

30 JUL 2009

Señores:

- **COORDINADOR TERRITORIAL METROPOLITANO**
- **DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS**
- **ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA QUITUME**
- **COMISARÍA MUNICIPAL ZONA QUITUME**
- **DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**
- **DR. LUIS PALACIOS, GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA "CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A."**

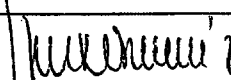
Presente

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de julio de 2009, al considerar el Informe No. **IC-2009-522** de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, y de conformidad con los Arts. 63 numerales 3 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió** autorizar a la Constructora Palacios & Palacios, S.A., propietaria del predio No. 189976, clave catastral No. 3220814002, donde está aprobado el proyecto de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Campiña", que continúe con el trámite de aprobación de dicha Urbanización, de acuerdo al plano del anteproyecto, aprobado mediante oficio No. 121 de 14 de enero del 2004, de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (hoy Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos), en razón de que la inclusión de este predio en la Ordenanza Especial "La Balbina", le impidió continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo de dicha urbanización.

Resolución que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

cc. Procuraduría Metropolitana
Anexo: Copia del Informe No. IC-2009-522

NPJ

138

Venezuela entre Chile y Espejo, Palacio Municipal,
1er. Piso • Teléfono: 2580801

Página No. 222

Quito, julio 2 de 2009

INFORME DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
IC-2009-522.

URBANIZACIÓN LA CAMPIÑA

INFORMES TÉCNICO Y LEGAL: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y
SERVICIOS PÚBLICOS 2154 DE JUNIO
12 DE 2009 - FAVORABLE.

PROCURADURÍA METROPOLITANA
EXP. 2604-2003 DE MAYO 26 DE
2009 - FAVORABLE.

APROBADO: ✓ 23 07- 2009

NEGADO:

REGRESA:

SEÑOR ALCALDE:

PETICIÓN:

El Dr. Luis Palacios, Gerente de la Empresa Constructora Palacios & Palacios S.A., presenta el 8 de diciembre de 2008 (hoja 211), su requerimiento relacionado con la aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización de Interés Social La Campiña, implantada en el predio ubicado en la Avda. Huayanay Ñan, parroquia Quitumbe, de acuerdo al anteproyecto de la urbanización aprobado mediante oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (hoy Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos), toda vez que

el predio fue excluido de los predios del proyecto La Balvina, mediante ordenanza Especial del Proyecto La Balvina.

INFORMES LEGAL Y TÉCNICO:

La Procuraduría Metropolitana, con Exp. No. 2604-2003 de mayo 26 de 2009, (hojas 214-215) manifiesta que con fundamento en los Arts. 63 numerales 3 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y considerando que el predio No. 189976 de la Constructora Palacios & Palacios S.A., obtuvo la calificación de urbanización y proyecto de interés social el 25 de noviembre de 2003 (hoja 56), y que dicho predio fue incluido en la Ordenanza Especial "La Balvina", el 24 de diciembre de 2003, la misma que ha sido reformada el 28 de agosto de 2008, excluyéndole de su ámbito y área de aplicación, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se alcance del Concejo Metropolitano la autorización (que ya fue considerada por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial en su dictamen del 21 de julio de 2008) para la prórroga de vigencia del contenido del anteproyecto de la Urbanización de Interés Social "La Campiña", en razón de que la inclusión del predio en la Ordenanza Especial "La Balvina" le impedía continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización.

De igual manera aclara que este informe es estrictamente de carácter legal, puesto que las consideraciones de tipo técnico que se deberán observar para la autorización de la prórroga solicitada las deberá realizar la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos con oficio 2154 del 12 de junio de 2009, (hojas 218-221), informa lo siguiente:

- El Dr. Luis Palacios inició años atrás el trámite de aprobación de la Urbanización La Campiña, obteniendo mediante oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y

Vivienda, criterio técnico favorable para la aprobación del anteproyecto de dicha urbanización, este informe tenía vigencia de dos años para la aprobación del proyecto definitivo previa presentación de los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía por las empresas correspondientes.

- Con el informe de aprobación del anteproyecto se procedió a realizar las obras de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía en la urbanización, obteniendo la aprobación del proyecto de redes eléctricas con oficio No. PPU-34A/2004 del 17 de marzo de 2004 de la Empresa Eléctrica Quito S.A.; aprobación de las redes telefónicas con oficio No. 0519 del 11 de mayo de 2004 de ANDINATEL S.A., y, obteniendo el acta de recepción única de la red de agua potable el 6 de febrero de 2006; y, el acta de recepción única de la red de alcantarillado del 10 de abril de 2006 de la EMAAP-Q.
- El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. 0378 del 1 de febrero de 2007 considerando que no se ha aprobado definitivamente el proyecto definitivo de la urbanización La Campiña porque no se encuentra definido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el trazado de la Av. Huayanay Nan, vía con la que limita el predio, resuelve prorrogar por dos años más el contenido del anteproyecto de la urbanización La Campiña, plazo que comienza desde el 15 de enero de 2006, fecha en que debería quedar sin vigencia la aprobación del anteproyecto aprobado mediante oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (es decir, el plazo se vencería el 15 de enero de 2008).
- Acogiendo el pedido de la Inmobiliaria La Balbina, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito elaboró y aprobó la Ordenanza Especial No. 3478 La Balbina el 24 de diciembre de 2003. Con dicha ordenanza se estableció el ordenamiento territorial de algunos

predios incluyendo entre ellos al predio No. 189976 de propiedad de la Constructora Palacios & Palacios S.A.

- Mediante Resolución No. 719 del 29 de noviembre de 2007, el Concejo Metropolitano de Quito especifica que la Avda. Huayanay Ñan, en este sector, tiene una sección variable que va desde los 26,00 m en el punto oriental más crítico.
- Considerando que la Constructora "Palacios & Palacios", propietaria del predio No. 189976 tramitó durante el proceso de elaboración de la Ordenanza Especial "La Balbina", la calificación de urbanización de vivienda de interés social y la aprobación del anteproyecto de la urbanización La Campiña, a desarrollarse en el predio antes citado, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante Ordenanza No. 3745 del 28 de agosto de 2008 excluye al predio No. 189976 del ámbito de regulación de la Ordenanza Especial La Balbina, ya que, debido al estado de las obras de urbanización de La Campiña resultaba inejecutable aplicar el ordenamiento previsto por la Ordenanza Especial.
- De lo antes anotado se puede observar que mediante Resolución No. 378 del 1 de febrero de 2007 el Concejo Metropolitano de Quito, extiende el plazo para la aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización La Campiña hasta el 15 de enero de 2008, sin embargo el interesado no pudo continuar con el trámite respectivo por cuanto no se definía la sección transversal de la Av. Huayanay Ñan (recién se lo hizo el 29 de noviembre de 2007 con la resolución No. 719) y porque el predio se encontraba incluido dentro de la Ordenanza Especial No. 3745 La Balbina. La Exclusión de dicho predio se obtuvo recién el 28 de agosto de 2008 cuando se expide la Ordenanza Especial No. 3745 Sustitutiva de la Ordenanza Especial La Balbina, es decir se lo excluye cuando ya terminó el plazo de prórroga dado por el Concejo con la resolución No. 378 del 1 de febrero de 2007.

- Con HC-DMPT-2009-813, el Dr. Luis Palacios reingresa el trámite para que se continúe con la aprobación de la Urbanización La Campiña, la cual ya tiene realizadas las obras de infraestructura, en base al anteproyecto aprobado (solo incluyendo la afectación vial). Sin embargo, según Ordenanza No. 0031 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) el predio, actualmente, tiene dos zonificaciones: D7 (D408-70): Lote mínimo: 400 m² y D5 (D304-80), lote mínimo: 300 m² por lo que los lotes de la urbanización no cumplen con el lote mínimo de 400 m² y 300 m²; y, la vía propuesta no cumple con el ancho transversal (12 m) que la normativa municipal exige (Ordenanza No. 3746 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Cuadro No. 1), ya que proponen lotes de 200 m² de superficie y una vía de 10 m. de ancho; y tampoco cumple con el aporte del área comunal (3% del área útil), pero si cumple con el área verde (10% del área útil).
- Por esta razón esta Dirección remitió el expediente completo a Procuraduría Metropolitana, para que tomando en cuenta lo anteriormente citado, emita criterio legal respecto a si el anteproyecto aprobado de la urbanización todavía está vigente para continuar con el trámite correspondiente.
- Con Expediente No. 2604-2003 del 26 de mayo de 2009, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se alcance del Concejo Metropolitano la autorización para la prórroga de vigencia del anteproyecto de la Urbanización de Interés Social "La Campiña", en razón de que la inclusión del predio en la Ordenanza Especial "La Balbina", le impedía continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

Por lo antes expuesto, y en base al Expediente No. 2604-2003 del 26 de mayo de 2009, Procuraduría Metropolitana, esta Dirección considera factible que la Urbanización de Interés Social La Campiña continúe con el trámite de aprobación de acuerdo al plano del anteproyecto aprobado mediante oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de

Territorio y Vivienda (hoy Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos), y, de conformidad a la Ordenanza No. 0255 del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 5, remite el trámite a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para que luego del análisis pertinente autorice o no la prórroga de vigencia del anteproyecto aprobado, previa aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión realizada el 2 de julio de 2009, al analizar los informes de la Procuraduría Metropolitana y de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y en consideración a que el predio No. 189976 de la Constructora Palacios & Palacios S.A., ubicado en la parroquia Quitumbe, Avda. Huayanay Ñan, obtuvo la calificación de urbanización y proyecto de interés social el 25 de noviembre de 2003 (hoja 56), y que dicho predio fue incluido en la Ordenanza Especial "La Balbina", el 24 de diciembre de 2003, la misma que ha sido reformada el 28 de agosto de 2008, excluyéndole de su ámbito y área de aplicación, emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano, para que de conformidad con los Arts. 63 Numerales 3 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, autorice que la Urbanización de Interés Social La Campiña, ubicada en la parroquia Quitumbe, de propiedad de la CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A., continúe con el trámite de aprobación de acuerdo al plano del anteproyecto aprobado mediante oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (hoy Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos), en razón de que la inclusión del predio en la Ordenanza Especial "La Balbina" le impedía continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización.

Cabe señalar que esta autorización fue ya considerada por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial en su dictamen del 21 de julio de 2008.

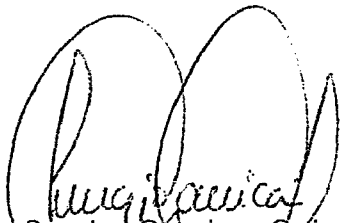
Venezuela entre Chile y Espejo, Palacio Municipal,
1er. Piso • Teléfono: 2580801

Página No. 216

Informe que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Anexo una carpeta con documentación constante en 222 hojas.

Atentamente,



Sergio Garnica Ortiz

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



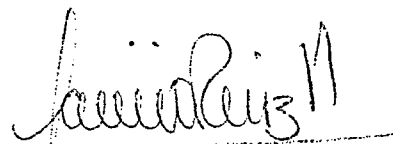
Luis Caicedo Araque
CONCEJAL METROPOLITANO



Pablo Ponce

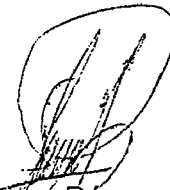
CONCEJAL METROPOLITANO

Esther L.



Patricia Ruiz Rivera

CONCEJALA METROPOLITANA



Ramiro Pérez Terán

CONCEJAL METROPOLITANO

131

2154

Licenciado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

12 JUN. 2009

2008-848

Señor Presidente:

En atención al Oficio No. 1559-2009-CSOT, ingresado con HC. DMPT-2009- 2931 del 4 de junio de 2009 y al Expediente No. 136-2006-PM ingresado con HC. DMPT-2009-2828 del 1 de junio de 2009, que tienen relación con la petición presentada por el Dr. Luis Palacios, en calidad de Gerente y Representante Legal de la Empresa "CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A." quien solicita se apruebe el proyecto definitivo de la Urbanización de Interés Social LA CAMPIÑA implantada en el predio No. 189976 con clave catastral 32208-14-002 ubicado en la Av. Huayanay Ñan, parroquia Quitumbe, de acuerdo al anteproyecto de la urbanización aprobado mediante Oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

DOCUMENTOS ANEXOS

- Expediente No. 136-2006 del 29 de mayo de 2009 de Procuraduría Metropolitana.
- Expediente No. 2604-2003 del 26 de mayo de 2009 de Procuraduría Metropolitana.
- Oficio No. 1017 del 20 de marzo de 2009 de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial.
- Solicitud
- IRM No. 241098 del 22 de octubre de 2008 de la Administración Zona Quitumbe.
- Informe de afectación vial No. 3949 del 28 de octubre de 2008 de la Administración Zona Quitumbe.
- Certificado No. C40841213001 del 4 de noviembre de 2008 del Registro de la Propiedad del Cantón Quito.
- Copia de la carta de pago del impuesto predial No. 6184794 del 10 de noviembre de 2008.
- Oficio No. 4492 del 25 de noviembre de 2003 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.
- Oficio No. 0121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.
- Acta de Recepción única de la construcción de la red de agua potable de la urbanización La Campiña, del 6 de febrero de 2006 de la EMAAP-Q.
- Acta de Recepción única de la construcción de la red de alcantarillado combinado de la urbanización La Campiña, del 10 de abril de 2006 de la EMAAP-Q.
- Oficio No. 081056 del 24 de noviembre de 2008 suscrito por el Jefe de Fiscalización de redes Zona Sur.
- Oficio No. 0151 del 8 de febrero de 2007 de ANDINATEL.
- Copia de la Ordenanza Especial No. 3745 sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 3478 La Balbina, del 28 de agosto de 2008.

2009
LA REVOLUCIÓN QUITEÑA

Jli

130
2009

.... 2

Ref. HC. DMPT-2009-2828 y 2931

- Resolución No. 0378 del 1 de febrero de 2007 del Concejo Metropolitano de Quito.
- IRM No. 12051 del 21 de julio de 2003 de la Administración Zona Quitumbe.
- Informe de replanteo vial No. 258 del 2003 de la Administración Zona Quitumbe.
- Oficio No. 4855 del 23 de diciembre de 2003 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.
- Oficio No. 2149 del 27 de julio de 2005 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.
- Copia de la escritura de compraventa del 9 de junio de 2005. Notaría Décima del Cantón Quito.
- Planos aprobados del anteproyecto de la urbanización.
- Planos actualizados de la urbanización.

CRITERIO TÉCNICO

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial luego de revisar la documentación presentada le informa:

- El Dr. Luis Palacios inició años atrás el trámite de aprobación de la urbanización La Campiña, obteniendo, mediante Oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, criterio técnico favorable para la aprobación del anteproyecto de dicha urbanización, este informe tenía vigencia de dos años para la aprobación del proyecto definitivo previa presentación de los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía por las empresas correspondientes.
- Con el informe de aprobación del anteproyecto se procedió a realizar las obras de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía en la urbanización, obteniendo la Aprobación del Proyecto de Redes Eléctricas con Oficio No. PPU-34A/2004 del 17 de marzo de 2004 de la Empresa Eléctrica de Quito S.A., Aprobación de las Redes Telefónicas con Oficio No. 0519 del 11 de mayo de 2004 de ANDINATEL S.A., y, obteniendo el Acta de Recepción única de la Red de Agua Potable del 6 de febrero de 2006 y el Acta de Recepción única de la Red de Alcantarillado del 10 de abril de 2006 de la EMAAP-Q.
- El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. 0378 del 1 de febrero de 2007 considerando que no se ha aprobado definitivamente el proyecto definitivo de la urbanización La Campiña porque no se encuentra definido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el trazado de la Av. Huayanay Ñan, vía con la que limita el predio, resuelve prorrogar por dos años más el contenido del anteproyecto de la urbanización La Campiña, plazo que comienza desde el 15 de enero de 2006, fecha en que debería quedar sin vigencia la aprobación del anteproyecto aprobado mediante Oficio

04

2809
LA REVOLUCIÓN QUITENA

.... 3

Ref. HC. DMPT-2009-2828 y 2931

No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (es decir, el plazo se vencería el 15 de enero de 2008).

- Acogiendo el pedido de la Inmobiliaria "La Balbina" el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito elaboró y aprobó la Ordenanza Especial No. 3478 "La Balbina" el 24 de diciembre de 2003. Con dicha ordenanza se estableció el ordenamiento territorial de algunos predios incluyendo entre ellos al predio No. 189976 de propiedad de la Constructora "Palacios & Palacios S.A."
- Mediante Resolución No. 719 del 29 de noviembre de 2007 el Concejo Metropolitano de Quito especifica que la Av. Huayanay Ñan, en este sector, tiene una sección variable que va desde los 26,00 m en el punto oriental más crítico.
- Considerando que la Constructora "Palacios & Palacios S.A." propietaria del predio No. 189976 tramitó durante el proceso de elaboración de la Ordenanza Especial "La Balbina", la calificación de urbanización de vivienda de interés social y la aprobación del anteproyecto de la urbanización "La Campiña", a desarrollarse en el predio antes citado, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante Ordenanza No. 3745 del 28 de agosto de 2008 excluye al predio No. 189976 del ámbito de regulación de la Ordenanza Especial "La Balbina", ya que, debido al estado de las obras de urbanización de "La Campiña" resultaba inejecutable aplicar el ordenamiento previsto por la Ordenanza Especial.
- De lo antes anotado se puede observar que mediante Resolución No. 378 del 1 de febrero de 2007 el Concejo Metropolitano de Quito extiende el plazo para la aprobación del proyecto definitivo de la urbanización La Campiña hasta el 15 de enero de 2008, sin embargo el interesado no pudo continuar con el trámite respectivo por cuanto no se definía la sección transversal de la Av. Huayanay Ñan (recién se lo hizo el 29 de noviembre de 2007 con la Resolución No. 719) y porque el predio se encontraba incluido dentro de la Ordenanza Especial No. 3478 La Balbina. La exclusión de dicho predio se obtuvo recién el 28 de agosto de 2008 cuando se expide la Ordenanza Especial No. 3745 Sustitutiva de la Ordenanza Especial La Balbina, es decir se lo excluye cuando ya terminó el plazo de prórroga dado por el Concejo con la Resolución No. 378 del 1 de febrero de 2007.
- Con HC. DMPT-2009-813 el Dr. Luis Palacios reingresa el trámite para que se continúe con la aprobación de la urbanización La Campiña, la cual ya tiene realizadas las obras de infraestructura, en base al anteproyecto aprobado (solo incluyendo la afectación vial). Sin embargo, según Ordenanza No. 0031 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) el predio, actualmente, tiene dos zonificaciones: D7(D408-70), Lote mínimo: 400 m2 y D5(D304-80), Lote mínimo: 300 m2 por lo que los lotes de la urbanización no cumplen con el lote mínimo (400 m2 y 300m2) y la vía

2809

LA REVOLUCIÓN QUITENA

.... 4

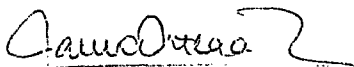
Ref. HC. DMPT-2009-2828 y 2931

propuesta no cumple con el ancho transversal (12 m.) que la normativa municipal exige (Ordenanza No. 3746 que contiene la Normas de Arquitectura y Urbanismo, Cuadro No. 1), ya que proponen lotes de 200 m² de superficie y una vía de 10 m. de ancho; y tampoco cumple con el aporte del área comunal (3% del área útil), pero si cumple con el área verde (10% del área útil).

- Por esta razón esta Dirección remitió el expediente completo a Procuraduría Metropolitana, para que tomando en cuenta lo anteriormente citado, emita criterio legal respecto a si el anteproyecto aprobado de la urbanización todavía está vigente para continuar con el trámite correspondiente.
- Con Expediente No. 2604-2003 del 26 de Mayo de 2009 Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se alcance del Concejo Metropolitano la autorización para la prórroga de vigencia del anteproyecto de la Urbanización de Interés Social "La Campiña", en razón de que la inclusión del predio en la Ordenanza Especial "La Balbina", le impedía continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

Por lo antes expuesto, y en base al Expediente No. 2604-2003 del 26 de Mayo de 2009 Procuraduría Metropolitana, esta Dirección considera factible que la Urbanización de Interés Social LA CAMPIÑA continúe con el trámite de aprobación de acuerdo al plano del anteproyecto aprobado mediante Oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, y, de conformidad a la Ordenanza No. 0255 del Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 5 remite el trámite a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para que luego del análisis pertinente autorice o no la prórroga de vigencia del anteproyecto aprobado, previa aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.


Atentamente,



Arq. Pablo Ortega Ramírez
JEFE DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Anexo: 1 Bibliorato con documentación recibida compuesta por 215 hojas útiles

EO/jav
2009-06-09


SECRETARÍA DE COMISIONES
RECIBIDO.....
FECHA..... 27 06 2009.....
NOMBRE..... M.....


1809
LA REVOLUCIÓN QUITENA



PROCURADURÍA METROPOLITANA

JCC-840-127

EXPEDIENTE No. 2604-2003

Quito, a 26 MAY 2009 ! Año del Bicentenario

Licenciado
SERGIO GARNICA ORTIZ
PRESIDENTE DE LA COMISION DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

SECRETARIA DE COMISIONES
Fecha: 27 Mayo 2009
Firma: [Signature]

mi consideración:

Con relación a su Oficio No. 1343 de 12 de mayo del presente año, mediante el cual solicita criterio legal respecto al planteamiento formulado por el Dr. Luis Palacios, Gerente de la Empresa Constructora Palacios & Palacios S.A., para que se le otorgue una prórroga de plazo al contenido del anteproyecto de la Urbanización "La Campiña" y la conservación de la zonificación con la que fue aprobado el anteproyecto, informo lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante Oficios de 5 de noviembre de 2007, dirigidos al Lcdo. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y al Concejal Pablo Ponce, miembro de dicha Comisión, el Dr. Luis Palacios solicita:
 - a) Se excluya a la Urbanización de Interés Social "La Campiña", de la Ordenanza Especial del Proyecto de Vivienda "La Balbina" (que incluía varios predios particulares y municipales);
 - b) Se respete la zonificación D7 con que fue aprobado el anteproyecto; y,
 - c) Se autorice la prórroga por dos años más de la vigencia del anteproyecto de la Urbanización "La Campiña", que caducó el 16 de enero de 2008. (fojas 32 a la 43)
2. La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial mediante Informe IC-2008-484 de 21 de julio de 2008, emite dictamen favorable "para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe el Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza Especial del Proyecto de Vivienda "La Balbina" No. 3478, autorizando la exclusión del ámbito de regulación de la referida Ordenanza, al predio 189976 de propiedad de la Constructora Palacios y Palacios S.A., la cual al momento de su exclusión en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de notificación con la Resolución del Concejo Metropolitano, continuará y culminará con los trámites para la aprobación de la Urbanización "La Campiña" con la zonificación que consta en el anteproyecto".

[Handwritten mark]

126
26 MAY 2009

EXPEDIENTE No. 2604-2003

aprobado con informes 121 de 14 de enero de 2004 y oficio 135 de 10 de enero de 2006 de la dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. Cabe señalar que las obras de infraestructura de esta Urbanización, están concluidas y entregadas a las respectivas empresas, según actas de entrega - recepción adjuntas". (foja 26)

3. Mediante Ordenanza Especial No. 3745 de 28 de agosto de 2008, sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 3478 "La Balbina", el Concejo Metropolitano excluyó el predio No. 189976 de la Constructora Palacios & Palacios S.A., del ámbito de aplicación de la Ordenanza relacionada con el Proyecto "La Balbina", sin que haya resuelto lo relacionado con la zonificación y prórroga solicitadas. (foja 13)

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Por los antecedentes expuestos, con fundamento en los Arts. 63 Nos. 3 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, Art. 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y considerando que el predio No. 189976, de la Constructora Palacios y Palacios S.A., obtuvo la calificación de Urbanización y proyecto de Vivienda de Interés Social, el 25 de noviembre de 2003, (foja 56), y que dicho predio fue incluido en la Ordenanza Especial "La Balbina", el 24 de diciembre de 2003, la misma que ha sido reformada el 28 de agosto de 2008, excluyéndole de su ámbito y área de aplicación, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se alcance del Concejo Metropolitano la autorización (que ya fue considerada por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial en su dictamen de 21 de julio de 2008) para la prórroga de vigencia del contenido del anteproyecto de la Urbanización de Interés Social "La Campiña", en razón de que la inclusión del predio en la Ordenanza Especial "La Balbina", le impedía continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización.

Me permito aclarar que el presente informe es estrictamente de carácter legal, puesto que las consideraciones de tipo técnico que se deberán observar para la autorización de la prórroga solicitada las deberá realizar la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Atentamente,

Maria Salgado

Dra. María Salgado Silva

PROCURADORA METROPOLITANA

RS/EY
26-may-08

Adj. expediente en 67 fojas.

Expediente en 50 fojas Archivo Procuraduría

Arquitecto
Rene Vallejo Aguirre
DIRECTOR METROPOLITANO DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y
SERVICIOS PÚBLICOS
Presente

Señor Director:

Conforme lo sugiere la Procuraduría Metropolitana en el Exp. 2604-2003 de mayo 26 de 2009, solicito emitir su informe y criterio técnico acerca del planteamiento formulado por el Dr. Luis Palacios, Gerente de la Empresa Constructora Palacios & Palacios S.A., y de ser el caso enviará el proyecto de ordenanza correspondiente, para lo cual anexo con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 69 hojas.

Atefitamente


Sergio Gahica Ortiz

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Esther L.

Quito, a

Año del Bicentenario

29 MAY 2009

Arquitecto
PABLO ORTEGA R.
JEFE DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACION
TERRITORIAL Y SERVICIOS PUBLICOS
 Presente

De mi consideración:

Con relación a su Oficio No. 1017 de 20 de marzo de 2009, mediante el cual solicita criterio legal respecto a la vigencia del anteproyecto de la URBANIZACION "LA CAMPIÑA", informo lo siguiente:

Mediante Oficio No. 2604-03 de 26 de mayo del presente año, Procuraduría emitió criterio legal a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para que se continúe con el trámite respectivo para que el Concejo Metropolitano resuelva lo pertinente, con relación a la prórroga del anteproyecto referido.

En tal virtud, devuelvo el expediente en 215 fojas y remito copia del Oficio de Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

Maria Salgado

Dra. María Salgado Silva
PROCURADORA METROPOLITANA

Adj. lo indicado

2009-05-29



136-2006-123

I

García Moreno N2-57 y Sucre • Telfs.: 2957751
2959794 - 2281126 - 2955138 • Fax: 2580813 • e-mail:
dgp@quito.gov.ec

001017

AÑO DEL BICENTENARIO

Doctora
María Salgado Silva
PROCURADORA METROPOLITANA
Presente

Señora Procuradora

En atención al trámite con HC. DMPT-2009-813 mediante el cual el Dr. Luis Palacios, en calidad de Gerente y Representante Legal de la Empresa "CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A." solicita se apruebe el proyecto definitivo de la Urbanización LA CAMPIÑA implantada en el predio No. 189976 con clave catastral 32208-14-002 ubicado en la Av. Huayanay Ñan, parroquia Quitumbe.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial luego de revisar la documentación presentada le informa:

- El Dr. Luis Palacios inició años atrás el trámite de aprobación de la urbanización La Campiña, obteniendo, mediante Oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, criterio técnico favorable para la aprobación del anteproyecto de dicha urbanización, este informe tenía vigencia de dos años para la aprobación del proyecto definitivo previa presentación de los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía por las empresas correspondientes.
- Con el informe de aprobación del anteproyecto se procedió a realizar las obras de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía en la urbanización, obteniendo la Aprobación del Proyecto de Redes Eléctricas con Oficio No. PPU-34A/2004 del 17 de marzo de 2004 de la Empresa Eléctrica de Quito S.A., Aprobación de las Redes Telefónicas con Oficio No. 0519 del 11 de mayo de 2004 de ANDINATEL S.A., y, obteniendo el Acta de Recepción única de la Red de Agua Potable del 6 de febrero de 2006 y el Acta de Recepción única de la Red de Alcantarillado del 10 de abril de 2006 de la EMAAP-Q.
- El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. 0378 del 1 de febrero de 2007 considerando que no se ha aprobado definitivamente el proyecto definitivo de la urbanización La Campiña porque no se encuentra definido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el trazado de la Av. Huayanay Ñan, vía con la que limita el predio, resuelve prorrogar por dos años más el contenido del anteproyecto de la urbanización La Campiña, plazo que comienza desde el 15 de enero de 2006, fecha en que debería quedar sin vigencia la aprobación del anteproyecto aprobado mediante Oficio No. 121 del 14 de enero de 2004 de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (es decir, el plazo se vencería el 15 de enero de 2008).
- Acogiendo el pedido de la Inmobiliaria "La Balbina" el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito elaboró y aprobó la Ordenanza Especial No. 3478 "La Balbina" el 24 de diciembre de 2003. Con dicha ordenanza se estableció el ordenamiento territorial de algunos predios incluyendo entre ellos al predio No. 189976 de propiedad de la Constructora "Palacios & Palacios S.A."
- Mediante Resolución No. 719 del 29 de noviembre de 2007 el Concejo Metropolitano de Quito especifica que la Av. Huayanay Ñan, en este sector, tiene una sección variable que va desde los 26,00 m en el punto oriental más crítico.

OK

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RECIBIDO 29 MAR 2009

Res. No. 0378

Hora 10:34

AREA DE JURISDICCION VOLUNTARIA

Expediente N° 136-06

Encargado a: EY

Fecha de Ingreso: 23-III-09



García Moreno N2-57 y Sucre • Telfs.: 2957751
2959794 - 2281126 - 2955138 • Fax: 2580813 • e-mail:
dgp@quito.gov.ec

....2....
Ref. HC. DMPT-2009-813

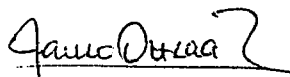
- Considerando que la Constructora "Palacios & Palacios S.A." propietaria del predio No. 189976 tramitó durante el proceso de elaboración de la Ordenanza Especial "La Balbina", la calificación de urbanización de vivienda de interés social y la aprobación del anteproyecto de la urbanización "La Campiña", a desarrollarse en el predio antes citado, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante Ordenanza No. 3745 del 28 de agosto de 2008 excluye al predio No. 189976 del ámbito de regulación de la Ordenanza Especial "La Balbina" ya que debido al estado de las obras de urbanización de "La Campiña" resultaba inejecutable aplicar el ordenamiento previsto por la Ordenanza Especial.

De lo antes anotado se puede observar que mediante Resolución No. 378 del 1 de febrero de 2007 el Concejo Metropolitano de Quito extiende el plazo para la aprobación del proyecto definitivo de la urbanización La Campiña hasta el 15 de enero de 2008, sin embargo el interesado no pudo continuar con el trámite respectivo por cuanto no se definía la sección transversal de la Av. Huayanay Ñan (recién se lo hizo el 29 de noviembre de 2007 con la Resolución No. 719) y porque el predio se encontraba incluido dentro de la Ordenanza Especial No. 3478 La Balbina. La exclusión de dicho predio se obtuvo recién el 28 de agosto de 2008 cuando se expide la Ordenanza Especial No. 3745 Sustitutiva de la Ordenanza Especial La Balbina, es decir se lo excluye cuando ya terminó el plazo de prórroga dado por el Concejo con la Resolución No. 378 del 1 de febrero de 2007.

Con HC. DMPT-2009-813 el Dr. Luis Palacios reingresa el trámite para que se continúe con la aprobación de la urbanización La Campiña, la cual ya tiene realizadas las obras de infraestructura, en base al anteproyecto aprobado, por lo cual esta Dirección le remite el expediente completo para que Procuraduría Metropolitana, tomando en cuenta lo anteriormente citado, emita criterio legal respecto a si el anteproyecto aprobado de la urbanización todavía está vigente para continuar con el trámite correspondiente.

Cabe señalar que si la urbanización se aprobara en base a las Ordenanzas actuales, ésta no cumpliría con el lote mínimo, frente mínimo, sección transversal de vías ni con el aporte del área comunal (3% del área útil) debido a que la zonificación del sector y la Normativa Municipal ha cambiado desde la fecha de aprobación del anteproyecto.

Atentamente,



Arq. Pablo Ortega Ramírez
JEFE DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Anexo: 1 carpeta con documentación recibida, 19 planos y 1 CD



EO/JAV
2009-03-17



06 OCT 2008

Doctor
Luis Palacios
GERENTE DE LA URBANIZACIÓN "LA CAMPIÑA"
Quito

De mi consideración:

En atención al oficio s/n, ingresado a la Secretaría General el 2 de octubre de 2008, remito a usted copia certificada de la ORDENANZA No. 3745, ESPECIAL SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 3478 "LA BALBINA".

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Dra. Vanessa Cedeño Cuadros
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO (E)

Anexo: lo indicado
PCH.
2008-10-03



ORDENANZA N° 3745

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2008-484 de 21 de julio del 2008, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

Considerando:

Que Inmobiliaria "La Balbina" mediante oficio de 22 de agosto de 2003, solicita al Alcalde Metropolitano que los proyectos inmobiliarios a desarrollarse en los predios de su propiedad sean objeto de un ordenamiento territorial que permita su incorporación a Ciudad Quitumbe;

Que acogiendo el pedido de Inmobiliaria "La Balbina" se elaboró y aprobó la Ordenanza Especial No. 3478 "La Balbina", el 24 de diciembre de 2003;

Que la Ordenanza especial estableció el ordenamiento territorial de los predios Nos. 59391, 189976, 189980, 517018, 517020, 517021 y 517022 de propiedad de Inmobiliaria "La Balbina", Constructora Palacios y Palacios S.A., Paco Comercial e Industrial S.A., y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que Constructora Palacios y Palacios S.A. propietaria del predio No. 189976, tramitó durante el proceso de elaboración de la Ordenanza Especial "La Balbina", la calificación de urbanización y proyecto de vivienda de interés social de su proyecto denominado "La Campiña", y la aprobación del anteproyecto respectivo a desarrollarse en el predio antes mencionado; f

Que debido al estado de las obras de urbanización del proyecto "La Campiña", resulta inejecutable aplicar el ordenamiento previsto por la Ordenanza Especial "La Balbina", en el predio donde se desarrolla el proyecto mencionado, siendo necesario excluirlo del ámbito de regulación de la Ordenanza;

Que por razones técnicas relacionadas con la ejecución del ordenamiento, se considera igualmente oportuno excluir del ámbito de regulación de la Ordenanza Especial "La Balbina" el predio No. 189980, de propiedad de Paco Comercial e Industrial S.A., manteniendo su zonificación (Z2);

Que es necesario mantener el ordenamiento aprobado por la Ordenanza Especial "La Balbina" en los predios de Inmobiliaria "La Balbina" y del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pues su aplicación beneficiará la consolidación y desarrollo de Ciudad Quitumbe;

Que el artículo II.39 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales, concebidas como disposiciones de



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
03 OCT 2008

8
7

12DB



3745

ORDENANZA N°

carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo;

Que se cuenta con los informes previos de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y, de la Procuraduría Metropolitana y,

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 3478 "LA BALBINA".

ARTÍCULO ÚNICO.- Sustitúyase el contenido de la Ordenanza No. 3478 , por el siguiente:

"Art. 1.- Ámbito y área de aplicación.- La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida en el plano que se incorpora como Anexo 1 y que comprende los predios No. 59391, 517018, 517020, 517021 y 517022 de propiedad de Juan Esteban Espinosa Terán y otros y, del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a las siguientes áreas:

Propietarios	Área
Juan Esteban Espinosa Terán y otros	124.706,60 m ²
Municipio de Quito	10.305,36 m ²
TOTAL	135.011,96 m²

Sobre lo no previsto en esta Ordenanza Especial, se aplicarán las disposiciones de la Ordenanza Especial del Proyecto Ciudad Quitumbe y, a falta de ellas, las de carácter general contenidas en el Plan de Usos y Ocupación del Suelo, en el Régimen del Suelo y en las Normas de Arquitectura.

Art. 2.- Propiedad.- Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso comunal público señaladas expresamente como tales en el proyecto, son de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y una vez construidas serán entregadas a las empresas municipales correspondientes.

Con la presente Ordenanza quedan subdivididos los predios No. 59391, 517018, 517020, 517021 y 517022 de propiedad de Juan Esteban Espinosa Terán y otros y, del Municipio de Quito en las siguientes manzanas:

87



AS FIEL COPIA DEL ORIGINAL
DO CERTIFICADO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

2

Quito, a 03 OCT 2018

[Firma manuscrita]



ORDENANZA N° 3745

MZ	PROPIETARIO	ÁREA (m ²)	LINDEROS			
			NORTE (m)	SUR (m)	ESTE (m)	OESTE (m)
MZ 1	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	13.291,99	99,55	99,58	134,69	132,26
			Calle A	Av. Guayanay	Calle 1	Av. Quitumbe
MZ 2	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	12.129,72	99,56	99,55	121,17	122,59
			Calle B	Calle A	Calle 1	Av. Quitumbe
MZ 3	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	12.080,13	99,18	99,66	119,04	122,19
			Calle Ñusta	Calle B	Calle 1	Av. Quitumbe
MZ 4	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	6.239,09	48,57	44,65	135,64	134,83
			Calle A	Av. Guayanay	Constructora Palacios y Palacios	Calle 1
MZ 5	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	13.591,86	113,25	113,18	119,26	120,93
			Calle B	Calle A	Calle 2	Calle 1
MZ 6 A	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	3.010,43	27,66	23,30	118,75	119,08
			Calle B	Calle A	IMCOPASA / Municipio de Quito	Calle 2
MZ 6 B	Municipio de Quito	1.180,66	69,39	70,00	17,15	17,01
			Calle B	IMCOPASA	Av. Lira	Juan Esteban Espinosa Terán y otros
MZ 7 A	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	3.308,51	29,65	28,20	113,83	114,89
			Calle Ñusta	Calle B	Municipio de Quito	Calle 2
MZ 7 B	Municipio de Quito	7.654,20	66,91	68,68	111,63	113,83
			Calle Ñusta	Calle B	Av. Lira	Juan Esteban Espinosa Terán y otros
MZ 8	Juan Esteban Espinosa Terán y otros	7.913,05	45,95	6,62	279,94	287,35
			Calle Ñusta	Área verde Municipal	Av. Quitumbe	Vía borde quebrada Calicanto
EQ-AV	Municipio de Quito	13.237,26	113,21	113,19	115,13	118,74
			Calle Ñusta	Calle B	Calle 2	Calle 1

Municipio Metropolitano de Quito
Secretaría General

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

Quito, a 03 OCT 2018



ORDENANZA N°

3745

Una vez realizada la subdivisión y definidas las manzanas conforme al cuadro anterior, el propietario o urbanizador podrá desarrollar los proyectos en cada manzana, bajo el régimen de propiedad horizontal, sujetándose a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la presente Ordenanza.

Art. 3.- Usos del suelo.- El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 - R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva, admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permiten usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas; éstas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes. Estos usos se potenciarán en las esquinas y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las edificaciones sobre vías locales y peatonales, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, Internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

En la vía colectora existirá un zócalo continuo de una planta, de tres metros de altura, que se destinará para uso comercial y de servicios.

Art. 4.- Vías.- Las vías cumplirán lo previsto por la Ordenanza Especial del Proyecto Ciudad Quitumbe, con las siguientes particularidades:

- a) Tipo 1: Colectora (Avenida Quitumbe), 48,40m. de ancho, calzada de doble sentido, 6 carriles vehiculares de 21m. de ancho (cada carril de 3,50m), parterre central arborizado de 11,40m. de ancho, dos aceras de 8m. de ancho cada una.
- b) Tipo 2: Distribuidora (Avenida Llira), de 27,60m. de ancho, calzada de doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14m. de ancho (cada carril de 3,50m), parterre central de 3,60m. de ancho, dos aceras laterales de cinco metros de ancho cada una.
La avenida Guayañay será afectada por el nuevo trazado vial que enlazará la Panamericana Sur con la Avenida Mariscal Sucre, como acceso obligado a la nueva Terminal Terrestre. Sus especificaciones y características serán definidas por la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas.
- c) Tipo 3: Locales: serán de cuatro tipos:
 - i. Calle Ñusta, (14m.) catorce metros de ancho, calzada de doble sentido, ancho 6,00m. (tres metros cada uno), dos aceras laterales de 3m. cada una:

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
EL CERTIFICADO
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO
03 OCT 2008





ORDENANZA N° 3745

un espacio dedicado a arborización de 1,20 metros de ancho más un espacio para circulación peatonal de 1,80 metros de ancho.

- ii. Calles A y B, (14m.) catorce metros de ancho, calzada de doble sentido, ancho 6m. (tres metros cada uno), un carril para estacionamientos discontinuos de 2,25m de ancho, dos aceras laterales, una de 2,25m. y otra de 3,50m.
- iii. Calles 1 y 2, (12m.) doce metros de ancho, un sentido, un carril vehicular de (3,50m.) tres metros cincuenta, un carril para estacionamientos discontinuos de 2, 25m., dos aceras laterales de ancho similar.
- iv. Vía de borde de quebrada, (10m) diez metros de ancho, acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo. Vía interna de corto recorrido, de circulación vehicular restringida, pavimento a un solo nivel: ciclovía 2m de ancho; calzada de 3,50m de ancho y circulación peatonal de 1,50m de ancho, de textura diferenciada, con dispositivos de restricción del tráfico y arborizadas cada 4,50m. máximo.

No obstante lo dispuesto en este artículo, se deben solicitar a la EMMOP-Q las especificaciones técnicas del diseño de las vías mencionadas en los párrafos que anteceden.

Radio de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías colectoras y distribuidoras: radio mínimo de bordillo 8m.;
- b) Entre vías distribuidoras: radio mínimo de bordillo 8m.;
- c) Entre vías colectoras y local: radio mínimo de bordillo 6m.; y,
- d) Entre vías local y local: radio de 5m.

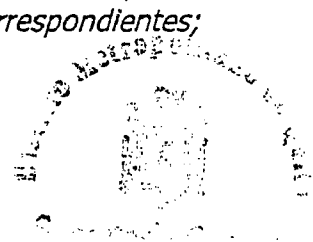
- En casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.
- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
- En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 5.- Accesos.- Los accesos principales a las manzanas desde las vías públicas estarán en correspondencia a los espacios de vinculación entre los interiores de manzana y el espacio público de las vías. En este tipo de accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado.

Art. 6.- Trama Verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;

8
7



ES NIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
 SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 QUITO, a 3 OCT 2008



ORDENANZA N° 3745

- b) *Quebradas y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;*
- c) *Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a dos árboles por cada unidad de vivienda, como mínimo, sin tomar en cuenta los arbustos.*

Para criterios generales consultar la Sección Octava: Arborización Urbana, Capítulo II: Normas Urbanísticas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 7.- Aceras.- *Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:*

- *Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.*
- *Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.*
- *El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales incorporará el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano. Para ello se basará en el diseño tipo de aceras a proveerse por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, al momento del inicio de estos trabajos por parte del promotor.*
- *El material de recubrimiento de los pisos duros será removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.*
- *La banda de césped se remplazará hacia el lado de la calzada.*
- *La arborización, luminarias y mobiliario en general se emplazarán en la banda de césped.*
- *Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.*

Art. 8.- Mobiliario Urbano.- *La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección Séptima: Espacio Público y Mobiliario Urbano, Capítulo II: Normas Urbanísticas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano estará incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto.*

- *No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.*

ES FIEL COPIA DEL ORIGEN

NO CERTIFICADO

SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

6

Quito, a

03 OCT 2009



ORDENANZA N° 3745

- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales se colocará el siguiente equipamiento.
 - Arborización: mínimo dos árboles por cada vivienda a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas.
 - Luminarias metálicas.

Art. 9.- Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad con la ubicación de las manzanas en la trama vial, del siguiente modo:

- a) Manzanas que lindan con la Avenida Quitumbe:
COS 55%; COS TOTAL 200%,
- b) Área de equipamiento
COS 25%; COS TOTAL 100%
- c) Resto de las manzanas:
COS 55%; COS TOTAL 150%.

Art. 10.- Edificaciones.- Las edificaciones serán en línea de fábrica, continua y sin retiros, y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) La edificación en los bordes de las avenidas Quitumbe y Guayañay será vivienda multifamiliar, de tipo continua, conformada por bloques consecutivos, cuyas alturas varían entre cinco y seis pisos, según el caso.
- b) El resto de la edificación de borde de manzana se construirá como conjunto lineal, continuo, de altura media (hasta cuatro pisos).
- c) Se permite edificar bloques aislados de hasta cuatro pisos, pero articulados entre sí mediante elementos contruidos de enlace, a cualquier altura, a partir del primer piso alto.
- d) La vivienda de interior de manzana, se construirá como conjuntos, preferentemente lineales, de baja altura (hasta tres pisos), bordeado por espacios verdes o por playas de estacionamiento.

Art. 11.- Altura de edificación: Las alturas de edificación serán las siguientes:

- a) Al interior de las manzanas: Hasta tres pisos (nueve metros).
- b) Edificaciones de borde de manzana que linda con calles interiores: hasta cuatro pisos.
- c) Hasta cinco pisos en las edificaciones en el eje de las avenidas Lira y Guayañay.
- d) Hasta seis pisos en las edificaciones en el eje de la Avenida Quitumbe.

Se prohíben edificaciones de un solo piso. Toda edificación, aunque contenga vivienda de carácter progresivo, se construirá como mínimo en dos plantas en su primera etapa.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

LO CERTIFICO

SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

03 OCT 2009



114

Art. 12.- Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de dos por cada tres viviendas de hasta 80m², más un puesto por cada diez viviendas para visitantes. Para viviendas de mayor superficie se dotará un estacionamiento por vivienda, como mínimo, más un puesto por cada diez viviendas para visitantes.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros, y podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente.

Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente.

Art. 13.- Forma de Ocupación.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

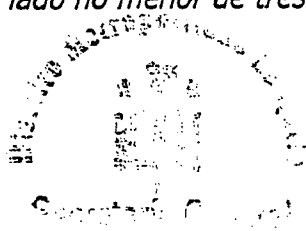
En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, esta última prevalece sobre los primeros. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se absolverán por parte de la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

Art. 14.- Patios.- Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán espacios de distribución y organización funcional de la vivienda. Hacia estos espacios no podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado, ni podrán ser invadidos por ningún elemento construido.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1,20m, de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 120cm., siempre que no se produzca servidumbre de vista. Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas, el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

8
= 7



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
[Firma]
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO
Quito, a 2018



ORDENANZA N°

3745

Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio, y una superficie útil no menor a 12m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9m² útiles, siempre que se observe una separación de 6m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables. Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos, a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos, y con una altura mínima de dos plantas.

Art. 15.- Áreas Verdes Comunales.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2m².

Art. 16.- Servicios Colectivos.- Los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura, se sujetarán a lo establecido en las normas aplicables por el Código Municipal para conjuntos habitacionales.

Art. 17.- Elementos Estructurantes.- Son elementos estructurantes del proyecto urbano regulado por la presente Ordenanza Especial las vías, manzanas edificables, espacios públicos, quebradas, áreas verdes y áreas de equipamiento, así como los usos asignados al suelo particularizado.

Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificados.-

- Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas hacia estos espacios.
- Las edificaciones en esquina deben ser caracterizadas. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los balcones sobresalidos de la línea de edificación están prohibidos. Estos deben concebirse como vacíos o cavados en el volumen construido, es decir, construirse hacia el interior de la línea de fábrica.
- Las molduras y salientes podrán sobresalir máximo veinte centímetros desde la línea de fábrica o línea de edificación.
- No se permitirá la construcción de edificaciones con ventanas apaisadas.

AS FIEL COPIA DEL ORIGINAL

LO CERTIFICO
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

030012008

Quito, a



ORDENANZA N°

3745

112

Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros.- En la primera etapa de construcción se edificará, en lo posible, el número de pisos previstos en la presente Ordenanza hacia el espacio público. En consecuencia, puede establecerse una segunda etapa en la que se construya hacia la parte posterior de la vivienda o, en el caso de dúplex, hacia el interior de la vivienda.

No obstante, las fachadas de la edificación de borde de la manzana se construirán en su totalidad de pisos en la primera etapa.

Se priorizarán las construcciones hacia el borde de las manzanas en la etapa inicial, pudiendo en las siguientes etapas construirse las edificaciones al interior de la manzana.

El proyectista presentará las etapas de crecimiento progresivo del proyecto.

Art. 20.- Aplicación Urbanística.- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación de Planos.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de ordenanzas especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente ordenanza.

La Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento, así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo, requisito para que se continúe el proceso de Registro de aprobación de Planos en la Administración Zonal.

Art. 21.- Supervisión de Obras.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Art. 22.- Plazo de Ejecución de Obras de Urbanización.- Dado que la finalidad de este estudio urbanístico es promover la edificación de conjuntos habitacionales que contribuyan a satisfacer la creciente demanda habitacional, se dispone que los propietarios

8
7



ESTIMEL COPIA DEL ORIGEN
LO CERTIFICO
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO



3745

ORDENANZA N°

de suelo ordenado con la presente legislación ejecuten las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de dos años.

No obstante, el plazo podrá modificarse en función de la factibilidad de conexión de los servicios básicos de los lotes objeto de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

De no mediar justificación debidamente comprobada sobre el retraso de ejecución de las obras de urbanización, el Concejo Metropolitano de Quito podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación, a los predios objeto del ordenamiento, en los cuales se desarrollarán Proyectos de Vivienda promovidos por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y propietarios; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés, como obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.

Art. 23.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización.- Los propietarios de los terrenos rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El cronograma será remitido a la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano para su análisis e Informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Administración Zonal.

Los lotes serán deshipotecados proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas, conforme al trámite establecido en el Art. R II.221 del Régimen de Suelo para el Distrito.

Art. 24.- Notas Supletorias.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito.

Derogatoria.- Derógase la Ordenanza Especial 3478 "La Balbina", de 10 de marzo de 2004.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

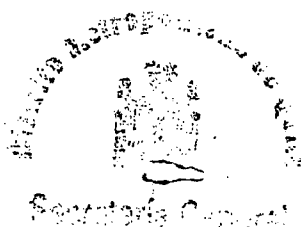
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

LO CERTIFICO

SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

Quito, a

03 06 2008



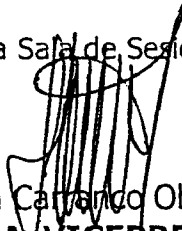


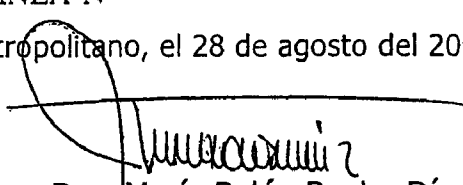
110
SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

3745

ORDENANZA N°

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 28 de agosto del 2008.


Margarita Carrasco Obando
**PRIMERA VICERESIDENTA DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO (E)**

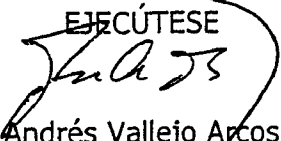

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

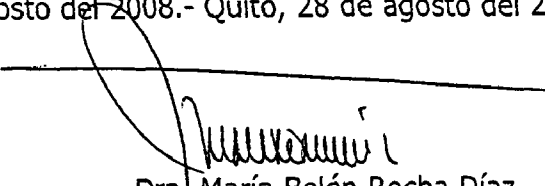
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 14 y 28 de agosto del 2008.- Lo certifico.- Quito, 28 de agosto del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

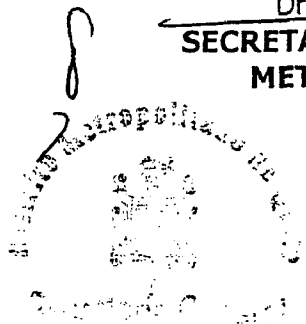
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 28 de agosto del 2008.

EJECÚTESE

Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO METROPOLITANO,
ENCARGADO DE LA ALCALDÍA.**

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 28 de agosto del 2008.- Quito, 28 de agosto del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

RB



**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
ALO CERTIFICO**

**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

Quito, a 2008

10



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CANTON QUITA

2 06 JUL 2005

0115953



NOTARÍA DÉCIMA QUITO

Dr. Eduardo Orquera Z.

PRIMERA **COPIA:**

CERTIFICADA

DE LA ESCRITURA DE: COMPRAVENTA

OTORGADA POR: "ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA. LTDA."

A FAVOR DE: "CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S. A."

PARROQUIA: CHILLOGALLO

USD \$1.655,00

CUANTÍA:

Quito, a 9 de JUNIO de 2005

PROTOCOLOS
de los doctores:

Cristóbal Guarderas, Marco Vela y Mario Zambrano Saá

Piedrahita No. 359 y Av. 6 de Diciembre
Edificio del Registro de la Propiedad
Oficinas 303 - 304
Teléfonos: 254-1959 / 252-7394 / 223-6401

DOMICILIO
Las Brevas 130 (E10-225) y las
Palmeras
Teléfono: 224-9226

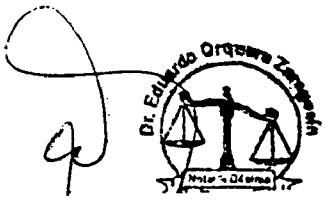
Z

108

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

--- *Moisés*
[Signature]
[Signature]

Dr. Eduardo Orquera Z.
NOTARIO DECIMO
QUITO - ECUADOR



REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO

BB-0036931
R.P.Q.

COMPRAVENTA
QUE OTORGA:

“ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA. LTDA.”

A FAVOR DE:

“CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A.”

CUANTÍA: USD \$1.655,00

DI: 2 copias

&*&*&* JB *&*&*&

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día JUEVES NUEVE (9) de JUNIO del año DOS MIL CINCO, ante mí, DOCTOR EDUARDO ORQUERA ZARAGOSIN, NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO, comparecen, por una parte el señor MOISÉS GRINSPON GOREN REZNIK, en su calidad de Mandatario de la compañía ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑÍA LIMITADA, de acuerdo con la copia del poder que se agrega; y, por otra parte, el señor DOCTOR LUIS HERNAN PALACIOS PUCO, en su calidad de Gerente de la compañía CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS SOCIEDAD ANÓNIMA, de acuerdo con el habilitante que se agrega.- Los

1 comparecientes son de nacionalidad israelita, inteligente en el
2 idioma castellano; y, ecuatoriana, respectivamente, domiciliados
3 en esta ciudad de Quito, mayores de edad, legalmente capaces
4 para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe, y me
5 piden que eleve a escritura pública el contenido de la siguiente
6 minuta: “SEÑOR NOTARIO:- En el registro de escrituras
7 públicas a su cargo, sírvase incorporar una de COMPRA VENTA
8 al tenor de las siguientes cláusulas:- PRIMERA.-
9 COMPARECIENTES:- Comparecen a la celebración del presente
10 instrumento escriturario, por una parte y en calidad de
11 Vendedor, la Compañía ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES
12 COMPAÑÍA LIMITADA, a través de su Mandatario el señor
13 MOISES GRINSPON GOREN REZNIK, conforme se justifica con
14 el Poder Especial, que se agrega a la presente como documento
15 habilitante; y, por otra parte, en calidad de Comprador, la
16 compañía CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS
17 SOCIEDAD ANÓNIMA, representada legalmente por su
18 Gerente, el Doctor LUIS HERNAN PALACIOS PUCO.- Los
19 comparecientes son de nacionalidad Israelita y ecuatoriano en
20 su orden, mayores de edad, de estado civil casado y soltero en
21 su orden, domiciliados en esta ciudad de Quito, Distrito
22 Metropolitano y plenamente capaces para contratar y
23 obligarse.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES:- A).- La Compañía
24 ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑÍA LIMITADA,
25 es legítima propietaria de un lote de terreno de quince mil
26 metros cuadrados (15.000m²), que se halla ubicado en la
27 parroquia de Chillogallo, Cantón Quito, Provincia de Pichincha,
28 el mismo que fue adquirido mediante compra a la Compañía

Dr. Eduardo Orquera Z.



NOTARIO DECIMO
QUITO - ECUADOR



107

1 META SOCIEDAD ANONIMA., según escritura celebrada el
2 veinte y seis de agosto de mil novecientos ochenta y siete, ante
3 el Notario Doctor Jaime Nolivos, inscrita legalmente en el
4 Registro de la Propiedad el ocho de Octubre del mismo año.-

5 B).- La Junta General de Socios de la Compañía ELIOR
6 DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑÍA LIMITADA, reunida
7 el doce de Junio del dos mil uno, en forma expresa autorizó a su
8 Mandatario la venta del mencionado bien, por manera que el
9 indicado Mandatario se halla plenamente autorizado para

10 suscribir el presente instrumento.- C).- La Junta General de
11 Accionistas de la Compañía CONSTRUCTORA PALACIOS &
12 PALACIOS SOCIEDAD ANONIMA, reunida el doce de Mayo del
13 dos mil cinco, en forma expresa autorizó a su Gerente, Doctor
14 Luis Palacios, la compra del mencionado bien, por manera que
15 el indicado Gerente se halla plenamente autorizado para
16 suscribir el presente instrumento.- TERCERA.- COMPRA

17 VENTA:- Con los antecedentes expuestos, la Compañía ELIOR
18 DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑÍA LIMITADA,
19 representada legalmente por intermedio de su Mandatario el
20 señor Ingeniero MOISES GRINSPON GOREN REZNIK, conforme
21 se justifica con el documento que se agrega como habilitante,
22 da en venta y perpetua enajenación en favor de la compañía
23 CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS SOCIEDAD
24 ANONIMA, a su vez representada legalmente por su Gerente, el
25 Doctor LUIS HERNAN PALACIOS PUCO, como se demuestra
26 con el nombramiento que se acompaña a la presente, el lote de
27 terreno determinado en la cláusula de antecedentes.- CUARTA.-

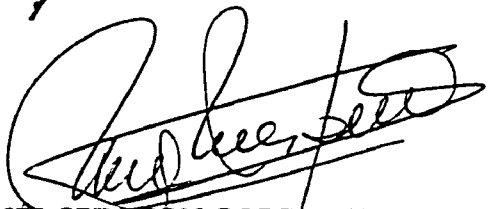
28 PRECIO Y FORMA DE PAGO:- El precio acordado libre y

1 voluntariamente por las partes para la celebración del presente
2 contrato, sobre el bien inmueble singularizado en la cláusula de
3 antecedentes es la suma de MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y
4 CINCO DOLARES AMERICANOS, valor que la Compañía
5 vendedora declara por medio de su Mandatario, haberlos
6 recibido en dinero en efectivo de su comprador a su entera
7 satisfacción, sin que nada tengan las partes que reclamar en el
8 futuro y se ratifica en la transferencia de dominio a su
9 comprador.- **QUINTA.- LINDEROS Y SUPERFICIE:-** Los
10 LINDEROS del inmueble, materia del presente contrato, son los
11 siguientes: NORTE.- En cien metros, terrenos del Ingeniero Julio
12 Espinoza Zaldumbide; SUR.- En cien metros con carretera que
13 une la Panamericana Sur con la Concordia; ORIENTE.- En
14 ciento cincuenta metros, terrenos de la Compañía INCOPASA;
15 y, OCCIDENTE.- En ciento cincuenta metros con terrenos del
16 Ingeniero Julio Espinoza Zaldumbide.- **SUPERFICIE.-** La
17 superficie es de quince mil metros cuadrados,
18 aproximadamente.- Pero pese a determinarse cabida y linderos,
19 la venta se la hace como cuerpo cierto, sin reserva de ninguna
20 naturaleza.- **SEXTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO:-** La
21 Compañía Vendedora, a través de su Mandatario transfiere a la
22 Compañía compradora, el dominio, posesión, uso y goce del
23 inmueble materia del presente contrato, con todos los usos,
24 salidas, costumbres y demás servidumbres anexos, sujetándose
25 en todo caso al saneamiento de conformidad con la ley.-
26 **SÉPTIMA.- SANEAMIENTO:-** La Compañía vendedora declara
27 que el inmueble que vende, de su exclusiva propiedad, no
28 soporta ningún gravamen o limitación al dominio y no está



1 prohibido de enajenar, conforme consta del certificado
2 otorgado por el Señor Registrador de la Propiedad, que se
3 agrega a la presente; no obstante de lo cual la Compañía
4 Vendedora se sujeta al saneamiento por evicción de
5 conformidad con la ley.- **OCTAVA.- GASTOS:-** Los gastos que
6 provengan de la celebración de la presente escritura pública
7 hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad será a cargo
8 de la compañía compradora, a excepción de la plusvalía que
9 será de cuenta de la Compañía vendedora, en caso de haberla.-
10 **NOVENA.- ACEPTACIÓN Y AUTORIZACIÓN:-** Las partes
11 aceptan el total contenido de las cláusulas precedentes por así
12 convenir a sus intereses y por tanto la parte vendedora autoriza
13 a la compradora para que realicen los trámites y pagos
14 pertinentes hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad.
15 **DECIMA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA:-** Para el caso de
16 controversias respecto a la interpretación y aplicación del
17 presente instrumento, las partes renuncian fuero, a la
18 jurisdicción ordinaria y al domicilio, acordando someterse al
19 Arbitraje en derecho ante los Tribunales de Arbitraje de la
20 Cámara de Comercio de Quito, de conformidad con el
21 procedimiento establecido en la Ley de Mediación y Arbitraje
22 vigente.-Usted señor notario se servirá agregar las demás
23 cláusulas de estilo para la plena validez del presente
24 instrumento.-” **(HASTA AQUÍ LA MINUTA).**- Los
25 comparecientes ratifican la minuta inserta, que se halla firmada
26 por el Doctor LUIS HERNAN PALACIOS PUCO, Abogado con
27 matrícula profesional número ciento setenta y siete, del Colegio
28 de Abogados de Cotopaxi.- Para el otorgamiento de la presente

1 escritura se observaron los preceptos legales del caso y leída
2 que les fue a los comparecientes por mí, el Notario, en unidad
3 de acto, se ratifican y firman conmigo, de todo lo cual doy
4 fe.-



5
6
7 MOISÉS GRINSPON GOREN REZNIK
8 "ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA. LTDA."
9 C.C. No. 170725085-6

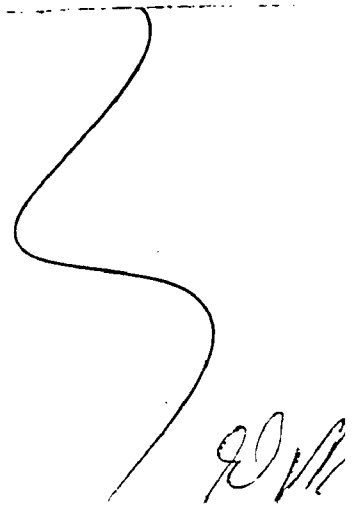


10
11
12
13 DR. LUIS HERNÁN PALACIOS PUCO
14 "CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A."
15 C.C. No. 050124366-1




16
17
18

19 (FIRMADO) DOCTOR EDUARDO ORQUERA ZARAGOSIN,
20 NOTARIO DECIMO DEL CANTÓN QUITO, SIGUEN DOCUMENTOS
21 HABILITANTES -----
22



DOCTOR RAMIRO DAVILA SILVA
NOTARIO TRIGESIMO SEGUNDO.
QUITO - ECUADOR

105
41. 53


ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL
OTORGA: COMPAÑÍA ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES
COMPAÑÍA LIMITADA
A FAVOR DE: MOISES GRINSPON GOREN REZNIK

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 3 COPIAS

GES. EST. VIVANCO.

.....

EN LA CIUDAD DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO, CAPITAL DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, HOY DIA MARTES DOCE (12) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL UNO, ANTE MI, DOCTOR RAMIRO DÁVILA SILVA, NOTARIO TRIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO, COMPARECÉ A LA CELEBRACION DE LA PRESENTE ESCRITURA DE PODER ESPECIAL EL SEÑOR VICTOR ABULAFIA, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y COMO TAL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑÍA LIMITADA, DE CONFORMIDAD CON EL NOMBRAMIENTO QUE SE ADJUNTA COMO DOCUMENTO HABILITANTE. EL COMPARECIENTE ES DE NACIONALIDAD ISRAELITA E INTELIGENTE EN EL IDIOMA CASTELLANO, MAYOR DE EDAD, DE ESTADO CIVIL CASADO; DOMICILIADO EN ESTA CIUDAD DE QUITO; HABIL EN DERECHO PARA CONTRATAR Y CONTRAER OBLIGACIONES, A QUIEN DE CONOCER DOY FE, EN VIRTUD DE HABERME EXHIBIDO SU CEDULA DE IDENTIDAD, CUYA COPLA FOTOSTATICA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR MI


Notaria Trigesima Segunda
Quito - Ecuador
Dr. Ramiro Dávila Silva - Notario

VICTOR RAMIRO DAVILA SILVA
NOTARIO TRIGESIMO SEGUNDO.
QUITO - ECUADOR

REGO A ESTA ESCRITURA COMO DOCUMENTO HABILITANTE. ADVERTIDO EL
COMPARECIENTE POR MI EL NOTARIO DE LOS EFECTOS Y RESULTADOS DE
ESTA ESCRITURA, ASI COMO EXAMINADO QUE FUE EN FORMA AISLADA Y
SEPARADA DE QUE COMPARECE AL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA SIN
COACCION, AMENAZAS, TEMOR REVERENCIAL, NI PROMESA O SEDUCCION, ME
PIDE QUE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA LA SIGUIENTE MINUTA: SEÑOR
NOTARIO: EN EL REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS A SU CARGO, SIRVASE
INCORPORAR UNA DE LA CUAL CONSTE ESTE PODER ESPECIAL, CONTENIDA EN
LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: PRIMERA: COMPARECIENTE.- COMPARECE AL
OTORGAMIENTO DEL PRESENTE PODER ESPECIAL, EL SEÑOR VICTOR
ABULAFIA, DE NACIONALIDAD ISRAELITA, CASADO, INGENIERO, MAYOR DE
EDAD, DOMICILIADO EN ESTA CIUDAD DE QUITO, QUIEN CONCURRE Y
COMPARECE EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL
DE LA COMPAÑIA ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑIA
LIMITADA, CONFORME SE DESPRENDE DEL NOMBRAMIENTO QUE SE AGREGA
A ESTA ESCRITURA COMO DOCUMENTO HABILITANTE. EN GOCE PLENO DE SU
RESPECTIVA CAPACIDAD CIVIL PARA EJERCER DERECHOS Y CONTRAER
OBLIGACIONES, QUIEN LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE, POR LOS DERECHOS QUE
REPRESENTA, OTORGA EL PRESENTE PODER ESPECIAL. SEGUNDA: PODER
ESPECIAL.- YO, VICTOR ABULAFIA, LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE POR LOS
DERECHOS QUE REPRESENTO OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y
SUFICIENTE, CUAL EN DERECHO SE REQUIERE, A FAVOR DEL SEÑOR MOISES
GRINSPON GOREN REZNIK, DE NACIONALIDAD ISRAELITA, CASADO,
PORTADOR DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD NÚMERO UNO SIETE CERO SIETE DOS
CINCO CERO OCHO CINCO GUION SEIS, DOMICILIADO EN ESTA CIUDAD DE
QUITO, A FIN DE QUE A MI NOMBRE Y REPRESENTACION PROCEDA A REALIZAR

DOCTOR RAMIRO DAVILA SILVA
NOTARIO TRIGESIMO SEGUNDO.
QUITO - ECUADOR



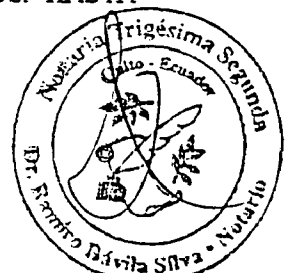
LO SIGUIENTE: VENDER EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO, DEL CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, INMUEBLE QUE FUE ADQUIRIDO MEDIANTE COMPRA A LA COMPAÑIA "META SOCIEDAD ANÓNIMA", POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, CELEBRADA EL DÍA VEINTE Y SEIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, ANTE EL NOTARIO DÉCIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO, DOCTOR JAIME PATRICIO NOLIVOS MALDONADO E INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL MISMO CANTÓN, EL DÍA OCHO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE. LOS LINDEROS, SUPERFICIE Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS CONSTAN RESPECIFICAMENTE DETALLADAS EN DICHO INSTRUMENTO ESCRITURARIO. PARA TAL EFECTO QUEDA FACULTADO PARA CONVENIR EN EL PRECIO DE LA VENTA Y RECIBIR EL DINERO DE LA MISMA. PARA LA VENTA DEL INMUEBLE PREIDENTIFICADO, EL MANDATARIO, QUEDA FACULTADO A REALIZAR TODOS LOS TRÁMITES QUE SEAN NECESARIOS DE HECHO Y DE DERECHO, A FIRMAR RECIBOS DE DESCARGO O DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS RELATIVOS CON LA VENTA, A FIRMAR LA RESPECTIVA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, A EXIGIR AL COMPRADOR DEL INMUEBLE, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE EL PAGO DEL PRECIO ACORDADO, EN FIN TODAS AQUELLAS FACULTADES QUE SEAN NECESARIAS, HASTA EL CABAL PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA. TERCERA.- EL MANDATARIO, QUEDA ADEMÁS INVESTIDO DE TODAS LAS FACULTADES NECESARIAS, PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE ÉSTE PODER ESPECIAL, E INCLUSIVE LAS CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL ECUATORIANO. USTED, SEÑOR NOTARIO, SE SERVIRÁ AGREGAR LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE ESTILO PARA LA PERFECTA VALIDEZ Y EFICACIA DE ESTA CLSE DE INSTRUMENTOS. HASTA



DOCTOR RAMIRO DAVILA SILVA
NOTARIO TRIGESIMO SEGUNDO.
QUITO - ECUADOR

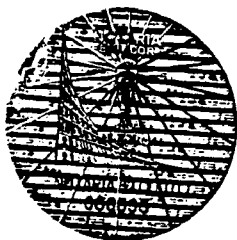


LO SIGUIENTE: VENDER EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO, DEL CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, INMUEBLE QUE FUE ADQUIRIDO MEDIANTE COMPRA A LA COMPAÑÍA "META SOCIEDAD ANÓNIMA", POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, CELEBRADA EL DÍA VEINTE Y SEIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, ANTE EL NOTARIO DÉCIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO, DOCTOR JAIME PATRICIO NOLIVOS MALDONADO E INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL MISMO CANTÓN, EL DÍA OCHO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE. LOS LINDEROS, SUPERFICIE Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS CONSTAN, ESPECIFICAMENTE DETALLADAS EN DICHO INSTRUMENTO ESCRITURARIO. PARA TAL EFECTO QUEDA FACULTADO PARA CONVENIR EN EL PRECIO DE LA VENTA Y RECIBIR EL DINERO DE LA MISMA. PARA LA VENTA DEL INMUEBLE PREIDENTIFICADO, EL MANDATARIO, QUEDA FACULTADO A REALIZAR TODOS LOS TRÁMITES QUE SEAN NECESARIOS DE HECHO Y DE DERECHO, A FIRMAR RECIBOS DE DESCARGO O DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS RELATIVOS CON LA VENTA, A FIRMAR LA RESPECTIVA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, A EXIGIR AL COMPRADOR DEL INMUEBLE, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE EL PAGO DEL PRECIO ACORDADO, EN FIN TODAS AQUELLAS FACULTADES QUE SEAN NECESARIAS, HASTA EL CABAL PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA. TERCERA.- EL MANDATARIO, QUEDA ADEMÁS INVESTIDO DE TODAS LAS FACULTADES NECESARIAS, PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE ÉSTE PODER ESPECIAL, E INCLUSIVE LAS CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL ECUATORIANO. USTED, SEÑOR NOTARIO, SE SERVIRÁ AGREGAR LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE ESTILO PARA LA PERFECTA VALIDEZ Y EFICACIA DE ESTA CLSE DE INSTRUMENTOS. HASTA



DOCTOR RAMIRO DAVILA SILVA
NOTARIO TRIGESIMO SEGUNDO
QUITO - ECUADOR

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA CUARTA COPIA
CERTIFICADA DE: PODER ESPECIAL QUE OTORGA: COMPAÑIA ELIOR
DESARROLLO E INVERSIONES COMPAÑIA LIMITADA A FAVOR:
MOISÉS GRINSPON GOREN REZNIK . DEBIDAMENTE FIRMADA Y
SELLADA, EN QUITO, VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL
CINCO.



EL NOTARIO

DOCTOR RAMIRO DAVILA SILVA
NOTARIO TRIGESIMO SEGUNDO DEL CANTON

ACTA DE LA JUNTA GENERAL, UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA. LTDA.

En Quito, a los doce de junio del año dos mil-uno, a las 17.00 horas, en el domicilio de la Compañía, ubicado en la calle Berlín No. 158 y 9 de Octubre, se reúnen en Junta General Universal y Extraordinaria los señores : Ing. Victor Abulafia, en representación del señor Elayahu Abulafia Presidente de la Compañía y que por ausencia de éste preside la sesión, el señor Washington Quinteros a nombre y representación del señor Ing. Victor Abulafia en ejercicio de las facultades concedidas mediante carta-poder que se incorpora al expediente de la Junta, socio titular del capital social de la Compañía; y, el señor Ing. Victor Abulafia en su calidad de Gerente General de la Compañía, quien actúa como Secretario de la Junta General de Socios y quien declara que se halla representada el 100 % del capital social pagado, por lo que procede su realización como Junta General Universal, para conocer y resolver sobre los siguientes el único punto del orden del día, que los concurrentes están de acuerdo tratarlos y sobre los que se hallan bien informados :

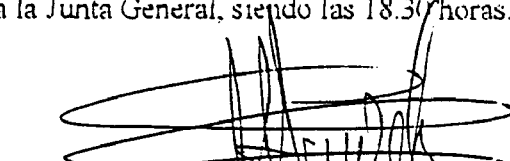
Autorización al Gerente General de la Compañía, la venta del lote de terreno ubicado en el sector La Concordia, vía a la Ecuatoriana, Parroquia de Chillogallo, cantón Quito.


El señor Presidente encargado dispone que por secretaría se dé lectura al único punto de a la Orden del día.-

Toma la palabra el Sr. Washington Quinteros a fin de explicar a la Junta, que el terreno referente a la reunión, al momento no tiene planificado realizar ningún proyecto, por lo tanto sugiere se transfiera el mismo en calidad de venta.-

La Junta en conocimiento de lo expuesto, en forma unánime, resuelve autorizar al Gerente General, transferir en calidad de venta el inmueble ubicado en el sector La Concordia, vía a la Ecuatoriana, parroquia Chillogallo del cantón Quito. Para tal efecto queda facultado a convenir el precio de venta, recibir el dinero de la misma, realizar todos los tramites que sean necesarios de hecho y de derecho, a suscribir recibos de descargo o documentos públicos y privados relativos con la venta, a firmar la respectiva escritura de compraventa, a exigir al comprador del inmueble judicial o extrajudicialmente el pago del precio acordado, en fin todas aquellas facultades que sean necesarias hasta el cabal perfeccionamiento de la venta.

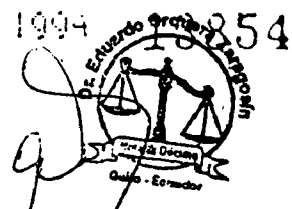
Al haber sido resuelto y aprobado el orden del día en su integridad, se procede a la elaboración y suscripción del acta correspondiente, la misma que luego de leída, es aprobada por unanimidad, por lo que se declara terminada la Junta General, siendo las 18.30 horas.-


Sr. Washington Quinteros C.
REPRESENTANTE DEL UNICO SOCIO


Ing. Victor Abulafia
PRESIDENTE ENCARGADO
COMPANIA


Ing. Victor Abulafia
GERENTE GENERAL - SECRETARIO DE LA
DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Quito, a 4 de Octubre de 1994



Señor Ingeniero
VICTOR ABULAFIA
Presente -

De mis consideraciones :

Cumpleme comunicarle que la Junta General de Socios de la Compañía ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES C LTDA, en sesión realizada el día de ayer, resolvió designar a usted como Gerente General de la Compañía, por el periodo estatutario de cinco años que se contarán desde la inscripción del presente nombramiento en el registro mercantil.

De conformidad con el Estatuto Social a usted corresponderá administrar la Compañía y ejercer la representación legal, tanto judicial como extrajudicial, de la misma.

En casos de impedimento o ausencia temporal, usted será subrogado por el presidente de la Compañía, quien en tal caso asumirá la representación legal.

Mucho estimaré se digne aceptar este nombramiento y tramitar su inscripción, a efectos de lo cual le informo que la Compañía se constituyó, por transformación, el primero de junio de 1994, según escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Rodrigo Salgado, y fue inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el día 20 de septiembre de 1994.

Atentamente,

[Handwritten signature]

CARLOS XAVIER RIOFRIO CORRAL
PRESIDENTE DE ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES C LTDA.

Quito, a 4 de octubre de 1994 - En esta fecha acepto el cargo de GERENTE GENERAL DE ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES C LTDA, y tomo posesión del mismo.

documento bajo el No. 641 del Registro de Nombramientos Tomo 125

Quito, el 21 OCT. 1994

REGISTRO MERCANTIL

EL REGISTRADOR

DR. GUSTAVO GARCIA BANDERAS

VICTOR ABULAFIA

Certifico que la copia fotostática que se obra de foja (s) útil (es) es exacta del documento que ha tenido en su poder idéntica en su contenido al doy fe

12 JUN 2001

RAMIRO DAVILA SILVA
Notario Segundo del Cantón




Dr. Ramiro Davila Silva




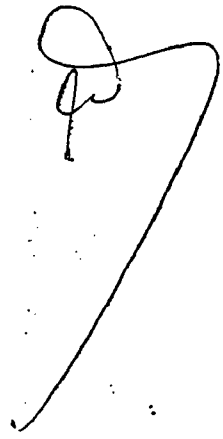
I

1385

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CEDULACION
 CEDULA DE IDENTIDAD No. 17-1026111-4
VICTOR ABULAFIA
 NOMBRES Y APELLIDOS
 1 DE ENERO DE 1934.
 FECHA DE NACIMIENTO
 TURKEY ISRAEL
 LUGAR DE NACIMIENTO
 REG. CIV. EXT. 15 6772 26415
 QUITO PICHINCHA 1.986 EXT.
 LUGAR DE EMISIÓN
 FIRMA DEL CEDULADO



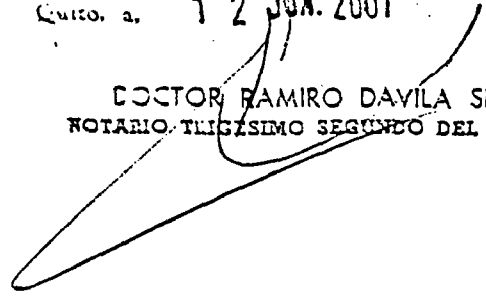
ISRAELI E 1333 I 1122
 NACIONALIDAD INO. DACT.
 C/C ESTHER TESSONE
 ESTADO CIVIL
 SUPERIOR INVERSIONISTA INDUSTRIAL
 INSTRUCCION PROF. OCUP.
 ELIAHU ABULAFIA
 NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE
 EANNY DE ABULAFIA
 NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE
 QUITO PICHINCHA 23-09-98
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
 QUITO 23-09-2.010.
 FECHA DE CADUCIDAD
 FORMA NO. C.A. 1212433
 FIRMA DE LA AUTORIDAD
 PULGAR DERECHO

RAZON: Certifico que la copia fotostática que antecede y que obra de 2 foja (s) útil (es) es reproducción exacta del documento que ha tenido a la vista, encontrándola idéntica en su contenido a la original.

Quito, a. 12 JUN. 2001

DOCTOR RAMIRO DAVILA SILVA
 NOTARIO TIGESIMO SEGUNDO DEL CANTON




Dr. Ramiro Davila Silva



101

CONSTRUCTORA PALACIOS S.A.

NOSOTROS CONSTRUIMOS SU CASA, UD CONSTRUYE SU HOGAR.

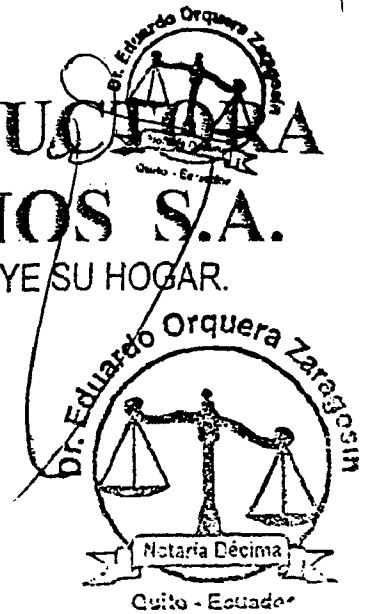
Quito, a 25 de Enero del 2005

Señor:

Dr. LUIS PALACIOS P.

Presente.

De mi consideración:

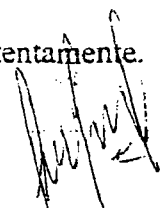


La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía " CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A.", constituida legalmente mediante Escritura Pública el 15 de Septiembre del 2003, en la Notaria Décima a cargo del doctor Eduardo Orquera, aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 04.Q.IJ.3667 de fecha 22 de Sep. 2004 e inscrita legalmente en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de Enero del 2005. Con estos antecedentes, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, reunida el día 24 de Enero, del presente año, tuvo a bien nombrar a usted GERENTE GENERAL de la misma, por un período de cinco años, conforme consta en el artículo veinte y cinco de los Estatutos Sociales. Durante este período ejercerá las funciones encomendadas en el referido Estatuto, siendo éstas la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

En caso de falta temporal, ausencia o impedimento, lo remplazará el Presidente.

Este particular lo pongo en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente.

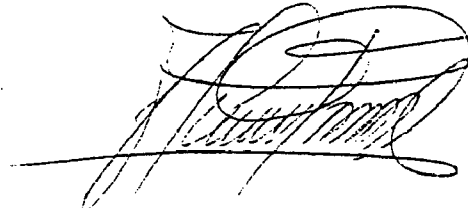

MARÍA ISABEL PALACIOS PUCO.
C.C. No. 050185923-5
PRESIDENTA

OFICINA: Avda. Huayanay-Nan No. Oe3-144 y Avd. Gral. José Gallardo (Entrada a la Ciudadela del Ejército) TLF.: 2974460 - 2974461 - 2974328 Fax: 2974462
Cel. 099032245

E-mail: lpalacios_constructores@hotmail.com

ACTA DE ACEPTACIÓN: Acepto el cargo y las funciones para el que he sido designado, en la Ciudad de Quito, hoy 17 de Febrero del 2005.

Atentamente.




Dr. LUIS HERNAN PALACIOS PUCO.

C.C. No. 050124366-1

GERENTE GENERAL

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N° 1669 del Registro de Nombramientos Tomo 136 Quito, a 24 FEB 2005.

REGISTRO MERCANTIL



Dr. RAÚL GAYBOR SECAIRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



RAZON: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 18 de la Ley Notarial CERTIFICO que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento que exhibido se devolvió.

Quito, a

-9 JUN. 2005

DR. EDUARDO ORQUERA Z.
NOTARIO DÉCIMO



ISRAELITA V4333 V4442
 NO. DACT.
 CC. MARIA EUGENIA PROANO OCHOA
 ESTADO CIVIL: SUPERIOR INV. INDUSTRIAL
 GRINSPON GOREN
 NOMBRE Y APELLIDO DEL PROPRIO: MARIA REZNIK
 NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE: QUITO-2-8-2002
 QUITO-2-8-2014 AFP
 REN: 0012929
 Pch

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y REGULACION
 CECUJA DE IDENTIDAD No. 170725085-6
 MOISES GRINSPON GOREN REZNIK
 BUENOS AIRES ARGENTINA
 10 NOVIEMBRE 1993
 REG. CIV. EXT. 15 5664 243
 QUITO PCHA-1988
 FIRMADO DE INSCRIPCION
 FIRMADO DEL REGISTRADO

ECUATORIANA ***** E2X3CA1222
 SOLTERO ABOGADO
 GUILLERMO PALACIOS
 MARIA MERCEDES FUCO
 QUITO 10/07/2003
 10/07/2015
 REN: 0725222
 Pch

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y REGULACION
 CIUDADANIA No. 050124366-1
 PALACIOS FUCO LUIS HERNAN
 COTACACHI/LATACUNGA/SAN JUAN DE PASTOCABEE
 SEPTIEMBRE 1962
 QUITO - Ecuador
 REG. CIV. EXT. 0297 00157 M
 COTACACHI/LATACUNGA
 LA MATE 1962
 FIRMADO DEL REGISTRADO

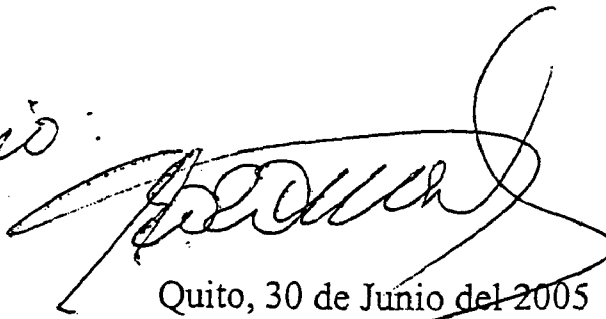
REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 RESERVA DE RESPONSABILIDAD
 050124366-1 0103-063 1261956
 PALACIOS FUCO LUIS HERNAN
 PICHINCHA QUITO
 SANTA PRISCA
 MANCIONE Multas 4 Cost. Rep. 3 Tot. 12
 TRIBUNAL PROVINCIAL DE PICHINCHA
 00000447 10/03/2005 13:28:24

RAZON: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 18 de la Ley Notarial CERTIFICO que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento que exhibido se devolvió.
 Quito, a - 9 JUN. 2005
 DR. EDUARDO ORQUERA Z.
 NOTARIO DECIMO



3

----- *Juicio*

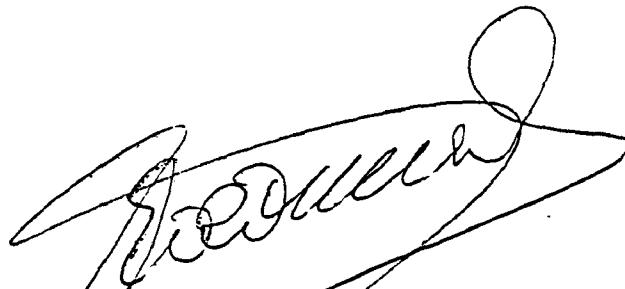


Di: 2 Copias

Quito, 30 de Junio del 2005

PROTOCOLIZACION

Comprobantes de Pagos por Impuesto de Alcabala y Adicionales; y, Hoja de Rentas; correspondientes a la escritura pública de Compraventa celebrada el 9 de Junio del 2005, ante el Suscrito Notario Décimo, entre la "Compañía- **ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA.** (vendedora); y, la **CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A.** (compradora) - -----



**DR. EDUARDO ORQUERA Z.
NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO**





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 ADMINISTRACIÓN ZONA "ELOY ALFARO"
 TRANSFERENCIA DE DOMINIO

99 ±

RENTAS

TRÁMITE No. 30831
 FECHA TRANSFERENCIA: 24/06/2005

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD PRESENTE.

No. 0005614

PONGO EN SU CONOCIMIENTO EL TRAMITE QUE SE DIO A LA ESCRITURA

COMPRA-VENTA

QUE OTORGA : COMPANIA ELIOR S A
 A FAVOR DE : CONSTRUCTORA PALACIOS Y PALACIOS. S. A.
 PRECIO : 189976 TIPO
 AREA DE TERRENO : *15.000 CONSTRUCCION : *****
 CUANTIAS : *****1.555.00 ALCUOTA
 FINANCIAMIENTO : PORCENTAJE

IMPUESTOS CAUSADOS

IMPUESTOS EXONERADOS SEGUN LEY DE:

UTILIDAD:	*****.***	NEBI NO EXISTE BASE IMPONIBLE
ALCABALA:	*****125.40	
REGISTRO:	*****.***	

ATENTAMENTE,

[Handwritten Signature]



JEFE DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO
 ADMINISTRACION CENTRAL

30/06/2005

P.P.
 66E1

78 I



H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

AÑO		DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE PAGO	
2005		COMPROBANTE DE COBRO		FECHA DE EMISION 2005-06-30	
CEDULA RUC		NOMBRE		No. DE CUOTAS	
Avalúo 1701987683001		CONSTRUCTORA PALACIOS Y P		Exoneración 2005-06-30	
1.655.00		0.00		0.00	
CONCEPTO		CANCELACION DE ABALAS		Valor 0.00	
TASA Y TIMBRE PROVINCIAL				16.55	
				1.80	
				Coactiva 0.00	
				Subtotal 0.00	
				0.00	
Cobrado por		No. Ventanilla		Cuenta	
reastellan				Pago Total	
				18.35	
TRANSACCION		VENTA COMPANIA ELIOR S A		175138	
No. Comprobante		No. Comprobante		DIRECTOR FINANCIERO	
No. 0173679		[Barcode]		[Signature]	





REGISTRO DE LA
PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50187365001
FECHA DE INGRESO: 17/06/2005

97
Dr. Eduardo Orquera Zamboni
Notario Público
Quito - Ecuador

CERTIFICACION

Referencias: 08/10/1987-5º-879f-1099i-26599r

Tarjetas:;T00000100751;

Matriculas:;0

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote de terreno situado en la parroquia CHILLOGALLO de este Cantón, con superficie quince mil metros cuadrados.

2.- PROPIETARIO(S):

ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES C. LTDA.,

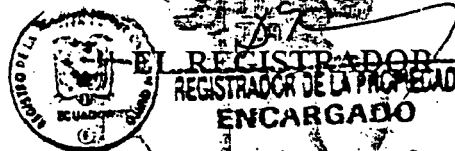
3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante compra a la Compañía Meta S.A., según escritura celebrada el veinte y seis de Agosto de mil novecientos ochenta y siete, ante el notario doctor Jaime Nolivos, inscrita el ocho de octubre de mil novecientos ochenta y siete. Y Escritura de Transformación de Sociedad Anónima a Compañía Limitada, por escritura otorgada el primero de junio de mil novecientos noventa y cuatro, ante el notario doctor Rodrigo Salgado, y mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías número 94.1.1.1. 1814 de tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; inscrita-marginada con fecha trece de junio del dos mil cinco

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Ninguno.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE JUNIO DEL 2005 ocho a.m.

Responsable: LUIS CEVALLOS



INMOBILIARIO QUITO RB AAA 036536



RAZON DE PROTOCOLIZACION:- En esta
PROTOCOLIZO en el Registro de Escrituras Públicas de la NOTARÍA
DECIMA del Cantón Quito -a mi cargo- la documentación que
antecede (en cinco fojas útiles) que contiene: Comprobantes de Pagos
por Impuesto de Alcabala y Adicionales; y, Hoja de Rentas;
correspondientes a la escritura pública de Compraventa celebrada el 9
de Junio del 2005, ante el Suscrito Notario Décimo, entre la
"Compañía ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA.
(vendedora); y, la CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS
S.A. (compradora).- Quito, 30 de Junio del 2005.-



REGISTRADOR DE LA
ENGAÑSA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO
BB-0036931
R.P.Q.



DR. EDUARDO ORQUERA ZARAGOSIN
NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO

SE OTORGO Y SE PROTOCOLIZO ANTE EL SUSCRITO
DOCTOR EDUARDO ORQUERA ZARAGOSIN,
NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO, Y FE DE
ELLO, CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
CERTIFICADA, DEBIDAMENTE FIRMADA Y SELLADA
EN QUITO, A TREINTA (30) DE JUNIO DEL 2005.

DR. EDUARDO ORQUERA ZARAGOSIN
NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO



96

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 136, repertorio(s) - 39781

Matrículas Asignadas.-

CHILL0011222 Lote de terreno situado en la parroquia CHILLOGALLO de este Cantón,

Miércoles, 06 Julio 2005, 03:17:22 PM


REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
ENCARGADO
EL REGISTRADOR

Contratantes.-

ELIOR DESARROLLO E INVERSIONES CIA. LTDA. en su calidad de VENDEDOR
CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A en su calidad de COMPRADOR

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- FRANKLIN ALARCÓN

Revisor.- ROSA CAMPOVERDE

Amanuense.- LUIS GUERRÓN

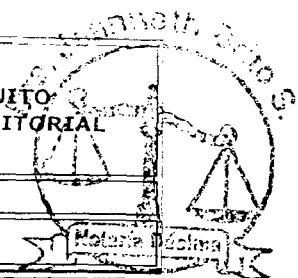
BB-0036931



QUITO

Distrito Metropolitano

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

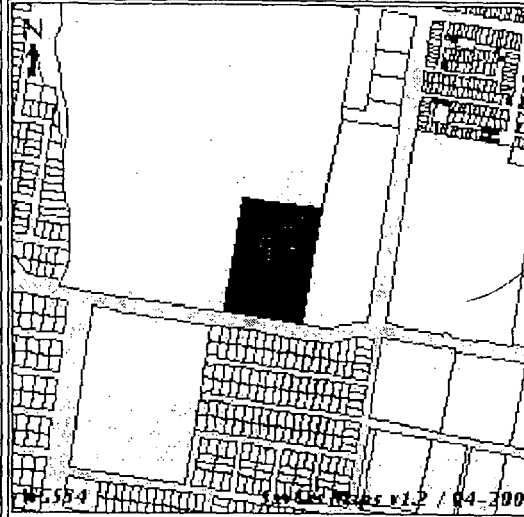
Fecha: Miércoles 22 de Octubre del 2008 (15:24)

Número: 241098

1.- Identificación del Propietario *

Número del predio: 189976
Clave Catastral: 3220814002000000000
Cédula de identidad: 1791987683001
Nombre del propietario: CONSTRUCTORA PALACIOS Y PALACIOS S. A.

3.- Esquema de Ubicación del predio



Quito - Ecuador

2.- Identificación del Predio *

Parroquia: Quitumbe
Barrio / Sector: QUILLALLACTA
Datos de terreno *
Área de terreno: 15000,00 m²
Área de construcción: 0,0 m²
Frente: 100,0 m
Propiedad horizontal: NO
Derechos y acciones: NO

Calle	Ancho	Referencia	Retiro mts
- AV. HUAYANAY ÑAN	26.0	13.00 MTS. DEL EJE	0.0

4.- Regulaciones

Zona	Pisos	Retiros
Zonificación: D7(D408-70) Lote mínimo: 400 m ² Frente mínimo: 12 m COS-TOTAL: 560 % COS-PB: 70 % Forma de Ocupación del Suelo: (D) Continua sobre línea Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Eta de incorporación: Etapa 1 (2006 hasta 2010) Uso Principal: (M) Múltiple	Altura: 24 m Número de pisos: 8	Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre Bloques: 6 m
Zona Zonificación: D5(D304-80) Lote mínimo: 300 m ² Frente mínimo: 10 m COS-TOTAL: 320 % COS-PB: 80 % Forma de Ocupación del Suelo: (D) Continua sobre línea Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Eta de incorporación: Etapa 1 (2006 hasta 2010) Uso Principal: (R3) Residencia alta densidad	Pisos Altura: 12 m Número de pisos: 4	Retiros Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre Bloques: 6 m

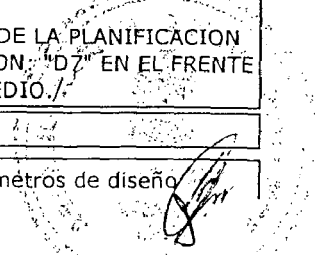
5.- Afectaciones

6.- Observaciones

- SECCION DE AV. HUAYANAY-ÑAN DE ACUERDO A RESOLUCION Nº 719 DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO CON FECHA 29/NOV/2007./ EN LA CUAL SE ESPECIFICA QUE LA AV. HUAYANAY-ÑAN EN ESTE SECTOR DEL PREDIO EN MENCION TIENE UNA SECCION VARIABLE QUE VA DESDE 26.00 MTS. EN EL PUNTO ORIENTAL MAS CRITICO; LA CUAL SE BASARA EN EL DISEÑO VIAL./
- SOLICITAR AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DE LA ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE EL REPLANTEO VIAL DE LA AV. HUAYANAY-ÑAN E INFORME DE AFECTACION./
- DE ACUERDO A ORDENAZA Nº 3745 DE FECHA 28/AGO/2008; ESTE PREDIO FUE EXCLUIDO DE LA PLANIFICACION DEL PROYECTO "LA BALBINA"; POR LO QUE LAS ZONIFICACIONES QUE LE CORRESPONDEN SON: "D7" EN EL FRENTE DEL PREDIO A TODO LO LARGO DE LA AV. HUAYANAY ÑAN; "D5" HACIA EL INTERIOR DEL PREDIO./

7.- Notas

- Para urbanizar y/o subdividir deberá solicitar a la EMAAP-Q la provisión de servicios y/o parámetros de diseño



94



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Dirección Metropolitana Financiera



Título de Crédito N° 002-1816155
PREDIAL URBANO

Título de Crédito: 20111899760
Año Tributación: 2011

Fecha de Emisión: 2010-12-31
Fecha de Pago: 2011-02-16

Información Personal:

Cédula / RUC: 00001987683001
Contribuyente: CONSTRUCTORA PALACIOS Y PALACIOS S. A.

Ubicación:

Clave Catastral: 32208 14 002
Dirección: CALLE S N
Barrio:

Predio: 0189976
Let. Casa:

Placa: 00000

Información:

	PRENTE ****	100,00mts A RAZON DE	TOTAL
TERRENO	*15.000,00m2	28,80	432.000,00
CONSTRUCCION	*****m2	200,10	
AVALUO COMERCIAL			432.000,00

Descripción:

Concepto:

A LOS PREDIOS URBAN \$ 648.00
 EMMOPQ CIUDAD \$ 5.35
 SERVICIO ADMINISTRA \$ 1.00
 CUERPO DE BOMBEROS \$ 64.80
 OBRAS EN EL DISTRITO \$ 335.04

TASA SEGURIDAD \$ 4.00
DESCUENTO GENERALES \$ 45.36

RECAUDACIONES
CANCELADO
 Marco Alvarado

Forma de Pago: TAR
Cajero: MARCO VINICIO
Ventanilla: malvarez
Trans. Municipal: 363960

Institución: Diners
Agencia: QUITUMBE
Trans. Banco:

Parcial: 45.36
Descuento o Rebaja de Ley
Subtotal: 1,012.83
Total:

Importante:
TAR

0.00



[Signature]
DIRECCION METROPOLITANA
FINANCIERA / TRIBUTARIA

1/2 Pag.