



**FA LEGAL**  
Desde 2004

GAD MDMO  
ADMINISTRACIÓN ZONA NORTE  
VENTANILLA  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
RECIBIDO POR: Sandra Cisneros  
FECHA Y HORA: 13 MAR. 2020  
CANTIDAD: SCS 225 J406

SEÑOR PRESIDENTE DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO. -

ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE

MARIA EUGENIA VILLAMARIN ULLOA, portadora de la cédula de ciudadanía 1705421178, mayor de edad, por mis propios y personales derechos comparezco de la manera más respetuosa ante su Autoridad con el fin de exponer y solicitar lo siguiente:

ANTECEDENTES.-

Mediante sentencia dictada el lunes 20 de mayo del 2019 a las 13h54 dentro del juicio de Inventarios signado con el número N° 17204-2017-04031, la señora Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resolvió aceptar el acuerdo llegado entre la compareciente y mi ex cónyuge señor Gonzalo Patricio Gallo Díaz, juicio dentro del cual se se admitió y se aprobó el inventario y tasación de bienes de la ex sociedad conyugal Gallo – Villamarín.

Dentro de los bienes pertenecientes a la referida Ex Sociedad Conyugal se encuentra una casa ubicada en la Av. Brasil N° N42-223 (nomenclatura anterior 1137), entre la transversal Mariano Echeverría e Hidalgo de Pinto, barrio Quito Tennis, parroquia Rumipamba de esta ciudad de Quito, D.M. Se aclara que este inmueble es el único circunscrito dentro de esta ciudad.

El referido inmueble se identifica con el número de predio 31860, Geo clave: 1701042700490031111, clave catastral anterior 1150401016000000000, con otras características que se determina en el Informe de Regulación Metropolitana que se adjunta para referencia.

Una vez que se encuentra ejecutoriada la sentencia de Inventarios y tasación de los bienes dentro del juicio mencionado en el acápite anterior, me es necesario cumplir con el requerimiento determinado en el artículo 473 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización, que requiere de un Informe Previo para poder dar trámite a la Demanda de Partición que necesito interponer para que los ex cónyuges podamos repartirnos los bienes, derechos y obligaciones determinados en dicho juicio de Inventarios y Tasación de bienes.





**FA LEGAL**

Desde 2004

- Copia del informe pericial en el que se encuentra descrito y avaluado el bien sobre el que se pretende informe previo del Municipio.

### DOMICILIO JUDICIAL

Señalo como mi domicilio judicial la casilla **4584** del Palacio de Justicia de Quito perteneciente al despacho jurídico FA Legal donde ruego ser notificada de las providencias que me correspondan, adicionalmente ruego que se tenga en cuenta el casillero electrónico 1713858155 y correo electrónico [info@falegal.ec](mailto:info@falegal.ec)

### AUTORIZACIÓN PROFESIONAL

De forma expresa nombro como mis abogados patrocinadores al Dr. Benjamín Fiallos Jerez y a la Ab. Erik Tapuy Grefa para que gestionen la consecución del oficio aquí pretendido haciendo las gestiones necesarias y para que lo reciban en mi nombre y representación.

Firmo junto con mis abogados patrocinadores,

  
**MARIA EUGENIA VILLAMARIN ULLOA**

170542117-8

0983574392

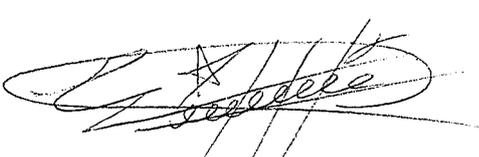
[info@falegal.ec](mailto:info@falegal.ec)

  
**DR. Ms. BENJAMÍN FIALLOS JEREZ**

Foro de Abogados: 17-2005-70

Colegio de Abogados de Pichincha: 9484

ABOGADO

  
**AB. ERIK TAPUY GREFA**

Foro de Abogados: 17-2019-752

ABOGADO



## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



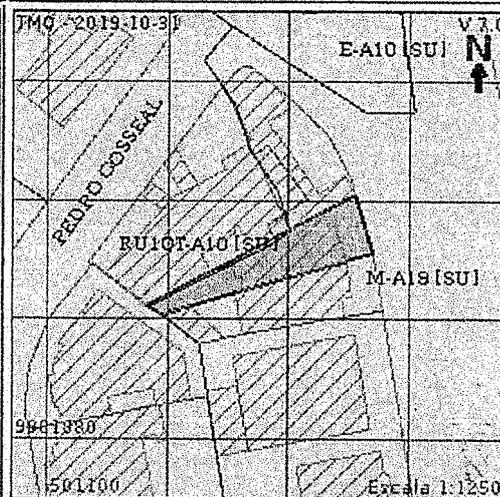
Fecha: 2019-10-31 11:10

No. 714925

## \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1707770994
Nombre o razón social:	GALLO DIAZ GONZALO PATRICIO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	31860
Geo clave:	170104270049003111
Clavé catastral anterior:	11504 01 016 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	205.25 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	205.25 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	240.90 m2
Área gráfica predial:	235.75 m2
Frete total:	10.12 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 24.09 m2 [SU]
Quilómetro a Metropolitana:	NORTE
Quilómetro a Quilómetro:	RUMIPAMBA
Barrio/Sector:	TENNIS CLUB
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	



## CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	BRASIL	0	5 m ancho vial variable	Oe4

## REGULACIONES

## ZONIFICACIÓN

Zona: A19 (A606-50)

Lote mínimo: 600 m2

Frete mínimo: 15 m

COS total: 300 %

COS en planta baja: 50 %

## PISOS

Altura: 24 m

Número de pisos: 6

## RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (M) Múltiple

Factibilidad de servicios básicos: SI

## AJUSTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

## OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126; debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

## NOTAS

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

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

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

## NOTAS

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

**FUNCIÓN JUDICIAL**



131984039-NP

**REPÚBLICA DEL ECUADOR  
FUNCIÓN JUDICIAL  
www.funcionjudicial.gob.ec**

Juicio No: 17204201704031, PRIMERA INSTANCIA, número de ingreso 1

Casillero Judicial No: 4584

Casillero Judicial Electrónico No: 1713858155

bfiellos@fiellosaltamirano.com

Fecha: 20 de mayo de 2019

A: VILLAMARIN ULLOA MARIA EUGENIA

Dr/Ab.: ARNALDO BENJAMÍN FIALLOS JEREZ

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA  
PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA  
DE PICHINCHA**

En el Juicio No. 17204201704031, hay lo siguiente:

Quito, lunes 20 de mayo del 2019, las 13h54, VISTOS: 1.- Dra. Gyna Solis Viscarra, en mi calidad de Juez Ponente en la causa de inventarios signada con el No. 17204 2017 04031, que se tramita en esta Unidad Judicial.- 2.- IDENTIFICACION DE LAS PARTES: El señor Gallo Díaz Gonzalo Patricio, con cédula de identidad No. 1707770994 en calidad de actor. La señora María Eugenia Villamarin Ulloa portadora de la cédula de identidad No. 1705421178 en calidad de demandada. - 3.- ENUNCIACION RESUMIDA DE LOS ANTECEDENTES DE HECHO: El señor Gallo Díaz Gonzalo Patricio, demanda la formación de inventarios y tasación de los bienes pertenecientes a la extinta sociedad conyugal formada con la señora María Eugenia Villamarin Ulloa, quien no se opone una vez citada, los señores peritos designados presentaron el informe respectivo, se convoca audiencia. Evacuada la audiencia conforme el párrafo final del artículo 335 del Código Orgánico General de Procesos y hallándose en estado de resolver, para hacerlo, se considera: MOTIVACION PRIMERO: La competencia de la Juez, se encuentra asegurada en lo dispuesto en el artículo 234 del Código Orgánico de la Función Judicial, publicado en el R.O.S. 544 de fecha 09 de marzo de 2009. SEGUNDO.-Analizado el proceso se observa que se han cumplido con las garantías básicas que aseguran el derecho al debido proceso, señaladas por el Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, así como se han observado las solemnidades sustanciales comunes a todos los juicios e instancias determinadas por los artículos 107, 334.4, 335,336, del Código Orgánico General de Procesos, sin que se aprecie violación del trámite correspondiente a la naturaleza del asunto o al de la causa que se está juzgando y en observancia de los artículos 341, 342, 345 de la Ley Ibídem, que

de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, 1983, pág. 164-. El fallo de triple reiteración antes citado, en las páginas 23 y 24 amplía: "Aún (sic) cuando se suscite controversia en el juicio de inventarios y pase a ser contencioso, su finalidad no se equipara a la // perseguida en el juicio de conocimiento, en otras palabras, aunque surja oposición, su finalidad de solemnizar el enlistamiento de bienes no se desvirtúa y menos aún da paso a la posibilidad de declarar en él un derecho. En este sentido se ha pronunciado esta Sala en los fallos dictados dentro de los siguientes juicios de inventarios: 229-98, resolución N° 696-98; 756-95, resolución N° 740-98; y, 1139-95, resolución N° 742-98, todos publicados en el R.O. N° 90 de 17 de diciembre de 1998; criterio compartido por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil en los fallos ...: 247-2001, resolución N° 470-2001; 102-2002, resolución N° 228-2002; y, 259-2001, resolución N° 440-2001; y por la Tercera Sala ..., mediante resoluciones ...: 33-01, resolución N° 33-01; 315-98, resolución N° 159-99; y, 224-98, resolución N° 146-99". Al haber triple reiteración de un fallo de casación anterior al 2008, este constituye precedente jurisprudencial obligatorio y vinculante para la interpretación y aplicación de las leyes para los Juzgadores de Instancia y para los Contendientes, según el inciso segundo, artículo 19 de la Ley de Casación. El inventario de bienes sociales tiene por objeto únicamente la constancia y seguridad de ellos lo cual se produce con su alistamiento y por último el avalúo de los mismos.- En consecuencia los informes que obran a fojas 46-82; 166-183 presentado por el Arquitecto Fernando Puente Santacruz y de fojas 188-192 presentado por el Contador Público Alberto Reese Sandoval en los que expresan el detalle del inventario de los bienes adquiridos por la ex sociedad conyugal Gallo-Villamarin de conformidad con el artículo 82 de la Constitución de la República, artículos 170, 191, 200 del Código Civil, artículos 341,342,345,346 del Código Orgánico General de Procesos, la infrascrita Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito .- ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, acepta la demanda y consiguientemente se admite y se aprueba el inventario y tasación de bienes de la cx sociedad conyugal Gallo- Villamarin, practicado por el Arquitecto Fernando Puente Santacruz qu obran a fojas 46-82; 166-183 en el cual por acuerdo de los sujetos procesales se excluyen los vehiculos de placas PCD4792 VIN 9GAJM52B2DB019027, marca chevrolet, modelo optra advance AC TM 1.8 4P 4x2AÑO 2013, color negro, clase automóvil, tipo sedan y de placas PPA5880 VIN 8LATW526090002844, marca chevrolet, modelo aveo emotion 1.6L GLS 2009, color plateado, clase automóvil, tipo sedan que fueron adquiridos exclusivamente por la señora María Eugenia Villamarin Ulloa, y por el Contador Público Alberto Reese Sandoval que obra a fojas 188-192. De requerir copias certificadas las partes procesales concurren al archivo de este Complejo Judicial Norte sin necesidad de escrito conforme las Resoluciones del Pleno del Consejo de la Judicatura Nos. 47-2015 y 145-2014 así como el Art. 118 del COGEP.- Sin costas ni honorarios que regular. Notifíquese

f).- GYNA MARGARITA SOLIS VISCARRA, JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

6  
h  
R.

FUNCIÓN JUDICIAL



143957062-NP

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
FUNCIÓN JUDICIAL  
www.funcionjudicial.gob.ec

Juicio No: 17204201904944, PRIMERA INSTANCIA, número de ingreso 1

Casillero Judicial No: 4584  
Casillero Judicial Electrónico No: 1713858155  
info@falegal.ec

Fecha: 24 de diciembre de 2019

A: VILLAMARIN ULLOA MARIA EUGENIA  
Dr/Ab.: BENJAMÍN EMILIO FIALLOS JEREZ

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA  
PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA  
DE PICHINCHA

En el Juicio No: 17204201904944, hay lo siguiente:

Quito, martes 24 de diciembre del 2019, las 14h53, VISTOS: Por cuanto la parte actora no ha dado cumplimiento a lo señalado en el auto de fecha 05 de diciembre del 2019 las 12h26 es decir, no ha aclarado/completado su petición dentro del término concedido, no adjunta la negativa como señala en el escrito presentado el 12 de diciembre del 2019, las 14h40 minutos, al ser propietaria debe solicitar por sus propios derechos el informe favorable, y adjuntar a la demanda, de conformidad a lo señalado en el artículo 146, inciso segundo del Código Organico General de Procesos (COGEP). se dispone el archivo de la presente solicitud y la devolución de los documento adjuntados a ella, sin necesidad de dejar copias.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

D).- GYNA MARGARITA SOLIS VISCARRA, JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL  
ESPECIALIZADA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

TORRES ENCARNACION DORYS LETICIA  
SECRETARIA DE LA UNIDAD



Nº 0164214

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICADO No.: C130292458001

FECHA DE INGRESO: 09/11/2017

**CERTIFICACION**

Referencias: 19/06/2008-PO-40870f-17058i-43289r 28/03/2007-PO-21183f-8543i-20051r

Tarjetas:;T00000382467;

Matriculas:; eendnsj

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDQM-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Cincuenta por ciento de derechos y accioners fincados en el Inmueble ubicado en la calle Brasil número once treinta y siete (1137) entre la transversal Mariano Echeverría e Hidalgo Pinto, situado en la parroquia CHAUPICRUZ de este Cantón con matrícula número CHAUP0024897.

**2.- PROPIETARIO(S):**

Cónyuges señores GONZALO PATRICIO GALLO DIAZ Y MARIA EUGENIA VILLAMARIN ULLOA.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante compra del cincuenta por ciento de derechos y acciones, a la señorita MARIA SUSANA GALLO DIAZ, soltera, según escritura celebrada el DIEZ DE JUNIO DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario del cantón Pedro Moncayo Doctor Angel Ramiro Barragán Chauvin, inscrita el diez y nueve de Junio del mismo año; esta mediante donación hecha a los cónyuges RAMIRO GALLO LARREA y MARIA SUSANA DÍAZ LARREA DE GALLO, según escritura celebrada el siete de marzo del dos mil seis, ante el Notario Doctor Gonzalo Román, inscrita el veinte y ocho de marzo del dos mil siete.- Mediante escritura otorgada el UNO DE ABRIL DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario SEGUNDO de San Miguel de Bolívar Abogado Marco Gaibor Mora; inscrita el siete de Mayo del año dos mil ocho, los cónyuges SILVIO RAMIRO GALLO LARREA y MARIA SUSANA DÍAZ LARREA DE GALLO libre y voluntariamente en pleno uso de sus facultades y derechos RENUNCIAN AL DERECHO DE USUFRUCTO que fue constituido en el inmueble relacionado, y solicitan su cancelación definitiva a fin de que consolide la propiedad a favor de sus hijos señores MARIA SUSANA GALLO DÍAZ, soltera y GONZALO PATRICIO GALLO DÍAZ, casado, y puedan disponer del inmueble en la forma que mas convenga a sus intereses.-

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Por estos datos se encuentra: a-fojas 12014, número 6840, del Registro de Hipotecas, Tomo ciento treinta y nueve y con fecha diez y nueve de Junio del dos mil ocho, se halla inscrita la escritura de la cual consta que: los cónyuges señores GONZALO PATRICIO GALLO DIAZ Y MARIA EUGENIA VILLAMARIN ULLOA, por sus propios derechos, para garantizar a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PROGRESO LTDA. COOPROGRESO, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeren en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre: El Inmueble ubicado en la calle Brasil número once treinta y siete (1137) entre la transversal Mariano Echeverría e Hidalgo Pinto, situado en la parroquia CHAUPICRUZ de este Cantón

**Nº 0164215**

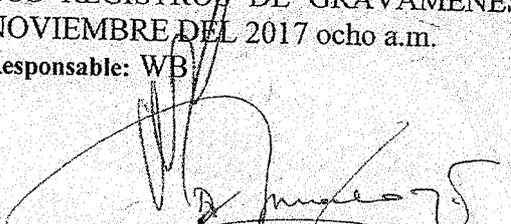
dispuesto en el Art. 299 del Código Civil y por cuanto está dirigida en contra de mi padre, solicito que en su primera providencia se me conceda la venia judicial correspondiente. 4. FUNDAMENTOS DE DERECHO: Con estos antecedentes y amparado en lo dispuesto en los artículos 937 y siguientes del Código Civil, concurre ante Ud. y demando al señor SILVIO RAMIRO GALLO LARREA, lo siguiente: a) La reivindicación del derecho de uso sobre el bien raíz, descrito anteriormente en esta demanda y de acuerdo con el título que ostento; b) El pago por parte del demandado en su calidad de actual poseedor, de los daños y perjuicios de la posesión arbitraria me ha irrogado y, c) El pago de las costas y gastos judiciales en los cuales se incluirán los honorarios de mi Abogado Defensor. 5.- La cuantía de esta demanda es indeterminada y el trámite que debe darse es el ORDINARIO de acuerdo con el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil. 6- Al demandado señor SILVIO RAMIRO GALLO LARREA, se le citará en los Almacenes Juan El Juri ubicado en la Av. 10 de Agosto N33-31 y Cuero y Caicedo (esquina) lugar donde desempeña las funciones de Gerente. 7.- Mis notificaciones las recibiré en la casilla judicial 1693 y designo al Ab. DIEGO AVEIGA DEL PINO, a quien autorizo suscriba todos los escritos que fueran necesarios en defensa de mis intereses. Firmo con mi Abogado Defensor Ab. Diego Aveiga Del Pino, matrícula No. 11715 C.A.P."- En el registro de Embargos, repertorio 50714 y con fecha DIECINUEVE DE JULIO DEL DOS MIL ONCE, a las DIECIOCHO horas, y DIECISIETE minutos, se me presentó el siguiente embargo, cuya copia fotostática se adjunta en cinco fojas, del Inmueble ubicado en la calle Brasil número once treinta y siete (1137) entre la transversal Mariano Echeverría e Hidalgo Pinto, situado en la parroquia CHAUPICRUZ de este Cantón con matrícula número CHAUP0024897. El presente EMBARGO ha sido realizado por los señores NILO SOLIS-POLICIA NACIONAL Y OSWALDO MIÑO JARAMILLO, en su calidad de Depositario Judicial, respectivamente, dando cumplimiento a lo ordenado por el Señor Juez TERCERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, en auto de CATORCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ, dictado dentro del juicio EJECUTIVO No 1607-2010-MEG, que sigue la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO COOPROGRESO LTDA., en contra de GONZALO PATRICIO GALLO DIAZ Y MARIA EUGENIA VILLAMARIN ULLOA.- En el registro de demandas, repertorio 82606 y con fecha TREINTA DE OCTUBRE DEL DOS MIL TRECE, a las QUINCE horas, y TREINTA Y DOS minutos, se me presentó el auto de VEINTE Y TRES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, dictado por el señor Juez TERCERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio ORDINARIO Número 0362-2013-OMB, cuya copia fotostática se adjunta en tres fojas, que sigue SILVIO RAMIRO GALLO LARREA, en contra de IVAN FERNANDO TOBAR CEVALLOS, en calidad de Gerente General de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PROGRESO LIMITADA COPROGRESO, GONZALO PATRICIO GALLO DÍAZ y MARÍA EUGENIA VILLAMARIN ULLOA, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE TERCERÍA EXCLUYENTE, la misma que transcrita textualmente es como sigue: "SEÑOR JUEZ TERCERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.- SILVIO RAMIRO GALLO LARREA, de nacionalidad ecuatoriana, casado, de 69 años de edad, Empleado Privado, domiciliado en esta ciudad de Quito, por mis propios derechos, en relación al juicio ejecutivo No. 1607-2010, que sigue el DR. LUIS FERNANDO MARTÍNEZ BARRENO, PROCURADOR JUDICIAL DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO "COOPROGRESO" LTDA., en contra del señor Gonzalo Patricio Gallo Díaz y señora, en el Juzgado Tercero de lo Civil de Pichincha, comparezco y presento la siguiente tercería excluyente: 1.- Mis nombres y más condiciones quedan señalados. 2.- Los demandados son el señor Iván Fernando Tobar Cevallos, en calidad de Gerente General de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Progreso Limitada - COPROGRESO -, en calidad de ejecutante y los cónyuges señores Gonzalo Patricio Gallo Díaz y María Eugenia Villamarín Ulloa, en calidad de ejecutados. FUNDAMENTOS DE HECHO.- 1.- Mediante escritura

Nº 0164216

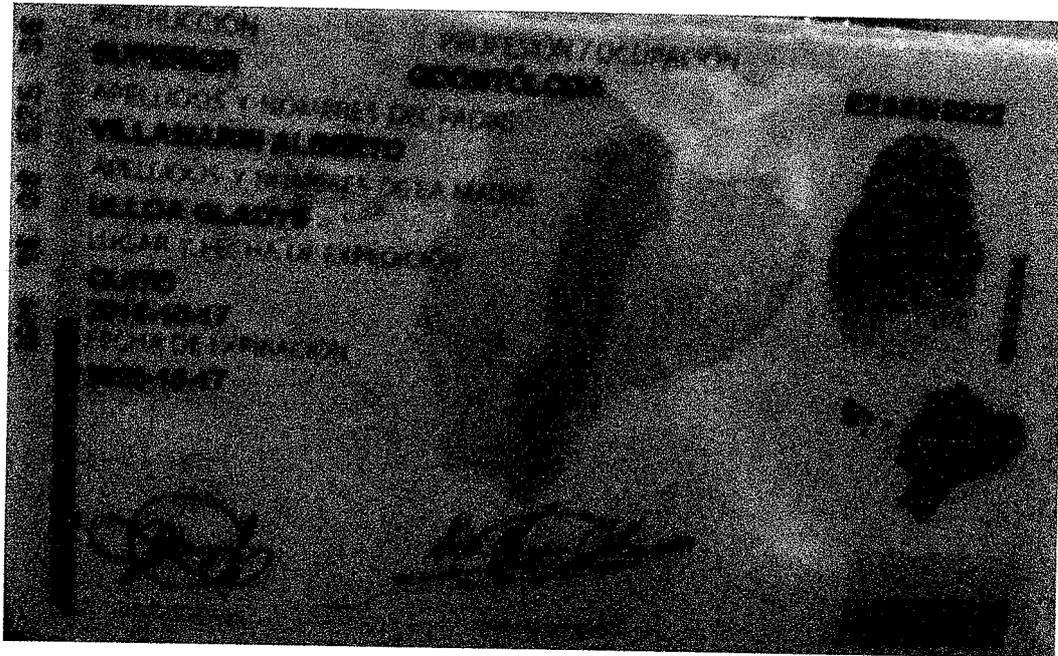
de legítimo propietario del usufructo vitalicio, con haber presentado mi oposición a las medidas tanto cautelares como de ejecución que recaen o pueda recaer mis derechos de usufructuario.- PRETENSION.- Solicito se sirva suspender la vía de apremio (embargo) del derecho de usufructo que tengo en el inmueble ubicado en la calle Brasil número once treinta y nueve y las calles Mariano Echeverría e Hidalgo de Pinto, de esta ciudad de Quito, dictado en el juicio ejecutivo No. No. 1607-2010 que se tramita en el Juzgado Tercero de lo Civil de Pichincha, que sigue el DR. LUIS FERNANDO MARTINEZ BARRENO, PROCURADOR JUDICIAL DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO "COOPROGRESO" LTDA., en contra del señor Gonzalo Patricio Gallo Díaz y señora. Hecho lo cual se oficiará al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito para la cancelación del embargo. PRUEBA.- Que en fojas 105 fojas útiles acompaño copias el juicio ordinario en el que constan los siguientes documentos: 1.- Escrituras de donación de 7 de marzo del 2006, otorgada ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, en la que consta que me reservé el derecho de usufructo vitalicio. 2.- Escritura de la supuesta renuncia de usufructo otorgada el 1 de abril del 2008, ante el Notario Abg. Marco Gaybor Mora. 3.- La sentencia que acepta la excepción de falsedad de la escritura de la supuesta renuncia de usufructo. Bajo juramento declaro que presentaré las copias certificadas de estos documentos dentro del término de prueba. La cuantía es indeterminada. El trámite es ordinario. Al ejecutante se le citará en la oficinas de la Cooperativa de Ahorro y Crédito situado en la Avenida Manuel Córdova Galarza No. 9380 y calle Marieta de Veintimilla, en la parroquia Pomasqui y a los ejecutados señores Gonzalo Patricio Gallo Díaz y María Eugenia Villamarín Ulloa se les citara en la Av. Galo Plaza Lasso (antes 10 de Agosto) N45-310 (antes 7540) y las Retamas, casa E2-06 del Conjunto Puerta del Hierro o en el lugar que indicaré personalmente al señor actuario. Notificaciones que me correspondan las recibiré en el Casillero Judicial No. 349 o correo electrónico Dunker morales@yahoo.com. Autorizo a mis Abogados Defensores Dr. Hugo Guzmán Guerrero y Dunker Morales Medina para que conjunta o separadamente suscriban y presenten cuanto escrito sea necesario en defensa de mis intereses. F) Dunker Morales medina, matrícula No. 7564 CAP".- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 9 DE NOVIEMBRE DEL 2017 ocho a.m.

Responsable: WB

  
**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**







**CONSEJO DE LA JUDICATURA**  
**FORO DE ABOGADOS**

**Ab. TAPUY GREFA ERIK SANTIAGO**

**Matricula No. 17-2019-752**

**Cédula No. 1725583148**

**Fecha de inscripción: 2019-12-18**

Firma





**COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA**

**DOCTOR**

**FIALLOS JEREZ ARNALDO BENJAMIN**



**CÉDULA: 1713858155**  
**AFILIACIÓN: 2005/07/04**  
**EMISIÓN: 2017/03/07**  
**VENCE: 2019/03/07**

**9484**



Quito, 04 diciembre 2018

## INFORME PERICIAL

### DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

<b>TRIBUNAL/JUZGADO/FISCALÍA</b>	<b>UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA</b>
<b>Nº de proceso/Nº</b>	<b>17204201704031</b>
<b>Nombre y Apellido del Perito</b>	<b>Edison Fernando Puente Santacruz</b>
<b>Profesión, Oficio, Arte, o Actividad calificada</b>	<b>Arquitecto</b>
<b>Nº de Calificación y Acreditación</b>	<b>1834849</b>
<b>Fecha de la terminación de la Calificación y Acreditación</b>	<b>15 noviembre 2019</b>
<b>Dirección de contacto</b>	<b>Mariscal Sucre S7-149 y Huancavilca</b>
<b>Teléfono fijo de contacto</b>	<b>023172539</b>
<b>Teléfono celular de contacto</b>	<b>0983779116</b>
<b>Correo electrónico de contacto</b>	<b>angie_in_7@hotmail.com</b>

**Antecedentes:**

Arquitecto Fernando Puente Santacruz, Perito designado en el Juicio de, signado con el No. **17204201704031**, cuyo Actor es el señor Gonzalo Patricio Gallo Díaz y demandada el señor demandada la señora María Eugenia Villamarín Ulloa.

Luego del peritaje efectuado al inmueble materia de esta litis, pongo en conocimiento de su autoridad el informe de avalúo realizado por el suscrito.

**Consideraciones técnicas Y/O metodología a aplicarse:**

En el inmueble "Terreno y construcción" se ha realizado en base a las Escrituras con linderos y superficie correspondiente, en cuanto a la construcción se realizó el levantamiento de la misma, áreas que constan en el presente avalúo.

Se aplicó los precios reales de mercado de terreno, se aplicó el Método Residual Potencial y se corrigió el precio del suelo en base a los factores de corrección obteniendo el valor de 764,83 USD/m<sup>2</sup> de esta manera se cuantificó el costo real del terreno, el mismo que servirá para cálculo de avalúo.

En lo que tiene que ver con la construcción, se aplican los precios actuales de mercado dictaminados por la Cámara de la Construcción de Quito, es decir, viviendas de acabados medios 585,08 USD/m<sup>2</sup> de construcción, edad 40 años, aplicando a este valor la depreciación respectiva (0.477901), Valor depreciado 279,53 USD/m<sup>2</sup>; Par el caso del Local Comercial de la misma forma, Valor nuevo 362,00 USD/m<sup>2</sup>, edad 30 años, depreciación (0.55188), valor depreciado 199,53 usd/M<sup>2</sup>.

NOTA: A continuación, aclaro que en base a la tasación realizada "Técnica formal", que se toma como punto de partida, es decir terreno y construcciones, la misma tendrá una rebaja, del menos 20% del valor comercial, utilizando la herramienta del Valor de Realización, la misma que está contemplado en el sistema Financiero/Bancario y de esta manera poder evacuar este proceso y entrar a un remate real, con la realidad antes expuesta, valor avalúo 191.650,33 USD.

**Conclusiones:**

El peritaje ayudará significativamente a clarificar los precios reales de terreno y construcción, por lo que de esta manera se ha evacuado la diligencia de inspección.

**1.- INFORMACIÓN BÁSICA****1.1 Tipo de avalúo:** Comercial**1.2 Municipio:** Quito – Administración Zonal Norte**1.3 Destino actual del bien:** Vivienda**1.4 Documentos suministrados para el avalúo:** Ver cuadro adjunto

DOCUMENTOS	FECHA
Copia Escritura de Compra-Venta – Hipoteca Abierta	10 junio 2.008
Copia Certificado Registro de la Propiedad	28 marzo 2007

**2.- TITULACIÓN: Escritura de Compra-Venta – Hipoteca Abierta****TITULACIÓN:****2.1 Propietario:** Gonzalo Patricio Gallo Díaz y María Eugenia Villamarín Ulloa**2.2 Título de adquisición:**

Otorgado por: María Susana Gallo Díaz

A favor de: Gonzalo Patricio Gallo Díaz y María Eugenia Villamarín Ulloa

Legalizado en: Notario Público del cantón Pedro Moncayo, Ángel Barragan Chauvín

Fecha: 10 junio 2.008

Registro de la Propiedad: 28 marzo 2.007

**3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR****3.1 Límites catastrales del sector:** Norte parroquia La Concepción – Sur Parroquia Belisario Quevedo, Este parroquia Iñaquito y Oeste Parroquia Cochapamba.**3.2 Sectores próximos:** Parque Hidalgo de Pinto, Liceo Policial, Club Oficiales de la Policía, Quito Tennis y Golf Club, etc.**3.3 Actividades principales del sector:** Uso Múltiple**3.4 Vías de acceso:** Calle Brasil, Hidalgo de Pinto, Mariano Echeverría, Juan Galarza.**3.5 Infraestructura urbana y equipamiento:**

<b>Agua potable:</b>	Red pública	X	Entubada	Pozo	
<b>Energía eléctrica:</b>	Red pública	X	Red particular	Generador	
<b>Alcantarillado:</b>	Red pública	X	Pozo séptico	A quebrada	
<b>Telefonía:</b>	Red pública	X	Solo celular	No dispone	
<b>Seguridad:</b>	P.A.I	X	Comunitaria	Privada	
<b>Acera y bordillo:</b>	Hormigón	X	Piedra/césped	No dispone	
<b>Calles:</b>	Asfalto/adoquín	X	Piedra	Tierra/lastre	
<b>Transporte:</b>	Público	X	Camionetas	Privado	X
<b>Otros:</b>					

#### 4.2.2 Especificaciones técnicas

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN	ESTADO	AVANCE OBRA
Cimentación	Hormigón H.A	Muy Bueno	100%
Columnas	Hormigón armado	Muy Bueno	100%
Entrepiso:	Vigas madera y media duela	Muy Bueno	100%
Escaleras:	Madera	Muy Bueno	100%
Pasamanos	Madera hierro		
Contrapisos	Hormigón	Muy Bueno	100%
Cubierta:	Madera recubrimiento eternit	Muy Bueno	100%
Recubrimiento, Pisos:	Cerámica – mármol – media duela	Muy Bueno	100%
Mampostería:	Ladrillo	Muy Bueno	100%
Divisiones interiores:	Ladrillo	Muy Bueno	100%
Recubrimiento pared:	Cerámica baños	Muy Bueno	100%
Pintura:	Látex caucho	Muy Bueno	100%
Cielo raso:	Lisos	Muy Bueno	100%
Ventanas:	Madera y vidrio	Muy Bueno	100%
Mesones baños	Madera mármol – otros simples	Muy Bueno	100%
Puerta principal:	Mampara madera y vidrio catedral	Muy Bueno	100%
Puertas interiores:	madera	Muy Bueno	100%
Cerraduras:	Nacional	Muy Bueno	100%
Rejas de protección	Hierro	NO	NO
Rastreras	Madera - cerámica	Muy Bueno	100%
Anaqueles de cocina	Madera laminada	NO	NO
Instal. Sanitarias	Redes y bajantes, desagües PVC	Muy Bueno	100%
Inst. eléctricas:	Ductos polietileno, cajetín conduit	Muy Bueno	100%
Inst. Telefónicas:	Empotradas	Muy Bueno	100%
Piezas sanitarias:	Porcelana nacional	Muy Bueno	100%
Piezas eléctricas:	Plásticas	Muy Bueno	100%
Calentador de agua	Eléctrico	Muy Bueno	100%
Otros		Muy Bueno	100%

**Calidad de Acabados:** Medios

#### 4.2.3. Distribución del inmueble:

Se ingresa al inmueble desde la Av. Brasil, desde aquí se ingresa a la vivienda a través del estacionamiento que se ubica al exterior, otro ingreso para el local comercial, frente a este estacionamientos para dos vehículos.

La casa se compone de sala N+0.00 – la cocina, comedor de diario y comedor funcionan en el N-0.90; el dormitorio master funciona en el N+1.40; una sala de estar, una biblioteca, un baño completo y un dormitorio simple funcionan en el N+92.565.

El local comercial funciona en el N-0.15.

#### 4.2.4. Estado de conservación y mantenimiento (edad del bien): 40 años

Las instalaciones en general dejan translucir mantenimiento constante tanto exterior como exterior, se revisaron las instalaciones eléctricas como sanitarias comprobándose su buen funcionamiento, en todo caso ya se demuestran signos de deterioro natural, tal es el caso de pisos, muebles empotrados, sanitarios, lo que se reflejará en la depreciación respectiva.

Suelo, da el valor de 764,83 USD/m<sup>2</sup>, valor que servirá para el cálculo de avalúo del lore de terreno.

#### b) Determinación de precios para las construcciones.

**Método de reposición:** Para definir el precio de las edificaciones. Consiste en determinar el costo de reproducir el mismo inmueble, con sus características y acabados actuales, en la presente fecha; se aplica factores de depreciación por su edad y estado, (valor de reposición depreciado); aplicamos finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización que es el producto de la interacción de oferta y demanda actuales, dando como resultado el valor comercial del inmueble; en el costo final de comercialización propias de la edificación; solo puede considerar en el rango de galpones Semipesados acabados medios y un factor de 1.55; vivienda acabados tipo Medios y un factor de comercialización de 1.55

CUADRO DE DEPRECIACIONES Fitto y Corvini				
Item	Edad	Valor nuevo	Factor Depreciación	Valor Depreciado
Casa	40 años	585,08 USD	0.477901	279,61 USD
Local comercial	30 años	362,00 USD	0.551188	199,53 USD
Parqueos abiertos	30 años	127,00 USD	0.551188	70,00 USD

### 8.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El inmueble se encuentra en una zona múltiple, es accesible para una comercialización a mediano plazo.

### 9.- AVALÚO

DESCRIPCIÓN	AREA	Valor USD	VALOR COMERCIAL	VALOR TOTAL
Terreno	240,90	764,83	184.247,55	184.247,55
Casa	152,36	279,61	42.601,38	42.601,38
Local Comercial	46,71	199,53	9.320,05	9.320,05
Parqueos abiertos	48,50	70,00	3.395,00	3.395,00
VALOR COMERCIAL - USD				239.563,98

**NOTA:** Este pequeño cuadro de valoración, pretende demostrar que ha habido entereza por realizar un trabajo honesto de parte del suscrito, aplicando todas las técnica con las herramientas que la tasación amerita, enmarcado dentro de la formalidad y/o en condiciones normales del Mercado Inmobiliario.

A continuación, aclaro que en base a la tasación realizada "Técnica formal", que se toma como punto de partida, es decir terreno y construcciones, la misma tendrá una rebaja, del menos un 20% del valor comercial, utilizando la herramienta del Valor de Realización, la misma que está contemplado en el sistema Financiero/Bancario y de esta manera poder evacuar este proceso y entrar a un remate real, con la realidad antes expuesta, valor avalúo 191.650,33 USD.

- El Factor multiplicador de costos para obtener al valor comercial de m2 de construcción es de 1.55 (Vivienda Media)
- La inspección se realizó en presencia del Sr. Silvio Gallo.

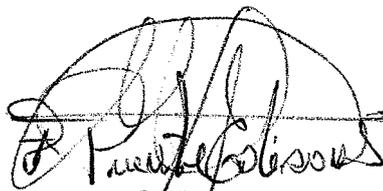
### **DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD**

Como perito evaluador calificado por las entidades de control, declaro que los datos del presente informe corresponden a lo que efectivamente pudo constatar en sitio en la fecha de inspección; sin existir omisiones o alteraciones que falten a la verdad.

Los valores obtenidos son resultado de la aplicación objetiva de criterios técnicos, sin existir conflicto de intereses con los solicitantes, propietarios y/o terceros, que involucren al bien tasado.

**Fecha de entrega: Quito, 04 diciembre 2018**

**Firma de Responsabilidad:**



**Arq. Fernando Puente**  
**Reg. Prof. 2282**  
**Perito Avaluador**

Espacio en blanco

## 14) MEMORIA DE CÁLCULO

### a) Terreno

En cuanto al terreno, se utiliza un estudio de mercado, el Potencial-Residual y se corrige con los Factores de corrección del precio del suelo, valor obtenido 611,86 USD/m<sup>2</sup>.

### b) Construcciones

44.253,26 corresponde al valor de construcciones", lo que equivale a 222,30 USD/m<sup>2</sup> de construcción "Solo construcción".

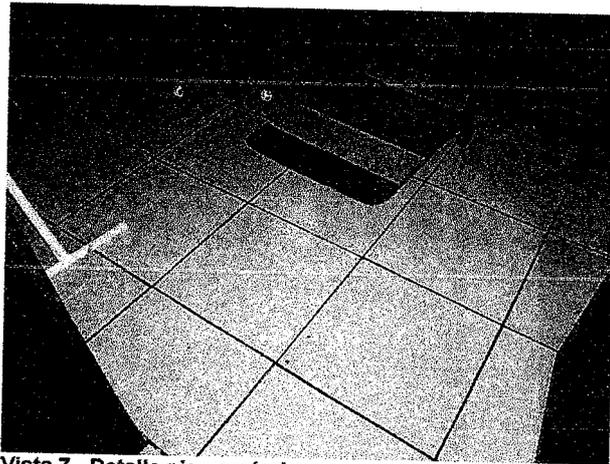
El Costo directo de construcción en esta tipología constructiva equivale a 143,42 USD/m<sup>2</sup>, solo construcción

Factor de comercialización 1.55 (Tipología Vivienda Media)

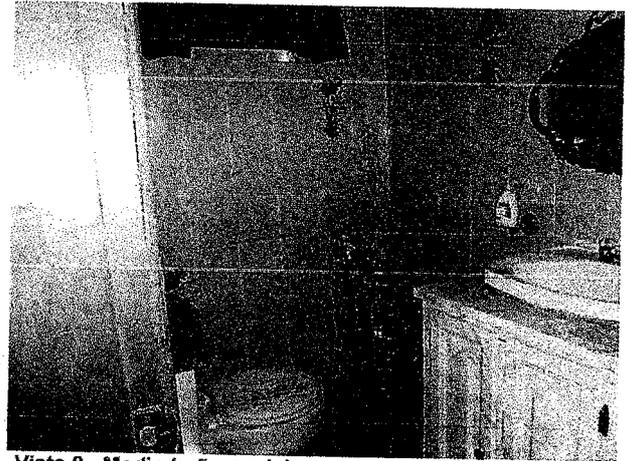
El valor de Costos indirectos para esta tipología es de 222,30 USD/m<sup>2</sup>. "solo construcción"

En base a este criterio se ha realizado el presente avalúo.

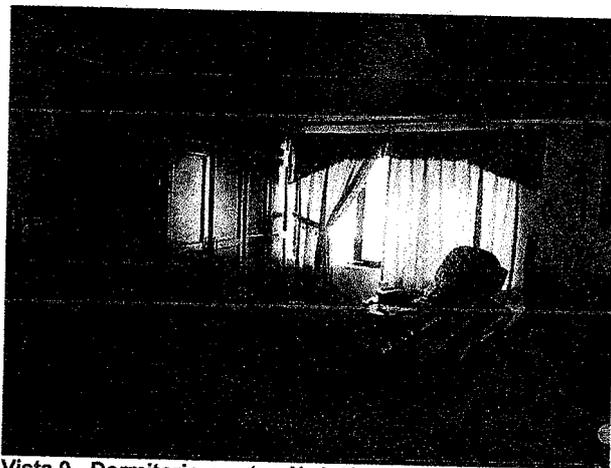
Espacio en blanco



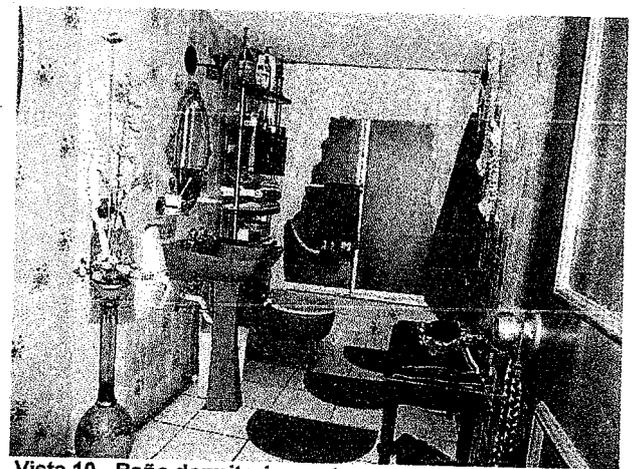
Vista 7.- Detalle piso cerámica en comedor



Vista 8.- Medio baño social



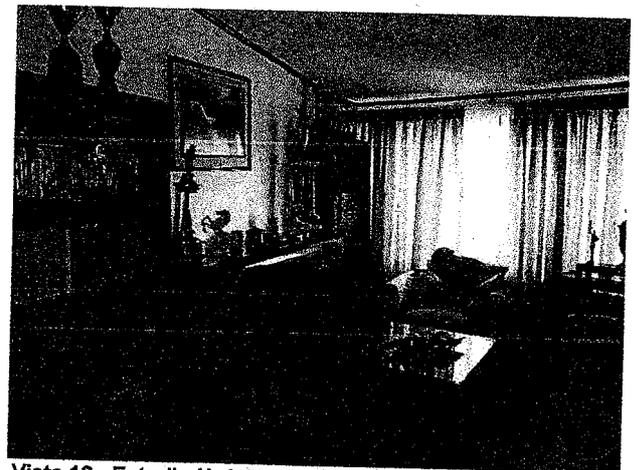
Vista 9.- Dormitorio master N+1.40



Vista 10.- Baño dormitorio master



Vista 11.- Sala de Estar familiar N+2.56



Vista 12.- Estudio N+2.56

## d) CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

	SI	NO	S/D
<b>1. Actividades realizadas en la propiedad</b>			
• Se realizan actividades industriales en la propiedad?	X		
• Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?	X		
• Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	X		
• Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar Contaminación? Gasolinera		X	
<b>2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes</b>			
• Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?			X
• Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?			X
• Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?			X
• Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? Gasolinera			X
<b>3. Otros posibles problemas ambientales</b>			
• Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?			X
• Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?			X
• El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo existe alguna indicación de que el agua puede ser contaminada?			X
• La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo.	X		
<b>4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad</b>			
• En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?			X
• Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la Propiedad o cerca de ella?			X
• La propiedad en si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?			X
• Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientales protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?			X