

Secretaría
**General del
Concejo**

Informe N° IC-O-2012-336

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE DE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:	20.12.2012	f
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 4 de diciembre de 2012, aprobó en primer debate el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS, sobre el cual se formularon varias observaciones.

1.2. En sesión ordinaria realizada el 17 de diciembre de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó las observaciones formuladas por el Concejo Metropolitano durante el primer debate de la referida ordenanza, acogiendo y sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el 17 de diciembre de 2012, luego de acoger las observaciones que consideró pertinentes, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, ...(22) numeral 4 y ...(26) de la ordenanza metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el

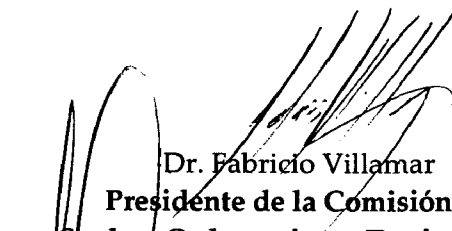


**Secretaría
General del
Concejo**

Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS, cuyo texto se adjunta.

Informe que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



**Dr. Fabricio Villamar
Presidente de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial (E)**



**Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano**



**Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano**

Adjunto el proyecto de ordenanza.
Diego X. Almeida C.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2012-313 de 19 de noviembre de 2012 e IC-O-2012-336 de 17 de diciembre del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*
- Que,** los literales a, u, y v del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD") establecen: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su numeral 2 establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas verdes naturales.

ORDENANZA No.

Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio No. 4437 de 28 de septiembre de 2012 emitió informe técnico favorable para el desarrollo del Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial "SolQuito-Oasis"; y, que la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. 2012-05649 de 7 de noviembre de 2012 emitió el correspondiente informe legal.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas por los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República; artículos 54 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD"); y, artículo 8, No. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SOLQUITO - OASIS

Capítulo I DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Art. 1.- Ubicación y datos del proyecto.- El Proyecto "SOLQUITO-OASIS" se implantará en el predio de la antigua hacienda El Oasis, en la parroquia de San Antonio de Pichincha, ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza signado en el catastro con el N° predial 416286, con clave catastral No. 15412-01-001, con un área de 22.14 hectáreas, (221.400,00 m²), de propiedad de la señora Elena Susana Granda Garcés, como consta en el Certificado del Registro de la Propiedad No. C110319085001, del quince de marzo de dosmil doce. Mediante escritura pública de compraventa de once de enero del dos mil doce, otorgada ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, la compañía EXTERNAL S.A., compró el lote de terreno descrito y es la empresa promotora del proyecto.

Los Linderos del predio en el cual se desarrollará el proyecto SolQuito Oasis son:

NORTE: Propiedad de la hacienda Oasis.

SUR: Pasaje s/n

ESTE: Río Pomasqui

OESTE: Autopista. Manuel Córdova Galarza

ORDENANZA No.

Art.2.- Características Generales del Proyecto.- El proyecto "URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" como parte de la empresa EXTERNAL S.A. cuyo giro de negocio es la prestación de servicios de logística automotriz de unidades terminadas (vehículos), almacenamiento y distribución a nivel nacional, local y exportación, como actividad auxiliar independiente, se desarrollará respetando las afectaciones viales de la trama existente, de acuerdo a la afectación del Proyecto "Corredor Vial Nor-Oriental de la Ciudad de Quito" y las áreas de protección; la primera: retirándose en 10 m del borde superior del talud irregular con una pendiente promedio de 58° (Cincuenta y Ocho Grados), y la segunda: retirándose en 50 m del borde del Río Pomasqui.

Las instalaciones tendrán capacidad de almacenamiento para 3.000 vehículos, así como el espacio suficiente para parquear las unidades de transporte de carga pesada eliminando la utilización de la vía pública y los procesos de carga/descarga se realizarán internamente en la zona específica para abastecer el flujo de recepción y distribución, cumpliendo con las normas de regulación del Distrito Metropolitano para el transporte de carga.

Art.3.- Aporte Urbanístico y Responsabilidades del Promotor y Propietario.- Con la implantación del proyecto, el promotor incorpora un aporte urbanístico que contribuye al desarrollo de las actividades del sector y de la comunidad, con la entrega a la Municipalidad de un área verde de una hectárea ubicada adyacente al área de protección del Río Pomasqui, concentrada en el sector nororiental del predio, como COMPENSACIÓN por la COMPATIBILIDAD con el uso RESIDENCIAL 1, de la actividad logística no especificada en la normativa del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Anexo II de la Ordenanza 0171, correspondiente a ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS, con el objetivo de que se desarrolle un proyecto para un parque lineal, para el cual, el promotor realizará trabajos de arborización, autorizados y fiscalizados por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, tanto en la hectárea de aporte urbanístico, así como en los retiros de cincuenta metros de protección del río Pomasqui, y los diez metros de protección de talud, elementos determinados por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.

El aporte indicado es independiente de que en el futuro el propietario pueda subdividir o urbanizar, para lo cual, el área verde y de equipamiento que deberá entregar no será imputable al aporte urbanístico del presente Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

ORDENANZA No.

La accesibilidad tanto al área de contribución, como al área de protección de río, ambas en cesión al Municipio, se hará factible mediante la habilitación de un sendero-escalinata peatonal de un ancho de 3 m. que partirá desde un acceso habilitado desde curva de retorno del extremo oriental del pasaje público que limita el lindero sur del terreno, hasta el área de protección de río.

Art. 4.- Afectaciones Viales.- El proyecto de la Empresa External S.A. se desarrollará respetando las afectaciones de la Autopista Manuel Córdova Galarza y Corredor vial Nor-Oriental, adicionalmente a las áreas de protección del Río Pomasquí y taludes definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Las afectaciones viales a respetar son las siguientes:

- OESTE: Autopista Manuel Córdova Galarza:

ANCHO DE VÍA = 50MTS.

A 25.00 MTS. DEL EJE VIAL.

AFECCIÓN: 13.60 MTS. DE FONDO POR EL FRENTE DEL LOTE DESDE LA CUNETAS EXISTENTES.

- NORESTE: Autopista del Corredor vial Nor Oriental, o Proyección de la autopista Simón Bolívar:

SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DETERMINADAS EN LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS.

Capítulo II Del Aprovechamiento Urbanístico

Art. 5.- Uso de Suelo y compatibilidades.- El predio mantendrá el uso de suelo vigente, correspondiente a RESIDENCIAL 1, categoría constante en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo -PUOS- del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en el PUOS; para este proyecto, exclusivamente, se incluye la actividad logística: ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS como PERMITIDA, para el uso RESIDENCIAL 1.

ORDENANZA No.

Art. 6.- Altura de edificación.- La altura de edificación no superará los 2 pisos con una altura máxima de 4,00 metros por piso; total 8,00 metros de altura. Se exceptúa esta disposición para la construcción de galpones para talleres, para lo cual se respetará la altura máxima de ocho metros medidos en el punto más bajo de las cubiertas inclinadas.

Art. 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto tendrá una forma de ocupación aislada. La edificación deberá respetar retiros frontales de cinco metros, y retiros laterales y posteriores de tres metros cada uno, para lograr un mínimo aislamiento de las actividades del proyecto con el entorno urbanístico. La distancia mínima de entre bloques construidos será de seis metros, creando un conjunto urbano integrado.

Art. 8.- Regulaciones para Edificaciones.- Las edificaciones dentro del proyecto "URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" se construirá respetando El régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, las leyes y normas nacionales y de requerir especificaciones adicionales las normas internacionales existentes para este tipo de construcciones.

Las edificaciones se someterán a las siguientes normas:

- Toda edificación guardará los retiros correspondientes hacia el espacio público.
- En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- Se dotará de un espacio de basura, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores.

Art. 9.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida para el proyecto respecto al área total del predio observará un coeficiente de ocupación de suelo total -COS TOTAL- de 70% y un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja -COS PB- de 35%.

Capítulo III De la Infraestructura Básica

Art. 10.- De los Servicios Públicos.- Los espacios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas metropolitanas, con las siguientes particularidades:

ORDENANZA No.

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente;
- b) Obras de servicios básicos: El propietario y promotor del proyecto deberá realizar las obras de infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos que se requieran;
- c) Reciclaje de aguas: las aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines;
- d) La energía eléctrica y el alumbrado público deberá regirse a la normativa actual vigente y el cableado se someterá a las regulaciones vigentes referentes al ordenamiento de redes de servicios;
- e) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes;
- f) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.

Las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones y las redes internas de infraestructura propia de la actividad serán construidas por el promotor de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus Empresas.

Capítulo IV

Del Espacio Público, Áreas Verdes, Paisaje y Mobiliario Urbano

Art. 11.- Áreas Verdes.- El promotor y propietario se compromete a realizar trabajos de arborización, cuyo proyecto será aprobado y fiscalizado por la Unidad de Espacio Público de la EPMOP, dichas obras abonarán al parque lineal que se incorporará al espacio público de la ciudad con énfasis en la dotación de áreas verdes, ciclo vía, conexiones peatonales que mantendrán fluidez visual y funcional.

El proyecto deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Espacio Público: El promotor deberá arborizar aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, cantidad, variedad, etc. Dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad; estos estudios y la obra

ORDENANZA No.

deberán ser aprobados y fiscalizados, respectivamente, por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.

- b) Especies Vegetales: El proyecto deberá contemplar entre otras las especies vegetales recomendadas por la Secretaría Metropolitana de Ambiente para arborizar.

El proyecto SOLQUITO-OASIS incorporará en el retiro perimetral, una franja de arborización, al igual que jardinería y espacios verdes en las zonas exteriores, entre la vía de desaceleración y el parterre que dividirá con la vía ampliada.

El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano respetando mayoritariamente la vegetación existente, fomentará la diversidad de especies vegetales y privilegiará el uso de árboles y plantas nativas.

Las áreas verdes que el promotor y propietario se comprometen a arborizar y dar mantenimiento a perpetuidad son las siguientes:

1. La hectárea que cederá a la municipalidad como aporte urbanístico.
2. La franja de protección del Río Tomasqui.
3. La franja de protección de Talud interno del terreno.
4. Los retiros perimetrales.
5. Los parterres y jardinerías resultantes por carriles de aceleración y desaceleración.
6. Los parterres de la Autopista Manuel Córdova Galarza, en la extensión frente al lote del proyecto.

Art. 12.- Aceras.- Las aceras cumplirán con todo lo establecido en la normativa metropolitana y adicionalmente observarán para su ejecución los siguientes criterios:

- a) Deben ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- b) Corresponde emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas

ORDENANZA No.

- c) Es indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruce de calles.
- d) Los cables de redes eléctricas y de telecomunicaciones obedecerán las regulaciones de la normativa vigente respecto de ordenamiento de redes de servicios.

Art. 13.- Mobiliario Urbano.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo establecido en la sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características, diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características determinados por los entes correspondientes reguladores de la gestión integral de residuos sólidos.

Las aceras deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente sobre aceras, además, deberán referirse a los respectivos manuales de espacio público vigentes.

Art. 14.- Imagen y Paisaje de la Zona.- Siendo la Av. Manuel Córdova Galarza una vía de acceso hacia uno de los íconos turísticos del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto SOLQUITO-OASIS, contribuirá con el paisaje e imagen de la zona, incorporando espacios verdes y jardinería frontal, al igual que la jardinería de parterres, tanto de la vía desaceleración como de la vía principal, según lo especificado anteriormente.

Capítulo V

De la Movilidad y Mitigación de los Impactos

Art. 15.- Accesos peatonales y vehiculares.- El acceso principal al proyecto tanto peatonal como vehicular se desarrollará respetando la trama vial y la afectación del Corredor Vial Nor- Oriental de la Ciudad de Quito "SOLQUITO-OASIS". El proyecto brindará seguridad de acceso y tránsito libre a las instalaciones, se construirán vías de aceleración y desaceleración a partir de la ampliación de la vía principal, según las especificaciones de los entes reguladores de la movilidad.

ORDENANZA No.

Los accesos peatonales se deberán habilitar tanto por la autopista Manuel Córdova Galarza, así como por el pasaje s/n que está ubicado junto al lindero sur del predio, particularmente en la curva de retorno del mismo pasaje.

Art. 16.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico ordenado en su entorno, tomando en cuenta la siguiente consideración:

- **Prohibición de utilizar la vía pública para estacionamiento carga/descarga.-** Las normas para el transporte de carga, obligan a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones **espacios definidos** para la actividad y las regulaciones del Distrito Metropolitano, prohíben la utilización de vías para parqueo del transporte de carga pesada, razón por lo cual el promotor deberá implementar dentro del proyecto el espacio necesario de estacionamiento, carga y descarga de los vehículos de carga pesada.

En todos los casos, el proyecto se someterá a las disposiciones establecidas por el ente municipal regulador de la movilidad, luego del estudio de los impactos a la movilidad presentado por el promotor y propietario.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Para dar cumplimiento a las obligaciones del promotor y propietario, derivadas de esta ordenanza, la Administración Zonal La Delicia hará la verificación del cumplimiento de las mismas. En relación a la entrega del aporte urbanístico, el área de protección del Río Pomasqui y el acceso a estas áreas, la no entrega de las mismas hasta en un plazo de 360 días significa la invalidez de la presente ordenanza y sus efectos consecuentes. Por otro lado, respecto al mantenimiento de las áreas verdes descritas, con periodicidad mensual, el no cumplimiento de esta obligación se lo hará a través del pago del impuesto predial, y será la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, quien determine estos costos.

SEGUNDA.- Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

ORDENANZA No.

PRIMERA.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el ente municipal correspondiente, así como todos los que se establecen en la norma vigente. El proyecto acatará las disposiciones del informe respectivo sobre la movilidad y los impactos.

SEGUNDA.- La obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente deberán obtenerse en un plazo máximo de 180 días a partir de la sanción de esta ordenanza.

TERCERA.- Hasta la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente, se permitirá la implantación de la actividad logística descrita en la presente ordenanza en el predio del proyecto, incluidas instalaciones mínimas temporales requeridas para el funcionamiento del proyecto.

CUARTA.- El acceso al área de protección de río especificado en el artículo 2 de la presente ordenanza será habilitado por el promotor hasta en un plazo de 180 días luego de la aprobación y sanción de la presente ordenanza y la aprobación del proyecto y fiscalización del mismo lo hará la Unidad de Espacio Público de la EPMOP.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXXXX de XXXX.


Sr. Jorge Alban Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja

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 XX y XX de XXXXX de XXXX.- Quito,

ORDENANZA No.

**Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

**Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito.

**Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DXAC

PAHELITA:

FAVOR ADJUNTAR AL EXPEDIENTE

2012-12-17

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

02-01-13



1962

Secretaría
**General del
Concejo**

SG

4097

10 DIC 2012

**Economista
Elizabeth Cabezas
Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial
Presente**

De mi consideración:

Por medio de la presente remito a usted la observación recibida en primer debate al proyecto de ordenanza que aprueba el proyecto urbano arquitectónico especial SOLQUITO-OASIS.

Cabe indicar que las intervenciones de los miembros del Concejo Metropolitano se refirieron a la situación de la Av. Manuel Córdova Galarza y alrededores, siendo la única observación referida al proyecto de ordenanza la que consta en el adjunto.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

**Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito**

RECIBIDO 10 DIC 2012



Secretaría
**General del
Concejo**

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE
ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL SOLQUITO-OASIS**

1. Establecer que a futuro de fraccionarse el predio el porcentaje que se está destinando a áreas verdes, no será imputable al porcentaje que deba entregar por concepto del fraccionamiento. *(Ing. Ma. Sol Corral)*

PAB/Diciembre 10. 2012

2012-515

Quito D.M., diciembre 4, 2012

EXT-2012-102

SEÑORA
ELIZABETH CABEZAS
PRESIDENTA
COMISIÓN DE SUELO Y TERRITORIO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho



CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCION DE DOCUMENTOS

FECHA: 05 DIC 2012

HORA: 11:12

FIRMA RECEPCION: Julee E.

NUMERO HOJA: - 5h

Ref: **SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313)**
SOLICITUD DE USO DE SUELO "MULTIPLE"

De nuestra consideración:

Luego del primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313)** efectuado el día 3 de diciembre del 2012, en el Concejo Metropolitano de Quito, a usted expongo y solicito lo siguiente:

1. REGIMEN DEL SUELO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En el Proyecto de Ordenanza del "PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313)", consta que el Uso de Suelo establecido es **R1- Residencial** y así lo especifica el Informe de Regulación Metropolitano.

La **falta de compatibilidad** del uso del suelo R1 para el proyecto mencionado, determinó la formulación del mismo y la presentación ante el Municipio de la ciudad, solicitando se lo considere como un proyecto especial, pues no permitía el uso para el almacenamiento y distribución de vehículos nuevos de producción nacional.

Nuestra **petición inicial** dentro del proyecto especial fue el cambio de Uso de Suelo de Residencial 1 a **Uso Múltiple**, por cuanto, la homologación del **Uso y Ocupación del Suelo** con el Código Internacional Industrial Uniforme CIU, **no ha considerado a la "logística- almacenamiento, transporte y distribución"** como actividad auxiliar a las actividades industriales y comerciales.

5

No existe actividad industrial y comercial, barrial, zonal, sectorial o distrital que no requieran de la logística, como actividad auxiliar para el aprovisionamiento, almacenamiento, transporte y distribución.

2. CIU – CODIGO INTERNACIONAL INDUSTRIAL UNIFORME

Aprobado por Naciones Unidas, el CIU constituye una estructura de clasificación coherente y consistente de las actividades económicas, que fue aprobada por los Estados miembros, como fuente de información y regulación homologada de las actividades económicas, que sustenten su clasificación y sirvan de herramientas para la adopción de políticas y decisiones de las instituciones y organizaciones de los estados.

2.1 PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO SIN ACTIVIDADES DE LOGISTICA- ALMACENAMIENTO Y TRANSPORTE

El **Plan de Uso de Suelo y Ocupación** no tiene dentro de su clasificación a la “**actividad logística- almacenamiento y transporte**”, dejando de lado en la homologación con el CIU, a la actividad denominada “Almacenamiento y Actividades de Apoyo al Transporte”.

Esta clasificación (5229) “comprende las actividades de planificación, diseño y apoyo de operaciones de transporte, almacenamiento y distribución.”

No debe confundirse como depósito o almacenera, pues la actividad está vinculada directamente con las facilidades para la distribución, tanto su infraestructura para la manipulación y almacenamiento, como para prestar las facilidades de transporte.

Las actividades auxiliares y de apoyo como la logística, entendiéndose a ésta como el aprovisionamiento, almacenamiento y distribución transporte, **son las que respaldan a las actividades de producción y consecuentemente las actividades comerciales de la Ciudad.**

2.2 REGLAMENTO DE TRANSPORTE DE CARGA Y EL CIU

La Ordenanza Municipal 147, publicada en el Registro Oficial 63 de 19 de julio del 2005, cuyas normas se encuentran vigentes, sustitutiva de la Ordenanza 117, tiene como objetivo, “...*Regular la circulación de los vehículos de transporte de carga y de transporte de productos químicos que*

circulan en el Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de disminuir la congestión vehicular, contaminación ambiental y mejorar la seguridad vial, por medio de la regulación de sus dimensiones y horarios de circulación.”

Dentro de los **objetivos** de la regulación del transporte de carga estaría **faltando las facilidades** para el aprovisionamiento, almacenamiento y distribución de la producción industrial y el comercio de productos.

Al definir la Ordenanza a la red vial metropolitana, hace referencia a la accesibilidad a sectores definidos como industrial, bodegas y comercio, que se encuentren localizados sobre las vías de paso o que requieran de accesos.

“a)...Red de Paso: Conformada por las vías que se desarrollan, como anillo vial que circunda la principal zona de conflictividad vehicular de la ciudad, las vías que las enlazan sin afectar significativamente al tránsito interno y las vías que sirven de ingreso y salida a su área consolidada....Su función consiste en permitir la circulación de todos los vehículos de transporte de carga y de productos químicos peligrosos que estén de paso; de los que requieran la accesibilidad a sectores definidos como industrial y bodega, y comercial, localizados sobre la misma; o de lo que necesiten la conectividad con la red de accesos.

“b)... Red de Acceso.- Conformada por las principales avenidas y calles que se desarrollan sobre las áreas consolidadas al interior de la red de paso....Su función consiste en permitir la circulación de los vehículos de transporte de carga,.....desde la red de paso hacia y desde los sectores definidos como industrial y bodega, y comercial, localizados en esas áreas consolidadas.” (El subrayado es mío.)

El proyecto **SOLQUITO-OASIS** recoge las condiciones y características de los servicios logísticos y se convierte en **actividad auxiliar de la producción industrial** (ensambladora de vehículos) y de la **actividad comercial** de concesionarios al prestar las facilidades de almacenamiento y distribución a nivel nacional e internacional (exportaciones).

3. LA ACTIVIDAD LOGISTICA Y LA SUPERFICIE DEL SUELO

La actividad logística requiere de **grandes superficies** de suelo que permitan realizar maniobras de **carga y descarga**, pero, por requerimientos de costo el volumen de carga para el aprovisionamiento en el almacenamiento utiliza transporte pesado, y liviano para la distribución en los comercios.

El Reglamento para el Transporte de Carga en Quito, en su Art. 15 dispone:

“...Operaciones de Carga y Descarga.- Los establecimientos que permanentemente utilicen servicios de abastecimiento con vehículos de transporte de carga mediana y pesada y de productos químicos peligrosos, deberán contar para las actividades carga y descarga, con espacios adecuados que tengan patios de maniobras y estacionamientos, fuera de la vía pública. Para la realización de las maniobras de ingreso y salida vehicular a esos espacios, los establecimientos contarán con la necesaria señalización preventiva que garantice a seguridad de la circulación de peatones y demás vehículos, en la vía que se efectúen las maniobras.”

La superficie del terreno para el proyecto SOLQUITO-OASIS es de **22ha**, aproximadamente, y el **espacio útil**, descontando las áreas de protección, espacios verdes y aporte al Municipio, es de **18Ha**. Inicialmente están consideradas para el proyecto 10ha, pues en la actualidad, en las instalaciones ubicadas en la Panamericana Norte y Simón Bolívar se utilizan 7Ha.

De las 10Ha iniciales, **3Ha se utilizarán para patio de maniobras** del transporte de carga, considerando las vías de acceso al predio, tanto las internas como la de desaceleración, cuya extensión es de 200 metros.

Esto significa que el **cumplimiento de la ordenanza es objetivo fundamental del proyecto** y su inversión responde a las necesidades de la Ciudad, aun cuando, la reducción de la superficie sea un **costo e inversión que financieramente no responde a los objetivos de rentabilidad**.

4. CAMBIO OBLIGADO DE INSTALACIONES POR EJECUCION DE LA RED VIAL DEL D.M.Q.

La ejecución del proyecto SOLQUITO-OASIS no fue un objetivo de EXTERNAL S.A., es una **solución y objetivo obligado** por la planificación e inicio de obras inmediatas de la red vial del Distrito Metropolitano (**prolongación de la Simón Bolívar, ampliación de la Panamericana Norte, redondel y vías de circulación**), sitio de las actuales instalaciones de la empresa, que ha requerido de **una gran inversión mediante créditos bancarios** y, consecuentemente, una redefinición en el giro de los negocios logísticos para cumplir con las obligaciones.

La **compatibilidad de uso de suelo con la clasificación R1** deja de lado la posibilidad de ampliación de nuevos negocios para el

cumplimiento de las obligaciones de pago por la inversión en la superficie del terreno adquirido y su infraestructura, y nos acogemos a la **política de apoyo que brinda la actual Administración Municipal a las inversiones en la Ciudad y consideramos también que el proyecto es parte de una solución para la Ciudad.**

5. PETICION DE CLASIFICACION DE USO DE SUELO MULTIPLE

Por los antecedentes expuestos, especialmente por:

- Inexistencia de homologación de la actividad logística como servicio auxiliar de la industria y el comercio establecida en el Código Internacional Industrial Uniforme con el Plan de Uso y Ocupación de Suelo,
- Limitación de la clasificación Residencial 1 a cualquier actividad futura, pues la construcción de vivienda no es parte del giro de negocios de EXTERNAL S.A.;
- Existencia de actividades industriales (Maresa) en el sector, frente a las instalaciones del proyecto Solquito-Oasis;
- Obligaciones financieras adquiridas para el cambio de instalaciones a consecuencia de la ejecución de obras en la red vial del Distrito.

Solicitamos de la manera más comedida y confiando en la política de apoyo a las inversiones en la Ciudad, se realice el cambio del uso del suelo del predio del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313) a Uso Múltiple.**

Aprovechamos la oportunidad para reiterar a la señora Presidenta de la Comisión, nuestros sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

EXTERNAL S.A.



DR. FRANCISCO LASSO DE LA TORRE
PRESIDENTE

2012-515

Quito D.M., diciembre 4, 2012



CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

SEÑORA
ELIZABETH CABEZAS
PRESIDENTA
COMISIÓN DE SUELO Y TERRITORIO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

FECHA: 05 DIC 2012
HORA: 10:45
FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]
NUMERO HOJA: 3h

Ref: **SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313)**
OBSERVACIONES AL PRIMER DEBATE DE CONCENJO MUNICIPAL

De nuestra consideración:

Luego del primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313)** efectuado el día 3 de diciembre del 2012, en el Concejo Metropolitano de Quito, a usted expongo lo siguiente:

1. CAPACIDAD DE PESO/CARGA DE LA CAPA DE RODAMIENTO DE LA AV. CÓRDOVA GALARZA

En el primer debate se observó la necesidad de verificar el peso que soportaría la capa de rodamiento de la avenida Manuel Córdova Galarza con la incorporación del proyecto de la referencia y el tránsito de camiones de carga de vehículos denominados "niñeras".

1.1 REGLAMENTO A LA LEY DE CAMINOS DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

El Decreto Ejecutivo 1137, publicado en el Registro Oficial 699 de 9 de mayo del 2012, sustituyó el Capítulo IV de la Ley de Caminos, que trata del USO Y CONSERVACION DE CAMINOS PÚBLICOS, y en el primer artículo innumerado, dice:

"Art.... Objeto.- Las presentes disposiciones tienen por objeto la regulación y control del Sistema Nacional de Pesos y Dimensiones,...de conformidad con la Tabla Nacional de Pesos y Dimensiones, aplicada a los vehículos de carga pesada expedida mediante Acuerdo Ministerial..."

5

En concordancia con la norma enunciada, el cuarto artículo innumerado especifica: ***“Art. ... Prohibición de circulación: Se prohíbe la circulación por la Red Vial del País de los siguientes vehículos:”, entre lo que no se encuentran los vehículos de carga denominados “niñeras”,*** utilizados para la carga de vehículos livianos, sino, únicamente aquellos que contravengan a las especificaciones legales y reglamentarias.

Adicionalmente, el Art. 58 de la Ley de Caminos expresa que ***“...se declaran incorporadas a la presente Ley los Reglamentos de Vialidad establecidos por Convenios Internacionales vigentes”,*** que han sido recogidos en las normas vigentes ecuatorianas, especialmente las enunciadas sobre el uso y conservación de caminos y las del Reglamento Técnico Andino sobre los límites de pesos y dimensiones establecidos en Decisión 491.

Esta referencia a las regulaciones internacionales, obedece a la **norma internacional de calidad** para vehículos nuevos denominados “0 km”, que deben ser transportados sobre transporte de carga para evitar su rodamiento.

1.2 REGLAMENTO DE TRANSPORTE DE CARGA EN QUITO

La Ordenanza Municipal 147, publicada en el Registro Oficial 63 de 19 de julio del 2005, cuyas normas se encuentran vigentes, sustitutiva de la Ordenanza 117, tiene como objetivo, y así lo expresa en su ***“... Art. 1.- Regular la circulación de los vehículos de transporte de carga y de transporte de productos químicos que circulan en el Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de disminuir la congestión vehicular, contaminación ambiental y mejorar la seguridad vial, por medio de la regulación de sus dimensiones y horarios de circulación.”***

El literal a) del Art. 6.- Clasificación de la Red Vial según la Función Operacional, establece el grado de accesibilidad del transporte de carga y de productos químicos hacia y desde la zona urbana, sujetándose a la utilización de la Red de Paso.

“a)...Red de Paso: Conformada por las vías que se desarrollan, como anillo vial que circunda la principal zona de conflictividad vehicular de la ciudad, las vías que las enlazan sin afectar significativamente al tránsito interno y las vías que sirven de ingreso y salida a su área consolidada....Su función consiste en permitir la circulación de todos los vehículos de transporte de carga y de productos químicos peligrosos que estén de paso; de los que requieran la accesibilidad a sectores definidos como industrial y bodega, y comercial, localizados sobre la misma; o de lo que necesiten la conectividad con la red de accesos.

“b)... Red de Acceso.- Conformada por las principales avenidas y calles que se desarrollan sobre las áreas consolidadas al interior de la red de paso....Su función consiste en permitir la circulación de los vehículos de transporte de carga,.....desde la red de paso hacia y desde los sectores definidos como industrial y bodega, y comercial, localizados en esas áreas consolidadas.” (El subrayado es mío.)

1.3 ESTUDIOS SOBRE LA CAPACIDAD PESO/CARGA

Los estudios técnicos sobre la capacidad de Peso/carga de la capa de rodamiento de la avenida Córdova Galarza para determinar el tránsito de vehículos de carga pesada, **estaría subsanada**, aunque sin datos técnicos accesibles al público, por las **autorizaciones de tránsito para este tipo de transporte, expresadas tanto en la Ley de Caminos y su Reglamento, así como en la Ordenanza Municipal** que regula la circulación de este tipo de vehículos.

El proyecto se encuentra sustentado en las disposiciones legales vigentes que **permiten la circulación de transporte pesado**, pues consideramos que **las normas técnicas y estudios de capacidad de peso/carga de resistencia de la capa de rodamiento, fueron analizadas antes de emitir las regulaciones enunciadas.**

El transporte de carga (niñeras) mantiene los pesos y dimensiones permitidos por las regulaciones nacionales e internacionales contempladas en el **“Cuadro Demostrativo de Peso Bruto Vehicular y Longitudes Máximas”** publicado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

2. HORARIOS DE CIRCULACION

Los vehículos de transporte de carga pueden circular por la red de acceso del Distrito Metropolitano, sin restricción, durante las veinte y cuatro horas del día, según lo dispone el **ANEXO de la ordenanza mencionada**, en la que se encuentra incorporada la avenida Manuel Córdova Galarza.

El transporte de carga (niñeras) utiliza las vías autorizadas, sujetándose a las regulaciones vigentes, horarios y disposiciones generales para todo el transporte de carga dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano.

El alto tráfico que se genera en la avenida Córdova Galarza en días feriados y horas pico, obedece al “cuello de botella” que se produce en el redondel de El Condado, que esta Administración Municipal está solucionando con el intercambiador y pasos deprimidos.

Cabe resaltar que el número de “niñeras” utilizadas diariamente no exceden de 40, que generalmente transitan en la noche, utilizando en un 80% la vía al noroccidente de Pichincha y el 20% las vías de la red de paso.

Por las consideraciones y fundamentos normativos expuestos, solicito a usted, señora Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, que en Comisión se declaren **subsana**das las **observaciones** realizadas en el Primer Debate de aprobación del proyecto de Ordenanza del “Proyecto Urbano Arquitectónico **SOLQUITO-OASIS (IC-O-2012-313)**).

Aprovecho la oportunidad para reiterar a la señora Presidenta de la Comisión, nuestros sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

EXTERNAL S.A.



DR. FRANCISCO LASSO DE LA TORRE
PRESIDENTE

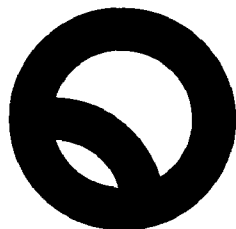
ECUATORIANA***** V444302242
 CASADO MARIA AUGUSTA PERALTA R
 SUPERIOR ABOGADO
 MIGUEL ALEJANDRO LASSO
 LAURA DE LA TORRE
 QUITO 27/12/2002
 REN 0424560
 Pch



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
 CEDULA DE CIUDADANIA No 170626286-0
 LASSO DE LA TORRE JUAN FRANCISCO
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
 06 DICIEMBRE 1959
 003-1 0256 02107 M
 PICHINCHA QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1960

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011
 233-0102 1706262860
 NUMERO CEDULA
 LASSO DE LA TORRE JUAN FRANCISCO
 PICHINCHA QUITO
 PROVINCIA CANTON
 CHAUPICRUZ
 PARRUCIA ZONA
 F.) PRESIDENTE(S) DE LA JUNTA

1

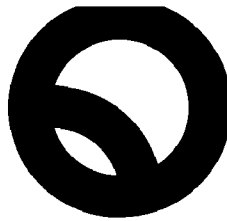


Secretaría
**General del
Concejo**

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE
ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL SOLQUITO-OASIS**

1. Establecer que a futuro de fraccionarse el predio el porcentaje que se está destinando a áreas verdes, no será imputable al porcentaje que deba entregar por concepto del fraccionamiento. *(Ing. Ma. Sol Corral)*

PAB/Diciembre 10. 2012



Secretaría
General del
Concejo

Informe N° IC-O-2012-313

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	04.12.2012	F
SEGUNDO DEBATE:		F
OBSERVACIONES: 4.12.2012: Se aprueba con observaciones que serán procesadas en Comisión g		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 19 de noviembre de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó el pedido formulado por el Dr. Francisco Lasso de la Torre, Presidente de la compañía External S.A., mediante oficio de 12 de abril de 2012, conforme consta del expediente 2012-515 a fojas 103-109; en el que solicita la aprobación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "SOLQUITO-OASIS", a desarrollarse en el predio No. 416286, clave catastral No. 15412-01-001, ubicado en la Av. Manuel Córdova Galarza, antigua hacienda El Oasis, parroquia San Antonio de Pichincha.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. 4437 de 28 de septiembre de 2012, a fojas 115-124 del expediente, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) El APOORTE URBANÍSTICO, favorable mediante el presente informe, consiste en LA ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD DE UNA PORCIÓN DE TERRENO PARA EL DESARROLLO DE UN ÁREA VERDE RECREATIVA DE UNA HECTÁREA (10.000 m2) ubicada junto a la franja de protección del Río Pomasqui, (adyacente y adicional al área de protección de cincuenta metros de la rivera del río) como COMPENSACIÓN por la COMPATIBILIDAD con uso RESIDENCIAL 1, de la actividad logística no especificada en la normativa del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (Anexo 11 de la Ordenanza No. 171), correspondiente a ESTACIONAMIENTO



**Secretaría
General del
Concejo**

TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS. (...)

(...) **ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO SOLQUITO-OASIS**

Áreas Totales

<i>Superficie del terreno</i>	<u>221.400 m2</u>
<i>Aporte</i>	10.000 m2
<i>Afectación vial</i>	4.084 m2
<i>Afectaciones por protección</i>	25.809 m2
Total Afectaciones + aporte	<u>39.893 m2</u>
Área Útil Total para el Propietario	<u>181.507 m2 (...)</u>

2.2.- Mediante oficio No. STHV-4921 de 22 de octubre de 2012, a fojas 123-124 del expediente, el Arq. Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) 1) Respecto a la compatibilidad que existe entre el proyecto propuesto y el Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, especialmente considerando lo enunciado en el literal b) del numeral 1) del mencionado artículo, esto es: "Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado", debo aclarar lo siguiente:

El proyecto cumple con la condición de ser susceptible de modificación de uso de suelo en virtud del interés público-privado concertado, como permite la última frase del numeral 1) del literal, artículo y ordenanzas antes mencionados, (...)

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia expediente No. 2012-05649 de 7 de noviembre de 2012, a fojas 125-127 del expediente, el Dr. Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:



Secretaría
General del
Concejo

"(...) a. Es importante considerar que el proyecto urbanístico especial debe cumplir con los requisitos y las condiciones previstas en el Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172.

b. Del contenido del expediente se encuentra que la superficie de terreno donde se busca implantar el proyecto arquitectónico especial supera los 10.000 m², es decir, se cumple con el literal a) del numeral 1) del Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172.

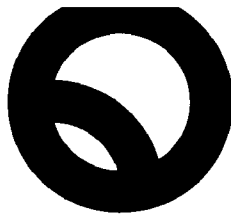
c. El literal b) del numeral 1) del Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, manifiesta que para que el proyecto sea procedente las superficies de terreno deben "a) encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o b) cuente con asignación de zonificación especial, o c) sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado."

Al respecto cabe mencionar que el proyecto no se encuentra ubicado en suelo urbano o en algún sector en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, ni tampoco cuenta con asignación de zonificación especial.

Por otro lado al respecto de que la modificación se pueda dar en virtud del interés público – privado concertado, el Arq. Fernando Puente Sotomayor, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e), mediante documento No. STHV-004921 de 22 de octubre de 2012, en su punto primero manifiesta: "El proyecto cumple con la condición de ser susceptible de modificación de uso de suelo en virtud del interés público – privado concertado...por cuanto: Se ha mantenido reuniones con los promotores y se ha realizado la inspección al sitio del proyecto, determinándose aceptable el aporte propuesto (1 hectárea)...el aporte se lo entrega en compensación por una modificación...".

d. Por último el numeral 2) del Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, manifiesta que este tipo de proyectos podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. El proyecto busca satisfacer este requisito con la donación de una hectárea de terreno a favor del Municipio de Quito, en donde se construirá un parque como aporte para la sociedad.

*(...) En virtud de lo expuesto, esta Dependencia emite **criterio legal favorable**, con la salvedad de que la Empresa EXTERNAL S.A., presente en el momento oportuno los permisos, licencias e informes de movilidad y afectación vial que correspondan. (...)*



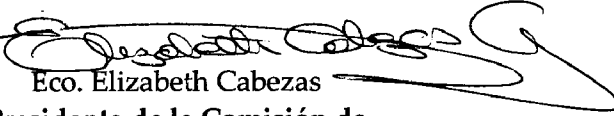
**Secretaría
General del
Concejo**

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 19 de noviembre de 2012, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos ...(22), numeral 4, y ...(26) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "SOLQUITO-OASIS".

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.


Atentamente,



Eco. Elizabeth Cabezas
Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano



Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación trescientos ciento veintisiete fojas; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.
(2012-515)

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-313, de 19 de noviembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*
- Que,** los literales a, u, y v del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD") establecen: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su numeral 2 establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas verdes naturales.
- Que,** la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio No. 4437 de 28 de septiembre de 2012 emitió informe técnico favorable para el desarrollo del

ORDENANZA No.

Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial "SolQuito-Oasis"; y, que la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. 2012-05649 de 7 de noviembre de 2012 emitió el correspondiente informe legal.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas por los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República; artículos 54 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD"); y, artículo 8, No. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SOLQUITO - OASIS

Capítulo I DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Art. 1.- Ubicación y datos del proyecto.- El Proyecto "SOLQUITO-OASIS" se implantará en el predio de la antigua hacienda El Oasis, en la parroquia de San Antonio de Pichincha, ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza signado en el catastro con el N° predial 416286, con clave catastral No. 15412-01-001, con un área de 22.14 hectáreas, (221.400,00 m²), de propiedad de la señora Elena Susana Granda Garcés, como consta en el Certificado del Registro de la Propiedad No. C110319085001, del quince de marzo de dosmil doce. Mediante escritura pública de compraventa de once de enero del dos mil doce, otorgada ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, la compañía EXTERNAL S.A., compró el lote de terreno descrito y es la empresa promotora del proyecto.

Los Linderos del predio en el cual se desarrollará el proyecto SolQuito Oasis son:

NORTE: Propiedad de la hacienda Oasis.

SUR: Pasaje s/n

ESTE: Río Pomasqui

OESTE: Autopista. Manuel Córdova Galarza

Art.2.- Características Generales del Proyecto.- El proyecto "URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" como parte de la empresa

ORDENANZA No.

EXTERNAL S.A. cuyo giro de negocio es la prestación de servicios de logística automotriz de unidades terminadas (vehículos), almacenamiento y distribución a nivel nacional, local y exportación, como actividad auxiliar independiente, se desarrollará respetando las afectaciones viales de la trama existente, de acuerdo a la afectación del Proyecto "Corredor Vial Nor-Oriental de la Ciudad de Quito" y las áreas de protección; la primera: retirándose en 10 m del borde superior del talud irregular con una pendiente promedio de 58° (Cincuenta y Ocho Grados), y la segunda: retirándose en 50 m. del borde del Río Pomasqui.

Las instalaciones tendrán capacidad de almacenamiento para 3.000 vehículos, así como el espacio suficiente para parquear las unidades de transporte de carga pesada eliminando la utilización de la vía pública y los procesos de carga/descarga se realizarán internamente en la zona específica para abastecer el flujo de recepción y distribución, cumpliendo con las normas de regulación del Distrito Metropolitano para el transporte de carga.

Art.3.- Aporte Urbanístico y Responsabilidades del Promotor y Propietario.- Con la implantación del proyecto, el promotor incorpora un aporte urbanístico que contribuye al desarrollo de las actividades del sector y de la comunidad, con la entrega a la Municipalidad de un área verde de una hectárea ubicada adyacente al área de protección del Río Pomasqui, concentrada en el sector nororiental del predio, como COMPENSACIÓN por la COMPATIBILIDAD con el uso RESIDENCIAL 1, de la actividad logística no especificada en la normativa del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Anexo 11 de la Ordenanza 0171, correspondiente a ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS, con el objetivo de que se desarrolle un proyecto para un parque lineal, para el cual, el promotor realizará trabajos de arborización, autorizados y fiscalizados por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, tanto en la hectárea de aporte urbanístico, así como en los retiros de cincuenta metros de protección del río Pomasqui, y los diez metros de protección de talud, elementos determinados por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.

El aporte indicado es independiente de que en el futuro el propietario pueda subdividir o urbanizar, para lo cual, el área verde y de equipamiento que deberá entregar no será imputable al aporte urbanístico del presente Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

ORDENANZA No.

La accesibilidad tanto al área de contribución, como al área de protección de río, ambas en cesión al Municipio, se hará factible mediante la habilitación de un sendero-escalinata peatonal de un ancho de 3 m. que partirá desde un acceso habilitado desde curva de retorno del extremo oriental del pasaje público que limita el lindero sur del terreno, hasta el área de protección de río.

Art. 4.- Afectaciones Viales.- El proyecto de la Empresa External S.A. se desarrollará respetando las afectaciones de la Autopista Manuel Córdova Galarza y Corredor vial Nor-Oriental, adicionalmente a las áreas de protección del Río Pomasqui y taludes definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Las afectaciones viales a respetar son las siguientes:

- OESTE: Autopista Manuel Córdova Galarza:

ANCHO DE VÍA = 50MTS.

A 25.00 MTS. DEL EJE VIAL.

AFECTACIÓN: 13.60 MTS. DE FONDO POR EL FRENTE DEL LOTE DESDE LA CUNETAS EXISTENTES.

- NORESTE: Autopista del Corredor vial Nor Oriental, o Proyección de la autopista Simón Bolívar:

SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DETERMINADAS EN LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS.

Capítulo II Del Aprovechamiento Urbanístico

Art.5.- Uso de Suelo y compatibilidades.- El predio mantendrá el uso de suelo vigente, correspondiente a RESIDENCIAL 1, categoría constante en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo -PUOS- del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en el PUOS; para este proyecto, exclusivamente, se incluye la actividad logística: ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS como PERMITIDA, para el uso RESIDENCIAL 1.

ORDENANZA No.

Art. 6.- Altura de edificación.- La altura de edificación no superará los 2 pisos con una altura máxima de 4,00 metros por piso; total 8,00 metros de altura. Se exceptúa esta disposición para la construcción de galpones para talleres, para lo cual se respetará la altura máxima de ocho metros medidos en el punto más bajo de las cubiertas inclinadas.

Art. 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto tendrá una forma de ocupación aislada. La edificación deberá respetar retiros frontales de cinco metros, y retiros laterales y posteriores de tres metros cada uno, para lograr un mínimo aislamiento de las actividades del proyecto con el entorno urbanístico. La distancia mínima de entre bloques construidos será de seis metros, creando un conjunto urbano integrado.

Art. 8.- Regulaciones para Edificaciones.- Las edificaciones dentro del proyecto "URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" se construirá respetando El régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, las leyes y normas nacionales y de requerir especificaciones adicionales las normas internacionales existentes para este tipo de construcciones.

Las edificaciones se someterán a las siguientes normas:

- Toda edificación guardará los retiros correspondientes hacia el espacio público.
- En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- Se dotará de un espacio de basura, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores.

Art. 9.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida para el proyecto respecto al área total del predio observará un coeficiente de ocupación de suelo total -COS TOTAL- de 70% y un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja -COS PB- de 35%.

Capítulo III De la Infraestructura Básica

Art. 10.- De los Servicios Públicos.- Los espacios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas metropolitanas, con las siguientes particularidades:

ORDENANZA No.

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente;
- b) Obras de servicios básicos: El propietario y promotor del proyecto deberá realizar las obras de infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos que se requieran;
- c) Reciclaje de aguas: las aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines;
- d) La energía eléctrica y el alumbrado público deberá regirse a la normativa actual vigente y el cableado se someterá a las regulaciones vigentes referentes al ordenamiento de redes de servicios;
- e) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes;
- f) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.

Las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones y las redes internas de infraestructura propia de la actividad serán construidas por el promotor de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus Empresas.

Capítulo IV

Del Espacio Público, Áreas Verdes, Paisaje y Mobiliario Urbano

Art. 11.- Áreas Verdes.- El promotor y propietario se compromete a realizar trabajos de arborización, cuyo proyecto será aprobado y fiscalizado por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, dichas obras abonarán al parque lineal que se incorporará al espacio público de la ciudad con énfasis en la dotación de áreas verdes, ciclo vía, conexiones peatonales que mantendrán fluidez visual y funcional.

El proyecto deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Espacio Público: El promotor deberá arborizar aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, cantidad, variedad, etc. Dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad; estos estudios y la obra

ORDENANZA No.

deberán ser aprobados y fiscalizados, respectivamente, por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.

- b) Especies Vegetales: El proyecto deberá contemplar entre otras las especies vegetales recomendadas por la Secretaría Metropolitana de Ambiente para arborizar.

El proyecto SOLQUITO-OASIS incorporara en el retiro perimetral, una franja de arborización, al igual que jardinería y espacios verdes en las zonas exteriores, entre la vía de desaceleración y el parterre que dividirá con la vía ampliada.

El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano respetando mayoritariamente la vegetación existente, fomentará la diversidad de especies vegetales y privilegiará el uso de árboles y plantas nativas.

Las áreas verdes que el promotor y propietario se comprometen a arborizar y dar mantenimiento a perpetuidad son las siguientes:

1. La hectárea que cederá a la municipalidad como aporte urbanístico.
2. La franja de protección del Río Pomasquí.
3. La franja de protección de Talud Interno del terreno.
4. Los retiros perimetrales.
5. Los parterres y jardinerías resultantes por carriles de aceleración y desaceleración.
6. Los parterres de la Autopista Manuel Córdova Galarza, en la extensión frente al lote del proyecto.

Art. 12.- Aceras.- Las aceras cumplirán con todo lo establecido en la normativa metropolitana y adicionalmente observarán para su ejecución los siguientes criterios:

- a) Deben ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- b) Corresponde emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas

ORDENANZA No.

- c) Es indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruce de calles.
- d) Los cables de redes eléctricas y de telecomunicaciones obedecerán las regulaciones de la normativa vigente respecto de ordenamiento de redes de servicios.

Art. 13.- Mobiliario Urbano.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo establecido en la sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características, diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características determinados por los entes correspondientes reguladores de la gestión integral de residuos sólidos.

Las aceras deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente sobre aceras, además, deberán referirse a los respectivos manuales de espacio público vigentes.

Art. 14.- Imagen y Paisaje de la Zona.- Siendo la Av. Manuel Córdova Galarza una vía de acceso hacia uno de los iconos turísticos del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto SOLQUITO-OASIS, contribuirá con el paisaje e imagen de la zona, incorporando espacios verdes y jardinería frontal, al igual que la jardinería de parterres, tanto de la vía desaceleración como de la vía principal, según lo especificado anteriormente.

Capítulo V

De la Movilidad y Mitigación de los Impactos

Art. 15.- Accesos peatonales y vehiculares.- El acceso principal al proyecto tanto peatonal como vehicular se desarrollará respetando la trama vial y la afectación del Corredor Vial Nor- Oriental de la Ciudad de Quito "SOLQUITO-OASIS". El proyecto brindará seguridad de acceso y tránsito libre a las instalaciones, se construirán vías de aceleración y desaceleración a partir de la ampliación de la vía principal, según las especificaciones de los entes reguladores de la movilidad.

ORDENANZA No.

Los accesos peatonales se deberán habilitar tanto por la autopista Manuel Córdova Galarza, así como por el pasaje s/n que está ubicado junto al lindero sur del predio, particularmente en la curva de retorno del mismo pasaje.

Art. 16.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico ordenado en su entorno, tomando en cuenta la siguiente consideración:

- **Prohibición de utilizar la vía pública para estacionamiento carga/descarga.-** Las normas para el transporte de carga, obligan a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones **espacios definidos** para la actividad y las regulaciones del Distrito Metropolitano, prohíben la utilización de vías para **parqueo** del transporte de carga pesada, razón por lo cual el promotor deberá **implementar** dentro del proyecto el espacio necesario de estacionamiento, carga y descarga de los vehículos de carga pesada.

En todos los casos, el proyecto se someterá a las **disposiciones** establecidas por el ente municipal regulador de la movilidad, luego del estudio de los impactos a la movilidad presentado por el promotor y propietario.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Para dar cumplimiento a las obligaciones del promotor y propietario, derivadas de esta ordenanza, la Administración Zonal La Delicia hará la verificación del cumplimiento de las mismas. En relación a la entrega del aporte urbanístico, el área de protección del Río Pomasqui y el acceso a estas áreas, la no entrega de las mismas hasta en un plazo de 360 días significa la invalidez de la presente ordenanza y sus efectos consecuentes. Por otro lado, respecto al mantenimiento de las áreas verdes descritas, con periodicidad mensual, el no cumplimiento de esta obligación se lo hará a través del pago del impuesto predial, y será la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, quien determine estos costos.

SEGUNDA.- Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

ORDENANZA No.

PRIMERA.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el ente municipal correspondiente, así como todos los que se establecen en la norma vigente. El proyecto acatará las disposiciones del informe respectivo sobre la movilidad y los impactos.

SEGUNDA.- La obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente deberán obtenerse en un plazo máximo de 180 días a partir de la sanción de esta ordenanza.

TERCERA.- Hasta la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente, se permitirá la implantación de la actividad logística descrita en la presente ordenanza en el predio del proyecto, incluidas instalaciones mínimas temporales requeridas para el funcionamiento del proyecto.

CUARTA.- El acceso al área de protección de río especificado en el artículo 2 de la presente ordenanza será habilitado por el promotor hasta en un plazo de 180 días luego de la aprobación y sanción de la presente ordenanza y la aprobación del proyecto y fiscalización del mismo lo hará la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXXXXX de XXXX.

Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja

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 XX y XX de XXXXX de XXXX.- Quito,

ORDENANZA No.

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC



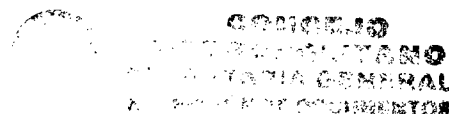
Procuraduría
Metropolitana

Suelo
127

Expediente No. 2012-05649

07 NOV 2012

Economista
Elizabeth Cabezas
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**



Presente.-

FECHA: 07 NOV 2012

De mi consideración:

NOTA: J.L.S.G.
FIRMA RECEPCIÓN: J. Cabezas
NUMERO NOTA: 124h.

PETICIÓN:

En atención al Oficio No. 3336-SG de 01 de octubre de 2012, mediante el cual, el Ab. José Luis Arcos Aldás, Secretario General del Concejo Metropolitano (e), pone en conocimiento que mediante sesión ordinaria de 1 de octubre de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial resolvió aprobar el proyecto de ordenanza del proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS, para que esta dependencia emita el informe legal correspondiente, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

1. ANTECEDENTES:

La compañía EXTERNAL S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 14 de abril del año 2000, ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito/ Dr. Roberto Dueñas, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 1215, tomo 131, Repertorio 007933 de 22 de mayo de 2000.

A fojas 102 a 109 del expediente remitido, consta el proyecto de la Empresa EXTERNAL S.A., del cual se encuentra entre los aspectos más importantes: "EXTERNAL S.A, es una empresa... cuyo giro de negocios es la prestación de servicios de logística automotriz de unidades terminadas (vehículos), almacenamiento y distribución a nivel nacional, local y exportación, como actividad auxiliar independiente, conforme a la clasificación internacional industrial uniforme CIIU... Para dar solución inmediata a la afectación que causará la Red Vial del DMQ, EXTERNAL S.A., de manera urgente, debe cambiar la ubicación de sus instalaciones dentro del límite permitido por las normas internacionales de calidad para vehículos "O Km"... Por los antecedentes y fundamentos expuestos en este documento, solicitamos de la manera más comedida se digne calificar al PROYECTO SOLQUITO - OASIS, para el servicio de logística automotriz de EXTERNAL S.A., con el SELLO PRIORITARIO DE



**Procuraduría
Metropolitana**

INVERSIONES para culminar con la correspondiente autorización y cambio de uso y compatibilidad de suelo, con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.”

La propuesta de EXTERNAL S.A., nace en virtud de que en el bien inmueble que actualmente se encuentra trabajando (predio No. 407611) sería objeto de dos afectaciones viales, obligándose a trasladar el negocio a otro sitio.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que mediante oficio No. H.R.TE-MAT-02351-12 / 0000142 GOP/ SG 000646 de 10 de febrero de 2012, de la Gerencia de Obras Públicas de la EPMMOP, informa que los estudios de Ingeniería Definitivos del trazado vial del Corredor Vial Nor-occidental, han sido aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública de 19 de enero de 2012.

La empresa pretende implantar el Proyecto “SOLQUITO-OASIS” en el predio signado con el No. 416286, con clave catastral No. 15412-01-001, de área de 22.14 hectáreas. El mencionado bien inmueble se encuentra ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza de la Parroquia “San Antonio de Pichincha”.

2. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante Oficio No. 004437 de 26 de septiembre de 2012, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adjunta el Informe del Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial “SOLQUITO – OASIS”, de 24 de septiembre de 2012, con pie de firma, pero sin ser suscrito por el Arq. Fernando Puente Sotomayor. Del contenido del informe se encuentra que: *“El Proyecto “SOLQUITO-OASIS” se implantará en el predio de la antigua hacienda El Oasis, en la parroquia San Antonio de Pichincha, ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza signado en el catastro con el No. predial 416286, con clave catastral No. 15412-01-001, con un área de 22.14 Has...”*.

Al respecto del informe de 24 de septiembre de 2012, Procuraduría Metropolitana realizó varias observaciones, contenidas en el Oficio s/n de 10 de octubre de 2012, dentro del expediente No. 2012-05649.

Mediante documento No. STHV-004921 de 22 de octubre de 2012, el Arq. Fernando Puente Sotomayor, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e), da respuesta al Oficio s/n de 10 de octubre de 2012, dentro del expediente No. 2012-05649 de Procuraduría Metropolitana; del contenido del informe se encuentra que se emite criterio técnico favorable al Proyecto Urbano Arquitectónico Especial por cumplir con lo especificado en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.



Procuraduría
Metropolitana

126

Mediante Resolución No. 001-DE-DC-INPC-NAP-2012, de 19 de marzo de 2012, dictado por la Arq. Inés María del Carmen Pazmiño Gavilanes, resuelve: “**PRIMERO.**- Determinar en razón del informe contenido en el Memorando No. INPC-DCSBC-2012-151, la no afectación de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado en el predio número “416286”, donde se construirá la “Planta Almacenadora de Vehículos de General Motors-San Antonio. **SEGUNDO.**- Autorizar al Sr. Julio Rafael Díaz a realizar movimiento de tierras en el predio No. “416286”...””.

Mediante Oficio No. HC-683 del 24 de enero de 2012, emitido por Ramiro Morejón, Secretario de Ambiente, informa que “las nuevas instalaciones para la actividad de “almacenamiento de vehículos” por parte de la empresa External S.A., no se encuentran entre los casos previstos para la presentación de un estudio de impacto ambiental, según la Ordenanza Metropolitana No. 213 “De la Prevención y Control del Medio Ambiente”...””.

Mediante Certificación No. 1700205, emitido por el Ing. Antonio Tisalema, Director Provincial de Pichincha del Ministerio de Ambiente, se encuentra que “De la información proporcionada para el proyecto “EXTERNAL S.A.”, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, se concluye que dicho proyecto NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado.”.

Mediante Informe de Regulación Metropolitana de Quito No. 399169 de 23 de mayo de 2012, suscrito por el Ing. Patricio Valencia de la Administración Zonal la Delicia, se manifiesta que el predio No. 416286 tiene como uso principal: R1, Residencia de baja densidad.

3. BASE NORMATIVA:

El Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, respecto de los Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales manifiesta:

“1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m².

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.



**Procuraduría
Metropolitana**

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de ocupación y edificabilidad establecida en el PUOS.

4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través del informe preceptivo y obligatoria, previa aprobación por el Concejo Metropolitano.

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.”

4. ANÁLISIS LEGAL:

- a. Es importante considerar que el proyecto urbanístico especial debe cumplir con los requisitos y las condiciones previstas en el Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172.
- b. Del contenido del expediente se encuentra que la superficie de terreno donde se busca implantar el proyecto arquitectónico especial supera los 10.000 m², es decir se cumple con el literal a) del numeral 1) del Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172.
- c. El literal b) del numeral 1) del Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, manifiesta que para que el proyecto sea procedente las superficies de terreno deben “[a] encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o [b] cuente con asignación de zonificación especial, o [c] sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.”

Al respecto cabe mencionar que el proyecto no se encuentra ubicado en suelo urbano o en algún sector en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, ni tampoco cuenta con asignación de zonificación especial.

Por otro lado al respecto de que *la modificación* se pueda dar en virtud del interés público – privado concertado, el Arq. Fernando Puentes Sotomayor, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e), mediante documento No. STHV-004921 de 22 de octubre de 2012, en su punto primero manifiesta: “El proyecto cumple con la condición de ser susceptible de modificación de uso de suelo en virtud del interés público – privado concertado... por cuanto: Se han mantenido reuniones con los promotores y se ha realizado la inspección al sitio del proyecto, determinándose aceptable el aporte propuesto (1 hectárea)... el aporte se lo entrega en compensación por una modificación...”.



Procuraduría
Metropolitana

125

- d. Por último el numeral 2) del Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, manifiesta que este tipo de proyectos podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan el mantenimiento de las áreas naturales. El proyecto busca satisfacer este requisito con la donación de una hectárea de terreno en favor del Municipio de Quito, en donde se construirá un parque, como un aporte para la sociedad.

5. CRITERIO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA:

En el proyecto de ordenanza se incluirá la siguiente disposición general:

“Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito”.

En virtud de lo expuesto, esta Dependencia emite **criterio legal favorable**, con la salvedad de que la Empresa EXTERNAL S.A., presente en el momento oportuno los permisos, licencias e informes de movilidad y afectación vial que correspondan.

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones de gestión son de competencia de las autoridades de gobierno, legislativas y de administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

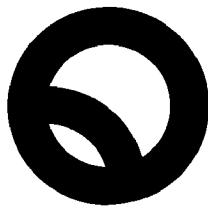
Atentamente,

Dr. Paúl Romero Osorio.

SUBPROCURADOR METROPOLITANO.

Adjunto: Expediente.

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Ab. Bruno Andrade.	06-11-2012	
Revisado por:	Dr. Carlos Guerrero.		



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

5649-12

Quito,

2012

J2A

Oficio STHV-

004921

Señor Doctor
Paúl Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha	22 OCT 2012
Hora	12:15
Nombre de recepción	JOHNS

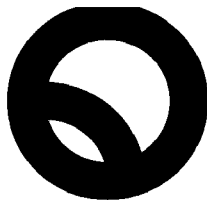
De mi consideración:

En atención al oficio s/n de fecha 10 de octubre de 2012, con referencia al expediente No. 2012-05649, relativo al Proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS, enviado por usted a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (copia adjunta), en el cual considera necesario ampliar o aclarar cinco puntos relativos al informe enviado por esta Dependencia; y, en correspondencia con la reunión personal que mantuvimos al respecto el 10 de octubre del presente en su despacho, previo a la emisión del respectivo informe de la Procuraduría Metropolitana para conocimiento del Concejo Metropolitano y respectivo Primer Debate del Proyecto de Ordenanza, extiendo las siguientes explicaciones aclaratorias respecto de las inquietudes mencionadas:

- 1) Respecto a la compatibilidad que existe entre el proyecto propuesto y el Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, especialmente considerando lo enunciado en el literal b) del numeral 1) del mencionado artículo, esto es: *"Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado"*, debo aclarar lo siguiente:

El proyecto cumple con la condición de **ser susceptible de modificación de uso de suelo en virtud del interés público-privado concertado**, como permite la última frase del numeral 1) del literal, artículo y ordenanza antes mencionados, por cuanto:

Se han mantenido reuniones con los promotores y se ha realizado la inspección al sitio del proyecto, determinándose aceptable el aporte propuesto (1 hectárea) por los promotores por ser de **beneficio tanto del interés público: el DMQ contaría con un espacio para área verde recreativa, como privado: el aporte se lo entrega en compensación por una modificación a las actividades permitidas para el uso Residencial 1**, correspondiente a parte del predio. Dicha modificación incluye como permitida para el uso Residencial 1 a la actividad logística y talleres asociados a esta actividad, que no están incluidos como descripción de actividades en ninguna categoría del actual Plan de Uso y Ocupación de Suelo, anexo 11 de la Ordenanza Metropolitana No. 0171.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

123

Quito,

Oficio STHV-

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS y su aporte urbanístico **no tienen relación con las afectaciones viales** que el predio del mismo mantiene. Esto quiere decir que el Proyecto y su aporte urbanístico son independientes de las afectaciones viales que el predio en mención tiene y para cualquier intervención en el mismo **se respetarán todas las afectaciones viales** especificadas en el respectivo Informe de Regulación Metropolitana IRM. **El punto 5 del informe es solamente un antecedente informativo.**

- 3) Respecto del procedimiento a seguirse para la entrega de la hectárea, así como el área de retiro de protección de río, a favor del municipio: se la realizaría a través de la **figura de DONACIÓN**, la misma que deberá constar en el respectivo proyecto de ordenanza y su protocolización deberá ser realizada por parte de la Procuraduría Metropolitana.
- 4) Respecto de hacer constar en el expediente y en el informe el respectivo criterio de la Secretaría de Movilidad: se menciona en el Proyecto de Ordenanza e informe respectivo, la necesidad de incluir los estudios de movilidad y de impacto al tráfico necesarios, el respectivo informe por parte de la dependencia competente y el acogimiento de las observaciones del informe en el proyecto, **previo al registro del mismo u obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente**, que se requerirá para iniciar la edificación en el predio. Con lo cual, el proyecto necesariamente deberá realizar los estudios de movilidad, aprobados por la dependencia competente, pero en el momento de obtener la Licencia Metropolitana Urbanística, como lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 0156.
- 5) Respecto de la firma de responsabilidad en el informe: **se devuelve adjunto el informe respectivo con la firma de responsabilidad**; y, se reitera que, el criterio de ésta Secretaría, una vez especificadas las condiciones del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial y al cumplir lo especificado en el Artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, es **favorable**.

En espera de que estas aclaraciones permitan formular su criterio jurídico respecto del Proyecto en mención, me suscribo de usted.

Atentamente,


Arq. Fernando Puente Sotomayor
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (ENC.)

Adj.: Expediente del Proyecto



Procuraduría
Metropolitana

122

Referencia Expediente No. 2012-05649

Arquitecto
René Vallejo Aguirre
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.
Presente.-

10 OCT 2012

Arquitecto
Fernando Puente Sotomayor.
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 3336-SG de 01 de octubre de 2012, mediante el cual, el Ab. José Luis Arcos Aldás, Secretario General del Concejo Metropolitano (e), pone en conocimiento que mediante sesión ordinaria de 1 de octubre de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial resolvió aprobar el proyecto de ordenanza del proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS, para que esta Dirección emita el informe legal correspondiente, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

Una vez que se ha analizado el informe y el expediente, considero necesario que en su informe:

- 1) Haga constar de forma clara la compatibilidad que existe entre el proyecto propuesto y el Art... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, especialmente considerando lo enunciado en el literal b) del numeral 1) del mencionado artículo, esto es: *“Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.”*;
- 2) Clarifique la situación de la afectación vial a la que hace referencia en el punto 5 (Informe vial y replanteo de vías, de la Administración Zonal La Delicia); y se establezca su vinculación con el plan urbanístico arquitectónico especial y sus efectos reflejados en el proyecto de ordenanza propuesto.



**Procuraduría
Metropolitana**

- 3) Indique el procedimiento a seguirse, para la entrega de la hectárea a favor del Municipio, tomando en cuenta la partición del bien inmueble y la figura contractual aplicable al caso;
- 4) En el expediente y en el informe se haga constar el respectivo criterio de la Secretaría de Movilidad, y;
- 5) Incorporar la firma de responsabilidad del informe y la manifestación expresa si el criterio técnico es favorable o desfavorable, en virtud de que no constan en el documento entregado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Paul Romero Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Remito Expediente.

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Ab. Bruno Andrade	09-10-2012	
Revisado por:	Dr. Patricio Guerrero	10-10-12	



5649-2012

Secretaría
**General del
Concejo**

**Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente**

SG 3336

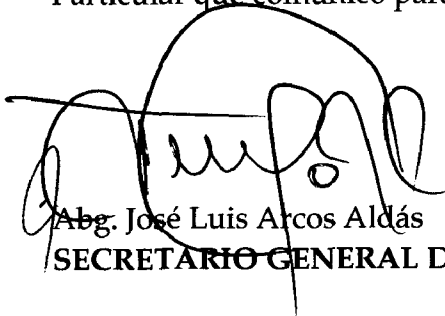
02 OCT 2012

De nuestra consideración:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el lunes 1 de octubre de 2012, luego de conocer y analizar el proyecto de ordenanza del proyecto Urbano Arquitectónico Especial SOLQUITO-OASIS, **resolvió:** aprobar dicho proyecto y solicitar a usted que en un plazo máximo de 8 días, se sirva remitir el informe y criterio legal respectivo, previo conocimiento del Concejo Metropolitano en primer debate.

Adjunto con cargo devolutivo, documentación constante en 121 hojas, 2 planos y un CD.

Particular que comunico para los fines pertinentes.



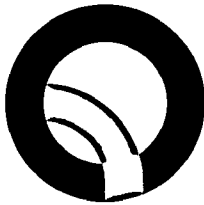
Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO (E)

2012-515

MVT 01/10/2012





Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Suelo

124

26 SEP 2012

004437

1559

2012-515

Señora Economista
Elizabeth Cabezas
Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial
Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Señora Presidenta:

Sírvase encontrar adjunto el expediente, informe técnico y proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico-Arquitectónico Especial llamado SolQuito Oasis ubicado en la Av. Manuel Córdova Galarza, en la parroquia San Antonio de Pichincha, el cual ha sido concertado con los promotores: compañía EXTERNAL S.A.

A través de sus gentiles oficios presento el mismo ante la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su análisis, previa remisión al Pleno del Concejo Metropolitano de Quito para los correspondientes debates sobre el proyecto y su eventual aprobación.

Adicionalmente, envío copia de la documentación, en anticipación a la Procuraduría Metropolitana, con el objeto de que se levante el respectivo informe legal de soporte.

Atentamente,

René Vallejo Aguirre

Arq. René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

F. PUENTE
adj. expediente del proyecto

cc. Dr. Ernesto Guarderas, Procurador Metropolitano



CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 01 OCT 2012
HORA: 9:00
FIRMA RECEPCIÓN: *[Firma]*
NÚMERO HOJA: 2A Hoja

EW
J



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

123

INFORME PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SOLQUITO - OASIS

UBICACIÓN

El Proyecto "SOLQUITO-OASIS" se implantará en el predio de la antigua hacienda El Oasis, en la parroquia de San Antonio de Pichincha, ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza signado en el catastro con el N° predial 416286, con clave catastral No. 15412-01-001, con un área de 22,14 Has. (221.400,00m²), de propiedad de la señora Elena Susana Granda Garcés, como consta en el Certificado del Registro de la Propiedad No. C110319085001, del 15 de marzo 2012.

La propiedad también se respalda mediante escritura pública de compraventa de once de enero del dos mil doce, otorgada ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, en la cual se determina que la compañía EXTERNAL S.A., compró el lote de terreno descrito.

ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

1.-Afectación vial del predio donde actualmente funciona la actividad económica de EXTERNAL S.A.

La empresa EXTERNAL S.A. al momento se encuentra realizando sus actividades de logística en el predio No. 407611, el cual tiene las siguientes afectaciones:

Descripción	Tipo de Vía	Derecho de Vía	Retiro
Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m	15 m
Panamericana Norte: Tramo Av. Simón Bolívar - Calderón	Expresa + carriles de servicio	25 m	5 m

Derivado de estas afectaciones, el predio se dividiría en dos partes y perdería más de la mitad de su área, lo que obliga a la empresa EXTERNAL S.A. a reubicarse en otro lugar con condiciones similares que permitan continuar con su actividad económica.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

122

El predio al cual se trasladarán es el No. 416286, ubicado en San Antonio de Pichincha, el cual es en el que se propone el Proyecto Especial objeto del presente Informe.

2.- Informe de la EPMMOP

Mediante oficio H.R.TE-MAT-02351-12 / 0000142 GOP / SG 000646, de 10 de febrero del 2012, de la Gerencia de Obras Públicas de la EPMMOP, informa que los estudios de Ingeniería Definitivos del trazado vial del Corredor Vial Nor-Oriental, han sido aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 19 de enero del 2012.

3.- Secretaría de Ambiente

Conforme consta en la certificación otorgada por la Secretaria de Ambiente, mediante oficio HC:683 del 24 de enero del 2012 informa que las nuevas instalaciones para el almacenamiento de vehículos por parte de la empresa External S.A., no se encuentran entre los casos previstos para presentación de un estudio de impacto ambiental, según Ordenanza Metropolitana No. 213 "De la Prevención y Control del Medio Ambiente" (Art. II.380.5, 381.13), y no será sujeto de cumplimiento de Guías de Prácticas ni de Auditorías Ambientales al entrar en funcionamiento por no enmarcarse dentro del Art. II 381.10, conforme al capítulo V de la Ordenanza Metropolitana No. 213.

4.- Certificado de Intersección del Ministerio de Ambiente

Mediante Oficio Nro. MAE-DPAPCH-2012-0461 de 27 de abril del 2012, la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha, del Ministerio del Ambiente, certifica que el proyecto de la compañía EXTERNAL S.A., no interseca con el Sistema Nacional de Areas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado.

5.-Informe vial y replanteo de vías, de la Administración Zonal La Delicia

El proyecto "URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" se desarrollará respetando las especificaciones contenidas en el oficio REF. HC. HB266 de 19 de enero del 2012, en el cual la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia emite el informe vial y replanteo de vías con las características determinadas en la referencia Mapa B-3D, instrumento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, citado en el artículo 4 de la Ordenanza No. 031, publicada en el Registro Oficial No. 83, aprobado el 24 de octubre del 2008. Cabe destacar que esta afectación se mantiene en el plano PUOS-V1; del vigente Plan de Uso y Ocupación del Suelo, anexo 11 de la Ordenanza No. 0171, que contiene el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, sancionada el 30 de Diciembre de 2011. El informe indica que, el ancho de vía de la autopista Manual Córdova Galarza será de 50 metros,



121

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

a 25 metros del eje vial, en consecuencia existe una afectación de 13.60 metros de fondo por el frente del lote, desde la cuneta existente.

El Informe vial del predio, ubicado en la zona El Oasis, parroquia San Antonio, clave catastral 15412-01-001, predio No. 416286, según plano IGM. 15412 contiene el trazado del sector y replanteo de las vías con las siguientes afectaciones técnicas: OESTE: Autopista Manuel Córdova Galarza.- ANCHO DE VÍA = 50MTS. A 25.00 MTS. DEL EJE VIAL.- AFECTACIÓN: 13.60 MTS. DE FONDO POR EL FRENTE DEL LOTE DESDE LA CUNETAS EXISTENTE.

6.- Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro.- Áreas de afectación y protecciones.-

Este informe define las áreas de protección de rivera del río Pomasqui que colinda con el predio en su lindero oriental y el borde superior del talud, cuya pendiente promedio es de cincuenta y ocho grados, se definen de acuerdo lo certifica la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio 000856 de 9 de febrero del 2012, para lo cual el proyecto Solquito-Oasis, sembrará plantas y arbustos para crear una faja de protección natural que contribuya a la reforestación y recuperación de las condiciones ambientales de la zona. El proyecto será aprobado y la obra fiscalizada por parte de las Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

En la propuesta, la **empresa EXTERNAL S. A.**, promotora del proyecto, busca contribuir con un aporte urbanístico, enmarcado en el artículo 26 de la Ordenanza No. 0172, que corresponde al instrumento Proyecto Urbanístico-Arquitectónico Especial, que potencialmente contribuiría al desarrollo de las actividades recreativas y de protección ambiental de la comunidad del sector.

Aporte Urbanístico

El APOORTE URBANÍSTICO, favorable mediante el presente informe, consiste en LA ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD DE UNA PORCIÓN DE TERRENO PARA EL DESARROLLO DE UN ÁREA VERDE RECREATIVA DE UNA HECTÁREA (10.000 m2) ubicada junto a la franja de protección del Río Pomasqui, (adyacente y adicional al área de protección de cincuenta metros de la rivera del río) como COMPENSACIÓN por la COMPATIBILIDAD con el uso RESIDENCIAL 1, de la actividad logística no especificada en la normativa del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (Anexo 11 de la Ordenanza No. 171), correspondiente a ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A



120

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

**LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE
DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS.**

La logística, como actividad auxiliar a las actividades principales de producción y comercio, no se encuentran incorporadas en la tipología de actividad prevista para el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, como se anotó anteriormente.

La logística está considerada en la Codificación Internacional Industrial Uniforme CIIU, como actividad auxiliar independiente que respalda y facilita la realización de las actividades de producción y comercio, es decir, planificación, diseño y apoyo a las actividades de almacenamiento, distribución y transporte.

Las actividades logísticas y auxiliares del Clasificador Internacional Industrial Uniforme CIIU no se encuentran, al momento, homologadas ni incorporadas al PUOS, lo que fundamenta y motiva la ejecución del proyecto Solquito – Oasis, en el predio antes descrito, como Proyecto Urbano- Arquitectónico Especial.

Adicionalmente, el promotor del proyecto entregará el área de protección de río, correspondiente a los 50 m. de profundidad a partir de la ribera, por todo el segmento que lindera el río con el predio, correspondiente a un área aproximada de 21.930 m².

Con esta compensación, el Municipio mantendrá esta reserva de suelo para el desarrollo de un proyecto de parque lineal, para lo cual se contará con el retiro de 50 metros de protección del río, cuya superficie aproximada es de 21.930 m². El promotor se compromete, como aporte adicional, a realizar el mantenimiento del parque lineal, que conforma el área de protección de río más la 1 hectárea cedida, sin plazo final, es decir, de manera perpetua.

El aporte indicado es independiente de que en el futuro el propietario pueda subdividir o urbanizar, para lo cual, el área verde y de equipamiento que deberá entregar no será imputable al aporte urbanístico del presente Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

Accesibilidad al Área Cedida

La accesibilidad tanto al área de contribución, como al área de protección de río, ambas en cesión al Municipio, se hará factible mediante tres habilitaciones:

1. La de un sendero-escalinata peatonal de un ancho de 3 m. que partirá desde un acceso habilitado desde curva de retorno del extremo oriental del pasaje público que limita el lindero sur del terreno, hasta el área de protección de río. Este acceso será habilitado



Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

- por el promotor hasta en un plazo de 180 días luego de la aprobación y sanción de la ordenanza referida al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial y la aprobación del proyecto y fiscalización del mismo lo hará la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.
2. Con la construcción de la vía escalón que unirá a la autopista Manuel Córdova Galarza, al occidente, con la Prolongación de la Autopista Simón Bolívar, al oriente, se afectará el terreno en mención en un frente aproximado de 25 m., a través del cual, potencialmente, el Municipio de Quito habilitará una escalinata de acceso, junto al puente que se requerirá para el cruce del río Pomasqui.
 3. A través del mejoramiento de una vía carrozable ubicado en el predio vecino ubicado en el costado suroriental del predio del presente proyecto, para lo cual se requerirá por parte del Municipio expropiar, o bien, negociar una servidumbre de pasa para el área requerida para la habilitación de esta vía hasta el área de protección de río. Esta habilitación es adicional al acceso a partir de la curva de retorno del pasaje antes mencionado.

Implicaciones sobre el Tráfico Vehicular.

La presentación del Plan Masa del presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial considera el uso de 10 hectáreas de las aproximadamente 18,2 hectáreas útiles que, luego de las afectaciones y el aporte urbanístico, restan en el terreno. Sobre las 10 hectáreas se proyecta el estacionamiento del servicio logístico que presta el promotor, quien informa que el flujo aproximado de vehículos de la actividad es de aproximadamente 200 viajes diarios en máxima demanda, considerando, además que el trabajo se organiza para que los viajes se produzcan dosificadamente durante el día y en horas de menor exacerbación a la congestión vehicular, por propia conveniencia del negocio.

Si se considera el uso máximo del área útil (18,2 Ha.) para la misma actividad, el flujo sería aproximadamente de 364 viajes diarios.

En contraste, si se considera el máximo provecho posible del uso vigente del área útil del terreno, Residencial 1, y un estimado de uso mínimo de suelo por unidad de vivienda tipo más común del sector (casa adosada) de 200 m² por unidad (el mínimo posible para obtener condiciones mínimas de habitabilidad), se tiene que:

- El número de viviendas para el lote sería aproximadamente de 910 unidades.
- El mínimo de estacionamientos y estimado de vehículos sería de 1.820 unidades, que producirían un número de viajes aproximadamente del doble (ida y regreso), es decir 3.640, que contrastan con los 364 de la actividad logística propuesta.



Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

En conclusión, la actividad económica del presente proyecto potencialmente produciría una afectación sobre el tráfico, menor al más provechoso uso del terreno en aproximadamente 10 veces menos (3.640 viajes vs. 364 viajes)

No obstante de este análisis, el proyecto requerirá de los respectivos carriles de aceleración y desaceleración, y demás recomendaciones y observaciones planteadas por la Secretaría de Movilidad, sobre el correspondiente estudio de impacto al tráfico vehicular.

Plataformas de carga/descarga y patio de maniobras.

Las normas para el transporte de carga prohíben la utilización de la vía pública para parqueo, carga y descarga, obligando a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones espacios definidos para la actividad; y, las regulaciones del Distrito Metropolitano, prohíben la utilización de vías para parqueo del transporte de carga pesada. Uno de los objetivos del proyecto Solquito-Oasis es incorporar dentro de sus instalaciones los espacios necesarios para el ingreso del transporte de carga pesada y el patio de maniobras.

Las facilidades de maniobra del transporte de carga estarán afianzadas, además, con las vías de aceleración y desaceleración para el ingreso y salida de unidades, cuyas especificaciones las determinará el informe de la Secretaría de Movilidad.

Componentes del proyecto (plan masa)

El proyecto contará con una infraestructura que consiste en:

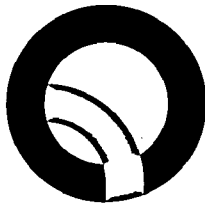
- Oficinas administración y Control, operaciones y servicios.
- Galpones de Inspección, Reparaciones, Apariencia- Funcionalidad
- Plataforma de Carga y Descarga.
- Patio de Maniobras.
- Playa de Estacionamientos.
- Área para actividades futuras.
- Área protección Río y Talud
- Arborización perimetral.
- Vía de Desaceleración hacia la Autopista Manuel Córdova Galarza.

ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO SOLQUITO-OASIS

Áreas Totales

Superficie del terreno
Aporte

221.400 m²
10.000 m²



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Afectación vial	4.084 m ²
Afectaciones por protección	25.809 m ²
Total Afectaciones + aporte	<u>39.893 m²</u>
Área Útil Total para el Propietario	<u>181.507 m²</u>

Otras determinaciones de cumplimiento por parte del promotor/propietario:

Accesos.- El acceso principal al proyecto se dará por la Autopista Manuel Córdova Galarza, integrando la vía de desaceleración definida para ingreso/salida de las unidades de carga, sin afectar la normal circulación vehicular. También se podrá plantear accesos por el pasaje en el costado sur del terreno, pero no accesibles para vehículos de carga. La Secretaría de Movilidad será la que determine aprobación sobre el proyecto respecto de la afectación al tráfico.

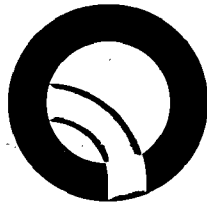
Área Verde.- Las áreas verdes corresponden a la entregada en cesión para propiedad pública (1 hectárea), más la faja de protección de ribera del Río Pomasqui, las que serán mantenidas a perennidad por el promotor del proyecto. Adicionalmente, el propietario se compromete a mantener los parterres de los carriles de desaceleración y aceleración y los parterres de la Autopista Manuel Córdova Galarza que estén frente al lote. También, el propietario se compromete a arborizar toda la longitud del retiro sur de la propiedad.

Edificaciones.- Las edificaciones dentro del proyecto "URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" se construirán respetando el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza No. 0172 y anexos), las leyes y normas nacionales aplicables, y de requerir especificaciones adicionales, las normas internacionales existentes para este tipo de construcciones.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida para el proyecto respecto al área total del predio observará un COS total de 70% y un COS-PB de 35%, que son los mismos coeficientes normativos actualmente vigentes para el predio.

Altura de Edificación.- La altura de edificación no superará los 2 pisos con una altura máxima de 4.00 metros por piso; 8.00 metros de altura.

Infraestructuras.- Las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones y las redes internas de infraestructura propia de la actividad serán construidas por el propietario de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus Empresas.



Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

116

El alcantarillado será separado entre aguas lluvias y servidas. Las aguas servidas tendrán un sistema de tratamiento. Las redes de energía eléctrica y comunicaciones no podrán disponerse de forma aérea.

Acceso Vial.- El acceso principal al proyecto desarrollará respetando la trama vial y la afectación del Corredor Vial Nor- Oriental de la Ciudad de Quito "SOLQUITO-OASIS", brindará SEGURIDAD DE ACCESO Y TRANSITO LIBRE a las instalaciones, se construirá una vía de desaceleración a partir de la ampliación de la vía principal, según las disposiciones determinadas por la Secretaría de Movilidad, y contará con un parterre de división que será arborizado y mantendrá una jardinería que mejore la imagen de la zona, al igual que los espacios libres entre la vía de desaceleración y el cerramiento.

Aceras.- Las aceras, cumplirán todo lo establecido en la normativa metropolitana y adicionalmente observarán para su ejecución los siguientes criterios:

- Deben ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- Corresponde emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas
- Es indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruce de calles.
- Los cables de redes eléctricas y de comunicaciones serán dispuestos en forma subterránea, siempre que sea técnica y programáticamente posible, según lo determine la Unidad de Redes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, según lo estipulado en la Ordenanza No. 022, sancionada el 19 de Enero de 2011.

Mobiliario Urbano.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo establecido en la sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y usará como referencia el Manual de Espacio Público del MDMQ vigente a la fecha de la construcción.

Imagen y paisaje de la zona.- Cabe valorizar la Av. Manuel Córdova Galarza como una vía de acceso hacia uno de los iconos turísticos de Quito, el proyecto SOLQUITO-OASIS, contribuirá con el paisaje e imagen de la zona, incorporando espacios verdes y jardinería frontal, al igual que la jardinería de parterres, tanto de la vía desaceleración como de la vía principal.

Mantenimiento de áreas protectoras de taludes y rivera del río.- En sujeción a las normas y ordenanzas del Distrito Metropolitano y demás disposiciones nacionales, EXTERNAL S.A se compromete a cumplir y establecer las franjas de retiros para la protección de taludes y



115

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

riveras del río y fundamentalmente, **su mantenimiento**. A las franjas de retiro se incorporara vegetación (arbustos y arborización) que permita desarrollar protecciones naturales.

Atentamente,

Arq. Fernando Puente Sotomayor

24 de septiembre de 2012

219

SOLQUITO - OASIS
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial
Ordenanza

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 264, de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*
- Que,** los literales a, u, y v del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”) establecen: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su numeral 2 establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas verdes naturales.
- Que,** la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio No. XXX Ha emitido informe técnico favorable para el desarrollo del Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial “SolQuito-Oasis”; y, que la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. XXX ha emitido el correspondiente informe legal.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas por los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República; artículos 54 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”); y, artículo 8, No. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Capítulo I

DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS

Art. 1.- Ubicación y datos del proyecto.-

El Proyecto “SOLQUITO-OASIS” se implantará en el predio de la antigua hacienda El Oasis, en la parroquia de San Antonio de Pichincha, ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza signado en el catastro con el N° predial 416286, con clave catastral No. 15412-01-001, con un área de 22.14 hectáreas, (221.400,00 m²), de propiedad de la señora Elena Susana Granda Garcés, como consta en el Certificado del Registro de la Propiedad No. C110319085001, del quince de marzo de dosmil doce. Mediante escritura pública de compraventa de once de enero del dos mil doce, otorgada ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, la compañía EXTERNAL S.A., compró el lote de terreno descrito y es la empresa promotora del proyecto.

Los Linderos del predio en el cual se desarrollará el proyecto SolQuito Oasis son:

- NORTE: Propiedad de la hacienda Oasis,
- SUR: Pasaje s/n
- ESTE: Río Pomasqui
- OESTE: Autopista. Manuel Córdova Galarza

Art.2.- Características Generales del Proyecto.- El proyecto “URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS” como parte de la empresa EXTERNAL S.A. cuyo giro de negocio es la prestación de servicios de logística automotriz de unidades terminadas (vehículos), almacenamiento y distribución a nivel nacional, local y exportación, como actividad auxiliar independiente, se desarrollará respetando las afectaciones viales de la trama existente, de acuerdo a la afectación del Proyecto “Corredor Vial Nor-Oriental de la Ciudad de Quito” y las áreas de protección; la primera: retirándose en 10 m del borde superior del talud irregular con una pendiente promedio de 58° (Cincuenta y Ocho Grados), y la segunda: retirándose en 50 m. del borde del Río Pomasqui.

Las instalaciones tendrán capacidad de almacenamiento para 3.000 vehículos, así como el espacio suficiente para parquear las unidades de transporte de carga pesada eliminando la utilización de la vía pública y los procesos de carga/descarga se realizarán internamente en la zona específica para abastecer el flujo de recepción y distribución, cumpliendo con las normas de regulación del Distrito Metropolitano para el transporte de carga.

Art.3.- Aporte Urbanístico y Responsabilidades del Promotor y Propietario.- Con la implantación del proyecto, el promotor incorpora un aporte urbanístico que contribuye al desarrollo de las actividades del sector y de la comunidad, con la entrega a la Municipalidad de un área verde de una hectárea ubicada adyacente al área de protección del Río Pomasqui, concentrada en el sector nororiental del predio, como COMPENSACIÓN por la COMPATIBILIDAD con el uso RESIDENCIAL 1, de la actividad logística no especificada en la normativa del Plan de Uso y Ocupación del

Suelo, Anexo 11 de la Ordenanza 0171, correspondiente a ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS, con el objetivo de que se desarrolle un proyecto para un parque lineal, para el cual, el promotor realizará trabajos de arborización, autorizados y fiscalizados por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, tanto en la hectárea de aporte urbanístico, así como en los retiros de cincuenta metros de protección del río Pomasqui, y los diez metros de protección de salud, elementos determinados por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.

El aporte indicado es independiente de que en el futuro el propietario pueda subdividir o urbanizar, para lo cual, el área verde y de equipamiento que deberá entregar no será imputable al aporte urbanístico del presente Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

La accesibilidad tanto al área de contribución, como al área de protección de río, ambas en cesión al Municipio, se hará factible mediante la habilitación de un sendero-escalinata peatonal de un ancho de 3 m. que partirá desde un acceso habilitado desde curva de retorno del extremo oriental del pasaje público que limita el lindero sur del terreno, hasta el área de protección de río.

Art. 4.- Afectaciones Viales.- El proyecto de la Empresa Externa S.A. se desarrollará respetando las afectaciones de la Autopista Manuel Córdova Galarza y Corredor vial Nor-Oriental, adicionalmente a las áreas de protección del Río Pomasqui y taludes definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Las afectaciones viales a respetar son las siguientes:

- OESTE: Autopista Manuel Córdova Galarza:
 - ANCHO DE VIA = 50MTS.
 - A 25.00 MTS. DEL EJE VIAL.
 - AFECTACIÓN: 13.60 MTS. DE FONDO POR EL FRENTE DEL LOTE DESDE LA CUNETAS EXISTENTE.
- NORESTE: Autopista del Corredor vial Nor Oriental, o Proyección de la autopista Simón Bolívar:
 - SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DETERMINADAS EN LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS.

Capítulo II

Del Aprovechamiento Urbanístico

Art.5.- Uso de Suelo y compatibilidades.- El predio mantendrá el uso de suelo vigente, correspondiente a RESIDENCIAL 1, categoría constante en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo -PUOS- del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en el PUOS; para este proyecto, exclusivamente, se incluye la actividad logística: ESTACIONAMIENTO TEMPORAL DE AUTOMOTORES PREVIO A LA DISTRIBUCIÓN PARA LA VENTA Y TALLER PARA REMEDIACIÓN DE DAÑOS PRODUCIDOS POR EL

TRANSPORTE DE AUTOMOTORES NUEVOS como PERMITIDA, para el uso RESIDENCIAL 1.

Art. 6.- Altura de edificación.- La altura de edificación no superará los 2 pisos con una altura máxima de 4,00 metros por piso; total 8,00 metros de altura. Se exceptúa esta disposición para la construcción de galpones para talleres, para lo cual se respetará la altura máxima de ocho metros medidos en el punto más bajo de las cubiertas inclinadas.

Art. 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto tendrá una forma de ocupación aislada. La edificación deberá respetar retiros frontales de cinco metros, y retiros laterales y posteriores de tres metros cada uno, para lograr un mínimo aislamiento de las actividades del proyecto con el entorno urbanístico. La distancia mínima de entre bloques construidos será de seis metros, creando un conjunto urbano integrado.

Art. 8.- Regulaciones para Edificaciones.- Las edificaciones dentro del proyecto "URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SOLQUITO-OASIS" se construirá respetando El régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, las leyes y normas nacionales y de requerir especificaciones adicionales las normas internacionales existentes para este tipo de construcciones.

Las edificaciones se someterán a las siguientes normas:

- Toda edificación guardará los retiros correspondientes hacia el espacio público.
- En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general
- Se dotará de un espacio de basura su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores.

Art. 9.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida para el proyecto respecto al área total del predio observará un coeficiente de ocupación de suelo total -COS TOTAL- de 70% y un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja -COS PB- de 35%.

Capítulo III

De la Infraestructura Básica

Art. 10.- De los Servicios Públicos.- Los espacios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas metropolitanas, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente;
- b) Obras de servicios básicos: El propietario y promotor del proyecto deberá realizar las obras de infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos que se requieran;
- c) Reciclaje de aguas: las aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines;
- d) La energía eléctrica y el alumbrado público deberá regirse a la normativa actual vigente y el cableado se someterá a las regulaciones vigentes referentes al ordenamiento de redes de servicios;

- e) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes;
- f) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.

Las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones y las redes internas de infraestructura propia de la actividad serán construidas por el promotor de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus Empresas.

Capítulo IV

Del Espacio Público, Áreas Verdes, Paisaje y Mobiliario Urbano

Art. 11.- Áreas Verdes.- El promotor y propietario se compromete a realizar trabajos de arborización, cuyo proyecto será aprobado y fiscalizado por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, dichas obras abonarán al parque lineal que se incorporará al espacio público de la ciudad con énfasis en la dotación de áreas verdes, ciclo vía, conexiones peatonales que mantendrán fluidez visual y funcional.

El proyecto deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Espacio Público: El promotor deberá arborizar aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, cantidad, variedad, etc. Dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad; estos estudios y la obra deberán ser aprobados y fiscalizados, respectivamente, por la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.
- b) Especies Vegetales: El proyecto deberá contemplar entre otras las especies vegetales recomendadas por la Secretaría Metropolitana de Ambiente para arborizar.

El proyecto SOLQUITO-OASIS incorporara en el retiro perimetral, una franja de arborización, al igual que jardinería y espacios verdes en las zonas exteriores, entre la vía de desaceleración y el parterre que dividirá con la vía ampliada.

El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano respetando mayoritariamente la vegetación existente, fomentará la diversidad de especies vegetales y privilegiará el uso de árboles y plantas nativas.

Las áreas verdes que el promotor y propietario se comprometen a arborizar y dar mantenimiento a perpetuidad son las siguientes:

1. La hectárea que cederá a la municipalidad como aporte urbanístico.
2. La franja de protección del Río Pomasqui.
3. La franja de protección de Talud Interno del terreno.
4. Los retiros perimetrales.
5. Los parterres y jardinerías resultantes por carriles de aceleración y desaceleración.
6. Los parterres de la Autopista Manuel Córdova Galarza, en la extensión frente al lote del proyecto.

111

Art. 12.- Aceras.- Las aceras cumplirán con todo lo establecido en la normativa metropolitana y adicionalmente observarán para su ejecución los siguientes criterios:

- a) Deben ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- b) Corresponde emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas
- c) Es indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruce de calles.
- d) Los cables de redes eléctricas y de telecomunicaciones obedecerán las regulaciones de la normativa vigente respecto de ordenamiento de redes de servicios.

Art. 13.- Mobiliario Urbano.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo establecido en la sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características, diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características determinados por los entes correspondientes reguladores de la gestión integral de residuos sólidos.

Las aceras deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente sobre aceras, además, deberán referirse a los respectivos manuales de espacio público vigentes.

Art. 14.- Imagen y Paisaje de la Zona.- Siendo la Av. Manuel Córdova Galarza una vía de acceso hacia uno de los iconos turísticos del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto SOLQUITO-OASIS, contribuirá con el paisaje e imagen de la zona, incorporando espacios verdes y jardinería frontal, al igual que la jardinería de parterres, tanto de la vía de desaceleración como de la vía principal, según lo especificado anteriormente.

Capítulo V

De la Movilidad y Mitigación de los Impactos

Art. 15.- Accesos peatonales y vehiculares.- El acceso principal al proyecto tanto peatonal como vehicular se desarrollará respetando la trama vial y la afectación del Corredor Vial Nor- Oriental de la Ciudad de Quito "SOLQUITO-OASIS". El proyecto brindará seguridad de acceso y tránsito libre a las instalaciones, se construirán vías de aceleración y desaceleración a partir de la ampliación de la vía principal, según las especificaciones de los entes reguladores de la movilidad.

Los accesos peatonales se deberán habilitar tanto por la autopista Manuel Córdova Galarza, así como por el pasaje s/n que está ubicado junto al lindero sur del predio, particularmente en la curva de retorno del mismo pasaje.

Art. 16.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico ordenado en su entorno, tomando en cuenta la siguiente consideración:

- **Prohibición de utilizar la vía pública para estacionamiento carga/descarga.-** Las normas para el transporte de carga, obligan a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones **espacios definidos** para la actividad y las regulaciones del Distrito Metropolitano, prohíben la utilización de vías para parqueo del transporte de carga pesada, razón por lo cual el promotor deberá implementar dentro del proyecto el espacio necesario de estacionamiento, carga y descarga de los vehículos de carga pesada.

En todos los casos, el proyecto se someterá a las disposiciones establecidas por el ente municipal regulador de la movilidad, luego del estudio de los impactos a la movilidad presentado por el promotor y propietario.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Para dar cumplimiento a las obligaciones del promotor y propietario, derivadas de esta ordenanza, la Administración Zonal La Delicia hará la verificación del cumplimiento de las mismas. En relación a la entrega del aporte urbanístico, el área de protección del Río Pomasqui y el acceso a estas áreas, la no entrega de las mismas hasta en un plazo de 360 días significa la invalidez de la presente ordenanza y sus efectos consecuentes. Por otro lado, respecto al mantenimiento de las áreas verdes descritas, con periodicidad mensual, el no cumplimiento de esta obligación se lo hará a través del pago del impuesto predial, y será la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, quien determine estos costos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el ente municipal correspondiente, así como todos los que se establecen en la norma vigente. El proyecto acatará las disposiciones del informe respectivo sobre la movilidad y los impactos.

SEGUNDA.- La obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente deberán obtenerse en un plazo máximo de 180 días a partir de la sanción de esta ordenanza.

TERCERA.- Hasta la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente, se permitirá la implantación de la actividad logística descrita en la presente ordenanza en el predio del proyecto, incluidas instalaciones mínimas temporales requeridas para el funcionamiento del proyecto.

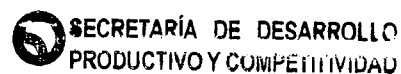
CUARTA.- El acceso al área de protección de río especificado en el artículo 2 de la presente ordenanza será habilitado por el promotor hasta en un plazo de 180 días luego de la aprobación y sanción de la presente ordenanza y la aprobación del proyecto y fiscalización del mismo lo hará la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP.

110

PROYECTO

SOLQUITO – OASIS

EXTERNAL S.A.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD

Tipo de Documento: Proyecto SPI

Fecha: 13/04/2012

Hora: 11:47

Firma de Recepción: *Ernestina Edroce*

Quito D.M., abril 12, 2012

**LICENCIADO
EDUARDO DOUSDEBES
SECRETARIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CIUDAD**

Re: **SOLICITUD DE SELLO PRIORITARIO DE INVERSIONES**

PROYECTO SOL QUITO – OASIS

1

Señor Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad:

El **PLAN VIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO** y su ejecución es una necesidad de la Ciudad y sus beneficios serán invaluableles y de reconocimiento público, especialmente en el ámbito de la movilidad.

Las actuales instalaciones de **EXTERNAL S.A.** y sus servicios de logística automotriz, así como a la industria ensambladora a quien prestamos nuestros servicios, se verán **afectadas por la ejecución del Plan Vial**, por lo que es urgente e imperativo, presentar ante usted, señor Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, el **PROYECTO SOLQUITO – OASIS**, con el objeto de solicitar, de la manera más comedida, su calificación de “**SELLO PRIORITARIO**”, conforme a la siguiente exposición de motivos:

ANTECEDENTES

EXTERNAL S.A es una empresa ecuatoriana con domicilio en Quito, cuyo giro de negocios es la prestación de servicios de logística automotriz de unidades terminadas (vehículos), almacenamiento y distribución a nivel nacional, local y exportación, como **actividad auxiliar independiente**, conforme a la clasificación internacional industrial uniforme **CIU**.

1. LA LOGISTICA - ACTIVIDAD AUXILIAR INDEPENDIENTE

Las plantas de ensamblaje y producción de vehículos, por ser éstas sus actividades principales, tienen la necesidad de utilizar los servicios de **almacenamiento** (inventario) de la producción, **administración y distribución de unidades terminadas, como parte de la cadena logística** requeridas por la industria y el comercio. Por las características propias de los bienes producidos, su **almacenamiento** tiene la necesidad de **grandes superficies de terreno** que faciliten su administración y distribución.

Conforme consta de la **CLASIFICACION INTERNACIONAL INDUSTRIAL UNIFORME CIU**, las actividades de la industria y el comercio “...no pueden llevarse a cabo sin el respaldo de diversas actividades auxiliares, como ...transporte, ...almacenamiento...”

Las actividades logísticas establecidas en esta clasificación resuelta por Naciones Unidas y ratificada por el Ecuador, “...*planificación, diseño y apoyo a de operaciones de transporte y distribución...*”, existen para respaldar las actividades de producción de una entidad (empresas) generando productos o servicios no duraderos.

2

No existe dentro del PUOS ninguna tipología relacionada con los servicios de almacenamiento de vehículos, ni homologación con la CIU.

2. SITUACION DE LAS EMPRESAS ENSAMBLADORAS

Las empresas ensambladoras de vehículos tienen como objetivo fundamental la producción de unidades con componente local (partes y piezas), en la medida en que la industria (proveedores) incrementen la producción nacional, conforme a los incentivos y políticas del Gobierno Nacional. De igual forma, sus objetivos están encaminados al incremento de **las exportaciones** del producto nacional, por lo que se requiere un incremento de las zonas de servicios de almacenamiento, carga y distribución.

Las ensambladoras de vehículos están consideradas dentro de las estadísticas de la industria ecuatoriana como “grandes empresas”, no solamente por los volúmenes de ventas anuales y utilidades, sino, como generadoras de recursos a través de impuestos, tasas y contribuciones, centrales y seccionales.

3. GENERACION DE EMPLEO EN LA CIUDAD

La empresa **GM-OBB** (a quienes prestamos nuestros servicios) genera más de 1.700 fuentes de trabajo directo y, sumado a concesionarios y proveedores, alcanza, aproximadamente 8.000 plazas de trabajo que corresponden en su totalidad a habitantes de la ciudad de Quito. Estadísticamente, estas plazas de trabajo involucran, además, a tres personas dependientes (mínimo), es decir, existen 24.000 personas que viven en función de esta industria.

EXTERNAL S.A como proveedora de servicios de logística genera 350 plazas de trabajo adicionales, entre mano de obra directa e indirecta con los proveedores de transporte y otros servicios, con una incidencia de dependencia, como la anotada anteriormente.

4. REGULACIONES PARA EL TRANSPORTE DE CARGA EN QUITO

Si bien el uso de suelo industrial se encuentra planificado y definido en la ciudad, por las características propias de las vías en estas zonas (actuales), existen limitaciones para la utilización del transporte de carga pesada que impide la evacuación de las unidades producidas y su correspondiente distribución desde las plantas de ensamblaje.

La operación de la **cadena logística** no puede dejar de lado la movilización de cualquier bien o producto, sean estos insumos o productos terminados propiamente dichos, y en el caso de la industria ensambladora de vehículos, por su ubicación dentro de la ciudad (Av. Galo Plaza Lasso), **tiene limitaciones por la prohibición de utilizar la vía pública para el tránsito de transporte** de carga pesada, impidiendo la movilización de los vehículos, por este medio.

5. UBICACIÓN DE LAS ACTUALES INSTALACIONES DE AMACENAMIENTO

En la actualidad, las instalaciones de **EXTERNAL S.A** para prestar los servicios de almacenamiento y distribución a GM-OBB se encuentran ubicadas en la **Panamericana Norte y Simón Bolívar**, con una superficie aproximada de **5.5 hectáreas**, de las cuales son utilizadas 5ha para almacenamiento y la superficie restante para zonas de carga y descarga, área de oficinas, bodegas y reparaciones menores (excepto motores y mecánica).

El proceso de recepción de las unidades terminadas se realiza en la planta ensambladora y la movilización de vehículos por medio con conductores hasta las instalaciones de almacenamiento, en una distancia aproximada de siete kilómetros.

6. VIAS PUBLICAS - ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DE CARGA

Los procedimientos de carga y descarga de vehículos se los realiza dentro de las instalaciones de almacenamiento, pero, por las actuales condiciones y superficie del terreno, el transporte de carga utiliza las vías públicas (Panamericana Norte y Simón Bolívar) como estacionamiento de espera hasta el momento de ingreso para la operación de carga o descarga.

Las normas de transporte de carga obligan a las industrias y comercios a **mantener dentro de sus instalaciones espacios definidos** para este tipo de actividad, y las regulaciones del Distrito Metropolitano prohíben la utilización de parqueo del transporte de carga pesada en las vías públicas.

4

7. RED VIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO

Conforme consta de la planificación de la Red Vial del Distrito Metropolitano de Quito, es imprescindible la ampliación de la Panamericana Norte y la prolongación de la Simón Bolívar (Carapungo-Maresa), mismas que **afectarán a las actuales** instalaciones de **EXTERNAL S.A** y **reducirán considerablemente el espacio físico, impidiendo la prestación de los servicios de logística**, tanto de almacenamiento como de distribución a nivel nacional y exportaciones.

8. POSIBLE SITUACIÓN CRITICA Y COLAPSO DE LA PLANTA ENSAMBLADORA

Al momento de iniciar la ejecución de los trabajos de **ampliación y prolongación** de la Panamericana Norte y Simón Bolívar, respectivamente, y frente a **la imposibilidad física de realizar operaciones de logística**, almacenamiento y distribución mediante el uso de transporte de carga pesada, la empresa ensambladora podría **colapsar y paralizar la producción**, pues la evacuación de unidades terminadas no podría realizarse por las condiciones anotadas y por la falta de espacios físicos grandes que permitan el almacenamiento de las unidades.

Esta situación no solamente se la debe considerar como problema de la industria y sus proveedores de servicios logísticos, sino, como **un problema de y para la Ciudad.**

9. CAMBIO DE UBICACIÓN DE INSTALACIONES POR AFECTACION DE LA RED VIAL

Para dar solución inmediata a la **afectación que causará** la Red Vial del DMQ, **EXTERNAL S.A., de manera urgente, debe cambiar la ubicación de sus instalaciones** dentro del límite permitido por las normas internacionales de calidad para vehículos "0 Km", que son considerados aquellos que no exceden los 50 Km de recorrido hasta la entrega al consumidor, en todo el proceso de movilización logística.

Las nuevas instalaciones para el servicio de almacenamiento estarán ubicadas en la Manuel Córdova Galarza, en el **Predio** signado con el número **416286**, frente a las instalaciones de la planta Maresa, en el lote No. 3 de la hacienda Oasis, con una superficie de 22 Ha, siendo útiles 18Ha, aproximadamente.

La distancia entre la planta ensambladora y las nuevas instalaciones es la permitida para considerar a los vehículos en condición "ceros kilómetros".

10. VIA PUBLICA LIBRE DE PARQUEO DE TRANSPORTE DE CARGA

El espacio físico de las **nuevas instalaciones de almacenamiento tendrá la capacidad para parquear** las unidades de transporte de carga pesada, eliminando la utilización de **la vía pública** y, los procesos de carga/descarga, se realizarán internamente en la zona específica para abastecer el flujo de recepción y distribución.

11. REDUCCION DE TRAFICO VEHICULAR

Las **nuevas instalaciones** permitirán **la reducción del ingreso y uso de unidades de transporte de carga** a las vías de mayor congestión vehicular de la ciudad (como es el caso de la Panamericana Norte y Simón Bolívar), así como los vehículos de la planta ensambladora que se transportan por sus propios medios a través de conductores hasta las actuales instalaciones.

12. TECNOLOGIAS AMBIENTALES Y CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS

El servicio de logística automotriz recibe unidades terminadas que **cumplen con las normas ambientales** de las Ordenanzas de la Ciudad

y no requiere de planes de mitigación o ambientales, pues no producen ningún impacto o daño.

Los vehículos producidos en las plantas ensambladoras cumplen estas normas y su almacenamiento **no produce contaminación, riesgo ni daño** alguno a la calidad de los recursos, resultante de esta actividad auxiliar.

13. CERTIFICADO DE AMBIENTE

Conforme consta en la certificación otorgada por la Secretaría de Ambiente, mediante oficio HC:683 del 24 de enero del 2012, informa que *"...las nuevas instalaciones para el almacenamiento de vehículos por parte de la empresa External S.A., no se encuentra entre los casos previstos para presentación de un estudio de impacto ambiental..."*.

14. CALIDAD Y CONDICION DEL SUELO DE LAS NUEVAS INSTALACIONES

Las condiciones de suelo en las zonas de San Antonio de Pichincha están clasificadas como **zona arenosa** con capas de **sedimentación volcánica**, con procesos de **erosión** permanente y contaminación del aire con residuos de polvo y arena.

6

El predio 416286 no tiene zona de **bosques protectores, vegetación, santuarios de vida silvestre, humedales ni corredores ecoturísticos.**

15. MANTENIMIENTO DE AREAS PROTECTORAS DE TALUD Y RIVERA DEL RIO

En sujeción a las normas y ordenanzas del Distrito Metropolitano y demás disposiciones nacionales, **EXTERNAL S.A** se compromete a cumplir y establecer las franjas de retiros para la protección de taludes y riveras de río y, fundamentalmente **su mantenimiento.**

Independientemente de las franjas de protección, las instalaciones tendrán **3.600 metros de arborización** perimetral, **arborización y jardinería exterior** (Av. Manuel Córdova Galarza), **jardinería del parterre** entre la vía principal y vía de desaceleración y, **jardinería y mantenimiento del parterre de la vía principal.**

16. VIA DE DESACELERACION

Para el cumplir con las disposiciones relacionadas a la facilidad y seguridad de acceso e ingreso a las instalaciones, se construirá la **vía de**

desaceleración a partir de la ampliación de la vía principal y contará con un parterre adicional.

17. CONDICIONES DEL PROYECTO ESPECIAL

Las nuevas instalaciones cumplirán con las normas y ordenanzas municipales vigentes, relacionadas a la **protección de áreas naturales (protección de ríos y taludes) y de las afectaciones viales**, como es el caso de las vías de desaceleración para el ingreso a las instalaciones.

El proyecto se acoge a las **condiciones previstas en el Art. 27 del Libro 2 del Código Municipal vigente.**

18. SOLICITUD

Por los antecedentes y fundamentos expuestos en este documento, solicitamos de la manera más comedida se digne calificar al **PROYECTO SOLQUITO - OASIS**, para el servicio de logística automotriz de **EXTERNAL S.A.**, con el **SELLO PRIORITARIO DE INVERSIONES** para culminar con la correspondiente **autorización y cambio de uso y compatibilidad de suelo**, con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.

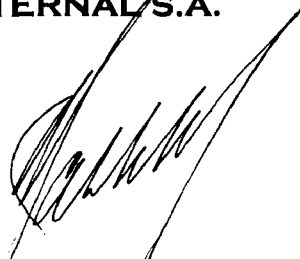
7

Los beneficios para la Ciudad, como es el caso de la Red Vial del Distrito Metropolitano de Quito, no pueden perjudicar al desarrollo productivo privado, sino, aceptar las alternativas para alcanzar objetivos conjuntos, sin perjudicar a ningún sector industrial, comercial o de servicios.

A nombre de mi representada y seguro de contar su la decisión firme y positiva, reitero mis sentimientos de la más alta consideración.

Atentamente,

EXTERNAL S.A.



DR. FRANCISCO LASSO DE LA TORRE
PRESIDENTE
099566484

Adjuntos:

- Formulario de Sello Prioritario
- Plan masa (documento)
- Informe del Instituto de Patrimonio Cultural
- Informe de la Unidad de Gestión Urbana (Administración La Delicia)
- Informe de la Secretaría de Ambiente
- Informe de Red Vial Nor-Oriental (EPEMMOPQ)
- Informe de la Dirección de Catastro
- Solicitud (Certificado de Intersección) Ministerio del Ambiente* NO DESPACHADO
- Informe Técnico de Suelos
- Presentación del Proyecto (powerpoint)
 - o Anteproyecto
 - o Conceptualización
 - o Plan masa (documento y digital)
 - o Memoria descriptiva e imágenes
- Perfil del Proyecto
- Minuta de compra venta
- Nombramiento de representación legal
- Plan masa (Plano documento y digital)
- Anteproyecto (documento)

25	CAPITAL DE LA INVERSIÓN MONTO TOTAL APROXIMADO DEL PROYECTO EN US\$	7.500.000,00
26	EL TIPO DE INVERSIÓN ES (indique el porcentaje)	
	1. Inversión nacional	7.500.000,00
	2. Inversión extranjera	
	3. Mixta	
	4. Reinversión	3.5000.000,00
27	UBICACIÓN EXACTA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN (ZONA, PARROQUIA, BARRIO)	MANUEL CORDOVA-AN ANTONIO-LOTE 3- HACIENDA OASIS
28	ESPACIO FÍSICO DEL PROYECTO (Indique en metros cuadrados el espacio físico aproximado del proyecto)	220.000 M2
29	TOTAL DE GENERACIÓN EMPLEO DIRECTO	85

4. INFORMACION EMPRESARIAL - CALIDAD ENERGETICA

30	Utiliza o utilizará energías renovables?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>
31	Aplica o aplicará programas de eficiencia energética?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>

5. INFORMACION EMPRESARIAL - CALIDAD AMBIENTAL

32	Dispone o dispondrá de un Sistema de Gestión Ambiental y/o Certificación Ambiental?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input checked="" type="checkbox"/>
33	Optimiza u optimizará el uso de los recursos hídricos?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>
34	Incorpora o incorporará el manejo de desechos sólidos y residuos contaminantes?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input checked="" type="checkbox"/>
35	Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de la emisión de gases?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input checked="" type="checkbox"/>
36	Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de descargas líquidas contaminantes?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input checked="" type="checkbox"/>
37	Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de la contaminación auditiva?	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input checked="" type="checkbox"/>
38	Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de la congestión vehicular	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>

6. INFORMACION EMPRESARIAL - RESPONSABILIDAD SOCIAL

39	Dispone o dispondrá de un Estrategica de Responsabilidad Social Empresarial?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>
40	Dispone o dispondrá de una memoria o informe de Responsabilidad Social Empresarial?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>
41	Dispone o dispondrá de una política de Buen Gobierno Corporativo?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>
42	Dispone o dispondrá de una política de apertura de su capital a los trabajadores?	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	No aplica	<input type="checkbox"/>

7. INFORMACION EMPRESARIAL - CALIDAD DE EMPLEO

42	Dispone o dispondrá de una Política de Inclusión de Género?	Si	X	No		No aplica	
43	Dispone o dispondrá de una política de integración y apoyo a personas con discapacidad, adultos mayores, y/o población en riesgo?	Si	X	No		No aplica	
44	Dispone o dispondrá de una política de contratación de jóvenes?	Si	X	No		No aplica	
45	Dispone o dispondrá de una política de contratación de personal de la zona o zonas donde opera?	Si	X	No		No aplica	
46	Dispone o dispondrá de un Plan de Seguridad y Salud Ocupacional?	Si	X	No		No aplica	

8. INFORMACION EMPRESARIAL - ENCADENAMIENTO PRODUCTIVO

47	Tiene o tendrá una relación con actividades encaminadas a la sustitución de importaciones?	Si		No		No aplica	X
48	Tiene o tendrá la capacidad de exportar?	Si		No		No aplica	X
49	Los principales insumos o servicios para la producción que utiliza o utilizará en su proyecto son mayoritariamente nacionales?	Si		No		No aplica	X
50	Sus encadenamientos productivos utilizan o utilizarán convenios, contratos u acuerdos de largo plazo?						X
51	Tiene o tendrá una relación con negocios asociativos y/o de la economía popular y solidaria?	Si		No		No aplica	X
52	Dispone o dispondrá de mecanismos para incluir en su proyecto a proveedores de bajos ingresos?	Si	X	No		No aplica	
53	Dispone o dispondrá de productos y/o servicios orientados a consumidores de bajos ingresos?	Si		No		No aplica	X
54	Dispone o dispondrá de una política compras a proveedores de la zona o zonas donde opera?	Si	X	No		No aplica	

8. INFORMACION EMPRESARIAL - INNOVACION

55	Dispone o dispondrá de una política o programa de Investigación, Desarrollo e Innovación (I + D + i)?	Si	X	No		No aplica	
56	Su proyecto contempla o contemplará el desarrollo y la aplicación de un nuevo conocimiento tecnológico		X				
57	Sus procesos de innovación se desarrollan o se desarrollarán mediante alianzas con universidades o centros de investigación?		X				
58	Dispone o dispondrá de una política o programa de transferencia de conocimientos?		X				

9. INFORMACION EMPRESARIAL - LOCALIZACION DEL PROYECTO

59	El Proyecto está o estará ubicado en una zona que favorezca el desarrollo del Centro Histórico y/o parque tecnológico y/o zonas de influencia del nuevo aeropuerto?	Si		No	X		
----	---	----	--	----	---	--	--

10. INFORMACION FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSION

60	FLUJO DE CAJA ESTIMADO DEL PROYECTO						
----	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--

29

1. Primer año	351.614	
2. Segundo año	219.548	
3. Tercer año	193.426	
4. Cuarto año	442.364	
5. Quinto año	691.303	

DECLARO QUE LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL PRESENTE FORMULARIO ES VERDADERA Y AUTORIZO AL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A VERIFICARLA.

LA RESPUESTA A ESTE FORMULARIO SERÁ REMITIDA POR EL PROGRAMA INVIERTA EN QUITO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO EN EL PLAZO DE HASTA CUARENTA Y OCHO HORAS, DESDE LA FECHA DE SU RECEPCIÓN, A LA DIRECCIÓN INDICADA POR EL INVERSIONISTA AL INICIO DE ESTE FORMULARIO

2

27



FORMULARIO DE PRIORIZACION DE PROYECTOS SELLO PRIORITARIO DE INVERSIONES

1. INFORMACION DEL INVERSIONISTA

1	Nombre o Denominación del Inversionista	EXTERNAL S.A. (SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ)
2	Dirección Oficina Principal	PANAMERICANA NORTE KM 10 1/2 Y SIMON BOLIVAR
3	País	ECUADOR
4	Provincia	PICHINCHA
5	Cantón	QUITO
6	Ciudad	QUITO
7	Telefonos	2010162 - 2010165 - 099566484
8	Fax	2010165
9	Email	francisco_lasso@external.com.ec
10	Web	
11	Tipo de sociedad del inversionista	
12	Sociedad Anónima	SOCIEDAD ANONIMA
13	De responsabilidad limitada	
14	De economía mixta	
15	Sucursal de compañía extranjera	
16	Asociación o consorcio	
17	Otras	
18	Nombre del representante legal de la sociedad inversionista	FRANCISCO LASSO DE LA TORRE
19	Sector económico a CIIU 3 dígitos	522 (5229) 4ta. REVISION
20	Fecha de Constitución	14 DE ABRIL DEL 2000 (INSCRITA EN EL R.M. EL 22 DE MAYO DEL 2000)
21	Lugar de Constitución	QUITO
22	Otras actividades y productos del inversionista (detalle la actividad económica como los productos o servicios que ofrece el Inversionista)	ALMACENAMIENTO, ADMINISTRACION DE TRANSPORTE, DISTRIBUCION E
		INSPECCION DE CALIDAD

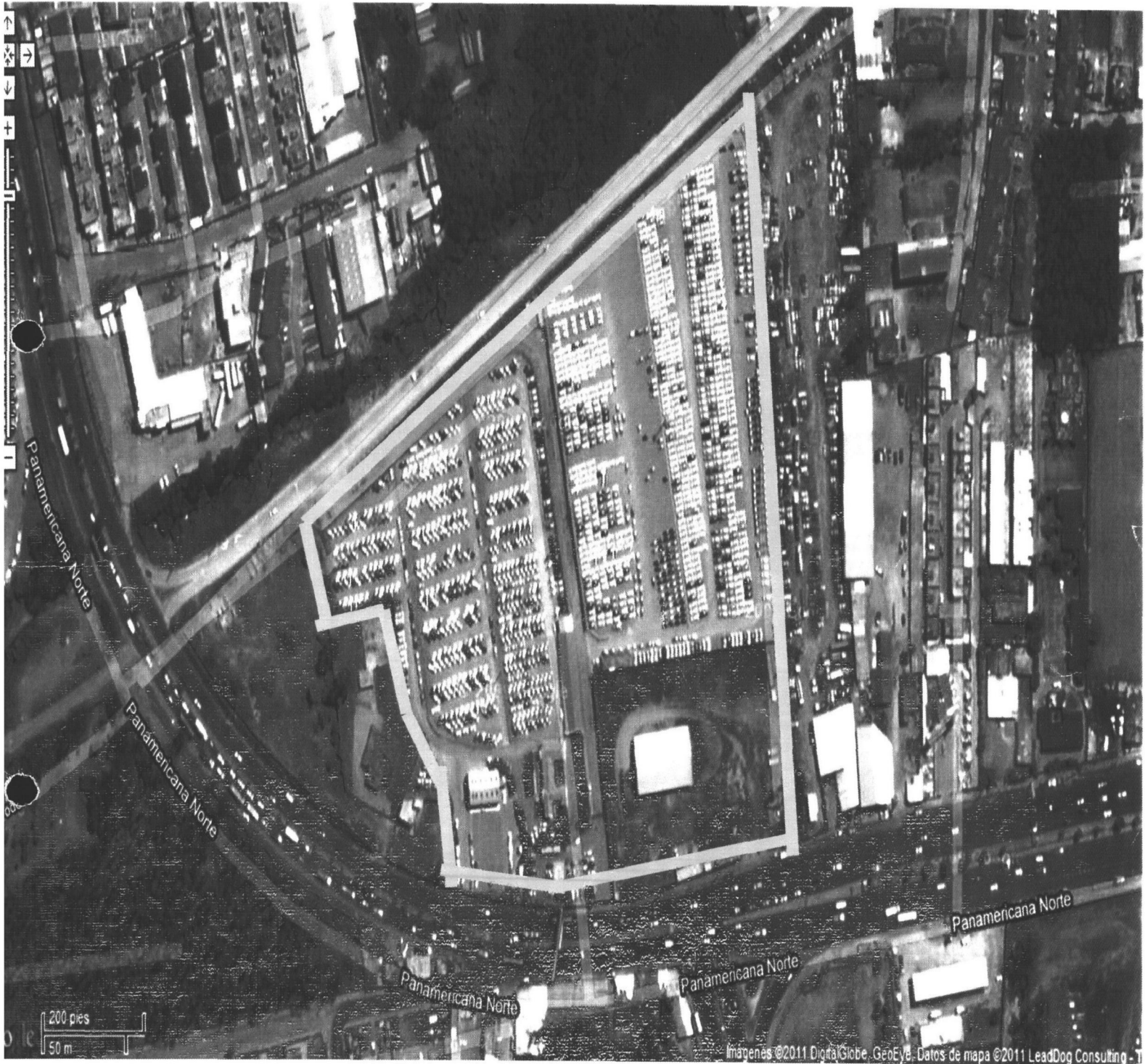
2. INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO DE INVERSION

23	TITULO DEL PROYECTO	SOLQUITO - OASIS
24	BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO DE INVERSION (Objetivos, justificación)	AFECTACION RED VIAL DEL DMQ A LAS ACTUALES INSTALACIONES

161

INSTALACIONES ACTUALES

PANAMERICANA NORTE Y SIMON BOLIVAR



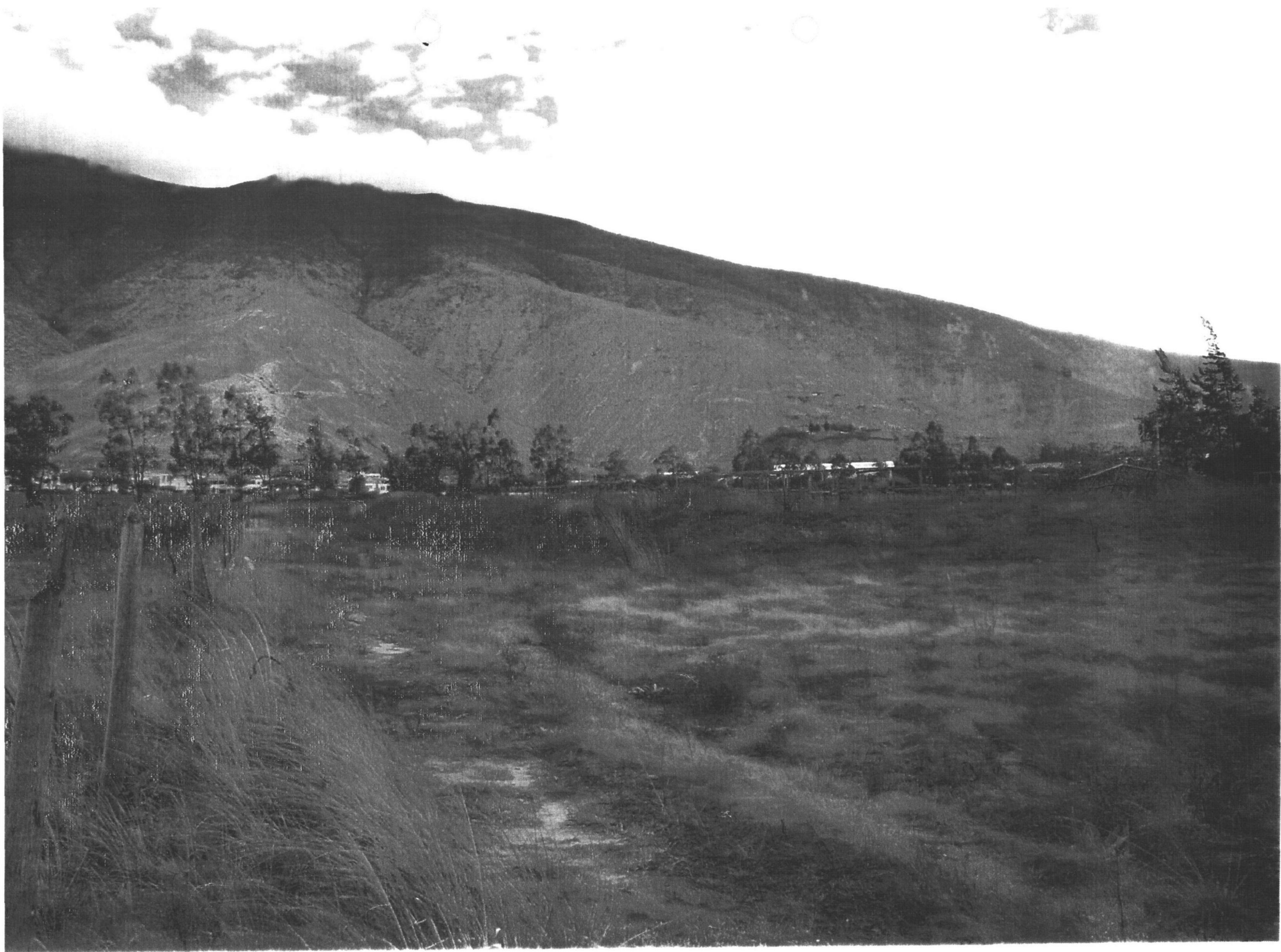
PROYECTO SOLQUITO - OASIS



















82

RESOLUCIÓN No. 001-DE-DC-INPC-NAP-2012

Arquitecta Inés María del Carmen Pazmiño Gavilanes
DIRECTORA EJECUTIVA
INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL

- QUE,** el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural creado mediante Decreto Ejecutivo Supremo No. 2006 (2600) de 09 de junio de 1978, publicado en el Registro Oficial No. 618 de 29 de junio de 1978, tiene entre sus funciones y atribuciones las de investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el Patrimonio Cultural del Ecuador; así como regular de acuerdo a la Ley todas las actividades de esta naturaleza que se realiza en el país;
- QUE,** La Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3 numeral 7, señala *que son deberes del Estado, proteger el patrimonio natural y cultural del país;*
- QUE,** el artículo 380 numeral 1) de la Constitución Política del Ecuador dispone: "Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador";
- QUE,** de conformidad con los artículos 3 de la Ley de Patrimonio Cultural y 5 del Reglamento General de esta Ley, el Director Ejecutivo es el representante legal del Organismo;
- QUE,** el Art. 30 de la Ley de Patrimonio Cultural dispone que "En toda clase de exploraciones mineras, de movimientos de tierra para edificaciones, para construcciones viales o de otra naturaleza, lo mismo que en demoliciones de edificios, quedan a salvo los derechos del Estado sobre los monumentos históricos, objetos de interés arqueológico y paleontológico que puedan hallarse en la superficie o subsuelo al realizarse los trabajos. Para estos casos, el contratista, administrador o inmediato responsable dará cuenta al Instituto de Patrimonio Cultural y suspenderá las labores en el sitio donde se haya verificado el hallazgo.";
- QUE,** de conformidad con el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos publicado en Registro Oficial No. 116, de 8 de febrero de 2011 y, mediante Acción de Personal No. 0221671, se determinó el cambio de denominación de la Directora Nacional del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, por el de Directora Ejecutiva del Instituto Nacional de Patrimonio

Cultural;

QUE, El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural en cumplimiento de sus deberes y obligaciones, atendiendo la petición del Sr. JULIO RAFAEL DÍAZ, Gerente de comunicación y relaciones públicas de EXTERNAL S.A, el día 07 de marzo de 2012, ha realizado la inspección del predio número "416286" donde se construirá la "Planta Almacenadora de Vehículos de General Motors", el mismo que se encuentra ubicado en la Avenida Manuel Córdova Galarza S/N, en la parroquia San Antonio, cantón Quito, provincia de Pichincha, por parte de la funcionaria Srta. Gabriela Tenorio, técnica y revisado por el Lcdo. Fernando Mejía en su calidad de Asesor en arqueología de la Dirección Ejecutiva y la Arq. Ruth Aguirre, en su calidad de Directora de Conservación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural;

QUE, la Dirección de Conservación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, mediante informe contenido en Memorando No. INPC-DCSBC-2012-151, de 07 de marzo de 2012, se concluye que cualquier intervención del área inspeccionada NO AFECTA BIENES PATRIMONIALES;

Por las consideraciones expuestas, la Directora Ejecutiva del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural,

RESUELVE

PRIMERO.- Determinar en razón del Informe contenido en el Memorando No. INPC-DCSBC-2012-151, la no afectación de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado en el predio número "416286", donde se construirá la "PLANTA ALMACENADORA DE VEHÍCULOS DE GENERAL MOTORS- SAN ANTONIO", ya que no se encuentran Bienes Pertenecientes al Patrimonio Cultural que se puedan afectar.

SEGUNDO.- Autorizar al Sr. JULIO RAFAEL DÍAZ, a realizar movimiento de tierras en el predio número "416286" donde se construirá la "PLANTA ALMACENADORA DE VEHÍCULOS DE GENERAL MOTORS- SAN ANTONIO", ya que, no es evidente que esta actividad sea un peligro al patrimonio arqueológico del Estado.

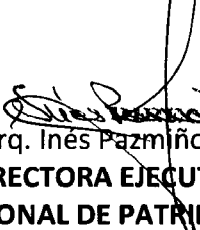

TERCERO.- Las actividades realizadas fuera del área inspeccionada y determinada en este instrumento, se considerará un incumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, y de La Ley y Reglamento de Patrimonio Cultural; y, automáticamente esta Resolución quedará revocada. El Sr. JULIO RAFAEL DÍAZ, será responsable por la afectación que pudiere haber en contra del Patrimonio Cultural del Estado, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiera lugar.

85

X

Dado y firmado en el Distrito Metropolitano de Quito al Decimo noveno día del mes de
Marzo del 2012.

84



DIRECCIÓN EJECUTIVA
Arq. Inés Pazmiño G.
DIRECTORA EJECUTIVA
INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Lo Certifico.-


Abg. María Salomé Cárdeno S.
DIRECTORA DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL

[Handwritten mark]



Administración Zonal
La Delicia

83

Quito, 19 de enero de 2012
REF. H. C. HB266

Señor
ELENA SUSANA GRANDA GARCES
Presente.-

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada en esta Administración con hoja de control ZD-HB266, mediante la cual solicita **informe vial** del predio, ubicado en la zona El Oasis, parroquia San Antonio, clave catastral 15412-01-001, predio 416286.

Al respecto le informamos que realizada la inspección, revisados los planos I.G.M. 15412 que contiene el trazado vial del sector, se replanteó las vías con las siguientes especificaciones técnicas:

OESTE: Autopista Manuel Córdova.- ANCHO DE VIA= 50.00 mts. a 25.00 mts. del eje vial.- **AFECTACIÓN:** 13.60 mts. de fondo por el frente del lote desde la cuneta existente.- **REF.:** Mapa B-3D instrumento del plan de Uso y ocupación del suelo (PUOS), citados en el artículo 4 de la Ordenanza No. 0031, Registro Oficial No. 83, aprobado el 24 de octubre del 2008. Categorización y dimensionamiento vial.

NOTA: Se deberá solicitar a la EPMMOP la posible afectación al predio por la ampliación de la vía Simón Bolívar.

Además cumplirá con las especificaciones técnicas emitidas en el informe de Regulación Metropolitano No. 360409 del 7 de septiembre de 2011.

Atentamente,



Milton David Nori Sempertegui
Unidad de Gestión Urbana

Anexo documentación recibida

Elaborado por: Rosario Moreta

c



Administración Zonal
La Delicia

EL OASIS
05080011

Reservorio

El Ojo de Manojías

Plaza de Toros



13 FEB 2012



Secretaría de
Ambiente

1041

I

81

Quito DM

Oficio No.
HC: 683 del 24/01/2012

Doctor
Francisco Lasso de la Torre
PRESIDENTE EXTERNAL S.A.
Panamericana Norte y Simón Bolívar
Teléf: 2010162-2010165
Presente.

De mi consideración:

Hago relación al oficio s/n recibido el 16 de enero de 2012 mediante el cual solicita a la Secretaría de Ambiente "la calificación de la actividad auxiliar independiente, "almacenamiento de vehículos", en el Predio signado con el número 416286 con Uso Principal (R1) Residencial de Baja Densidad". Al respecto, la Secretaría de Ambiente informa que las nuevas instalaciones para la actividad de "almacenamiento de vehículos" por parte de la empresa External S.A., no se encuentran entre los casos previstos para presentación de un estudio de impacto ambiental según la Ordenanza Metropolitana No. 213 "De la Prevención y Control del Medio Ambiente" (Art. II.380.5, 381.13) y no será sujeto de cumplimiento de Guías de Prácticas ni de Auditorías Ambientales al entrar en funcionamiento por no enmarcarse dentro del Art. II 381.10, conforme al capítulo V de la Ordenanza Metropolitana No. 213.

La Administración Zonal correspondiente y la Secretaría de Territorio y Vivienda tienen contemplado en el ámbito de sus competencias, otorgar la compatibilidad de uso de suelo para todas las actividades a implementarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,


RAMIRO MOREJÓN N.
SECRETARIO DE AMBIENTE

CC: Secretaría de Territorio Habitad y Vivienda
GCA/LIC/BA/MC-03/02/2012



EPMMOP
Empresa Pública
Metropolitana
de Movilidad y
Obras Públicas

Quito, DM 19 de febrero de 2012

H.R. TE-MAT-02351-12 0000142 GOP

SG 000646

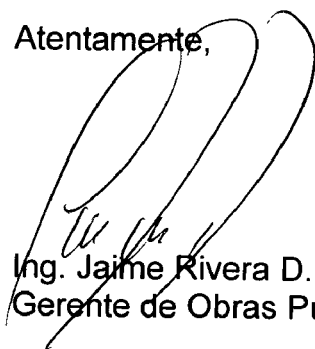
Señora
Andrea Lasso Peralta
Teléfono: 099665571
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio S/n, de 23 de enero de 2012, mediante el cual solicita se informe de la posible afectación al predio 416286 por el Proyecto "Corredor Vial Nor – Oriental de la ciudad de Quito", me permito informarle que la EPMMOP contrató con la Consultora ASTEC Cía. Ltda., los Estudios de Ingeniería Definitivos para el Proyecto "Corredor Vial Nor – Oriental de la ciudad de Quito", los mismos que están concluidos y aprobados por Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 19 enero de 2012.

Por lo expuesto, remito a usted en magnético el trazado vial del proyecto en mención.

Atentamente,



Ing. Jaime Rivera D.
Gerente de Obras Públicas (S)

2012 02 06



Dirección
Metropolitana de
Catastro

Administración
General

0000856

R

9 FEB 2012

Señora
Andrea Lasso Peralta
Presente

En atención a su pedido ingresado con Hoja de Control 133, mediante el cual solicita la definición del Borde Superior de la Quebrada que colinda con la propiedad de clave catastral 15412-01-001 y Predio N° 416286, ubicada en el Barrio El Oasis de la Parroquia San Antonio de Pichincha.

Esta Dependencia informa que el mencionado predio no colinda con quebrada alguna, en su lugar se encuentra el Rio Pomasquí, cuya ribera se ha resaltado en los planos adjuntos, para que se proceda según ordenanza N° 255, artículo 57, publicada en el registro oficial el 28 de agosto del 2008.

Adicionalmente se ha señalado el Borde Superior del Talud cuya pendiente promedio es de 58° (Cincuenta y Ocho Grados)

El sello no certifica legalidad, ni legitimidad de medidas, linderos y superficies; tampoco quita ni da derechos sobre la pertenencia del inmueble.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Ing. Efraín Zurita Pérez
JEFE PROGRAMA CATASTRO

Carlos Álvarez Gutiérrez
RESP. RESTITUCION FOTOGRAMÉTRICA.

Ref. Guia 133
Oficio No. 149-BQ
Adjunto Documentación recibida y planos sellados



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

**CERTIFICADO No.: C110319085001
FECHA DE INGRESO: 15/03/2012**

CERTIFICACION

Referencias: 27/03/2002-PO-14753f-6793i-17451r

Tarjetas:;T00000274974;

Matriculas:;0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2011-001, de veinte de julio de dos mil once, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

SUBLOTE de terreno número TRES resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis", ubicada en SAN ANTONIO DE PICHINCHA de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

Señora ELENA SUSANA GRANDA GARCÉS.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante transferencia a título de restitución fiduciaria hecha por el FIDEICOMISO MARESA, según consta de la escritura pública otorgada el SIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL DOS, ante el Notario TERCERA del cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita el VEINTE Y SIETE DE MARZO DEL DOS MIL DOS. ANTECEDENTES: UNO) Mediante escritura pública celebrada el primero de agosto de dos mil uno, ante el Notario Tercero del cantón Quito, doctor Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO, el veinte y cinco de septiembre de dos mil uno, la señora Elena Susana Granda Garcés, por sus propios y respectivos derechos, constituyó el fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO MARESA", al que transfirió la propiedad del sub lote de terreno signado con el número TRES, resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis", ubicada en San Antonio de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, con el objeto principal de que el referido inmueble sirva de garantía y segunda fuente de pago de una cualquiera de las obligaciones garantizadas, estipuladas en el contrato de constitución del "FIDEICOMISO MARESA".- DOS) La cláusula cuarta del fideicomiso mercantil designa como beneficiaria a la propia CONSTITUYENTE, bajo la condición de que la compañía MANUFACTURAS, ARMADURIAS Y REPUESTOS ECUATORIANOS S.A. "MARESA" cumpla con el pago de todas las obligaciones garantizadas adquiridas a favor del CITIBANK N.A., que se caucionaron con la instrumentación del referido fideicomiso mercantil como forma de garantía.- TRES) El numeral cuatro de la cláusula vigésima del contrato del FIDEICOMISO MARESA establece como causa se terminación del patrimonio autónomo el acuerdo de las

77

Quito DM., marzo 15, 2012

Doctor
Juan Esteban Andrade Moscoso
Director Provincial del Ambiente – Pichincha
Ministerio del Ambiente
En su Despacho

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL
AMBIENTE PICHINCHA

15 MAR 2012 12:32

Re: CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

JH Anexa
Mapa, c.d.
comprobante de
Pago

De mi consideración:

En relación a la referencia, conforme a las normas legales vigentes, solicito a usted, señor Director Provincial, se digne emitir el certificado de intersección y categorización, conforme a la siguiente información:

1. DATOS GENERALES

Francisco Lasso de la Torre, en mi calidad de Presidente Ejecutivo y representante legal de la compañía **EXTERNAL S.A.**, como lo acredito con el nombramiento que adjunto, me permito poner a su consideración los requisitos que corresponden al certificado de la referencia.

Los nombres y apellidos de la representación legal y la denominación de la empresa con los que dejo señalados, con dirección domiciliaria en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, ubicada en la Panamericana Norte S/N - Km. 10 ½ y Simón Bolívar (sector Carapungo, frente al ingreso a La Bota) sin numeración.

Los número telefónicos de la empresa son: 2010162 – 2010165 y el teléfono personal del peticionario es 099566484.

Dirección E.mail: francisco_lasso@external.com.ec

POR FAVOR ENTREGAR AL ING. GASTON CHARNEYER, AGTE
ENTRE LOS DATOS DEL POZO EN LA HMA. OASIS.

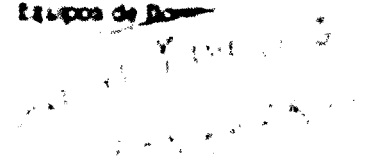
✓ 26

JORGE HINOSTROZA P.

LA REPUBLICA DE CHILE
Y FUERZAS ARMADAS

Perforador y Mantenimiento de Pozos Profundos
Equipos de Bore

CALLE 800 E. L.
TEL. 505-851



POZO PROFUNDO PERFORADO PARA EL PROVISIONAMIENTO DE AGUA PARA LA HACIENDA "EL OASIS"

INFORME TECNICO

INICIO DE TAREAS

Se da inicio a los trabajos de perforación el día 2 de mayo de 1985 en el sitio designado. La perforación empieza con un diámetro de 18" el primer derrumbe ocurre a los 40 metros se coloca entonces la tubería de producción de 14" y se continúa perforando hasta llegar a los 62 metros. Los materiales encontrados en esta profundidad son favorables para la conducción de agua hacia el pozo, es por esto, que se pide autorización para profundizar 10 metros más. El nivel estático sube de 34 a 31 metros y se conduce la perforación a 72 metros.

Con el examen de las muestras, se procede al diseño y entubamiento del pozo para luego engravarlo y finalmente hacer el desarrollo con el compresor de aire, quedando el pozo terminado y de agua clara se toma la muestra para análisis.

ESTRATIGRAFIA

Las muestras de los estratos durante la perforación se describen a continuación:

- 1. Arena gruesa, amarillenta con
- 2. arenas finas.
- 3. arena gruesa, amarillenta con
- 4. arenas finas, amarillenta.
- 5. arena gruesa, amarillenta con
- 6. arenas finas.

38	-	44 m	Arena gruesa, grava gruesa
44	-	55 m	Grava media, arena gruesa
55	-	72 (X)m	Arena gruesa con trazas de grava

DISEÑO DEL POZO

1 20	-	43 24 m	Tubo de acero de 8"
43 24	-	61 38 m	Filtro galvanizado de 8" ranura #40
61 38	-	64 30 m	Tubo de acero de 8"
64 30	-	70 09 m	Filtro galvanizado de 8" ranura # 40
70 09	-	71 09 m	Zapata de acero de 8"
71 09	-	71 79 m	Tapón de fondo

INTUBAMIENTO Y ENGRAVADO

Una vez obtenido el diseño del pozo, se colocan en la perforación 47 86 metros de tubería de acero de 8" y 23 93 metros de filtro galvanizado tipo aguador de 8" ranura #40.

EMPRESA Y DESARROLLO

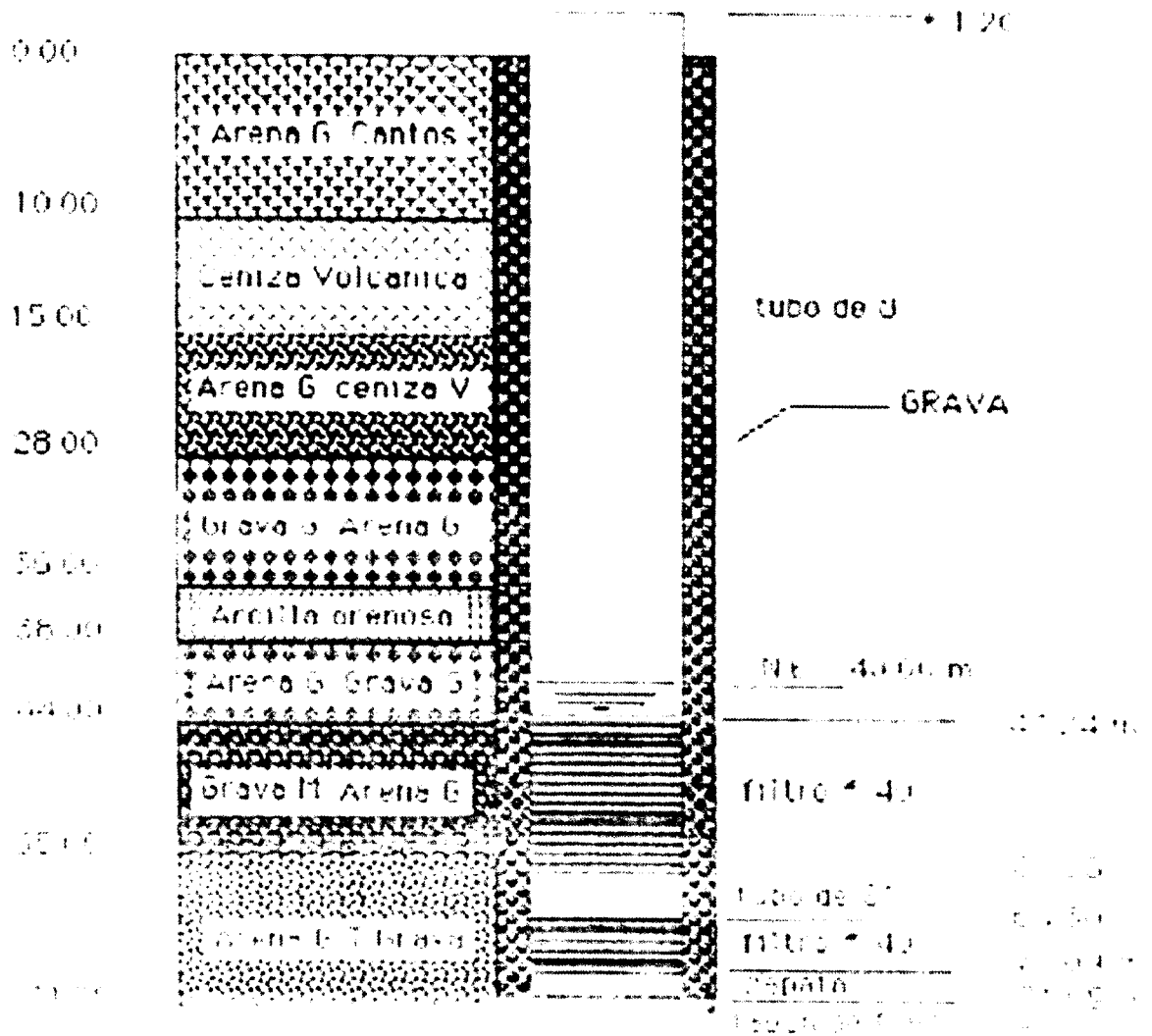
Los días 29-30 de junio y 1^o de julio se efectúa el desarrollo del pozo con el compresor de aire que se encuentra en los trabajos el día lunes 3 de julio de 1981.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El pozo se desarrolló a una profundidad de 72 metros con un diámetro de 8" y se instaló un tubo de acero de 8" con 47 86 metros de tubería y 23 93 metros de filtro galvanizado de 8" ranura #40. Se recomienda que se coloque como tubería de 8" ranura #40 galvanizada 47 86 metros de tubería.

Se recomienda que se coloque un tapón de fondo de 8" en la parte inferior del pozo.

DISEÑO DEL POZO OASIS # 1



I

73

REPUBLICA DE CHILE
VALDIVIA

JORGE HINOSTROZA P.

Perforación y Mantenimiento de Pozos Profundos
Equipos de Bombeo

CALLE 1234 567
TEL. 1234 567

Datos de la prueba de bombeo:

Nivel estático 40 metros

Nivel dinámico 55 metros

Flujo bombeado durante la prueba 10 de litros por segundo

Profundidad de la bomba a los 64 metros

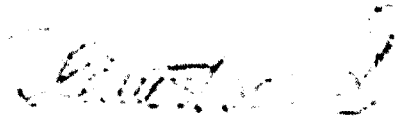
Tipos de bomba que deberá usarse

1.- Sumergible de 10 L/S contra 60 metros de T.O.P.

2.- Sumergible de 10 litros por segundo contra 150 metros de T.O.P.

Agosto 3 de 1966

Atentamente



Jorge P. Hinostroza P.



Oficio Nro. MAE-DPAPCH-2012-0461

Quito, D.M., 27 de abril de 2012

Asunto: CERTIFICADO DE INTERSECCION DEL PROYECTO EXTERNAL S.A

Doctor
Juan Francisco Lasso de la Torre
Presidente
EXTERNAL S.A
En su Despacho

De mi consideración:

Referencia: Expediente N° 1700205

De la información proporcionada mediante Oficio N° s/n, ingresado el 16 de marzo del 2012, para el proyecto “EXTERNAL S.A.”, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, se concluye que dicho proyecto **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado.

Cabe señalar que la información proporcionada está sujeta a verificación de campo, la misma que debe ser coordinada con la Dirección Provincial del Ambiente Pichincha.

En este contexto y dado que su proyecto está ubicado en el cantón Quito de la provincia de Pichincha y no se encuentra total o parcialmente dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado, ni está comprendido en lo que establece el Artículo 12, Título I, Libro VI, TULAS, deberá iniciar el proceso de Licenciamiento Ambiental en la Secretaría del Ambiente del Municipio de Quito, por ser Autoridad Ambiental de Aplicación Responsable (AAAr) en esa jurisdicción.

Atentamente,



Ministerio
del Ambiente

Ing. Antonio Tisalema
DIRECTOR PROVINCIAL DEL AMBIENTE DE PICHINCHA, SUBROGANTE



Oficio Nro. MAE-DPAPCH-2012-0461

Quito, D.M., 27 de abril de 2012

Anexos:

- INFORME DE INTERSECCIÓN
- MAPA DE UBICACIÓN

Copia:

Señor
Victor Alexander Pérez Balladares
Director Nacional de Prevención de la Contaminación Ambiental

mj

**CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN PARA EL PROYECTO "EXTERNAL S.A."
CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS BOSQUES
PROTECTORES Y PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO.**

No.1700205

ANTECEDENTES

Con la finalidad de obtener el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado, el Sr. Francisco Lasso de la Torre, Representante Legal, solicita a esta Cartera de Estado extender el Certificado de Intersección para el Proyecto "EXTERNAL S.A."

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

1. El Sr. Francisco Lasso de la Torre, presenta la información del proyecto en coordenadas **UTM DATUM WGS84**, las cuales son:

PUNTO	COORDENADAS	
	X	Y
1	783616,40	9997475,78
2	783676,94	9997473,53
3	783776,95	9997469,91
4	783876,96	9997466,01
5	783976,98	9997462,20
6	784076,99	9997458,49
7	784186,35	9997454,55
8	784267,15	9997502,70
9	784342,64	9997550,98
10	784374,87	9997599,66
11	784388,86	9997633,87
12	784414,13	9997649,44
13	784429,34	9997672,00
14	784448,84	9997689,31
15	784441,84	9997708,53
16	784420,41	9997748,04
17	784337,67	9997751,13
18	784339,92	9997729,26
19	784331,85	9997718,78
20	784309,97	9997710,69

21	784287,23	9997707,24
----	-----------	------------

22	784271,71	9997695,08
23	784262,17	9997671,86
24	784252,75	9997689,91
25	784230,14	9997725,76
26	784191,99	9997754,75
27	784154,15	9997762,60
28	784145,46	9997758,30
29	784077,00	9997760,32
30	783976,98	9997763,18
31	783876,97	9997766,04
32	783776,96	9997768,90
33	783676,94	9997771,76
34	783585,58	9997774,39
35	783593,29	9997699,69
36	783603,61	9997599,67

2. El Ministerio del Ambiente de acuerdo con los Registros Oficiales de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado, analiza los datos presentados por el Sr. Francisco Lasso de la Torre.
3. De la información proporcionada para el proyecto "**EXTERNAL S.A.**", CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, se concluye que dicho proyecto **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y, Patrimonio Forestal del Estado.



RESULTADOS.

Analizada la solicitud y la documentación presentada por el Sr. Francisco Lasso de la Torre, a la Dirección Provincial del Ambiente Pichincha del Ministerio del Ambiente extiende el presente **CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN** para el Proyecto **"EXTERNAL S.A."** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado, para cuyo efecto se adjunta el mapa de ubicación del mencionado proyecto.

Atentamente,


Ministerio del Ambiente
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PICHINCHA
Ing. Antonio Tisalema
DIRECTOR PROVINCIAL DE PICHINCHA

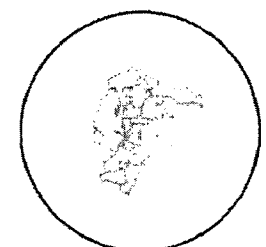

Ing. Marco Jiménez
TÉCNICO

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL AMBIENTE PICHINCHA

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN



UBICACIÓN GEOGRÁFICA



LEYENDA

- EXTERNAL S.A
- CURVAS DE NIVEL
- VIAS
- RIOS
- POBLADOS
- PANE
- PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO
- BOSQUE PROTECTOR
- DIVISION CANTONAL
- DIVISION PROVINCIAL



DATUM:

Proyección Universal Transversa de Mercator
WGS 84, ZONA 17 Sur

PROYECTO: EXTERNAL S.A

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El proyecto **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado.

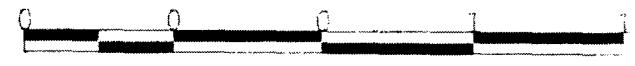
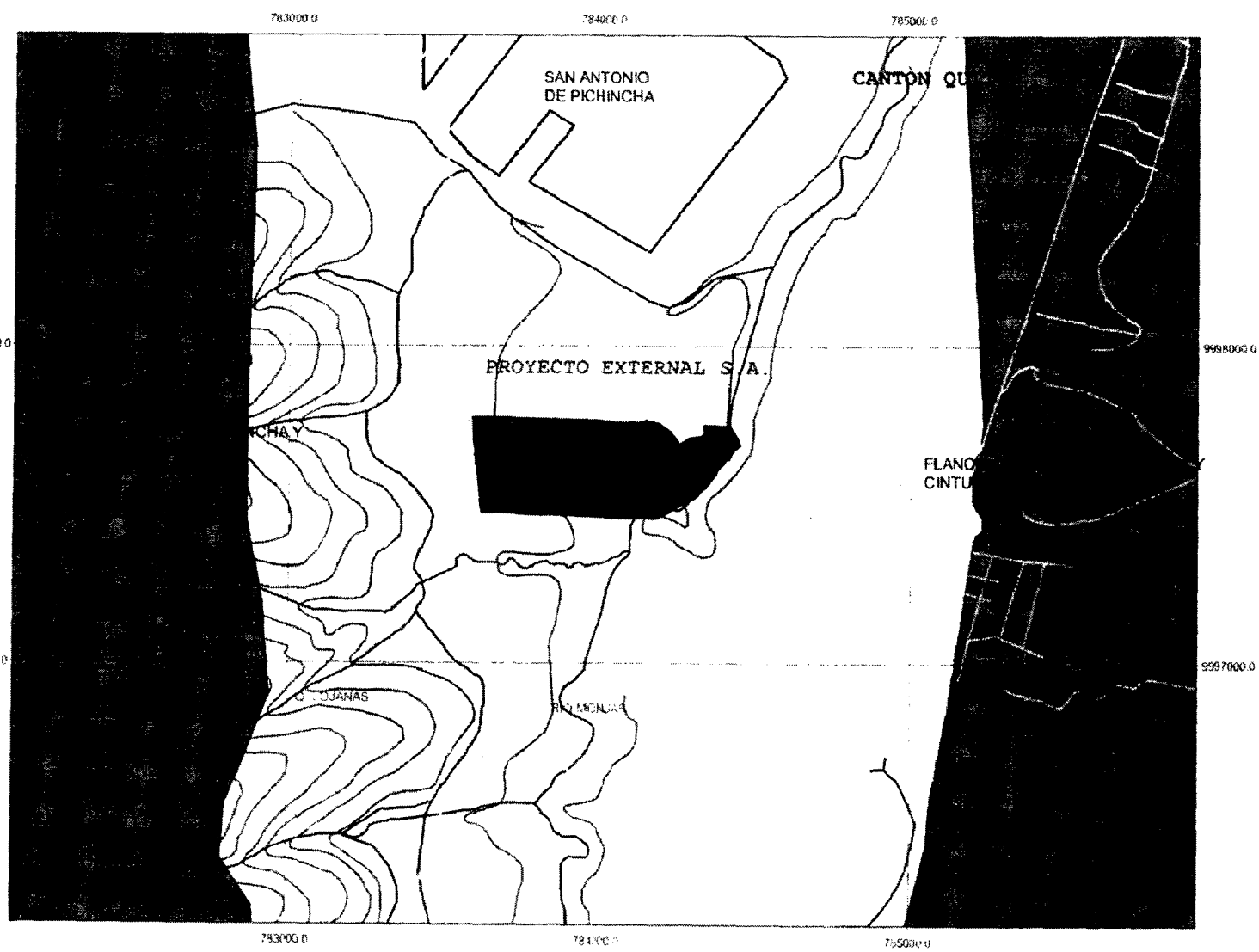
INFORMACIÓN SUJETA A VERIFICACION DE CAMPO

FUENTE INFORMACION CARTOGRAFICA

CARTOGRAFIA BASICA: Cartas Topograficas Instituto Geografico Militar IGM - ESCALA 1:250.000
CARTOGRAFIA TEMATICA: Sistema Nacional de Areas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado. MINISTERIO DEL AMBIENTE

ELABORADO POR:
MARCOS JIMENEZ
DPT. GESTIÓN URBANA

FECHA ELABORACION:
26 - ABRIL - 2012



1:20000
1000 metros

691

**SELLO PRIORITARIO – PROYECTO ESPECIAL
SOLICITUD**

EXTERNAL S.A.

SERVICIOS DE LOGISTICA ATOMOTRIZ

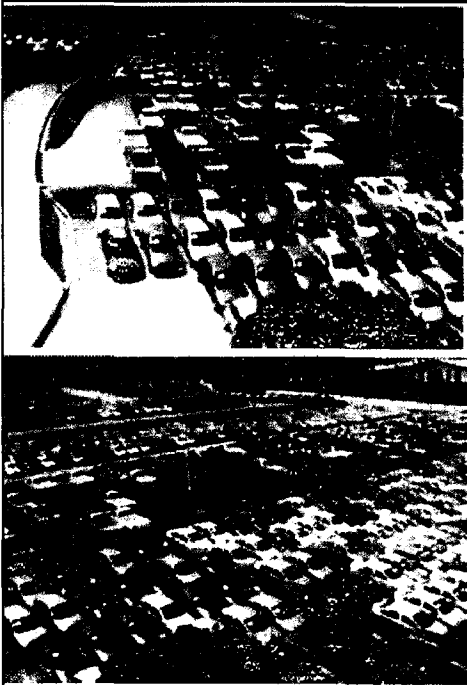


PANAMERICANA NORTE KM 10 1/2 Y SIMON BOLIVAR * TEL 2010165 – 2010162 * QUITO – ECUADOR


francisco_lasso@external.com.ec * confabiddan@external.com.ec

EXTERNAL S.A.

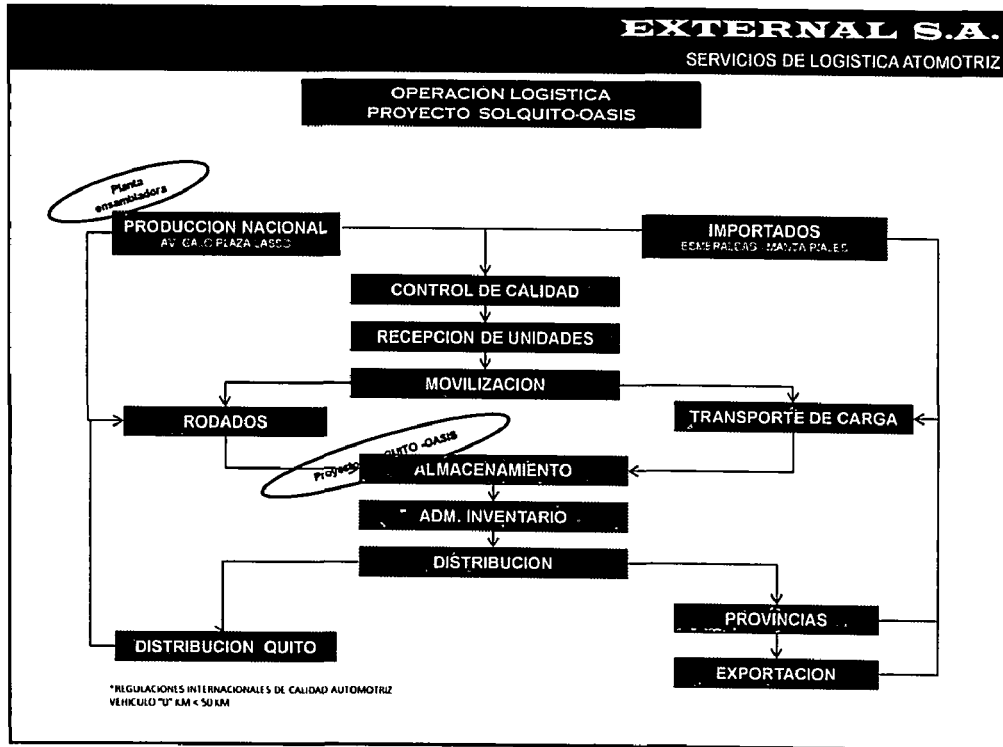
SERVICIOS DE LOGISTICA ATOMOTRIZ



- * CONTROL DE CALIDAD
- * ALMACENAMIENTO
- * ADMINISTRACION DE INVENTARIO
- * ADMINISTRACION DE TRANSPORTE
- * DISTRIBUCION
- * REPARACIONES MENORES



68



- EXTERNAL S.A.**
- PROYECTO ESPECIAL**
- PROBLEMAS**
1. CONSTRUCCION DE LA RED VIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 2. TRANSPORTE DE CARGA SE MOVILIZA EN VIAS DE ALTO TRAFICO VEHICULAR
 3. INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO EN ZONA DE ALTO TRAFICO VEHICULAR
 4. TRANSPORTE DE CARGA UTILIZA VIAS PUBLICAS COMO PARQUEO ANTES DE CARGA/DESCARGA
 5. REGULACIONES INTERNACIONALES DE CALIDAD "0 KM" IMPIDEN ALEJAR LA ZONA ALMACENAMIENTO DE LA PLANTA DE PRODUCCION (50km hasta consumidor final)
 6. RED VIAL AFECTA A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (INDUSTRIAL, COMERCIAL YSERVICIOS)
 7. RED VIAL REDUCE ESPACIO DE INSTALACIONES PARA PRESTACION DE SERVICIOS
 8. POSIBLE COLAPSO / PARALIZACION DE PLANTA ENSAMBLADORA POR FALTA DE ALMACENAMIENTO
 9. PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO LIMITA ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y LOGISTICA
 10. FALTA DE HOMOLOGACION ENTRE "PUOS" Y "CIU" (CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME)
- problema para la ciudad*

I
 67

EXTERNAL S.A.
 SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ

IMPACTO SOCIO - ECONOMICO DE LA ENSAMBLADORA

GRUPO EMPRESARIAL

TOP 5000 Ecuador 2012
 Las Empresas con mayor nivel de ingresos

RANK	EMPRESA	REVENUE (MILLONES DE DOLARES)	% DEL TOTAL	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR
1	COMERCIALIZADORA DE VEHICULOS	1.200.000	12,0%
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
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

59 TOP 5000

El índice mide las 500 empresas más grandes del país en el campo del sector de ensambladores de Ecuador que se encuentran en la lista de las 5000 más grandes del mundo. Para el momento, Ecuador se encuentra en el puesto 59 de las 5000 más grandes del mundo.

El top 5000 destaca a las compañías con mayores ingresos en el país y sus indicadores financieros, que son el reflejo de la economía del Ecuador.

24.000 QUITENOS VIVEN ALREDEDOR DE ESTA ACTIVIDAD ECONOMICA
GENERAN LA MAYOR PARTE DE TRIBUTOS NACIONALES Y SECCIONALES
INCREMENTAN EXPORTACIONES Y REDUCEN IMPORTACIONES
INCREMENTAN COMPRAS NACIONALES

EXTERNAL S.A.
 SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ

SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ

GRUPO EMPRESARIAL

EMPRESA ESPECIALIZADA

SGS

RANK	EMPRESA	REVENUE (MILLONES DE DOLARES)	% DEL TOTAL	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR
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
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

60

EXTERNAL S.A.
SERVICIOS DE LOGISTICA ATOMOTRIZ

PROYECTOS URBANOS-ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

PROYECTO SOLQUITO - OASIS

Art. ...(27).- Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.- Son instrumentos de planificación urbano - arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m²; y,
b) Encontrarse ubicados en suelo urbano en la etapa de incorporación vigente y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial.

Estos proyectos se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO- LIBRO 2

Cumplimiento de requisitos
PROYECTO SOLQUITO - OASIS

EXTERNAL S.A.
PROYECTO ESPECIAL

OBJETIVOS

1. REDUCIR EL TRANSITO DE TRANSPORTE DE CARGA EN LA CIUDAD DE QUITO
2. ELIMINAR EL INGRESO DE TRANSPORTE DE CARGA DE VEHICULOS A ZONAS DE ALTO TRÁFICO
3. CONSTRUIR INSTALACIONES QUE SOLUCIONEN LAS AFECTACIONES PRODUCIDAS POR LA RED VIAL DEL DMQ
4. ELIMINAR EL USO DE LA VIA PUBLICA PARA EL PARQUEO DEL TRANSPORTE DE CARGA DE VEHICULOS
5. CUMPLIR CON REGULACIONES INTERNACIONALES DE CALIDAD (CERO KILOMETROS)
6. MEJORAR IMAGEN DE LA ZONA Y PAISAJE CON JARDINERIA-ARBORIZACION-PARTERRES Y CERRAMIENTO
7. CONTRIBUIR AL MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN DE AREAS NATURALES (MANTENIMIENTO DE RIO)
8. AREAS VERDES EN FACHADA Y JARDINES Y PARTERRES (VIA DE DESACELERACION Y VIA PRINCIPAL)
9. ARBORIZACION EN FAJA INTERNA PERIMETRAL Y FRANJAS DE PROTECCION DE RIO Y TALUD
10. ARBORIZACION EN FAJA INTERNA PERIMETRAL Y FRANJAS DE PROTECCION DE RIO Y TALUD
11. CONTRIBUIR A LA SOLUCION DE LOS PROBLEMAS DE LA CIUDAD
11. RECIBIR EL APOYO DEL DMQ A LA SOLUCION DE LOS PROBLEMAS POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN VIAL

Solución de la Ciudad II

6

EXTERNAL S.A.
SERVICIOS DE LOGISTICA ATOMOTRIZ

CLASIFICACION INTERNACIONAL INDUSTRIAL UNIFORME

5229 OTRAS ACTIVIDADES DE APOYO AL TRANSPORTE

* ACTIVIDADES LOGISTICAS...PLANIFICACION, DISEÑO Y APOYO DE OPERACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCION.."

***CIIU**

APLICACIÓN DE LA CLASIFICACION

"59...LAS ACTIVIDADES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS NO PUEDEN LLEVARSE A CABO SIN EL RESPALDO DE DIVERSAS ACTIVIDADES AUXILIARES, COMO...TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO,...REPARACIONES..."

LAS ACTIVIDADES AUXILIARES SON PUES, LAS QUE EXISTEN PARA RESPALDAR LAS ACTIVIDADES DE PRODUCCION PRINCIPALES DE UNA ENTIDAD, GENERANDO PRODUCTOS O SERVICIOS NO DURADEROS..."

II PLAN DE USO DEL SUELO Y COMPATIBILIDAD ... II

Clasificación y compatibilidad II

La clasificación del uso comercial y de servicios del Puous no homologa al servicio logístico almacenamiento, distribución y transporte de la CIIU, pues no constan como actividades auxiliares a la industria, comercio y servicios.

*NACIONES UNIDAS, 2009
ST/ESA/STAT/SER/M/4/REV 4

EXTERNAL S.A.
SERVICIOS DE LOGISTICA ATOMOTRIZ

PLANIFICACION DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO

USO EQUIPAMIENTO

El PUOS hace referencia al transporte y transporte de carga únicamente en el USO EQUIPAMIENTO, referido a servicios públicos y sociales y NO en USO COMERCIAL Y SERVICIOS

COMERCIO Y SERVICIOS

59...Las actividades principales y secundarias no pueden llevarse a cabo sin el respaldo de diversas actividades auxiliares, como transporte, almacenamiento, reparaciones..."

Las actividades auxiliares son pues, las que existen para respaldar las actividades de producción principales de una entidad, generando productos o servicios no duraderos..." (CIIU)

La TIPOLOGIA se confunde con el USO y , los establecimientos deben ser la descripción de las actividades enmarcadas en la tipología.

No puede hablarse de "comercios y servicios" como tipología, cuando el uso es "comercio y servicios"

LA CLASIFICACION INTERNACIONAL CIIU

El PUOS al referirse a vehículos los expresa de manera específica y taxativa; un vehículo no es una actividad (tipología), es el resultado de un proceso de producción; en consecuencia, la actividad relacionada a un vehículo será, producción, venta, distribución, transporte, etc.

QUITO

DOCUMENTO TÍTULO V DE LA ORDENANZA DEL PLAN GENEAL DE PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLANIFICACION DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO

USO	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	ESTABLECIMIENTOS
	Comercios y servicios	Comercios y servicios	Comercios y servicios	Establecimientos de comercio y servicios, tales como: supermercados, tiendas, farmacias, etc.
	Industria	Industria	Industria	Establecimientos industriales, tales como: fábricas, etc.
	Almacenamiento	Almacenamiento	Almacenamiento	Establecimientos de almacenamiento, tales como: depósitos, etc.
	Transporte	Transporte	Transporte	Establecimientos de transporte, tales como: estaciones de autobuses, etc.
	Reparaciones	Reparaciones	Reparaciones	Establecimientos de reparaciones, tales como: talleres, etc.
	Actividades de apoyo	Actividades de apoyo	Actividades de apoyo	Establecimientos de actividades de apoyo, tales como: oficinas, etc.
	Equipamiento	Equipamiento	Equipamiento	Establecimientos de equipamiento, tales como: estacionamientos, etc.

* Consideraciones generales de implementación del uso comercial y de servicios:

Las edificaciones para uso comercial y de servicios deben cumplir con las siguientes características:

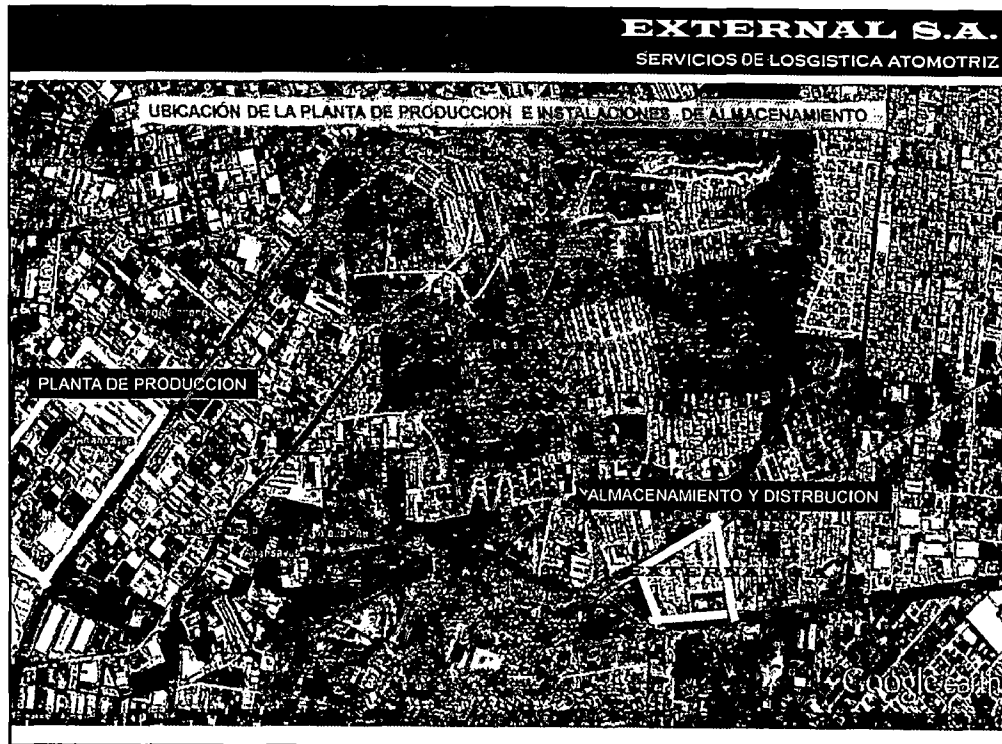
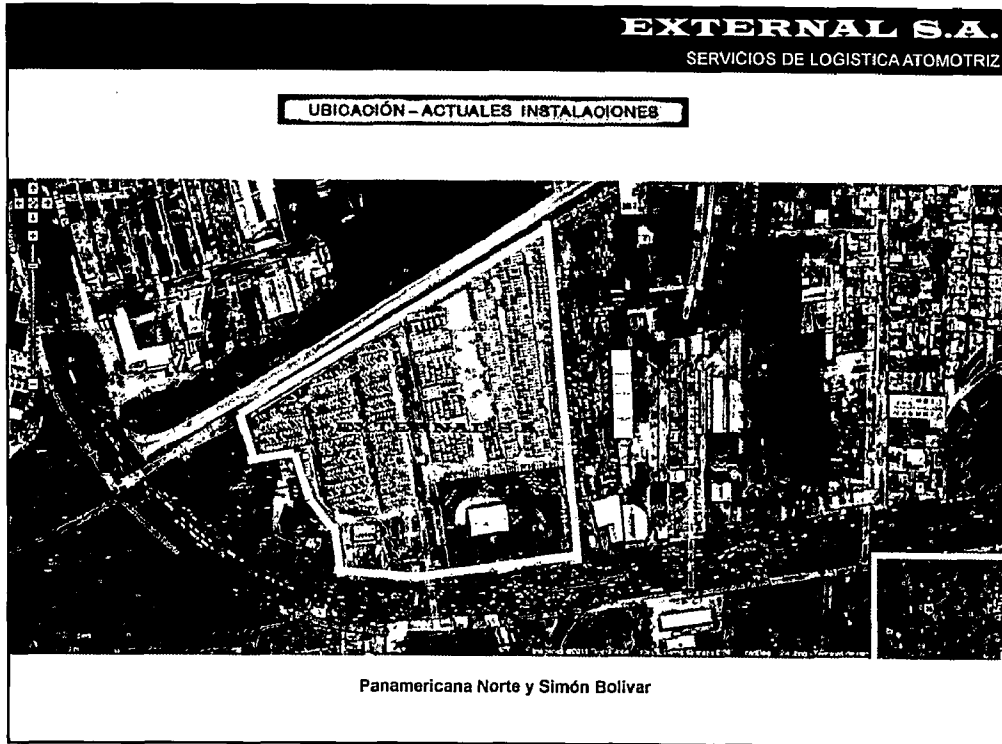
o Tienen los comercios y espacios para servicios compatibles con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas específicas que los rigen correspondientes.

Fecha de Modificación de: 1 de mayo del 2011

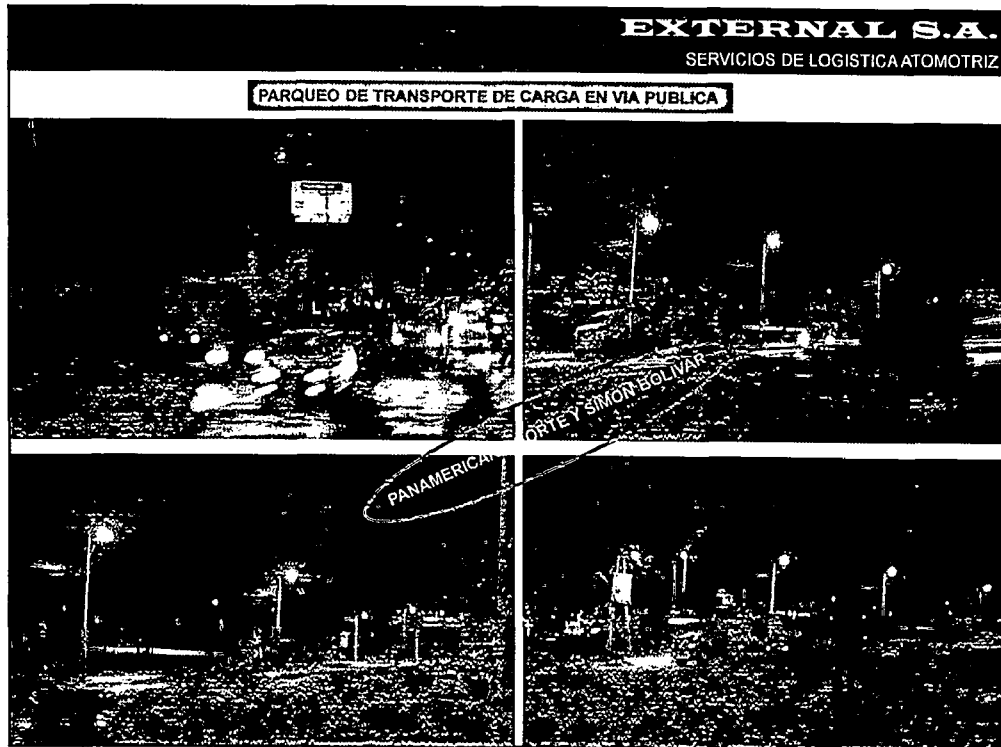
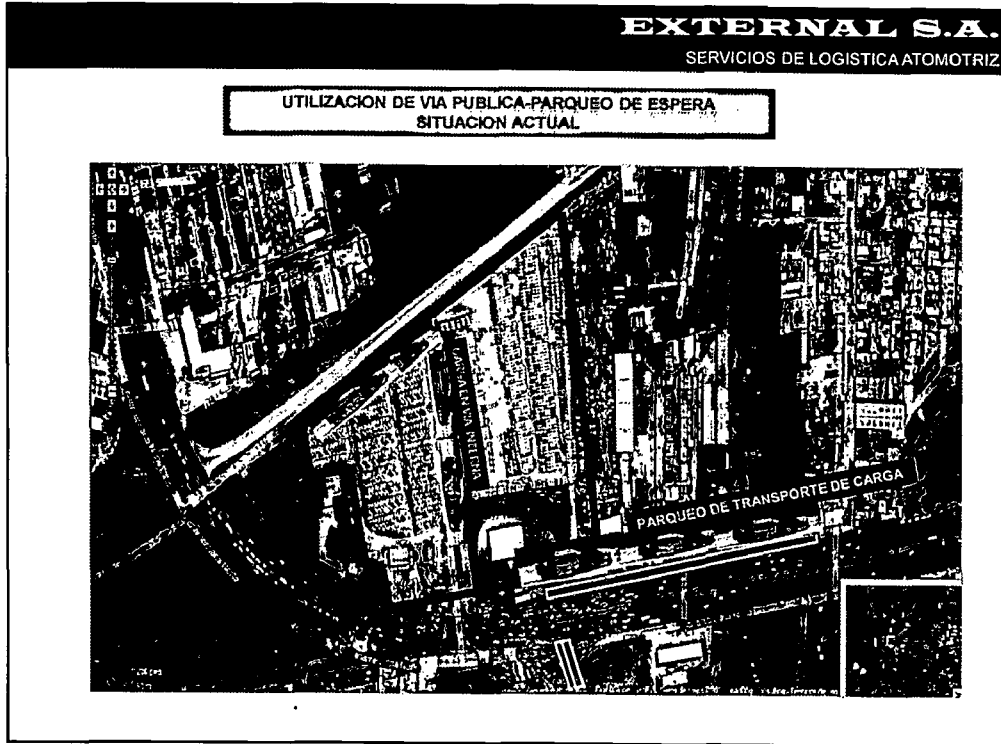
1 de mayo del 2011

La tipología actividades auxiliares

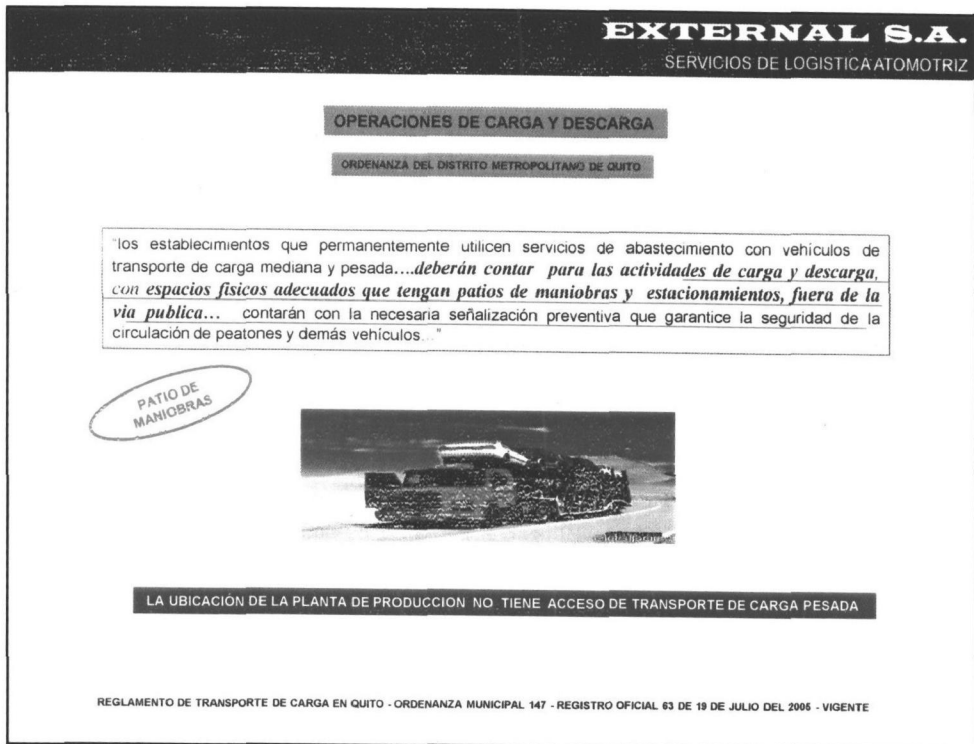
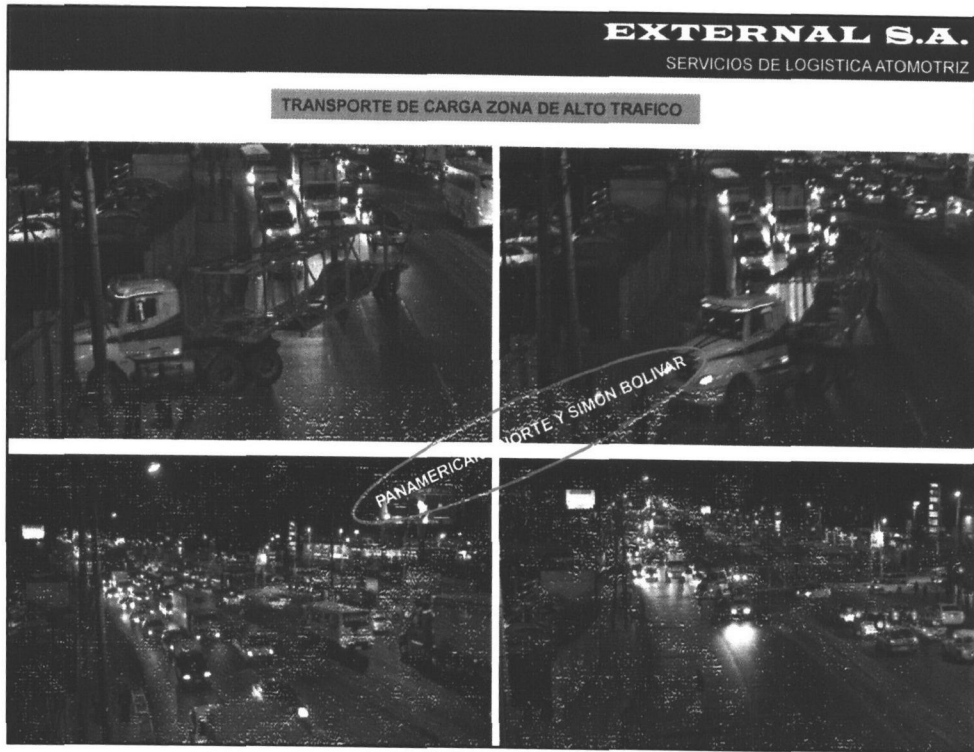
89



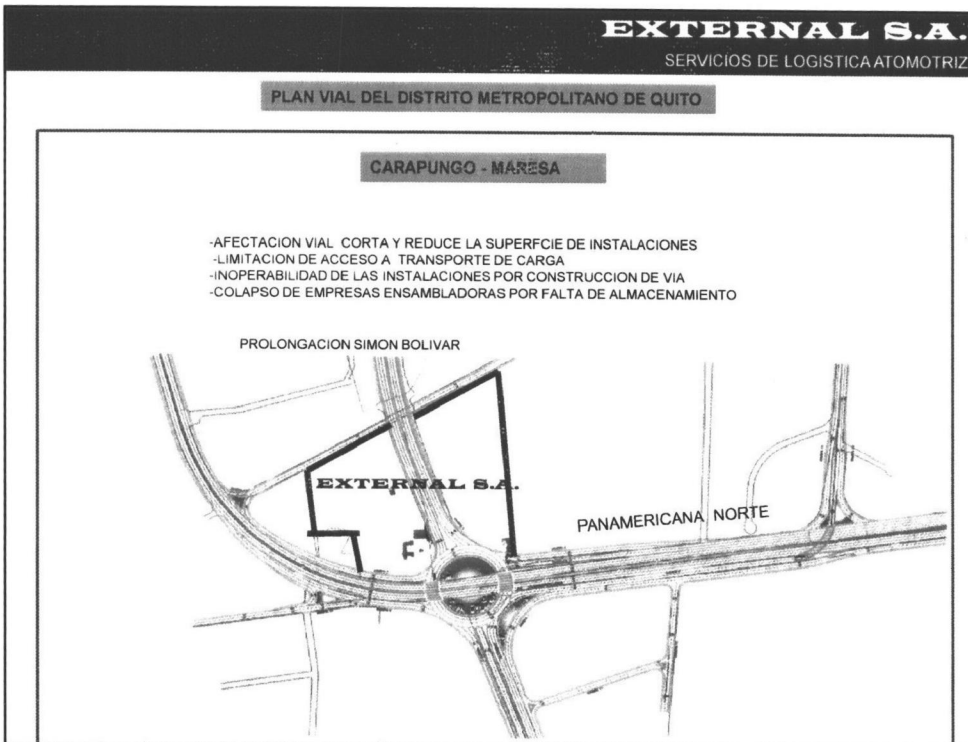
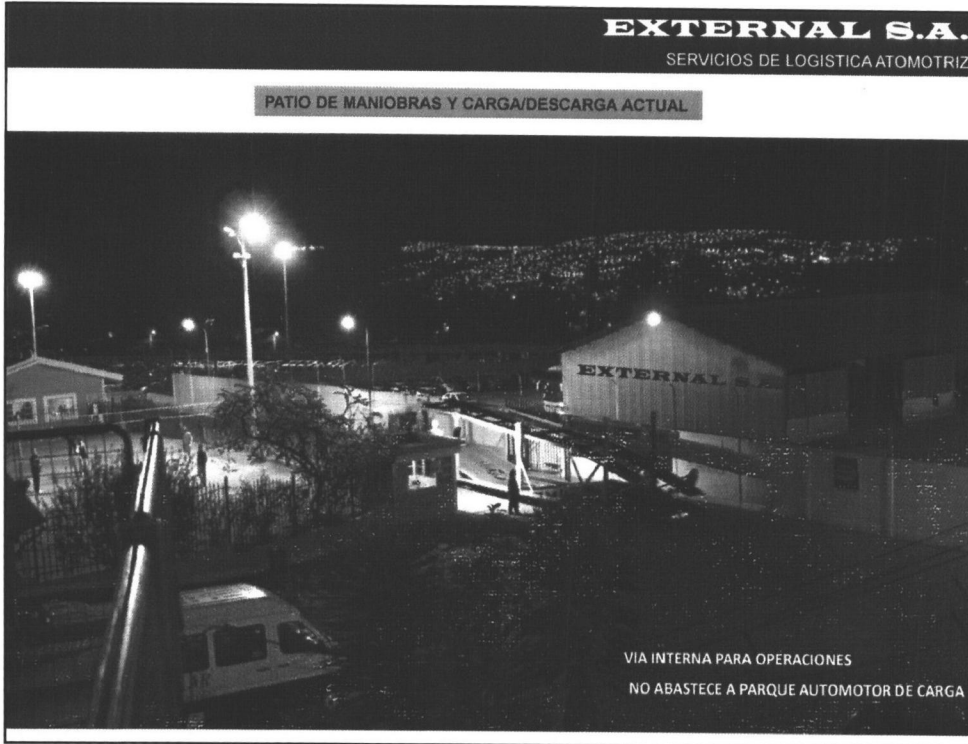
63



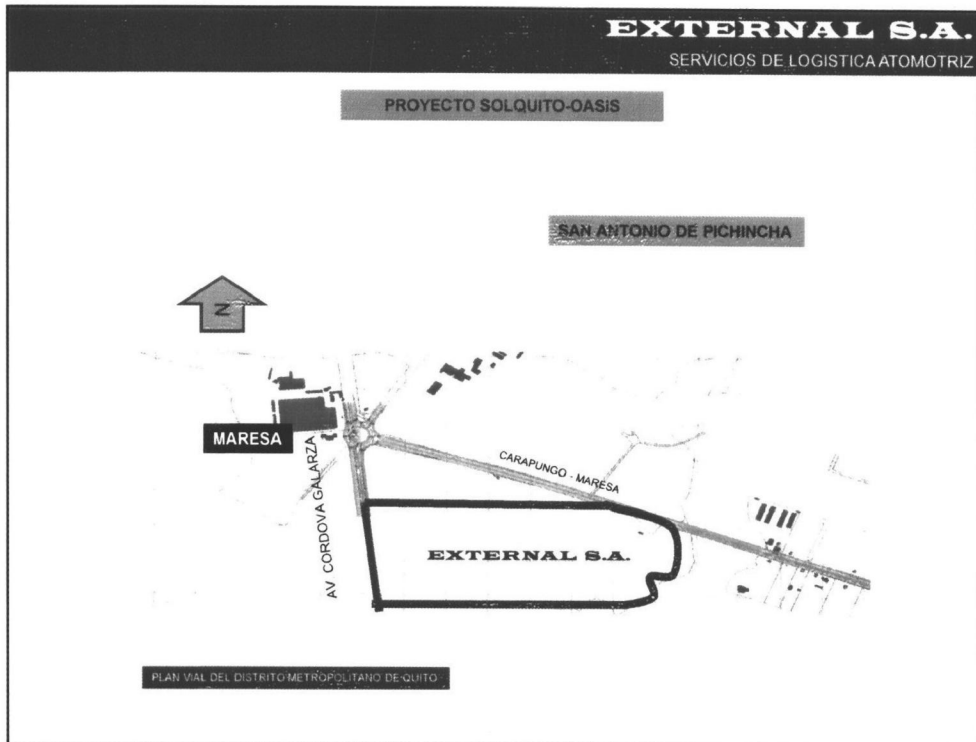
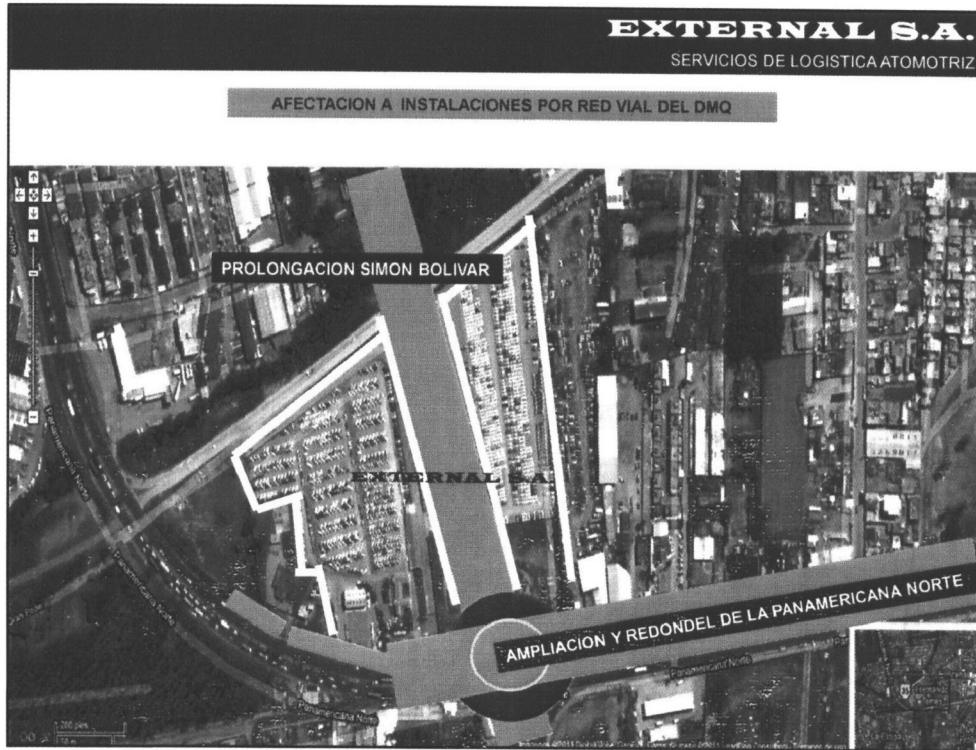
62



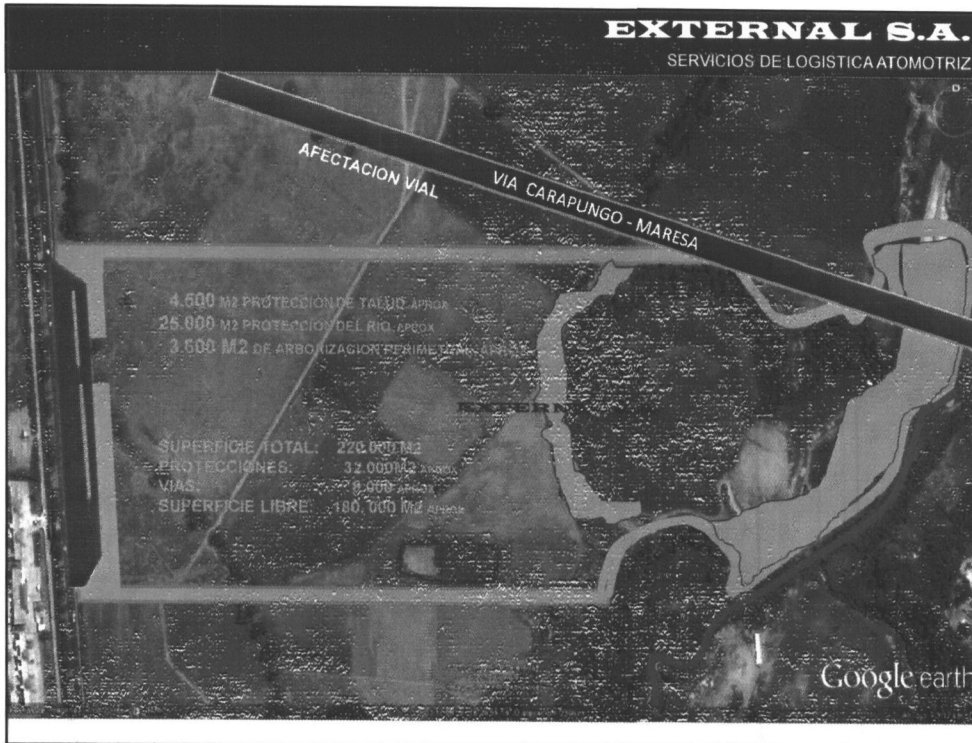
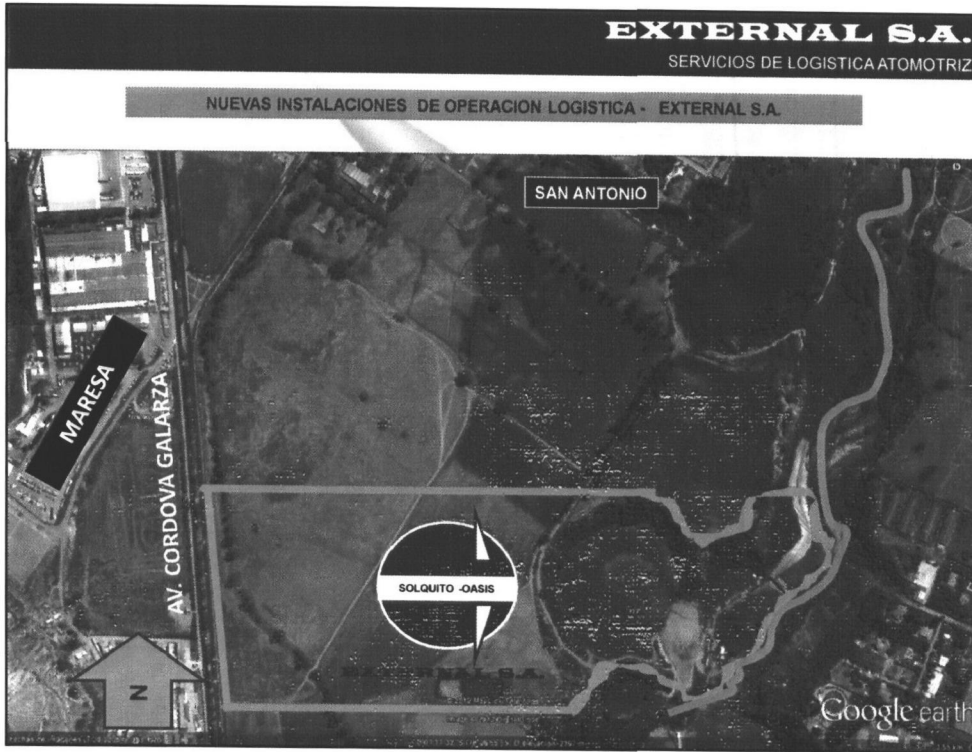
el



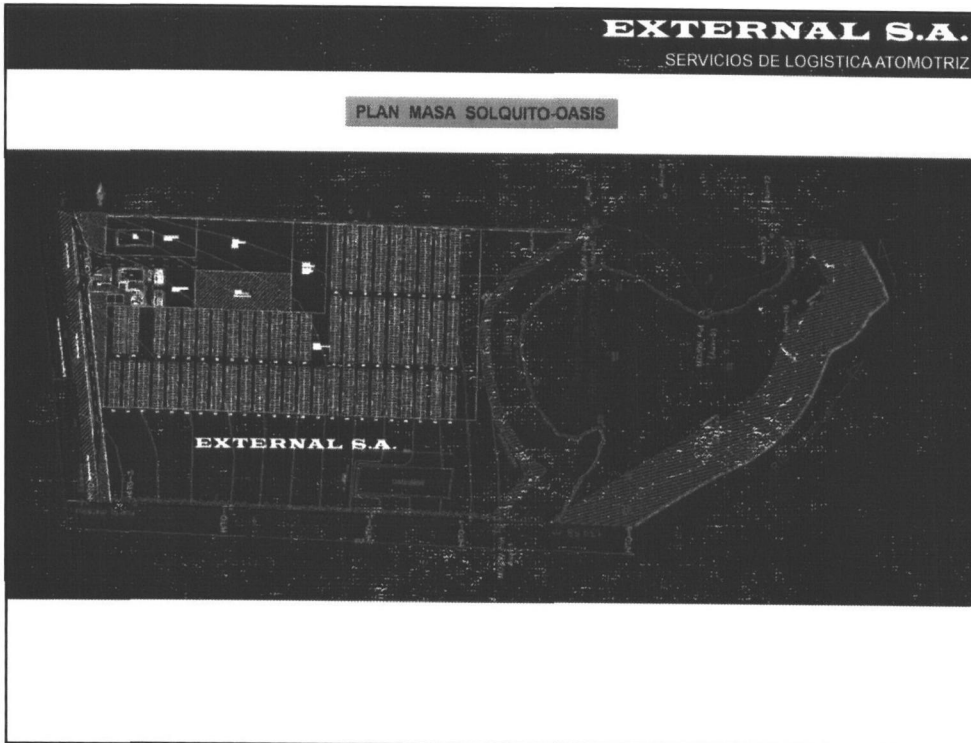
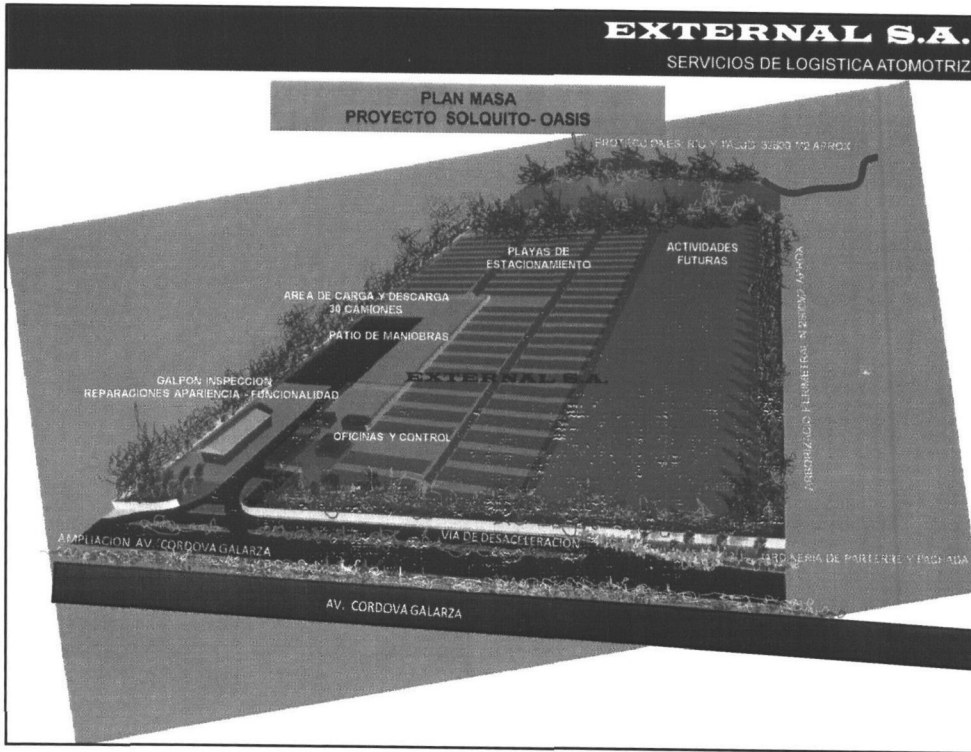
60



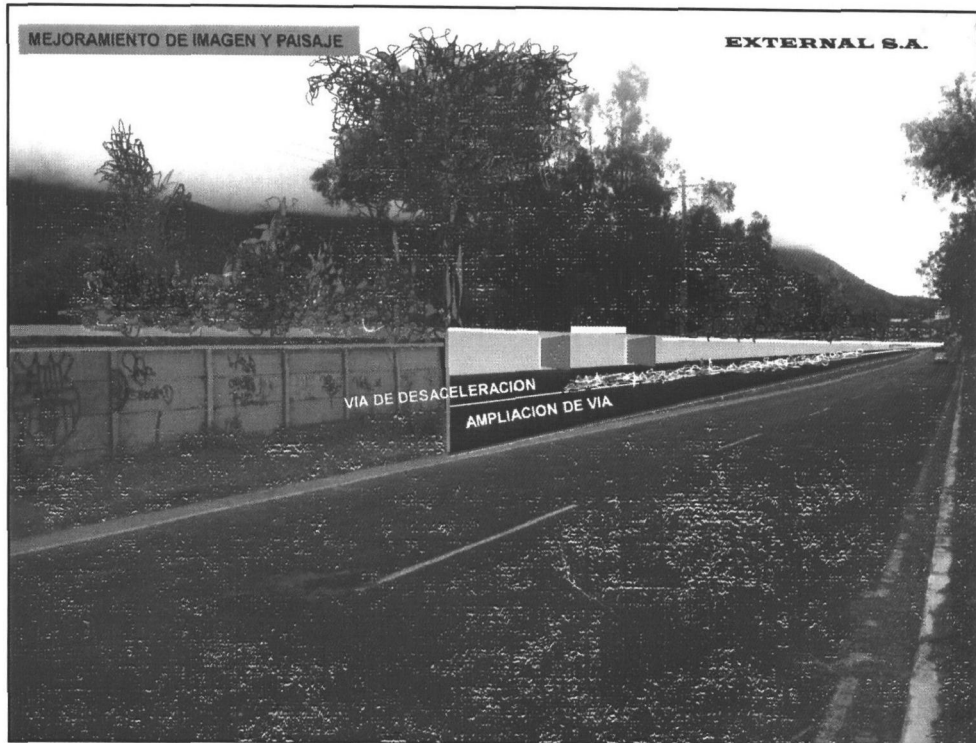
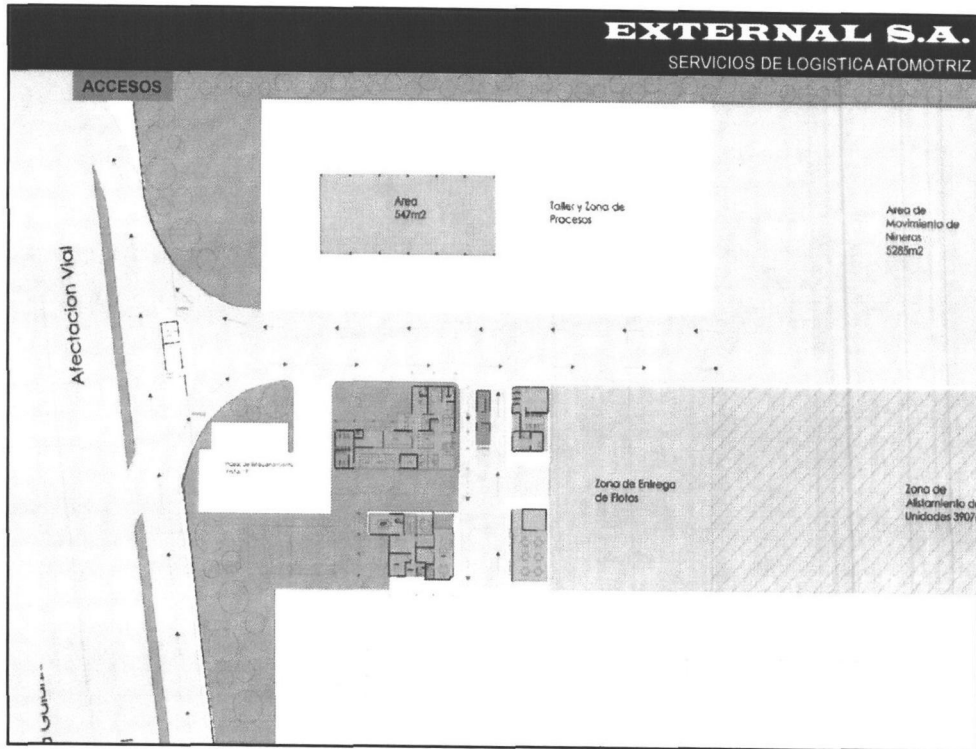
SA



48

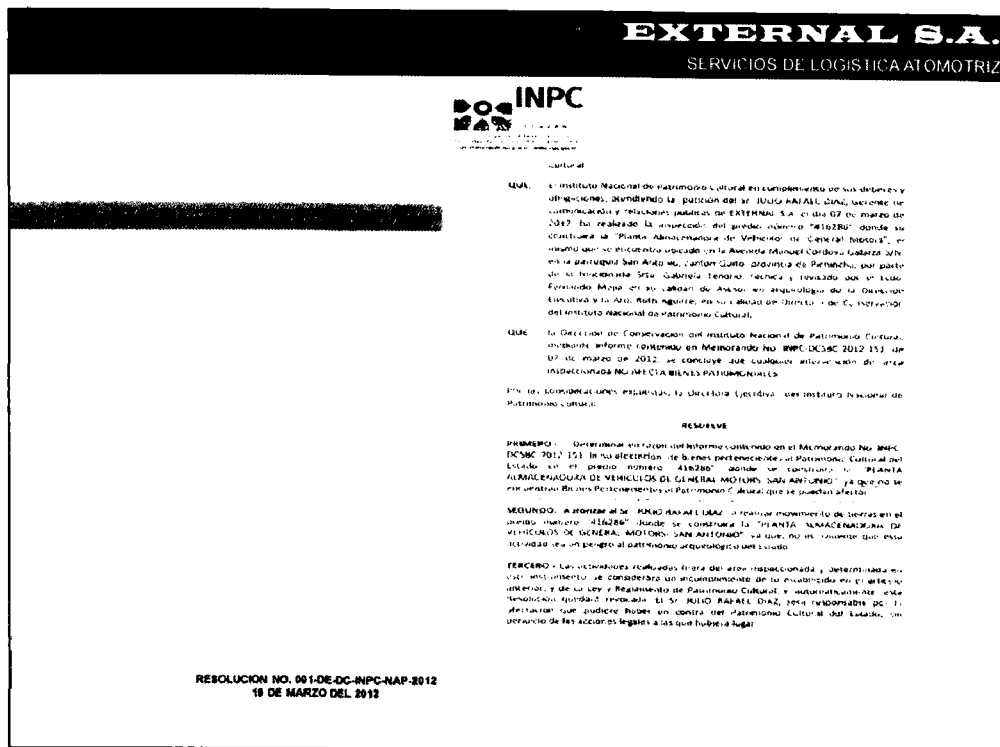
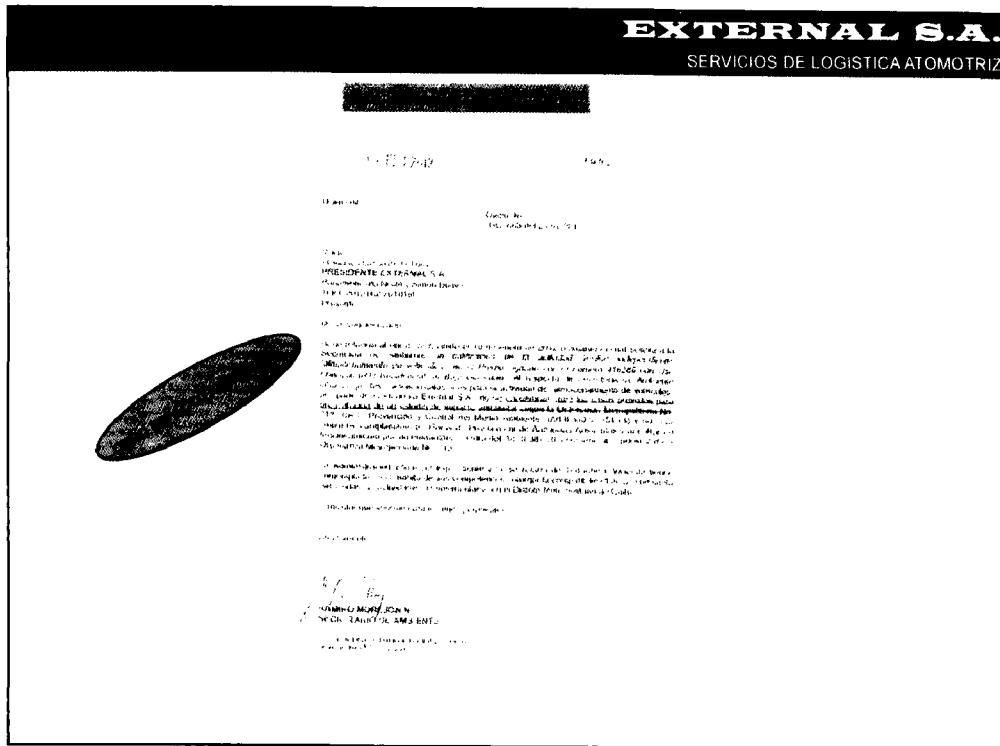


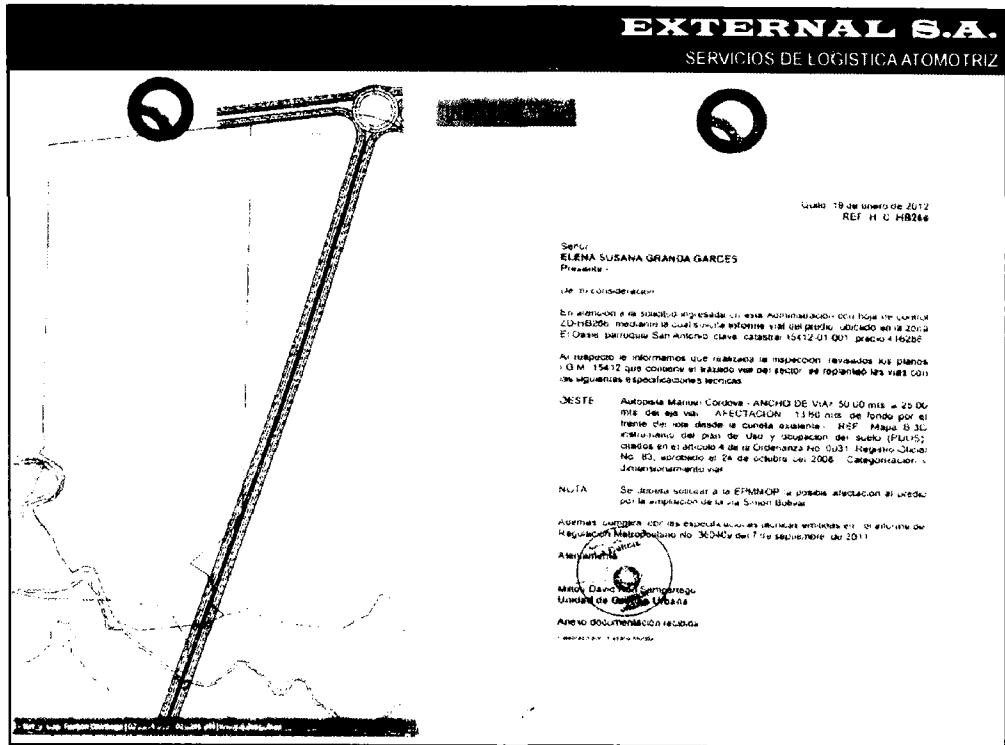
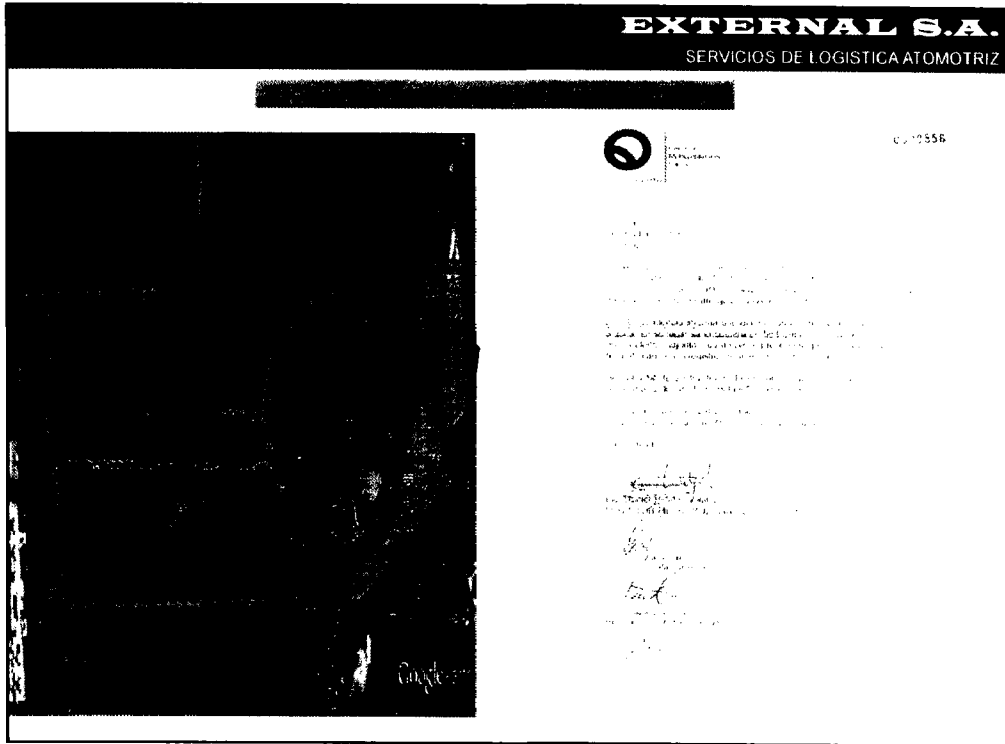
57





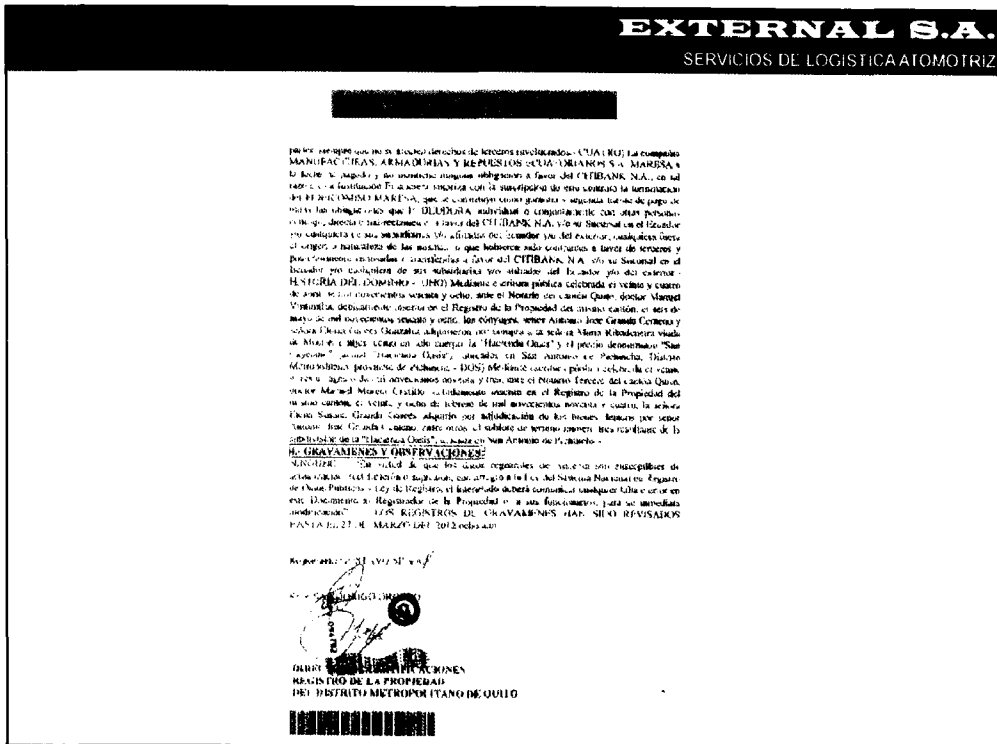
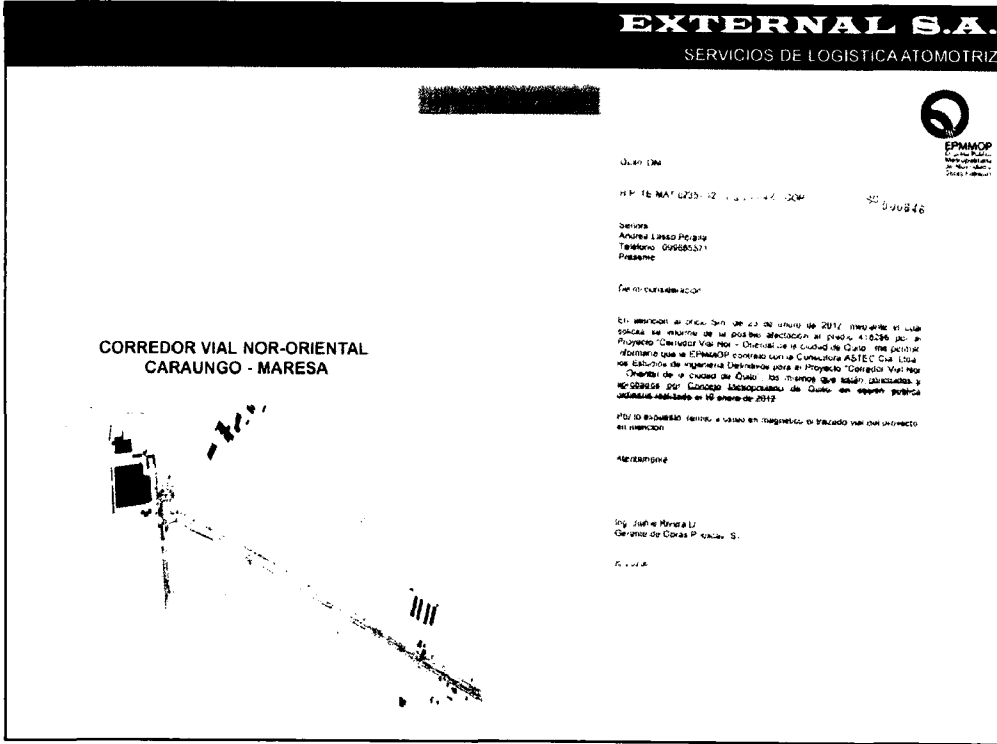
35



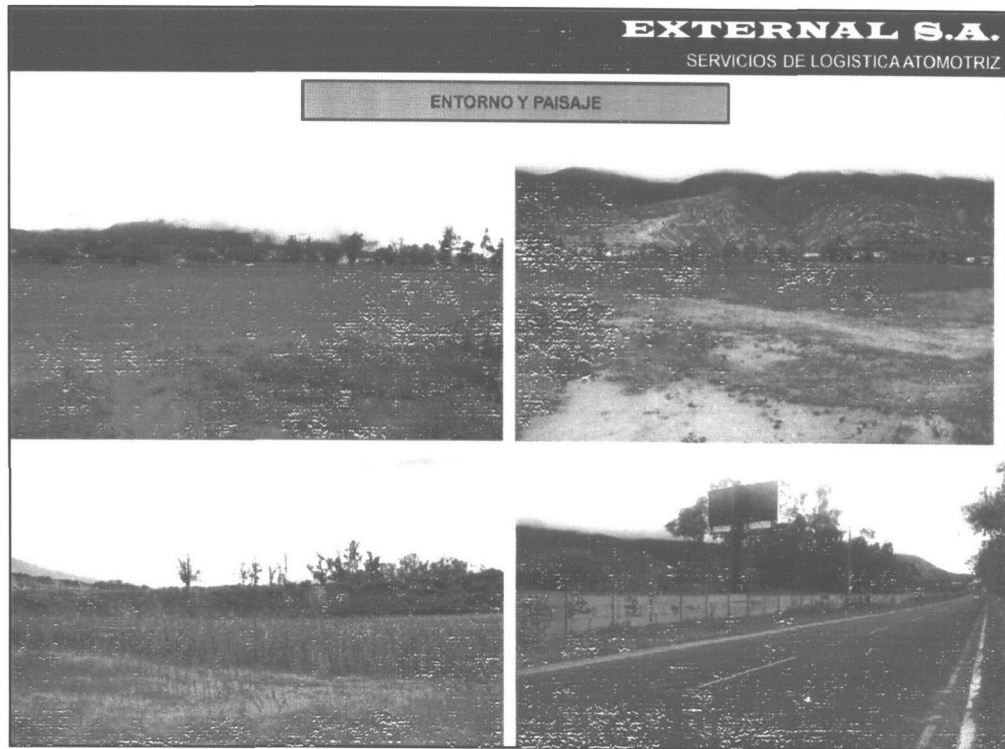
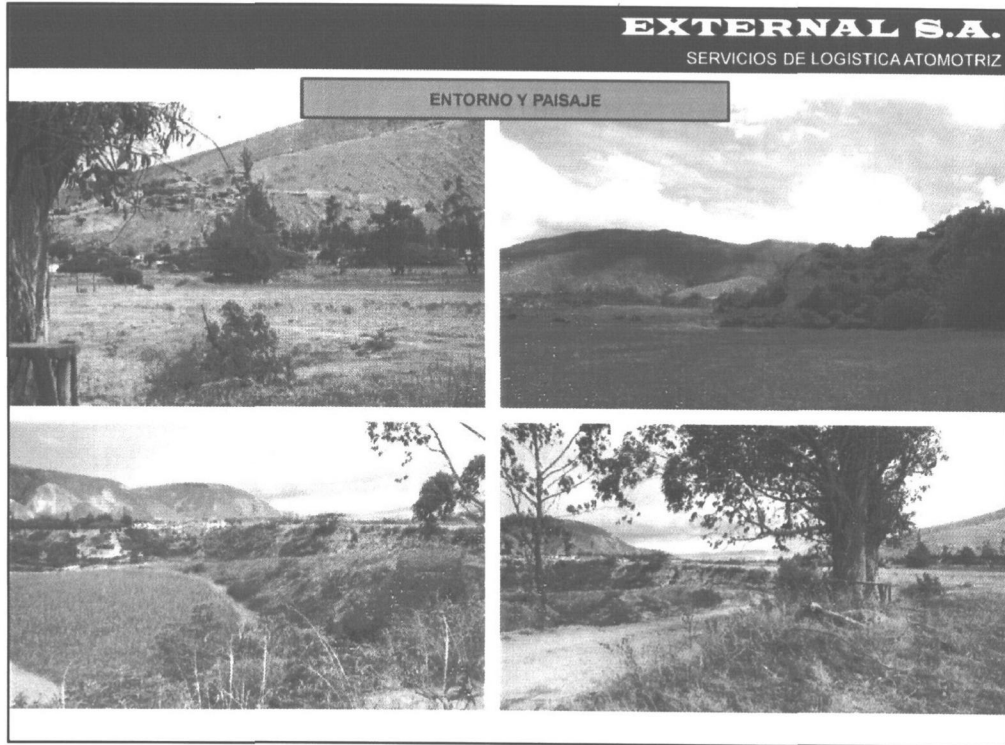


I

53



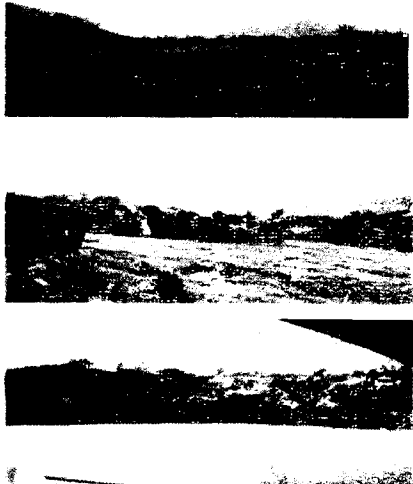
51



5

EXTERNAL S.A.
SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ

CARACTERISTICAS DEL SUELO



ARENA G - CANTOS	
CENIZA VOLCANICA	
ARENA G - CENIZA V	
GRAVA G - ARENA G	
ARCILLA ARENOSA	
ARENA G - GRAVA G	
GRAVA M - ARENA G	
ARENA G - T - GRAVA	

EXTERNAL S.A.

SELLO PRIORITARIO DE INVERSIONES

Formulario de Inversionistas

1. INFORMACION DEL INVERSIONISTA	
Nombre o Denominación del inversionista	EXTERNAL S.A. (SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ)
Dirección Oficina Principal	PANAMERICANA NORTE KM 10 1/2 Y SIMON BOLIVAR
País	ECUADOR
Provincia	PICHINCHA
Cantón	QUITO
Ciudad	QUITO
Teléfonos	0201062 - 2010165 - 099566484
Fax	2010165
E-mail	francisco_lasso@external.com.ec
Web	
Tipo de sociedad del inversionista	
Sociedad Anónima	SOCIEDAD ANÓNIMA
De responsabilidad limitada	
De economía mixta	
Sucursal de compañía extranjera	
Asociación o consorcio	
Otras	
Nombre del representante legal de la sociedad inversionista	FRANCISCO LASSO DE LA TORRE
Sector económico a Cúto 3 dígitos	522 (5229) 4a REVISION
Fecha de Constitución	14 DE ABRIL DEL 2000 (INSCRITA EN EL R.M. EL 22 DE MAYO DEL 2000)
Lugar de Constitución	QUITO
Otras actividades y productos del inversionista (detalle la actividad económica como los productos o servicios que ofrece el inversionista)	ALMACENAMIENTO, ADMINISTRACION DE TRANSPORTE, DISTRIBUCION E INSPECCION DE CALIDAD
2. INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO DE INVERSION	
TÍTULO DEL PROYECTO	SOLOQUITO - OASIS
BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSION (Objetivos justificación)	AFECCION RED VIAL DEL DMQ A LAS ACTUALES INSTALACIONES
CAPITAL DE LA INVERSION MONTO TOTAL APROXIMADO DEL PROYECTO EN US\$	7.500.000,00
EL TIPO DE INVERSIONES (indique el porcentaje)	
1. Inversión nacional	
2. Inversión extranjera	7.500.000,00
3. Mixta	
4. Reinversión	3.500.000,00
UBICACION EXACTA DEL PROYECTO DE INVERSION (ZONA PARROQUIA BARRIO)	MANUEL CORDOVA ANTONIO-LOTE 3- HACIENDA OASIS
ESPACIO FISICO DEL PROYECTO (indique en metros cuadrados el espacio físico aproximado del proyecto)	220.000 M2
TOTAL DE GENERACION EMPLEO DIRECTO	85

1

EXTERNAL S.A.

SELLO PRIORITARIO DE INVERSIONES

4. INFORMACION EMPRESARIAL - CALIDAD ENERGETICA

30 ¿Usa o utilizará energías renovables?	SI	X	No		No aplica	
31 ¿Aplica o aplicará programas de eficiencia energética?	SI	X	No		No aplica	

5. INFORMACION EMPRESARIAL - CALIDAD AMBIENTAL

32 ¿Dispone o dispondrá de un Sistema de Gestión Ambiental (o Certificación Ambiental)?	SI		No		No aplica	X
33 ¿Optimiza u optimizará el uso de los recursos hídricos?	SI	X	No		No aplica	
34 ¿Incorpora o incorporará el manejo de desechos sólidos y residuos contaminantes?	SI		No		No aplica	X
35 ¿Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de la emisión de gases?	SI		No		No aplica	X
36 ¿Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de descargas líquidas contaminantes?	SI		No		No aplica	X
37 ¿Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de la contaminación acústica?	SI		No		No aplica	X
38 ¿Incorpora o incorporará mecanismos para la reducción de la congestión vehicular?	SI	X	No		No aplica	

6. INFORMACION EMPRESARIAL - RESPONSABILIDAD SOCIAL

39 ¿Dispone o dispondrá de un Estrategia de Responsabilidad Social Empresarial?	SI	X	No		No aplica	
40 ¿Dispone o dispondrá de una memoria o informe de Responsabilidad Social Empresarial?	SI	X	No		No aplica	
41 ¿Dispone o dispondrá de una política de Buen Gobierno Corporativo?	SI	X	No		No aplica	
42 ¿Dispone o dispondrá de una política de apertura de su capital a los trabajadores?	SI	X	No		No aplica	

7. INFORMACION EMPRESARIAL - CALIDAD DE EMPLEO

43 ¿Dispone o dispondrá de una Política de Inclusión de Género?	SI	X	No		No aplica	
44 ¿Dispone o dispondrá de una política de integración y apoyo a personas con discapacidad, adultos mayores, y/o población en riesgo?	SI	X	No		No aplica	
45 ¿Dispone o dispondrá de una política de contratación de jóvenes?	SI	X	No		No aplica	
46 ¿Dispone o dispondrá de una política de contratación de personal de la zona o zonas donde opera?	SI	X	No		No aplica	
47 ¿Dispone o dispondrá de un Plan de Seguridad y Salud Ocupacional?	SI	X	No		No aplica	

8. INFORMACION EMPRESARIAL - ENCADENAMIENTO PRODUCTIVO

48 ¿Tiene o tendrá una relación con actividades encaminadas a la sustitución de importaciones?	SI		No		No aplica	X
49 ¿Tiene o tendrá la capacidad de exportar?	SI		No		No aplica	X
50 ¿Los principales insumos o servicios para la producción que utiliza o utilizará en su proyecto son mayoritariamente nacionales?	SI		No		No aplica	X
51 ¿Sus encadenamientos productivos utilizan o utilizarán convenios, contratos u acuerdos de largo plazo?	SI		No		No aplica	X
52 ¿Tiene o tendrá una relación con negocios asociativos y/o de la economía popular y solidaria?	SI		No		No aplica	X
53 ¿Dispone o dispondrá de mecanismos para incluir en su proyecto a proveedores de bajos ingresos?	SI	X	No		No aplica	
54 ¿Dispone o dispondrá de productos y/o servicios orientados a consumidores de bajos ingresos?	SI	X	No		No aplica	X
55 ¿Dispone o dispondrá de una política compras a proveedores de la zona o zonas donde opera?	SI	X	No		No aplica	

2

EXTERNAL S.A.

SELLO PRIORITARIO DE INVERSIONES

9. INFORMACION EMPRESARIAL - INNOVACION

56 ¿Dispone o dispondrá de una política o programa de Investigación, Desarrollo e Innovación (I + D + I)?	SI	X	No		No aplica	
57 ¿Su proyecto contempla o contemplará el desarrollo y la aplicación de un nuevo conocimiento tecnológico?	SI	X	No		No aplica	
58 ¿Sus procesos de innovación se desarrollan o se desarrollarán mediante alianzas con universidades o centros de investigación?	SI	X	No		No aplica	
59 ¿Dispone o dispondrá de una política o programa de transferencia de conocimientos?	SI	X	No		No aplica	

10. INFORMACION EMPRESARIAL - LOCALIZACION DEL PROYECTO

60 ¿El Proyecto está o estará ubicado en una zona que favorezca el desarrollo del Centro Histórico y/o parques tecnológicos y/o zonas de influencia del nuevo aeropuerto?	SI		No	X		
---	----	--	----	---	--	--

10. INFORMACION FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSION

61 FLUJO DE CAJA ESTIMADO DEL PROYECTO	
1. Primer año	351.614
2. Segundo año	219.548
3. Tercer año	193.426
4. Cuarto año	447.364
5. Quinto año	891.303

DECLARO QUE LA INFORMACION CONSIGNADA EN EL PRESENTE FORMULARIO ES VERDADERA Y AUTORIZO AL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A VERIFICARLA

LA RESPUESTA A ESTE FORMULARIO SERÁ REMITADA POR EL PROGRAMA INVIERTA EN QUITO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO EN EL PLAZO DE HASTA CUARENTA Y OCHO HORAS, DESDE LA FECHA DE SU RECEPCIÓN, A LA DIRECCIÓN INDICADA POR EL INVERSIONISTA AL INICIO DE ESTE FORMULARIO

3

98

EXTERNAL S.A.
SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ

EXTERNAL S.A.
SERVICIOS DE LOGISTICA AUTOMOTRIZ

Quito 11 de abril de 2010

*Don Sr.
Juan Francisco Lasso de la Torre
Privado*

Ref. PRESIDENTE
MADRID 110

De no creyó desusado:

La junta universal de accionistas reunida el 16 de abril del 2010 en el domicilio de la Compañía ubicada en la Pastermercancia Norte Km. 10 a las 10:00, resolve por unanimidad elegir PRESIDENTE de la compañía EXTERNAL S.A. por un periodo de cinco años.

Al Presidente le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial, individual o conjuntamente con el Gerente General de la compañía, de conformidad con el artículo noveno y décimo noveno de los estatutos.

Afirmamos,

[Firma]
Luis Rodríguez Rivas Marín
Médico y Abogado
C.I. 170454402

La compañía se formaliza mediante escritura pública otorgada el 14 de abril del 2009 ante el Notario Rogelio Salazar del CANTÓN QUITO, CANTÓN Roberto Daza de Mora, e inscribe en el Registro Mercantil del número 1218, Tomo 11, Folio 1098, el 22 de mayo del 2009.

En más fecho suscribo el presente que he sido designado:

Quito 11 de abril de 2010

[Firma]

Dr. Rogelio Salazar Salazar
Notario Público
CANTÓN QUITO

4728 del Registro
de Ejecutoriales, Tomo 141
22 ASR 2010
RECIBIDO REGISTRAR

EXTERNAL S.A.

SOLQUITO-OASIS

EXTERNAL S.A.

QUITO

PERFIL DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO

SOL QUITO – OASIS

Logística Automotriz

1. FIN DEL PROYECTO

Mejoramiento del servicio de logística para la industria automotriz de la ciudad de Quito.

2. PROPOSITO

Construir nuevas instalaciones de **EXTERNAL S.A.** por afectación de la Red Vial del Distrito Metropolitano de Quito.

1

3. LOCALIZACION GEOGRAFICA

El proyecto se encuentra ubicado en la avenida Manuel Córdova Galarza, parroquia San Antonio de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, en el Predio signado con el número 416286, frente a las instalaciones de la ensambladora de vehículos Maresa, en el lote N. 3 de la hacienda denominada Oasis, con una superficie de 22 Ha, siendo útiles 18Ha, aproximadamente.

4. ANTECEDENTES

4.1 LA EMPRESA

EXTERNAL S.A. es una empresa ecuatoriana con domicilio en Quito, cuyo giro de negocios es la prestación de servicios de logística automotriz de unidades terminadas (vehículos), almacenamiento y distribución a nivel nacional, local y exportación, como actividad auxiliar independiente, conforme a la clasificación internacional industrial uniforme CIIU.

EXTERNAL S.A. tiene una experiencia de doce años en la prestación esta clase de servicios.

4.2 UBICACIÓN DE LAS ACTUALES INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO.

Las instalaciones actuales de **EXTERNAL S.A.** para la prestación de los servicios de almacenamiento y distribución a GM-OBB (cliente principal) se encuentran ubicadas en la Panamericana Norte y Simón Bolívar, con una superficie aproximada de 5.5 hectáreas, de las cuales son utilizadas 5ha para almacenamiento y la superficie restante para zonas de carga y descarga, área de oficinas, bodegas y reparaciones menores (excepto motores y mecánica).

El proceso de recepción de las unidades terminadas en la planta se lo realiza mediante la movilización de las unidades terminadas con conductores, en una distancia aproximada de siete kilómetros.

5. PROYECTO SOLQUITO-OASIS - NUEVAS INSTALACIONES

Las nuevas instalaciones "PROYECTO SOLQUITO-OASIS" para el servicio de almacenamiento y distribución de vehículos está ubicada en la Manuel Córdova Galarza, en el Predio signado con el número 416286, frente a las instalaciones de la planta Maresa, en el lote N. 3 de la hacienda Oasis, con una superficie de 22 Ha, siendo útiles 18 Ha, aproximadamente, en cumplimiento a las normas y ordenanzas municipales vigentes, relacionadas a la protección de áreas naturales (protección de ríos y taludes) y a las afectaciones viales, considerando además la de desaceleración para el ingreso a las instalaciones, parterres y jardinería.

2

Las instalaciones tendrán una capacidad de almacenamiento para 3.000 vehículos.

6. JUSTIFICATIVOS DEL PROYECTO

6.1 AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La planificación de la red vial del Distrito Metropolitano de Quito, establece la ampliación de la Panamericana Norte y la prolongación de la Simón Bolívar, que afectaran a las actuales instalaciones de almacenamiento y consecuentemente se reducirá el espacio físico de almacenamiento, motivo por el cual **EXTERNAL S.A** de manera imperativa, debe cambiar la ubicación de sus instalaciones dentro del límite permitido por las normas internacionales de calidad para vehículos 0 Km.

6.2 PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO PUOS NO CLASIFICA AL ALMACENAMIENTO DE VEHÍCULOS

Dentro de la clasificación del uso comercial y de servicios del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, consta en el Cuadro 9, TIPOLOGIA Y ESTABLECIAMIENTO DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, la tipología referida a “almacenes y bodegas” con la simbología CZ4, lo siguiente:

“Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riego,) distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.”

Esta conceptualización de almacenes y bodegas no incluye a vehículos, pues están relacionados a alimentos,... “perecibles” están relacionados con alimentos y significa que *desaparecen por el consumo, ya que por sus características naturales o de presentación, son de fácil descomposición y, los no perecibles, tienen un tiempo para su uso antes de su descomposición;* por tanto, no se puede considerar a un vehículo como perecible o no perecible.

6.3 CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME CIIU

3

El objetivo del CIIU como documento de aplicación internacional para homologar, clasificar y aplicar en el ámbito público y privado, al cual se adhirió el Ecuador, debe mantener concordancia con el uso del suelo y compatibilidad del uso, previsto en la ordenanza municipal.

La clasificación del uso comercial y de servicios del PUOS no homologa al servicio logístico, almacenamiento, distribución y transporte, pues **no constan como actividades auxiliares a la industria, comercio y servicios.**

La CLASIFICACION INTERNACIONAL UNIFORME CIIU, establece que las actividades de la industria y el comercio *“no pueden llevarse a cabo sin el respaldo de diversas actividades auxiliares, como... transporte,... almacenamiento.”*

Las plantas de ensamblaje y producción de vehículos, por ser éstas sus actividades principales, requieren de actividades auxiliares como los servicios de almacenamiento (inventario) de la producción, administración y distribución de unidades terminadas, como parte de la cadena logística. Por las características de los bienes su almacenamiento tiene la necesidad de utilizar grandes superficies de terreno que faciliten su administración y distribución.

6.4 CONCEPTO DE VEHICULO “CERO KILOMETROS”

Las normas de calidad internacional de la industria automotriz establecen que la condición de vehículos "cero kilómetros" está relacionada con la movilización de la unidad con no más de la unidad con no más de "cincuenta kilómetros".

Tal condición determina que la ubicación del proyecto SOLQUITO-OASIS cumple con la distancia justa para el traslado, movilización y entrega de unidades a concesionarios, especialmente, la ciudad de Quito.

6.5 SITUACIÓN CRÍTICA Y COLAPSO DE LA PLANTA ENSAMBLADORA.

La ejecución de los trabajos de **ampliación y prolongación** de la Panamericana Norte y Simón Bolívar, respectivamente, tendrán como efecto la **imposibilidad física de realizar operaciones** de logística, almacenamiento y distribución mediante el uso de transporte de carga pesada y la empresa ensambladora podría encontrarse en una situación **crítica y de colapso**, pudiendo paralizar la producción pues la evacuación de unidades terminadas no podría realizarse por las condiciones anotadas y por la falta de espacios físicos grandes que permitan el almacenamiento de las unidades.

Esta situación no solamente se la debe considerar como **problema de la industria y sus proveedores** de servicios logísticos, sino, como un **problema de y para la Ciudad**.

4

6.6 IMPACTO SOCIO-ECONOMICO DE LAS ENSAMBLADORAS DE VEHICULOS.

Las ensambladoras de vehículos están consideradas dentro de las estadísticas de la industria ecuatoriana como grandes empresas por los volúmenes de ventas anuales y por ser generadoras de recursos a través de impuestos, tasas y contribuciones para los gobiernos centrales y seccionales, ejerciendo un gran impacto socio-económico.

GM-OBB genera más de 1.700 fuentes de trabajo directo y sumado a concesionarios y proveedores, alcanza, aproximadamente 8000 plazas de trabajo que corresponden en su totalidad a habitantes de la ciudad de Quito.

Estadísticamente, estas plazas de trabajo involucran, además, a tres personas (mínimo) dependientes, es decir, existen **24.000 personas** que viven en función de esta industria.

EXTERNAL S.A como proveedora de servicios de logística genera **350 plazas de trabajo** adicionales entre mano de obra directa e indirecta con

los proveedores de transporte y otros servicios, con una incidencia de dependencia, como la anotada anteriormente.

6.7 PROHIBICION DE TRANSITO DEL TRANSPORTE DE CARGA EN QUITO.

Si bien el uso de suelo industrial se encuentra planificado y definido en la ciudad, por las características de las vías de acceso a esta zona en la que se encuentra ubicada GM- OBB (Av. Galo Plaza Lasso), las regulaciones de tránsito de vehículos de transporte de carga pesada, limitan y prohíben el tránsito de este tipo de carga, por lo que es imposible evacuar vehículos desde la ensambladora con este tipo de servicio. La única forma de hacerlo, es mediante movilización conductores dentro de las distancias que se sujeten a la norma "cero kilómetros"

6.8 PROHIBICION DE UTILIZAR LA VIA PUBLICA PARA ESTACIONAMIENTO CARGA/DESCARGA

Las normas para el transporte de carga, obligan a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones **espacios definidos** para este tipo de actividad y las regulaciones del Distrito Metropolitano, prohíben la utilización de vías para parqueo del transporte de carga pesada.

Las industrias y comercios tienen objetivos específicos: producir y vender (actividad principal dentro de la clasificación industrial internacional uniforme), respectivamente.

7. OBJETIVOS

7.1 VIA PUBLICA LIBRE DE PARQUEO

El espacio físico de las nuevas instalaciones de almacenamiento tendrá la capacidad para parquear las unidades de transporte de carga pesada, eliminando la utilización de la vía pública y, los procesos de carga/descarga se realizarán internamente en la zona específica para abastecer el flujo de recepción y distribución, cumpliendo con las regulaciones del Distrito Metropolitano para el transporte de carga.

7.2 REDUCCION DE TRANSITO DEL TRANSPORTE DE CARGA EN LA CIUDAD.

Las nuevas instalaciones contribuirán a la **reducción del ingreso y uso de vías** de las unidades de transporte de carga a Quito y, fundamentalmente, a las vías de mayor congestión vehicular de la

ciudad (como es el caso de la Panamericana Norte y Simón Bolívar), así como los vehículos de la planta ensambladora que se transportan por sus propios medios a través de conductores

El setenta y cinco por ciento de la producción de vehículos almacenados de GM-OBB, SON distribuidos a las diferentes provincias del país, puertos y fronteras, por lo que **no existe la necesidad de utilizar las vías de la ciudad.**

Similar situación corresponde a los vehículos importados que llegan desde el puerto de Esmeraldas, cuyo transporte de carga no ingresara a Quito.

7.3 SERVICIOS LIBRES DE CONTAMINACIÓN

El servicio de logística automotriz recibe unidades terminadas que cumplen con las **normas ambientales** en las Ordenanzas de la Ciudad y no requiere de planes de mitigación o ambientales, pues no producen ningún impacto o daño al ambiente.

Los vehículos producidos en las plantas ensambladoras cumplen estas normas y su almacenamiento no produce contaminación, riesgo ni daño alguno a la calidad de los recursos, resultante de esta actividad auxiliar.

7.4 CERO IMPACTO AMBIENTAL

Conforme consta en la certificación otorgada por la **Secretaria de Ambiente**, mediante oficio HC:683 del 24 de enero del 2012 informa que *“...las nuevas instalaciones para el almacenamiento de vehículos por parte de la empresa External S.A., no se encuentra entre los casos previstos para presentación de un estudio de impacto ambiental...”*.

7.5 INCORPORACION DE ESPACIOS VERDES

Las condiciones de suelo en las zonas de San Antonio de Pichincha están clasificadas como zona arenosa, con grava y capas de sedimentación volcánica con procesos de erosión.

No existe en la zona bosques protectores ni vegetación por las condiciones de suelo, tampoco santuarios de vida silvestre, ni humedales, ni corredores eco turísticos..

El proyecto SOLQUITO-OASIS incorporara en 3.600M2 de perímetro, una franja de arborización, al igual que jardinería y espacios verdes en las zonas exteriores, entre la vía de desaceleración y el parterre que dividirá con la vía ampliada.

7.6 MANTENIMIENTO DE AREAS PROTECTORAS DE TALUDES Y RIVERA DEL RIO

En sujeción a las normas y ordenanzas del Distrito Metropolitano y demás disposiciones nacionales, **EXTERNAL S.A** se compromete a cumplir y establecer las **franjas de retiros para la protección de taludes y riveras** del rio y fundamentalmente, **su mantenimiento**.

A las franjas de retiro se incorporara vegetación (arbustos y arborización) que permita desarrollar protecciones naturales.

Estas franjas de protección tienen una superficie de 30.0000mts, aproximadamente.

7.7 SEGURIDAD DE ACCESO Y TRANSITO LIBRE

Para cumplir con las disposiciones relacionadas a la facilidad y seguridad de ingreso a las instalaciones, se construirá la **vía de desaceleración** a partir de la ampliación de la vía principal y contará con un parterre de división que será arborizado y mantendrá una jardinería que mejore la **imagen de la zona**, al igual que los espacios libres entre la vía de desaceleración y el cerramiento.

7.8 IMAGEN Y PAISAJE DE LA ZONA

Siendo la Av. Córdova Galarza una vía de acceso hacia uno de los iconos turísticos de Quito, el proyecto SOLQUITO-OASIS, **contribuirá con el paisaje e imagen de la zona**, incorporando **espacios verdes y jardinería frontal**, al igual que la jardinería de parterres, tanto de la vía desaceleración como de la **vía principal**.

7

8. CONDICIONES DEL PROYECTO ESPECIAL

Las nuevas instalaciones ubicadas en la Manuel Córdova Galarza, cumplen con las condiciones previstas en el Art. 27 del Libro 2 del Código Municipal vigente.

9. COMPONENTES DEL PROYECTO

El proyecto contará con una infraestructura que consiste en:

- Oficinas de administración, operaciones y servicios
- Plataforma de carga y descarga. (adoquinada)
- Plataforma de almacenamiento (suelo compactado)
- Servicios básicos
- Galpón para inspección, alisamiento, accesorios y reparaciones menores (excepto mecánica)

10. INVERSION

El capital de inversión requerido para el PROYECTO SOLQUITO-OASIS de **EXTERNAL S.A.** es nacional, compuesto por reinversión de la

empresa de \$4, 000,000 y crédito bancario de \$2.500.000, iniciales y,
\$1,000.000 en los tres años siguientes.

EXTERNAL S.A.

SEÑOR NOTARIO:

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **compra venta hipotecaria abierta y prohibición de enajenar**, contenida en las siguientes cláusulas:



COMPARECIENTES:

Comparecen a la celebración de la presente escritura:

- a) Por una parte, la **Sra. Ana Lucia Tapia**, en su calidad de Apoderada del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, de conformidad con el poder que en copia auténtica se acompaña, parte a la cual se denominará en adelante "EL BANCO";
- b) Por otra comparecen el señor **Juan Fernando Molina Granda**, en calidad de **Apoderado** de su madre la **señora Elena Susana Granda Garcés** según consta del Poder que en copia certificada se adjunta como habilitante; la señora Elena Susana Granda, tiene disolución de la sociedad conyugal conforme se desprende del documento que se adjunta como habilitante; parte a la que en adelante se denominará como " LA VENDEDORA".
- c) Además comparece(n) el **Sr. Juan Francisco Lasso de la Torre y Sra. María Augusta Peralta Rodriguez**, en representación de la Compañía **EXTERNAL S.A.**, en su calidad de **Presidente y Gerente General** respectivamente, conforme se desprende de los nombramientos que en copia certificada se adjuntan como habilitantes y debidamente autorizados por la Junta General, Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía, conforme al documento adjunto, parte a la cual para efectos de la presente escritura se denominará LA COMPRADORA o LA PARTE DEUDORA;

Los comparecientes son de nacionalidad **Ecuatoriana**, de estado civil **casados**; domiciliados en esta ciudad de Quito y plenamente capaces para contratar y poder obligarse.

TÍTULO PRIMERO: COMPRAVENTA.-

PRIMERA: ANTECEDENTES.-

- a) La VENDEDORA es propietaria del inmueble consistente en el **sublote de terreno signado con el número TRES resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis"**, ubicada en San Antonio de Pichincha, del Cantón **Quito**, Provincia de **Pichincha**.
- b) Los antecedentes de dominio son: **LA VENDEDORA**, adquirió el referido **inmueble**, mediante restitución fiduciaria hecha por el **FIDEICOMISO MARESA**, según se desprende de escritura pública otorgada ante la Notaria **Tercera** del Cantón **Quito**, **Dr. Roberto Salgado Salgado**, el **07 de febrero del 2002**, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón **Quito**, el **27 de marzo del 2002**.

SEGUNDA: COMPRAVENTA.-

Con los antecedentes expuestos LA VENDEDORA vende y da en perpetua enajenación el **sublote de terreno signado con el número TRES resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis"**, ubicada en San Antonio de Pichincha, del Cantón **Quito**, Provincia de **Pichincha**, a favor de LA COMPRADORA, con todas las servidumbres, usos y costumbres, cuyos, linderos, dimensiones y superficie son:

LINDEROS GENERALES DEL SUBLOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO TRES:

Norte: En línea recta en 550 metros con dirección Este-Oeste, desde la autopista Manuel Córdova Galarza hasta la parte superior del Barranco del Bolíche, 340 metros siguiendo por el borde superior del talud irregular, hasta la prolongación de la misma línea, y de allí, 85 metros hasta el río Pomasqui;

Sur: En línea recta 544 metros desde el Eje de la autopista Manuel Córdova Galarza hasta el río Pomasqui, línea que tiene un rumbo Este-Oeste;

Este: En 550 metros con lindero natural Irregular del río Pomasqui;

Oeste: Con Autopista Manuel Córdova Galarza en 300 metros.

Superficie: 22.14hectáreas veintidós punto catorce hectáreas (221.400m2)

No obstante determinarse su cabida, la venta de este inmueble se la hace como cuerpo cierto y dentro de los linderos antes señalados. Los linderos del inmueble son los más generales, y está entendido que si alguna parte de los mismos no estuviere comprendido en ellos, quedará también vendido, ya que es voluntad de las partes que la venta comprenda toda esta propiedad

TERCERA: PRECIO.-

Las partes fijan como justo precio por la compraventa del inmueble objeto del presente contrato, la suma de US\$ 6.000.000,00 (SEIS MILLONES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), que la compradora paga de contado en moneda de curso legal y que la vendedora declara haberla recibido a su entera satisfacción.

CUARTA.-DECLARACIÓN.-

LA VENDEDORA declara que sobre el inmueble cuyo dominio se traspaşa no pesa ningún gravamen ni prohibición de enajenar, sometiéndose además al saneamiento por evicción según lo estipulado en la Ley.

QUINTA: GASTOS E IMPUESTOS.-

Todos los gastos que ocasione la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta de La Compradora, con excepción de la plusvalía que de existir será de cuenta de la parte Vendedora.

SEXTA: DOMICILIO, JURISDICCION Y TRAMITE.-

En caso de suscitarse controversias entre las partes, éstas renuncian fuero y domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Quito y al trámite verbal sumario o al que escoja la parte actora.

SEPTIMA: RATIFICACION.-

Las partes aceptan y se ratifican en cada una de las cláusulas que anteceden, por así convenir a sus intereses.

OCTAVA: INSCRIPCIÓN.-

Se faculta a cualquiera de las partes para que realice todos los trámites necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO SEGUNDO: HIPOTECA ABIERTA.-

PRIMERA: ANTECEDENTES.-

- a) LA PARTE DEUDORA, conjunta o individualmente, ha emprendido una serie de negociaciones y actividades que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos realizar a los Bancos en la normativa legal vigente, sean directos, indirectos, contingentes, en moneda de curso legal y/o moneda extranjera, con o sin emisión de títulos valores, aclarándose que es facultad privativa del BANCO el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA.
- b) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en el **sublote de terreno signado con el número TRES resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis"**, ubicada en San Antonio de Pichincha, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.
- c) Los antecedentes de dominio son: **LA PARTE DEUDORA** adquirió el referido inmueble mediante **compra** a la señora **Elena Susana Granda Garcés**, según se desprende de la compraventa que antecede y que se perfecciona conjuntamente con la presente hipoteca.

Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante.



SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.-

LA PARTE DEUDORA para garantizar todas sus obligaciones pasadas, presentes y futuras para con el BANCO, de cualquier naturaleza que éstas fueren, compromete sus bienes presentes y futuros y además constituye a favor del BANCO, Hipoteca Abierta en calidad de Primera sobre el inmueble descrito en el literal b) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son **los detallados en la cláusula Segunda de la compraventa que antecede.**

Esta caución hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA.

TERCERA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-

Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen comprenda toda la propiedad, inclusive aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente, de modo que todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedarán íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto.

A solicitud del BANCO, la PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para el BANCO, tanto la integridad de dicho bien como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual el BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA.

Si la PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por el Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado.

CUARTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-

EL BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, comisiones, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos:

- a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor del BANCO;
- b) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio del BANCO;
- c) Si LA PARTE DEUDORA vendiere, hipotecare o limitare el dominio del inmueble hipotecado total o parcialmente, sin la intervención del BANCO o sin consentimiento escrito de este;
- d) Si el inmueble hipotecado fuere embargado, secuestrado o sufre prohibición de enajenar por razón de otros créditos o cualquier otra causa;
- e) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio;
- f) Si LA PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales;
- g) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- h) Si LA PARTE DEUDORA no cumplieren con un auto de pago en ejecución promovido por terceros

- contra ella;
- i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio;
 - j) Si requerida LA PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones estipuladas en esta cláusula;
 - k) Si LA PARTE DEUDORA se constituyere en deudora o fiadora de entidades que tuvieran jurisdicción Coactiva, por obligaciones propias o ajenas;
 - l) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes;
 - m) Si EL BANCO fuese requerido a pagar suma alguna a cualquier persona natural o jurídica por concepto de avales extendidos por aquel, a solicitud de LA PARTE DEUDORA;
 - n) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y,
 - o) En los demás casos establecidos en la Ley.

Para todo lo cual las partes expresamente pactan someterse al trámite ejecutivo, o verbal sumario, o el que escoja el Banco.

QUINTA: PRUEBA.-

LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella.

SEXTA: DECLARACIONES.-

LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón.

Voluntariamente y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, sin expreso consentimiento escrito de EL BANCO. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el préstamo recibido y los que va a recibir en el futuro, lo utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad al Banco por el uso que de a dichos fondos.

SÉPTIMA: SEGURO.-

Cuando EL BANCO así lo solicite, LA PARTE DEUDORA se obligan a contratar un seguro sobre el inmueble hipotecado, por el valor y riesgo que EL BANCO determine y con un plazo igual al de las obligaciones que estuvieren pendientes de pago. Si no lo hiciere, queda facultado EL BANCO para contratar tal seguro y, en este caso, se obliga LA PARTE DEUDORA a reembolsarle los valores que hubiere sufragado por el seguro en mención, más el interés legal vigente al momento de la devolución, debiendo tomarse en consideración el lapso transcurrido desde que EL BANCO hizo el desembolso y el día en que LA PARTE DEUDORA realicen la cancelación respectiva por el costo del seguro.

En todo caso LA PARTE DEUDORA autorizan para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.

OCTAVA: ACEPTACIÓN.-

EL BANCO acepta la hipoteca que queda constituida, por ser en seguridad de sus intereses. LA PARTE DEUDORA acepta y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses.



NOVENA: GASTOS.-

Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca.

Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA le autoriza a debitar de su o sus cuentas los valores respectivos.

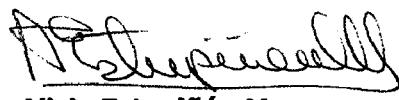
DÉCIMA: DOMICILIO.-

Las partes renuncian fuero y domicilio y expresamente pactan someterse a los Jueces competentes de esta Ciudad y al trámite ejecutivo, o verbal sumario, o al que escoja EL BANCO, para toda acción a que de lugar el presente instrumento.

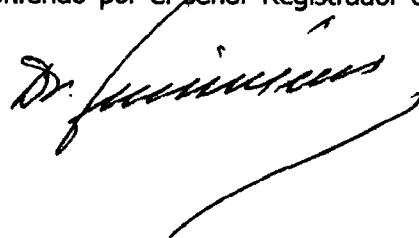
DÉCIMO PRIMERA: INSCRIPCIÓN.-

LA PARTE DEUDORA queda facultada para obtener la inscripción de este instrumento, obligándose a entregar al BANCO, en el plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha de celebración, dos copias certificadas con la razón de inscripción de esta hipoteca.

Usted, Señor Notario, se servirá agregar las cláusulas necesarias para la plena validez de esta escritura, a la cual deben agregarse como documentos habilitantes el poder que el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO ha otorgado a la **Sra. Ana Lucia Tapia**, como **Apoderada** del Banco, el nombramiento del Presidente y del Gerente General así como el Acta de Junta General, Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía **EXTERNAL S.A.** certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad.


Dra. Alicia Estupiñán M.
Matrícula 2839 - C.A.P.





I



Quito D.M. abril 19, 2010

Doctor
Juan Francisco Lasso de la Torre
Presente

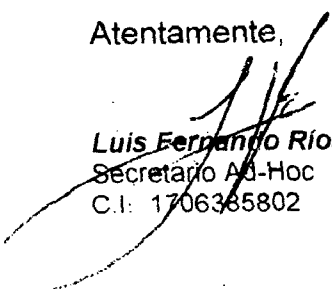
Ref: **PRESIDENTE**
NOMBRAMIENTO

De mi consideración:

La junta universal de accionistas reunida el 15 de abril del 2010, en el domicilio de la Compañía ubicado en la Panamericana Norte Km. 10, a las 15H00, resolvió por unanimidad elegirle PRESIDENTE de la compañía EXTERNAL S.A. por un periodo de cinco años.

Al Presidente le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial, individual o conjuntamente con el Gerente General de la compañía, de conformidad con el artículo noveno y décimo noveno de los estatutos.

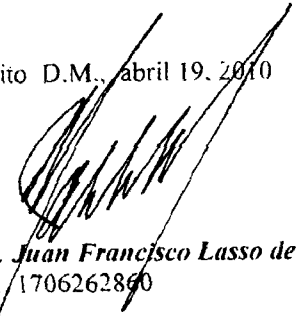
Atentamente,


Luis Fernando Rios Martinez
Secretario Ad-Hoc
C.I. 1706365802

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada el 14 de abril del 2000, ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, doctor Roberto Dueñas Mera, e inscrita en el Registro Mercantil, bajo el número 1215, Tomo 131, Repertorio 007933, del 22 de mayo del 2000.

En esta fecha acepto el cargo para el que he sido designada.

Quito D.M., abril 19, 2010


Dr. Juan Francisco Lasso de la Torre
C.I. 1706262860

4729 del Registro
de Nombramientos Tomo No. 141
22 ABR. 2010
Quito, a.....
REGISTRO MERCANTIL

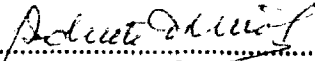



Dr. Raúl Gabor Secaira
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO


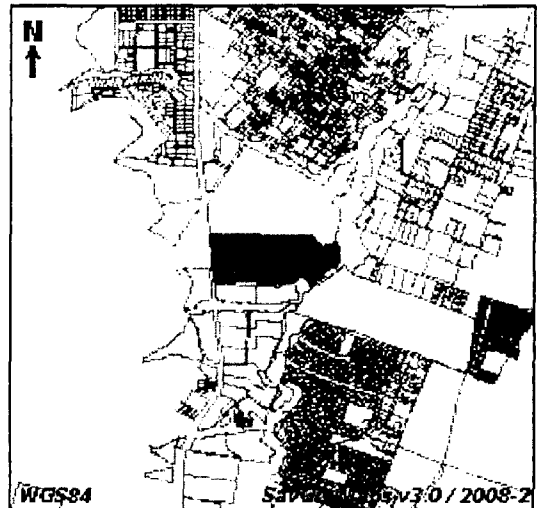
VMN.

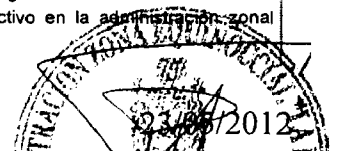
RAZON: CERTIFICO QUE LA PRESENTE **ES FIEL COPIA DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE**, EL MISMO QUE ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN **UNA** FOJA UTIL, HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA ACTUALMENTE A MI CARGO CONFORME LO ORDENA LA LEY.

QUITO A, 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2.011
EL NOTARIO

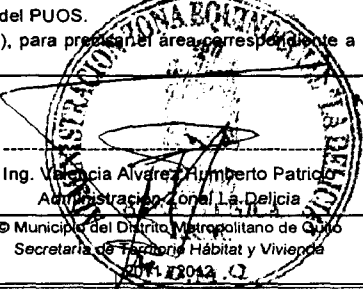

.....
DR. ROBERTO DUEÑAS MERA
NOTARIO TRIGESIMO SEPTIMO
QUITO-ECUADOR

3

 <p>QUITO DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito</p>																																										
<p>Fecha: 2012-05-23 15:36</p>	<p>No. 399168</p>																																										
<p>1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *</p> <p>C.C./R.U.C: 1701801159 Nombre del propietario: GRANDA GARCÉS ELENA SUSANA</p>	<p>3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *</p> 																																										
<p>2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *</p> <p>Número de predio: 416286 Clave catastral: 15412 01 001 000 000 000 En propiedad horizontal: NO En derechos y acciones: NO Administración zonal: Administración Zonal La Delicia Parroquia: San Antonio Barrio / Sector: EL OASIS</p> <p>Datos del terreno Área de terreno: 221400,00 m2 Área de construcción: 0,00 m2 Frente: 380,00 m</p>																																											
<p>4.- CALLES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Calle</th> <th style="text-align: center;">Ancho (m)</th> <th style="text-align: left;">Referencia</th> <th style="text-align: center;">Retiro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AUTOPISTA CORDOVA GALARZA</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td>AL EJE DE LA VÍA</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </tbody> </table>		Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	AUTOPISTA CORDOVA GALARZA	50	AL EJE DE LA VÍA	10																																		
Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro																																								
AUTOPISTA CORDOVA GALARZA	50	AL EJE DE LA VÍA	10																																								
<p>5.- REGULACIONES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ZONA</th> <th style="text-align: left;">PISOS</th> <th style="text-align: left;">RETIROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zonificación: A2 (A1002-35)</td> <td>Altura: 8 m</td> <td>Frontal: 5 m</td> </tr> <tr> <td>Lote mínimo: 1000 m2</td> <td>Número de pisos: 2</td> <td>Lateral: 3 m</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo: 20 m</td> <td></td> <td>Posterior: 3 m</td> </tr> <tr> <td>COS total: 70 %</td> <td></td> <td>Entre bloques: 6 m</td> </tr> <tr> <td>COS en planta baja: 35 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Servicios básicos: SI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uso principal: (R1) Residencia baja densidad</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A31 (PQ)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ZONA	PISOS	RETIROS	Zonificación: A2 (A1002-35)	Altura: 8 m	Frontal: 5 m	Lote mínimo: 1000 m2	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m	Frente mínimo: 20 m		Posterior: 3 m	COS total: 70 %		Entre bloques: 6 m	COS en planta baja: 35 %			Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano			Servicios básicos: SI			Uso principal: (R1) Residencia baja densidad			A31 (PQ)			(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones			Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural			Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales		
ZONA	PISOS	RETIROS																																									
Zonificación: A2 (A1002-35)	Altura: 8 m	Frontal: 5 m																																									
Lote mínimo: 1000 m2	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m																																									
Frente mínimo: 20 m		Posterior: 3 m																																									
COS total: 70 %		Entre bloques: 6 m																																									
COS en planta baja: 35 %																																											
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada																																											
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano																																											
Servicios básicos: SI																																											
Uso principal: (R1) Residencia baja densidad																																											
A31 (PQ)																																											
(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones																																											
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural																																											
Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales																																											
<p>6.- AFECTACIONES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Descripción</th> <th style="text-align: left;">Tipo de vía</th> <th style="text-align: left;">Derecho de vía</th> <th style="text-align: left;">Retiro</th> <th style="text-align: left;">Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación																																					
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación																																							
<p>7.- OBSERVACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> - *FAJA PROTECCIÓN DE RIO 50.00 MT - *FAJA PROTECCIÓN DE TALUD 10.00 MT - *INFORME LOTE 3 AUTORIZACION DE DIVISION 4926 DE FECHA 17-05-93 - *SOLICITARA REPLANTEO DEL EJE DE LA VIA PARA DETERMINAR AFECTACION - *RETIRO FRONTAL A LA CORDOVA GALARZA 10.00 MT - *FAJA PROTECCIÓN A QUEBRADA 10.00 MT 																																											
<p>8.- NOTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. 																																											



- Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.
 - El predio está asignado con protección de quebrada (PQ), para preparar el área correspondiente a la zona PQ solicitará la definición del borde superior de quebrada a la DMC.



Ing. Valencia Alvarez Humberto Patricio
 Administración Zonal La Delicia
 © Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Hábitat y Vivienda
 TEL: 72042 02

*Imp de la Orda de C.
 Se uba AOB 1740, pie.
 y procede a la
 revisión de la EHM02.*

*Proyecto de puente orda ITF STAV. consultado de la
 Dirección de aguas conmutables. Orda de
 Teniente. y por tener aprobación
 mediante Ord. Especial autorizada de C.*

*Car. d de desarrollo EHMOP. años técnicos y TIR
 de vehículos urbanos, medidas*



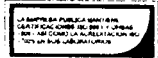
Empresa Pública
Metropolitana
de Agua Potable
y Saneamiento

SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO

32
E

No. 0003343

AÑO 2017 MES 05 DÍA 27



Señores:

INGENIERÍA DE PROYECTOS DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

Presente:

Yo: Julio Rafael Díaz Jativa

SOLICITO LO SIGUIENTE:

SE ME CONCEDA:

- Factibilidad de Servicio
 Certificación de Servicio

PARA:

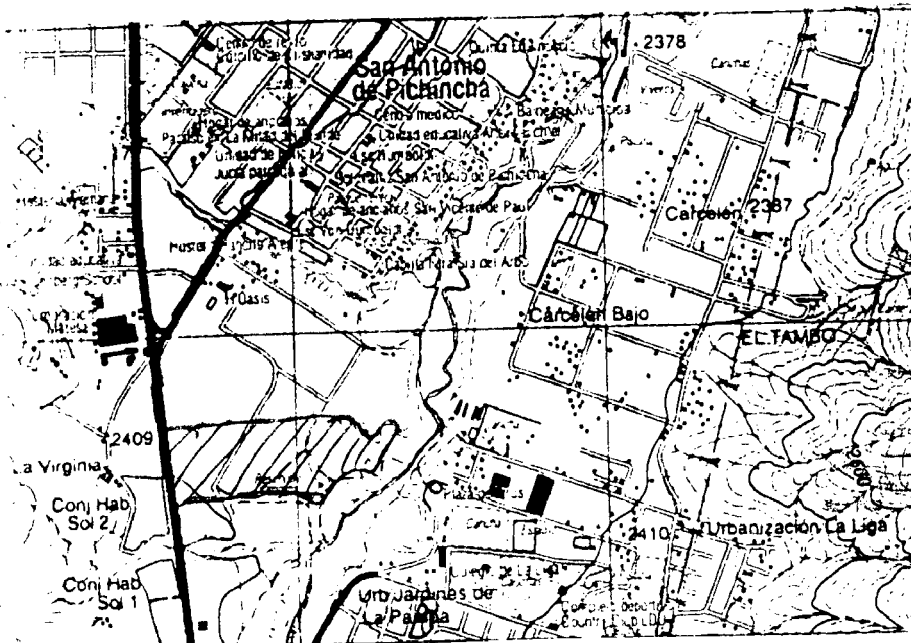
- AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO

PARA PROCEDER A:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Urbanizar | <input type="checkbox"/> Sistema de Autoabastecimiento |
| <input type="checkbox"/> Subdivisión de _____ Lotes | <input type="checkbox"/> Cisterna |
| <input type="checkbox"/> Condominio de _____ vivienda | <input type="checkbox"/> Pozo Séptico |
| <input type="checkbox"/> Edificio de _____ pisos | <input type="checkbox"/> Pago de Impuestos |
| <input type="checkbox"/> Residencia de _____ pisos | <input type="checkbox"/> Otros <u>Proyecto Urbano / Aprovechamiento</u> |

DIRECCIÓN DEL PREDIO:		Placa Predial	SUPERFICIE: 221400.00 m ²
Calle <u>De los Cocinos GALAZA</u>		<u>00003</u>	Intersección:
Parroquia:	Urbana: <input type="checkbox"/>	Sector	Urbanización, Barrio o Cooperativa
<u>SAN ANTONIO</u>	Rural: <input type="checkbox"/>	<u>EL OASIS</u>	<u>EL OASIS</u>
Número del Predio. D.M.Q.	Clave Catastral D.M.Q.	Nº Lote o Casa	Telf.: Convencional Celular
<u>4116786</u>	<u>1541201001</u>		<u>086015407</u>
E-mail:			<u>Julio.diaz.tavajilicote@hotmail.com</u>

CROQUIS DE UBICACIÓN



En el croquis se hará constar las calles, manzanas, parques y edificios importantes, que sirvan de referencia. El croquis puede ser realizado a mano alzada.

NOTA:

- Para Factibilidad de Servicio, el interesado deberá adjuntar copia actualizada del Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.)
- Para Certificación de Servicio el interesado deberá adjuntar copia del Comprobante de Pago del Impuesto Predial.

El Propietario

cc 1711148807

SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO

Comprobante de Trámite



Empresa Pública
Metropolitana

No. 0003343

RESERVADO PARA EMAAP-Q

INFORME N° 03 343-GIE

FECHA: 2012-5-31

AGUA POTABLE

Esta Propiedad SI NO tiene factibilidad de Servicio

Cuya densidad maxuna de poblacion en el sector lo determinará el D.M.Q.(Distrito Metropolitano de Quito)

SI NO se le puede atender de forma inmediata con el Servicio

En caso afirmativo deberá proceder a realizar

Solicitud de Diseño y Presupuesto

Solicitud de Servicio de Conexión domiciliaria (formularios)

Informes adicionales:

La propiedad SI tiene factibilidad del servicio de agua potable, para el área que se encuentra dentro de la zonificación A2 (A1002-35).

El interesado dará cumplimiento al IRM N° 399168 del 2012 05 23

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALCANTARILLADO

Esta Propiedad SI NO tiene factibilidad de Servicio, contando para ello con:

Red Matriz Existente

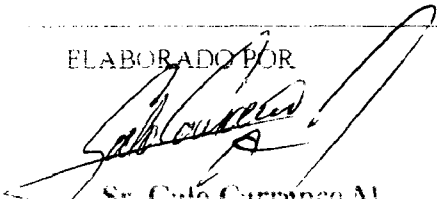
Canal Auxiliar existente

Informes adicionales:

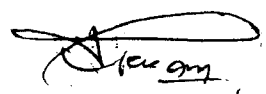
1.- Es factible la construcción del alcantarillado, con descarga en la red mas cercana.

2.- Respetará el informe de Agua Potable XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ELABORADO POR


Sr. Calo Carranco AL
RESPONSABLE

REVISADO Y APROBADO POR:


Ing. Patricio Cucya
Nombre
JEFF DE ESTUDIOS Y DISEÑO...

NOTA:

- a.- Cualquier alteracion o enmendadura anula este informe
- b.- Este trámite tendrá validez legal presentando únicamente el original
- c.- El presente informe tendrá validez de un año a la fecha de expedición

31



INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

ICUS - CONSULTA

<p>1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *</p> <p>C.C./R.U.C.: 1701801159 Nombre del propietario: GRANDA GARCÉS ELENA SUSANA</p> <p>2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *</p> <p>Número de predio: 416286 Clave catastral: 15412 01 001 000 000 000 En propiedad horizontal: NO En derechos y acciones: NO Administración zonal: LA DELICIA Parroquia: San Antonio Barrio / Sector: EL OASIS</p> <p>Datos del terreno</p> <p>Área de terreno: 221400,00 m² Área de construcción: 0,00 m² Frente: 380,00 m</p>	<p>3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *</p>
--	--

4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
AUTOPISTA CORDOVA GALARZA	50	AL EJE DE LA VÍA	10

5.- COMPATIBILIDAD

INFORME DE COMPATIBILIDAD PROHIBIDO

Normativa aplicada: PUOS - ANEXO 11 ORD. No. 171

Actividad: G50100001 VENTA AL POR MAYOR DE AUTOMOVILES Y VEHICULOS PARA TODO TERRENO: JEEPS, LAND ROVERS, ETC., NUEVOS Y USADOS.

Uso de suelo: R1 Residencia baja densidad

Tipología: CM2 Comercio de ciudad y Metropolitano de Venta vehiculos y maquinaria pesada

Compatibilidad: NO COMPATIBLE

6.- NOTAS

- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Este informe tiene validez únicamente con el sello y firma de responsabilidad.
- Cualquier alteración lo anulará.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro, si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o predio acercarse a la Dirección Metropolitana de Catastro para actualizarlos.
- Si el uso o actividad específica del presente informe es distinto al uso que se está dando al local, este ICUS no tendrá validez.
- Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con la Ordenanza 171, 172, 213 y 308.
- Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley.

Ord: 341

P: 1

Handwritten signature or scribble, possibly containing the letters 'P', 'L', '6', 'P', 'D', 'S', 'P'.



27

NOTARIA DECIMO OCTAVA

Dr. ENRIQUE DIAZ BALLESTEROS

A su cargo los Protocolos de los Notarios:

Dr. Manuel José Aguirre

Dr. Remigio Aguilar Aguilar

QUINTA

COPIA

COMPRAVENTA Y CONSTITUCION

De la Escritura de _____
DE HIPOTECA ABIERTA

E

Otorgada por SRA. ELENA SUSANA GRANDA GARCES/
COMPANIA EXTERNAL S.A.

D

A favor COMPANIA EXTERNAL S.A./
BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO

Parroquia USD \$6'000.000,00

Cuantía 11 Avalúo ENERO del 2012

Quito, a _____ de _____ del _____

Dirección: Yánez Pinzón N26-21 entre Av. Colón y La Niña
"Sector Multicentro"

Teléfonos: 252-5225 / 250-5007 / 250-7457 Fax: 252-2619
notary18@notary18.com

R

Dr. Enrique Díaz Ballesteros



1 ESCRITURA NÚMERO: CIENTO CUARENTA Y OCHO (148)

2
3 CONTRATO:

4 COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA

5 OTORGANTES:

6 RAZON SOCIAL/APELLIDOS Y NOMBRES CEDULA/PASAPORTE/RUC CALIDAD
7 GRANDA GARCÉS ELENA SUSANA CC.170180115-9 VENDEDORA
8 COMPAÑÍA EXTERNAL S. A. RUC. 1791731093001 COMPRADORA-DEUDORA
9 BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO RUC. 1790368718001 ACREEDOR

10 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

11 DESCRIPCIÓN CANTÓN PARROQUIA AUTOPISTA
12 SUBLOTE DE TERRENO N° 3 QUITO SAN ANTONIO DE PICHINCHA CÓRDOVA GALARZA.

13 CUANTÍA: USD. \$ 6'000.000,00

14 DI 3 COPIAS **DSDP**

15 En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la
16 República del Ecuador, hoy día **ONCE (11)** de **ENERO** del
17 **DOS MIL DOCE**, ante mí, **DOCTOR ENRIQUE DÍAZ**
18 **BALLESTEROS, NOTARIO DÉCIMO OCTAVO DEL CANTÓN**
19 **QUITO**, comparecen por una parte, como Acreedor
20 Hipotecaria, la señora **ANA LUCÍA TAPIA**, casada, en su
21 calidad de Apoderada del **BANCO DE LA PRODUCCIÓN**
22 **SOCIEDAD ANÓNIMA PRODUBANCO**, de conformidad con el
23 poder que se agrega como habilitante; por otra parte, como
24 Vendedora la señora **ELENA SUSANA GRANDA GARCÉS**,
25 casada, con disolución de la sociedad conyugal, según consta
26 del documento que se acompaña; debidamente representada
27 por su Apoderado el señor **JUAN FERNANDO MOLINA**
28 **GRANDA**, casado, conforme se desprende del poder que se

1 adjunta; y, finalmente, en calidad de Compradora y Deudora
2 Hipotecaria, la Compañía **EXTERNAL SOCIEDAD ANÓNIMA**,
3 debidamente representada por su Presidente y Gerente
4 General, el señor **JUAN FRANCISCO LASSO DE LA TORRE**,
5 casado; y, señora **MARÍA AUGUSTA PERALTA RODRÍGUEZ**,
6 casada, respectivamente, de conformidad con los
7 nombramientos que se agregan y debidamente autorizados por
8 la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas,
9 según consta del acta que se acompaña.- Los comparecientes
10 son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad,
11 domiciliados en esta ciudad de Quito, legalmente capaces para
12 contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, ya que me
13 presentan sus documentos de identidad; bien instruidos por mí,
14 el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura a la que
15 proceden libre y voluntariamente de conformidad con las
16 minutas que me presentan para que eleve a instrumento
17 público, cuyo tenor literal es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:**
18 En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase
19 insertar una de **compra venta, hipoteca abierta y prohibición**
20 **de enajenar**, contenida en las siguientes cláusulas:
21 **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la
22 presente escritura: a) Por una parte, la señora **Ana Lucía**
23 **Tapia**, en su calidad de Apoderada del Banco de la Producción
24 Sociedad Anónima PRODUBANCO, de conformidad con el
25 poder que en copia auténtica se acompaña, parte a la cual se
26 denominará en adelante "EL BANCO"; b) Por otra comparecen
27 el señor **Juan Fernando Molina Granda**, en calidad de
28 **Apoderado** de su madre la señora **Elena Susana Granda**



Dr. Enrique Díaz Ballesteros



1 **Garcés**, según consta del Poder que en copia certificada se
2 adjunta como habilitante; la señora Elena Susana **Granda**
3 tiene disolución de la sociedad conyugal, conforme se
4 desprende del documento que se adjunta como habilitante;
5 parte a la que en adelante se denominará como "LA
6 **VENDEDORA**". c) Además comparece(n) el señor **Juan**
7 **Francisco Lasso de la Torre** y señora **María Augusta Peralta**
8 **Rodríguez**, en representación de la Compañía **EXTERNAL**
9 **SOCIEDAD ANÓNIMA**, en su calidad de **Presidente** y
10 **Gerente General** respectivamente, conforme se desprende de
11 los nombramientos que en copia certificada se adjuntan como
12 habilitantes y debidamente autorizados por la Junta General
13 Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía,
14 conforme al documento adjunto, parte a la cual para efectos de
15 la presente escritura se denominará **LA COMPRADORA** o **LA**
16 **PARTE DEUDORA**. Los comparecientes son de nacionalidad
17 **Ecuatoriana**, de estado civil **casados**; domiciliados en esta
18 ciudad de Quito y plenamente capaces para contratar y poder
19 obligarse. **TÍTULO PRIMERO: COMPRAVENTA.- PRIMERA:**
20 **ANTECEDENTES.-** a) La **VENDEDORA** es propietaria del
21 inmueble consistente en el **sublote de terreno signado con el**
22 **número TRES** resultante de la subdivisión de la "**Hacienda**
23 **Oasis**", ubicada en San Antonio de Pichincha, del Cantón
24 **Quito**, Provincia de **Pichincha**. b) Los antecedentes de
25 dominio son: **LA VENDEDORA**, adquirió el referido inmueble,
26 mediante restitución fiduciaria hecha por el **FIDEICOMISO**
27 **MARESA**, según se desprende de escritura pública otorgada
28 ante la Notaría **Tercera** del Cantón **Quito**, **Doctor Roberto**

1 **Salgado Salgado**, el **siete de febrero del dos mil dos**,
2 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón **Quito**, el
3 **veinte y siete de marzo del dos mil dos. SEGUNDA:**
4 **COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos LA
5 **VENDEDORA** vende y da en perpetua enajenación el **sublote**
6 **de terreno signado con el número TRES** resultante de la
7 **subdivisión de la "Hacienda Oasis"**, ubicada en San Antonio
8 de Pichincha, del Cantón **Quito**, Provincia de **Pichincha**, a
9 favor de LA **COMPRADORA**, con todas las servidumbres, usos
10 y costumbres, cuyos, linderos, dimensiones y superficie son:
11 **LINDEROS GENERALES DEL SUBLOTE DE TERRENO**
12 **SIGNADO CON EL NÚMERO TRES: Norte:** En línea recta en
13 quinientos cincuenta metros con dirección Este-Oeste, desde la
14 autopista Manuel Córdova Galarza hasta la parte superior del
15 Barranco del Boliche, trescientos cuarenta metros siguiendo
16 por el borde superior del talud irregular, hasta la prolongación
17 de la misma línea, y de allí, ochenta y cinco metros hasta el río
18 Pomasqui; **Sur:** En línea recta quinientos cuarenta y cuatro
19 metros desde el Eje de la autopista Manuel Córdova Galarza
20 hasta el río Pomasqui, línea que tiene un rumbo Este-Oeste;
21 **Este:** En quinientos cincuenta metros con lindero natural
22 irregular del río Pomasqui; **Oeste:** Con Autopista Manuel
23 Córdova Galarza en trescientos metros. **Superficie:** veintidós
24 punto catorce hectáreas (doscientos veinte y un mil
25 ~~cuatrocientos~~ metros cuadrados). No obstante determinarse su
26 cabida, la venta de este inmueble se la hace como cuerpo
27 cierto y dentro de los linderos antes señalados. Los linderos del
28 inmueble son los más generales, y está entendido que si



Dr. Enrique Díaz Ballesteros



1 alguna parte de los mismos no estuviese comprendido en el presente contrato,
2 quedará también vendido, ya que es voluntad de las partes que
3 la venta comprenda toda esta propiedad. **TERCERA.**
4 **PRECIO.-** Las partes fijan como justo precio por la
5 compraventa del inmueble objeto del presente contrato, la
6 suma de SEIS MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS
7 UNIDOS DE AMÉRICA, que la Compradora se obliga a
8 cancelar de la siguiente manera: a) La suma de Tres Millones
9 Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América,
10 mediante pago efectivo o transferencia bancaria de fondos, al
11 momento de la celebración del presente contrato; y, b) La suma
12 de Dos Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos
13 de América, mediante pago efectivo o transferencia bancaria
14 de fondos en un plazo no mayor a ciento veinte días contados
15 desde la fecha de celebración de la presente escritura pública.
16 **CUARTA.- DECLARACIÓN.-** La VENDEDORA ha entregado
17 a la COMPRADORA, toda la información y documentos
18 requeridos por ésta para la suscripción de ésta escritura de
19 compraventa y su legalización. Las partes han convenido que
20 el pago del precio se lo realice mediante transferencias de
21 dinero efectivo al exterior. Los impuestos que gravan la salida
22 de capitales del país, cualquiera que sea su monto, serán
23 asumidos por la VENDEDORA y la COMPRADORA, en partes
24 iguales, particular que deberá ser tomado en cuenta,
25 especialmente si el segundo pago imputable al precio debiera
26 realizarse con la ejecución de la garantía bancaria. La
27 compraventa del inmueble se la hace como cuerpo cierto. LA
28 COMPRADORA, con pleno conocimiento, declara conocer y

23
24
25
26
27
28

1 aceptar las afectaciones que sobre el terreno existan o puedan
2 existir, sean presentes o futuras, deslindando de cualquier
3 responsabilidad o saneamiento a la VENDEDORA; así lo
4 negociaron las partes y así lo ha aceptado expresamente la
5 COMPRADORA. **QUINTA: GASTOS E IMPUESTOS.-** Todos
6 los gastos que ocasione la celebración de la presente escritura,
7 hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de
8 cuenta de La Compradora, con excepción de la plusvalía que
9 de existir será de cuenta de la parte Vendedora. **SEXTA:**
10 **DOMICILIO, JURISDICCION Y TRÁMITE.-** En caso de
11 suscitarse controversias entre las partes, éstas renuncian fuero
12 y domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad
13 de Quito y al trámite verbal sumario o al que escoja la parte
14 actora. **SEPTIMA: RATIFICACION.-** Las partes aceptan y se
15 ratifican en cada una de las cláusulas que anteceden, por así
16 convenir a sus intereses. **OCTAVA: INSCRIPCIÓN.-** Se faculta
17 a cualquiera de las partes para que realice todos los trámites
18 necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el
19 Registro de la Propiedad. **TÍTULO SEGUNDO: HIPOTECA**
20 **ABIERTA.- PRIMERA: ANTECEDENTES.-** a) LA PARTE
21 DEUDORA, conjunta o individualmente, ha emprendido una
22 serie de negociaciones y actividades que implican obligaciones
23 económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier
24 tipo de créditos de los permitidos realizar a los Bancos en la
25 normativa legal vigente, sean directos, indirectos, contingentes,
26 en moneda de curso legal y/o moneda extranjera, con o sin
27 emisión de títulos valores, aclarándose que es facultad
28 privativa del BANCO el otorgar o negar el o los créditos



Dr. Enrique Díaz Ballesteros

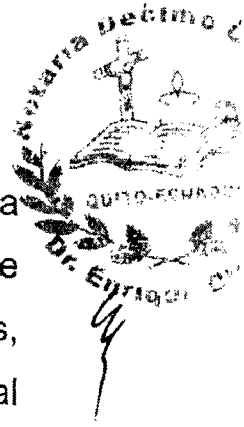


1 solicitados por LA PARTE DEUDORA. b) LA
2 DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en el
3 **sublote de terreno signado con el número TRES resultante**
4 **de la subdivisión de la "Hacienda Oasis"**, ubicada en San
5 Antonio de Pichincha, del Cantón **Quito**, Provincia de
6 **Pichincha**. c) Los antecedentes de dominio son: **LA PARTE**
7 **DEUDORA** adquirió el referido inmueble mediante **compra** a la
8 señora **Elena Susana Granda Garcés**, según se desprende de
9 la compraventa que antecede y que se perfecciona
10 conjuntamente con la presente hipoteca. Los demás
11 antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por
12 el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al
13 presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA**
14 **ABIERTA.-** LA PARTE DEUDORA para garantizar todas sus
15 obligaciones pasadas, presentes y futuras para con el BANCO,
16 de cualquier naturaleza que éstas fueren, compromete sus
17 bienes presentes y futuros y además constituye a favor del
18 BANCO, Hipoteca Abierta en calidad de Primera sobre el
19 inmueble descrito en el literal b) de la cláusula de antecedentes
20 de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y
21 superficie son **los detallados en la cláusula Segunda de la**
22 **compraventa que antecede**. Esta caución hipotecaria solo
23 será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada
24 una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA.
25 **TERCERA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** Los linderos del
26 inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente,
27 son los más generales y es entendido que si alguna parte del
28 mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también

1 hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen
2 comprenda toda la propiedad, inclusive aumentos y
3 construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en
4 general, a todo lo que se considere inmueble por destinación,
5 naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del
6 Código Civil vigente, de modo que todos los documentos que
7 haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus
8 obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto,
9 directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo
10 pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales,
11 extrajudiciales y honorarios de abogado, quedarán
12 íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye
13 en este acto. A solicitud del BANCO, la PARTE DEUDORA se
14 obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s)
15 hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para el
16 BANCO, tanto la integridad de dicho bien como el hecho de
17 encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha
18 creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual el
19 BANCO podrá exigir y obtener los certificados
20 correspondientes, corriendo los gastos a cargo de la PARTE
21 DEUDORA. Si la PARTE DEUDORA no diere las facilidades
22 del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los
23 Inspectores designados por el Banco, éste podrá dar por
24 vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el
25 pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado.
26 **CUARTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aún
27 cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y
28 demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE



Dr. Enrique Díaz Ballesteros



1 DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la
2 ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le
3 estuviere adeudando incluido capital, intereses, comisiones,
4 costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real
5 hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si
6 LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de
7 cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor del BANCO; b)
8 Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que
9 se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones,
10 incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio del BANCO; c)
11 Si LA PARTE DEUDORA vendiere, hipotecare o limitare el
12 dominio del inmueble hipotecado total o parcialmente, sin la
13 intervención del BANCO o sin consentimiento escrito de este;
14 d) Si el inmueble hipotecado fuere embargado, secuestrado o
15 sufriere prohibición de enajenar por razón de otros créditos o
16 cualquier otra causa; e) Si se promoviere contra LA PARTE
17 DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de
18 dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese
19 objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como
20 consecuencia la transferencia de dominio; f) Si LA PARTE
21 DEUDORA incurriere en mora en el pago de los impuestos
22 municipales o fiscales; g) Si LA PARTE DEUDORA dejare de
23 cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores
24 o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; h) Si LA PARTE
25 DEUDORA no cumplieren con un auto de pago en ejecución
26 promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la
27 insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE
28 DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro

1 delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si requerida
2 LA PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO los
3 comprobantes de haber cumplido con las obligaciones
4 estipuladas en esta cláusula; k) Si LA PARTE DEUDORA se
5 constituyere en deudora o fiadora de entidades que tuvieran
6 jurisdicción Coactiva, por obligaciones propias o ajenas; l) Si
7 no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se
8 pagaren las primas correspondientes; m) Si EL BANCO fuese
9 requerido a pagar suma alguna a cualquier persona natural o
10 jurídica por concepto de avales extendidos por aquel, a
11 solicitud de LA PARTE DEUDORA; n) Si la PARTE DEUDORA
12 mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o
13 jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a
14 juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, o) En los
15 demás casos establecidos en la Ley. Para todo lo cual las
16 partes expresamente pactan someterse al trámite ejecutivo, o
17 verbal sumario, o el que escoja el Banco. **QUINTA: PRUEBA.-**
18 LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del
19 plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder
20 como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La
21 sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de
22 que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos
23 señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba
24 para los efectos determinados en ella. **SEXTA:**
25 **DECLARACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su
26 responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra
27 libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de
28 dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias,



Dr. Enrique Díaz Ballesteros



1 reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de
2 modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal
3 inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se
4 constituye por la presente escritura, como consta del certificado
5 conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cañón.
6 Voluntariamente y por mutuo acuerdo entre las partes, LA
7 PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer
8 nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, sin
9 expreso consentimiento escrito de EL BANCO. Si tal cosa
10 ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin
11 necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas
12 todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA
13 estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar
14 y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales
15 obligaciones. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara
16 que el préstamo recibido y los que va a recibir en el futuro, lo
17 utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del
18 Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad al Banco por
19 el uso que de a dichos fondos. **SÉPTIMA: SEGURO.-** Cuando
20 EL BANCO así lo solicite, LA PARTE DEUDORA se obligan a
21 contratar un seguro sobre el inmueble hipotecado, por el valor
22 y riesgo que EL BANCO determine y con un plazo igual al de
23 las obligaciones que estuvieren pendientes de pago. Si no lo
24 hiciera, queda facultado EL BANCO para contratar tal seguro y,
25 en este caso, se obliga LA PARTE DEUDORA a reembolsarle
26 los valores que hubiere sufragado por el seguro en mención,
27 más el interés legal vigente al momento de la devolución,
28 debiendo tomarse en consideración el lapso transcurrido desde

1 que EL BANCO hizo el desembolso y el día en que LA
2 PARTE DEUDORA realicen la cancelación respectiva por
3 el costo del seguro. En todo caso LA PARTE DEUDORA
4 autorizan para que la póliza de seguro se emita a la orden
5 de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se
6 abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes
7 de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo,
8 si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad
9 para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de
10 cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna
11 responsabilidad tendrá EL BANCO. **OCTAVA:**
12 **ACEPTACIÓN.-** EL BANCO acepta la hipoteca que queda
13 constituida, por ser en seguridad de sus intereses. A su
14 vez, LA PARTE DEUDORA acepta y se ratifican en el
15 contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes
16 en esta escritura, por así convenir a sus intereses.
17 **NOVENA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y
18 más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de
19 esta escritura, y los que posteriormente cause la
20 cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de
21 cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como
22 también todos los gastos, comisiones e impuestos que se
23 ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se
24 les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO
25 creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o
26 anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE
27 DEUDORA le autoriza a debitar de su o sus cuentas los
28 valores respectivos. **DÉCIMA: DOMICILIO.-** Las partes

Dr. Enrique Díaz Ballesteros

ESCRITURA NUMERO: TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE



ACTO:

PODER ESPECIAL

OTORGANTES:

<u>APELLIDOS Y NOMBRES</u>	<u>CEDULA/PASAPORTE/RUC</u>	<u>CALIDAD</u>
BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO	RUC.1790368718001	MANDANTE
TAPIA ANA LUCÍA	C.C. 0101 73 612 -2	MANDATARIA

CUANTIA: INDETERMINADA

30/07 57/07 58/07

DI & COPIAS **APM**

X/12 X/12 X/12 X/12 X/12 X/12 X/12 X/12

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día **VEINTE Y CUATRO (24) de SEPTIEMBRE** del año **DOS MIL SIETE**, ante mí, **DOCTOR GUSTAVO ARIAS CASTELLANOS, NOTARIO DÉCIMO OCTAVO SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO**, por licencia concedida a su titular Doctor Enrique Díaz Ballesteros, mediante Acción de Personal número uno nueve nueve seis -DP-DDP del Consejo Nacional de la Judicatura, de fecha veinte de agosto del dos mil siete, comparece: el señor Economista **ABELARDO PACHANO BERTERO**, en su calidad de Presidente Ejecutivo- Gerente General del **BANCO DE LA PRODUCCIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA PRODUBANCO**, de conformidad con el nombramiento que se adjunta como habilitante.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, ya que me presenta sus documentos de identidad; bien instruido por-

Vertical text on the left margin, likely a list of names or a ledger, with handwritten marks and numbers (4-28) next to it.

1 mí el Notario en el objeto y resultados de esta escritura, a
2 la que procede libre y voluntariamente de conformidad con
3 la minuta que me presenta para que eleve a instrumento
4 público, cuyo tenor literal es el siguiente: **"SEÑOR**
5 **NOTARIO:** En su registro de escrituras públicas a su cargo,
6 sírvase insertar una de Poder Especial contenido en las
7 siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-**
8 Comparece el señor Economista Abelardo Pachano Bertero, en
9 su calidad de Presidente Ejecutivo- Gerente General del Banco
10 de la Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO, y por
11 tanto Representante Legal, de conformidad con el
12 nombramiento inscrito que se adjunta como documento
13 habilitante, quién además comparece en uso de las facultades
14 constantes en el numeral uno del artículo Cuadragésimo
15 Noveno del Estatuto Social del Banco. **SEGUNDA: PODER**
16 **ESPECIAL.-** El señor Economista Abelardo Pachano Bertero,
17 en la calidad en que comparece, declara que otorga Poder
18 Especial, pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere
19 a favor de la señora **Ana Lucía Tapia** portadora de la cédula
20 de ciudadanía Número cero uno cero uno siete tres seis uno
21 dos- dos para que mientras sea funcionaria del Banco de la
22 Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO, pueda realizar
23 los siguientes actos y contratos: Intervenga en nombre y en
24 representación del Banco, sin limitación de cuantía en los
25 convenios para operaciones contingentes, garantías bancarias
26 en moneda nacional y moneda extranjera y garantías bancarias
27 aduaneras, avales en moneda nacional y moneda extranjera,
28 cartas de retiro de mercaderías en la aduana, aceptación y giro

Dr. Enrique Díaz Ballesteros



1 de cartas domésticas, endoso de conocimientos de em
2 suscribir a nombre del Banco de la Producción S
3 Anónima PRODUBANCO todos los documentos que fuer
4 necesarios para las operaciones de importaciones y
5 exportaciones instrumentadas entre el Banco y sus clientes y
6 como corresponsal del Banco Central del Ecuador; endosar
7 documentos en moneda nacional o extranjera sin limitación de
8 cuantía en los casos relacionados con Créditos externos, como
9 la certificación de mensajes Swift para tramite de registro de
10 crédito externo en BCE. Comparecer en los diferentes actos o
11 contratos del servicio de Cash Managment, (roles, pagos,
12 proveedores, etcétera.) como en los contratos de prestación de
13 servicios para el cobro de servicios públicos (luz, agua,
14 teléfono, etcétera.) e impuestos fiscales, como suscribir las
15 respectivas autorizaciones para este tipo de recaudaciones por
16 concepto de impuestos tasas o contribuciones fiscales o
17 municipales. Para que suscriba a nombre del Banco de la
18 Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO las
19 certificaciones de estados de cuenta corriente de los clientes
20 del Banco y las liquidaciones de sobregiros vencidos sin límite
21 de cuantía; en la suscripción de contratos de mutuo y sobregiro
22 contratado; en las escrituras de emisión de cédulas
23 hipotecarias o prendarias y bonos de prenda; en los contratos
24 relacionados con créditos externos, en los otorgados a través
25 de la Corporación Financiera Nacional, Banco Central del
26 Ecuador o cualquier otro mecanismo de financiamiento.
27 Comparecer a nombre de PRODUBANCO en todos los
28 documentos y contratos que se suscriban con los clientes del

1 Banco para otorgarles tarjetas de crédito emitidas por
2 PRODUBANCO sin limitación de cuantía, como su
3 respectivas liquidaciones y emisión de estados de cuenta
4 Comparecer en todos los contratos de arrendamiento
5 mercantil, de bienes muebles e inmuebles así como su
6 modificaciones, rectificaciones, ampliaciones, cancelaciones
7 en general en todos los actos y contratos al arrendamiento
8 mercantil, igualmente para que comparezca a nombre de
9 Banco de la Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO en
10 todos los contratos de compra venta de bienes muebles como
11 inmuebles que han sido o serán objeto de arrendamiento
12 mercantil sin límite de cuantía. En todas las escrituras de
13 constitución de hipotecas y gravámenes, así como en las de
14 levantamiento, en las rectificaciones, aclaraciones de las
15 mismas y en las escrituras de emisión de cédulas hipotecarias
16 o prendarias y bonos de prenda, sin limitación de cuantía y en
17 todos los contratos de prenda en sus diferentes clases sin
18 limitación de cuantía. Comparecer a nombre del Banco en los
19 documentos a ser suscritos por concepto de otorgamiento a los
20 clientes de créditos automotrices y especialmente en el
21 contrato de reserva de dominio con la cesión de éste a favor de
22 Produbanco. Comparecer en representación del Banco en la
23 aceptación como cedente o cesionario de garantías y títulos
24 valores. Suscribir a nombre del Banco de la Producción
25 Sociedad Anónima PRODUBANCO todas las escrituras y
26 contratos de bienes muebles e inmuebles, que se reciban en
27 dación en pago; en la venta de bienes muebles e inmuebles
28 que hayan sido recibidos en dación en pago, y en general en



Quito, Diciembre 21 del 2006
Oficio No. PE 001

Señor Economista
ABELARDO ANTONIO PACHANO BERTERO
Ciudad

De mi consideración:

Cúmpleme informarle que en la Sesión Ordinaria de Directorio No. 309, realizada el día martes 19 de Diciembre del 2006, usted fue reelecto como **PRESIDENTE EJECUTIVO-GERENTE GENERAL** del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, por el período de cuatro años.

El Banco de la Producción S.A. se constituyó ante el Notario Undécimo del Cantón Quito mediante escritura pública otorgada el 21 de septiembre de 1977, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de marzo de 1978.

Mediante escritura pública de otorgada el 26 de mayo del 2004 ante Notario Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito e inscrita el 28 de junio del 2004 se procedió a la codificación de estatutos sociales. De conformidad con el Estatuto Social y Atribuciones de los Administradores que se establecen en la indicada escritura pública, usted como Presidente Ejecutivo-Gerente General, tiene las atribuciones que constan en los mismos, incluida la representación legal, judicial y extrajudicial.

Al comunicarle de esta designación también hago llegar a usted mi ferviente deseo porque el desempeño al frente de tan delicadas funciones, sea de lo más beneficioso para la institución.

Muy Atentamente,
PRODUBANCO

Rodrigo Paz Delgado,
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Quito, Diciembre 22 del 2006.- **ACEPTO** la designación como Presidente Ejecutivo-Gerente General del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO.

Abelardo Antonio Pachano Bertero,
PRESIDENTE EJECUTIVO-GERENTE GENERAL
C. I. No. 170218566-9

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N^o 2484 del Registro de Nombramientos Tomo 137 Quito a 27 DIC. 2005

REGISTRO MERCANTIL

[Handwritten signature]

DR. RAÚL GAYBOR SECAIRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



ES FEL COMPLETO
DEL DOCUMENTO
ENTREGADO
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

I 18

H



CIUDADANIA 170212566-9
 PACHANO BERTRES ABILADO ANTONIO
 RESOLUCION/ANOTACION ATRIBUI
 1946
 0234 00810 X
 RESOLUCION/ANOTACION
 1946

[Handwritten Signature]

ECUATORIANA 2442314477
 CARANO MARIA Y ESTUPINAN
 SUPERIOR ECONOMISTA
 EDUARDO PACHANO
 ANA M. BERTRES
 QUITO 01/05/2008
 0778577014

REN 0035198

[Fingerprint]

K

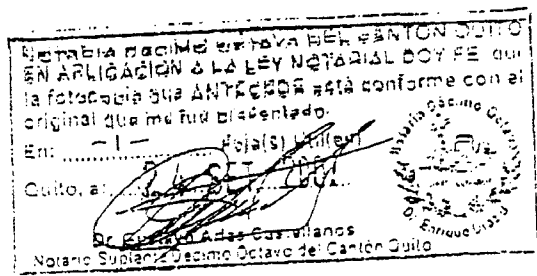
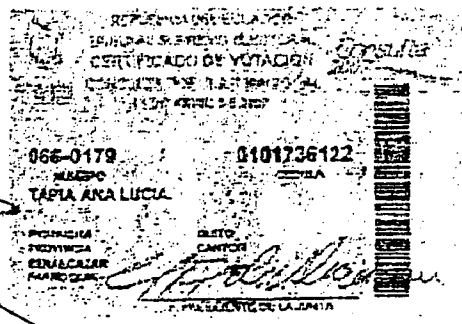
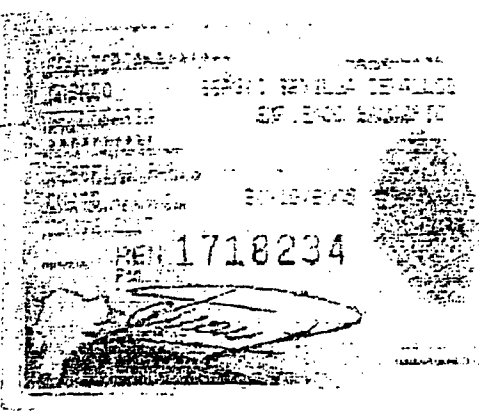
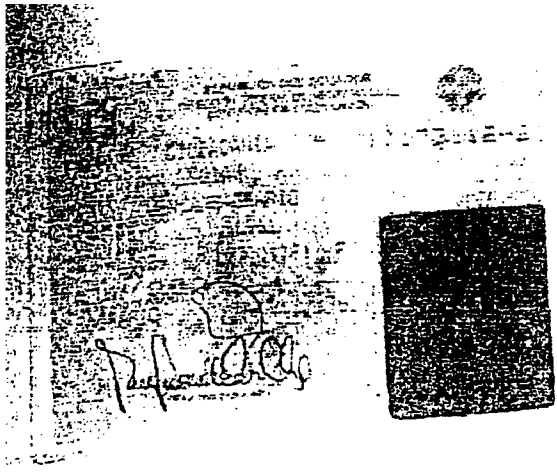
NOTARIA DEGIMO OCTAVO DEL CANTON QUITO
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL DOY FE que
 la fotocopia que ANTECEDE esta conforme con el
 original que me fue presentado.
 En: Fojas(s)
 Quito, a:
 Dr. Gustavo Arias Castellanos
 Notario Suplente Decimo Octavo del Canton Quito

[Handwritten Signature]

[Circular Notary Seal]

I

17
0033768



Dr. Enrique Díaz Ballesteros




1. todos los contratos de compra y/o venta de bienes muebles
2. que autorice la Presidencia ejecutiva o la Vicepresidencia
3. Ejecutiva del Banco y de bienes inmuebles que autorice el
4. Directorio; así como las modificaciones, rectificaciones,
5. ampliaciones, etcétera y todos los documentos públicos o
6. privados relacionados con los contratos antes descritos.


7. **TERCERA.- RESERVA.-** Este poder no suprime o limita la
8. capacidad de ejercicio de la facultad delegada y/o que tienen
9. otros funcionarios del Banco en virtud de otros poderes a ellos
10. otorgados. Seguirán teniendo pleno vigor y vigencia otros
11. poderes especiales otorgados a favor del mismo mandatario. El
12. mandatario no podrá delegar este poder total ni parcialmente,
13. el mismo que tendrá plena validez hasta que sea revocado. Se
14. aclara que el mandante puede ejercitar en cualquier momento
15. las facultades que está delegando sin que para ello se necesite
16. revocar este mandato. Usted Señor Notario se servirá agregar
17. las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este
18. instrumento, al que deberá agregarse como documento
19. habilitante el nombramiento que ha quedado indicado."

20. **HASTA AQUI LA MINUTA,** la misma que queda
21. elevada a escritura pública con todo el valor legal y se
22. encuentra firmada por la Doctora Alicia Estupiñán M.,
23. Abogada con matrícula profesional número dos mil
24. ochocientos treinta y nueve del Colegio de Abogados
25. de Quito. Para la celebración de la presente escritura
26. se observaron todos los preceptos legales del caso y
27. leída que le fue al compareciente por mí el Notario, se
28. ratifica en todas y cada una de sus partes, para

1 constancia firma conmigo en unidad de acto, de todo lo
2 cual doy fe.-

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


ECON. ABELARDO PACHANO BERTERO


DOCTOR GUSTAVO ARIAS CASTELLANOS
NOTARIO DECIMO OCTAVO SUPLENTE DEL CANTON QUITO

Ge. A.



Dr. Enrique Díaz Ballesteros



...ZON.- DOCTOR ENRIQUE DÍAZ BALLESTEROS, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, DOY FE que el presente PODER ESPECIAL que otorga el BANCO DE LA PRODUCCIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA PRODUBANCO favor de la señora ANA LUCIA TAPIA, de fecha 24 de SEPTIEMBRE del 2007, no se encuentra REVOCADO hasta la presente fecha.- Quito a, SEIS DE ENERO DEL DOS MIL ONCE.-



Dr. Enrique Díaz Ballesteros
DOCTOR ENRIQUE DÍAZ BALLESTEROS
NOTARIO DÉCIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO.



**ES FIEL COMPULSA
 DEL DOCUMENTO
 AGREGADO A OTRA
 ESCRITURA PUBLI-
 CA. DOY FE.**
Dr. Enrique Díaz Ballesteros
EL NOTARIO



COPIA INTEGRAL

NACI.	MATRI.	DEFU.
-------	--------	-------

15

REGISTRO CIVIL		MATRIMONIO	
REPUBLICA DEL ECUADOR			
Tomo 1	En QUITA, DICC de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro a la 5 hora y 14 de la tarde	93	
Página 92	Los señores JUAN SALVADOR y BLANCA SUSANA GRACIAS comparecieron: Don JUAN MELUÑO y Doña BLANCA SUSANA GRACIAS	1874	
Acta Nº 117	Jefe de Registro Civil de esta Cantón		
Nombre y Apellidos del contrayente	Juan Meluño		
Estado civil anterior	Soltero		
Nombre y Apellidos de la Contrayente	Blanca Susana Gracia		
Estado civil anterior	Soltera		
Fecha de celebración del matrimonio	febrero 12 / 1964		
<p>MARGINACIONES:</p> <p>RAZÓN: Por sentencia del Juez OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, con fecha 4 de Noviembre de 1962. Se declara DISUELTA la SOCIEDAD CONYUGAL, formada por los cónyuges: JUAN MOLINI SALVADOR y BLANCA SUSANA GRACIAS GARCÉS. Cuya copia se archiva con el Nº 203-199 QUITA, 14 de Noviembre de 1962. EL JEFE DE REGISTRO CIVIL, C. RAZÓN: por resolución de la Dirección General de Registro Civil de fecha 27 de Enero del 2008 y de acuerdo al Art 10 de la Ley de R. C. se rectifica esta inscripción en el sentido de que la contrayente tiene el primer nombre ELENA y no como consta. Documento que se archiva con el nº 2008-021 - Quita 07 de Enero del 2008. - EL JEFE DE REGISTRO CIVIL DE PICHINCHA y el infrascrito secretario.</p>			
<p>En QUITA, DICC de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro a la 5 hora y 14 de la tarde</p> <p>Don JUAN MELUÑO, Jefe de Registro Civil de esta Cantón</p> <p>Doña BLANCA SUSANA GRACIAS, hija de Antonio Gracia y Doña Blanca Susana Gracia</p> <p>Doña BLANCA SUSANA GRACIAS, hija de Antonio Gracia y Doña Blanca Susana Gracia</p> <p>Los cuales me declararon haber contraído matrimonio</p> <p>De mil novecientos ochenta y cuatro y Juan Meluño y Blanca Susana Gracia</p> <p>Declararon, además, que según consta en el acta respectiva</p>			
<p>EL JEFE NACIONAL</p> <p><i>[Firma]</i></p>		<p>EL CONTRAYENTE</p> <p><i>[Firma]</i></p>	
<p>TESTIGO</p> <p><i>[Firma]</i></p>		<p>LA CONTRAYENTE</p> <p><i>[Firma]</i></p>	
<p>TESTIGO</p> <p><i>[Firma]</i></p>		<p>TESTIGO</p> <p><i>[Firma]</i></p>	
<p>REPUBLICA DEL ECUADOR</p> <p>REGISTRO CIVIL</p> <p>MATRIMONIO</p>			

1964 1-92-182

07 MAR 2011

ES UNA COPIA DEL ORIGINAL QUE SE ARCHIVA EN LA JEFATURA PROVINCIAL / QUE NO CONFIERE DE ACUERDO AL ARTICULO 117 DE LA LEY DE REGISTRO CIVIL

CERTIFICADO

QUITO

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

2011

ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL
QUITO - PICHINCHA



RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

2008



DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN.-DIRECCION DE ASESORIA JURÍDICA.- QUITO, cuatro de enero del 2008.- Las 9H30.- C O M P A R E C E: Elena Susana Granda García quien manifiesta que al inscribir su partida de matrimonio se ha incurrido en error al hacerle a la contrayente con el primer nombre Blanca, cuando en verdad es ELENA, por lo que solicita la rectificación correspondiente. Con este antecedente al existir dictamen favorable de esta Asesoría Jurídica, de fecha 4 de enero del 2008, las 09h25 y en uso de la Delegación conferida por el Director General de Registro Civil, y por cuanto se trata de error manifiesto en la forma antes indicada lo que se prueba con la partida de nacimiento de la contrayente, documento con el cual justifica el fundamento de su petición. Esta DIRECCIÓN GENERAL en uso de la facultad concedida por el Art. 90 de la Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación.- R E S U E L V E: Ordenar la rectificación de la partida de matrimonio de: Juan Molina con Blanca Susana Granda, que consta en el registro de matrimonios de Quito- Pichincha. Año: 1964. Tomo: 1; Pág.: 92; Acta: 182, en el sentido de que la contrayente tiene el primer nombre ELENA y no como equivocadamente consta. Oficiese al Sr. Jefe del Departamento Nacional y Jefe de Registro Civil Quito- Pichincha para que procedan su ejecución.-NOTIFIQUESE Y ARCHIVESE.

Dra. María Villamarín Vera
 Dra. María Villamarín Vera
 DELEGADA DIRECTOR GENERAL DE
 REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CEDULACION

MM

De conformidad con el numeral cinco del artículo 10 de la Ley Notarial doy fe que los DOCUMENTOS que anteceden, SELLADOS Y FIRMADOS por mí, es reproducción exacta a lo que he tenido a la vista.

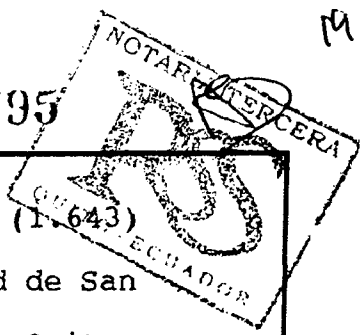
Quito, 22 SET. 2011

DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA
 NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO



NOTARIA
TERCERA

019795



M

ESCRITURA NUMERO MIL SEICIENTOS CUARENTA Y TRES (1.643)

PODER GENERAL

Sra. Susana Granda de Molina

A favor de:

Sr. Juan Fernando Molina G.

CUANTIA INDETERMINADA

Di — Copias

3

4

En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día, Viernes Once de Agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante mi, Doctora Alicia Estupiñán Muñoz, Notaria Suplen te de este Cantón, por Licencia de su Titular Doctor Roberto Salgado Salgado, según consta

del Oficio número un mil treinta y dos-noventa y cinco- CSQP, de fecha dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, expedida por la Honorable Corte Superior de Quito, comparece la señora Susana Granda de Molina, casada, por sus propios derechos.- La compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en esta ciudad de Quito; legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe.- Bien instruída por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede, libre y voluntariamente, de acuerdo

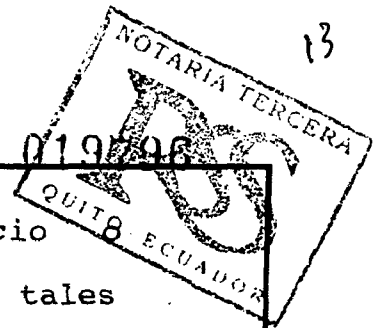
DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

a la minuta que me entregan, cuyo tenor lo
transcribo dice lo siguiente: Señor Notario
Registro de escrituras públicas a su cargo,
extender una en la cual conste que yo, Susana Granda de
Molina, por mis propios derechos, confiero poder
general, amplio y suficiente, cual en derecho se
requiere, en favor de mi hijo el Señor Juan Fernando
Molina Granda, con domicilio en esta ciudad de Quito,
para que a mi nombre y representación asista a las
juntas generales ordinarias, extraordinarias y/o
universales de accionistas o socios de las compañías en
las que yo tenga tales calidades, con voz y voto,
incluyéndose aquellas juntas en que se trate de asuntos
que necesitan de cláusula especial como las de fusión,
transformación, aumento o disminución de capital,
reactivación, prórroga de plazo o disolución
anticipada, sin que la intervención del Mandatario esté
limitada por los asuntos a tratarse en tales juntas
generales, quedando ampliamente facultado para ejercer
todos los derechos que me corresponden como accionista
o socio de tales compañías y resuelva con su voto lo
que estime conveniente en defensa de mis intereses, de
acuerdo con la Ley de Compañías vigente, los estatutos
de las respectivas empresas y más leyes de la República
del Ecuador. El poder que otorgo al Mandatario es por
todos los paquetes accionarios que tenga en compañías
anónimas o limitadas constituidas en la República del
Ecuador. En general, confiero a mi Mandatario, todas





NOTARIA
TERCERA



las facultades que me correspondan como socio accionista de las compañías en las cuales tenga tales calidades, de acuerdo con la Ley de Compañías vigente y más leyes de la República del Ecuador, para que pueda endosar y transferir las acciones y/o participaciones que me correspondan, estipulando todas las condiciones inherentes y accesorias a dichos contratos.- Confiero igualmente a mi Mandatario mandato general, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, para que a mi nombre celebre toda clase de actos y contratos, de administración o disposición, permitidos por la ley, arreglos y transacciones de cualquier naturaleza que fueren. Al efecto, faculto a mi Mandatario para que estipule libremente cualquier condición o modalidad inherente a los actos o contratos que celebre en mi nombre y representación y, en fin, para que suscriba las correspondientes escrituras públicas y más documentos públicos o privados que sean necesarios para la perfecta validez de aquellos.- Para el cabal cumplimiento de este mandato, confiero a mi mandatario todas las facultades comunes a los procuradores, las especiales consignadas en el artículo cuarenta y ocho (48) del Código de Procedimiento Civil, la de delegar total o parcialmente este mandato, en persona de su absoluta confianza y la de reconocer mi firma y rúbrica.- Es mi voluntad, en fin, que el Mandatario, en ningún caso, encuentre obstáculos que le impidan el ejercicio de este mandato que le confiero, pues, para

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

todo lo que pueda necesitar, le doy facultades.- Usted señor Notario, se dignará las demás cláusulas de estilo para la validez presente acto.- (firmado) Doctor Marcelo Sarzosa Salvador, matrícula número Dos mil trescientos setenta y tres, del Colegio de Abogados de Quito.- HASTA AQUI LA MINUTA.- Para la celebración de la presente escritura pública, se observaron todos los preceptos legales del caso, y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí, el Notario, se ratifica en todo lo dicho y para constancia firma conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.



Susana Granda de Molina
Sra. Susana Granda de Molina

C.C. 1701801139

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



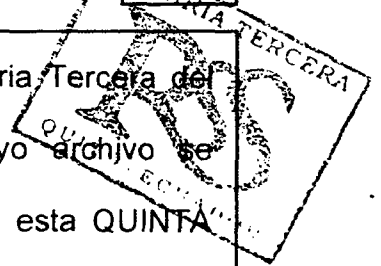
DR. ALICIA ESTUPINAN M.
NOTARIA TERCERA
SUPLENTE
QUITO - ECUADOR



NOTARIA
TERCERA



12



Se otorgó ante la Notaria Tercera del cantón Suplente Doctora Alicia Estupiñán Muñoz, cuyo archivo se encuentra actualmente a mi cargo; y, en fe ello confiero esta QUINTA COPIA CERTIFICADA, de la escritura de Poder General que otorga la señora Susana Granda de Molina, a favor del señor Juan Fernando Molina Granda, sellada y firmada, en Quito, a treinta de Septiembre del año dos mil once.-

EL NOTARIO



DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR

RAZON: El suscrito Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICA, que revisado el protocolo de escrituras pública, de la Notaría Tercera del Distrito Metropolitano de Quito, actualmente a mi cargo, en el consta el presente Poder General que otorga la señora Susana Granda de Molina, a favor del señor Juan Fernando Molina Granda, el día viernes once de Agosto del año mil novecientos noventa y cinco, ante la Notaria Tercera del cantón Suplente Doctora Alicia Estupiñán Muñoz, cuyo archivo se encuentra actualmente a mi cargo. Que al margen de la escritura matriz del referido Poder General, no hay razón alguna de reforma, delegación o revocatoria, por tanto el mencionado Poder General se encuentra vigente en todas sus cláusulas.- Quito, a treinta de Septiembre del año dos mil once.-

EL NOTARIO



DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR



Quito D.M. abril 19, 2010



Doctor
Juan Francisco Lasso de la Torre
Presente

Ref: **PRESIDENTE**
NOMBRAMIENTO

De mi consideración:

La junta universal de accionistas reunida el 15 de abril del 2010, en el domicilio de la Compañía ubicado en la Panamericana Norte Km. 10, a las 15H00, resolvió por unanimidad elegirle PRESIDENTE de la compañía EXTERNAL S.A. por un periodo de cinco años.

Al Presidente le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial, individual o conjuntamente con el Gerente General de la compañía, de conformidad con el artículo noveno y décimo noveno de los estatutos.

Atentamente,

Luis Fernando Rios Martinez
Secretario Ad-Hoc
C.I. 1706385802

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada el 14 de abril del 2000, ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, doctor Roberto Dueñas Mera, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 1215, Tomo 131 Repertorio 007933 del 22 de mayo del 2000

En esta fecha acepto el cargo para el que he sido designada.

Quito D.M. abril 19, 2010

Dr. Juan Francisco Lasso de la Torre
C.I. 1706262860

HA SIDO LEÍDA EN PÚBLICO LA PRESENTE EN EL FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO QUE ANTES DE
EL MISMO QUE ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN
FOJA(S) ÚTIL(ES), HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL
EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA ACTUALMENTE A MI CARGO
CONFORME LO ORDENA LA LEY

QUITO, A 22 DE ABRIL DE 2010

EL NOTARIO
Roberto Dueñas Mera
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA
Dr. Roberto Dueñas Mera
Quito - Ecuador



4729 del Registro
de Nombramientos Tomo No. 141
Quito, a 22 ABR. 2010
REGISTRO MERCANTIL

Dr. Raúl Gaybor Secalra
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO

I

4

Quito D.M. abril 19, 2010



Doctora
María Augusta Peralta Rodríguez
Presente

Ref: **GERENTE GENERAL**
NOMBRAMIENTO

De mi consideración:

La junta universal de accionistas reunida el 15 de abril del 2010, en el domicilio de la Compañía ubicado en la Panamericana Norte Km. 10, a las 15H00, resolvió por unanimidad elegirle GERENTE GENERAL de la compañía EXTERNAL S.A., por un período de cinco años.

Al Gerente General le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial, individual o conjuntamente con el Presidente de la compañía, de conformidad con el artículo noveno y décimo noveno de los estatutos.

Atentamente,

Luis Fernando Ríos Martínez
Secretario Ad-Hoc
C.I. 1706385802

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada el 14 de abril del 2000, ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, doctor Roberto Dueñas Mera, e inscrita en el Registro Mercantil, bajo el número 1215, Tomo 131, Repertorio 007933, del 22 de mayo del 2000.

En esta fecha acepto el cargo para el que he sido designada.

Quito D.M., abril 19, 2010

Este documento queda inscrito el presente documento bajo el No. **4728** del Registro de Nombramientos Tomo No. **141** Quito, a **22 ABR. 2010**

REGISTRO MERCANTIL

Dr. Raúl Gaybor Secaira
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO

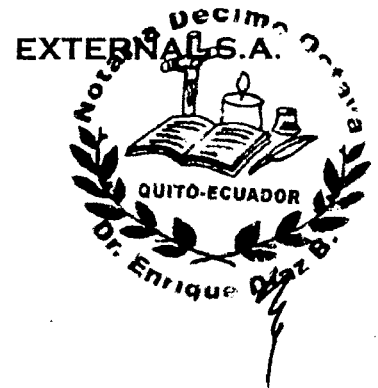
Mano Augustin de Rasso
Dr. María Augusta Peralta Rodríguez
C.I. 1704658671
EL MISMO QUE ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN FOJA(S) ÚTIL(ES), HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA ACTUALMENTE A MI CARGO CONFORME LO ORDENA LA LEY

QUITO, A **28** DE **Abri** DEL **2010**

EL NOTARIO

Roberto Dueñas Mera
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA
Dr. Roberto Dueñas Mera
Quito - Ecuador





ACTA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

TIPO DE JUNTA: UNIVERSAL
FECHA: SEPTIEMBRE 2, 2011
HORA: 11H00

En Quito, a los dos días del mes de septiembre del dos mil once, siendo las 11h00 horas, en las oficinas de la compañía ubicadas en la Panamericana Norte Km. 10 ½ y Simón Bolívar, encontrándose presentes la totalidad del capital social y los accionistas de **External S.A.**, resuelven instalarse en junta general:

ACCIONISTA	No. ACCIONES	C. SUSCRITO	C. PAGADO
Francisco Lasso de la Torre	799	799	799
María Augusta Peralta Rodríguez	1	1	1
Total	800	800	800

El Presidente de la compañía, Francisco Lasso de la Torre pide a los accionistas que se designe al Secretario Ad Hoc para la junta y por unanimidad nombran a la Señorita Johanna Emilia Mazón Rodríguez. El presidente pone a consideración el orden del día:

1. **COMPRAR** el subote de terreno número TRES resultante de la SUBDIVISION de la "Hacienda Oasis" ubicado en San Antonio de Pichincha, que tiene una superficie de doscientos veintiún mil metros cuadrados, como cuerpo cierto, de propiedad de la señora Elena Susana Granda Garcés.
2. **HIPOTECAR** el terreno mencionado a favor del PRODUBANCO, con el objeto de garantizar el crédito otorgado de esta institución financiera a favor de EXTERNAL S.A.

RESOLUCION

Por unanimidad, la junta general de accionistas resuelve:

1. **COMPRAR** el terreno signado como subote número tres resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis" ubicado en San Antonio de Pichincha, que tiene una superficie de doscientos veintiún mil metros cuadrados, como cuerpo cierto, de propiedad de la señora Elena Susana Granda Garcés y autorizar al Presidente de la compañía a suscribir los documentos y escritura pública que sean necesarios.
2. **HIPOTECAR** el mencionado terreno a favor del PRODUBANCO S.A., con el objeto de garantizar el crédito otorgado EXTERNAL SA., y autorizar al Presidente de la compañía a suscribir todos los documentos requeridos con esta institución financiera.

No existiendo otros puntos que tratar, el Presidente ordena que por Secretaría se elabore el acta correspondiente para que sea suscrita por la totalidad de los accionistas. Una vez suscrita el acta, siendo las 12h30, se da por concluida la junta.

Dr. Francisco Lasso de la Torre
PRESIDENTE

Maria Augusta Peralta Rodriguez
Dra. María Augusta Peralta Rodríguez
GERENTE GENERAL

Johanna Emilia Mazón Rodríguez
Johanna Emilia Mazón Rodríguez
Secretario Ad - Hoc



I

10

COPIA INTEGRAL

NACI.	MATRI.	DEFU.
-------	--------	-------

MARGINADO REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo 3 Pág. 99 Act. 999
PICHINCHA DÍEZ Y OCHO

En QUITO provincia de PICHINCHA hoy día DÍEZ Y OCHO
FEBRERO de mil novecientos OCHEENTA Y TRES, El que suscribe, Jefe de Registro Civil, ex-

tiende la presente acta del matrimonio de:

NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: JUAN FRANCISCO LASSO DE LA TORRE nacido en QUITO PICHINCHA el 6 de DICIEMBRE de 1957, de nacionalidad ECUATORIANA, de profesión ESTUDIANTE, con Cédula Nº 170626276-0, domiciliado en QUITO, de estado anterior SOLTERO; hijo de MIGUEL ALEJANDRO LASSO y de LAURA DE LA TORRE

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: MARIA AUGUSTA PERALTA RODRIGUEZ nacida en QUITO PICHINCHA, el 6 de FEBRERO de 1953 de nacionalidad ECUATORIANA, de profesión ESTUDIANTE con Cédula Nº 170465867-1 domiciliada en QUITO, de estado anterior SOLTERA; hija de QUINTILIANO PERALTA y de LILIA IRENE RODRIGUEZ

LUGAR DEL MATRIMONIO: QUITO **FECHA:** 18 de febrero de 1953

En este matrimonio reconocieron a su... hij... llamado.....

ndem

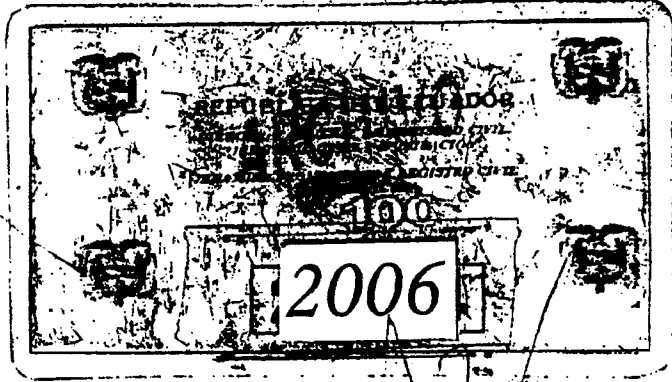
OBSERVACIONES:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FIRMAS:



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE SE ARCHIVA EN LA JEFATURA PROVINCIAL Y QUE LE COMPIERE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 122 DE LA LEY DE REGISTRO CIVIL
CERTIFICADO

JEF. DE REGISTRO CIVIL



**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD**
DISTRITO METROPOLITANO



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
CERTIFICADO No.: C120324125001
FECHA DE INGRESO: 17/11/2011

CERTIFICACION

Referencias: 27/03/2002-PO-14753f-6793i-17451r

Tarjetas:;T00000274974;

Matriculas:;

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2011-001, de veinte de julio de dos mil once, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

SUBLOTE de terreno número TRES resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis", ubicada en SAN ANTONIO DE PICHINCHA de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

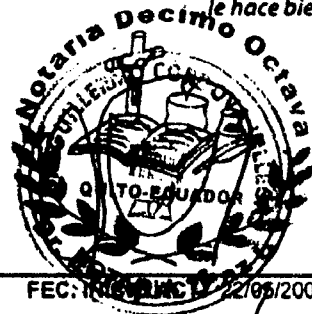
Señora ELENA SUSANA GRANDA GARCÉS.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante transferencia a título de restitución fiduciaria hecha por el FIDEICOMISO MARESA, según consta de la escritura pública otorgada el SIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL DOS, ante el Notario TERCERA del cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita el VEINTE Y SIETE DE MARZO DEL DOS MIL DOS. ANTECEDENTES: UNO) Mediante escritura pública celebrada el primero de agosto de dos mil uno, ante el Notario Tercero del cantón Quito, doctor Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO, el veinte y cinco de septiembre de dos mil uno, la señora Elena Susana Granda Garcés, por sus propios y respectivos derechos, constituyó el fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO MARESA", al que transfirió la propiedad del sub lote de terreno signado con el número TRES, resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis", ubicada en San Antonio de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito. provincia de Pichincha, con el objeto principal de que el referido inmueble sirva de garantía y segunda fuente de pago de una cualquiera de las obligaciones garantizadas, estipuladas en el contrato de constitución del "FIDEICOMISO MARESA".- DOS) La cláusula cuarta del fideicomiso mercantil designa como beneficiaria a la propia CONSTITUYENTE, bajo la condición de que la compañía MANUFACTURAS, ARMADURIAS Y REPUESTOS ECUATORIANOS S.A. "MARESA" cumpla con el pago de todas las obligaciones garantizadas adquiridas a favor del CITIBANK N.A., que se caucionaron con la instrumentación del referido fideicomiso mercantil como forma de garantía.- TRES) El numeral cuatro de la cláusula vigésima del contrato del FIDEICOMISO MARESA establece como causa de terminación del patrimonio autónomo el acuerdo de las partes, siempre que no se afecten derechos de terceros involucrados.- CUATRO) La compañía MANUFACTURAS, ARMADURIAS Y REPUESTOS ECUATORIANOS S.A. MARESA a la fecha ha pagado y no mantiene ninguna obligación a favor del CITIBANK N.A., en tal razón, esta Institución Financiera autoriza con la suscripción de este contrato la terminación

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1791731093001
RAZON SOCIAL: EXTERNAL S.A.



ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO: 22/05/2000

NOMBRE COMERCIAL: EXTERNAL S.A. FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO EMPRESARIAL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: CALDERON (CARAPUNGO) Barrio: LA ELOISA Calle: PANAMERICANA NORTE
Número: S/N Intersección: ALVARO PEREZ Referencia: A DOS CUADRAS DE YANBAL Oficina: PB Kilómetro: 10 1/2 Email:
contabilidad@external.com.ec Telefono Trabajo: 022010162 Telefono Trabajo: 022010165 Fax: 022010162

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

NOTARIA DE QUITO, AS, TAJAL 61007067 EN QUITO Lugar de emisión: QUITO/PAEZ 655 Y RAMIREZ Fecha y hora: 09/06/2011 10:01:50
EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE esta conforme con el original que me fue presentado.

En: -1- Foja(s) Util (es)

Quito, a: 11 ENE. 2012

Dr. Enrique Diaz Ballesteros
Dr. Enrique Diaz Ballesteros

Notario Decimo Octavo del Canton Quito



I

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CREDENCIAL

ESTADO DE CIUDADANIA

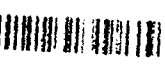

010173612-2

APellidos y Nombres
TAPIA ANA LUCIA

LUGAR DE NACIMIENTO
**AZUAY
 CUECA
 SAN RAFAEL**

FECHA DE NACIMIENTO: 1961-05-08
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: F

REGISTRO CIVIL Casada
**SERGIO HERNAN
 SEVILLA CEVALLOS**





DETALLACION PROFESION
 SECUNDARIA EMPLEADO BANCARIO

Y4444V4444

APellidos y Nombres DEL PADRE
 XXXXX XXXX

APellidos y Nombres DE LA MADRE
 TAPIA JOSEFINA

LUGAR Y FECHA DE EMISION
 QUITO
 2010-07-19
 FECHA DE EXPIRACION
 2020-07-19

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2008

354-0098 NUMERO

0101736122 CREDULA


TAPIA ANA LUCIA

PROVINCIA QUITO

PROVINCIA QUITO

PARROQUIA PATATE

PRESENCIA EN LA JUNTA




NOTARIA DECIMO OCTAVA DEL CANTON QUITO
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL DOY FE que
 la fotocopia que ANTECEDE esta conforme con el
 original que me fue presentado.

En: 1 Foja(s) Util (es)

Quito a: 11 ENE. 2012

[Signature]
Dr. Enrique Diaz Ballesteros
 Notario Decimo Octavo del Canton Quito





del FIDEICOMISO MARESA, que se constituyó como garantía y fuente de pago de todas las obligaciones que la DEUDORA individual o conjuntamente con otras personas contrajo, directa o indirectamente, a favor del CITIBANK N.A. y/o su Sucursal en el Ecuador y/o cualquiera de sus subsidiarias y/o afiliadas del Ecuador y/o del exterior, cualquiera fuera el origen o naturaleza de las mismas, o que hubieren sido contraídas a favor de terceros y posteriormente endosadas o transferidas a favor del CITIBANK N.A. y/o su Sucursal en el Ecuador y/o cualquiera de sus subsidiarias y/o afiliadas del Ecuador y/o del exterior.- HISTORIA DEL DOMINIO.- UNO) Mediante escritura pública celebrada el veinte y cuatro de abril de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario del cantón Quito, doctor Manuel Vintimilla, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el seis de mayo de mil novecientos sesenta y ocho, los cónyuges, señor Antonio José Granda Centeno y señora Eloisa Garcés González adquirieron por compra a la señora María Ribadeneira viuda de Moeller e hijos, como un solo cuerpo, la "Hacienda Oasis" y el predio denominado "San Cayetano" (actual "Hacienda Oasis"), ubicados en San Antonio de Pichincha, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha.- DOS) Mediante escritura pública celebrada el veinte y tres de agosto de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Tercero del cantón Quito, doctor Manuel Moreta Castillo, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el veinte y ocho de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, la señora Elena Susana Granda Garcés adquirió por adjudicación de los bienes dejados por señor Antonio José Granda Centeno, entre otros, el sub lote de terreno número tres resultante de la subdivisión de la "Hacienda Oasis", ubicada en San Antonio de Pichincha.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No se encuentra hipotecado, ni embargado, ni prohibido de enajenar LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE NOVIEMBRE DEL 2011 ocho a.m.

Responsable: GUILFO ARIAS
REVISADO: R...

001592

DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



I

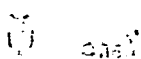


CIUDADANO
 MOLINA GRANDA JUAN FERNANDO
 PICHINCHA QUITO/BENALCÁZAR
 26 JULIO 1971
 01-0373 11171 M
 PICHINCHA QUITO
 SANCHEZ BARRERA 1971



[Handwritten signature]

EDI...
 INSA...
 INGENIERIA
 JUAN MOLINA
 ELONA SUERNA SUERNA
 QUITO
 18/06/2012



CERTIFICADO DE VOTACION
 1704436664

365-0057
 NUMERO

1704436664
 CEDULA

MOLINA GRANDA JUAN FERNANDO

PICHINCHA
 PARROQUIA
 BENALCAZAR
 PARRISHIA

QUITO
 CANTON
 ZONA

IMPRESA: PICHINCHA


NOTARIA DECIMO OCTAVA DEL CANTON QUITO
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL UGY FE que
 la fotocopia que ANTECEDE esta conforme con el
 original que me fue presentado.

En: - 1 - Hoja(s) Util (es)
 Quito el: 11 ENE. 2012
[Signature]
 Dr. Enrique Diaz Ballesteros
 Notario Decimo Octavo del Canton Quito






I

3


 CIUDADANIA 170626286-1
 LASSO DE LA TORRE JUAN FRANCISCO
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
 08 DICIEMBRE 1959
 003-1 0256 02107 M
 PICHINCHA QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1960

ECUATORIANA***** V4443V2242
 CASADO MARIA AUGUSTA PERALTA R-
 SUPERIOR ABOGADO
 MIGUEL ALEJANDRO LASSO
 LAURA DE LA TORRE
 QUITO 27/12/2002
 27/12/2014
 0424560



 REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/03/2011
 233-8102 NUMERO 1706262860 CEDULA
 LASSO DE LA TORRE JUAN FRANCISCO
 PICHINCHA QUITO
 PROVINCIA CANTON
 CHAMPICRE PARRQUIA ZONA
 P. J. PRESIDENTA DE LA JUNTA

NOTARIA DECIMO OCTAVA DEL CANTON QUITO
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL VOY FE que
 la fotocopia que ANTECEDE esta conforme con el
 original que me fue presentado.
 En: - 1 - Hoja(s) Util (es)
 Quito el 9 DE FEB 2012

 Dr. Enrique Diaz Ballesteros
 Notario Decimo Octavo del Canton Quito

CIUDADANIA 1704658671-1
PERALTA RODRIGUEZ MARIA AUGUSTA
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
06 FEBRERO 1959
003 0351 01874 F
PICHINCHA/QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1959

Maria Augustat Lasso



EDUCACION SUPERIOR
QUINTILLIANO PERALTA
LILIA RODRIGUEZ
QUITO
15/05/2011



RSN 2410206



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

178-0161 NÚMERO
1704658671 CÉDULA
PERALTA RODRIGUEZ MARIA
AUGUSTA
PICHINCHA PROVINCIA
CHAUPICRUZ PARROQUIA
QUITO CANTON

Michelle Pérez
PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA



NOTARIA DECIMO OCTAVA DEL CANTON QUITO
EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL BOY FE que
la hace legal que ANTES DE ESTO conforme con el
original que me fue presentado.
- 1 -
11 ENE. 2012
Dr. Enrique Diaz Ballesteros
Notario Decimo Octava del Canton Quito





Dr. Enrique Díaz Ballesteros

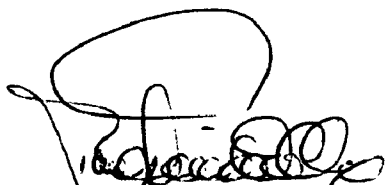
2



1 renuncian fuero y domicilio y expresamente pactan
2 someterse a los Jueces competentes de esta Ciudad y al
3 trámite ejecutivo, o verbal sumario, o al que escoja EL
4 BANCO, para toda acción a que dé lugar el presente
5 instrumento. **DÉCIMO PRIMERA: INSCRIPCIÓN.-** LA
6 PARTE DEUDORA queda facultada para obtener la
7 inscripción de este instrumento, obligándose a entregar al
8 BANCO, en el plazo no mayor de treinta días a partir de la
9 fecha de celebración, dos copias certificadas con la razón
10 de inscripción de esta hipoteca. Usted, Señor Notario, se
11 servirá agregar las cláusulas necesarias para la plena
12 validez de esta escritura, a la cual deben agregarse como
13 documentos habilitantes el **poder** que el Banco de la
14 Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO ha
15 otorgado a la señora **Ana Lucia Tapia**, como **Apoderada**
16 del Banco, el nombramiento del Presidente y del Gerente
17 General así como el Acta de Junta General, Universal y
18 Extraordinaria de Accionistas de la compañía **EXTERNAL**
19 **SOCIEDAD ANÓNIMA**, y el certificado conferido por el
20 señor Registrador de la Propiedad. **Firmado)** Doctora
21 Alicia Estupiñán Muñoz, Abogada con matrícula
22 profesional número dos mil ochocientos treinta y nueve del
23 Colegio de Abogados de Pichincha." **HASTA AQUI LA**
24 **MINUTA**, la misma que queda elevada a escritura pública
25 con todo el valor legal.- Para la celebración de la presente
26 escritura, se observaron todos los preceptos legales del
27 caso y leída que les fue íntegramente a los
28 comparecientes por mí el Notario, se ratifican en todas y

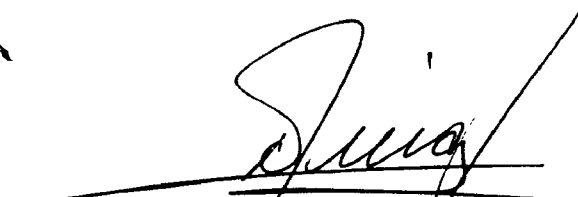
1 cada una de sus partes, para constancia firman conmigo
2 en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-
3



4 

5
6
7 **SRA. ANA LUCÍA TAPIA**

8 

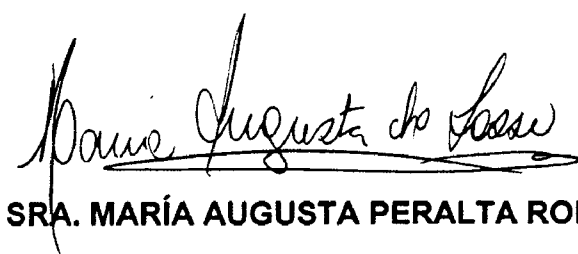
9
10 

11
12 **SR. JUAN FERNANDO MOLINA GRANDA**

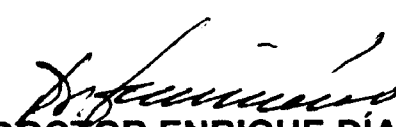
13 **C.C. 170443666-4 C.V. 365-0057**

14
15 

16
17 **SR. JUAN FRANCISCO LASSO DE LA TORRE**

18
19 

20
21
22 **SRA. MARÍA AUGUSTA PERALTA RODRÍGUEZ**


23
24
25
26 
27 **DOCTOR ENRIQUE DÍAZ BALLESTEROS**
28 **NOTARIO DÉCIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO**

See...

1

otorgó ante mí en fe de ello confiero esta **QUINTA COPIA**
CERTIFICADA debidamente firmada y sellada en Quito a. **VEINTE Y**
SEIS DE JULIO DEL DOS MIL DOCE.

Dr. Enrique Díaz Ballesteros
DOCTOR ENRIQUE DÍAZ BALLESTEROS
NOTARIO DECIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO.





Dirección: Yánez Pinzón N26-21 entre Av. Colón y La Niña
"Sector Multicentro"
Teléfonos: 252-5225 / 250-5007 / 250-7457 **Fax:** 252-2619
notary18@notary18.com