

RECEPCIÓN

Sra. Abg.-  
DAMARIS ORTIZ PASUY  
SECRETARIA DEL CONSEJO DEL GAD DMQ  
PRESENTE.

Fecha: 28 FEB 2020 Hora 12:50  
Nº. Hojas: 1 original - 20 copias  
Recibido por: A. Medina

PRESENTE.

**BELTRAN TORRES ALBERTO**, de nacionalidad ecuatoriana, titular de la cedula de identidad No 030018879-4, mayor de edad, de estado civil divorciado, domiciliado en la Av. 10 de Agosto No 13-140 y Checa, correo electrónico [patriciocarvajal1@hotmail.com](mailto:patriciocarvajal1@hotmail.com) domiciliado en esta ciudad de Quito, ante usted, atentamente comparezco y solicito.

**ANTECEDENTES.-** De la documentación que adjunto a la presente vendrá en su conocimiento señores MIEMBROS DEL CONSEJO DEL GAD-MDQ- que me encuentro realizando el juico de partición de la sociedad conyugal habida entre los ex cónyuges BELTRAN-SARACAY, pero el señor Juez de la Unidad Civil de Familia del Consejo de la Judicatura, de la Función judicial, establece que previo presentación de la demanda se le solicite al Ilustre Municipio para que emita favorable del respectico Consejo, para la respectiva Partición del Bien.

**PETICION.-** Con estos antecedentes expuestos comparezco ante el Honorable Consejo y solicito al se me confiera el respectivo el informe favorable para iniciar las acciones legales que me franquea la ley.-

**FUNDAMENTACION.- DE CONFORMIDAD CON EL ART 473 del COTAG.--PARTICION JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL ,establece-** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del Cantón o Distrito Metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con el informe favorable del respectivo Consejo Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva.-

Para efectos de **notificaciones** señalo como mi domicilio judicial el correo electrónico [estudiomunoz@hotmail.es](mailto:estudiomunoz@hotmail.es) perteneciente a mi Abg. defensor EDUARD MUÑOZ RUIZ, profesional en el derecho al que le autorizo a que con su sola firma suscriba cuento escrito fuera necesario para mis intereses

**EDUARDO MUÑOZ RUIZ**  
ABOGADO.

MTR 7905-CASILLA 3354

[estudiomunoz@hotmail.es](mailto:estudiomunoz@hotmail.es)

*Abto Beltran*  
BELTRAN TORRES ALBERTO  
0998365128


**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCION CENTRAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

CIUDADANA EBRE  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**MELITRA TORRES**  
**ALBERTO**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**CHIBORLAZO**  
**CHUNCHI**

FECHA DE NACIMIENTO 1946-03-20  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO M  
 ESTADO CIVIL DIVORCIADO

N. 030018679-4





IDENTIFICACION  
 NACIONAL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**DELTRAM VILLACCO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**TORRES MANA**  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION  
**QUITO**  
**2008-05-21**  
 FECHA DE EXPIRACION  
**INDETERMINADA**

APELLIDO Y OCUPACION  
**Jubilado**

E1133V2222




*Deltram*  
*Alberto*

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Solicitud de Informe de Compatibilidad de Usos del Suelo



Formulario 24

Fecha	100	12-02-2020	Croquis de ubicación	200
Nº. Predio	101	4918420270000000		
Clave Catastral	102	319060		
Nombre Propietario	103	Barmén America Soraces Bernal		
Parroquia	104	Quitumbe		
Barrio	105	Asistencia Social		
Calle	106	Panamericasur		
Número	107	1893		
Intersección	108			
Área que ocupa la actividad	109	12,50%		
Detalle la actividad para la cual solicita la compatibilidad (110)	Juicio de particion Solicita la Unidad Civil Inaquito			
Número de unidades (ver instructivo al reverso)	111			
Nombre del Solicitante	112	Alberto Beltrán Torres		
Cédula/pasaporte/RUC	113	03001852944	114	0999737843
Firma	Alberto Beltrán		115	patriciacarvajal@hotmail.com
			Observaciones	

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



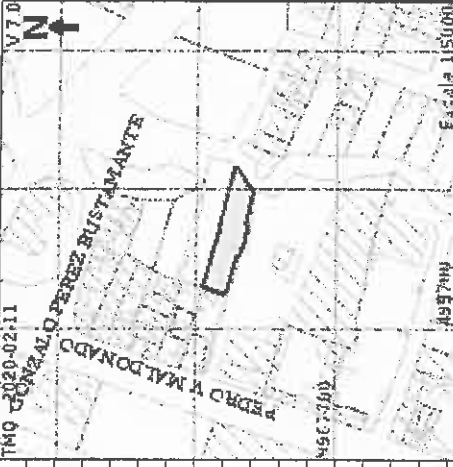
CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DCC-CCI-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 701401 2020/02/11 14:02

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO IMPLANTACIÓN DEL LOTE

C.C./R.U.C:	1700153107
Nombre o razón social:	LLIVE ACHIG ANDRES
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	49184
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	3190620270000000000
Denominación de la unidad:	1990
Año de construcción:	SI
En derechos y acciones:	NO TIENE
Destino económico:	
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	769.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	769.00 m2
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2
<b>AVALUO CATASTRAL</b>	
Avalúo del terreno:	\$ 221,343.45
Avalúo de construcciones:	\$ 185,336.20
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 406,679.65
<b>AVALÚO COMERCIAL DECLARADO</b>	
Avalúo del terreno:	
Avalúo de construcción:	
Avalúo total:	
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q:	URBANO
Área según escritura:	1,600.00 m2
Área gráfica:	1,484.91 m2
Frente total:	78.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 160.00 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-115.09 m2
Número de lote:	
Dirección:	1893 PANAMERICANA SUR
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	QUITUMBE
Barrio/Sector:	ASISTENCIA SOCIAL

FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



Fotografía de fachada no disponible

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	ACHIG CRUZ SEGUNDO FERMIN	1700043407	12.50	NO
2	ACURIO ACURIO JAIME NEPTALI	0500476379	13.66	NO
3	LLIVE ACHIG ANDRES	1700153107	47.44	SI
4	QUISHPE CAJILEMA JOSE MANUEL	1704876919	13.90	NO
5	SARACAY BERNAL CARMEN AMERICA	1705654832	12.50	NO

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

26-



**CANO & CHÁVEZ**  
CONSULTORES

Arq. Luigi Manciatì Jaramillo  
PERITO FUNCION JUDICIAL  
Calificación / Registro: 1838650  
Arquitecto (avalúo de bienes inmuebles)

### INFORME PERICIAL

En la ciudad de San Francisco de Quito D.M., a los 10 días del mes de abril del año 2018, de conformidad a la designación de perito para realizar para el levantamiento de información técnica y avalúo de bienes inmuebles, dentro del proceso **17204-2017-02667**, sustanciado por el juez Dr. Juan Alberto Cadena Acero, a continuación se desagrega el contenido del informe pericial requerido:

#### 1. DATOS GENERALES.

NOMBRE JUDICATURA O FISCALÍA	UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA ÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA
NO. DE PROCESO	17204-2017-02667
ACTOR	BELTRAN TORRES ALBERTO
DEMANDADO	SARACAY BERNAL CARMEN AMERICA
NOMBRE Y APELLIDO DE LA O EL PERITO	Luigi Ricardo Manciatì Jaramillo
PROFESIÓN Y ESPECIALIDAD ACREDITADA	Arquitecto (avalúo bienes inmuebles)
NO. DE CALIFICACIÓN	1838650
FECHA DE CADUCIDAD DE LA ACREDITACIÓN	03 Mayo 2019
DIRECCIÓN DE CONTACTO	Calle Altar No. 359 y Calle Homero Salas
TELÉFONO FIJO DE CONTACTO	02 2 108 007
TELÉFONO CELULAR DE CONTACTO	0999 907 700
CORREO ELECTRÓNICO DE CONTACTO	luigimanciatiperito@gmail.com

-25-  
A

## 2. ANTECEDENTES.-

- Con fecha 12 de mayo de 2017, se presenta la solicitud de Inventario de Bienes de la Sociedad Conyugal formada por los cónyuges ALBERTO BELTRÁN TORRES y CARMEN AMÉRICA SARACAY BERNAL, misma que se sustancia en procedimiento voluntario;
- Con fecha 13 de junio de 2016, se califica la solicitud de de Inventario de Bienes de la Sociedad Conyugal, presentada por el señor ALBERTO BELTRÁN TORRES y se continúa con la tramitación prevista para este tipo de procedimientos.
- Luego de la citación correspondiente, mediante providencia de 10 de enero de 2018, se designa al perito MANCIATI JARAMILLO LUIGI RICARDO a fin de que realice el avalúo del bien inmueble requerido. Por cuanto dicha providencia mantenía un error en el nombre del perito sorteado, con fecha 29 de enero de 2018, de oficio, se corrige dicho el error referido disponiendo lo siguiente: “[...] se nombra perito a MANCIATI JARAMILLO LUIGI RICARDO (luigimanciatiperito@gmail.com-0221080070999907700)” -3.- Por lo expuesto, conforme determina el numeral 8 del Artículo 130 del Código Orgánico de la Función Judicial, se convalida en su parte pertinente numeral 4 del Auto de Sustanciación de fecha 10 de enero del 2018; toda vez que, el error de tipeo referido no vicia el proceso, como tampoco provoca indefensión, entendiéndose se nombra perito a MANCIATI JARAMILLO LUIGI RICARDO (luigimanciatiperito@gmail.com-0221080070999907700), en lo demás no ha variado en el del Auto de Sustanciación de fecha 10 de enero del 2018 [...]”
- Con fecha 08 de febrero de 2018, “[...] comparece MANCIATI JARAMILLO LUIGI RICARDO, portador de la cédula de ciudadanía No. 171530570-0, No. de calificación en el Registro de Peritos de la Función Judicial No. 1838650, en calidad de perito de Avalúo de Bienes Inmuebles, con el objeto de posesionarse del cargo para el cual fue designado. A efecto y juramentado que fue en legal y debida forma advertido de las penas del perjurio, de la gravedad del juramento y de la obligación que tiene de desempeñar el cargo encomendado, en legal y debida forma y dice: Que acepta el cargo encomendado y jura desempeñarlo fielmente de conformidad con la Ley.- [...]”; y,
- Con fecha 14 de marzo de 2018, se solicita la ampliación del término para presentar el informe pericial, solicitud que es atendida favorablemente mediante providencia que 19 de marzo de 2018, concediendo el término de quince días adicionales para la presentación del informe pericial, término que feneció el 10 de abril de 2018.

## 3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLÓGICAS A APLICARSE.-

En rigor de los cánones técnicos más aplicados en materia de valoración inmobiliaria, en el ámbito nacional e internacional, me permito indicar los dos enfoques utilizados en el avalúo solicitado:

### METODOLOGÍA APLICADA:

La metodología a aplicarse toma en cuenta los diversos factores que pueden influenciar en el costo de un inmueble en zona urbana, tales como son:

- Costo aproximado de construcción conforme a los acabados colocados.
- Estado del inmueble respecto al mantenimiento que se realice.
- Edad del Inmueble desde su año de construcción.
- Factores de depreciación adicionales.
- Factor de demanda y ubicación a través de un estudio de mercado.

Cada factor se analizar en función de la experticia que se mantiene en este tipo de valoraciones, estudio de mercado y condiciones especiales que se puede revisar en los momentos de inspeccionar el inmueble.

### AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO RESPECTO A LA METODOLOGÍA APLICADA

Una vez que se realiza la inspección física y análisis de escrituras o registro de gravámenes, se desarrolla el contenido del **Anexo de Factor por Acabados (Anexo 1)**, en el que se señalan todos los acabados existentes en el inmueble, determinados luego de la verificación física de los mismos, asignándoles un valor que oscila entre el cero al nueve, según su costo en el mercado de la construcción. La sumatoria de los valores descritos en el anexo muestra el resulta final, a manera de promedio, entre todos los acabados colocados.

- Si no existe una característica común para el caso de oficinas, como es el caso de cocinas, bañeras, lavandería, etc., se coloca el mismo valor que se encuentra en baños a fin de no afectar el promedio de acabados de la misma, y guardar la metodología de homologación; y,
- A dicha sumatoria se la clasifica conforme a la puntuación obtenida valorándola entre las categorías generales de construcción junto con sus costos promedio de construcción. Dicho costo será tomado en cuenta como valor inicial para la determinación del precio ajustado.

Adicionalmente, se considera los factores de depreciación (Estado del inmueble, Edad, afectaciones, posibles motivos adicionales) dependiendo de los rangos establecidos en cada uno, conforme a estudios de mercado o el análisis que se realice en el presente informe.

Una vez que se tiene el costo de construcción referencial y se han aplicado los factores de depreciación al mismo, se toma en cuenta el factor de ubicación y demanda, mediante la identificación de los costos por metro cuadrado de inmuebles similares, cercanos y del mismo uso. El valor es producto del estudio de mercado realizado, con fuentes fiables, publicaciones web, y llamadas telefónicas, para conseguir los datos más ciertos y reales; una vez que se tienen los costos de inmuebles similares y sus áreas, se calcula el costo por metro homologado.

- Este valor es considerado en función del costo referencial de construcción, de la dominación de la construcción cotizada, resultando así un factor de comparación; y,
- El promedio de dicho valor refleja el factor a ser aplicado en la valoración, el cual muestra el comportamiento del mercado en la zona donde se realiza dicho análisis tomando en cuenta los acabados de cada uno de los inmuebles estudiados.

Con el costo de construcción referencial y producto del factor de obtenido a través del estudio de mercado (factor de demanda y ubicación), se obtiene valor comercial del inmueble ajustado.

- En el caso de estacionamiento el costo debe ser homologado como si fuera obra gris, debido a que solo se trata de estructura y no posee ventanas, puertas, paredes o similares.

De conformidad a lo dispuesto en la Resolución No. 068-2017, de 10 de mayo de 2017, mediante la cual el Pleno del Consejo de la Judicatura reforma el Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial, se incluye a la metodología la consideración del avalúo comercial ajustado, que se determinará mediante el "[...] análisis del valor del bien respecto de otros de similares condiciones en el mercado. Se deberá identificar, cuando sea posible, al menos tres bienes actuales que presenten características y condiciones similares a las del bien avaluado [...]"

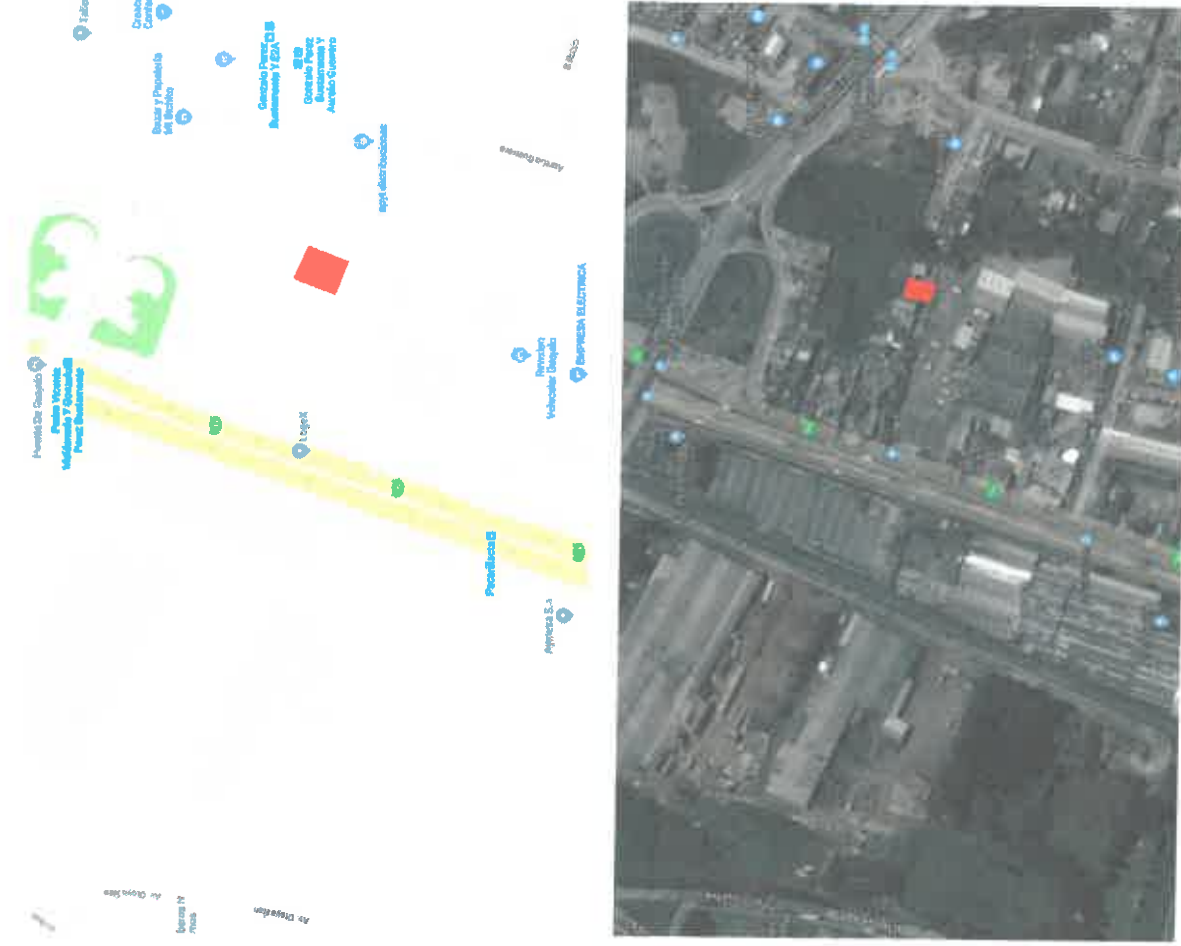
Por tanto, se detalla lo siguiente:

#### GENERALIDADES

Fecha de inspección y valoración física del bien:	Viernes, 3 de abril de 2018
Ubicación Inmueble que se valúa	Inmueble ubicado en sector Guajaló, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha
Régimen de propiedad	Edificación con 5 inmuebles, 3 en planta baja, 1 en segunda planta y 1 en tercera planta
Propietario del inmueble	NO APLICA
Objeto del avalúo	Avalúo del bien inmueble



## UBICACIÓN



## EDIFICACIÓN

Características urbanas	
Tipo de construcción predominante	Construcción de hormigón armado y mampostería de bloque
Índice de saturación en la zona	Zona con un índice de saturación alta y densificación alta.
Vías de acceso	Por la Calle Peatonal sin nombre, no existe ingreso vehicular.

Características urbanas	
Servicios públicos y equipamiento urbano del sector	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agua potable</li> <li>• Energía eléctrica</li> <li>• Alcantarillado</li> <li>• Educación</li> <li>• Salud</li> <li>• Telecomunicaciones</li> <li>• Transporte Público</li> </ul>
Descripción de la edificación	Edificación compuesta en 3 plantas, con 3 inmuebles en planta baja, 1 en segunda planta y 1 en tercera planta
Ubicación	Edificación ubicada sobre la calle peatonal, a la misma que se ingresa desde Calle Pedro Vicente Maldonado.
Linderos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norte:</b> extensión de 10.45 m con propiedad privada.</li> <li>• <b>Sur:</b> extensión de 10.45 m con calle de ingreso peatonal;</li> <li>• <b>Este:</b> extensión de 16.62 m con propiedad privada;</li> <li>• <b>Oeste:</b> extensión de 16.62 m con propiedad privada.</li> </ul>
Área total del terreno	173.68 m <sup>2</sup> aproximadamente.
Características panorámicas	Inmueble localizado en una zona residencial de tipo económico. No mantiene ningún privilegio respecto al comercio en la ciudad o aspectos visuales.
Uso actual	Vivienda
Fuentes de información para obtener valores	Investigación directa a propietarios en el sector Páginas web de comercialización inmobiliaria (plusvalía.com, oix.com.ec, mercadolibre.com.ec) Periódicos locales, información pública general.

## PARTICULARIDADES DE INMUEBLE

Uso actual	Vivienda
Tipo de construcción	Estructura en Hormigón Armado, mampostería en bloque.
Clasificación y calidad de la construcción	Vivienda en zona residencial con calidad de construcción económica.
Número de niveles	Tres niveles, con 3 inmuebles en planta baja, 1 en segunda planta y 1 en tercera planta
Distribución de espacios	En el área de planta baja se ingresa desde un corredor a un patio posterior desde donde se distribuyen los ingresos a los inmuebles en planta baja, y a un escalera que permite distribuir verticalmente hacia el inmueble de la planta 2, y a la terraza de la planta 3, desde donde se ingresa al inmueble en el mismo nivel.
Áreas de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmueble 1: 67.52 m2</li> <li>• Inmueble 2: 54.87 m2</li> <li>• Inmueble 3: 9.92 m2</li> <li>• Inmueble 4: 86.74 m2</li> <li>• Inmueble 5: 70.95 m2</li> <li>• Terraza: 26.65 m2</li> <li>• Área Comunal: 52.95 m2</li> </ul>
Dimensiones de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmueble 1: 7.42 m x 9.10 m</li> <li>• Inmueble 2: 8.85 m x 6.20 m</li> <li>• Inmueble 3: 1.60 m x 6.20 m</li> <li>• Inmueble 4: 10.45 m x 8.30 m</li> <li>• Inmueble 5: 8.18 m x 9.34 m</li> <li>• Terraza: 3.00 m x 9.34 m</li> <li>• Área Comunal: variable</li> </ul>

-19-

Edad aproximada de la construcción	5 a 10 años (Según estado y desgaste de construcción).
Unidades rentables o susceptibles de rentarse	5 unidades de vivienda.

### COSTO APROXIMADO DE CONSTRUCCIÓN CONFORME A ACABADOS EXISTENTES

La valoración tiene como fuente principal su inspección.

De conformidad a lo señalado en el **Anexo por Factor de Acabados (Anexo 1)** y en el **Anexo de Resumen por Valoración de Acabados (Anexo 2)**, que se adjuntan, se categoriza al inmueble valorado como una construcción de nivel Obra Gris y Económico.

Sumatoria de Valor	0	1-12	13-24	25-36	37-48	49-60	61-72
Determinación	Terrano	Obra Gris	Económica	Media	Alta	Lujo	Extremo Lujo
Costo Aproximado de Construcción	\$100.00	\$300.00	\$450.00	\$750.00	\$1,000.00	\$1,500.00	\$2,500.00

### ESTADO DEL INMUEBLE

En la inspección se pudo observar una serie de objetos deteriorados por el tiempo pero en un estado bastante aceptable que, con mantenimiento o un poco de correcciones constructivas, se podría obtener un resultado excelente, así mismo se evidencian señales de humedad, y fisuras en mamposterías en las es necesario una intervención más agresiva para poder solucionar los inconvenientes; sin embargo, no se contempla ningún tipo de agresión o descuido excesivo con el inmueble, por lo que se califica al inmueble dentro de rango "Bueno".

Estado	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
Factor de Depreciación	0.200	0.150	0.100	0.075	0.050	0.000

### EDAD DEL INMUEBLE

Por el estado y acabados cerámicos del inmueble, y por los distintos materiales utilizados, se puede evidenciar que el inmueble fue realizado en diversas etapas, comenzando la construcción del mismo hace alrededor de 23 años y su culminación hace menos de 1 año.

Se puede evidenciar deterioros en mamposterías por causas del tiempo, pero también acabados cerámicos y pintura con deterioros muy leves, confirmando el relato por parte de la dueña respecto a los tiempos de uso de los mismos.

En el caso de instalaciones no se evidencian malos funcionamientos por causa de tiempo, lo que nos puede indicar una edad menor a 10 años.

Por los motivos expuestos, a pesar de que la estructura y mamposterías tienen una edad considerablemente superior, en mi criterio profesional y técnico se puede calificar ésta vivienda en una edad promedio dentro de la categoría de 6 a 10 años, debido a que sus instalaciones y acabados cerámicos presentan muy buen estado en la mayoría de áreas.

Edad	0 - 5 Años	6 - 10 Años	11 - 15 Años	16 - 20 Años	20 - 30 Años	30 - 40 Años	40 - 50 Años
Factor de Depreciación	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.300	0.400

### FACTORES DE DEPRECIACIÓN ADICIONALES

Una vez que se realizó el análisis del inmueble se evidenció que:

- El inmueble 1 tiene muestras de humedad en mamposterías que dan al exterior y sala, por lo que se considera un factor de afectación de 0.05.
- El inmueble 2 y 3, presentan humedad y adicionalmente presentan fisuras en mampostería, así mismo se puede evidenciar que no poseen una cubierta definitiva sino una cubierta con estructura de pingos de madera y planchas metálicas, con una suerte de cielo raso en zonas parciales de madera, presentado sin ninguna uniformidad, es decir, no presenta una cubierta, y la posibilidad de goteras es latente, por ello se considera un factor de afectación de 0.1
- En los inmuebles 4, 5, terraza y áreas comunales no se evidencia ningún factor o motivo por el que se deba tener consideraciones de afectación adicionales.

### FACTOR DE DEMANDA Y UBICACIÓN

Conforme a lo expuesto en la metodología de valoración, se considera fuentes fiables y publicas de información de inmuebles similares, obteniendo su precio de venta por metro cuadrado, de esa forma, es comparado con los costos de construcción dependiendo el tipo y costo de edificación de tal manera que, al dividir el precio de mercado por el precio de construcción se obtiene la relación con factor de acabados.

Luego de hacer un estudio de mercado y obtener dichas relaciones, el promedio de las mismas es el Factor de Demanda y Ubicación, que se encuentra en el **Anexo de Factor por Demanda o Ubicación (Estudio de Mercado) (Anexo 3)** adjunto.

### VALORACIÓN

Una vez que se han realizado todas las partes de la metodología antes expuesta, se realiza la valoración conforme se muestra en el **Anexo de Valoración (Anexo 4)** adjunto.

*[Handwritten signature]*

El valor comercial ajustado del inmueble en conjunto; es decir, inmueble 1, inmueble 2, inmueble 3, inmueble 4, inmueble 5, terraza y áreas comunales, asciende al valor de **USD 118,065.85 (CIENTO DIECIOCHO MIL SESENTA Y CINCO CON 85/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**

#### CONCLUSIONES.-

En consecuencia a la metodología y técnicas previamente mencionadas y utilizadas para la valoración del inmueble se ha podido determinar un valor comercial acorde con los valores reales del mercado inmobiliario y de la construcción, desglosado de la siguiente manera:

- a) En relación al **INMUEBLE 1**, correspondiente a 67.52 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 23,991.19 (VEINTE Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO CON 19/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.
- b) En relación al **INMUEBLE 2**, correspondiente a 54.87 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 12,159.04 (DOCE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.
- c) En relación al **INMUEBLE 3**, correspondiente a 9.92 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 2,198.25 (DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO CON 25/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.
- d) En relación al **INMUEBLE 4**, correspondiente a 86.74 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 32,808.85 (TREINTA Y DOS MIL OCHO CIENTOS OCHO CON 85/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.
- e) En relación al **INMUEBLE 5**, correspondiente a 70.95 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 26,836.39 (VEINTE Y SEIS MIL OCHO CIENTOS TREINTA Y SEIS CON 39/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.
- f) En relación a la **TERRAZA**, correspondiente a 26.65 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 6,720.13 (SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE CON 13/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.
- g) En relación al **ÁREA COMUNAL**, correspondiente a 52.95 m2, se fija el valor comercial ajustado en la cantidad de **USD 13,352.00 (TRECE MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**.

El valor comercial ajustado total correspondiente a 369.60 m2, en los que se encuentra tomado en cuenta el área de inmueble 1, inmueble 2, inmueble 3, inmueble 4, inmueble 5, terraza y áreas comunales, asciende al valor de **USD 118,065.85 (CIENTO DIECIOCHO MIL SESENTA Y CINCO CON 85/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA)**

**OBSERVACIONES.-**

- Las dimensiones y áreas de construcción han sido corroboradas in-situ con cinta.
- La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.
- El inmueble presenta recubrimientos en mampostería que no permiten evidenciar el estado real de la mampostería perimetral, y donde se en encuentra recubierto se pueden evidenciar humedades y desprendimientos.

**DECLARACIÓN JURAMENTADA.-**

Yo, **LUIGI RICARDO MANCIATI JARAMILLO**, portador de la cédula de ciudadanía No. 1715305700, en mi calidad de perito evaluador, declaro que el presente informe pericial cumple con el Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial, además se constató en el sitio la información presentada y fue realizado de forma independiente con los más altos estándares profesionales en mi materia y que el contenido, cuerpo y anexos son verdaderos.

Notificaciones que me correspondan las seguiré recibiendo en mi correo electrónico [luigimanciatiperito@gmail.com](mailto:luigimanciatiperito@gmail.com)

**FIRMA Y RÚBRICA**

Arq. Luigi Manciatì Jaramillo

C.C.: 1715305700

N° DE CALIFICACIÓN. 1838650

MEMORIA FOTOGRÁFICA.-









C&G

CANO & CHÁVEZ

Arq. Luigi Manciatì Jaramillo  
PERITO FUNCION JUDICIAL  
Calificación / Registro: 1838650  
Arquitecto (avalúo de bienes inmuebles)

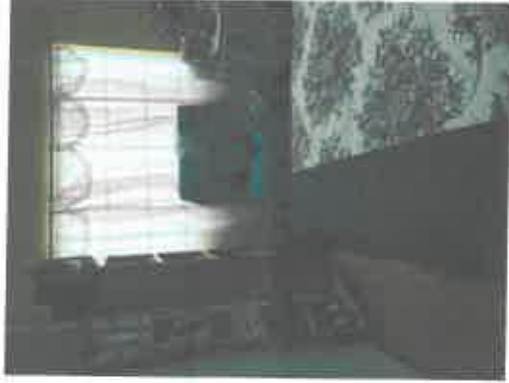


C&G

CANO & CHÁVEZ

Arq. Luigi Manciatì Jaramillo  
PERITO FUNCION JUDICIAL  
Calificación / Registro: 1838650  
Arquitecto (avalúo de bienes inmuebles)





C&G

CANO & CHÁVEZ

INGENIEROS

Arq. Luigi Manciatì Jaramillo  
PERITO FUNCION JUDICIAL  
Calificación / Registro: 1838650  
Arquitecto (avalúo de bienes inmuebles)



# Anexo de Factor por Acabados

Nivel	Pisos	Paredes	Baños	Cocinas	Cielo Raso	Ventanas	Puertas	Extras / Tecnología
9	Recubrimientos importados Especializados	Especializados	Recubrimientos y Elementos Importados Especializados	Recubrimientos Importados Especializados	Especializados	Recubrimientos Importados Especializados	Recubrimientos Importados Especializados	Recubrimientos Importados Especializados
8	Madera Tipo Tablon Charal / Acado / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Granito Europeo	Granito Chino	Granito Europeo	Planchas de Acero Inoxidable	Madera de Madera	Asistencia de vivienda con domótica generalizada	Asistencia de vivienda con domótica generalizada
7	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol	Madera Tipo Tablon Charal / Parquet de Colorado / Estiler Lacado / Granito / Marmol
6	Pisos de Ingertera / Recubrimientos importados	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Puertas de Metalicas de Seguridad	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas y cortinas automatizadas	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas
5	Chino, Ceramica Nacional, Indio o Portenano Nacional, Importado	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Puertas de Metalicas de Seguridad	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas
4	Cadetes Nacional, Piso, Paredes Importado Europeo, alta categoria sobre Pintura Vinyl Acilica de Ceramica, Mesones, Paredes, Ceramica / Ceramica / Pintura	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Recubrimientos de madera	Puertas de Metalicas de Seguridad	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas
3	Maderas Importadas / Rotobroma	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Puertas de Metalicas de Seguridad	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas
2	Maderas Importadas / Rotobroma	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Pintura Vinyl Acilica sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Puertas de Metalicas de Seguridad	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas
1	Vitr, paredes de cascote	Paredes, Paredes sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Paredes, Paredes sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Paredes, Paredes sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Paredes, Paredes sobre elacido y pasta Ceramica / Pintura	Puertas de Metalicas de Seguridad	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas	Luminarias de tipo Led, con placas personalizadas

Handwritten signature and initials in blue ink.

-9-

Valor Por Metro 2	Inmueble 1 PB	Inmueble 2 PB	Inmueble 3 PB	Inmueble 4 Pz	Inmueble 5 Pz	Tarifa	Area Comunal
1.80	2	2	2	3	2	0	2
1.80	2	2	1	2	3	0	0
1.80	2	2	0	2	1	0	0
0.60	1	0	1	1	1	0	0
1.00	1	1	1	1	1	0	0
2.80	4	1	1	4	4	0	0
1.00	1	1	1	1	1	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

**Anexo de Resumen de Valoración de Factor por Acabados**



181

Anexo de Factor por Demanda o Ubicación (Estudio de Mercado)

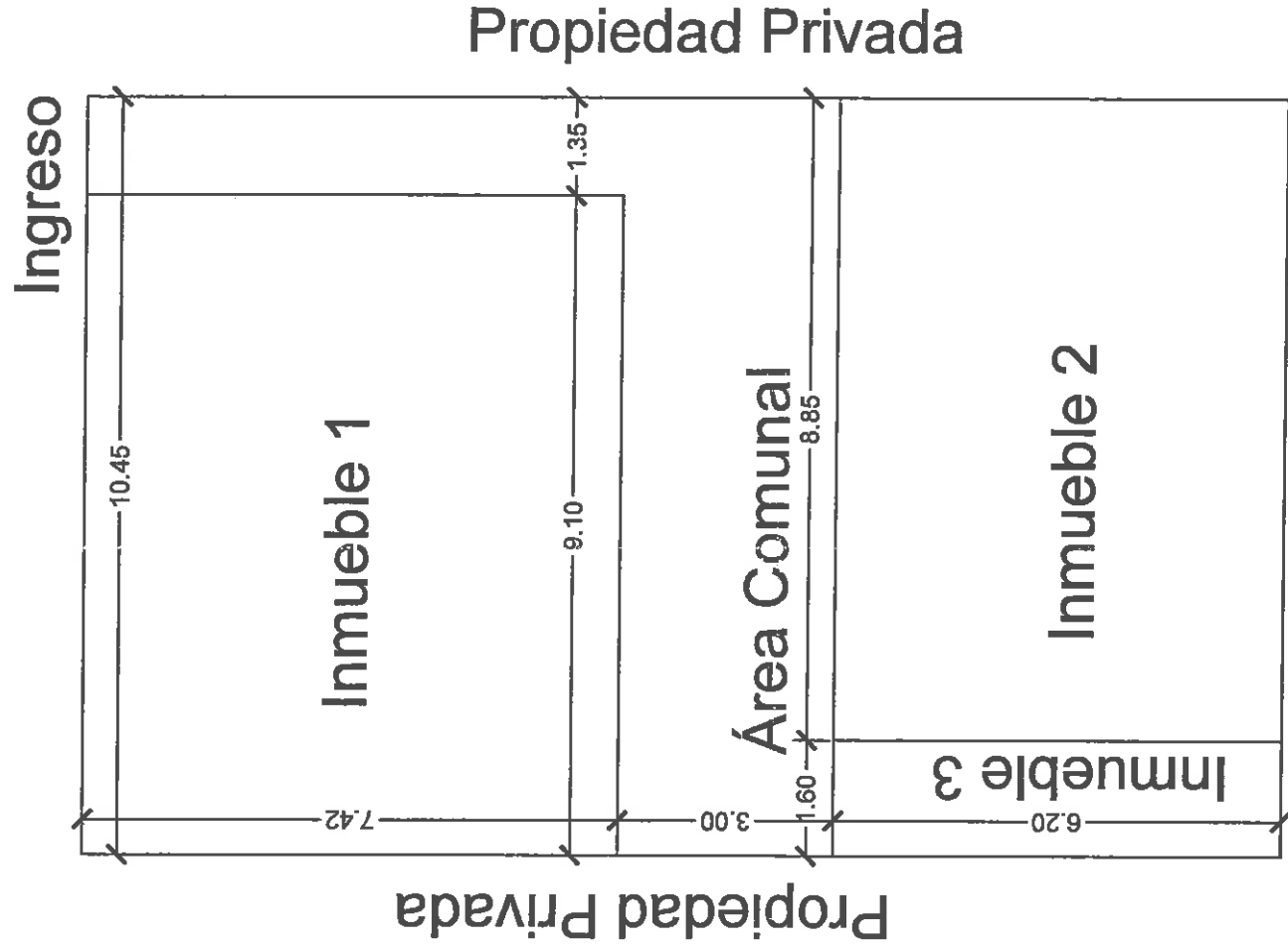
Fuente	Agente Inmobiliario	Descripcion	Costo	Area	Costo / M2	Denominacion	Relacion con Factor de Acabados
OLX.COM	Jessyk E. 0995352192	Casa, Sector Guajalo	\$60,000.00	180.00 M2	\$333.33	Obra Gris	1.1111
OLX.COM	Ventas V&M H. 0983161647	Casa en el Sector Guajalo, Sur de Quito	\$198,000.00	260.65 M2	\$759.64	Media	1.0129
OLX.COM	Martin Quiquindor C. 0983161647	Casa de Dos Pisos Sector Guajalo	\$200,000.00	200.00 M2	\$1,000.00	Media	1.3333
PLUSVALIA.COM	INMOBILIARIA PREMIUM 0999830580	Casa Rentera en El Sur de Quito	\$89,000.00	320.00 M2	\$278.13	Económica	0.6181
PROMEDIO:							1.0188

Handwritten signature and date: 11/11

Area	Costo Aproximado de Construcción	Depreciación por Estado del Inmueble	Depreciación por Edad	Depreciación por factores adicionales	Factor por Demanda o Ubicación (Estudio de Mercado)	Precio Final
Valor Por Metro 2	1.00 M2	\$450.00	0.075	0.100	0.050	1.019
Inmueble 1 PB	67.52 M2	\$30,384.00	0.075	0.100	0.050	1.019
Inmueble 2 PB	54.87 M2	\$16,461.00	0.075	0.100	0.100	1.019
Inmueble 3 PB	9.92 M2	\$2,976.00	0.075	0.100	0.100	1.019
Inmueble 4 P2	86.74 M2	\$39,033.00	0.075	0.100	0.000	1.019
Inmueble 5 P3	70.95 M2	\$31,927.50	0.075	0.100	0.000	1.019
Terraza	26.65 M2	\$7,995.00	0.075	0.100	0.000	1.019
Area Comunal	52.95 M2	\$15,885.00	0.075	0.100	0.000	1.019
Area Total	369.60 M2					\$118,065.85

Anexo de Valoración

Vía de Acceso



Propiedad Privada

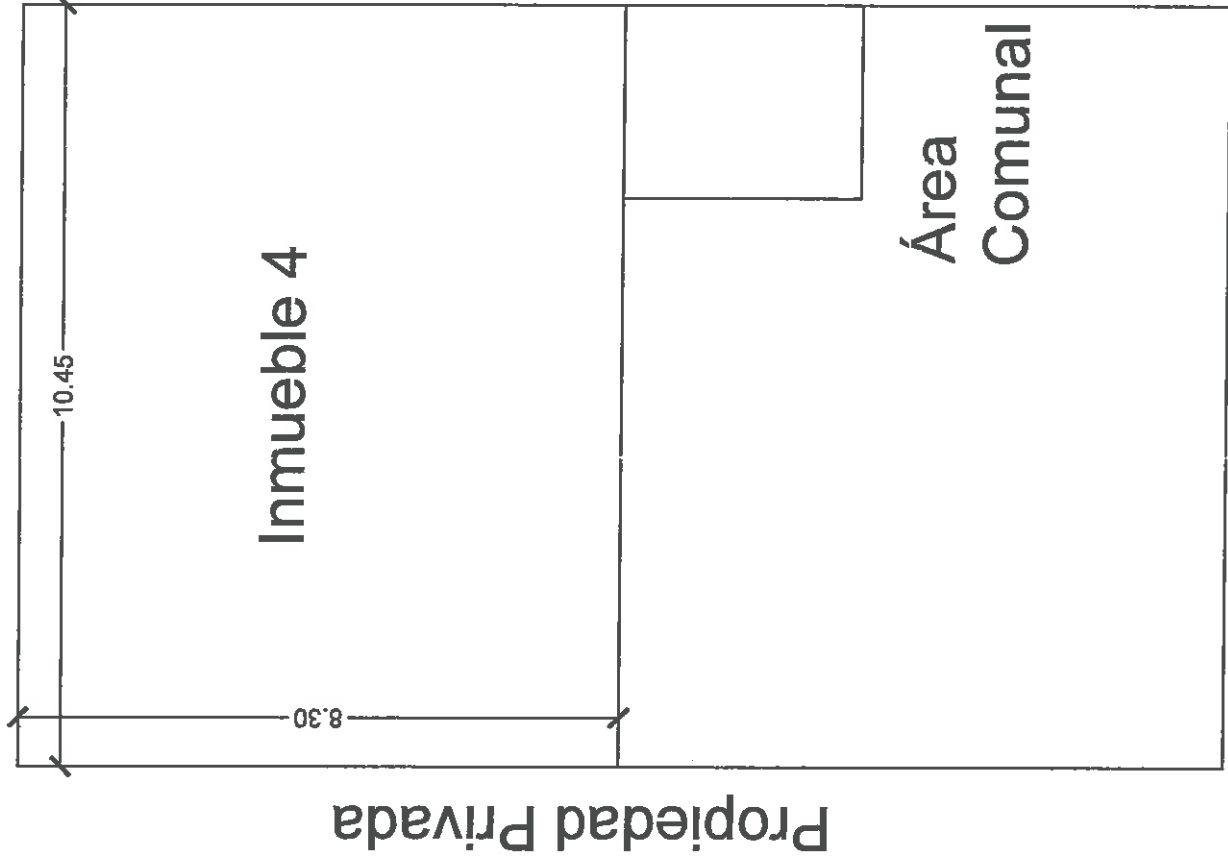
Propiedad Privada

Propiedad Privada

Planta Baja

3-  
A

Vía de Acceso



Propiedad Privada

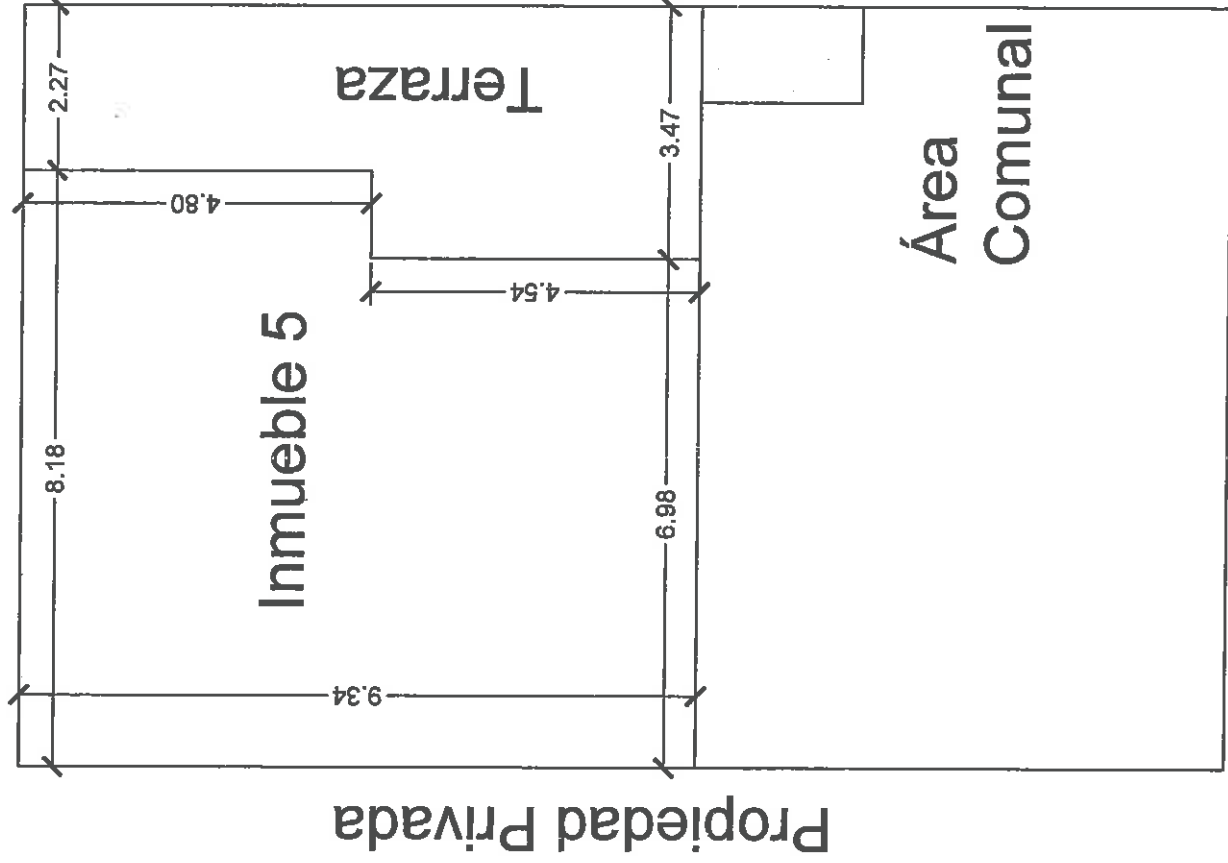
Propiedad Privada

Propiedad Privada

Planta 2



Vía de Acceso



Propiedad Privada

Propiedad Privada

Planta 3

