



## INFORME LEGAL



Quito, 17 de marzo de 2020

### INFORME LEGAL

#### ESCRITURA MADRE Y ANTECEDENTES GENERALES Y FORMA DE ADQUISICION.-

Mediante acuerdo No. 815, otorgada por el Gobierno del Ecuador con fecha 28 de Diciembre de 1963, se aprueba el convenio celebrado entre Fabiola Guarderas y varios trabajadores de la Hacienda "Miranda Grande" del 19 de noviembre 1963, protocolizado en la Notaría Cuarta del Cantón Quito, del Doctor Daniel B. Hidalgo con fecha 18 de enero de 1964, inscrita en la Oficina del Registro de la Propiedad el 11 de mayo de 1964, en la cual se adjudica a favor de: AGUSTÍN PACHACAMA los lotes número ONCE-A y ONCE -B; a AGUSTÍN TIPÁN Se le adjudica el lote de Terreno NÚMERO DOS; a IGNACIO TIPÁN, se le adjudica el lote de Terreno número DIECISEIS-A y DIECISEIS-B; a BELISARIO PACHACAMA, se le adjudica el lote de Terreno Número VEINTE Y CINCO; a ROSALINO TIPÁN, se le adjudica el lote de Terreno Número TREINTA Y TRES y a EUGENIO TIPÁN, se le adjudica el lote de Terreno Número DOCE, ubicados en la parroquia de Amaguaña.

#### PRIMER Y SEGUNDO MACRO LOTE

##### LOTES DE TERRENOS NÚMEROS ONCE-A y ONCE -B

AGUSTÍN PACHACAMA, se le adjudica los Lotes de terrenos números ONCE-A y ONCE -B, con una superficie de 2 hectáreas.

LOTE ONCE-A.- Superficie: 1 Hectárea

Linderos: Norte. - camino público.

Sur. - Lotes números catorce y veinte y cuatro.

Este. - Lote número treinta y cuatro.

Oeste. - Hacienda Miranda.

LOTE ONCE-B Superficie: 1 Hectárea

Linderos: Norte. - Lote número veinte y cinco

Sur. - camino público.

Este. - camino público.

Oeste. - Hacienda Miranda.

1. Mediante Acta de Posesión Efectiva, celebrada ante la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Líder Moreta, el 7 de septiembre de 2009, inscrita el 4 de agosto de 2010, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados

por el causante señor José Agustín Pachacama Sinailin, a favor de sus hijos: ROSARIO Y RAFAEL PACHACAMA SINAILIN y MARIA BALVINA PACHACAMA LOACHAMIN.

2. Mediante Acta de Posesión Efectiva, celebrada ante la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Líder Moreta, el 16 de agosto de 2016, inscrita el 7 de Septiembre de 2016, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor Rafael Pachacama Sinailin, a favor de su hijo: JOSE AUGUSTIN PACHACAMA VASCO.

Con Fecha 18 de Octubre de 2018 se inscribe la RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro; en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie los señores ROSARIO PACHACAMA SINAILIN; JOSE AUGUSTÍN PACHACAMA VASCO; Y MARIA BALVINA PACHACAMA LOACHAMIN, (herederos de AGUSTIN PACHACAMA), se corrige la superficie del inmueble de su propiedad de los LOTES de terreno signados con los números ONCE-A Y ONCE-B, ubicados en la parroquia AMAGUAÑA de este cantón, siendo la Superficie Real y correcta de: 20557.07 m2.

**GRAVAMENES:**

No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar ni Embargos.

**TERCER MACRO LOTE  
LOTE DOS**

ANTECEDENTE. - A AGUSTÍN TIPÁN Se le adjudica el lote de Terreno NÚMERO DOS.

**Linderos:**

Norte. - Lote números tres, treinta y tres, y dieciséis, quebrada de por medio.

Sur. - Quebrada que separa terrenos de la Hacienda "La Providencia".

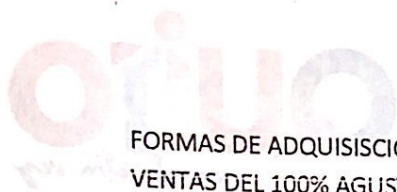
Este. - Quebrada que separa terrenos de la Hacienda "La Providencia".

Oeste. - Lote número quince.

Superficie: 2 Hectáreas.

**PROPIETARIOS:**

1. MARIA OLIMPIA TIPAN SINAILIN, viuda  
GABRIEL TIPAN SINAILIN y MARIA ANDREA PAUCAR AMAQUIÑA  
JOSE LLUMIQUINGA SINAILIN y MARIA MANUELA TIPAN SINAILIN  
JULIO QUISHPE CAIZA y MARIA NATIVIDAD TIPAN SINAILIN  
MANUEL TIPAN SINAILIN y MARIA EMILIA CHANATAXI GUACANGUILLA  
HILARIO LLUMIQUINGA SINAILIN y MARIA MAGDALENA TIPAN SINAILIN
2. JOSE ANIBAL TIPAN GUALOTUÑA, soltero
3. LEONIDAS PACHACAMA INGUILLA Y MARIA BEATRIZ TIPAN SINAILIN



## FORMAS DE ADQUISICION.-

### VENTAS DEL 100% AGUSTIN TIPAN

1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 26 de enero del 2000, ante el Dr. Gonzalo Roman, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, inscrita el 29 de febrero del 2000, Agustín Amable Tipan Sinailin y Victoria Loachamín venden a favor de las siguientes personas con los siguientes porcentajes: a MARIA OLIMPIA TIPAN SINAILIN, viuda, el 17.60%; a GABRIEL TIPAN SINAILIN y MARIA ANDREA PAUCAR AMAQUIÑA, el 11.65%; a JOSE LLUMIQUINGA SINAILIN y MARIA MANUELA TIPAN SINAILIN, el 11.67%; a JULIO QUISHPE CAIZA y MARIA NATIVIDAD TIPAN SINAILIN, el 12.60%; a MANUEL TIPAN SINAILIN y MARIA EMILIA CHANATAXI GUACANGUILLA el 13.60%; a HILARIO LLUMIQUINGA SINAILIN y MARIA MAGDALENA TIPAN SINAILIN, el 11.60%, de los derechos y acciones sobrantes, esto es del 78.72% de derechos y acciones.
2. Mediante escritura de compraventa celebrada el 18 de abril del 1997, ante el Dr. Remigio Poveda, Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, inscrito el 21 de abril de 1997; Agustín Amable Tipan Sinailin y Victoria Loachamín venden a favor de JOSE ANIBAL TIPAN GUALOTUÑA el 10.64% de derechos y acciones de la totalidad del inmueble ubicado en Amaguaña.
  - 2.1 Con fecha DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL ONCE, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada el veinte de Julio del año dos mil once ante la Notaria Segunda del Distrito Metropolitano de Quito, doctora Martha Banderas Garrido, en el cual se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: JOSE ANIBAL TIPAN GUALOTUÑA, en favor de TERESA VERONICA TIPAN PACHACAMA, en calidad de cónyuge sobreviviente.
3. Mediante escritura de compraventa celebrada el 18 de abril del 1997, ante el Dr. Remigio Poveda, Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, inscrito el 21 de abril de 1997; Agustín Amable Tipan Sinailin y Victoria Loachamín venden a favor de LEONIDAS PACHACAMA INGUILLA Y MARIA BEATRIZ TIPAN SINAILIN el 10.64% de derechos y acciones de la totalidad del inmueble ubicado en Amaguaña.
4. Con fecha 21 de Junio de 2019, se inscribe la RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD, de 17 de mayo de 2017, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 0126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie real de 18981.88m<sup>2</sup>.

GRAVAMENES: No existen anotaciones registrales, PROHIBICIONES DE ENAGENAR, HIPOTECAS O EMBARGOS.

### CUARTO Y QUINTO MACRO LOTE

### LOTE DE TERRENO NÚMERO DIECISEIS-A Y DIECISEIS-B

PROPIETARIO: IGNACIO TIPÁN

**LOTE DE TERRENO NÚMERO DIECISEIS-A Y DIECISEIS-B**

PROPIETARIO: IGNACIO TIPÁN

**FORMAS DE ADQUISICION.**

A IGNACIO TIPÁN Se le adjudica el lote de Terreno número DIECISEIS-A y DIECISEIS-B total 2 hectáreas.-

Mediante Acta de Posesión Efectiva, celebrada ante la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Líder Moreta, el 21 de septiembre de 2009, inscrita el 22 de octubre de 2009, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor IGNACIO TIPÁN AMAQUIÑA, a favor de sus hijos: JOSE ALFREDO Y LUIS TIPAN PACHACAMA.

**LOTE DIECISEIS-A.-**

Superficie: 1 Hectárea.

Linderos: Norte.- camino público.

Sur.- Lotes número dos y quince-A, quebrada de por medio.

Este.- lote número treinta y tres.

Oeste.- Lote número quince-B.

**LOTE DIECISEIS-B:**

Superficie: 1 Hectárea

Linderos: Norte.- Lote número ocho y diecinueve.

Sur.- camino público.

Este.- Lote número diecisiete.

Oeste.- Lote número veinticinco.

**GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

- Con fecha veinte de enero de mil novecientos ochenta y seis, se encuentra inscrito el oficio número 76-JTPP de veinte del actual, del Juzgado Tercero de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del juicio penal número 45/85 que se sigue contra JOSE TIPAN PACHACAMA (pudiendo tratarse de un homónimo) y otros por abigeato en perjuicio de Angela Brasso, se ha dispuesto en providencia de trece de enero del actual, la orden de embargo de los bienes que posea José Abelardo Tipán Pachacama hasta por un monto de veintidós mil quinientos sucres.-

NO ESTÁ HIPOTECADO NI EMBARGADO.



## SEXTO MACRO LOTE

## LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTE Y CINCO

Superficie: 1 Hectárea.  
Linderos: Norte.- Lote número diecinueve y ocho.  
Sur.- Lote número once-B.  
Este.- Lote número dieciséis-B.  
Oeste.- Terrenos de la Hacienda "Miranda"

PROPIETARIO:  
BELISARIO PACHACAMA

## FORMAS DE ADQUISICION.-

A BELISARIO PACHACAMA Se le adjudica el lote de Terreno Número VEINTE Y CINCO

Mediante Acta de Posesión Efectiva, celebrada el 21 de abril del 2009, ante la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Líder Moreta, inscrita el 26 de mayo del 2009, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor Belisario Pachacama Amaquiña, a favor de su cónyuge sobreviviente señora María Tránsito Tipán Pachacama y de sus hijos: MARIA CARMEN, JOSE RUBEN, RAFAEL, JOSE PASCUAL, Y JOSE ANDRES PACHACAMA TIPAN.

Mediante Acta de Posesión Efectiva, celebrada , el 22 de marzo del 2011 la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Líder Moreta, inscrita el 31 de marzo del 2011, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor Belisario Pachacama Amaquiña, a favor de su cónyuge sobreviviente señora María Tránsito Tipán Pachacama y de sus hijos: JOSE PASCUAL, MARIA CARMEN, RAFAEL, JOSE ANDREZ y JOSE RUBEN PACHACAMA TIPAN, dejando a salvo el derecho de la cónyuge sobreviviente señora MARIA TRANSITO TIPAN.

Con fecha 21 de Junio de 2019, se inscribió la RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, mediante RESOLUCIÓN Nº 205-2017, dictada por el Sr. Francisco José Pachano Ordoñez, en calidad de Director Metropolitano de Catastro, de fecha 19 de Mayo del 2019, protocolizada ante la NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA de QUITO, con fecha 4 de Julio del 2017, se Rectifica el error técnico de medida del predio No. 5327553, clave catastral No. 2310201001, ubicado en la parroquia Amaguña (Barrio Miranda Mirador Sur), del Cantón Quito, de propiedad de los herederos del causante Belisario Pachacama Amaquiña, en el cual existe un excedente de superficie de 1.089.93m<sup>2</sup>, entre el área de la escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse en 11.083,93m<sup>2</sup>.-

GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No existen anotaciones registrales de gravámenes, prohibiciones de enajenar y embargos

#### SEPTIMO MACRO LOTE

##### LOTE DE TERRENO NÚMERO TREINTA Y TRES

ROSALINO TIPÁN Se le adjudica el lote de Terreno Número TREINTA Y TRES

Superficie: 1 Hectárea.

Linderos: Norte.- camino público.

Sur.- Quebrada que separa el Lote número dos.

Este.- Lote número tres.

Oeste.- Lote número dieciséis.

#### PROPIETARIOS:

1. MARIA ESTHER MOLINA VERDESOTO, soltera
2. ROSALINO TIPÁN

#### FORMAS DE ADQUISICION.-

1. Mediante escritura de compra, según escritura pública otorgada el 22 de Octubre del 2018, ante la NOTARIA SEPTUAGESIMA SEXTA de QUITO, inscrita el veintiocho de diciembre del dos mil, JOSE HERNAN TIPAN PACHACAMA, CASADO vende a favor de MARIA ESTHER MOLINA VERDESOTO, soltera, el TRES POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES fincados en el inmueble ubicado en Amaguaña.
2. Mediante adjudicación hecha por Fabiola Guarderas, propietaria de la Hacienda Miranda, según acuerdo número ochocientos quince, dictado por el Presidente de la Junta Militar de Gobierno, y el acuerdo realizado con los trabajadores de la hacienda Miranda Grande protocolizado el diez y ocho de enero de mil novecientos sesenta y cuatro, ante el notario doctor Daniel Belisario Hidalgo, inscrita el ONCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO, a ROSALINO TIPÁN Se le adjudica el lote de Terreno Número TREINTA Y TRES.
  - 2.1 Mediante Acta de Posesión Efectiva, celebrada ante la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Líder Moreta, el 24 de septiembre del 2009, inscrita el 05 de mayo del 2010, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor Rosalino Tipan Pachacama, a favor de sus hijos: MARIA ROSALIA, JOSE RAULITO, JOSE HERNAN, MARIA YOLITA TIPAN PACHACAMA.

#### GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No se encuentra ningún gravamen hipotecario, también se hace constar que no está embargado, ni prohibido de enajenar.

#### OCTAVO MACRO LOTE

**LOTE DE TERRENO NÚMERO DOCE****ANTECEDENTE.-**

A EUGENIO TIPÁN Se le adjudica el lote de Terreno Número DOCE

Superficie: 1 Hectárea.

Linderos:

Norte.- camino público.

Sur.- Lote número uno.

Este.- Lote número Quince-B.

Oeste.- Lote número treinta y cuatro.

**PROPIETARIOS:**

FABIOLA MARIA TIPAN GUALOTUÑA, casada con José Ruben Pachacama Tipan

MARIA ESPIRITA TIPAN GUALOTUÑA, casada con camilo Víctor Gutiérrez Ñato

MARIA JOAQUINA TIPAN GUALOTUÑA, casada con Juan José Ango Morales

BRIJIDA TIPAN GUALOTUÑA, casada con José Javier Pachacama Gualotuña

MARIA RUFINA TIPAN GUALOTUÑA, viuda

**FORMAS DE ADQUISICION**

1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 20 de septiembre del 2016, ante la Ab. Carla María Hidalgo, Notaria Octogésima Tercera del cantón Quito, inscrita el 21 de octubre del 2016, Eugenio Tipan y María Victoria Gualortuña Pachacama venden a favor de las siguientes personas la nuda propiedad y se reservan para sí el usufructo: MARIA FABIOLA TIPAN GUALOTUÑA, MARIA ESPIRITA TIPAN GUALOTUÑA, MARIA JOAQUINA TIPAN GUALOTUÑA, BRIJIDA TIPAN GUALOTUÑA, MARIA RUFINA GUALOTUÑA LOACHAMIN, el lote de terreno número doce, ubicado en Amaguaña.
2. Con Fecha 22 de Julio de 2019, se inscribe la RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO número 732 de fecha 2017/05/17 otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro, en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie del inmueble de su propiedad constante en antecedentes en el sentido que la Superficie Real del LOTE de terreno número 12, situado en la parroquia AMAGUAÑA de este Cantó, es de: (10461.85 m2).-Predio No. 5328335.

**GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

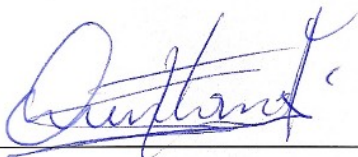
LOS VENDEDORES EUGENIO TIPAN TIPAN y MARIA VICTORIA GUALOTUÑA PACHACAMA, SE RESERVAN EL DERECHO DE USUFRUCTO HASTA EL FIN DE SUS DIAS.

No está hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar

**OBSERVACIONES.-**



Del análisis legal EN BASE A LOS CERTIFICADOS DE GRAVAMENES N° 107506, 1075019, 1075021, 1074400, 1075003, 1075005 de fecha 17 de febrero de 2020, SE RATIFICAN LA **CONDICIÓN LEGAL** QUE NO HA SUFRIDO VARIACIONES RESPECTO A LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS, Y FORMAS DE ADQUISICIÓN; EN CUANTO AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 1075004, de fecha 17 de febrero de 2020, SE **RECTIFICA LA CONDICIÓN LEGAL**, POR CUANTO EXISTEN UNA VARIACION RESPECTO A LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS, Y FORMAS DE ADQUISICIÓN CONTENIDAS EN EL INFORME SOLT N° 11-UERB-OC-SOLT-2016, EN FORMAS DE ADQUISICIÓN SE HACE CONSTAR LA INSCRIPCIÓN DE CEDULAS CATASTRALES Y RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS YA DESCRITAS, Y EN GRAVAMENES / OBSERVACIONES SE HACE CONSTAR QUE NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS, A EXCEPCIÓN DEL MACRO LOTE CUARTO Y QUINTO (16A Y 16B) DE IGNACIO TIPAN QUE CONSTA UN GRAVAMEN EL MISMO QUE SE ENCUENTRA CITADO .



DR. FERNANDO QUINTANA  
RESPONSABLE LEGAL