

Quito, 25 de mayo de 2022

INFORME LEGAL DEFINITIVO

No. 02-UERB-EA-2022 REFERENTE AL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 "SANTA BÁRBARA ALTA"

| | |
|--|---|
| <p>Antecedentes Legales de la propiedad.-</p> | <p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</p> <p>El presente Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, se encuentra formado por la parte sobrante de un lote de terreno, que se encuentra ubicado en la Hacienda Santa Bárbara, de la parroquia La Mena, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><u>ESCRITURA GLOBAL.-</u></p> <p>Mediante convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Santa Bárbara y los cónyuges Rodolfo Donoso Angulo y Carmela Córdova, en calidad de propietarios de la mencionada Hacienda, liquidan haberes e indemnizaciones según Acuerdo Ministerial No. 677, protocolizado el 08 de enero de 1964 ante el Dr. Cristóbal Guarderas, Notario Público de este cantón e inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 10 de enero de 1964, se adjudica entre otros al señor Gregorio Tipán, un lote de terreno ubicado en la Hacienda Santa Bárbara, de la parroquia La Mena, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> |
| <p>Superficie, linderos y dimensiones del lote de terreno obtenidos de conformidad con la escritura pública:</p> | <p>SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO OBTENIDOS DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA.-</p> <p>Norte y Sur.- Con carreteras públicas</p> <p>Oriente.- Con borde alto terreno de Joaquín Caiza; y,</p> <p>Occidente.- Con zanja que separa terreno de Felipe Tipantuña.</p> <p>Superficie Total: Quince mil doscientos cincuenta metros cuadrados (15.250m²).</p> |

VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES, POSESIONES EFECTIVAS.-

- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 23 de enero de 1970, ante el Dr. José Vicente Troya, Notario de este cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de junio de 1971, la señora Lorenza Chanataxi Quilago, viuda, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **José Miguel Ushiña Chimbo** y **Clementina Tipán (+)** el **50%**, a los cónyuges **Manuel Chauca Caiza (+)** y **María Josefina Tipán Chanataxi** el **30%**, sumando da el 80% de los derechos y acciones más el 20% de la vendedora nos da el 100%.
- **Posesión Efectiva.-** Mediante sentencia de Posesión Efectiva otorgada el 16 de octubre de 1986, inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de octubre de 1986, el Juez Décimo de lo Civil de Pichincha, concede la posesión efectiva de los bienes del causante **Manuel Chauca Caiza** en favor de su cónyuge sobreviviente señora María Josefina Tipán Chanataxi y de sus hijos María Natividad, Ángel Enrique, Fernando, Jorge y Manuel Chauca Tipán.
- **Posesión Efectiva.-** Mediante Acta Notarial de 06 de marzo de 2008, celebrada ante el Dr. Juan Villacis Medina, Notario Noveno de este cantón, e inscrita en el Registro de la Propiedad 28 de abril de 2008, se concede la posesión efectiva a favor de los señores María Delia, María Alicia, Luis Oswaldo, y Segundo Miguel Ushiña Tipán, estos dos últimos nombrados fallecidos y con derecho de representación los señores Marlene Soledad, Silvia Paulina, Irma Maribel, Kleber Oswaldo, Rene Wladimir, Jefferson Andrés Ushiña Guamán y Luis Ramiro, Cristian Omar Ushiña Cevallos, de los bienes dejados por el causante señor **José Miguel Ushiña Chimbo**.
- **Posesión Efectiva.-** Mediante Acta Notarial de 31 de agosto de 2009, celebrada ante el Dr. Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 08 de septiembre de 2009, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por la causante señora **María Josefina Tipán Chanataxi** a favor de los señores Segundo Manuel, Jorge, Fernando y María Natividad Chauca Tipán en calidad de hijos y de sus nietos señores Rosa Elena, María Luz Nelly, José Miguel, Segundo Walter, Carmen Amelia y Luis Edison Chauca Bravo, hijos del causante Ángel Enrique Chauca Tipán.

- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 31 de enero de 1970, ante el Dr. José Vicente Troya, Notario de este cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de septiembre de 1971 la señora Lorenza Chanataxi Quilago, viuda, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **José Luis Achig Tipán y María Lucila de Achig** el **12%** de los derechos y acciones de su propiedad.
- **Posesión Efectiva.-** Mediante Acta Notarial de 12 de septiembre de 2019, celebrada ante el Dr. Gonzalo Román, Notario Septuagésimo Sexto de este cantón, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de noviembre de 2019, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor **Gregorio Tipan Ushiña**, a favor de su heredero su nieto José Luis Achig Tipan, quien hereda por derecho de representación de su fallecida madre Agustina Tipan, quien era hija del causante; sin perjuicio del derecho de terceros.
- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 30 de mayo de 1994, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de junio de 1994, el señor José Miguel Ushiña Chimbo, viudo, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Galo Aníbal Villarroel Espinosa y María Angélica Valdiviezo Guilcapi**, la **una dos punto cincuenta y cuatro ava parte** de sus gananciales.
- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 03 de junio de 1994, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de junio de 1994, el señor José Miguel Ushiña Chimbo, viudo, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Francisco Chiluisa Quishpe y María Natividad Chauca Tipán** la **una nueve punto cincuenta y tres ava parte** de sus gananciales.
- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 21 de septiembre de 1995, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de octubre de 1995, el señor José Miguel Ushiña Chimbo, viudo, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Luis Abraham Villarroel Alvear y Gloria Isabel Espinosa** la **una once punto sesenteava parte** de sus gananciales.

- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 21 de septiembre de 1995, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de octubre de 1995, el señor José Miguel Ushiña Chimbo, viudo, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Hugo Luis Villarroel Espinosa** y **Dolores Margarita Buri** la **una once punto sesenteava parte** de sus gananciales.
- **Posesión Efectiva.-** Mediante Acta Notarial de Posesión Efectiva otorgada el 17 de febrero 2010, ante el Dr. Jaime Espinoza Cabrera, Notario Octavo interino del cantón Quito, encargado de la Notaría Décima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de marzo de 2010, concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes de la causante señora **Dolores Margarita Buri Puchaicela** a favor del señor Hugo Luis Villarroel Espinosa, por los posibles derechos que pudiera tener como cónyuge sobreviviente.
- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 15 de abril de 1994, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de marzo de 1995, la señora María Josefina Tipán Chanataxi, viuda, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Ángel Enrique Chauca Tipán** y **María Emma Bravo** la **una siete punto ochenta y dos ava parte** de sus gananciales.
- **Posesión Efectiva:** Mediante Acta Notarial de Posesión Efectiva otorgada el 08 de noviembre 2000, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de noviembre de 2000, concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes del causante señor **Ángel Enrique Chauca Tipán** a favor de sus hijos los señores Rosa Elena; María Luz Nelly; Segundo Walter, Carmen Amelia y Luis Edison Chauca Bravo y a favor de la señora María Emma Bravo Simbaña, en calidad de cónyuge sobreviviente
- **Escritura de compraventa en derechos y acciones:** Mediante escritura de compraventa otorgada el 15 de abril de 1994, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 01 de junio de 1994, la señora María Josefina Tipán Chanataxi, viuda, vende y perpetua enajenación a favor de los

| | |
|--|--|
| | <p>cónyuges Francisco Chiluisa Quishpe y María Natividad Chauca Tipán la una seis punto setenta y seis avas partes de sus gananciales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Posesión Efectiva: Mediante Acta Notarial de 07 de junio de 2006, celebrada ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de junio de 2006, se concede la posesión efectiva a favor de los señores Vicente Segundo, José Roberto y María Clemencia Chiluisa Chauca, en calidad de herederos y a la señora María Natividad Chauca Tipán en calidad de cónyuge sobreviviente, de los bienes dejados por el causante señor Francisco Chiluisa Quishpe. - Posesión Efectiva: Mediante Acta Notarial de 12 de septiembre de 2019, celebrada ante el Dr. Gonzalo Román, Notario Septuagésimo Sexto de este cantón, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de noviembre de 2019, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor Gregorio Tipan Ushiña, a favor de su heredero su nieto José Luis Achig Tipan, quien hereda por derecho de representación de su fallecida madre Agustina Tipan, quien era hija del causante; sin perjuicio del derecho de terceros. • Derechos sobrantes.- Mediante convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Santa Bárbara y los cónyuges Rodolfo Donoso Angulo y Carmela Córdova, en calidad de propietarios de la mencionada Hacienda, liquidan haberes e indemnizaciones según Acuerdo Ministerial No. 677, protocolizado el 08 de enero de 1964 ante el Dr. Cristóbal Guarderas, Notario Público de este cantón e inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 10 de enero de 1964, se adjudica entre otros al señor Gregorio Tipán, un lote de terreno ubicado en la Hacienda Santa Bárbara, de la parroquia La Mena, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha. |
| | <p>OBSERVACIONES:</p> <p>Sentencias de Prescripción</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante sentencia dictada por el Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha el de septiembre de 2001 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 2 de marzo de 2004, la cual resuelve: "(...) <i>ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. acepta la demanda declarando prescritos los derechos de dominio que ha</i> |

ostentado el señor José Miguel Ushiña Chimbo y Clementina Tipán sobre el terreno ubicado en la parroquia Chillogallo del cantón Quito, Provincia de Pichincha, que se contiene en los siguientes linderos; Norte con terrenos de José Ushiña y Clementina de Ushiña en treinta y un metros de longitud. Al Sur con calle pública, en cuarenta y dos metros. Al Oriente con propiedad de los demandados José Ushiña y Clementina de Ushiña, en sesenta y cinco metros con ochenta centímetros de longitud y al occidente con ochenta y seis metros diez centímetros de longitud con predio de Manuel Chauca. Por efectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el señor José Llumiquinga, en condición de casado, adquiere el dominio del señalado terreno, incluyendo las servidumbres establecidas en ella. El bien raíz se considera como cuerpo cierto...(...)"

Posteriormente, el Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha, mediante providencia de 19 de diciembre de 2001 aclara: "(...) En relación con el escrito del señor Juan Llumiquinga, efectivamente al transcribir la sentencia se ha incurrido en error involuntario al hacerle constar al actor como José; por tanto, corresponde aclarar que el nombre del actor es Juan y no como equivocadamente se ha hecho constar." ... (...). (lo resaltado me pertenece)

- Mediante sentencia dictada por el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha de 26 de abril de 2000 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de noviembre de 2002 resuelve: "(...) ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, desechándose las excepciones propuestas por el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se acepta la demanda y justificados que han sido los fundamentos de hecho y de derecho de la misma, se declara que LUIS HUMBERTO GUANIN GUANIN, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, el lote de terreno ubicado en el Barrio Santa Bárbara Alta, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que se encuentra dentro de los siguientes linderos y dimensiones; Norte, con propiedad de los señores Galo Villaroel, en una extensión de 2 metros, Yolanda Guanín, en una extensión de 13 metros, y Agustín Guanín, en una extensión de 10 metros; Sur, con propiedad de César Caiza, en una extensión de 20,40 metros y camino público en una extensión de 3 metros; Este, con propiedad de los señores Juan Llumiquinga, en una extensión de 28 metros, y con Agustín Guanín, en una extensión de 17,50 metros; y, Oeste con propiedad de los señores Francisco

Chiluisa, en una extensión de 53,80 metros, y Galo Villaruel, en una extensión de 17 metros. La superficie total del inmueble tiene un área total de 864,60 metros cuadrados. Remitiéndose para ello el informe pericial del Ing. José Max Tapia Lombeyda. No Obstante el determinarse cabidas y linderos, la prescripción se la hace como cuerpo cierto..."

CERTIFICADO DE GRAVAMÉN COMO INMUEBLE

Parte sobrante de un lote de terreno, que se encuentra ubicado en la Hacienda Santa Bárbara, de la parroquia La Mena, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

| PROPIETARIOS | CERTIFICADO | PORCENTAJE | FECHA |
|-------------------------------------|-------------|------------|------------|
| Herederos de Gregorio Tipán y OTROS | 1897657 | 100% | 20/05/2022 |

GRAVAMENES y OBSERVACIONES.-

- Con fecha 01 de julio de 2021, se presentó el auto de 27 de mayo del 2021, dictado por el señor Juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio Ordinario Número 17233-2021-01373, que sigue Nuri Margot Guanin Catota en contra de José Miguel Ushiña Chimbo (+) Clementina Tipan Chanatasig (+); María Alicia Ushiña Tipan en su calidad de hija y heredera de los fallecidos José Miguel Ushiña Chimbo y Clementina Tipan Chanatasig; María Delia Ushiña Tipan en su calidad de hija y heredera de los fallecidos José Miguel Ushiña Chimbo y Clementina Tipan Chanatasig. HEREDEROS PRESUNTOS Y DESCONOCIDOS de los causantes señores José Miguel Ushiña Chimbo (+) y Clementina Tipan Chanatasig. (+), se dispone la Inscripción de la Demanda de un Lote de terreno ubicado en la provincia de Pichincha cantón Quito, barrio Santa Bárbara Alta, sector S 2 4 A, calle Profeta Zacarías Oe 12-282, casa sin número. Linderos Especificos Actuales.- Norte: en 14, 08 metros con calle S24A Profeta Zacarías sin número; Sur: en 10, 49 metros, con propiedad del señor Luís Guanín y 5,11m con propiedad del señor Luis Llumiquinga; Este: en 70, 00 metros con propiedad del señor Luís Guanín; Oeste: en 68,00 metros con propiedad del señor Luís Achig. Superficie Total: novecientos sesenta y seis metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados, en la cual existe una construcción de noventa y tres metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados y una bodega de siete metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados.
- Con fecha 08 de marzo de 1977, se halla inscrita la escritura otorgada el 31 de enero del mismo año, ante el notario doctor Edmundo Cueva, de la cual consta que: Los cónyuges José Miguel Ushiña Chimbo y Clementina Tipán de Ushiña, prometen vender a favor de los cónyuges Juan José Prado y Rosa Baldina González, un lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo, de este cantón. El precio es de cinco mil sucres de contado. Las escrituras definitivas se otorgarán cuando la Municipalidad de Quito, otorgue las autorizaciones respectivas. En caso de incumplimiento de este contrato por cualquiera de las

partes, se establece una multa de cinco mil sucres.

- Con fecha 18 de enero de 1996, se halla inscrita la demanda por orden del señor Juez Octavo de lo Civil de Pichincha (juicio 1615-95), propuesta por Juan Llumiquinga, en contra de los cónyuges José Miguel Ushiña Chimbo y Clementina Tipán, por la cual demandan la prescripción adquisitiva de dominio del lote de terreno situado en la parroquia Chillogallo, de este cantón.
- Con fecha 09 de diciembre de 1983, en la que se encuentra una demanda inscrita por orden del Juez Octavo de lo Civil de Pichincha, que sigue Manuel Cajamarca Chauca, en contra de los presuntos herederos de los cónyuges MANUEL CHAUCA, la prescripción extraordinaria de dominio, sobre el lote de terreno y casa, denominado Guaicopata, de la parroquia Chillogallo, de este cantón.

Además se hace constar que no está embargado, Hipotecado ni prohibido de enajenar.

CONCLUSIÓN:

La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias simples de las escrituras públicas que constan en el expediente y del certificado de gravámenes No. 1897657 de 20 de mayo de 2022 otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y demás documentos públicos que se encuentran inmersos en el expediente, justificándose legalmente el 100% de la propiedad.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**DANIEL SALOMON
CANO RODRIGUEZ**

Dr. Daniel Cano Rodríguez
Responsable Jurídico UERB-Q/EA