

## ANEXO 5

# EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES Y EL INFORME DE REGULARIZACIÓN METROPOLITANA (IRM) ACTUALIZADOS

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

**Certificado de Gravamen del Inmueble**

Digitally signed by FABIO AGUSTIN  
VASCÓNEZ GRANJA  
Date: 2020.04.27 16:27:07 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 997195**

**Número de Petición: 1069910**

**Fecha de Petición: 27 de Abril de 2020 a las 12:07**

**Número de Certificado: 1113135**

**Fecha emisión: 27 de Abril de 2020 a las 16:26**

Referencias:

1)09/11/2011-PO-71331f-27472i-74532r

2) 11/10/2011-PO-65614f-25184i-68420r

3) 09/02/2011-PO-10426f-4010i-10945r

4) 19/11/2010-PO-91152f-35540i-91847r

5) 19/11/2010-PO-91130f-35529i-91823r

6) 31/08/2005-PO-48047f-20992i-53308r

Tarjetas:;T00000252516;

Matriculas:;0

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 número TRES, del barrio Bellavista, situado en el sector San Juan, de la parroquia CALDERON, de este cantón.- MATRICULA ASIGNADA:CALDE0005758

2.- PROPIETARIO(S):

1) ANGEL ARCENIO ARAGON CHANGO, soltero.-

2) MARIA PLACIDA ÑACATO CAIZA, soltera.-

3) Cónyuges NERVO JOSE OCHOA SANCHEZ y SONIA MARIA CUEVA LOAIZA.-



4) Cónyuges PEDRO ANIBAL GUAMIALAMAG TARAPUES y ROSA ELVIRA AYALA YANASCUAL.- 5) Cónyuges PACO ARTURORUIZ ALENCASTRO y PILAR GUADALUPE ARAGON CHANGO.- 6) HOLGER LIZANDRO LEMA FIERRO, divorciado, por sus propios derechos, y estipulando a favor de los señores: SERGIO ALCIBIADES CUEVA RUILOVA, casado, CARMEN ELENA POVEDA TOBAR, casada, GINA MIRALDA CUEVA LOAIZA, soltera, MARCO ANIBAL MACAS FLORES, casado, BENITO MESIAS COYAGO INGA, casado, GLADYS PATRICIA SIMBAÑA PALACIOS, soltera, RUTH ESTELA SIMBAÑA PALACIOS, casada, PEDRO LEONARDO CUEVA LOAIZA, casado, EDILMA AMPARO RUEDA GODOY, soltera, EDISON DAVID ASTUDILLO SALVADOR, soltero, MARIA DEL CARMEN GAIBOR ORBEA, soltera, ERASMO GONZALO IMBAQUINGO HUERTAS, casado, LUIS EDISON CUENCA LARGO, casado, ANTONIO GONZALO CUENCA LARGO, soltero, ROSA ELENA QUINATOA AMAGUAÑA, casada, GLORIA MARQUEZ, soltera, MORALES BERMEO SEGUNDO VICTOR JULIO, casado, MARIA PIEDAD VILLARREAL MORAN, soltera, TOMAS RICARDO MOREIRA ZAMBRANO, soltero, FELICITA HORTENCIA VELASCO VILLAMARIA, casada, PACO ARTURO RUIZ ALENCASTRO, soltero, VICTOR EMILIO TRONCOS CALLE, soltero, RICHARD LORENZO CORDOVA DAVILA, casado y VILMA RAQUEL CUEVA LOAIZA, casada.

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

Adquirido de la siguiente manera: 1) EL TRES PUNTO DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO POR CIENTO de DERECHOS Y ACCIONES, por compra al señor Manuel Olivo Cuenca Largo, casado, según escritura pública otorgada el treinta y uno de agosto del dos mil once, ante el Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, inscrita el ONCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL ONCE.----- 2) EL TRES PUNTO DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, por compra a los cónyuges Jorge Aníbal Chauca Tatamues y Diana Mercedes Romero Vélez, según escritura otorgada el veinte y cinco de abril del dos mil once, ante el Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, inscrita el NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL ONCE.----- 3) EL SEIS PUNTO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, por compra a los cónyuges Olvein German Ortega Guamialama y Nelly Guadalupe Salcedo González, según escritura pública otorgada el veinte y cuatro de enero del dos mil once, ante el Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, inscrita el NUEVE DE FEBRERO DEL DOS MIL ONCE.----- 4) EL TRES PUNTO DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, por compra al señor José Agustín Mera Burbano, soltero, según escritura pública otorgada el tres de septiembre del dos mil diez, ante el Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, inscrita el DIEZ Y NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ.----- 5) EL TRES PUNTO DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO POR CIENTO(3.225%) de derechos y acciones, por compra a los cónyuges Edison Aníbal Cortez Hidalgo y Rosa Mercedes Naranjo Andrade, según escritura pública otorgada el veinte y tres de agosto del dos mil diez, ante el Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, Doctor Fabián Solano Pazmiño, inscrita el DIEZ NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ.----- 6) DERECHOS Y ACCIONES RESTANTES, mediante compra a los cónyuges Carlos Emilio Aldas y Alexandra Maribel Estrada Galeas, Jorge Carlos Baamonde Benavides, divorciado y Miriam Viviana Aldas Gaon, soltera, según escritura celebrada el catorce de Junio del dos mil cinco, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el TREINTA Y UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL CINCO.-Antecedentes "Los cónyuges Carlos Emilio Aldas y Alexandra Maribel Estrada Galeas, fueron propietarios del cincuenta por ciento de derechos y acciones, Jorge Carlos Bahamonde Benavides, divorciado, del veinte y cinco por ciento y Miriam Viviana Aldas Gaon, del otro veinte y cinco por ciento, fincados en el lote de terreno número TRES, del barrio Bellavista, situado en el sector San Juan, de la parroquia Calderón, adquirido mediante compra a los cónyuges Luis Alberto Quisilema Usiña Y María Aura Quisilema Simbaña, según escritura pública otorgada el veinte y siete de noviembre del dos mil tres, ante el Notario Séptimo del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinostroza, inscrita el once de diciembre del dos mil tres".--- POSESIONES EFECTIVAS: Bajo Rep. 80024, del Registro de Sentencias Varias, y con fecha CINCO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL ONCE, a las DIEZ horas y minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Vigésimo Séptimo (27) del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Fernando Polo Elmir, el diecisiete de Octubre del año dos mil once(17-10-2011) cuya segunda copia certificada se adjunta en ocho (8) fojas útiles, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: VICTOR EMILIO TRONCOS CALLE, en favor de sus hijos: GLORIA ESPERANZA y VICTOR LIVER TRONCOS ROMERO; y, dela señora: MARIA



GRACIELA ROMERO VELEZ, en calidad de cónyuge sobreviviente.- Dejando a salvo el derecho de terceros.----- Bajo Rep. 29153, del Registro de Sentencias varias y con fecha VEINTE DE ABRIL DEL DOS MI DIEZ, se inscribe el acta notarial de posesión efectiva celebrada ante el Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito encargado Dr. Líder Moreta Gavilanes, el cinco de abril del año dos mil diez, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por la causante: GLADYS PATRICIA SIMBAÑA PALACIOS, a favor de su madre: ROSA DEL CARMEN PALACIOSZAMBRANO.- \*\*\*\* Y aclaratoria según CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO No.603 de fecha 2017-04-19 otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie constante en estos registros, AREA DE TERRENO A REGULARIZAR es de OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO COMA OCHENTA Y OCHOMETROS CUADRADOS (8184.88m2), inscrita el ocho de mayo de dos mil diecisiete. R. 34390

#### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.-OBSERVACION: LA ESPERANZA.--- Se hace constar que no se revisa gravámenes a nombre de GLORIA MARQUEZ por desconocer sus nombres y apellidos completos.---La presente certificación se emite única y exclusivamente para la resolución administrativa de partición y adjudicación establecida en el artículo 486 de la COOTAD.--- 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.----- "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](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf) ".  
Registro de la



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.

Responsable: VEMM

Revisión: VEMM

Documento firmado electrónicamente

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



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2020-08-17 10:34

No. 728501

## \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 2100086863  
 Nombre o razón social: LEMA FIERRO HOLGER LIZANDRO Y OTROS

### DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 3522876  
 Geo clave: 170108552020019000  
 Clave catastral anterior: 14517 10 001 000 000 000  
 En derechos y acciones: SI

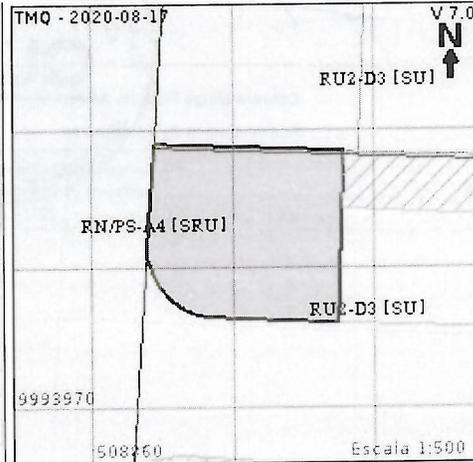
### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 0.00 m2  
 Área de construcción abierta: 0.00 m2  
 Área bruta total de construcción: 0.00 m2

### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 161.28 m2  
 Área gráfica: 161.11 m2  
 Frente total: 23.75 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 16.13 m2 [SU]  
 Zona Metropolitana: CALDERÓN  
 Parroquia: CALDERÓN  
 Barrio/Sector: BELLAVISTA  
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Calderón  
 Aplica a incremento de pisos:

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



## VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	NAIROBI	10	5 m del eje vial	E12
SIREC-Q	MIGUEL MEDINA	12	6 m del eje vial	N11

## REGULACIONES

### ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)  
 Lote mínimo: 200 m2  
 Frente mínimo: 10 m  
 COS total: 240 %  
 COS 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
-------------	------	----------------	------------	-------------

## OBSERVACIONES

radio de curvatura en la esquina de 5.00m

## 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.

  
-----  
Cabrera Minga Roberto Xavier  
Administración Zonal Calderón



© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda  
2011 - 2020