

INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL PROCESO

Remate Judicial	ISSPOL
PROCESO COACTIVO	Nro. ISSPOL-COA-018-2024
Nombre y apellido del perito	Arq. Paola Morales G.
Profesión y especialización acreditada	Avaluador de Bienes Inmuebles
No. de calificación	18280428
Fecha de caducidad de acreditación	30 de diciembre de 2027
Dirección de contacto	Juan Alzuro y Av. G.
Teléfono de contacto	0984497684
Fecha de presentación del contacto	16/03/2026
Plazo	5 días
Depositario Judicial	Abg. Antonella Naranjo

2. ANTECEDENTES

En la causa o acción: Remate del Cincuenta Por Ciento (50%) de los derechos y acciones del lote de terreno doscientos cincuenta (250) del fraccionamiento del inmueble denominado El Rosario situado en la parroquia La Ferroviaria del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.** – Lote Doscientos cincuenta y uno en la longitud de veinte y dos metros con sesenta centímetros; **SUR.** – Lote Doscientos cuarenta y nueve en la longitud de veinte y tres metros con cincuenta y dos centímetros; **ESTE.** – Calle Camino del Inca en la longitud de nueve metros; y, **OESTE.** – Avenida Simón Bolívar en la longitud de nueve metros con cero seis centímetros. La superficie total del bin inmueble es de doscientos siete metros cuadrados con setenta y ocho centímetros cuadrados.

- **Ubicación – Localización**



Predio en Análisis

Imagen No. 1 – Ubicación del predio
Referencia: Google Maps.

- a) **Coordenadas de localización**
X/ESTE 777844,92; Y/NORTE 9971019,58
- b) **Uso del suelo:** Habitacional.
- c) **Vías de acceso:** Al bien inmueble se accede por la Calle Camino de los Incas.
- d) **Infraestructura:** El sector cuenta con todos los servicios básicos: agua, alcantarillado, luz, internet, las vías son de primer orden, en un sector residencial.
- e) **Datos Catastrales:**
Propietario: REA PAREDES HECTOR GONZALO **Predio:** Urbano, **Área del terreno según la escritura:** 207,78 m², **Número de predio:** 1211621

3. PARTE DE INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO.

El informe se respalda en los documentos habilitantes detallados a continuación:

- Certificado de Gravamen de Inmueble. Numero de Certificado: 3054629
- Informe de Regulación Metropolitana, Municipio Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, se realizó una visita al bien inmueble el día 10 de marzo de 2026, con la presencia de la parte actora en donde se pudo determinar la ubicación, características y entorno de este, se adjuntan fotos en la memoria fotográfica.

4. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

- a) El lote del terreno se encuentra ubicado en el sector San Patricio, parroquia La Ferroviaria, el componente estructurante es suelo urbano, el componente urbanístico es residencial, cuenta con servicios básicos, al lote del terreno se accede a través de la Calle Camino de los Incas.
- b) El bien inmueble, actualmente se encuentra en uso.
- c) De acuerdo con el certificado de gravamen número 3054629 el bien inmueble, según oficio No. ISSPOL-COA-2024-113-OF, sin fecha, cuyo documento se adjunta a la presente acata, enviado por el Sr Juez del ÓRGANO EJECUTOR DEL INSTITUTO SE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL. ISSPOL, mediante el cual y dentro del Juicio COACTIVO No. ISSPOL-COA-

018-2024, que sigue esa judicatura, en contra de HECTOR GONZALO REA PAREDES, con cédula No. 0201294568, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE

Características: El área del bien inmueble, es de: 207,78 m². Los acabados de la propiedad son: acabados económicos, es una construcción de hormigón armado en un piso, el estado de conservación de la casa es Intermedia.

4.3. CUADRO DE LÍMITES, DETERMINACIÓN DE ÁREA

LINDEROS GENERALES LOTE DE TERRENO 250: De los siguientes linderos: **NORTE.** – Lote Doscientos cincuenta y uno; **SUR.** – Lote Doscientos cuarenta y nueve; **ESTE.** – Calle Camino del Inca; y, **OESTE.** – Avenida Simón Bolívar.

CUADRO DE LINDEROS TERRENO 250		
Orientación	Long. (m)	Colindante
Norte	22,60 m	Lote Doscientos cincuenta y uno
Sur	23,52 m	Lote Doscientos cuarenta y nueve
Este	9,00 m	Calle Camino del Inca
Oeste	9,06 m	Avenida Simón Bolívar

Tabla No.3 - Cuadro de linderos
Referencia: Escritura de la propiedad.


4.4. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN DE ANTECEDENTES


Para realizar el sistema comparativo de mercado, se procede a ubicar y analizar viviendas con características similares que se encuentren en venta, a los cuales se les denomina antecedentes, encontrando en total 2 casos; además se escoge el avalúo Catastral como cuarto antecedente que se registra en el Departamento de Avalúos y Catastros del Distrito Metropolitano Quito.

Características de los antecedentes							
No.	Propietario	Teléfono	Área total	Área construcción	Precio Anunciado	Años de construcción	Observaciones
A1	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-casa-en-conjunto-sector-quitumbe-147437048.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3	270,00 m ²	244,00 m ²	39.500,00\$	44 AÑOS	
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-el-garrochal-146262734.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	112,50 m ²	100,50 m ²	55.000,00\$	11 AÑOS	

Tabla No.5 - Cuadro de antecedentes
Referencia: visita in-situ y búsqueda en página web plusvalía.com.

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario – Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad

A1	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-casa-en-conjunto-sector-quitumbe-147437048.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3	270,00	244,00	39,500,00\$	44	<p>Casa ideal para remodelar y multiplicar tu inversión: tres departamentos independientes listos para potenciar su valor.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ Departamentos de 2 y 4 habitaciones ☑ Salas amplias, comedores y cocinas ☑ Baños completos con ducha eléctrica <p>Perfecta para vivir, rentar o desarrollar un proyecto de ingresos.</p> <p>Invierte donde tu dinero crece: ¡La Argelia te espera! Agenda tu cita hoy mismo!!!</p>
	Ubicación	Argelia Alta, Sur de Quito		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				146,30 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				29,26 \$/m2			

Estudio de Mercado							
Antecedente	Inmobiliario - Propietario	Teléfono	Área Total	Área construcción	Precio anunciado	Años de construcción	Características de la propiedad
A2	Inmobiliaria	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-en-el-garrochal-146262734.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	112,50	100,50	55.000,00\$	11	<p>¡Casa en Venta en La Ecuatoriana: Excelente Ubicación, Plusvalía Asegurada y Todo a tu Alcance!</p> <p>Vive en una de las zonas más buscadas de Quito, donde la comodidad y el crecimiento van de la mano. Esta casa te ofrece alta plusvalía, acceso inmediato a transporte, centros comerciales, servicios médicos y más, todo a solo minutos de distancia. Ideal para inversionistas o familias que buscan conectividad y oportunidades comerciales en un sector en constante desarrollo.</p>
	Ubicación	Germánico Jarrin y Valle del Cenepa, Sur de Quito		Fotografía			
Valor de metro cuadrado de construcción incluido el terreno				488,88 \$/m2			
Valor de metro cuadrado terreno				98,78 \$/m2			

4.5. DELIMITACIÓN DEL VALOR DE M2 DE LOS ANTECEDENTES

SOLO TERRENOS

ANTECEDENTE A1			ANTECEDENTE A2		
REFERENCIA Inmobiliaria No. 1			REFERENCIA Inmobiliaria No. 2		
VALOR DE MERCADO			VALOR DE MERCADO		
Area de terreno	270.00	m2	Area de terreno	112.50	m2
Precio Anunciado	7,900.00	dolares	Precio Anunciado	11,000.00	dolares
Factor Fuente	2%		Factor Fuente	2%	
Precio de venta	7,742.00	dolares	Precio de venta	10,780.00	dolares
VALOR M2	28.67	C/M2	VALOR M2	95.82	C/M2

- Se tomó como referencia tres terrenos que se ajustan a las características del predio a evaluar en cuanto a área, forma y ubicación para realizar la homogenización de los terrenos.
- Al ser terrenos que se encuentran en inmobiliaria, se aplicó el descuento del 2%, que corresponde a comisión por servicios inmobiliarios.
- Para definir el valor del terreno de los antecedentes se aplicó la fórmula 80% - 20% en donde el 80% es el valor de la construcción y el 20% del terreno.

4.6. FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

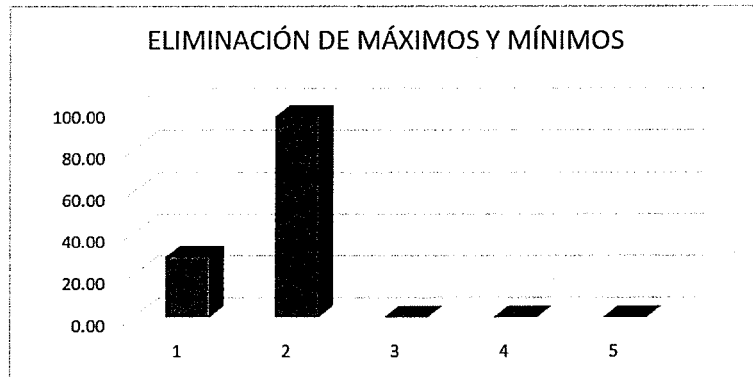
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN GENERAL			
ENTORNO MACRO		SITUACIÓN INMUEBLE	
Situación económica del país	1.00	Calle principal	1.00
Situación económica del sector	1.00	Zona de riesgo	1.00
SITUACIÓN DEL SECTOR		Terreno/Producción	1.00
Vías circundantes	1.00	Frente del terreno	1.00
Calidad de suelo	1.00	Cerramiento	1.00
Clima	1.00	Venta	1.00
Estado de vías	1.00	Forma del terreno	1.00
Demanda por la zona	1.00	Servicios Públicos	1.00
Calidad de Servicios públicos	1.00		
Estrato social	1.00	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	1.00
Proceso de filtración	1.00		
Centros comerciales cercanos	1.00		
Servicios complementarios	1.00		

4.7. HOMOLOGACIÓN Y BAREMO; VALOR DEL TERRENO

BAREMO				CALCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO DE LOTE AVALUAR			HOMOLOGACIÓN		
CONCEPTO	Coeficientes	Calificación	COEFICIENTE %						
ENTORNO URBANÍSTICO				A1	A2	Lote Avaluar	A1	A2	LOTE A EVALUAR
Forma		1	0.125	1	1	1	0.125	0.125	0.125
Regular				x	x	x			
Irregular									
Muy Irregular									
Topográficos		1	0.125	0.99	1	1	0.124	0.125	0.125
Plana					x	x			
Pendiente Leve				x					
Pendiente Media									
Pendiente Fuerte									
Tipo de riesgos		1	0.125	1	1	1	0.125	0.125	0.125
Deslaves									
Hundimientos									
Volcánico									
Inundaciones									
Movimiento de masas									
Quebradas									
Ninguna				x	x	x			
Localización		1	0.125	0.99	0.99	0.99	0.124	0.124	0.124
Esquinero									
Intermedio				x	x	x			
Interior									
En cabecera									
En pasaje									
Manzanero									
Servicios Extras		1	1	1	1	1	1.000	1.000	1.000
BBQ									
Hidromasaje									
Gym									
Sala Comunal									
Cancha de -basquet									
Guardiania									
Área Verde									
Superficie		1	0.125	0.98	0.99	0.99	0.123	0.124	0.124
1.00 - 50									
50 - 250					x	x			
250 -500				x					
500-1000									
1000-2500									
2500 -5000									
5000									
Infraestructura complementaria		1	0.125	1	1	1	0.125	0.125	0.125
Aceras									
Bordillos									
Líneas de Buses									
Recolección de basura									
Internet									
Vías									
Metro									
Servicios básicos		1	0.125	1	1	1	0.125	0.125	0.125
Agua potable									
Alcantarillado									
Luz eléctrica									
Internet									
No tiene									
RESULTADOS FINALES		8	1.875	7.96	7.98	7.98	1.870	1.873	1.873
PRECIOS CONOCIDOS				28.67	95.82		28.712	95.822	62.267

4.8. HOMOLOGACIÓN

VALOR x m2	HOMOLOGACIÓN				
	A1	A2	0	0	0
	28.71	95.82	0.00	0.00	0.00



ANTECEDENTES A COMPARAR	28.71	95.82	0.00	0.00	0.00
VALOR SEGÚN BAREMO * m2	62.27				
ÁREA TERRENO AVALUAR	207.78				
VALOR TERRENO AVALUAR	12,937.90				

4.9. VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR FÍSICO CONSTRUCCIONES		
AREA CONSTRUCCION	Construcción estructura de Hormigón Armado 1 piso	
Área Total (Una Planta)	138.82	m2
TOTAL CONSTRUCCIÓN	138.82	m2
Costo Directo	450.00	m2
Factor Multiplicador	1.20	Tabla
Costo de la Construcción	540.00	c/m2
Costo construcción nueva	74,962.80	
Edad	26	años
Vida Util	65	años
Estado conservación	2.50	Intermedio
K	1.00	
E % (EDAD/V.UTIL)*100	40.00	%
D	33.82	tabla/FyC
R (valor residual)	8%	? F=f'c
Valor Usado	51,638.57	

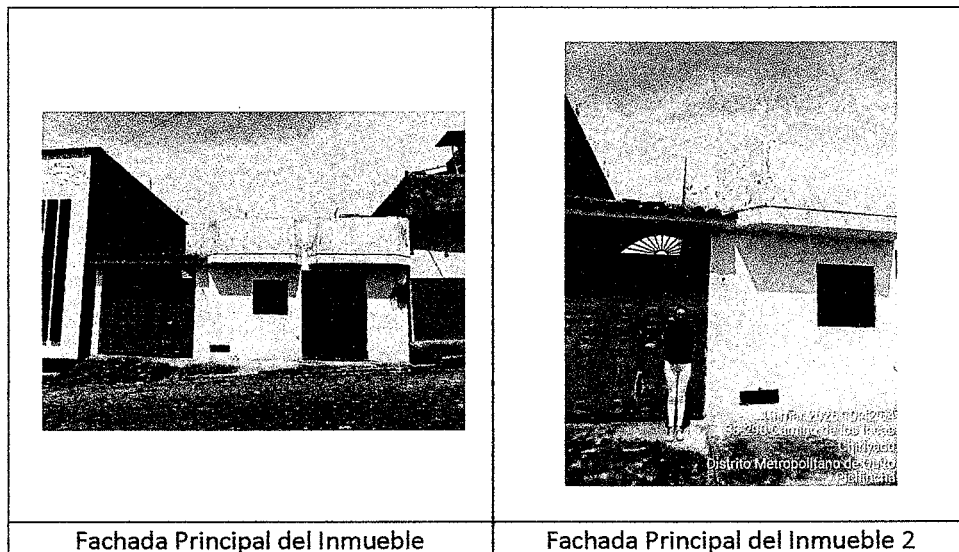
VALOR CONSTRUCCIÓN	51,638.57	
VALOR CONSTRUCCIONES	51,638.57	

4.10. VALOR DEL INMUEBLE

RELACIÓN TERRENO - CONSTRUCCIONES - FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN PROPIEDADES	valor /m2		m2	TOTAL
VALOR TERRENO	62.27	\$/m2	207.78	12,937.90
VALOR CONSTRUCCIONES (construcción de 1 piso)	371.98	\$/m2	138.82	51,638.57
SUMA DE VALORES FÍSICOS				64,576.48
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				1.00
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL				64,576.48
AVALÚO BIEN INMUEBLE TOTAL REDONDEADO				
SON	SESENTA Y CUATRO MIL, QUINIENTOS SETENTA Y SEIS, CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS.			

4.11. ROL FOTOGRÁFICO



5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA

Para realizar el avalúo se obtiene tres componentes, PRIMERO el valor físico del terreno, SEGUNDO valor físico de las construcciones, TERCERO factor de comercialización, la relación de los tres componentes nos determina el avalúo comercial del bien inmueble.

Primer componente: El método y procedimiento utilizado para determinar el valor físico del terreno a través del sistema o método comparativo de mercado, se investiga en el sector inmuebles con las características similares que se ofertan en el sector y se los denomina antecedentes, luego con la homogenización u homologación y la matriz del baremo tenemos el valor comercial del metro cuadrado del terreno. SEGUNDO COMPONENTE: el valor de las construcciones que se determina por sus características, sistema constructivo, estado, depreciación, área; obras adicionales. TERCER COMPONENTE: El factor de comercialización que determina la relación con lo nacional, local y características directas del bien inmueble y los elementos de mercado inmobiliario al momento.

Recopilación de información de los documentos del proceso, datos información del sitio, toma de fotografías, información del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y Google Earth.

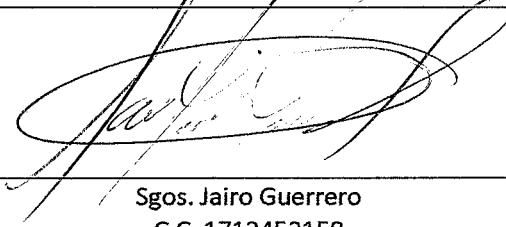
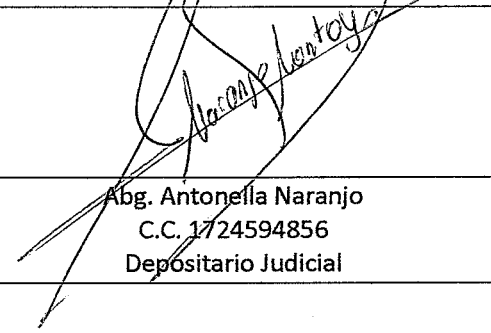

6. CONCLUSIÓN

El avalúo comercial actual del bien inmueble se establece en:
SESENTA Y CUATRO MIL, QUINIENTOS SETENTA Y SEIS, CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS. 64,576.48 \$
dólares americanos.

De acuerdo con la posesión en el cargo se realiza el avalúo del bien inmueble en el 50% de los derechos y acciones del Lote de terreno doscientos cincuenta (250) teniendo como valor final:
TREINTA Y DOS MIL, DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO, CON VEINTE Y CUATRO CENTAVOS. 32,288.24 \$
dólares americanos.

7. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, arquitecta Paola Morales Gutiérrez, en calidad de Perito acreditado por el Consejo de la Judicatura y Superintendencia de Bancos, declaro bajo juramento que el informe pericial del **PROCESO COACTIVO Nro. ISSPOL-COA-018-2024**, presentado es independiente y corresponde a mi real convicción como profesional en libre ejercicio dedicado a la actividad de planificación, construcción, rediseños, avalúos; además confirmo que toda la información es verdadera.

	
<p>Sgos. Jairo Guerrero C.C. 1712452158 Testigo del Avalúo</p>	<p>Abg. Antonella Naranjo C.C. 1724594856 Depositario Judicial</p>
	
<p>Arq. Paola Morales Gutiérrez C.C. 0503375826 Código de perito 18280428.</p>	



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

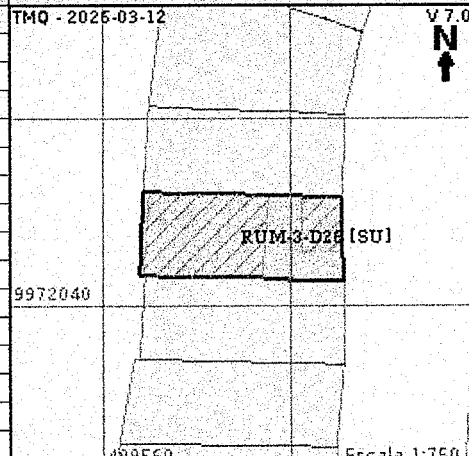


Quito
Alcaldía Metropolitana

IRM - CONSULTA FECHA DE CONSULTA 2026/03/12 21:28

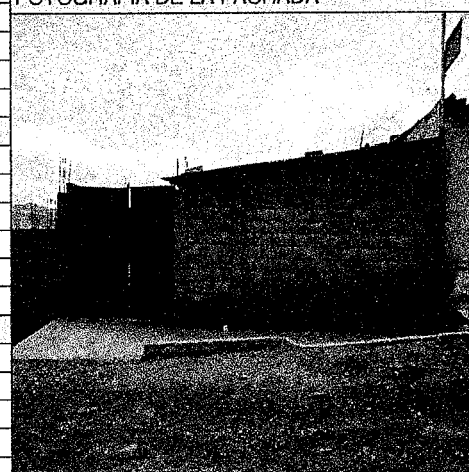
CÉDULA CATASTRAL - DATOS	IMPLANTACIÓN DEL LOTE
---------------------------------	------------------------------

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0201294568
Nombre o razón social:	REA PAREDES HECTOR GONZALO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1211621
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170102190373012111
Clave catastral anterior:	2080229012000000000
Coordenadas SIREs DMQ:	499574.96 / 9972047.30
Año de construcción:	2000
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
Dirección:	E10 CAMINO DE LOS INCAS - S/N
Barrio/Sector:	S.PATRICIO
Parroquia:	LA FERROVIARIA
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	138.82 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	138.82 m2
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 19,895.68
Avalúo de construcciones:	\$ 39,925.96
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 59,821.64

DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:	250
Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	207.78 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	190.90 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	17.57 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.78 m2 [SU]
Área excedente (+):	0.00 m2
Área diferencia (-):	-16.88 m2
Denominación de lote:	250
Valoración especial:	NO

¡Infórmate y evita sanciones!

Para dividir o fraccionar un lote es necesario cumplir con el lote mínimo de terreno establecido en la normativa vigente.

En el caso de incumplimiento de lo referido, el terreno dividido o fraccionado no podrá ser utilizado para fines constructivos ni para ejecutar actividades de cualquier tipo. La inobservancia de lo señalado ocasionará una sanción pecuniaria y, de ser el caso, el derrocamiento de lo construido.

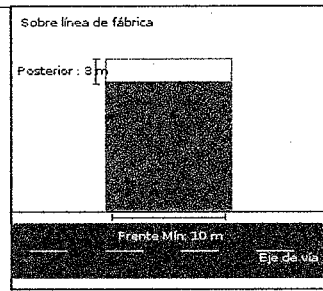
PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	REA PAREDES HECTOR GONZALO	0201294568	100		SI

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)

Componente estructurante	
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano
Subclasificación suelo:	Consolidado medio
Componente urbanístico	
Uso suelo general:	(R) Residencial
Uso suelo específico:	(RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad tipo 3
Tratamiento:	Sostenimiento
PIT:	MS-PITU025
Edificabilidad Básica (D26)	
Código edif. básica:	D26 (D203-80)
Código edif. máxima:	N/A
Altura de:	N/A
Lote mínimo:	200 m2
Número de pisos:	N/A
COS total:	N/A

Frete mínimo:	10 m
COS PB:	80.00 %
COS total:	240.00 %
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica
Retiro frontal:	0 m
Retiro lateral:	0 m
Retiro posterior:	3 m
Entre bloques:	6 m
Altura de pisos:	12 m
Número de pisos:	3
Factibilidad de servicios	SI



Quando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.

La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)

Componente urbanístico

Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU3) Resid urbano 3
Zonificación (D3)			
Zona:	D3(D203-80)	Número pisos:	3
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	200 m2	COS total:	240.00 %
Frete mínimo:	10 m		

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
CAMINO DE LOS INCAS	Colectora	6.00	0.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial/colectoralexpresas], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMIMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.

VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CAMINO DE LOS INCAS	0		E10
SIREC-Q	SIMON BOLIVAR	0		

OBSERVACIONES

Descripción

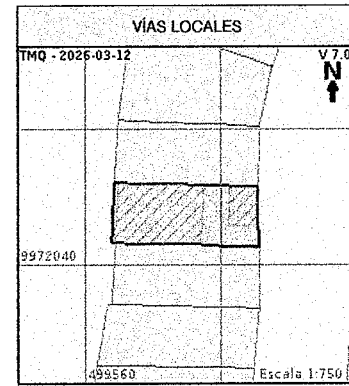
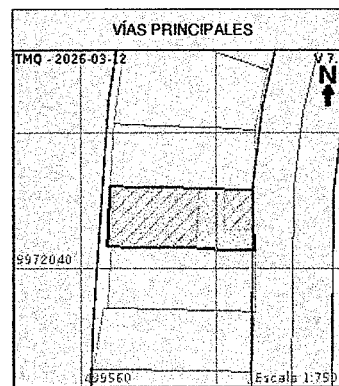
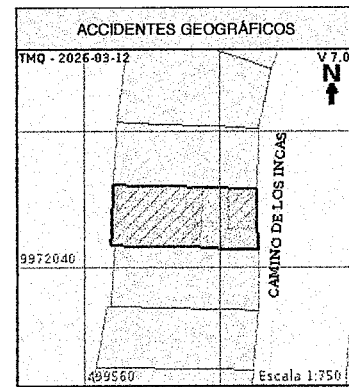
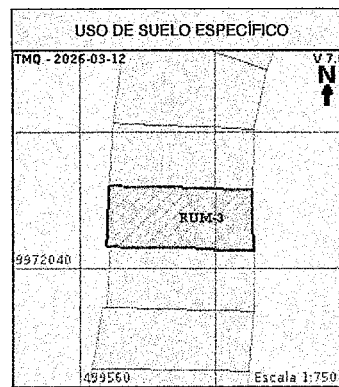
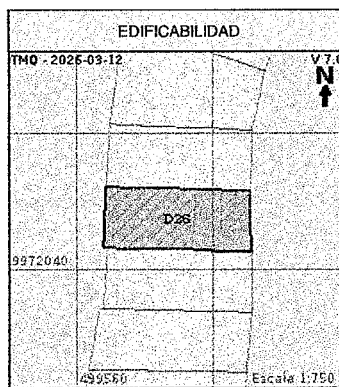
SOLICITAR INFORME DE TRAZADO VIAL A LA UNIDAD DE OBRAS PUBLICAS-AZEA

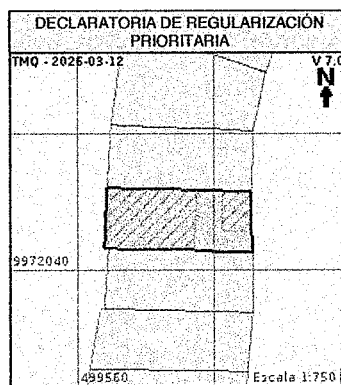
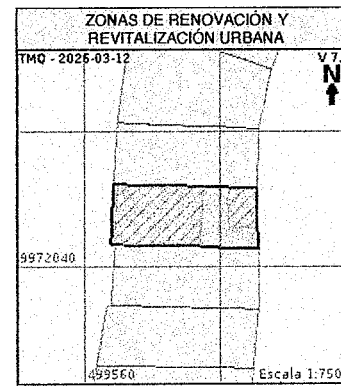
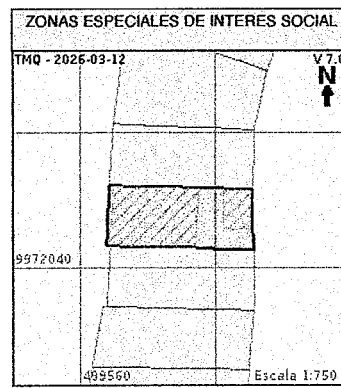
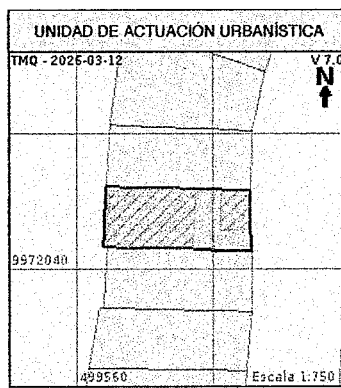
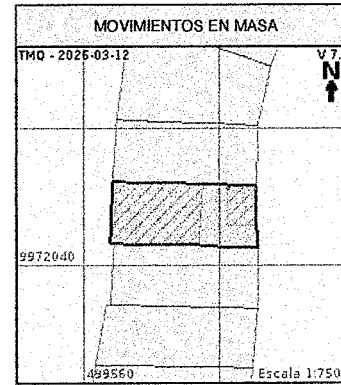
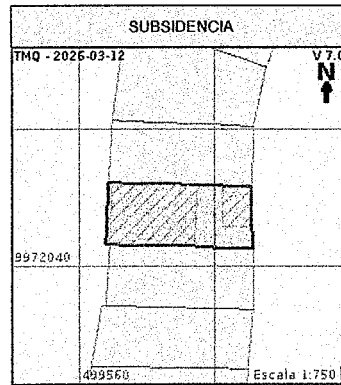
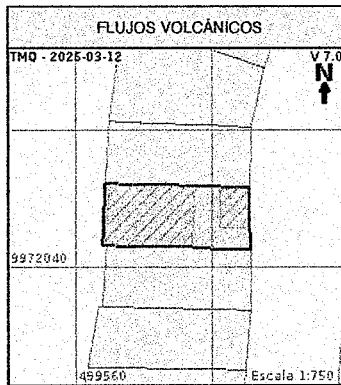
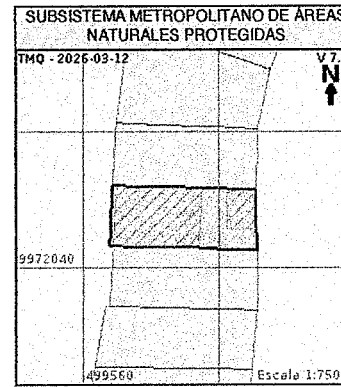
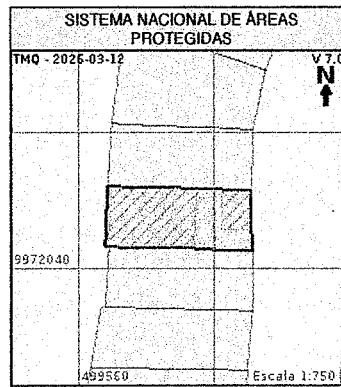
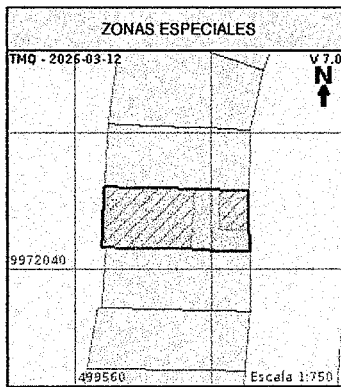
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

OBLIGACIONES PENDIENTES

Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago	Valor

MAPAS





NOTAS

* 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.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

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.

La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coo propiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.
Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.
Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica
Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.
Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.
Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.

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

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by: GUIDO DESIDERIO
MANTILLA JACOME
Date: 2024.06.12 08:39:42 COT
Location: Registro de la Propiedad - Quito

Número de Trámite: 2885203

Número de Petición: 3030452

Fecha de Petición: 7 de Junio de 2024 a las 12:20

Número de Certificado: 3054629

Fecha emisión: 12 de Junio de 2024 a las 08:38

Referencias: 02/02/2016-PRO-37776f-18715i-49659r

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 mil novecientos sesenta y seis, 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, CERTIFICA:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

LOTE de terreno DOSCIENTOS CINCUENTA (250), del fraccionamiento del inmueble denominado EL ROSARIO, de la parroquia SAN SEBASTIÁN, del cantón Quito.----- LINDEROS: NORTE: con el lote doscientos cincuenta y uno, en veinte y dos metros, con sesenta centímetros; SUR: con lote doscientos cuarenta y nueve en veinte y tres metros, con cincuenta y dos centímetros; ESTE: con la calle Camino del Inca, en nueve metros; OESTE: con la Avenida Simón Bolívar, en nueve metros, cero seis centímetros.- SUPERFICIE: DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS SETENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS.

2.- PROPIETARIO(S):

Los cónyuges HECTOR GONZALO REA PAREDES, y MARIA ELVIA MALDONADO SIMBAÑA.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante adjudicación realizada por el COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO EL PEDESTAL, según consta de la escritura pública otorgada el VEINTE Y TRES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Omar David Pino Bastidas, inscrita el DOS DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISEIS.- Antecedentes.- EL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL PEDESTAL, propietario del Lote de Terreno 250, del fraccionamiento del inmueble denominado EL ROSARIO, de la parroquia SAN SEBASTIÁN, de Cantón, adquirido EN MAYOR EXTENSIÓN mediante compra a los cónyuges LUIS CUARAN PONCE y FLORINDA REINA, MANUEL MOLINA NAVAS y sus hijos: MÓNICA PATRICIA, LUIS ALBERTO, VERÓNICA LUCIA, Y MARIA FERNANDO MOLINA MOLINA, OSCAR FERNANDO BERMEO CORONEL Y FELICIANO TIBANTA ZAMBRANO, el veinticinco de julio del dos mil, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón, doctor Luis Ortiz Salazar, inscrita el once de septiembre del dos mil. Los señores: LUIS ERNESTO CUARAN PONCE, casado, con FLORINDA REINA, cónyuges MANUEL ALBERTO MOLINA NAVAS y MARIA DOLORES MOLINA MOLINA, OSCAR FERNANDO BERMEO CORONEL, soltero; y FELICIANO TIBANTA ZAMBRANO, viudo, son propietarios del Inmueble ubicado en la parroquia ELOY ALFARO, de este cantón, adquirido una parte mediante compra a



la señorita Eulalia Del Carmen Guerra Núñez, soltera, según escritura celebrada el ocho de marzo de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Gonzalo Román, inscrita el ocho de julio del mismo año; Y OTRA parte por Herencia de los bienes dejados por la causante MARIA MOLINA MOLINA, en favor de sus hijos: VERÓNICA LUCIA, LUIS ALBERTO, y MARIA FERNANDA MOLINA MOLINA, y de su cónyuge con derecho a gananciales señor MANUEL ALBERTO MOLINA NAVAS, dejándose a salvo el derecho de terceros, Según Acta Notarial de Posesión Efectiva, dictada por el Notario Décimo Sexto del cantón, doctor Gonzalo Román Chacón, el quince de marzo del año dos mil, inscrita el treinta y uno de marzo del mismo año.- ORDENANZA NUMERO 3373 DICTADA POR EL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO DE LA URBANIZACIÓN SOCIAL PROGRESIVO DEL COMITE PROMEJORAS EL PEDESTAL UBICADO EN LA PARROQUIA ELOY ALFARO protocolizada EL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL DOS, ante el Notario SEXTO, Doctor Héctor Vallejo, inscrita el veinte y tres de abril del dos mil dos.- Ordenanza Número TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE , (3837) reformatoria a la ordenanza ya existente número 3373, expedida por el CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, el CUATRO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE, protocolizada el DIECIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL DIEZ, ante el Notario CUARTO del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilanes, inscrita el seis de abril del dos mil diez. Rep. 25074.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se encuentra que: Este lote está PROHIBIDO DE ENAJENAR hasta la total ejecución de dichas obras.---Fecha de Inscripción: 21 de Octubre de 2022 a las 14:34 Nro. Inscripción: 10664 Fecha de Repertorio: 19 de Octubre de 2022 a las 15:50 Nro. Repertorio: 2022084346 Nro. Tramite: 2027018 Nro. Petición: 2142079 Libro: PROHIBICION REAL Entidad: JUZGADO ... Tipo de Contrato: PROHIBICIÓN REAL Parroquias SAN SEBASTIÁN Objeto En Quito, a 19 de Octubre de 2022, se presentó el Auto de 16 de Mayo de 2022, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, dictado por el señor Juez de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA, quien DEPRECA al señor Juez de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, quien a su vez me notifica con auto de 21 de junio de 2022, mediante el cual y dentro del Juicio EJECUTIVO No. 18334-2022-01592, que sigue la compañía UNINOVA-COMPAÑIA DE SERVICIOS AUXILIARES S.A., en contra de MARIA ELVIA MALDONADO SIMBAÑA y HECTOR GONZALO REA PAREDES, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR el LOTE DE TERRENO DOSCIENTOS CINCUENTA (250), del fraccionamiento del inmueble denominado EL ROSARIO, de la parroquia SAN SEBASTIÁN, del cantón Quito, PROPIEDAD de los cónyuges HECTOR GONZALO REA PAREDES, y MARIA ELVIA MALDONADO SIMBAÑA.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES: mediante adjudicación realizada por el COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO EL PEDESTAL, según consta de la escritura pública otorgada el VEINTE Y TRES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Omar David Pino Bastidas, inscrita el DOS DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISEIS.- Antecedentes.- EL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL PEDESTAL, propietario del Lote de Terreno 250, del fraccionamiento del inmueble denominado EL ROSARIO, de la parroquia SAN SEBASTIÁN, de Cantón, adquirido EN MAYOR EXTENSIÓN mediante compra a los cónyuges LUIS CUARAN PONCE y FLORINDA REINA, MANUEL MOLINA NAVAS y sus hijos: MÓNICA PATRICIA, LUIS ALBERTO, VERÓNICA LUCIA, Y MARIA FERNANDO MOLINA MOLINA, OSCAR FERNANDO BERMEO CORONEL Y FELICIANO TIBANTA ZAMBRANO, el veinticinco de julio del dos mil, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón, doctor Luis Ortiz Salazar, inscrita el once de septiembre del dos mil. Los señores: LUIS ERNESTO CUARAN PONCE, casado, con FLORINDA REINA, cónyuges MANUEL ALBERTO MOLINA NAVAS y MARIA DOLORES MOLINA MOLINA, OSCAR FERNANDO BERMEO CORONEL, soltero; y FELICIANO TIBANTA ZAMBRANO, viudo, son propietarios del Inmueble ubicado en la parroquia ELOY ALFARO, de este cantón, adquirido una parte mediante compra a la señorita Eulalia Del Carmen Guerra Núñez, soltera, según escritura celebrada el ocho de marzo de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Gonzalo Román, inscrita el ocho de julio del mismo año; Y OTRA parte por Herencia de los bienes dejados por la causante MARIA MOLINA MOLINA, en favor de sus hijos: VERÓNICA LUCIA, LUIS ALBERTO, y MARIA FERNANDA MOLINA MOLINA, y de su cónyuge con derecho a gananciales señor MANUEL ALBERTO MOLINA NAVAS, dejándose a salvo el derecho de terceros, Según Acta Notarial de Posesión Efectiva, dictada por el Notario Décimo Sexto del cantón, doctor Gonzalo Román Chacón, el quince de marzo del año dos mil, inscrita el treinta y uno de marzo del mismo



año.- ORDENANZA NUMERO 3373 DICTADA POR EL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO DE LA URBANIZACIÓN SOCIAL PROGRESIVO DEL COMITE PROMEJORAS EL PEDESTAL UBICADO EN LA PARROQUIA ELOY ALFARO protocolizada EL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL DOS, ante el Notario SEXTO, Doctor Héctor Vallejo, inscrita el veinte y tres de abril del dos mil dos.- Ordenanza Número TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE , (3837) reformatoria a la ordenanza ya existente número 3373, expedida por el CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, el CUATRO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE, protocolizada el DIECIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL DIEZ, ante el Notario CUARTO del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilanes, inscrita el seis de abril del dos mil diez. Rep. 25074.----- Fecha de Inscripción: 18 de Mayo de 2024 a las 11:04 Nro. Inscripción: 4798 Fecha de Repertorio: 8 de Mayo de 2024 a las 10:30 Nro. Repertorio: 2024038138 Nro. Tramite: 2839166 Nro. Petición: 2983027 Libro: PROHIBICIONES PERSONALES Entidad: ENTIDAD PUBLICA ... Tipo de Contrato: PROHIBICIÓN PERSONAL Parroquias GENERAL Objeto En Quito, a 8 de Mayo del 2024, se presentó el Oficio No. ISSPOL-COA-2024-113-OF, sin fecha, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, enviado por el señor Juez del ÓRGANO EJECUTOR DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL. ISSPOL, mediante el cual y dentro del Juicio COACTIVO No. ISSPOL-COA-018-2024, que sigue esa judicatura, en contra de HECTOR GONZALO REA PAREDES, con cédula No. 0201294568, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR de los bienes del coactivado.---- NO ESTÁ HIPOTECADO.---- NO ESTÁ EMBARGADO, NI EN PODER DE TERCER POSEEDOR O TENEDOR INSCRITO COMO ARRENDATARIO O ACREEDOR ANTICRÉTICO.--Se revisa gravámenes únicamente como consta y basado en el actual sistema registral.- La/el funcionaria/o que emite la presente certificación no se hace responsable por algún error u omisión propio del sistema registral.- "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: YDJCC

Revisión: YDJCC

Documento firmado electrónicamente

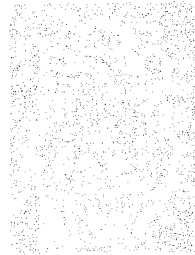


DIRECCION DE CERTIFICACIONES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Registro de la
Propiedad



Quito
Alcaldía Metropolitana

