



Unidad Especial
**REGULA
TU BARRIO**

246
Doscientos cuarenta y seis

ANEXO 5

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, INFORME DE REGULARIZACIÓN METROPOLITANA (IRM) ACTUALIZADOS

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

245
Dioscientos cuarenta y cinco

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by: DAVID FELIPE
VITERI AVENDANO
Date: 2021.12.20 12:43:46 COT
Location: Registro de la Propiedad -
Quito

Número de Trámite: 1665904

Número de Petición: 1767879

Fecha de Petición: 14 de Diciembre de 2021 a las 15:40

Número de Certificado: 1726472

Fecha emisión: 20 de Diciembre de 2021 a las 12:42

Referencias:

a) Fecha de Inscripción: 19 de Octubre de 2021 a las 13:03 Nro. Inscripción: 28102 Fecha de Repertorio: 18 de Octubre de 2021 a las 12:08 Nro. Repertorio: 2021083422 Nro. Tramite: 1136827 Nro. Petición: 1218130 Libro: PROPIEDAD:

b) 13/09/2017-PO-75063f-24542i-74508r

10/12/1980-3-1346f-1753i-19339r

Tarjetas: T00000059915

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° RPDMQ-2013-012, del 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año de 1966, fecha en la que se expide la Ley de Registro; y, considerando que la base de datos de esta entidad está ingresada únicamente desde el año mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

LOTE DE TERRENO situado en la parroquia ZAMBIZA de este cantón.-

1.- PROPIETARIO(S):

a) Los cónyuges LUIS FIDENCIO ALPALA CAICEDO y ROSA ISABEL BRUSIL ANGAMARCA, el nueve punto veinte y tres por ciento (9,23 %) de derechos y acciones; Los cónyuges JOSE JAIME ANDRANGO TUQUERRES y MARIA GUADALUPE ANDRANGO SANDOVAL, el cuatro punto setenta y siete por ciento (4.77%) de derechos y acciones; La señora ROSA ANA MASABANDA MOSQUERA, el cuatro punto cincuenta y seis por ciento (4.56%) de derechos y acciones; Los cónyuges MANUEL MENTA GUASPA y DELIA MARIA QUILLUPANGUI ARAUJO, el tres punto setenta y ocho por ciento (3.78%) de derechos y acciones; Los cónyuges MILTON FABIAN ALPALA CUASAPU y DILCIA MIRIA FLORES TALLEDO, el cuatro punto setenta y ocho por ciento (4.78%) de derechos y acciones sobre la totalidad del lote de terreno general; Los cónyuges JUAN CARLOS MONTA JUÑA y BLANCA MIRIAN QUEMAC ANDRADE, el cuatro punto veinte y dos (4.22%) de derechos y acciones sobre la totalidad del lote de terreno general.

b) AUGUSTO DE LA BUENA ESPERANZA ALMEIDA DUQUE, divorciado.

c) señor MIGUEL ANGEL JUNIA, casado.



www.registrodelapropiedadquito.gob.ec
Amazonas N31-181 y Mariana de Jesús - PBX: 395 2300

**Registro de la
PROPIEDAD** | **Par un
Quito
Digno**

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

UNA PARTE: a) mediante compra a la señora FELISA GUAHUNA, del sobrante de sus gananciales que le queda, y por su parte la señora MARÍA ELVIA AMERICA JUÑA GUAÑUNA, del veinticinco por ciento (25%) de derechos y acciones que le corresponden como heredera; da en venta, según una copia certificada de la escritura de COMPRAVENTA otorgada ante la NOTARIA NOVENA de QUITO con fecha 20 de Febrero del 2020, inscrita el DIECINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE Y UNO.-----b) el diecisiete coma setenta y cinco por ciento 17.75% de los derechos y acciones, mediante COMPRA a la señora Felisa Guañuna, representada por la señora Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, Abogada Silvia Karina Rodas Sánchez, según escritura pública otorgada el DOCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, ante el Notario VIGÉSIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, inscrita el TRECE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y SIETE.- ACLARATORIA escritura pública otorgada el VEINTE Y SEIS DE JULIO DEL DOS MIL DIECISIETE, ante el Notario NOVENO del cantón Quito, Doctora. Alicia Yolanda Alabuela Toapanta, en cuanto a " Las partes declaran que con la firma de esta escritura, se da cumplimiento y por lo tanto se deja sin valor legal alguno la escritura de promesa de compraventa suscrita entre los comparecientes el dos de septiembre del dos mil nueve ante la notaria Vigésima Octava Suplente de este cantón, doctora Paola Delgado Loor, inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciocho de junio del dos mil catorce, lo cual será tomada en cuenta por parte del señor Registrador de la Propiedad de este cantón" inscrita el TRECE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y SIETE.-----c) OTRA PARTE: el señor MIGUEL ANGEL JUNIA, casado, mediante compra a CARMEN GUAÑUNA, VIUDA DE TUFÍÑO, según escritura celebrada el catorce de Agosto de mil novecientos ochenta, ante el notario doctor Telmo Cevallos, inscrita el DIEZ DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA.----- RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS DE TERRENO No. 1686-2015, dictado por la Dirección Metropolitana, de Gestión de Bienes Inmuebles, Administración General, el doce de Febrero de dos mil quince, debidamente protocolizado ante la Notaria NOVENA de este cantón, Doctora ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA , el veinte de marzo de dos mil quince, y que en cinco fojas útiles incluido el certificado de gravámenes se adjunta a la presente Inscripción.- Área de terreno de mil trescientos dieciséis punto noventa y dos metros cuadrados EN MÁS del lote de Terreno situado en la parroquia ZAMBIZA dos de este cantón, con matrícula número matrícula número ZAMBI0007314, inscrita el catorce de Abril del dos mil quince repertorio35196.-*****En el registro de sentencias varias bajo repertorio 1193 y con fecha DOCE DE ENERO DEL DOS MIL CUATRO, notifica el NOTARIO CUARTO (4) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, doctor Jaime Aillon Alban, con el acta otorgada el siete de enero del año dos mil cuatro, (07-01-2004) mediante el cual se concede la POSESIÓN EFECTIVA proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: MIGUEL ANGEL JUNIA TITOANA en favor de su cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal señora: FELISA GUAÑUNA y de sus hijos señores: MIGUEL ANGEL y MARIA ELVIA AMERICA JUNIA GUAÑUNA (quien ya vendió sus derechos y acciones), dejando a salvo el derecho de terceros.*****EN EL LIBRO DE SUCESIONES y con Fecha de Inscripción: 25 de Mayo de 2021 a las 14:31 Nro. Inscripción: 4017 Fecha de Repertorio: 19 de Mayo de 2021 a las 14:46 Nro. Repertorio: 2021035827 Nro. Tramite: 1368346 Nro. Petición: 1458503, se presentó el acta notarial de POSESIÓN EFECTIVA, celebrada ante la NOTARIA DECIMA NOVENA de QUITO, el 25 de Marzo del 2021, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por la causante señora: ROSA ISABEL BRUSIL ANGAMARCA en favor de sus hijos: VERONICA LORENA ALPALA BRUSIL y ELVIA ALICIA ALPALA BRUSIL; y, el señor: LUIS FIDENCIO ALPALA CAICEDO, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal.- Dejando a salvo el derecho de terceros.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se hace constar que: En el Libro: OTROS ACTOS Y SENTENCIAS PERSONALES, con fecha de Inscripción: 29 de Noviembre de 2018 a las 10:27 Nro. Inscripción: 641 Fecha de Repertorio: 22 de Noviembre de 2018 a las 08:51 Nro. Repertorio: 2018094758 Nro. Tramite: 368186 Nro. Petición: 393917, se encuentra inscrita la escritura otorgada con fecha 15 de Noviembre del 2017, en la NOTARIA VIGESIMA OCTAVA de QUITO, mediante la cual FELISA GUAÑUNA, VIUDA por sus propios derechos, PROMETE VENDER, a favor de la señora ROSA ANA MASABANDA MOSQUERA, DIVORCIADA por sus propios derechos, desmembrado de mayor extensión, la superficie de trescientos metros cuadrados (300,00 M2 que representa, el cuarto punto ochenta y tres por ciento (4.83%) de derechos y acciones,



fincados en el LOTE DE TERRENO situado en la parroquia ZAMBIZA de este cantón, con número de Predio 3572721.-

PRECIO Y FORMA DE PAGO: EL PRECIO ACORDADO LIBREMENTE POR LAS PARTES POR LOS DERECHOS Y ACCIONES PROMETIDOS EN VENTA, ES LA SUMA DE TREINTA MIL DOLARES AMERICANOS (USD.30.000,00), QUE LA PROMITENTE COMPRADORA SE COMPROMETE PAGAR DE LA SIGUIENTE MANERA: UNO: VEINTE MIL DOLARES AMERICANOS (USD. 20.000,00), A LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA Y QUE LA PROMITENTE VENDEDORA DECLARA RECIBIRLOS EN ESTE ACTO MEDIANTE CHEQUE CERTIFICADO DE GERENCIA A SU ENTERA SATISFACCIÓN.- DOS: LA SUMA DE CINCO MIL DOLARES AMERICANOS (USD. 5.000,00), CUANDO LA PROMITENTE VENDEDORA HAYA ALCANZADO LA LICENCIA DECONSTRUCCIÓN DE LA CASA PROYECTADA POR LA PROMITENTE VENDEDORA.- TRES: CINCO MIL DOLARES AMERICANOS (UD. 5.000,00), A LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA.- CUATRO: EN CASO DE MORA, LA PROMITENTE COMPRADORA OFRECE RECONOCER EL INTERÉS MÁXIMO DE MORA VIGENTE A LA FECHA ESTABLECIDA POR EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, SOBRE EL SALDO HASTA QUE SE EFECTÚE EL CORRESPONDIENTE PAGO.- CINCO: EN CASO DE QUE EL ECUADOR ADOpte UNA NUEVA UNIDAD MONETARIA O SUSTITUTO CAMBIARIO, LA PROMITENTE COMPRADORA POR CONVENIR A SUS INTERESES, SE COMPROMETE A PAGAR TODO EL SALDO EN DÓLARES AMERICANOS.- SEIS: ESTE PRECIO NO PODRÁ SER REAJUSTADO POR LA PROMITENTE VENDEDORA, BAJO NINGUNA RAZÓN O CIRCUNSTANCIA. SEXTA: LICITUD DE FONDOS: LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA BAJO JURAMENTO QUE LOS RECURSOS CON LOS QUE CANCELA Y/O CANCELARÁ LOS VALORES ESTABLECIDOS EN ESTE INSTRUMENTO, TIENEN Y TENDRÁN UN ORIGEN LÍCITO, QUE NO PROVIENEN NI PROVENDRÁN DEL COMETIMIENTO DE DELITO ALGUNO; EN ESPECIAL QUE NO PROVIENEN NI PROVENDRÁN DE NINGUNA ACTIVIDAD RELACIONADA CON EL CULTIVO, FABRICACIÓN, ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE O TRÁFICO ILÍCITO DE SUSTANCIAS ESTUPEFACIENTES O PSICOTRÓPICAS O DE LAVADO DE ACTIVOS. SÉPTIMA: PLAZO.- EL PLAZO QUE DE COMÚN ACUERDO HAN FIJADO LAS PARTES PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEFINITIVA ES EL DE UN AÑO CALENDARIO. LA ENTREGA MATERIAL DE LA PARTE DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA A LA PROMITENTE COMPRADORA, SE HACE EN ESTE ACTO; Y, QUEDA AUTORIZADA A TOMAR POSESIÓN Y A INTRODUCIR LAS MEJORAS QUE CREAN NECESARIAS; ASÍ COMO LEVANTAR SUS CERRAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES. OCTAVA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: CONSTITUYEN CIRCUNSTANCIAS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO, CONFORME A LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL, AQUELLOS EVENTOS IMPREVISTOS A LOS QUE NO SE PUEDA RESISTIR. CUANDO CUALQUIERA DE LAS PARTES, SE VEA AFECTADA POR UN HECHO DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO, QUE IMPIDA O RETRASE EL CABAL CUMPLIMIENTO, TOTAL O PARCIAL DE ESTE CONTRATO, DEBERÁ NOTIFICAR A LA OTRA PÁGINA 4 PARTE. EN DICHO CASO, LAS PARTES PODRÁN ACORDAR AUMENTAR LOS PLAZOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SIN MULTA PARA LAS PARTES, POR EL TIEMPO QUE DURE EL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. CLAUSULA PENAL.- EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, LAS PARTES FIJAN UNA MULTA EQUIVALENTE A CINCO MIL DOLARES AMERICANOS (USD. 5.000,00). SÍ EL INCUMPLIMIENTO PROVIENE DE LA PROMITENTE VENDEDORA, ÉSTA A MÁS DE LA MULTA QUEDA OBLIGADA A RESTITUIR A FAVOR DE LA PROMITENTE COMPRADORA, TODO EL DINERO QUE HASTA ESA FECHA TENGA RECIBIDO CON SUS CORRESPONDIENTES INTERESES Y LAS MEJORAS INTRODUCIDAS DENTRO DEL INMUEBLE; EN CASO DE QUE EL INCUMPLIMIENTO PROVIENE DE LA PROMITENTE COMPRADORA, LA PROMITENTE VENDEDORA, DESCONTARÁ DEL DINERO QUE TENGA RECIBIDO A LA FECHA DEL INCUMPLIMIENTO, EL VALOR DE LA MULTA Y RESTITUIRÁ EL SALDO, SIN NINGÚN TIPO DE INTERESES.----- NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.-- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente CERTIFICACION se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.----- "Este certificado no refrenda si el inmueble al que hace referencia es un bien patrimonial o no. Para conocer si el inmueble se encuentra inventariado como bien patrimonial el interesado deberá revisar el informe de regulación metropolitana en la página web https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf "



a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber 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 han 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) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

La elaboración, contenido y emisión del certificado es de exclusiva responsabilidad del certificador.

Responsable: GFAV

Revisión: GFAV

Documento firmado electrónicamente

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

Rumbo al

BICENTENARIO
BATALLA DE PICHINCHA 1822



www.registrodelapropiedadquito.gob.ec
Amazonas N31-181 y Mariana de Jesús - PBX: 395 2300

Registro de la
PROPIEDAD | **Por un Quito Digno**

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Por un
Quito
Digno

Fecha: 2022-10-17 15:48

No. 776123

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1700439795
Nombre o razón social:	GUANUNA FELISA Y HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	691221
Geo clave:	170104860208001111
Clave catastral anterior:	12013 01 033 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	895.91 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	895.91 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	6216.92 m2
Área gráfica:	6216.93 m2
Frente total:	133.78 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 621.69 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	ZÁMBIZA
Barrio/Sector:	LA TOLA ALTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	AYORA ISIDRO	0	definicion vial	Oe41
SIREC-Q	11 FEBRERO	0		N2
IRM	VIA EN PROYECTO	50	5 m a 25m del eje	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D4 (D303-80)
 Lote mínimo: 300 m2
 Frente mínimo: 10 m
 Pisos total: 240 %
 Pisos en planta baja: 80 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172

OBSERVACIONES

SOLICITARA INFORME DE DEFINICION VIAL PARA DETERMINAR SI EL LOTE SE ENCUENTRA AFECTADO
 CONSULTARA EN LA EMMOP LA AFECTACION POR EL PASO DE LA VIA EN PROYECTO.
 EL RETIRO A LA QUEBRADA SE SUJETARA AL ART. 117 DE LA ORDENANZA 0172 DEL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO.

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 MDMQ, 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.

VIVIANA
ELIZABETH
CARVAJAL
NARANJO

Firmado digitalmente por VIVIANA
ELIZABETH CARVAJAL NARANJO
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=VIVIANA ELIZABETH CARVAJAL
NARANJO,
serialNumber=240222082132,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION, o=SECURITY DATA
S.A. 2, c=EC
Fecha: 2022.10.17 15:54:36 -05'00'



Carvajal Naranjo Viviana Elizabeth
Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2022