

-256-
Doscientos cincuenta y seis

QUITO
grande otra vez

ANEXO 7

INFORME LEGAL



**INFORME LEGAL REFERENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO DE
HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
"BELLA AURORA, PASAJE B-C-MANABÍ Y EL ORO"**

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD	ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD ESCRITURA GLOBAL: Primero.- El Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), por medio de su Dirección Ejecutiva, en la ciudad de Quito, el 20 de mayo de 1980, inscrita el 25 de julio de 1980 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, aprobó la adjudicación de un lote de terreno de 8.250 m ² ., ubicado en la Parroquia de Llano Chico, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, a nombre de los hermanos Jorge Carvajal Tufiño, José María Carvajal Tufiño y María Estela Carvajal Tufiño, providencia de adjudicación que fue inscrita en el Registro General de Tierras del IERAC, en el tomo No. 65, folio No. 9853, el 26 de junio de 1980, protocolizada el 22 de octubre de 1980, ante el doctor Hugo Cornejo, Notario Sexto del Cantón Quito. Dentro de los siguientes linderos: NORTE.- Con quebrada El Carmen con 54 metros (Rbo. N79°30'E); por el SUR.- Con el señor Tomás Parra en 40 metros (Rbo. N62°00'W); por el ESTE.- Con el señor Adán Andrade en 31.95 metros (Rbo. S8°00'W); y en 13 metros (Rbo. S86°00'E), con camino público en 42 metros (Rbo. Variable) y con el señor José Tufiño en 91.50 metros (Rbo. Variable); y, por el OESTE.- con el señor José Carvajal en 71 metros (Rbo. N18°00'E), en 16.25 metros (Rbo. N48°30'E) y en 25 metros (Rbo. N11°00'W). Segundo.- Sobre este lote de terreno se han realizado TRES desmembraciones de la superficie original, por sentencias de Prescripciones extraordinarias adquisitivas de dominio concedidas por los Jueces, las mismas que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, desmembrándose las superficies de 950m ² , 1230m ² ; y, 248,75m ² . Tercero.- Al haberse efectuado las tres prescripciones los linderos, dimensiones y superficie del predio a variado teniendo actualmente una superficie de CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO COMA VEINTE Y CINCO METROS
---	---



<p>LINDEROS LOTE UNO (Lado Norte)</p>	<p>CUADRADOS (5.821,25m²).</p> <p>Cuarto.- Por la ubicación e inscripción de la protocolización de la sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del lote de terreno de 1.230m², que se ubica en dirección y desde el lindero ESTE hasta el lindero OESTE del predio citado, esto es de extremo a extremo donde se produjo una subdivisión de hecho, quedando en DOS CUERPOS EL LOTE DE TERRENO, el uno en la parte norte del fraccionamiento y otro en el lado sur denominado como LOTE UNO (Lado Norte) y LOTE DOS (Lado Sur). Comprendidos dentro de los siguientes linderos:</p> <p>LOTE NÚMERO UNO (Lado Norte).-</p> <p>NORTE.- En cuatro punto sesenta y tres metros (4.63m.), y cero punto cincuenta y siete metros (0.57m.), con el pasaje El Oro o pasaje C; en cinco punto sesenta y dos metros (5.62m.), once punto sesenta y cinco metros (11.65m.), veinte y cuatro punto cuarenta y seis metros (24.46m.), y ocho punto setenta y dos metros (8.72m.), con el lote número ciento ochenta y tres (183); tres punto sesenta y ocho metros (3.68m.), ocho punto sesenta y cuatro metros (8.64m.), cuatro punto noventa y dos metros (4.92m.), cinco punto cincuenta y cuatro (5.54m.), y diez punto diez y ocho metros (10.18m.), con quebrada el Carmen; SUR.- En cuarenta y tres punto veinte y un metros (43.21m.) y doce punto sesenta y cuatro metros (12.64m.), con lote número doscientos ocho (208), y en diez y seis punto diez (16.10m.), con lote número doscientos siete A (207A); ESTE.- En veinte y nueve punto cuarenta y siete metros (29.47m.), y doce punto noventa metros (12.90m.), con propiedad del señor Adán Andrade; en diez punto sesenta y siete metros (10.67m.), con calle de los Nogales; en diez y seis punto ochenta y tres metros (16.83m.), ocho punto setenta y un metros (8.71m.), cuatro punto treinta y siete metros (4.37m.), diez y ocho punto setenta y dos metros (18.72m.), diez y nueve punto sesenta y un metros (19.61m.), con lote número ciento ochenta y dos (182), en cuatro punto noventa y ocho metros (4.98m.), nueve punto setenta y un metros (9.71m.), cinco punto cero siete metros (5.07m.), calle de los Nogales; en veinte y ocho punto cero siete metros (28.07m.),</p>
--	---

<p>LINDEROS LOTE DOS (Lado Sur)</p>	<p>propiedad del señor José Tufiño; y, OESTE.- Doce punto cero cero metros (12.00m.), diez y siete punto cero dos metros (17.02m.), y catorce punto cero dos metros (14,02m.), con el pasaje el Oro o pasaje C.</p> <p>LOTE NÚMERO DOS (Lado Sur).-</p> <p>NORTE.- En cuarenta y cuatro punto noventa y cuatro metros (44.94m.), con lote doscientos ocho (208); tres punto setenta metros (3.70m.), con pasaje Manabí o pasaje C; SUR.- En treinta punto sesenta metros (30.60m.) con propiedad del señor Enrique González; ESTE.- En veinte y dos punto noventa y siete metros (22.97m.), y uno punto veinte metros (1.20m.), con lote doscientos siete A (207A), treinta y uno punto cincuenta y dos metros (31.52m.), dos punto sesenta y siete metros (2.67m.), veinte y dos punto setenta y cuatro metros (22.74m.); y, treinta y ocho punto diez y ocho metros (38.18m.), con propiedad del señor José Tufiño y propiedad del señor Enrique González; y, OESTE.- Cuarenta y cuatro punto cero tres metros (44.03m.), dos punto cuarenta y siete metros (2.47m.), y cincuenta y seis punto setenta metros (56,70m.), con pasaje Manabí o pasaje C.</p>
<p>POSESIONES EFECTIVAS</p>	<p>POSESIONES EFECTIVAS</p> <p>1.- Al fallecimiento de los señores José María Carvajal Tufiño y María Josefina Tufiño (primer matrimonio del señor Carvajal Tufiño), quedaron como únicos y universales herederos sus hijos: Fanny Rosa, Lidia Margarita, Julio Alfredo, Blanca María Inés, Nélon Anibal y Fausto Marcelino Carvajal Tufiño; y, por el fallecimiento del último de los nombrados quedaron como únicos y universales herederos sus hijos (nietos de los causantes José María Carvajal Tufiño y María Josefina Tufiño): Jorge Anibal, Mónica Elizabeth, Rolando Marcelino, María Elena y Clever Fernando Carvajal Tufiño, quienes obtuvieron Posesión Efectiva dejando a salvo el derecho de terceros concedida por el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, el 22 de octubre de 1998 e inscrita el 04 de noviembre de 1998, únicamente de los bienes dejados por los causantes José María Carvajal Tufiño y de Fausto Marcelino Carvajal Tufiño, quedaron como cónyuges sobrevivientes las señoras Digna María Barrera Pavón y Gladys María Tufiño Tufiño, en su orden, (del</p>



causante José María Carvajal Tufiño, segundo matrimonio).

2.- De igual forma por el fallecimiento del señor José María Carvajal Tufiño, los universales herederos Fanny Rosa, Lidia Margarita, Julio Alfredo y Néelson Anibal Carvajal Tufiño; obtuvieron posesión efectiva de los bienes dejados por el causante dejando a salvo el derecho de terceros concedida por el Notario Séptimo del cantón Quito doctor Luis Vargas, el 14 de junio de 2011, inscrita el 17 de junio de 2011, quedando como cónyuge sobreviviente la señora Digna María Barrera Pavón.

3.- Al fallecimiento del señor Fausto Marcelino Carvajal Tufiño, quedaron como únicos y universales herederos sus hijos: Jorge Anibal, Mónica Elizabeth, Rolando Marcelino, María Elena y Clever Fernando Carvajal Tufiño; y, como cónyuge sobreviviente Gladys María Tufiño Tufiño, quienes obtuvieron Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante, dejando a salvo el derecho de terceros concedida por el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, el 23 de octubre de 1998 e inscrita el 05 de noviembre de 1998.

4.- Al fallecimiento del señor Clever Fernando Carvajal Tufiño, en su estado civil de soltero, sin dejar descendencia alguna, quedó como única y universal heredera su madre Gladys María Tufiño Tufiño, quien obtuvo Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante, dejando a salvo el derecho de terceros concedida por el Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito, doctor Fabián Solano, el 14 de diciembre de 2009 e inscrita el 07 de enero de 2010.

5.- Al fallecimiento del señor Néstor Tipán Santillán, quedaron como únicos y universales herederos sus hijos Jorge Edison, Fausto Germán, Néstor Oswaldo, Luis Germánico, Fernando Tomás y Germania Lilia Tipán Carvajal, quienes obtuvieron Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante, dejando a salvo el derecho de terceros concedida por el Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito, el 14 de octubre de 2013, inscrita el 08 de noviembre de 2013.

VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES	VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES.-
	<p>1.- Mediante escritura pública celebrada el 02 de octubre de 1.995, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de octubre de 1.995, los cónyuges José María Carvajal Tufiño y Digna María Barrera Pavón, venden a favor de los señores: Judith María de la Nube Zurita Quilachamín, Silvia Fernanda Zapata Zurita, Braulio Hernán Zapata Zurita y Fabricio Andrés Zapata Zurita, los derechos y acciones equivalentes al CATORCE PUNTO CUARENTA Y DOS POR CIENTO (14.42%), fincados en el predio antes indicado.</p> <p>2.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 20 de marzo de 2015, ante el Notario Quincuagésimo Cuarto del Cantón Quito doctor Jorge Valarezo, legalmente inscrita el 22 de enero de 2016 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, ACLARADA Y RATIFICADA mediante escritura pública de aclaratoria y ratificatoria celebrada el 04 de diciembre de 2015, ante el Notario Quincuagésimo Cuarto del Cantón Quito doctor Jorge Valarezo, legalmente inscrita el 22 de enero de 2016 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, los señores: María Estela Carvajal Tufiño, viuda, Jorge Edison Tipán Carvajal, casado, por sus propios derechos y en representación de sus hermanos: Fausto Germán, Néstor Oswaldo, Luis Germánico, Fernando Tomás, y Germania Lilia Tipán Carvajal; Fanny Rosa Carvajal Tufiño, casada, Lidia Margarita Carvajal Tufiño, casada, Julio Alfredo Carvajal Tufiño, casado y Nelson Anibal Carvajal Tufiño, casado; Blanca María Inés Carvajal Tufiño, casada; Jorge Anibal, Mónica Elizabeth, Rolando Marcelino, María Elena Carvajal Tufiño, de estados civil casados y soltera en su orden; y, Gladys María Tufiño Tufiño, viuda, y de los cónyuges Jorge Oswaldo Carvajal Tufiño y Ubaldina Tufiño Pullas, dan en venta el OCHENTA PUNTO NOVENTA Y TRES POR CIENTO (80.93%) de los derechos y acciones fincados en los dos cuerpos de terreno que dan una superficie de 5.821,25m², ubicado en la Parroquia de Llano Chico, a favor de las siguientes personas y en los siguientes porcentajes:</p>

<p>María Elena Cuastumal Cuastumal, el 2,26%</p> <p>Juan Cruz Ramos Pastillo, el 6,28%</p> <p>Cecilia Isabel Montufar Venegas, el 3,43%</p> <p>Luis Manuel Moyano Moposita, el 4,04%</p> <p>Julia María Rodas, el 3,08%</p> <p>Manuel Humberto Uyana Simbaña, el 9,20%</p> <p>Leonel Marcelo Morales Guevara, el 4,56%</p> <p>Ángel Gustavo Miranda Poveda, el 4,45%</p> <p>Cristian Rolando Carrera Pullas, el 2,42%</p> <p>Ángela Lucila Montufar Venegas, el 1,67%</p> <p>Arzubes Electurio Carrera Zapata, el 4,02%</p> <p>Flérida Narcisa Ponce Ávila, el 2,02%</p> <p>Rocío del Carmen Ronquillo Simbaña, el 4, 20%</p> <p>Carlos Fernando Cumba Armendáriz, el 0,70%</p> <p>Efraín Benavides Quelal, el 5,85%</p> <p>Yolanda Soledad Tipan Marçayata, el 3,70%</p> <p>Alvaro Jesús Collaguazo Armijos, el 5,52%</p> <p>Washington Nicolás Quinche Granada, el 4,30%</p> <p>Manuel Francisco Bohorquez Tamayo, el 3,72%</p> <p>María Piedad Rojas Simbaña, el 5,51%</p> <p>Del porcentaje que le corresponde a la señora María Estela Carvajal Tufiño que vendió en la escritura mencionada, se reserva el cuatro punto sesenta y cinco por ciento (4.65%).</p>
--

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
María Elena Cuastumal	982775	05/12/2019	100%

Cuastumal y Otros			
OBSERVACIONES y GRAVAMENES.-			
<ul style="list-style-type: none">• Consta en el certificado inscripciones de demandas de Prescripciones Extraordinarias Adquisitivas de Dominio, una demanda de nulidad de un contrato, demanda solicitando la suspensión de la obra nueva.• También se hace constar que no está hipotecado ni embargado.			

CONCLUSIONES:

- La presente información se la obtuvo de las copias de las escrituras y del certificado emitido por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito que constan en el expediente.
- Constan de las escrituras que se encuentran en derechos y acciones, justificándose el 100% de la propiedad.

Referente a los gravámenes:

- ✓ En cuanto a las prohibiciones de enajenar que constan en el certificado de gravámenes, los directivos del asentamiento han indicado que se encuentran gestionando ante los jueces competentes el levantamiento de dichos impedimentos.
 - Cabe indicar que, en el momento del proceso de post ordenanza o escrituración si las personas no solucionan su impedimento, la UERB, a través del proceso de partición administrativa determinada en el Art. 486, reformado del COOTAD, única y exclusivamente a éstas personas no se les adjudicaría los lotes de terreno, beneficiando al adjudicarles a los copropietarios que no tienen impedimento legal alguno.
- Del análisis **SE RATIFICA** que, la condición legal contenida en el informe SOLT No. 004-UERB-AZEE-2016 no ha sufrido variaciones respecto de los copropietarios y formas de adquisición.

<i>Elaborado por:</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha</i>	<i>Firma / Sumilla</i>
<i>Dr. Daniel Cano R.</i>	<i>Responsable Legal UERB- AZCA</i>	<i>03/02/2020</i>	