

**INFORME LEGAL REFERENTE AL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO "MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA"**

**ANTECEDENTES
LEGALES DE LA
PROPIEDAD.-**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa" se encuentra conformado por el Comité Promejoras del Barrio "Marcelo Ruales Martínez", El Comité Promejoras del barrio "El Cisne" y los derechos y acciones sobrantes de la familia Ruales Barreiro, con lo que se consolida la propiedad al cien por ciento.

ANTECEDENTE:

La Fundación Matilde Álvarez fue propietaria de la hacienda denominada "Turubamba Alto" ubicada en la parroquia Chillogallo, hoy Turubamba, del cantón Quito; el mismo que mediante autorización del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización concedió a la Fundación el plazo de dos años contados desde el 11 de julio de 1971, para que termine con la parcelación de sus haciendas, entre ellas "Turubamba Alto" y proceda a realizar la transferencia de dominio de los lotes de su propiedad.

De esta manera, mediante escritura otorgada el 03 de julio de 1973 ante el Dr. José Vicente Troya Jaramillo, Notario Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de julio de 1973; aclarada y ratificada mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 1974 ante el Dr. José Vicente Troya Jaramillo, Notario Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 13 de junio de 1974; la Fundación Matilde Álvarez de Fernández Salvador vende los lotes 370, 372, 373, 374, 375 y 376 (que forman un solo cuerpo) de la siguiente manera: a los señores María Magdalena y Marcelo Ruales Barreiro la nuda propiedad de forma proindivisa y en partes iguales (casada y soltero, respectivamente); y el usufructo vitalicio a favor del señor Marcelo Ruales Martínez casado con Rosa Betty Barreiro López (padres); siendo estos lotes segregados del de mayor extensión de la mencionada hacienda. La **superficie** total del cuerpo que conforman los lotes es de ciento setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados (**174.662 m²**), siendo los linderos generales los siguientes:

Norte: Calle J de la parcelación, en parte, en otra parte el lote número 381 de la parcelación; **Sur:** Calle "T" de la parcelación en parte; en otra calle "S" de la parcelación; **Oriente:** Lotes números 371 y 367 de la parcelación con zanja de por medio; **Occidente:** Calle "S" de la parcelación.

DE LA PROPIEDAD:

Posteriormente se procedió a realizar varias desmembraciones en cuerpo cierto, por lo que se trabajará con el lote denominado como **370-B** que tiene una superficie de **86.500 m²** circunscrito dentro de los siguientes linderos: **Norte:** En parte con propiedad de la Compañía Química Borden

191.
ciento noventa
y uno

Ecuatoriana S.A. y en otra parte con el lote número 376 de propiedad del señor Juan Salguero Guamán y otro; **Sur:** Calle S de la lotización; **Este:** Propiedad del señor Carlos Calvache y herederos de Laura González; **Oeste:** Calle S de la lotización.

Del predio en mención se han realizado las siguientes ventas:

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de junio de 2007 ante la Dra. Lorena Prado Marcial, Notaria Vigésimo Cuarta, Suplente, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 30 de julio de 2007 los cónyuges Víctor Francisco López Vásquez y Rosa María Magdalena Ruales Barreiro, Arq. Antonio Marcelo Alfredo Ruales Barreiro; Julio Ricardo Ruales Barreiro y la señora Ana Rosa Betty Barreiro López, viuda de Ruales, venden a favor del Comité Promejoras del Barrio "Marcelo Ruales Martínez" el 85,67% de los derechos y acciones de propiedad de los vendedores.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de junio de 2007 ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de julio de 2007 en la que los cónyuges Víctor Francisco López Vásquez y Rosa María Magdalena Ruales Barreiro, Arq. Antonio Marcelo Alfredo Ruales Barreiro; Julio Ricardo Ruales Barreiro y la señora Ana Rosa Betty Barreiro López, viuda de Ruales, venden a favor del Comité pro Mejoras del Barrio "El Cisne" el 9,67% de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Mediante escritura otorgada el 26 de agosto de 1998 ante la Notaria Segunda Dra. Ximena Moreno, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de agosto de 1998, el arquitecto Marcelo Antonio Ruales Barreiro, soltero, vende a favor de los cónyuges Marcelo Ruales Martínez y Ana Betty Rosa Barreiro de Ruales el 50% de la nuda propiedad.

POSESIÓN EFECTIVA:

Mediante Acta Notarial de fecha 25 de febrero de 2000 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 14 de marzo de 2000, los señores Ana Rosa Betty Barreiro López, viuda, Rosa María Magdalena, Antonio Marcelo Alfredo y Julio Ricardo Ruales Barreiro, en sus calidades de cónyuges sobreviviente la primera y herederos los segundos, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Fernando Augusto Marcelo Ruales Martínez.

Derechos y acciones sobrantes descritos en el título "de la propiedad" del presente documento.

Los porcentajes contenidos en la siguiente referencia se encuentran detallados en las escrituras de adquisición así como en el certificado de gravámenes No. 431673 de fecha 19 de octubre de 2018, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito, los derechos y acciones sobrantes representan el porcentaje no especificado en el certificado de gravámenes

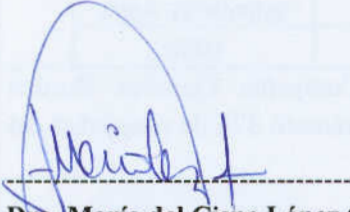
	representan el porcentaje no especificado en el certificado de gravámenes mencionado:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MARCELO RUALES - EL CISNE SEGUNDA ETAPA</th> <th>PORCENTAJE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COMITÉ PROMEJORAS "MARCELO RUALES MARTÍNEZ"</td> <td>85,67</td> </tr> <tr> <td>COMITÉ PROMEJORAS "EL CISNE"</td> <td>9,67</td> </tr> <tr> <td>MARIA MAGDALENA RUALES BARREIRA Y MARCELO RUALES MARTÍNEZ</td> <td>DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES: 4,66%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	MARCELO RUALES - EL CISNE SEGUNDA ETAPA	PORCENTAJE	COMITÉ PROMEJORAS "MARCELO RUALES MARTÍNEZ"	85,67	COMITÉ PROMEJORAS "EL CISNE"	9,67	MARIA MAGDALENA RUALES BARREIRA Y MARCELO RUALES MARTÍNEZ	DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES: 4,66%	TOTAL:	100%
MARCELO RUALES - EL CISNE SEGUNDA ETAPA	PORCENTAJE										
COMITÉ PROMEJORAS "MARCELO RUALES MARTÍNEZ"	85,67										
COMITÉ PROMEJORAS "EL CISNE"	9,67										
MARIA MAGDALENA RUALES BARREIRA Y MARCELO RUALES MARTÍNEZ	DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES: 4,66%										
TOTAL:	100%										
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	Norte: En parte con propiedad de la Compañía Química Borden Ecuatoriana S.A. y en otra parte con el lote número 376 de propiedad del señor Juan Salguero Guamán y otro										
	Sur: Calle S de la lotización										
	Oriente: Propiedad del señor Carlos Calvache y herederos de Laura González										
	Occidente: Calle S de la lotización.										
	Superficie: 86.500 m2										

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			
CERTIFICADO	<p>Certificado de gravámenes No. 1032482, de 16 de enero de 2020, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que:</p> <p>El área total del predio No. 119384, es la que consta en la Cédula Catastral No. 5632 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 30 de noviembre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 10 de febrero de 2019 y se encuentra rectificadas y regularizadas.</p> <p>No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos ni prohibiciones de enajenar</p>			

190
cento noventa

CONCLUSIONES:

- La presente información se la obtuvo de las escrituras que constan en el expediente.
- Constan de las escrituras que se encuentran en derechos y acciones, justificándose el 100% de la propiedad.
- No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos ni prohibiciones de enajenar.
- Se deja constancia del registro de inscripción de excedente o diferencias de áreas.



Dra. María del Cisne López C.
RESPONSABLE LEGAL UERB-Q