasando en litigio la propiedad desde que falleció su hermano, Aclaro y ratifico que lo correcto es que los locales comerciales están desocupados desde hace 6 o 7 meses,

3.- Que los trabajos en la propiedad, no fueron únicamente sufragados por la Sra. Priscila Quintuña, sino también por la Sra. Bertha Cabrera Quinteros, quien actuó a pedido de los coherederos actores.- En relación a este punto entiendo que se refieren a la cantidad de 1200 dólares que se indicó en el Informe Pericial que fue un gasto en dinero que realizo la Sra. Priscila Quintuña Cabrera, puedo decir que esta información fue corroborada por todos los herederos durante las conversaciones que mantuvimos y que la Sra. Bertha Cabrera colaboro en la dirección de la construcción y en las compras que se realizaron en los diferentes locales comerciales, pero que el dinero fue proporcionado por la Sra. Quintuña Cabrera. Me comunicaron que las dos personas estaban colaborando a petición de todos los herederos, para las mejoras que deseaban dar a la propiedad.

DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Declaro bajo juramento que toda la información detallada en esta Aclaratoria al Informe Perital que refiere al proceso judicial 01204-2019-06446, corresponde únicamente a la verdad, determinada en base a la imparcial investigación del caso y a mi criterio técnico.

Particular que expongo a su autoridad para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Firmado digitalmente por ANA ELIZABETH NIVELO CABRERA
Fecha: 2024.09.20 11:14:04 -05'00'

Arq. Elizabeth Nivelo Cabrera

Perito del Consejo de la Judicatura, Código No. 239.-769