

31 AGO 2018

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS-

Ticket: GDOC-2017-159751 : 4468

2018-144939. /

Mano de...
03/09/2018

Abogado
Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de QUITO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 03 SEP 2018 Hora 12:08

Nº HOJAS - CIENTO DOCE -

Recibido por: *[Signature]*

De mi consideración:

En atención a las observaciones planteadas por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria del lunes 27 de agosto de 2018, y al oficio No. DMC-CE-09210 del 07 de agosto de 2018, por medio de la presente se adjunta el proyecto de ordenanza actualizado del PUAE San Patricio, con sus respectivos Anexos actualizados, además de:

1. Sentencia de expropiación protocolizada realizada por la afectación de la Ruta Viva, en los lotes donde se desarrolla el PUAE San Patricio.
2. Oficio N. 399GPC-GAVC-2018 del 24 de julio de 2018, mediante el cual el Sr. Gustavo Valdez Presidente del Gobierno Autónomo Parroquial de Cumbayá, remite el Acta de la Sesión Ordinaria No. 048 del jueves 28 de mayo de 2015, donde consta la socialización presentación del proyecto San Patricio.

Para los fines pertinentes.

Atentamente;

[Signature]
Arq. José Luis Barros
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda (E)

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	31.08.2018	<i>PH</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	31.08.2018	<i>ZA</i>

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN PATRICIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto San Patricio se implanta en una superficie de 543.155,72 m², la cual se encuentra ubicada en un terreno con Clasificación de **Suelo Urbano**, atravesada por la principal vía de conexión entre Quito y el valle de Cumbayá, Tumbaco y Puenbo en sentido este-oeste, y por la Vía Colectora del Escalón Lumbisí, en sentido norte – sur.

La regulación actual asigna una forma de Ocupación de Suelo (**Z**) **Áreas de Promoción** y su Uso Principal es (**M**) **Múltiple y Residencial (R1)** permitiendo la aplicación de una propuesta urbana que se enmarca en la categoría de Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

Plantea la generación de una micro-centralidad urbana, con servicios corporativos, comerciales, residenciales y de equipamiento, complementaria a la centralidad Cumbayá, bajo un nuevo modelo de desarrollo urbano ajustándose a la política de generación de múltiples centralidades establecido en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial sancionado mediante ordenanza metropolitana No. 041 de 22 de febrero del 2015.

El proyecto plantea una distribución de Uso de Suelo, de acuerdo a un análisis urbano en relación al nuevo sistema vial implantado en el sector, donde se ubica un uso Administrativo y Comercial con edificaciones de mayor altura con su frente hacia la Ruta Viva, funcionando como barrera física, protegiendo de contaminación y ruido a las zonas Residenciales y Turísticas, ubicados hacia el sector de menor densidad.

La construcción de la **vía Arterial de Ruta Viva**, activa el potencial de desarrollo del eje de conexión entre la ciudad y el valle oriental del DMQ, por medio de la accesibilidad e integración de sectores urbanos de baja densidad, para generar espacios urbanos dedicados para actividades y servicios necesarios para la población de los valles.

El dinamismo que se genera por medio de la accesibilidad a estos sectores, permite el implantar infraestructura y redes de servicios para el desarrollo planificado, ordenado y adecuado para un crecimiento urbano que mejore las condiciones de los habitantes y visitantes del sector.

Los usos internos del proyecto se ubican alrededor de un **Centro Urbano de servicios y comercios**, generando un importante atractivo turístico y de entretenimiento, en el cual convergen todos los ejes viales, vías peatonales y ciclo vías desde las zonas residenciales. El equipamiento urbano se distribuye como parte de una red de espacios públicos, ubicándose de manera balanceada en todo el proyecto. **El uso para las áreas de equipamiento público**

será definido en conjunto con técnicos del Municipio, para ubicar los usos de acuerdo a las necesidades del sector.

El proyecto aportara a la ciudad con el mantenimiento y conservación de áreas de bosque y quebradas colindantes con el proyecto, incorporándolos a una red verde que se distribuye por todas las áreas abiertas, públicas y privadas.

Como parte del equipamiento, se incorporan estaciones de transporte público en varios puntos de conexión con vías públicas, facilitando el acceso hacia todas las áreas del proyecto. De igual manera se ubican áreas para equipamiento público, los cuales podrán incluir una guardería, una Unidad de Policía Comunitaria (UPC), bomberos, una iglesia y un área destinada para el enlace de servicios básicos con las redes existentes de energía y comunicaciones.

Se aporta a la ciudad con un planteamiento urbanístico que pone como prioridad al peatón y al ciclista, con amplias áreas verdes, caminerías y ciclo vías. **El concepto de implantación de las edificaciones se reduce a un promedio de 35% de ocupación en planta baja**, permitiendo un espacio a nivel de mayor amplitud, generando amplias aceras y jardines en el contorno de los proyectos arquitectónicos, convirtiendo los espacios abiertos en áreas atractivas para la circulación y esparcimiento de los habitantes y visitantes de manera segura y saludable. Los ejes peatonales convergen en plazas y parques de acceso público, donde se implantan elementos de equipamiento y mobiliario urbano, adecuados con jardines y fuentes de agua, que convertirán a estos puntos de encuentro en sitios de descanso y recreación dentro de un entorno urbano con un importante vínculo con la naturaleza del sector.

La contribución académica que este proyecto brinda a la ciudad, se enmarca en el aspecto de investigación y nuevas técnicas innovadoras para el desarrollo urbano. Dentro de la fase de planificación y construcción.

El aporte urbanístico logrado en la planificación y diseño del proyecto, contribuye con el mejoramiento de la imagen urbana y ornato a la ciudad y al sector, al incorporar al conjunto inmobiliario, importantes elementos urbanos como parques culturales temáticos, plazas de reunión y esparcimiento, bosques y jardines combinados con elementos arquitectónicos de diseño vanguardista de alta tecnología y esencia contemporánea.

La calidad en el espacio de trabajo dentro de un entorno de calidad natural y urbana, favorece a una mayor concentración y productividad por parte de los usuarios de esta infraestructura. La proximidad de las áreas residenciales hacia los lugares de trabajo, influye positivamente permitiendo a los usuarios llegar a sus sitios de trabajo más descansados y motivados para un mejor desempeño en sus labores.

Consolida de manera planificada el crecimiento urbano, centralizando la infraestructura y servicios que actualmente se encuentra dispersa por el valle de Cumbayá. La ocupación de un espacio que genera un vacío urbano en el sector, se convierte en un polo de atracción de múltiples actividades que benefician al dinamismo comercial y administrativo, que junto con la consolidación de los sectores residenciales vecinos, se complementan de manera efectiva y funcional. **Como elemento fundamental, el proyecto promueve infraestructura hotelera y turística, actualmente carentes en el sector.**

La ubicación de esta nueva infraestructura, alivia de manera importante, la necesidad de los habitantes del valle oriental de Quito, de ingresar a la zona céntrica de la ciudad para realizar sus actividades laborales y comerciales, a través de la generación de nueva oferta inmobiliaria para empresas que necesitan estar cerca de nuevos polos de desarrollo como el aeropuerto. Esta oportunidad tendrá una incidencia importante en la reducción de viajes y tráfico vehicular en las vías de ingreso a la ciudad, aportando a la productividad y calidad de vida de los habitantes de Quito.

Las áreas verdes públicas se distribuyen dentro del proyecto, de manera balanceada, para proveer de espacios verdes como mitigación al impacto del desarrollo urbanístico y reforzando las áreas naturales que requieren un tratamiento ambiental específico.

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No _____ del __ de mayo de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: “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; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *“... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad...”;*

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: *“...a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); x) “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, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 Metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que *los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en predios que reúnan características específicas, 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;

Que, el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 183 establece que: *Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio;*

Que, el artículo 9 de la ordenanza metropolitana 183 establece que: *La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE: (...)*

a) Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente ordenanza.

La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

CODu = [(valor del terreno de llegada – valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por suelo]

b) Venta de edificabilidad.- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos.

Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido Satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo.

Fórmula: CODE= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] Donde: CODE = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad.

Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7;

Que, la asignación de datos de uso y ocupación del suelo para los lotes con predio No. 3672119 y 3672121, donde se realizan cambios de uso y ocupación de suelo que generan cobro por concesión onerosa de derechos, no se han modificado desde el año 2011.

Que, el literal c) del artículo No. 3 de la resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 012 del 18 de diciembre de 2017, permite la implantación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en lotes individuales o agrupados con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida, o; en predios que sin ser colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a del presente artículo.

Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado "San Patricio" cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y en las Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No.012 del 18 de diciembre de 2017.

Que, la norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que *para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVA) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizaran los criterios y consideraciones señalados en esta norma:*

Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) objeto de regulación a través de la presente Ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;

Que, el proyecto objeto de la presente Ordenanza constituye un innovador aporte al Distrito Metropolitano de Quito generando una subcentralidad de 54 hectáreas aproximadamente, constituyéndose en un proyecto moderno, autosustentable y pionero en el desarrollo de conceptos urbanísticos, y que promoverá el desarrollo económico en el sector de los valles de Cumbayá y Tumbaco como zonas de influencia del nuevo Aeropuerto de Quito y de la ciudad;

Que, siguiendo el lineamiento de cambio de matriz productiva, reactivación y desarrollo turístico en el país, temas en los que está empeñado el Gobierno Nacional así como el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la implementación del proyecto San Patricio es fundamental para la ciudad y el país, incrementando la capacidad hotelera, infraestructura turística, residencial con parques lineales y de recreación, lo que permitirá a la ciudad

aumentar la oferta de servicios turísticos, creando nuevas fuentes de trabajo, generando desarrollo económico y productivo;

Que, mediante oficio No. SM-00678 del 21 de abril del 2014 y SM-00817 del 14 de mayo del 2014, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, de aprobación del proyecto especial a nivel de urbanización y plan masa; y mediante oficio No. SM-0667 del 19 de abril del 2018, la Secretaría de Movilidad emitió el Informe técnico favorable a la actualización al Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación;

Que, mediante oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico de Viabilidad para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, cumpliendo con todos los requerimientos establecidos por la Secretaria de Ambiente.

Que, la Mesa Técnica conformada por las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en sesión del día 07 de octubre del 2014 resolvió emitir **criterio técnico viable** para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "San Patricio"; la cual consta en el oficio No. STHV-DMPPS-4739 del 10 de noviembre del mismo año;

Que, el promotor incorporó las observaciones realizadas por la Mesa Técnica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "San Patricio". Estas observaciones fueron aceptadas mediante oficio expediente No. STHV-DMPPS 004739 del 10 de noviembre del 2014;

Que, en virtud del artículo 12 de la Ordenanza Metropolitana 183 que establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos (COD) y de la disposición transitoria segunda de la misma Ordenanza que establece que la STHV incorporará los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, el promotor ha completado y presentado el formulario declarativo para el cálculo de la COD para el PUAE San Patricio.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-..... del 00 de 00 del, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el Proyecto Especial San Patricio sea enviado a la Comisión de Suelo y mediante oficio No..... La Comisión de Suelo aprobó el Proyecto Especial San Patricio;

Que, en la sesión de Consejo Metropolitano de (fecha), se realizaron observaciones sobre el proyecto San Patricio, las mismas que la Comisión de Uso de Suelo procedió a receptor y sistematizar en (No.) sesiones extraordinarias, con (fechas) a partir de las cuales los promotores y la secretaria de territorio hábitat y vivienda incorporaron las observaciones realizadas en dichas instancias, según expresado en el oficio No.de la STHV.

Que, mediante oficio expediente No. de... de..... De 2018, la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza;

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SAN PATRICIO”

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. - Establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, que contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte y plazas de atractivo turístico para la ciudad.

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos. - Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (calle Francisco Lamiña).

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, 3672121, de propiedad de la empresa Urbanizadora Málaga S. A. que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23 m², y cuyo cuadro de linderos se detalla en el Cuadro No. 1, descrito a continuación:

Cuadro No. 1.- Linderos

		Orientación	Descripción	Distancia	Superficie
PREDIO	3672119	NORTE	Av. Ruta Viva	428,9	228.647,41
Clave	10013-04-002	SUR	Quebrada	351,66	
Área	228.653,90	ESTE	Quebrada	692,37	
		OESTE	Calle Cabo Segundo Alfonso Lamiña Chiguano	713,96	
PREDIO	3672121	NORTE	Av. Ruta Viva	260,33	302.952,37
Clave	10112-04-005		Calle Rio Santiago	480,44	
Área	302.952,37		Calle General Eloy Alfaro	449,46	
		SUR	Calle Rio Taura	360,11	
			Calle Rio Naranjal	365,7	
			Quebrada	474,03	
		ESTE	Calle Cabo Segundo Alfonso Lamiña Chiguano	522,26	
			Propiedad de Morillo Batlle Jaime Andrés y Quebrada	438,08	
		OESTE	Propiedad de Sociedad Saleciana en el Ecuador	309,2	
			Calle Rio Cayapas	180,16	
			Calle General Eloy Alfaro	354,04	
PREDIO	3672120	NORTE	Quebrada	215,71	11.549,45
Clave	10213-04-003		Propiedad Horizontal Bosque San Antonio	125,06	
Área	11.549,45	SUR	Av. Ruta Viva	315,5	
		ESTE	Termina en vértice		
		OESTE	Termina en vértice		
			TOTAL	543.149,23	

FUENTE: DM CATASTROS

La conformación y ubicación de los lotes se encuentran en el **Plano N ° 1. Plano de Conformación** del Anexo I de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Asignación de zonificación en el área de promoción.- De conformidad con lo establecido en el artículo No. 65 literal f) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, la cual señala que: “ En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales”.

En los lotes con predio No. 3672119 y No. 3672121, al ser esquineros y poseer dos zonificaciones, en aplicación de la normativa descrita en el párrafo anterior, la línea base de asignación urbanística en la zonificación con área de promoción es la A1006-40, esta

zonificación también se utilizará para calcular los excedentes de edificabilidad demandados por el PUAE San Patricio.

Artículo 4.- Objetivo General. - El objetivo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, es aportar a la consolidación de la subcentralidad de Cumbayá, según lo definido en Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero del 2015.

El PUAE San Patricio se estructurará con un carácter de subcentro polifuncional complementario a la centralidad de Cumbayá, a partir de un núcleo que conforma un nuevo centro urbano. Para contribuir al esfuerzo de consolidación urbana de Cumbayá, el Proyecto prevé el desarrollo de infraestructura y facilidades de movilidad para su adecuada integración con en el sistema de transporte público, así como para garantizar la movilidad peatonal, en bicicleta y vehicular. De igual manera, contempla el desarrollo de la red de infraestructura de servicios básicos requerida por el desarrollo urbano proyectado por el PUAE.

Artículo 5.- Objetivos Específicos. -

1. Aportar a los objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en lo concerniente a la consolidación de las centralidades urbanas a escala metropolitana y a escala zonal, a través de la consolidación y densificación de un área urbana y la constitución de una red de equipamientos que garanticen el acceso a servicios en el sector sur de la parroquia;
2. Desarrollar un nuevo centro urbano que incluya vivienda, equipamientos, actividad comercial y empresarial, infraestructura turística y recreativa alrededor de plazas y espacios verdes de acceso público. La concepción múltiple del Proyecto permitirá generar un territorio polifuncional que permita a los usuarios ejercer todas sus actividades en un subcentro urbano mixto y compacto;
3. Promover el desarrollo turístico en el Distrito Metropolitano de Quito, aportando a la política de desarrollo productivo de la ciudad, a través de una oferta de servicios y equipamientos turísticos de clase mundial;
4. Promover el dinamismo económico en el sector, generando plazas de trabajo y oportunidades laborales relacionadas con la actividad turística a largo plazo; y,
5. Fortalecer los espacios naturales del sector, por medio de elementos que fortalezcan la red verde urbana con el entorno existente y proteger la calidad de aire característico del valle.

Artículo 6.- Condiciones Urbanísticas Específicas. - El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

- a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) y usos complementarios según lo definido en la presente Ordenanza;

- b) Entorno: Espacios públicos y espacios privados de uso público integrados mediante áreas verdes, parques y aceras, enteramente accesibles al público, según la implantación general del Proyecto. La composición de espacios públicos y áreas verdes públicas y privadas se encuentra en el **Plano N° 2. Plano de Composición** del Anexo I de la presente ordenanza.

Artículo 7.- Condiciones Urbanísticas Complementarias. - El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas complementarias:

- a) Integración urbanística con el contexto y entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante;
- b) Equipamientos y áreas verdes de uso y dominio público según lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de acuerdo con el **Plano N° 3. Equipamientos y Áreas verdes públicas** contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.
- c) Áreas privadas afectadas al uso público, accesibles sin restricciones, garantizando el acceso universal e incondicional. Estas áreas formarán parte de las áreas comunales privadas de los edificios, sin que los futuros propietarios puedan cambiar las condiciones de accesibilidad y uso establecidos en la presente Ordenanza de acuerdo con el **Plano N° 4. Áreas privadas afectadas al uso público** contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Estas áreas estarán complementadas con usos de comercios y servicios en las plantas bajas, su horario de accesibilidad será irrestricta, impidiéndose el uso de barreras físicas, portones o garitas;
- d) Incorporación de ciclovías y una red de circulación peatonal que se complementa con áreas verdes públicas y áreas privadas de acceso público;
- e) Dotación de servicios y equipamiento urbano.

Artículo 8.- Sectores de Planificación. - El Proyecto prevé una estructura urbana compuesta por 8 sectores que se encuentran detallados en el **Plano N° 05. Sectores de Planificación**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Artículo 9.- Descripción de Sectores de Planificación. - Los 8 sectores de planificación del PUAE San Patricio se definen de la siguiente forma:

Sector A.- Ubicado en el extremo norte del predio, destinado para la implantación de Equipamiento religioso privado, compatible con la zonificación y uso de suelo vigente, en 1 lote individual con accesibilidad directa desde vía Colectora.

Sector B.- Ubicado en la zona nor occidental de predio, destinado a uso Múltiple, principalmente comercial, con accesibilidad directa desde la Ruta Viva y desde la Av. Alfonso Lamíña.

Sector C.- Zona central del PUAE, destinada para la implantación de edificaciones de uso múltiple, entre los cuales se contará con oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y comercio. En esta se ubicará la mayor densidad y concentración de servicios e

infraestructura del proyecto con una nueva red vial, generando conectividad hacia las vías principales de acceso.

Sector D.- Ubicado al extremo sur del predio, destinada a uso múltiple, contempla comercio, oficinas y equipamiento deportivo privado. Esta zona colinda con la quebrada Auqui y contará con accesos desde la Av. Alfonso Lamiña de manera directa.

Sector E.- Ubicada frente a la Av. Alfonso Lamiña, destinada para uso múltiple, principalmente hotelero y residencial, el cual se complementa con amplios espacios verdes públicos y privados.

Sector F-G.- Ubicado en la porción occidental del predio, destinada a uso residencial unifamiliar, colindante con el entorno residencial de baja densidad existente en el sector, con accesibilidad por medio de un nuevo sistema vial desde la Av. Alfonso Lamiña al este y desde la Calle Río Santiago desde el norte. Esta zona separa la zona de edificaciones de altura, de la zona de baja densidad, evitando la incidencia de vista o sombra sobre predios unifamiliares existentes.

Sector H.- Ubicado en el extremo occidental del predio, destinado a uso residencial, en medio de un entorno natural de bosque y quebradas existentes. Se accederá por medio de nueva vía de acceso desde la calle Río Santiago y calle Eloy Alfaro.

Artículo 10.- División general del Suelo y Área útil. – El área de los tres lotes originales que conforman el PUAE San Patricio se dividen de manera general según lo detallado en el cuadro No. 2 División general de los lotes originales, en el cual también se detalla el área útil total del proyecto.

Cuadro No. 2 División General de los Lotes Originales

Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D		superficie m2
	Área bruta	228.647,41
1	LOTES DE VENTA	160.310,87
2	ÁREA VERDE -CICLOVIA	4.792,46
3	AV4	1.652,96
4	AV7	1.539,21
5	EQ1	3.637,03
6	EQ2	2.491,29
7	EQ3	2.622,02
8	BSQ	10.656,10
9	EQ4	927,56
A	SUBTOTAL (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	188.629,50
10	VIAS C+D	29.599,70
11	COLECTORA	13.452,00
12	EXISTENTE	3.033,79
B	TOTAL VIAS (10+11-12)	40.017,91
	TOTAL (A+B)	228.647,41

	Lote con predio No. 3672121, sectores(E,F,G,H)	superficie m2
	Área bruta	302.952,37
13	LOTES DE VENTA	186.653,75
14	AV2	15.529,83
15	AV3	7.506,03
16	AV5	16.905,33
17	AV6	11.041,69
18	QUEBRADA OCCIDENTAL	12.751,71
19	BORDE DE QUEBRAA OCC	4.108,57
20	RESERVA 1	6.607,10
21	RESERVA 2	1.399,08
C	SUBTOTAL (13+14+15+16+17+18+19+20+21)	262.503,09
22	VIAS F+G+H	35.330,60
23	VIA EXISTENTE	5.118,68
D	TOTAL VIAS (22 +23)	40.449,28
	TOTAL (C+D)	302.952,37

	Lote con predio No. 3672120 , sector (A)	superficie m2
	Área bruta	11.549,45
24	AV1	10.551,94
25	Borde de quebrada	997,51
	TOTAL (24+25)	11.549,45

Total Área Útil (1+2+3+4+5+6+7+9+13+14+15+16+17+24+25)	427.159,48 m2
---	----------------------

Artículo 11.- Fraccionamiento de los lotes.- El PUAE San Patricio, genera 106 lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos y áreas verdes públicas, según lo detallado en el Cuadro No. 3 Área de Lotes, Superficies y Linderos y a lo detallado en el *Plano N° 06. Fraccionamiento*, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 3 Superficies y Lindero de lotes

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
B1	Vértice formado por el borde del talud de la rampa de salida de la Ruta Viva y la propiedad del Colegio Spellman	Vértice formado por la rampa de salida de la Ruta Viva y la calle Rio Santiago	Colinda con la acera de la rampa de salida de la ruta viva una distancia de 405.43 m	Colinda con el lote privado B2 una distancia de 356.95 m	24.874,00
B2	Vértice formado por el borde de la propiedad privada del colegio Spellman y el lote privado B1	Vértice formado por la calle Rio Santiago y el lote privado B1	Colinda con el lote privado B1 una distancia de 356.95 m	Colinda con la propiedad privada del Colegio Spellman una distancia de 182.78, luego continua por la vereda de la calle Rio Santiago una distancia de 159.43 m.	23.800,00
C1-C2	Acera del carril de servicio de Ruta Viva en sentido oeste-este en 131,95m	Lote privado C9-C10 en 74,17m y con lote privado C11-C12 en 51,44m	Vértice formado por la acera del carril de servicio de Rita Viva en sentido oeste - este y el lote C9-C10.	Colinda con el lote privado C3-C4 una distancia de 49.87 m.	4.881,04
C3-C4	Colinda con la acera de la rampa de acceso de la ruta viva sentido este - oeste una distancia de 90.57 m	Colinda con el lote privado C11-C12 en 74.46 m	Colinda con el lote privado C5 en 50.93 m	Colinda con el lote privado C1-C2 en 49.87 m	3.882,54
C5	vértice formado por el lote privado C3-C4 y la acera de la rampa de acceso de la ruta viva	vértice formado por el lote privado C14 y el lote privado C6-C7	colindante con la rampa de acceso de la ruta viva en sentido este - oeste una distancia de 78.92 m, continua con el lote privado C6-C7 en 71.25 m.	colindante con el lote privado C3-C4 en 50.93 m, continua con el lote privado C6-C7 en 59.58 m	4.247,41
C6-C7	vértice formado por con el lote privado C5 y con la acera de la vía rampa de la Ruta Viva	vértice formado por con el lote privado C14 y con la acera de la vía C8	colindante con la acera de la vía rampa de la Ruta Viva sentido este - oeste una distancia de 61.27 m, continua con el lote privado C8 en 96.06 m, continua	colindante con el lote privado C5 en 71.25 m, continua con el lote privado C14 en 44.61 m	4.062,20
C8	vértice formado por con el lote privado C6-C7 y con la acera de la vía rampa de entrada de la vía C2	vértice formado por con el lote privado C14 y con la acera de la vía C2	colindante con la acera de la rampa de entrada de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 66.15 m, continua con la acera de la vía C2	colindante con el lote privado C6-C7 en 96.06 m, continua con el lote privado C14 en 27.31 m	4.643,36

169

			sentido norte - sur una distancia de 129.79 m.		
C9-C10	Colinda con el lote privado C1-C2 en 74.17 m	colindante con la acera de la vía C1 en sentido este - oeste una distancia de 116.26 m	colindante con el lote privado C11-C12 en 42.18 m	colindante con la acera de la vía Ruta Viva en sentido norte - sur una distancia de 82.88 m	5.265,26
C11-C12	Colinda con el lote privado C1-C2 en 51.45 m, continua con el lote privado C3-C4 en 74.46 m	Colinda con la acera de la vía C1 una distancia de 105.10 m	Colinda con el lote privado C13 en 42.24 m	Colinda con el lote privado C9-C10 en 42.18 m	4.737,46
C13	vértice formado por con el lote privado C5 y con el lote privado C11-C12	vértice formado por con la acera de la vía C1 y con el lote privado C14	colindante con el lote privado C5 en 53.63 m, continua con el lote privado C14 en 57.15 m.	colindante con el lote privado C11-C12 en 42.24 m, continua con la acera de la vía C1 sentido norte - sur una distancia de 45.65 m	2.341,96
C14	vértice formado por el lote privado C13 y el lote privado C5	colindante con la acera de la vía C2.1 sentido este - oeste una distancia de 79.19 m	colindante con el lote privado C5 en 5.93 m, continua con el lote privado C6-C7 en 44.61 m, y luego con el lote privado C8 en 27.31 m	colindante con el lote privado C13 en 57.15 m, continua con la acera de la vía C1 sentido norte - sur una distancia de 29.68 m	3.900,81
C14-C15	vértice formado por la acera de la vía C1 y la acera de la vía C4	colindante con el lote privado C16-C17 en 110.32 m	colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una distancia de 158.30 m	colindante con la acera de la vía C4 en sentido norte - sur una distancia de 80.32 m	7.656,77
C16-C17	colindante con el lote privado C14-C15 en 110.32 m	vértice formado por con la acera de la vía C4 y con la acera de la vía C1	colindante con la acera de la vía C1 siguiendo su curvatura una distancia de 146.82 m	colindante con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 72.73 m	6.339,11
C18	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 56.06 m	Colinda con el lote privado C21 en 75.34 m	Colinda con el lote privado C19 en 34.84 m, continua con el lote privado C20 en 42.25 m	Colinda con la acera de la calle Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 109.88 m	5.435,97
C19	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 65.33 m	Colinda con el lote privado C20 en 64.09 m	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 34.60 m	Colinda con el lote privado C18 en 34.84 m	2.243,56
C20	Colinda con el lote privado C19 en 64.09 m	Colinda con el lote privado C22 en 57.03 m	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 84.95 m	Colinda con el lote privado C18 en 42.25 m, continua con el lote privado C21 en 42.55 m	5.315,83
C21	Colinda con el lote privado C18 en 75.34 m	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este	Colinda con el lote privado C20 en 42.55 m, continua	Colinda con la acera de la vía calle Alfonso Lamiña una	6.003,07

		- oeste una distancia de 65.62 m	con el lote privado C22 en 36.61 m	distancia de 81.64 m	
C22	Colinda con el lote privado C20 en 57.03 m	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 59.79 m	Colinda con la acera de la vía C4 sentido norte - sur una distancia de 35.04 m	Colinda con el lote privado C21 en 36.61 m	2.177,12
C23	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 110.53 m	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 123.40 m	Colinda con el lote privado C24 en 79.61 m	Colinda con el lote privado C29 en 70.88 m	8.871,19
C24	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 64.32 m	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 90.13 m	Colinda con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 76.87 m	Colinda con el lote privado C23 en 79.61 m	6.217,47
C25	vértice formado por con la acera de la vía C1 y con el lote privado C26	vértice formado por con la acera de la vía C6 y con la acera de la vía C2	colindante con el lote privado C26 en 65.71 m, continua con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 87.21 m	colindante con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 44.91 m, continua con la acera de la vía C6 sentido norte - sur una distancia de 72.85 m	4.536,80
C26	colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 73.95 m	vértice formado por con el lote privado C25 y con la acera de la vía C2	colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 87.82 m	colindante con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 42.66 m, continua con el lote privado C6 en 64.71 m	4.590,28
C27	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 76.25 m	Colinda con el lote privado D2 en 86.75 m	Colinda con el área verde publica AV4 en 50.42 m	Colinda con el lote privado C28 en 36.44 m	3.827,56
C28	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 122.80 m	Colinda con el lote privado D2 en 137.63 m	Colinda con el lote privado C27 en 36.44 m	Colinda con el lote privado D1-A en 40.79 m	3.846,55
C29	Colinda con la acera de la vía C1 sentido este - oeste una distancia de 26.44 m	Colinda con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 44.06 m	Colinda con el lote privado C23 en 70.88 m	Colinda con la acera de la vía Alfonso Lamifia sentido norte - sur una distancia de 70.50 m	2.709,95
C30	Colinda con vía pública C2 en 20,50 m	Colinda con lote privado D2 en 19,83m	Colinda con área verde pública AV4 en 56,01 m	Colinda con lote privado C27 en 50,39 m	1.057,40

103

D1A	vértice formado por la acera de la vía Alfonso Lamiña y la acera de la vía C2	vértice formado por el lote privado D2 y el lote privado D1-B	colindante con la acera de la vía C2 sentido este - oeste una distancia de 50.66 m, continua con el lote privado C28 en 40.79 m, continua con el lote privado D2 en 17.57 m	colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 48.93 m, continua con el lote privado D1-B en 50.61 m	2.714,70
D1B	vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con el lote privado D1-A	vértice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-C	colindante con el lote privado D1-A en 50.61 m, continua con el lote privado D2 en 50.42 m.	colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 47.50 m, continua con el lote privado D1-C en 50.93 m	2.409,45
D1C	vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con el lote privado D1-B	vértice formado por con el lote privado D2 y con el lote privado D1-D	colindante con el lote privado D1-B en 50.93 m, continua con el lote privado D2 en 47.46 m.	colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 47.46 m, continua con el lote privado D1-D en 51.25 m	2.424,46
D1D	vértice formado por con la acera de la vía Alfonso Lamiña y con la acera de la vía C5	vértice formado por con la acera de la vía D1 y con el lote privado D1-D	colindante con el lote privado D1-C en 51.25 m, continua con el lote privado D2 en 45.45 m.	colindante con la acera de la vía Alfonso Lamiña sentido norte - sur una distancia de 45.04 m, continua con la acera de la vía D1 sentido este - oeste una distancia de 51.55 m	2.366,11
D2	Colinda con el lote privado C28 en 137.63 m, continua con el lote privado C27 en 86.75 m, luego con el lote privado AV4 en 19.28 m	Colinda con la ciclo vía una distancia de 193.86 m, continua con el lote privado EQ2 en 56.28 m.	Colinda con el lote privado ciclo vía en 221.26 m.	Colinda con el lote privado D1-A en 58.36 m, continua con el lote privado D1-B en 47.42 m, luego con el lote privado D1-C en 47.46 m, continua con el lote privado D1-D en 45.45 m, luego con la acera de la vía D1 una distancia de 14.30 m	41.605,48
E1	con el lote privado E8 en 40.80 m, luego con el lote privado E3 en 74.25 m, continua con el lote privado E2 en 48.46 m	con el lote privado F6 en 12.47 m, continua con el lote privado F7 en 14.19 m, luego con el lote privado F8 en 25.53 m, continua con el lote privado F9 en 23.52 m y finalmente con el lote privado	Con Área verde publica AV6 en 65.76 m	con el lote privado F1 en 20.20 m, continua con el lote privado F2 en 15.20 m, luego con el lote privado F3 en 14.31 m, continua con el lote privado F4 en 13.94 m, luego con el lote privado F5 en 13.34 m	11.965,79

		E4 en 78.62m			
E2	Acera de la Calle Rio Santiago en sentido Este - Oeste en 52.59 m	con lote privado E1 en 48.46 m	Con área verde publica AV6 en 66.15 m	Con lote privado E3 en 68.75 m	3.377,11
E3	Acera de la Calle Rio Santiago en sentido Este - Oeste en 82.16 m	con lote privado E1 en 74.25 m	Con lote privado E2 en 68.75 m	Con lote privado E8 en 70.50 m	5.228,88
E4	con lote privado E1 en 78.62 m	con lote privado E5 en 75.81 m	Con el área verde pública AV6 en 47.92 m	con lote privado F9 en 43.14 m	3.503,29
E5	con lote privado E4 en 75.81 m	con lote privado E6-E7 en 47.28 m	Con Área verde publica AV6 en 72.18 m	con la acera de la vía G1 en sentido norte-sur en 59.65 m	3.493,73
E6-E7	con lote privado E5 en 47.28 m	con la acera de la vía G3 en sentido Este - Oeste en 82.47 m	Con Área verde publica AV6 en 80.46	con la acera de la vía G1 siguiendo su curvatura una distancia de 99.51 m	5.942,00
E8	con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 59.99 m	con el lote privado E1 en 40.80 m	con el lote privado E3 en 70.50 m	con el lote privado F42 en 34.04 m, continua con la acera de la vía G1 siguiendo su curvatura una distancia de 42.19 m, luego con el lote privado F1 en 42.19 m	4.303,46
F1	colinda con el vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado E8	vértice formado por el lote privado F2 y el lote privado E1	con el lote privado E8 en 42.19 m, continua con el lote privado E1 en 20.20 m	con la acera de la vía G1 sentido norte - sur una distancia de 46.86 m, continua con el lote privado F2 en 43.04 m	1.491,20
F2	con el lote privado F1 en 43.04 m	con el lote privado F3 en 43.09 m	con el lote privado E1 en 15.20 m	con la acera de la vía G1 una distancia de 29.61 m	963,86
F3	con el lote privado F2 en 43.09 m	con el lote privado F4 en 43.19 m	con el lote privado E1 en 14.31 m	con la acera de la vía G1 una distancia de 27.90 m	909,81
F4	vértice formado por el lote F3 y el lote privado E1	vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado F5	con el lote privado E1 en 13.94 m, continua con el lote privado F5 en 43.25 m	con el lote privado F3 en 43.19 m, continua con la acera de la vía G1 una distancia de 27.44 m	1.000,00
F5	vértice formado por el lote F4 y el lote privado E1	vértice formado por la acera de la vía G1 y el lote privado F6	con el lote privado E1 en 13.34 m, continua con el lote privado F6 en 43.23 m	con el lote privado F4 en 43.25 m, continua con la acera de la vía G1 una distancia de 26.77 m	857,45
F6	con el lote privado E1 en 12.47 m	con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 25.82 m	con el lote privado F7 en 43.33 m	con el lote privado F5 en 43.23 m	814,40

F7	con el lote privado E1 en 14.29 m	con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 27.55 m	con el lote privado F8 en 43.12 m	con el lote privado F6 en 43.33 m	901,58
F8	con el lote privado E1 en 25.53 m	con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 25.96 m	con el lote privado F9 en 42.44 m	con el lote privado F7 en 43.12 m	1.105,41
F9	con el lote privado E1 en 23.33 m	con la acera de la vía G1 sentido este - oeste una distancia de 23.52 m	con el lote privado E4 en 43.14 m	con el lote privado F8 en 42.44 m	1.005,99
F10	con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 25.76 m	con el lote privado F25 en 25.91 m	con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 22.08 m	con el lote privado F11 en 22.98 m	578,75
F11	con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 25.73 m	con el lote privado F24 en 25.84 m	con el lote privado F10 en 22.98 m	con el lote privado F12 en 25.90 m	625,01
F12	con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 22.83 m	con el lote privado F23 en 28.40 m	con el lote privado F11 en 25.90 m	con el lote privado F13 en 27.32 m	674,51
F13	vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F14	vértice formado por el lote privado F12 y el lote privado F22	colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 17.27 m, continua con el lote privado F12 en 27.32 m	colindante con el lote privado F14 en 27.45 m, continua con el lote privado F22 en 25.47 m	619,35
F14	vértice formado por con la acera de la vía G1 Este y con el lote privado F15	vértice formado por con el lote privado F13 y con el lote privado F21	colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 20.69 m, continua con el lote privado F13 en 27.45 m	colindante con el lote privado F15 en 27.85 m, continua con el lote privado F21 en 20.42 m	558,93
F15	vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F16	vértice formado por el lote privado F14 y el lote privado F20	colindante con la acera de la vía G1 Este sentido este - oeste una distancia de 20.72 m, continua con el lote privado F14 en 27.85 m	colindante con el lote privado F16 en 30.90 m, continua con el lote privado F20 en 20.02 m	574,09
F16	vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F17	vértice formado por el lote privado F17 y el lote privado F19	colindante con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 21.39 m, continua con el lote privado F14 en	colindante con el lote privado F17 en 34.39 m, continua con el lote privado F19 en 21.09 m	656,17

			30.90 m		
F17	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 44.40 m	vértice formado por la acera de la vía G1 Este y el lote privado F16	colindante con el lote privado F16 en 34.39 m	colindante con el lote privado F18 en 29.26 m	720,65
F18	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F17	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F19	colindante con el lote privado F17 en 29.26 m, continua con el lote privado F19 en 32.74 m	colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 55.69 m	859,80
F19	vértice formado por el lote privado F18 y el lote privado F16	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F20	colindante con el lote privado F16 en 21.09 m, continua con el lote privado F20 en 29.81 m	colindante con el lote privado F19 en 32.74 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 21.55 m	654,75
F20	vértice formado por el lote privado F19 y el lote privado F15	vértice formado por acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F21	colindante con el lote privado F15 en 20.02 m, continua con el lote privado F19 en 29.81 m	colindante con el lote privado F21 en 28.00 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 19.85 m	575,91
F21	vértice formado por el lote privado F20 y el lote privado F14	vértice formado por acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F22	colindante con el lote privado F14 en 20.42 m, continua con el lote privado F22 en 27.84 m	colindante con el lote privado F20 en 28.00 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.19 m	567,36
F22	colindante con el lote privado F13 en 25.47 m	colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 30.68 m	colindante con el lote privado F21 en 27.84 m	colindante con el lote privado F23 en 27.58 m	792,57
F23	colindante con el lote privado F12 en 28.40 m	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 34.11 m	colindante con el lote privado F24 en 25.97 m	colindante con el lote privado F22 en 27.58 m	844,29
F24	colindante con el lote privado F11 en 25.84 m	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 26.18 m	colindante con el lote privado F25 en 23.82 m	colindante con el lote privado F23 en 25.97 m	652,17
F25	colindante con el lote privado F10 en 25.91 m	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.39 m	colindante con la acera de la vía G1 Este sentido norte - sur una distancia de 20.57 m	colindante con el lote privado F24 en 23.82 m	574,92

101

F26	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con la acera de la vía G1 Este	vértice formado por con la acera de la vía G1 Este y con la acera de la vía G3	colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 19.19 m, continua por la acera de la vía G1 Este una distancia de 37.64 m	colindante con el lote privado F27 en 33.06 m, continua por la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20.00 m	714,88
F27	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F28	vértice formado por la acera de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F26	colindante con la acera de la vía G1 Oeste siguiendo su curvatura una distancia de 20.29 m, continua con el lote privado F26 en 33.06 m	colindante con el lote privado F28 en 29.57 m, continua por la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 19.97 m	620,60
F28	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F27	vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y con el lote privado F29	colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.02 m, continua con el lote privado F27 en 29.57 m	colindante con el lote privado F29 en 29.20 m, continua con la acera de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20.03 m	583,04
F29	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F28	vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F30	colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.10 m, continua por el lote privado F28 en 29.20 m	colindante con el lote privado F30 en 31.03 m, continua por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 19.98 m	601,18
F30	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F29	vértice formado por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F31	colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.15 m, continua con el lote privado F29 en 31.03 m	colindante con el lote privado F31 en 33.28 m, continua con la acera de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20.00 m	640,71
F31	vértice formado por la acera de la vía G1 Oeste y el lote privado F30	vértice formado por la acera de la vía privada a la hacienda San Luis y el lote privado F32	colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.39 m, continua con el lote privado F30 en 33.28 m	colindante con el lote privado F32 en 37.09 m, continua por el borde de la vía privada a la hacienda San Luis una distancia de 20.03 m	703,74
F32	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F33	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F31	colindante con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.30 m, continua con el lote privado F30 en 37.09 m	colindante con el lote privado F32 en 45.01 m, continua con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 30.05 m	994,04
F33	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F34	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F32	colindante con el lote privado F34 en 34.02 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 20.18 m, continua con el lote privado F32 en 45.01 m	colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 83.46 m	2.267,32
F34	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con	vértice formado por con la acera de la vía G1	colindante con el lote privado F35 en 26.22 m, continua	colindante con la acera de la vía derecho de vía una	775,40

	el lote privado F35	Oeste y con el lote privado F33	con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 23.23 m	distancia de 28.93 m, continua con el lote privado F33 en 34.30 m	
F35	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F36	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F34	colindante con el lote privado F36 en 32.90 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22.48 m	colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21.85 m, continua con el lote privado F34 en 28.22 m	653,48
F36	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F37	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F35	colindante con el lote privado F37 en 43.87 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 24.58 m	colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21.84 m, continua con el lote privado F35 en 32.90 m	844,60
F37	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F38	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F36	colindante con el lote privado F38 en 47.09 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22.16 m	colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 21.84 m, continua con el lote privado F36 en 43.87 m	1.003,36
F38	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado F39	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F37	colindante con el lote privado F39 en 42.47 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 22.03 m	colindante con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 23.67 m, continua con el lote privado F37 en 47.09 m	997,76
F39	vértice formado por con la acera de la vía G5 y con el lote privado F40	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado F38	colindante con el lote privado F40 en 39.59 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste una distancia de 21.29 m	colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 21.82 m, continua con el lote privado F38 en 42.47 m	879,42
F40	colindante con la acera de la vía G5 sentido este - oeste una distancia de 26.31 m	colindante con el lote privado F39 en 39.59 m	colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 41.46 m	colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 20.86 m	1.088,49
F41	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 28.28 m	colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 30.44 m	colindante con el lote privado F42 en 47.69 m	colindante con la acera de la vía G5 una distancia de 37.01 m	1.252,34
F42	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 24.24 m	colindante con la acera de la vía G1 una distancia de 33.63 m	colindante con el lote privado E8 en 34.04 m	colindante con el lote privado F41 en 47.69 m	1.127,36
G1	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G20	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G2	colindante con la acera de la vía Rio Santiago en sentido este-oeste una distancia de 25.55 m, continua con el lote privado G2 en 68.81 m	colindante con el lote privado F41 en 57.90 m, continua con la acera de la vía en sentido este - oeste una distancia de 27.77 m	1.624,97

100

G2	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G1	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G3	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 25.30 m, continua con el lote privado G3 en 70.38 m	colindante con el lote privado G1 en 68.81 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.08 m	1.746,43
G3	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G2	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G4	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 25.14 m, continua con el lote privado G4 en 68.42 m	colindante con el lote privado G2 en 70.38 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.01 m	1.742,64
G4	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G3	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G5	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 26.18 m, continua con el lote privado G5 en 62.92 m	colindante con el lote privado G3 en 68.42 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.10 m	1.646,79
G5	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G4	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G6	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 26.56 m, continua con el lote privado G6 en 58.19 m	colindante con el lote privado G4 en 62.92 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.36 m	1.509,46
G6	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G5	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G7	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido norte - sur una distancia de 26.96 m, continua con el lote privado G7 en 54.77 m	colindante con el lote privado G5 en 58.19 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25.61 m	1.411,93
G7	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G6	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G8	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido norte - sur una distancia de 26.15 m, continua con el lote privado G8 en 50.99 m	colindante con el lote privado G6 en 54.77 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25.53 m	1.324,88
G8	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G7	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G9	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido norte - sur una distancia de 26.16 m, continua con el lote privado G9 en 46.50 m	colindante con el lote privado G7 en 50.99 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido norte - sur una distancia de 25.21 m	1.216,39
G9	vértice formado por con la acera de la vía Rio Santiago y con el lote privado G8	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con la acera de la vía G5	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 28.78 m, continua con la acera de la vía G5	colindante con el lote privado G8 en 46.50 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 31.02 m	1.382,00

			sentido norte - sur una distancia de 40.76 m		
G10	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G11	vértice formado por con la acera de la vía G5 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 41.05 m, continua con la acera de la vía G5 sentido norte - sur una distancia de 44.56 m	colindante con el lote privado G11 en 50.22 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 43.18 m	2.088,27
G11	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G12	vértice formado por con el lote privado G10 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.19 m, continua con el lote privado G10 en 50.22 m	colindante con el lote privado G12 en 53.15 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.07 m	1.282,43
G12	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G13	vértice formado por con el lote privado G11 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.52 m, continua con el lote privado G11 en 53.15 m	colindante con el lote privado G13 en 58.10 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.06 m	1.379,63
G13	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G14	vértice formado por con el lote privado G12 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.26 m, continua con el lote privado G12 en 58.10 m	colindante con el lote privado G14 en 63.44 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.04 m	1.500,90
G14	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G15	vértice formado por con el lote privado G13 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.69 m, continua con el lote privado G13 en 63.44 m	colindante con el lote privado G15 en 67.80 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.07 m	1.649,70
G15	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G16	vértice formado por con el lote privado G14 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.18 m, continua con el lote privado G14 en 67.80 m	colindante con el lote privado G16 en 69.91 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.09 m	1.726,70
G16	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G17	vértice formado por con el lote privado G15 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.10 m, continua con el lote privado G15 en 69.91 m	colindante con el lote privado G17 en 69.87 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.09 m	1.756,37

30

G17	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G18	vértice formado por con el lote privado G16 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 25.12 m, continua con el lote privado G16 en 69.87 m	colindante con el lote privado G18 en 67.69 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.25 m	1.730,00
G18	vértice formado por con la acera de la vía G1 Oeste y con el lote privado G19	vértice formado por con el lote privado G17 y con la acera de la vía derecho de vía	colindante con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 29.47 m, continua con el lote privado G17 en 67.69 m	colindante con el lote privado G19 en 53.07 m, continua con la acera de la vía derecho de vía sentido este - oeste una distancia de 25.25 m	1.532,45
G19	vértice formado por con el lote privado Área de reserva y con el lote privado G20	vértice formado por con la acera de la vía derecho de vía y con el lote privado G18	colindante con el lote privado G20 en 19.77 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 26.32 m, continua con el lote privado G18 en 53.07 m	colindante con el lote privado Área de reserva en 63.20 m, continua con la acera de la vía derecho de vía una distancia de 37.62 m	2.266,09
G20	vértice formado por con el lote privado Área de reserva y con la acera de la vía Rio Santiago	vértice formado por con el lote privado G19 y con la acera de la vía G1 Oeste	colindante con la acera de la vía Rio Santiago sentido este - oeste una distancia de 49.14 m, continua con el lote privado G1 en 67.69 m, continua con la acera de la vía G1 Oeste sentido este - oeste una distancia de 32.34 m	colindante con el lote privado Área de reserva en 72.32 m, continua con la acera de la vía G19 una distancia de 19.77 m	2.909,02
H1-H5	Colinda con el área verde AV2 en 43.01 m	Colinda con el Retiro de la quebrada Auqui Grande en 99.11 m	Colinda con la acera de la vía H1 sentido norte - sur una distancia de 121.42 m	Colinda con el retiro de la Vía del Tren en 141.04 m	11.902,58
H6-H8	Colinda con el lote privado AV2 en 43.01 m	Colinda con el retiro de la quebrada Auqui Grande en 61.73 m	Colinda con el lote privado H11 en 38.02 m, continua con el lote privado H9-H10 en 100.98 m	Colinda con el lote privado H1-H5 en 103.59 m	6.747,69
H9-H10	Vértice formado por los lotes privados H6-H8 y el lote H11	colindante con el retiro de la quebrada Auqui Grande siguiendo el borde una distancia de 116.16 m.	Colindante con el lote H11 una distancia de 91.94 m, continua con el lote H12 una distancia de 25.15 m.	Colindante con el lote privado H6-H8 una distancia de 162.71 m.	5.475,20

H11	Vértice formado por la quebrada contenida en el área verde publica AV2 con el lote privado H6-H8	Vértice formado por los lotes privados H9-H10 y H12	Colíndate con el borde de la quebrada a largo del borde una distancia de 119.62 m y continua a lo largo del lote privado H12 una distancia de 66.86 m.	Colindante con el lote privado H6-H8 en 38.02 m, continua con el lote privado H9-H10 una distancia de 91.94 m.	4.126,77
H12	Vértice formado por la quebrada contenida en el área verde publica AV2 y el lote H11	Vértice formado por el área de reserva de la troncal metropolitana y el retiro de la quebrada Auqui Grande	colindante con la quebrada contenida en el área verde publica AV2 en 38.67 m, continua a lo largo del borde del área de reserva de la troncal metropolitana en 65.72 m	Colindante con el lote H11 en 66.86 m, luego con el lote privado H9-H10 en 25.15 m y luego continua con el borde del retiro de la quebrada Auqui Grande a lo largo de una distancia de 50.86 m.	3.159,55
					346.964,62

Artículo 12.-Ejecución de infraestructura pública - El Proyecto se ejecutará por etapas, de acuerdo con las condiciones económicas y urbanísticas que permitan su desarrollo. En la primera etapa se ejecutará la infraestructura pública y servicios básicos de acuerdo cronograma descrito en el Anexo II de la presente Ordenanza, siendo la siguiente:

- Construcción de redes de alcantarillado, red de abastecimiento de agua potable y plantas de tratamiento de agua.
- Construcción de ductos y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto.
- Canalización de red de energía eléctrica y obra civil para el soterramiento de cableado aéreo existente y requerido para el proyecto.
- Instalación de red de alumbrado público
- Canalización de red de comunicaciones
- Vías públicas, Avenida Alfonso Lamíña y Calle Río Santiago
- Paradas de transporte público

Se exceptúa de esta intervención la vía G3 en el tramo desde el acceso a la zona residencial unifamiliar F hasta la franja de reserva de la Troncal Metropolitana en el sector residencial unifamiliar G.

CAPÍTULO II EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

Artículo 13.- Red de Áreas Verdes. - El Proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de áreas verdes públicas una superficie total de **69.519,45**

m2, cuya composición se muestra en el cuadro No.4. El total de esta superficie corresponde al 16,27% del área útil del proyecto y una superficie de 10.125,37 m2 que corresponde al 2,37% del área útil del proyecto para equipamientos públicos. La selección y dimensionamiento de los equipamientos será definida por el Municipio de Quito de acuerdo con las necesidades de la zona, mientras que el diseño arquitectónico y de ingenierías, la construcción y el acondicionamiento estarán a cargo del promotor.

Cuadro No. 04 Áreas verdes públicas

IDENTIFICACION	DESCRIPCIÓN	AREA (m2)
AV1	Área verde Norte	10.551,94
AV2	Área Verde Occidental 1(parque ecológico)	15.529,83
AV3	Área Verde Occidental 2 (parque ecológico)	7.506,03
AV4	Área Verde Oriental 1 (parque lineal –quebrada el Auqui)	1.652,96
AV5	Área Verde Occidental 3 (parque ecológico)	16.905,33
AV6	Parque Lineal Central (Av. Alfonso Lamiña)	11.041,69
AV7	Área Verde Oriental 2 (parque lineal –quebrada el Auqui)	1.539,21
CV	Área Verde (Ciclo Vía) (parque lineal –quebrada el Auqui)	4.792,46
	TOTAL AREAS VERDES PÚBLICAS	69.519,45

Cuadro No. 05 Linderos de las áreas verdes públicas

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AV1	Quebrada colindante con predios particulares en 304.41 m	Carril de acceso a Ruta Viva sentido este-oeste en 282.50 metros	Vértice Avenida Alfonso Lamiña – Cumbayá	Vértice Quebrada colindante con predios particulares
AV2	Vía de antiguo ferrocarril- Ciclo vía en 388.50 m	Vértice Vía proyectada H - Quebrada Interna	Vía pública proyectada de acceso a Lote privado H en 201.36 m	Quebrada interna en 297.28 m
AV3 cuerpo 1	Vértice formado por la vía proyectada H1	Quebrada natural Q1 en 42.73	Quebrada natural colindante en 44.33 m	Vía proyectada H1 en 25.44 m
AV3 cuerpo 2	Vía proyectada H1 en 43.05 m	Quebrada natural colindante en 71.21 m	Quebrada natural Q1 en 38.50 m	Quebrada natural Q2 en 77.78 m
AV3 cuerpo 3	Lote privado H12 en 76.15 m	Vía proyectada Troncal metropolitana en 25.54 m y quebrada natural colindante en 60.39 m	Quebrada natural Q2 en 50.39 m	Quebrada natural colindante en 73.99 m

AV3 cuerpo 4	Vía proyectada Troncal metropolitana en 14.56 m	Quebrada natural colindante en 5.57 m	Quebrada natural colindante en 36.34 m	Quebrada natural colindante en 30.31 m
AV4	Vía interna C2 sur en 13,89 m	Ciclo vía en 47.60 metros	Equipamiento Público EQ3 en 51,37 metros	Lote privado C27 en 56,04 metros
AV5	Vértice formado por la quebrada natural Q1 y la vía del antiguo ferrocarril.	Colinda con lote H1-H5 en 24.03 m, quebrada natural Q2 en 297.82 m, Vía proyectada H sentido este oeste en 42.73 m	Quebrada natural Q1 en 311.11m	Vía de antiguo ferrocarril en 165.71 m,
AV6 Cuerpo 1	Calle Rio Santiago en 34.88 m	colinda con vía proyectada E1 en 39.52 m	Vía Alfonso Lamiña en 55.95 m	con lotes E2 y E1 en 80.09 m
AV6 Cuerpo 2	Vía proyectada E1 en 39.85 m	Vía proyectada E3 en 15.96 m	Vía Alfonso Lamiña en 112.60 m	Lotes E4 y E1 en 83.76 m
AV6 Cuerpo 3	Vía proyectada E3 en 14.04 m	Vía proyectada G3 en 36.19 m	Vía Alfonso Lamiña en 162.52 m	Lotes privados E5, E6-E7 en 147.14 m
AV7	Vía interna C2 salida hacia Ruta Viva en 142.61 metros	Ciclo vía en 119.21 metros	Ciclo vía en 20.48 metros	Equipamiento público EQ1 en 23.89 m
AREA VERDE CICLO VIA	Equipamiento público EQ2 en 106.04 m, con lote privado D2 en 415.12 m, con área verde pública AV4 en 47,60 m, Equipamiento público EQ3 en 62.66 y equipamiento público EQ1 en 163.94 m y con área verde publica AV7 en 139.69, con vía publica C2 en 17.90 m	Retiro del borde de quebrada el Auqui en 970.00 m	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y retiro de Borde de quebrada el Auqui	Avenida Alfonso Lamiña en 6,17 m

Las áreas a entregarse al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se detallan en el **Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas**, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Las áreas verdes públicas del Proyecto serán desarrolladas en su totalidad con tratamiento paisajístico y urbano para el adecuado uso y disfrute de la ciudadanía. El promotor ejecutará las obras de vialidad que garanticen la accesibilidad a todas las áreas verdes con énfasis en los circuitos peatonales y de bicicletas. Los estudios arquitectónicos y diseños de ingeniería de detalle estarán a cargo del promotor en coordinación con las entidades municipales competentes para la implementación de los equipamientos de áreas verdes. La adecuación y ajardinamiento del terreno así como todas las obras básicas que garanticen el aprovechamiento de las áreas verdes será responsabilidad del promotor, así como los sistemas de seguridad que serán definidos en coordinación con la municipalidad, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 14.- Área Verde Pública. - Se habilitarán y construirán de conformidad con el **Plano No. 03 - Equipamientos y Áreas Verdes Públicas** contenido en el Anexo I de la presente

ordenanza, mismos que forman parte del pago en especie por Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad.

Las áreas verdes están compuestas por los siguientes cuerpos:

a) Área Verde Norte (AV1)

El área verde ubicada en el extremo nor-occidental del proyecto, colindante con el intercambiador de Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 001 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

b) Parque Ecológico (AV2-AV3-AV5)

El proyecto incluye como parte de su cesión obligatoria de área verde, un área de terreno ubicado en la zona más alta del predio, en la cual existe actualmente un bosque donde se plantea la incorporación de especies vegetales nativas. El equipamiento de esta zona se enfoca en el tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles como paseos peatonales recreativos y deportivos, la ubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para recreación pasiva y observación de vida silvestre. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 002 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

c) Área Verde Lineal- A lo largo de la Av. Alfonso Lamiña (AV6)

Se ubica al costado occidental de la vía colectora Av. Alfonso Lamiña, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. Esta área se conformará en un parque que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan presentar expresiones culturales de diversas tipologías, las cuales generen un paseo atractivo para el visitante. Los cerramientos con frentes colindantes con propiedad privada reducirán el impacto visual por medio de cercas vivas y vegetación robusta. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 003 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

d) Parque lineal – Quebrada el Auqui (AV4, AV7, CV)

Ubicada a lo largo de la quebrada de Auqui, acondicionada y equipada como un área deportiva para ser utilizada como parte del circuito de ciclovía del proyecto.

El equipamiento consiste en la construcción de un carril para circulación peatonal, iluminación, bancas y paisajismo. En sentido paralelo se construirá un carril para circulación de bicicletas, áreas de descanso y recreación pasiva, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia áreas verdes públicas adyacentes y acceso al sistema peatonal del proyecto.

La vegetación del borde de la quebrada será tratada para adaptarla al paisajismo propuesto para este equipamiento, procurando conservar las especies nativas locales.

En el recorrido de la ciclovía a lo largo del borde de la Quebrada el Auqui se planifican dos áreas verdes equipadas, identificadas como AV4 y AV7, que vinculan el trazado de la ciclovía

con los ejes peatonales y aceras del proyecto, los cuales enlazan las áreas verdes públicas con las áreas privadas de acceso público, como plazas y puntos de reunión.

Estas áreas contarán con un tratamiento paisajístico y equipamiento con mobiliario urbano, juegos infantiles y sitios de descanso junto a los recorridos peatonales. Las intervenciones específicas se detallan en la ficha técnica No. 004 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

Artículo 15.- Equipamientos Públicos. - Las áreas para la dotación de equipamientos públicos corresponderá con lo establecido en el Cuadro No. 6 y según lo definido en el *Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas* que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza. Las intervenciones específicas se detallan en ficha técnica No. 005 contenida en el Anexo III de la presente Ordenanza.

Cuadro No. 06 Áreas para Equipamientos Públicos

IDENTIFICACION	DESCRIPCIÓN	AREA (m2)
EQ1	Equipamiento Público	3.637,03
EQ2	Equipamiento Público	2.491,29
EQ3	Equipamiento Público	2.622,02
EQ4	Equipamiento Público	927,56
EQ5	Equipamiento Público	447,47
TOTAL AREAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO		10.125,37

Cuadro No. 07 Linderos de las áreas para Equipamientos Públicos

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
EQ1	Vía publica proyectada C2 en 147,75 m	Ciclo vía en 163,94 m	Área verde publica AV7 en 23.89 m	Equipamiento público EQ3 en 33.87 m
EQ2	Lote privado D1 en 51.41 m y lote privado D2 en 47.76 m	Ciclo vía en 106.04 m	Lote privado D2 en 22.61 m	Avenida Alfonso Lamiña en 47,36 m
EQ3	Vía pública C2 en 60,31 m	Ciclo vía en 62.66 m	Equipamiento público EQ1 en 33.87 m	Área verde pública AV4 en 51,37 m
EQ4	Carril de servicio de Ruta Viva en 111,23 m	Acera peatonal de Lotes privados C3-C4 y C5 en 112.09 m	Acera peatonal frente a lote privado C5 en 1.30 m	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y acera peatonal frente a lote privado C3-C4
EQ5	Vértice entre Av. Alfonso Lamiña y lote privado A	Vértice entre carril de servicio de Ruta Viva y lote privado A	Lote privado A en 96.37 m	Carril de servicio de Ruta Viva en 94.37 m

Artículo 16.- Equipamientos Privados. - Las áreas y la dotación de equipamientos privados corresponde a lo establecido en el Cuadro No. 8, según el *Plano No. 07 Equipamientos Privados* que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 08 Áreas para Equipamientos Privados

SECTOR	DESCRIPCIÓN	AREA	
C30	Equipamiento Religioso	1.057,40	m2
D2	Equipamiento Deportivo	41.605,48	m2
C23	Equipamiento Medico	8.871,19	m2
	Total Areas de Equipamiento Privado	51.534,07	m2

**CAPÍTULO II
DE LOS USOS DE SUELO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

Artículo 17.- Usos de suelo. – Los usos de suelo en el PUAE San Patricio son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) según el *Plano N° 08. Usos de Suelo*, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Los usos complementarios se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 18.- Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad. - Las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Patricio se sujetarán a las condiciones establecidas en el *Cuadro No. 9 Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad* descrito a continuación:

Cuadro No. 9 Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad

Ocupación y Edificabilidad													
ZONA	USO DE SUELO	LOTE	FORMA DE OCUPACIÓN	N. PISOS	M	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
						F	P	L					
B1	COMERCIAL/MÚLTIPLE	B1	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	25
B1	COMERCIAL/MÚLTIPLE	B2	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	25
C1	OFICINAS 1RA	C1-C2	A	13	52	15	3	3	6	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C3-C4	A	13	52	15	5	5	10	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C5	A	8	32	15	5	5	10	40,00	320	1000	40
C1	OFICINAS 1RA	C6-C7	A	8	32	15	5	5	10	35,00	280	1000	40
C1	OFICINAS 2DA Y PARKING	C8	A	8	32	15	3	3	6	35,00	280	1000	40

C1	OFICINAS 1RA	C9-C10	A	13	52	5	5	3	6	35,00	455	1000	40
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C11-C12	A	12	48	5	5	5	10	35,00	420	1000	40
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C13	A	13	52	5	5	5	10	35,00	455	1000	40
C1	OFICINAS 3RA	C14	A	13	52	5	5	5	6	35,00	455	1000	40
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C14-C15	A	10	40	5	3	3	6	50,00	500	1000	40
C2	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C16-C17	A	10	40	5	3	3	6	50,00	500	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C18	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C19	A	7	28	5	3	3	6	50,00	350	1000	40
C3	HOTEL	C20	A	8	32	5	3	3	6	40,00	320	1000	40
C3	COMERCIO Y OFICINAS 1RA	C21	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C3	COMERCIO Y RESIDENCIA 1RA	C22	A	7	28	5	3	3	6	50,00	350	1000	40
C4	MEDICINA 2DA	C23	A	6	24	5	5	5	10	45,00	270	1000	40
C4	SENIOR LIVING	C24	A	9	36	5	5	5	10	45,00	405	1000	40
C5	RESIDENCIA 2DA	C25	A	10	40	5	3	3	6	45,00	450	1000	40
C5	RESIDENCIA 2DA	C26	A	10	40	5	3	3	6	45,00	450	1000	40
C6	RESIDENCIA 3RA	C27	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C6	RESIDENCIA 3RA	C28	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
C29	COMERCIO 2DA	C29	A	6	24	5	3	3	6	35,00	210	1000	40
C30	EQUIPAMIENTO PRIVADO	C30	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	40
D1	COMERCIO 2DA	D1A	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D1	COMERCIO 2DA	D1B	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D1	COMERCIO 2DA	D1C	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	15
D1	COMERCIO 2DA	D1D	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	30
D2	EQUIPAMIENTO DE PORTIVO	D2	A	4	16	5	3	3	6	20,00	80	1000	40
E	HOTEL	E1	A	6	24	5	3	3	6	30,00	180	1000	40
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E2	A	12	48	5	3	3	6	40,00	480	1000	40
E	RESIDENCIA APART HOTEL	E3	A	6	24	5	3	3	6	30,00	180	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E4	A	12	48	5	3	3	6	30,00	360	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E5	A	12	48	5	3	3	6	30,00	360	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E6-E7	A	12	48	5	3	3	6	40,00	480	1000	40
E	RESIDENCIA 3RA	E8	A	6	24	5	3	3	6	40,00	240	1000	40
F	UNIFAMILIAR 1RA	F1	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20

55

F	UNIFAMILIAR 1RA	F2	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F3	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F4	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F5	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F6	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F7	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F8	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F9	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F10	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F11	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F12	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F13	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F14	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F15	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F16	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F17	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F18	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F19	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F20	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F21	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F22	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F23	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F24	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F25	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F26	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F27	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F28	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F29	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F30	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F31	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F32	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F33	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20

F	UNIFAMILIAR 1RA	F34	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F35	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F36	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F37	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F38	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F39	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F40	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F41	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
F	UNIFAMILIAR 1RA	F42	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	400	20
											0	500	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G1	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G2	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G3	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G4	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G5	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G6	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G7	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G8	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G9	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G10	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G11	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G12	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G13	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G14	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G15	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G16	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G17	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G18	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G19	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
G	UNIFAMILIAR 1RA	G20	A	2	8	5	3	3	6	35,00	70	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H1-H5	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20

94

H	RESIDENCIA 2DA	H6-H8	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H9-H10	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H11	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20
H	RESIDENCIA 2DA	H12	A	6	24	5	3	3	6	25,00	150	1000	20

CAPÍTULO III DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 19.- Sistemas Colectivos de Soporte. - Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen por: sistema vial, las redes de servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los sistemas colectivos de soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto;
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

Artículo 20.- Sistema Vial Público. –

La red vial prevé soluciones al tráfico peatonal, de bicicletas y vehicular, y cuenta con soluciones a los cruces peatonales y vehiculares en intersecciones, que estarán provistos de señalización horizontal y vertical, semaforización y equipamiento urbano.

Los tipos y características de las vías vehiculares, peatonales y ciclovías del proyecto se encuentran contenidos a continuación y en el *Cuadro No. 10 de Características y Tipos de Vías* y en el *Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclovías* y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los gráficos que muestran las secciones viales de los *Planos No. 9 Diseño Vial General y Plano 10. Diseño Vial Secciones Típicas*, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.

Tipos y características de las vías:

Vía Colectora:

La Avenida Alfonso Lamiña se proyecta hacia el sur, desde el intercambiador entre Ruta Viva y Escalón Lumbisí con una sección de calzada de 23.60 m, con 3 carriles por sentido de 3.50m cada uno y un parterre central de 2 m. Se proyecta con una longitud de 570 m hasta el redondel a emplazarse en el extremo sur de la vía, con una velocidad máxima de diseño de 50km/h.

Vía Local D:

Calle Río Santiago, se proyecta como vía de acceso hacia el área occidental del proyecto y equipamiento educativos existentes, proyectando una sección de calzada de 19.40m en el tramo desde la Avenida Alfonso Lamíña, hasta el Colegio Spellman, con 2 carriles en sentido este-oeste y un carril en sentido oeste-este. Todos los carriles de 3.50m de ancho y parterre de 5.00m, en una longitud de 315.00m

La prolongación de la Calle Río Santiago desde el Colegio Spellman hacia la Calle Eloy Alfaro (vía del ferrocarril) se proyecta con una sección de calzada de 11.30m con dos carriles de 3.50 m y un carril incorporado para bicicleta de 1.30m. Se proyecta con una longitud total de 375.00 m. Velocidad de diseño 50km/h, velocidad de operación de 30 km/h. Los dos segmentos de esta vía suman una longitud total de 690.00m.

Cuadro No. 10 Características y Tipos de Vías Públicas.

DETALLE DE VIAS EN SAN PATRICIO															
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONG. VIA (m)	VELOC. PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACION Km/h	AREA (m2)
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)							
B	B1	LOCAL C	2	3,50	2,00	2,00	-	-	-	-	20,00	62,00	50	30	1.240,00
	B2	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	-	-	-	11,00	320,00	50	30	3.520,00
C	C1	LOCAL C	2	3,00	-	2,00	-	-	-	-	16,00	355,00	50	30	5.680,00
	C2	LOCAL C	2	3,00	-	2,00	-	-	-	-	16,00	540,00	50	30	8.640,00
	C3	LOCAL D	1	3,25	-	2,00	-	-	2	2,50	16,00	253,00	50	30	4.048,00
	C4	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,25	-	-	11,50	168,00	50	30	1.932,00
	C5	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	12,30	283,00	50	30	3.480,90
	C6	LOCAL D	1	3,50	-	2,00	-	0,50	2	2,50	19,50	95,00	50	30	1.852,50
	C7	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	89,00	50	30	1.005,70
D	D1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	262,00	50	30	2.960,60
E	E1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	-	-	-	11,00	206,00	50	30	2.266,00
	E2	LOCAL G	1	3,50	-	2,00	-	0,25	-	-	8,00	189,00	50	30	1.512,00
F	F1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	433,00	50	30	4.892,90
	F2	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	329,00	50	30	3.717,70
	F3	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	42,00	50	30	474,60
	F4	LOCAL D	2	3,50	1,00	2,00	0,15	0,15	-	-	19,60	41,00	50	30	803,60
G	G1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	323,00	50	30	3.649,90
H	H1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	683,00	50	30	7.717,90
	AV. ALFONSO LAMIÑA	COLECTORA	2	3,50	2,00	2,00	0,50	1,00	-	-	23,60	570,00	50	30	13.452,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL D	1	3,50	5,00	2,00	0,50	0,50	-	-	19,40	315,00	50	30	6.111,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL C	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	375,00	50	30	4.237,50
	G3	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	12,00	858,00	50	30	10.296,00

Artículo 21.- Zonas 30.- El proyecto contempla un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Estas zonas se desarrollarán en las vías secundarias al interior del proyecto, como se presenta en el **Plano No. 11 "Zona 30"** que consta en el Anexo 1.

Todas las vías públicas proyectadas en el sistema vial interno del proyecto mantendrán una restricción de velocidad máxima de 30km/h. Se incorporará señalización horizontal y vertical indicando la velocidad máxima. En los sectores donde se prevean cruces peatonales, se elevará el nivel de la calzada a nivel de acera para pacificar la velocidad de los vehículos y brindar protección al peatón y ciclista. Todas las vías de zona 30 compartirán el carril con la bicicleta.

Artículo 22.- Red de ciclo vías. - La red de ciclo vías, descrita en el **Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclo vías**, permite la circulación de bicicletas dentro del Proyecto, integrando su accesibilidad hacia todas sus áreas. Los tipos y características de las ciclo vías del proyecto se encuentran contenidos en el **Cuadro No.11 Características y Tipos de Ciclo vías** y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el **Plano No. 12 Plano de Ciclo vías**, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No.11 de Características y tipos de Ciclovías

CARACTERISTICAS Y TIPOS DE CICLOVIAS		
TIPO	LONGITUD	ANCHO
CICLOVIA DENTRO DE LA CALZADA	992,27	3
CICLOVÍA EN ACERAS FRENTE A VIAS	1082,72	4
CICLOVÍA EN PARQUE LINEAL	957,39	8
CICLOVIA COMPARTIDA CON VEHICULOS ZONA 30	1266,92	1,5
CICLOVIA COMPARTIDA EN BULEVARD	308,00	3,5

Artículo 23.- Aceras. - En el desarrollo del Proyecto las aceras deberán cumplir las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes debiendo incluir un diseño con arbolado endémico, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal con señalización podotáctil, mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al **Plano No. 13 Sistema de Aceras**, contenido en el **Anexo I** de esta ordenanza.

Para facilitar el flujo peatonal e integrar la circulación entre las áreas de mayor actividad, el promotor podrá construir pasos peatonales sobre la vía pública que conecten los diferentes espacios públicos de dominio público del Proyecto, incrementando la seguridad peatonal y la calidad del espacio urbano, preferentemente sobre la Av. Alfonso Lamiña y la Calle río Santiago

Artículo 24.- Estacionamientos. - En la dotación de estacionamientos el Proyecto observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente.

Los estacionamientos subterráneos se podrán integrar entre lotes de propiedad privada para facilitar tanto el flujo vehicular y optimizar el uso de los espacios de estacionamiento, así como el flujo peatonal hacia los accesos y entre niveles.

Artículo 25.- Redes y Servicios Básicos. - Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, red eléctrica, y telecomunicaciones se habilitarán y serán construidos por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios.

El alumbrado público, la red eléctrica y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables, conforme a la normativa vigente y obteniendo todas las autorizaciones de las entidades competentes.

La dotación de servicios públicos se realizará cumpliendo las siguientes determinaciones:

- 1. Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo el sistema de provisión de agua potable. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). El sistema de agua potable contará con accesorios para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de hidrantes será incorporada a las vías y espacios públicos del proyecto para el acceso adecuado del Cuerpo de Bomberos. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad.

2. **Red de Alcantarillado y Tratamiento:** El promotor construirá a su costo un sistema separado de aguas lluvias y aguas servidas con los sistemas de tratamiento necesarios. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
3. **Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo la red para proveer la energía necesaria para el desarrollo del proyecto. La provisión del servicio será responsabilidad de la Empresa Eléctrica Quito como parte del servicio eléctrico para el sector. El sistema contará con la aprobación de la EEQ. Una vez construida la red, el costo del consumo de energía eléctrica en áreas públicas será asumido por la municipalidad.
4. **Alumbrado Público:** El promotor construirá a su costo la red de alumbrado público, la cual contará con lámparas LED de ahorro energético y larga durabilidad.
5. **Telecomunicaciones:** El promotor a su costo dotará del sistema de telecomunicación necesario para el proyecto a nivel de red primaria y acometidas generales. El sistema contará con la aprobación de la entidad competente.
6. **Recolección de basura y Plan de Residuos Sólidos:** El Proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá contar con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo. El Proyecto contará con un plan de manejo de residuos sólidos que incluirá un programa de reciclaje inclusivo en coordinación con gestores comunitarios y la Secretaría de Ambiente.
7. **Mobiliario Urbano.** - La provisión y ubicación de mobiliario urbano se realizará a costo del promotor y cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente cumplirá con las siguientes características: diseños 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, para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. Se instalarán 4 paradas de transporte público en lugares específicos frente a la Ruta Viva y Av. Alfonso Lamiña, detalladas en el *Plano No. 12 Sistema de aceras*, Según los lineamientos técnicos de las entidades competentes

Artículo 26.- Accesibilidad y Movilidad. - El Proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

- a) Acceso peatonal a través de la red vial y sistema de aceras detallados en el *Plano No. 12 Sistema de aceras* contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.
- b) Acceso para bicicletas: asegurando un sistema de ciclovías, compartidas o exclusivas detallados en el *Plano No. 13 Plano de Ciclovías*.
- c) Transporte público: asegurando el embarque y desembarque de personas mediante los carriles de servicios y desembarque de personas y paradas de transporte público previstas sobre la vía arterial y colectora de acceso. Las ubicaciones de las paradas se describen en el *Plano No. 13 Sistema de Aceras*, contenido en el **Anexo I** de esta ordenanza.

- d) Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante paradas de embarque y desembarque previsto sobre las vías secundarias;
- e) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos de manera directa desde la red vial pública.

CAPÍTULO IV DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Artículo 27.- Medidas de mitigación.

- a) Los promotores del proyecto deberán ejecutar en la fase inicial de obras y a su costo las medidas de mitigación establecidas en el informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SM-DPPM-020/2018 contenido en el oficio No. SM-0677-2018 de fecha 19 de abril de 2018 Anexo No. IV de la presente Ordenanza.
- b) Los promotores del proyecto deberán ejecutar a su costo las medidas de mitigación establecidas en el oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015 de la Secretaría de Ambiente, Anexo No. V de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO V

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

Artículo 28.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio de uso de suelo.- En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo VI de la presente ordenanza, el PUAE San Patricio requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

1. Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29.
2. Cambio de uso de suelo Residencial Urbano1 (RU1) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F1, F2, F3, F4, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18 y G 19.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE San Patricio deberán cancelar al Municipio de Quito, se resume en el cuadro No. 12.

Cuadro No. 12.- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE San Patricio

LO TE	tipo de cambo	SUPERFICI E (AUV)	AIVA	Índice de revalo rizaci ón	Valor terreno de llegada	Valor terreno de Partida	Diferen cia	Porcentaje 20%	Valor final
F1	RU1 a RU2	1.491,20	160	1	238.592,00	238.592,00	0	-	0
F2	RU1 a RU2	963,86	160	1	154.217,60	154.217,60	0	-	0
F3	RU1 a RU2	909,81	160	1	145.569,60	145.569,60	0	-	0
F4	RU1 a RU2	1.000,00	160	1	160.000,00	160.000,00	0	-	0
F5	M a RU2	857,45	160	1	137.192,00	137.192,00	0	-	0
F6	M a RU2	814,40	160	1	130.304,00	130.304,00	0	-	0
F7	M a RU2	901,58	160	1	144.252,80	144.252,80	0	-	0
F8	M a RU2	1.105,41	160	1	176.865,60	176.865,60	0	-	0
F9	M a RU2	1.005,99	160	1	160.958,40	160.958,40	0	-	0
F10	M a RU2	578,75	160	1	92.600,00	92.600,00	0	-	0
F11	M a RU2	625,01	160	1	100.001,60	100.001,60	0	-	0
F12	M a RU2	674,51	160	1	107.921,60	107.921,60	0	-	0
F13	M a RU2	619,35	160	1	99.096,00	99.096,00	0	-	0
F14	M a RU2	558,93	160	1	89.428,80	89.428,80	0	-	0
F15	RU1 a RU2	574,09	160	1	91.854,40	91.854,40	0	-	0
F16	RU1 a RU2	656,17	160	1	104.987,20	104.987,20	0	-	0
F17	RU1 a RU2	720,65	160	1	115.304,00	115.304,00	0	-	0
F18	RU1 a RU2	859,80	160	1	137.568,00	137.568,00	0	-	0
F19	RU1 a RU2	654,75	160	1	104.760,00	104.760,00	0	-	0
F20	RU1 a RU2	575,91	160	1	92.145,60	92.145,60	0	-	0
F21	M a RU2	567,36	160	1	90.777,60	90.777,60	0	-	0
F22	M a RU2	792,57	160	1	126.811,20	126.811,20	0	-	0
F23	M a RU2	844,29	160	1	135.086,40	135.086,40	0	-	0
F24	M a RU2	652,17	160	1	104.347,20	104.347,20	0	-	0
F25	M a RU2	574,92	160	1	91.987,20	91.987,20	0	-	0
F26	M a RU2	714,88	160	1	114.380,80	114.380,80	0	-	0
F27	M a RU2	620,60	160	1	99.296,00	99.296,00	0	-	0
F28	M a		160	1		93.286,40	0	-	0

8	RU2	583,04			93.286,40				
F29	Ma RU2	601,18	160	1	96.188,80	96.188,80	0	-	0
F30	RU1 a RU2	640,71	160	1	102.513,60	102.513,60	0	-	0
F31	RU1 a RU2	703,74	160	1	112.598,40	112.598,40	0	-	0
F32	RU1 a RU2	994,04	160	1	159.046,40	159.046,40	0	-	0
F33	RU1 a RU2	2.267,32	160	1	362.771,20	362.771,20	0	-	0
F34	RU1 a RU2	775,40	160	1	124.064,00	124.064,00	0	-	0
F35	RU1 a RU2	653,48	160	1	104.556,80	104.556,80	0	-	0
F36	RU1 a RU2	844,60	160	1	135.136,00	135.136,00	0	-	0
F37	RU1 a RU2	1.003,36	160	1	160.537,60	160.537,60	0	-	0
F38	RU1 a RU2	997,76	160	1	159.641,60	159.641,60	0	-	0
F39	RU1 a RU2	879,42	160	1	140.707,20	140.707,20	0	-	0
F40	RU1 a RU2	1.088,49	160	1	174.158,40	174.158,40	0	-	0
F41	RU1 a RU2	1.252,34	160	1	200.374,40	200.374,40	0	-	0
F42	RU1 a RU2	1.127,36	160	1	180.377,60	180.377,60	0	-	0
G6	RU1 a RU2	1.411,93	160	1	225.908,80	225.908,80	0	-	0
G7	RU1 a RU2	1.324,88	160	1	211.980,80	211.980,80	0	-	0
G8	RU1 a RU2	1.216,39	160	1	194.622,40	194.622,40	0	-	0
G9	RU1 a RU2	1.382,00	160	1	221.120,00	221.120,00	0	-	0
G11	RU1 a RU2	1.282,43	160	1	205.188,80	205.188,80	0	-	0
G12	RU1 a RU2	1.379,63	160	1	220.740,80	220.740,80	0	-	0
Pago de CODu									0

El valor que el PUAE San patricio debe cancelar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es de cero dólares y cero centavos.

Artículo 29.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.-

En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo IV de la presente ordenanza y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad que los promotores del PUAE San Patricio deberán cancelar al Municipio de Quito, se resume en el cuadro No. 13 y se detalla en el Anexo V de la presente Ordenanza:

Cuadro No. 013.- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por compra de edificabilidad del PUAE San Patricio

Cálculo del Valor del terreno de llegada

PROYECTO	USO	AREA LOTE	COS PB	AREA COS PB	N. PISOS	PISOS ADICIONALES	COS TOTAL	AREA CONSTRUCCION LLEGADA	Valor m2 construcción neutro	Factor de uso	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor del terreno de llegada (Peso del terreno de llegada al 12%)
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	35,00	1.708,36	13	7	455	22.208,73	1262	1,72	2170,64	48.207.162,03	5.784.859,44
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	35,00	1.358,89	13	7	455	17.665,56	1262	1,72	2170,64	38.345.564,65	4.601.467,76
C5	OFICINAS	4.247,41	40,00	1.698,96	8	2	320	13.591,71	1112	1,72	1912,64	25.996.052,04	3.119.526,24
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	35,00	1.421,77	8	2	280	11.374,16	1112	1,72	1912,64	21.754.673,38	2.610.560,81
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	35,00	1.625,18	8	2	280	13.001,41	1112	1,72	1912,64	24.867.013,00	2.984.041,56
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	35,00	1.842,84	13	7	455	23.956,93	1262	1,72	2170,64	52.001.877,05	6.240.225,25
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	35,00	1.658,11	12	6	420	19.897,33	1262	1,72	2170,64	43.189.944,73	5.182.793,37
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	35,00	819,69	13	7	455	10.655,92	1262	1,72	2170,64	23.130.161,85	2.775.619,42
C14	OFICINAS	3.900,81	35,00	1.365,28	13	7	455	17.748,69	1262	1,72	2170,64	38.526.006,69	4.623.120,80
											0		-
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	50,00	3.828,39	10	4	500	38.283,85	1262	1,37	1728,94	66.190.479,62	7.942.857,55
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	50,00	3.169,56	10	4	500	31.695,55	1262	1,37	1728,94	54.799.704,22	6.575.964,51
											0		-
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	50,00	1.121,78	7	1	350	7.852,46	1112	1,37	1523,44	11.962.751,66	1.435.530,20

BS

C20	HOTEL	5.315,83	40,00	2.126,33	8	2	320	17.010,66	1368	2,07	2831,76	48.170.095,23	5.780.411,43
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	50,00	1.088,56	7	1	350	7.619,92	1112	1,37	1523,44	11.608.490,92	1.393.018,91
C23	Medicina ambulatoria (clinica)	8.871,19	45,00	3.992,04	6	0	270	23.952,21	1112	2,04	2268,48	54.335.116,15	6.520.213,94
C24	Residencia	6.217,47	45,00	2.797,86	9	3	405	25.180,75	1112	1	1112	28.000.997,89	3.360.119,75
C25	Residencia	4.536,80	45,00	2.041,56	10	4	450	20.415,60	1262	1	1262	25.764.487,20	3.091.738,46
C26	Residencia	4.590,28	45,00	2.065,63	10	4	450	20.656,26	1262	1	1262	26.068.200,12	3.128.184,01
E2	Residencia	3.377,11	40,00	1.350,84	12	6	480	16.210,13	1262	1	1262	20.457.181,54	2.454.861,78
E5	Residencia	3.493,73	30,00	1.048,12	12	6	360	12.577,43	1262	1	1262	15.872.714,14	1.904.725,70
E4	Residencia	3.503,29	30,00	1.050,99	12	6	360	12.611,84	1262	1	1262	15.916.147,13	1.909.937,66
E6-E7	Residencia	5.942,36	40,00	2.376,94	12	6	480	28.523,33	1262	1	1262	35.996.439,94	4.319.572,79

GO
CS

Cálculo del Valor del terreno de Partida

PROYECTO	AREA LOTE		Altura de construcción vigente	PARTIDA							Valor del terreno de partida (Peso del terreno de partida al 12%)
	USO	AREA LOTE		Construcción vigente	Valor m2	Factor de uso	Valor m2 uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor del terreno de partida al 12%)		
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	6,00	11.714,50	1112	1,72	1912,64	22.405.613,63	2.688.673,64		
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	6,00	9.318,10	1112	1,72	1912,64	17.822.163,13	2.138.659,58		
C5	OFICINAS	4.247,41	6,00	10.193,78	1112	1,72	1912,64	19.497.039,03	2.339.644,68		
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	6,00	9.749,28	1112	1,72	1912,64	18.646.862,90	2.237.623,55		
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	6,00	11.144,06	1112	1,72	1912,64	21.314.582,57	2.557.749,91		
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	6,00	12.636,62	1112	1,72	1912,64	24.169.312,53	2.900.317,50		
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	6,00	11.369,90	1112	1,72	1912,64	21.746.533,19	2.609.583,98		
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	6,00	5.620,70	1112	1,72	1912,64	10.750.383,30	1.290.046,00		
C14	OFICINAS	3.900,81	6,00	9.361,94	1112	1,72	1912,64	17.906.028,57	2.148.723,43		
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	6,00	18.376,25	1112	1,37	1523,44	27.995.111,25	3.359.413,35		
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	6,00	15.213,86	1112	1,37	1523,44	23.177.408,97	2.781.289,08		
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	6,00	5.384,54	1112	1,37	1523,44	8.203.029,71	984.363,57		

08 08

C20	HOTEL	5.315,83	6,00	12.757,99	1368	2,07	2831,76	36.127.571,43	4.335.308,57
C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	6,00	5.225,09	1112	1,37	1523,44	7.960.108,06	955.212,97
C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	6,00	21.290,86	1112	2,04	2268,48	48.297.881,02	5.795.745,72
C24	Residencia	6.217,47	6,00	14.921,93	1112	1	1112	16.593.183,94	1.991.182,07
C25	Residencia	4.536,80	6,00	10.888,32	1112	1	1112	12.107.811,84	1.452.937,42
C26	Residencia	4.590,28	6,00	11.016,67	1112	1	1112	12.250.539,26	1.470.064,71
E2	Residencia	3.377,11	6,00	8.105,06	1112	1	1112	9.012.831,17	1.081.539,74
E5	Residencia	3.493,73	6,00	8.384,95	1112	1	1112	9.324.066,62	1.118.887,99
E4	Residencia	3.503,29	6,00	8.407,90	1112	1	1112	9.349.580,35	1.121.949,64
E6-E7	Residencia	5.942,36	6,00	14.261,66	1112	1	1112	15.858.970,37	1.903.076,44

67

Diferencia y Cálculo de COD e

PROYECTO	USO	AREA LOTE	Peso del terreno de llegada al 12%	Peso del terreno de partida al 12%	DIFERENCIA	18% CAPTURA	% Actividades x ciclo económico	Valor final
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	5.784.859,44	2.688.673,64	3.096.185,81	557.313,45		\$ 557.313,45
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	4.601.467,76	2.138.659,58	2.462.808,18	443.305,47		\$ 443.305,47
C5	OFICINAS	4.247,41	3.119.526,24	2.339.644,68	779.881,56	140.378,68		\$ 140.378,68
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	2.610.560,81	2.237.623,55	372.937,26	67.128,71		\$ 67.128,71
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	2.984.041,56	2.557.749,91	426.291,65	76.732,50		\$ 76.732,50
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	6.240.225,25	2.900.317,50	3.339.907,74	601.183,39		\$ 601.183,39
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	5.182.793,37	2.609.583,98	2.573.209,39	463.177,69		\$ 463.177,69
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	2.775.619,42	1.290.046,00	1.485.573,43	267.403,22		\$ 267.403,22
C14	OFICINAS	3.900,81	4.623.120,80	2.148.723,43	2.474.397,37	445.391,53		\$ 445.391,53
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	7.942.857,55	3.359.413,35	4.583.444,20	825.019,96		\$ 825.019,96
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	6.575.964,51	2.781.289,08	3.794.675,43	683.041,58		\$ 683.041,58
C19	COMERCIO Y OFICINAS	2.243,56	1.435.530,20	984.363,57	451.166,63	81.209,99		\$ 81.209,99
C20	HOTEL	5.315,83	5.780.411,43	4.335.308,57	1.445.102,86	260.118,51	70%	\$ 182.082,96

86

C22	COMERCIO Y OFICINAS	2.177,12	1.393.018,91	955.212,97	437.805,94	78.805,07		\$	78.805,07
C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	6.520.213,94	5.795.745,72	724.468,22	130.404,28	70%	\$	91.283,00
C24	Residencia	6.217,47	3.360.119,75	1.991.182,07	1.368.937,67	246.408,78		\$	246.408,78
C25	Residencia	4.536,80	3.091.738,46	1.452.937,42	1.638.801,04	294.984,19		\$	294.984,19
C26	Residencia	4.590,28	3.128.184,01	1.470.064,71	1.658.119,30	298.461,47		\$	298.461,47
E2	Residencia	3.377,11	2.454.861,78	1.081.539,74	1.373.322,04	247.197,97		\$	247.197,97
E5	Residencia	3.493,73	1.904.725,70	1.118.887,99	785.837,70	141.450,79		\$	141.450,79
E4	Residencia	3.503,29	1.909.937,66	1.121.949,64	787.988,01	141.837,84		\$	141.837,84
E6-E7	Residencia	5.942,36	4.319.572,79	1.903.076,44	2.416.496,35	434.969,34		\$	434.969,34
Valor por concepto de COD por edificabilidad									\$ 6.808.767,57

El valor que el proyecto San Patricio deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad es de seis millones ochocientos ocho mil setecientos sesenta y siete dólares con cincuenta y siete centavos (\$6.808.767,57).

99

Artículo 30.- Del pago de la concesión onerosa. - En virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las formas de pago que el PUAE San Patricio realizará a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante serán en forma monetaria y en especie según lo detallado a continuación:

1. Pago monetario por cronograma de pago, en un monto de (\$1.026.633,06):

El pago monetario que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será de un millón veinte y seis mil seiscientos treinta y tres dólares con seis centavos (\$1.026.633,06), de los cuales el promotor deberá cancelar el 10% cuyo valor corresponde a ciento dos mil seiscientos sesenta y tres dólares con treinta y un centavos (\$102.663,31) previo la obtención de la primera LMU 20 que se desarrolle en este proyecto, y la diferencia del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la primera LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales a partir del mes 25.

2. Pago en especie, en un monto de (\$5.782.134,51)

El pago en especie que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será por la suma de cinco millones setecientos ochenta y dos mil ciento treinta y cuatro dólares con cincuenta y un centavos (\$5.782.134,51) la cual será invertida en la ejecución de equipamientos e infraestructura vial como se detalla a continuación:

- a) Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente:

Equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos para equipar áreas verdes entregadas a favor del MDMQ. (Art. 15)

Cuadro No. 14.- Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos

Equipamiento	Equipamiento de áreas verdes	Área	Valor (m2)	Total
		Construcción	69519,45	15

- b) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes:

84

Cuadro No. 15.- Pago en especie en Obras de Infraestructura.

	Rubro	Valor Imputable a COD		
		Área	Valor	Subtotal
Infraestructura	Av. ALFONSO Lamiña			
	Suelo	8.252,61	160	1.320.417,60
	Diseño y Construcción	14.575,88	51,23	746.722,33
	Calle río Santiago			
	Suelo	5.787,79	110	636.656,90
	Diseño y Construcción	8.418,60	43,51	366.293,29
	Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva			
	Suelo	12478,03	110	1.372.583,30
	Construcción de la Rotonda Sur			
Diseño y Construcción (no incluye suelo)	4.842,00	61,27	296.669,34	
	Total			4.739.342,76

- Infraestructura en la construcción de las siguientes vías.
- La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña.
- El costo de los estudios, y construcción del facilitador de tráfico (Rotonda) en el extremo sur de la propiedad, como elemento complementario a la obra vial.
- Ampliación de la Calle Río Santiago (Acceso Colegio Spellman) generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman.
- Superficie ocupada por la obra vial Ruta Viva no pagada aún al promotor.

c) Áreas de Reserva

El área afectada por el trazado de la Troncal Metropolitana, que atraviesa el predio en sentido sur –norte, con una superficie de 6.607 m², podrá ser cedida, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de pago en especie de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad, en el momento que se requiera este terreno para la construcción de dicha vía. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la suscripción de la presente ordenanza.

Artículo 31.-Valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa.- Con base en el literal b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece en los cuadros No. 16 y No. 17, que justifica, valora y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa:

Cuadro No. 16.- Valores Imputables y No Imputables a la Concesión Onerosa de Derechos

Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos	Valores no imputables	Valores imputables
Av. Alfonso Lamiña	<ul style="list-style-type: none"> Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE 	<ul style="list-style-type: none"> Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
Calle Río Santiago	<ul style="list-style-type: none"> Los dos carriles adicionales, uno en cada sentido de circulación, producto de la mitigación al impacto de tráfico, los cuales son adicionales a los previstos inicialmente en el diseño vial generado por la EPMOP. Cuya sección original era de 27,6 m (en base al informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. 153/14 del 17 de diciembre de 2014). La ampliación de dos carriles, uno en cada sentido de circulación, en el tramo que comprende desde el Escalón Lumbisí hasta la Vía denominada G-5 (tramo 1), generada en el proyecto. El objetivo de este ensanchamiento se debe a la mitigación del impacto al tráfico, cuyo principal generador son los buses escolares de dicha institución. En el tramo 2 el cual comprende desde la Vía G-5 hasta Vía Férrea, se amplía la acera en 1m para la circulación peatonal en una longitud de 340 m. 	<ul style="list-style-type: none"> La sección vial de la calle Alfonso Lamiña de 27,6m, en el tramo No.1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio), el cual inicialmente se proponía y cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad y movilidad al sector de Lumbisí. La vía Río Santiago que conecta la Av. Alfonso Lamiña hasta la Vía Férrea, en una sección promedio de 11,30m y una longitud de 690m. La cual mejora la accesibilidad y conectividad hacia los sectores de San Patricio y San Juan.
La Rotonda Sur		<ul style="list-style-type: none"> Debido a que ésta rotonda se encuentra fuera del límite del proyecto y su construcción tiene por objetivo mejorar la conectividad de los barrios que se encuentran hacia el sur, además de los otros PUAE que se están proyectando en este sector, la totalidad del valor de diseño y construcción de esta obra es considerado como forma de pago en especie por Concesión Onerosa de derechos.
Áreas adicionales por ocupación de la obra vial de la Ruta Viva		<ul style="list-style-type: none"> Son áreas adicionales ocupadas por la obra vial, las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación para la construcción de la Ruta Viva, este valor es de \$1'372.583,30 en base a lo determinado en la sentencia del Juicio No. 17113-2014-3914, suscrita por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.
Equipamiento de las áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> La línea base para la habilitación de las áreas verdes a favor del Municipio, la cual para urbanizaciones convencionales corresponde al 15% del valor de las obras de infraestructura. Para el PUAE San Patricio, el valor por metro cuadrado de obras de 	<ul style="list-style-type: none"> Los obras de equipamiento en las áreas verdes públicas generadas por el proyecto, hasta por un valor de \$ 15 dólares, los cuales son adicionales a la línea base, esto incluye iluminación, mobiliario urbano, señalización, sistemas de seguridad según

	infraestructura es de 60,09 (información proporcionada por el promotor). Por lo tanto su valor inicial sería de \$ 9,01 dólares por metro cuadrado. Debido a las características de las áreas verdes a ser entregadas el promotor se compromete a incrementar esta línea base hasta un valor de \$ 15 dólares por metro cuadrado de área verde útil.	lo detallado en la fichas, en base a lo determinado en el Anexo No.3 de la presente ordenanza.
--	--	--

El detalle de los valores imputables y no imputables a la Concesión Onerosa de Derechos se detalla en el cuadro No. 17 Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.

Cuadro No. 17.- Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.

	Rubro	Valor Imputable a COD			Valor no Imputable a COD		
		Área	Valor	Subtotal	Área	Valor	Subtotal
Infraestructura	Av. ALFONSO Lamiña						
	Suelo	8.252,61	160	1.320.417,60	5.436,61	160	869.857,60
	Diseño y Construcción	14.575,88	51,23	746.722,33	5.436,61	51,23	278.517,53
	Calle río Santiago						
	Suelo	5.787,79	110	636.656,90	1.944,65	110	213.911,50
	Diseño y Construcción	8.418,60	43,51	366.293,29	1.944,65	43,51	84.611,72
	Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva						
	Suelo	12478,03	110	1.372.583,30			
	Construcción de la Rotonda Sur						
	Diseño y Construcción (no incluye suelo)	4.842,00	61,27	296.669,34			
				4.739.342,76			
Equipamiento	Equipamiento de áreas verdes						
	Construcción	69.519,45	15	1.042.791,75	69.519,45	15	1.042.791,75
Totales				\$5.782.134,51	\$2.489.690,10		

Artículo 32.- Alcance del pago en especie - El alcance de las obras definidas en el cuadro No.15 se sujetará a las siguientes características, las cuales también formarán parte del Convenio de pago en especie.

Los costos objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

- a) La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña.

Esta vía será construida por el promotor en el tramo comprendido entre la calle Río Santiago (calle colegio Spellman) y el lindero sur de la propiedad. El diseño de la Vía Alfonso Lamiña en el tramo que atraviesa el Proyecto San Patricio será de responsabilidad del Promotor y la Fiscalización de las obras a cargo de la EPMMOP. 81

c) Rotonda Sur

El costo de los estudios, y construcción del facilitador de tráfico (Rotonda) en el extremo sur de la propiedad, como elemento complementario a la obra vial, será ejecutado por el Promotor, en coordinación con la EPMMOP y en coordinación con el propietario del terreno colindante.

d) Calle Río Santiago (Acceso Colegio Spellman)

Esta calle será ampliada por el Promotor, generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman, como facilitador de tráfico para el tránsito de buses escolares. El tramo de la Calle Río Santiago, desde el Colegio Spellman hasta el lindero occidental, colindante con el proyecto, será ensanchado de acuerdo con los parámetros técnicos aplicables para ofrecer espacio de aceras y carriles compartidos con ciclo vías.

Artículo 33.- Alcance de la Compensación en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según la tipología prevista en el PUOS vigente. - El alcance de la compensación en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, se sujetará a las siguientes características, las cuales también formarán parte del Convenio de pago en especie.

Los costos, objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

a) Equipamiento de las áreas verdes públicas:

Será construido por el promotor únicamente en las áreas correspondientes al proyecto San Patricio y de acuerdo con los estudios y diseños que constan en el proyecto arquitectónico, en el que se incluye: paisajismo, caminerías, jardines, iluminación, cerramientos, entre otros.

b) Diseño y construcción de Equipamiento Público:

De acuerdo a los requerimientos de la Administración Zonal Tumbaco, el promotor diseñará y construirá las estructuras de equipamiento público a ser instaladas en los lotes destinados para Equipamiento Público identificados en el PUAE San Patricio. La Administración Municipal deberá definir los equipamientos públicos a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la zona. El promotor entregará lotes de terreno urbanizado con acometidas de servicios básicos para cada área de equipamiento público. Las estructuras del equipamiento público serán construidas a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas, que permitan la adecuación interna por parte del usuario final.

Los plazos de entrega de las estructuras de equipamientos públicos estarán definidos en coordinación con la Administración Zonal, una vez finalizados los trabajos de urbanización en la primera etapa. Los estándares de construcción de los equipamientos observarán las normas de construcción INEN y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172.

80

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente. El texto de la presente ordenanza prevalecerá por sobre los Anexos.

SEGUNDA.- El promotor, previo a la obtención de la LMU20 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se establezcan las condiciones específicas para la forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos.

TERCERA.- Una vez iniciados los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura pública previstos, se llevará a cabo un proceso de seguimiento y fiscalización de las obras descritas, en coordinación con las empresas públicas y dependencias municipales competentes para asegurar que los procesos constructivos se efectúen de conformidad con la normativa y estándares vigentes para asegurar la instalación de acuerdo con los diseños de detalle.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- Una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de treinta (30) días para suscribir el convenio de pago en especie con el promotor.

Segunda.- Una vez aprobada la presente ordenanza, el promotor iniciará con las inversiones de los estudios de detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública, para presentar los mismos para su aprobación en un periodo de 60 días. El monto establecido para el efecto en el artículo 27 de la presente Ordenanza, representa la inversión total propuesta por el promotor para dichos equipamientos.

Tercera.- Las Empresas Públicas y dependencias competentes tendrán un plazo de 30 días para la aprobación de los trazados viales, tanto de la rotonda ubicada al extremo sur de la propiedad y de las calles internas proyectadas por el PUAE, así como el ensanchamiento de la Avenida Alfonso Lamiña y la Calle Río Santiago

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

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el día __ de junio del año 2018.

ANEXO I. PLANOS

- 1. Plano de conformación**
- 2. Plano de composición**
- 3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas**
- 4. Áreas privadas afectadas al uso público**
- 5. Sectores de Planificación**
- 6. Fraccionamiento**
- 7. Equipamientos Privados**
- 8. Usos de Suelo**
- 9. Diseño Vial General**
- 10. Diseño Vial Secciones Típicas**
- 11. Zona 30**
- 12. Sistema de Aceras**
- 13. Plano Ciclo vías**

Anexo II

Cronograma de Obras de Infraestructura

Anexo III

Fichas Técnicas

Anexo IV

Informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SM-DPPM-020/2018 contenido en el oficio No. SM-0677-2018 de fecha 19 de abril de 2018

Anexo V

Oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015 de la Secretaría de Ambiente

Anexo VI

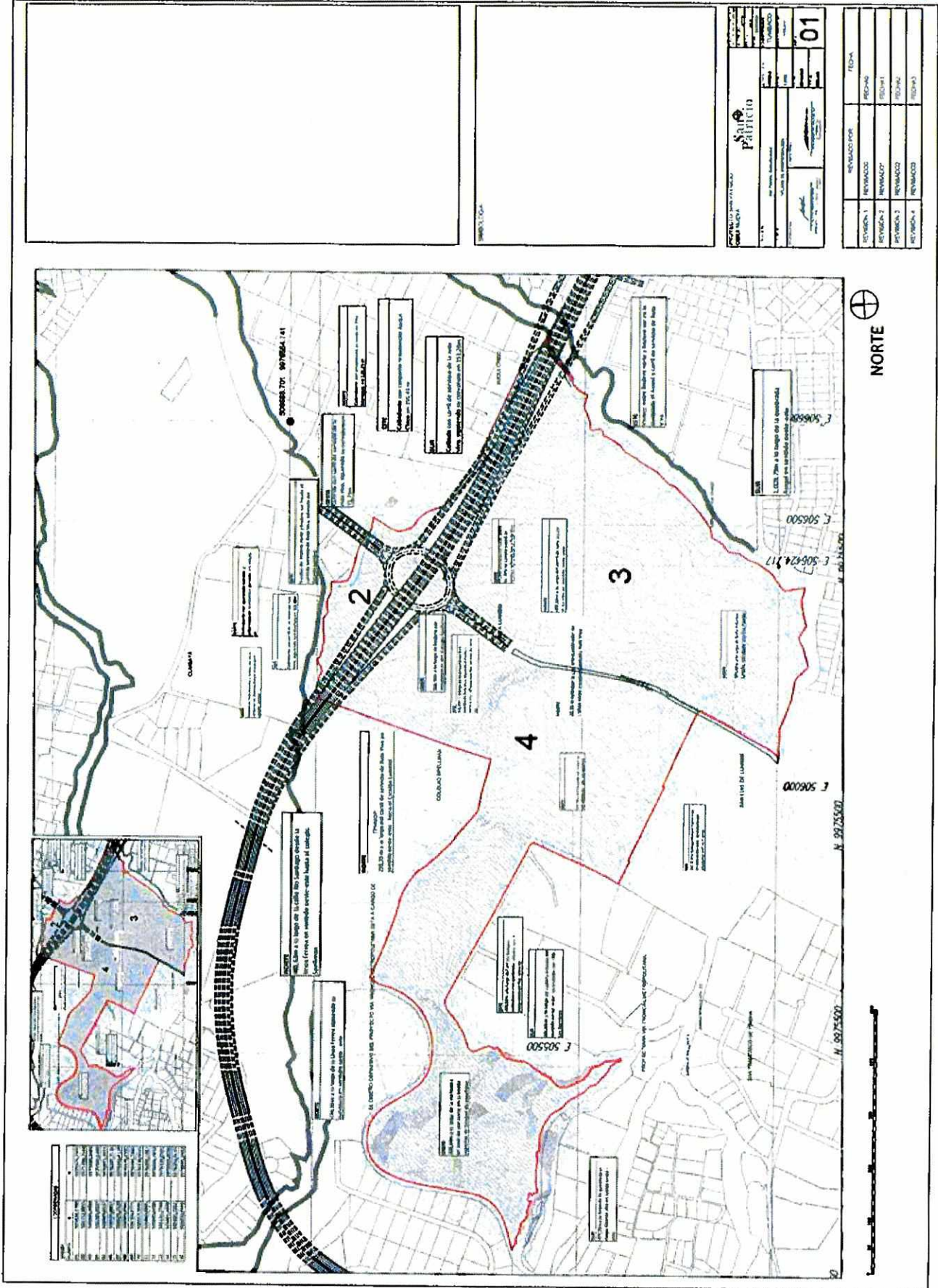
Formulario Declarativo

70

77

ANEXO I. PLANOS

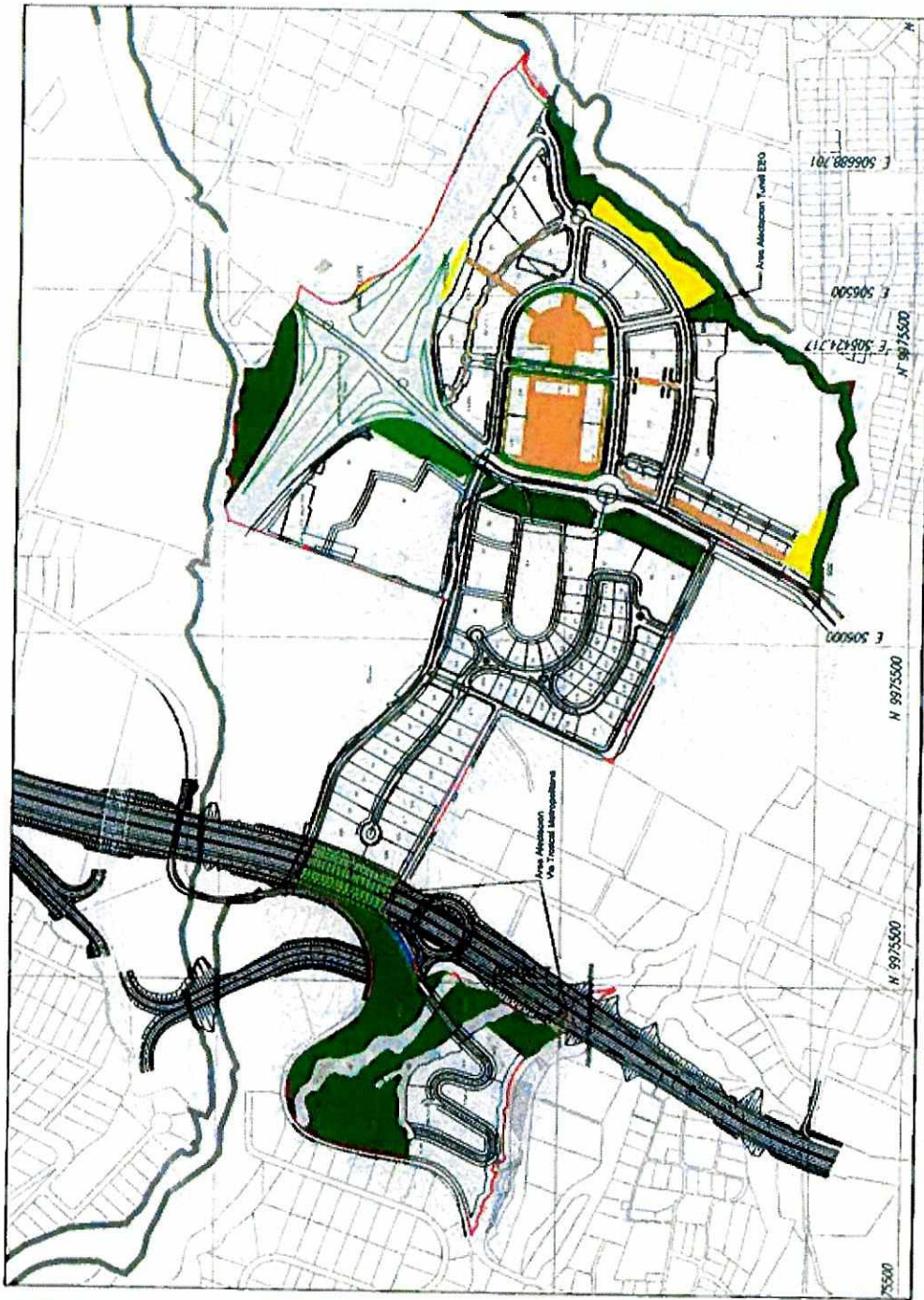
- 1. Plano de conformación**
- 2. Plano de composición**
- 3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas**
- 4. Áreas privadas afectadas al uso público**
- 5. Sectores de Planificación**
- 6. Fraccionamiento**
- 7. Equipamientos Privados**
- 8. Usos de Suelo**
- 9. Diseño Vial General**
- 10. Diseño Vial Secciones Típicas**
- 11. Zona 30**
- 12. Sistema de Aceras**
- 13. Plano Ciclo vías**



CONTROL DE CALIDAD Y ENTREGA COMERCIAL	01

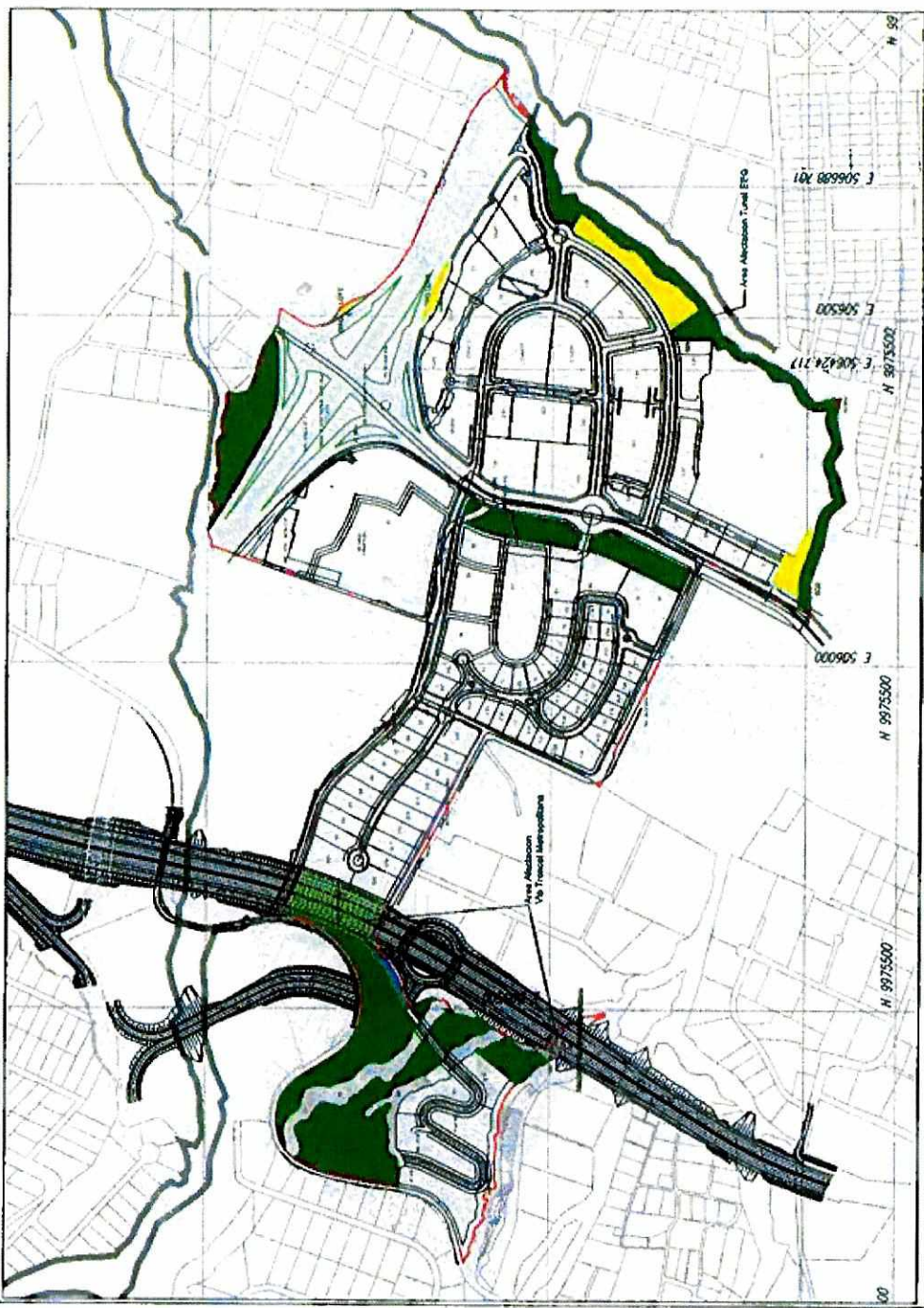
REVISIÓN 1	REVISADO	FECHA
REVISIÓN 2	REVISADO	FECHA
REVISIÓN 3	REVISADO	FECHA
REVISIÓN 4	REVISADO	FECHA

			02
<p>Área Verde</p> <p>Área de Uso Público</p> <p>Área de Uso Privado</p> <p>Línea de Demarcación</p>			



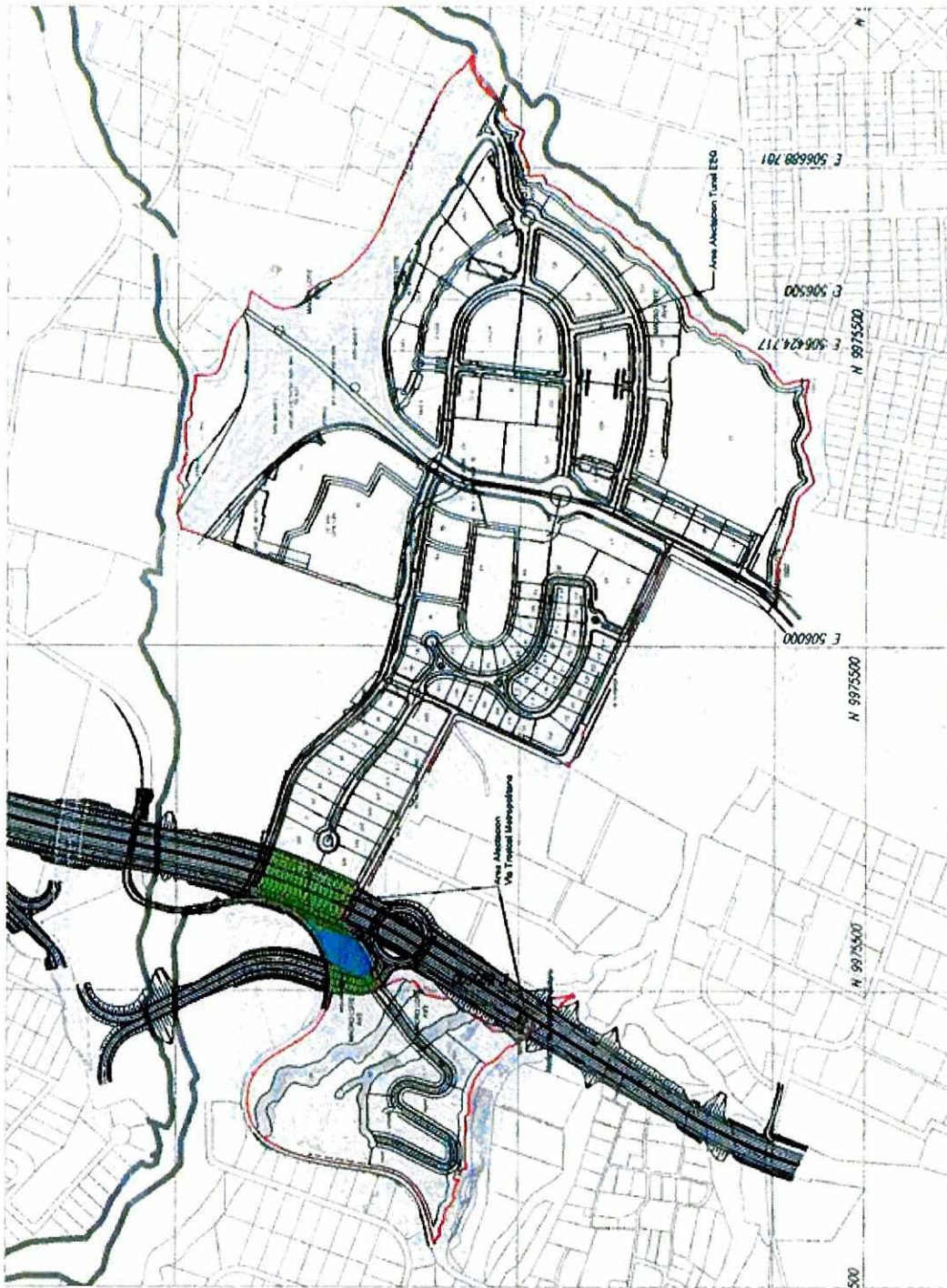
⊕
NORTE

			03
<p>Área de Protección Ambiental</p> <p>Área de Protección Social</p>			



NORTE

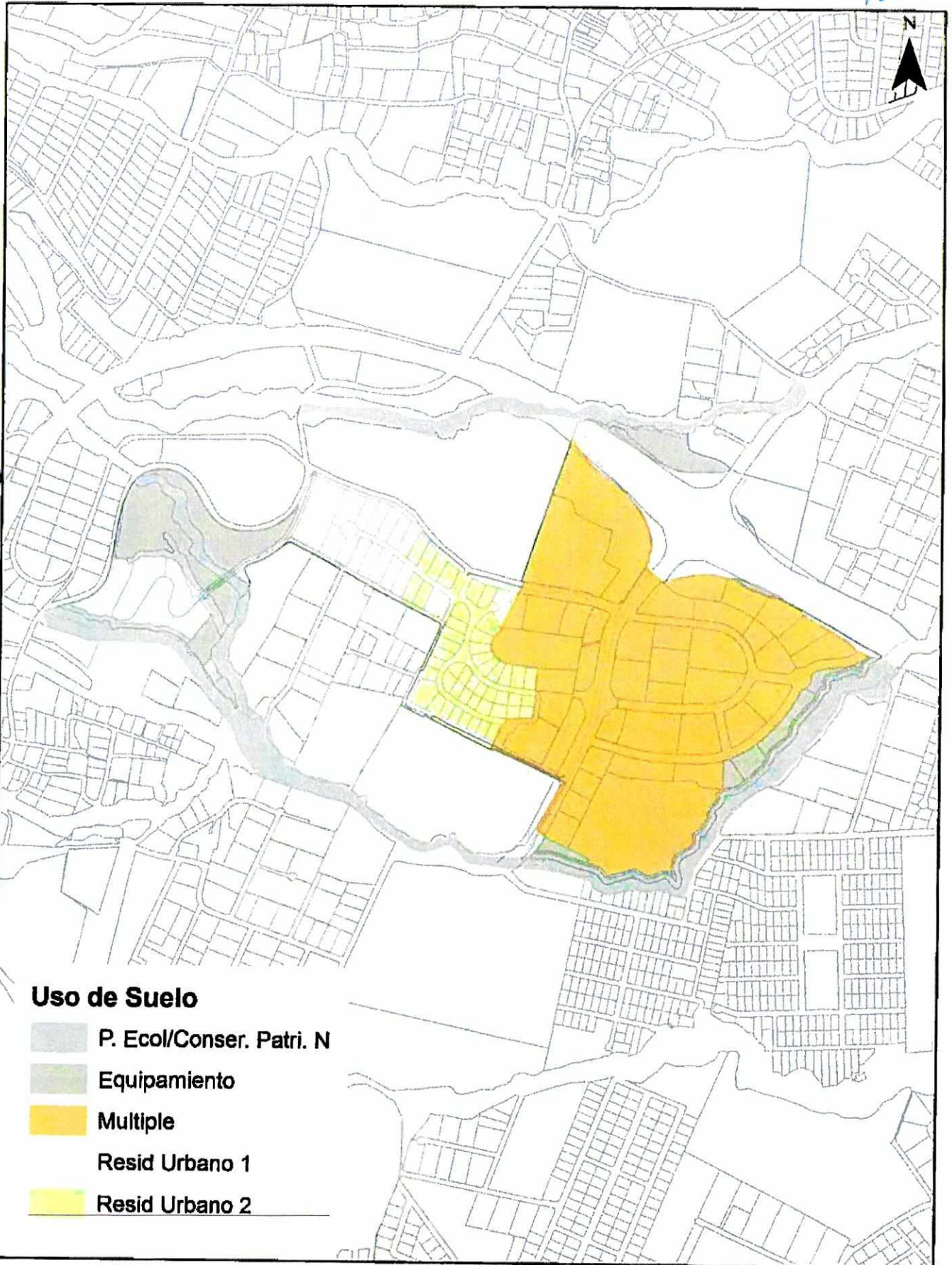
REVISIÓN 1	REVISIÓN 00A	FECHA
REVISIÓN 2	REVISIÓN 00B	REVISIÓN 00C
REVISIÓN 3	REVISIÓN 00D	REVISIÓN 00E
REVISIÓN 4	REVISIÓN 00F	REVISIÓN 00G








NORTE

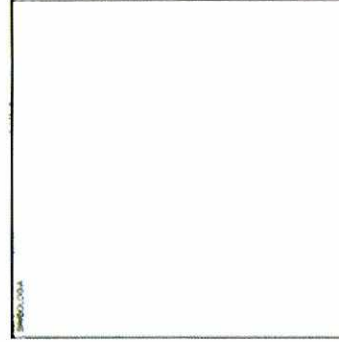
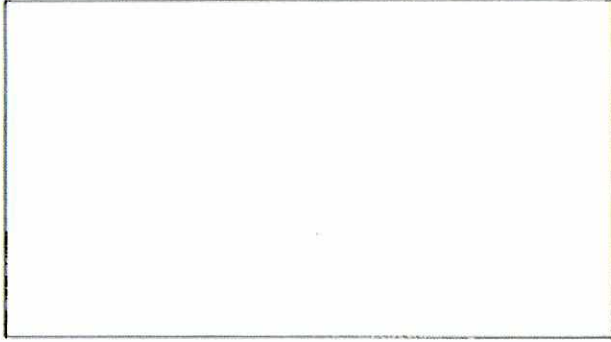
PT PRTD PRATIKA	06

REVISI 01	REVISI 02	REVISI 03	REVISI 04	REVISI 05	REVISI 06
REVISI 01	REVISI 02	REVISI 03	REVISI 04	REVISI 05	REVISI 06
REVISI 01	REVISI 02	REVISI 03	REVISI 04	REVISI 05	REVISI 06
REVISI 01	REVISI 02	REVISI 03	REVISI 04	REVISI 05	REVISI 06



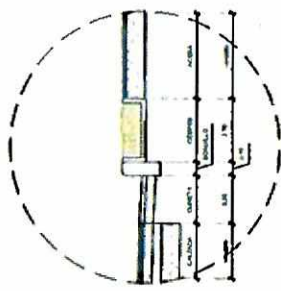
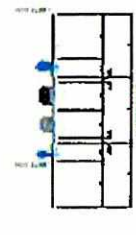
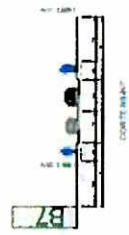
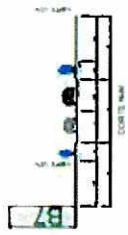
Uso de Suelo

-  P. Ecol/Conser. Patri. N
-  Equipamiento
-  Multiple
-  Resid Urbano 1
-  Resid Urbano 2

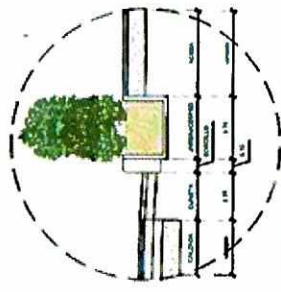
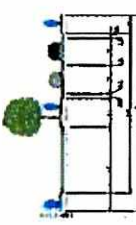
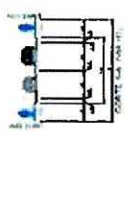
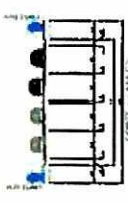


PROYECTO: [Blank] CLIENTE: [Blank]	FECHA: [Blank]
ESCALA: [Blank]	HOJA: [Blank]
10.2	

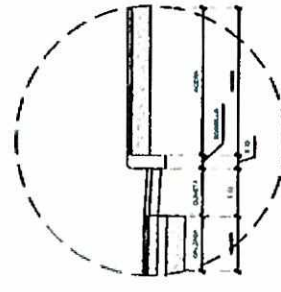
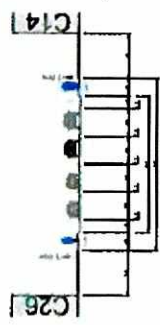
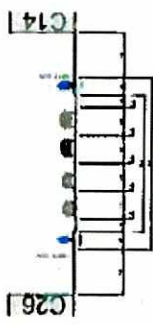
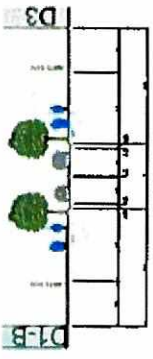
REVISADO POR	REVISADO
REVISADO 1	REVISADO
REVISADO 2	REVISADO
REVISADO 3	REVISADO
REVISADO 4	REVISADO



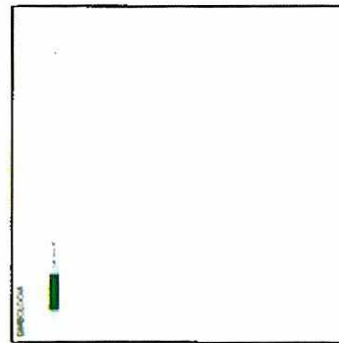
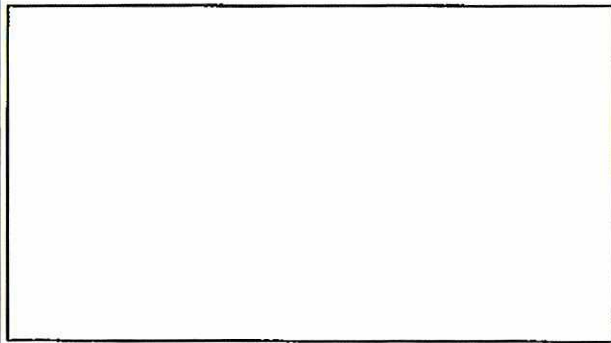
DETALLE 2: Juntas de Anillo (en octavos) + suelo permeable y Cisterna escala 1:25



DETALLE 3: Juntas de Anillo con vegetación + suelo permeable y Cisterna escala 1:25

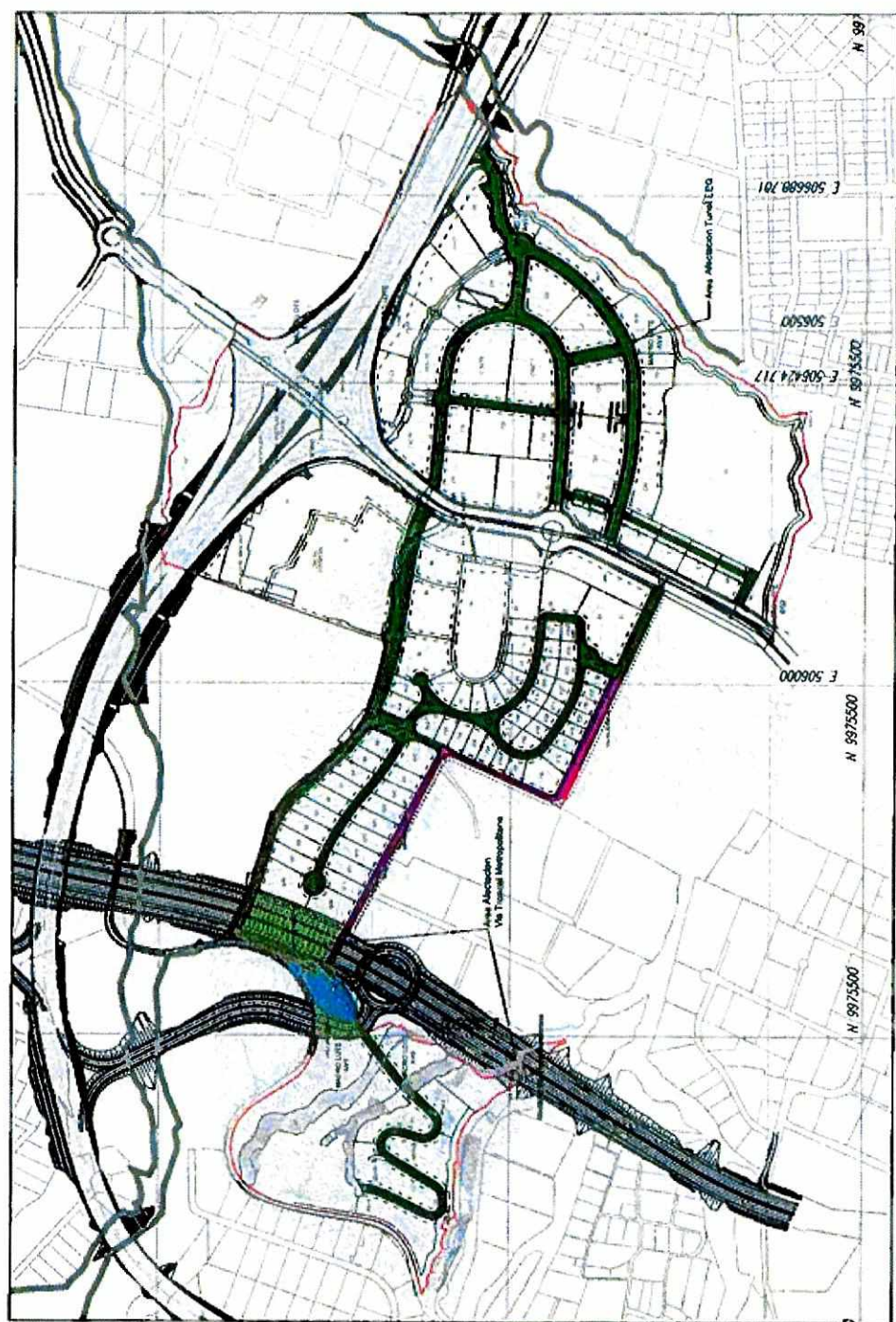


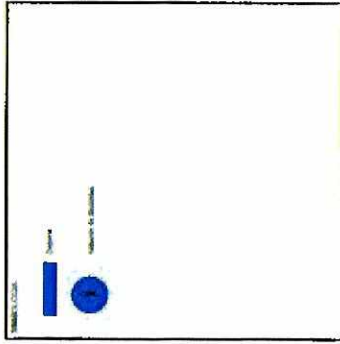
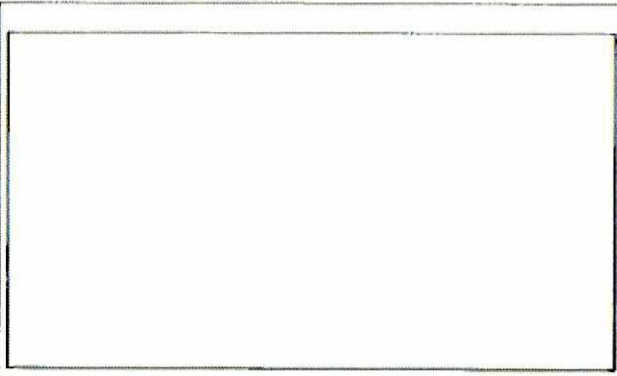
DETALLE 4: Excavación Juntas de Anillo sin vegetación y Cisterna escala 1:25



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
PROYECTO: Unifon Patriota	
LUGAR: []	
CANTÓN: []	
PROVINCIA: []	
FECHA: []	
Escala: []	
Autor: []	
Revisado: []	
Aprobado: []	
Hoja: 11	

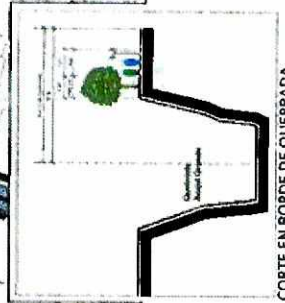
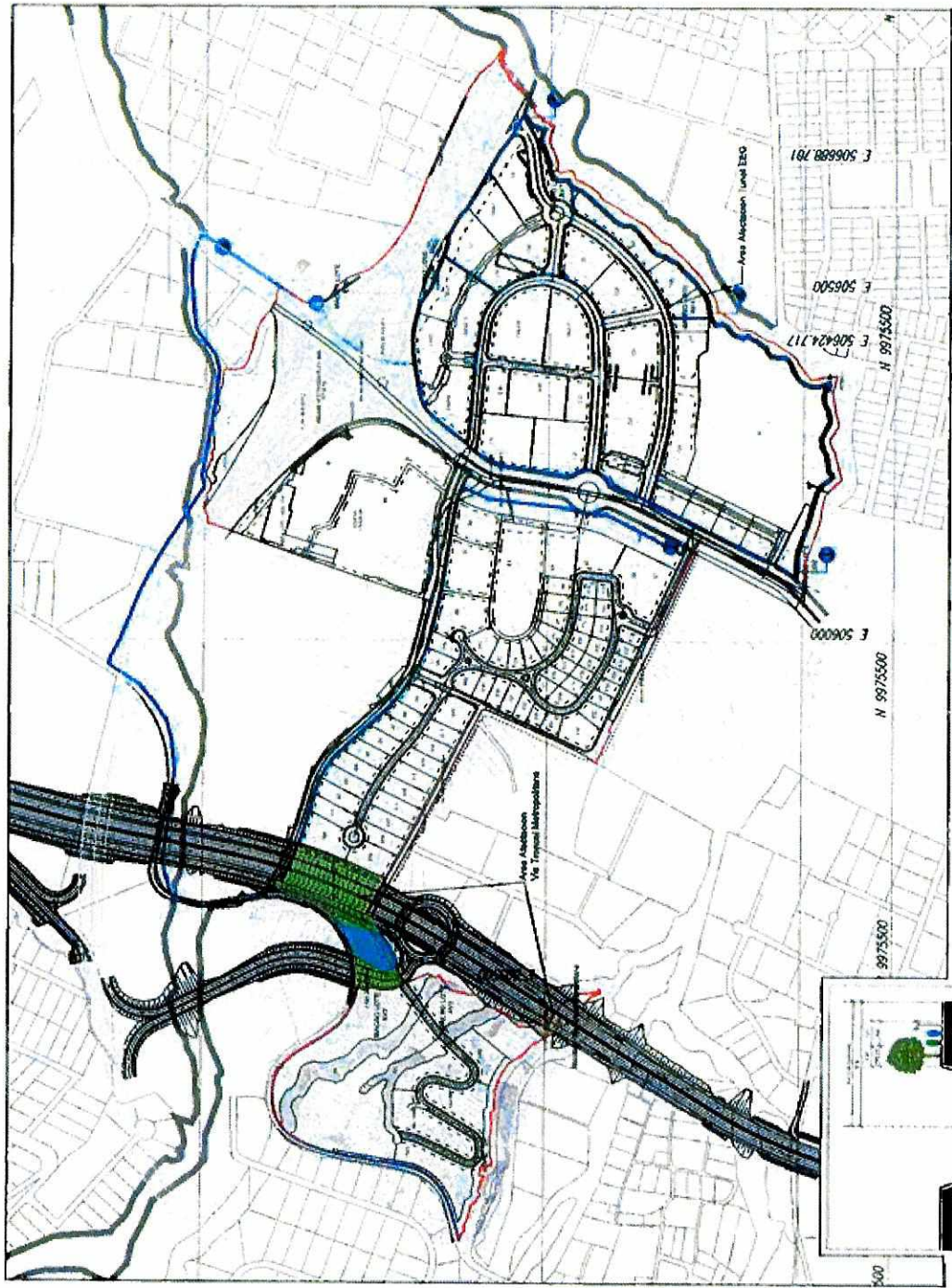
REVISADO POR:	FECHA:
REVISADO 1:	FECHA:
REVISADO 2:	FECHA:
REVISADO 3:	FECHA:
REVISADO 4:	FECHA:





SANTO PATRICIO	
PROYECTO	12
FECHA	
ELABORADO POR	
REVISADO POR	
REVISADO POR	
REVISADO POR	
REVISADO POR	
REVISADO POR	

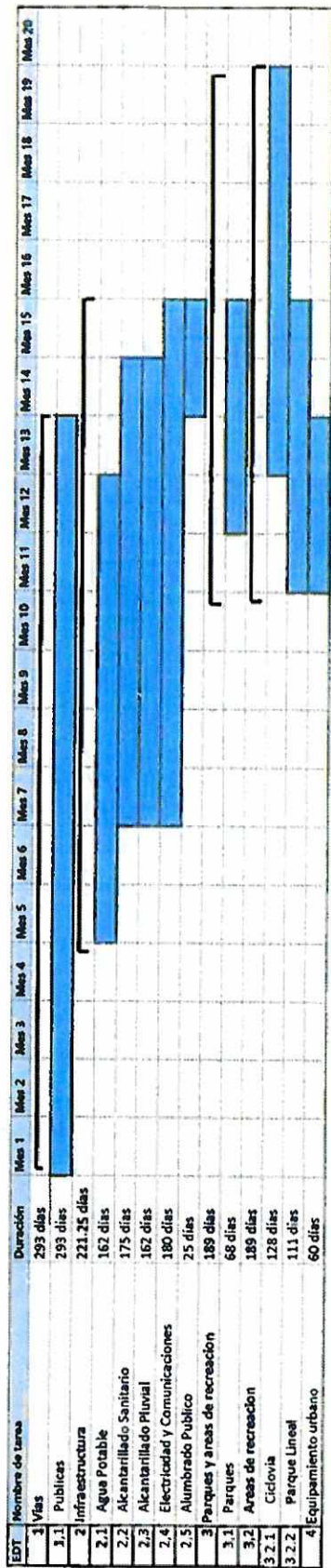
REVISADO POR	TEC-A
REVISADO POR	REVISADO
REVISADO POR	REVISADO
REVISADO POR	REVISADO
REVISADO POR	REVISADO
REVISADO POR	REVISADO



CORTE EN BORDE DE QUERRADA
esc 1:1,250

Anexo II
Cronograma de Obras de Infraestructura

Proyecto San Patricio
Cronograma de Obra - Infraestructura Fase 2.



Anexo III
Fichas Técnicas

AREA VERDE NORTE AV1

AREA: 10,551,94 m

TERRENO: PENDIENTE 0-10%

ENTORNO: EDIFICADO – VIA ARTERIAL

CAPACIDAD DE ACOMODAR EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PÚBLICO

DESCRIPCIÓN

El área verde ubicada en el extremo nor-occidental del proyecto, colindante con el intercambiador de Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente.

TRATAMIENTO

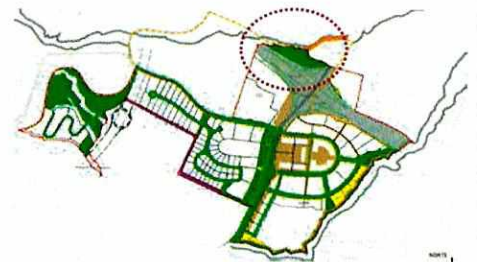
Se plantea la posibilidad de establecer el equipamiento básico para el funcionamiento de un vivero de manejo comunitario, para el cultivo y venta de especies nativas que aporten a la reforestación del sector. En colaboración con el municipio, se planteará el manejo de este vivero como una actividad comunitaria auto sustentable que permita generar fuentes de empleo y beneficios ambientales

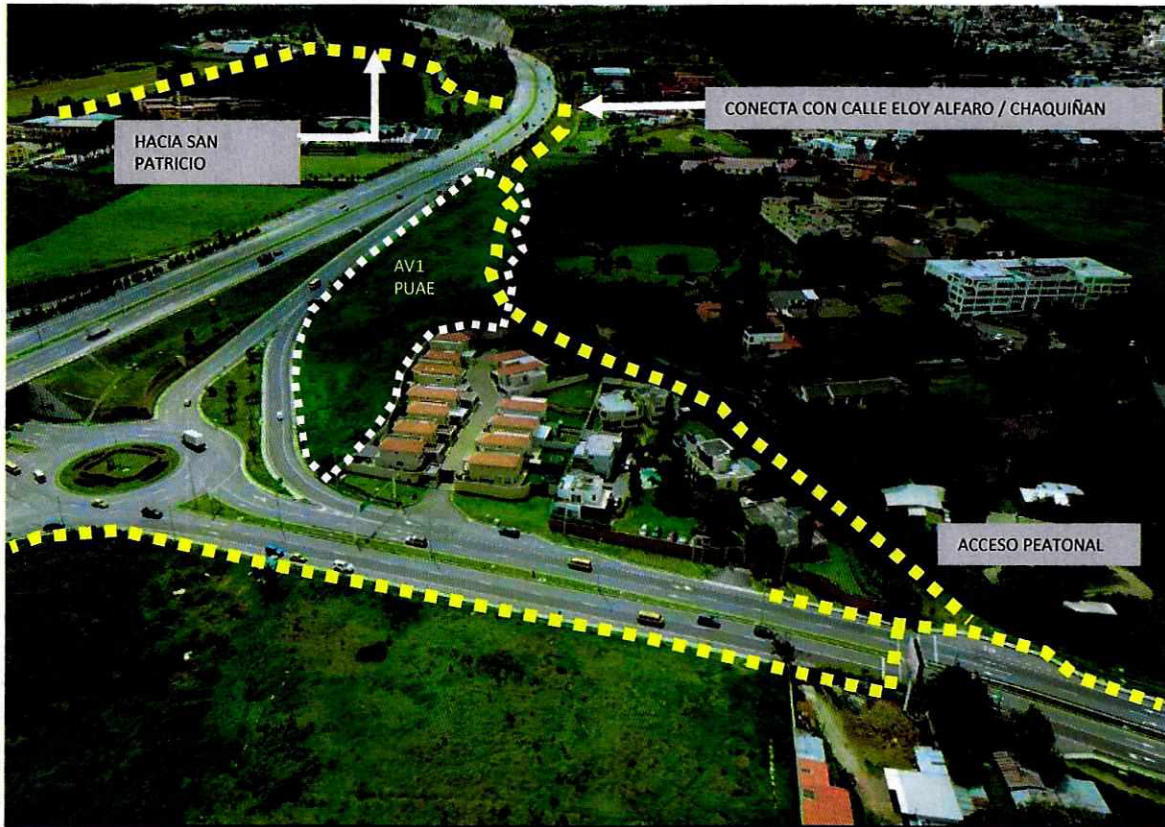
LINEA BASE

- Limpieza de vegetación excesiva y poda general
- Movimiento de tierras – terrazados y nivelación
- Adecuación de accesibilidad y facilidad de circulación por medio de senderos
- Cerramientos con lotes vecinos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de drenajes de aguas lluvias
- Sistema de iluminación
- Invernaderos para Vivero
- Mobiliario - senderos





IMÁGENES DE REFERENCIA



CIRCUITO DE ACCESIBILIDAD PEATONAL / BICICLETA POR MEDIO DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE Y AREAS VERDES PROPUESTAS POR EL PUAE – SECTOR NORTE

EL SISTEMA DE ACERAS EXISTENTE PERMITIRÁ UNA ADECUADA Y SEGURA ACCESIBILIDAD JUNTO CON UN TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO ADECUADO



PARQUE JARDIN		
	cantidad	unidad
Encespado	9.725,00	m2
Arbolado	300,00	u
Invernaderos	4,00	u
Caminerías	2.592,00	m2
Cerramientos	1.500,00	m

AREA VERDE NORTE		\$	156.519,54
DISEÑO	5%	\$	7.825,98
MOV. TIERRAS	15%	\$	23.477,93
AJARDINAMIENTO	20%	\$	31.303,91
MOBILIARIO URBANO	45%	\$	70.433,79
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	7.825,98
ILUMINACION	10%	\$	15.651,95

INVERSION TOTAL AV1:

313.039,08 usd

CONCESION ONEROSA:

156.519,54 usd

AREA DE CONSERVACIÓN AV2-AV3

AREA: 39,941,19 m

TERRENO: PENDIENTE 15%-20%

ENTORNO: BOSQUE

CAPACIDAD DE AREA DE CONSERVACION ECOLÓGICA

DESCRIPCIÓN

Terreno ubicado en la zona más alta del predio, en la cual existe actualmente un bosque de eucalipto el cual se propone mantener como área de conservación ambiental y adecuada como un espacio de recreación, deporte y refugio silvestre.

Se plantea la incorporación de especies nativas para remplazar progresivamente el eucalipto por especies que generen una mayor oxigenación y atracción de especies animales.

TRATAMIENTO

Tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles para como paseos peatonales recreativos y deportivos, la ubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para recreación pasiva y observación de vida silvestre.

LINEA BASE

- Limpieza de vegetación excesiva y poda general
- Adecuación de accesibilidad y facilidad de circulación por medio de senderos
- Cerramientos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de canalización de aguas / planta de tratamiento
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario deportivo y de descanso
- Hidrantes contra incendios





ACCESIBILIDAD DESDE LA VIA PÚBLICA –
VIA FERREA (CALLE ELOY ALFARO)
CAPACIDAD DE ENLAZAR CON EL
CHAQUIÑAN.

AREA CON ALO POTENCIAL DE
CONSEREACIÓN DE VIDA SILVESTRE Y
ATRACTIVO NATURAL PARA RECREACIÓN
POR MEDIO DE CIRCUITOS Y SENDEROS
NATURALES

IMÁGENES DE REFERENCIA



AREA DE BOSQUE Y CONSERVACION		
	cantidad	unidad
Sistema de drenaje	1,00	global
Cerramientos	650,00	m
Senderos y Caminerías	1.200,00	m2
Luminarias	40,00	u
Señalización	1,00	global
Tratamiento y Limpieza	25.132,00	m2

AREA VERDE - BOSQUE		\$	208.692,72
DISEÑO	10%	\$	20.869,27
MOV. TIERRAS	15%	\$	31.303,91
AJARDINAMIENTO	40%	\$	83.477,09
MOBILIARIO URBANO	20%	\$	41.738,54
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	10.434,64
ILUMINACION	10%	\$	20.869,27

INVERSION TOTAL AV2/AV3:

417.385,44 usd

CONCESION ONEROSA:

208.692,72 usd

BULEVAR ALFONSO LAMIÑA

AREA: 11,041,67 m

TERRENO: PENDIENTE 0%-15%

ENTORNO: FRENTE A VIA COLECTORA

DESCRIPCIÓN

Será construida en el tramo que comprende el desarrollo del PUAE, se construirá en paralelo el parque lineal en el costado occidental de la vía, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. El concepto a implementar en esta área es basado en un parque **cultural**, que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan instalar obras de arte, esculturas y expresiones plásticas de diversas tipologías, las cuales generen un paseo atractivo para el visitante.

TRATAMIENTO

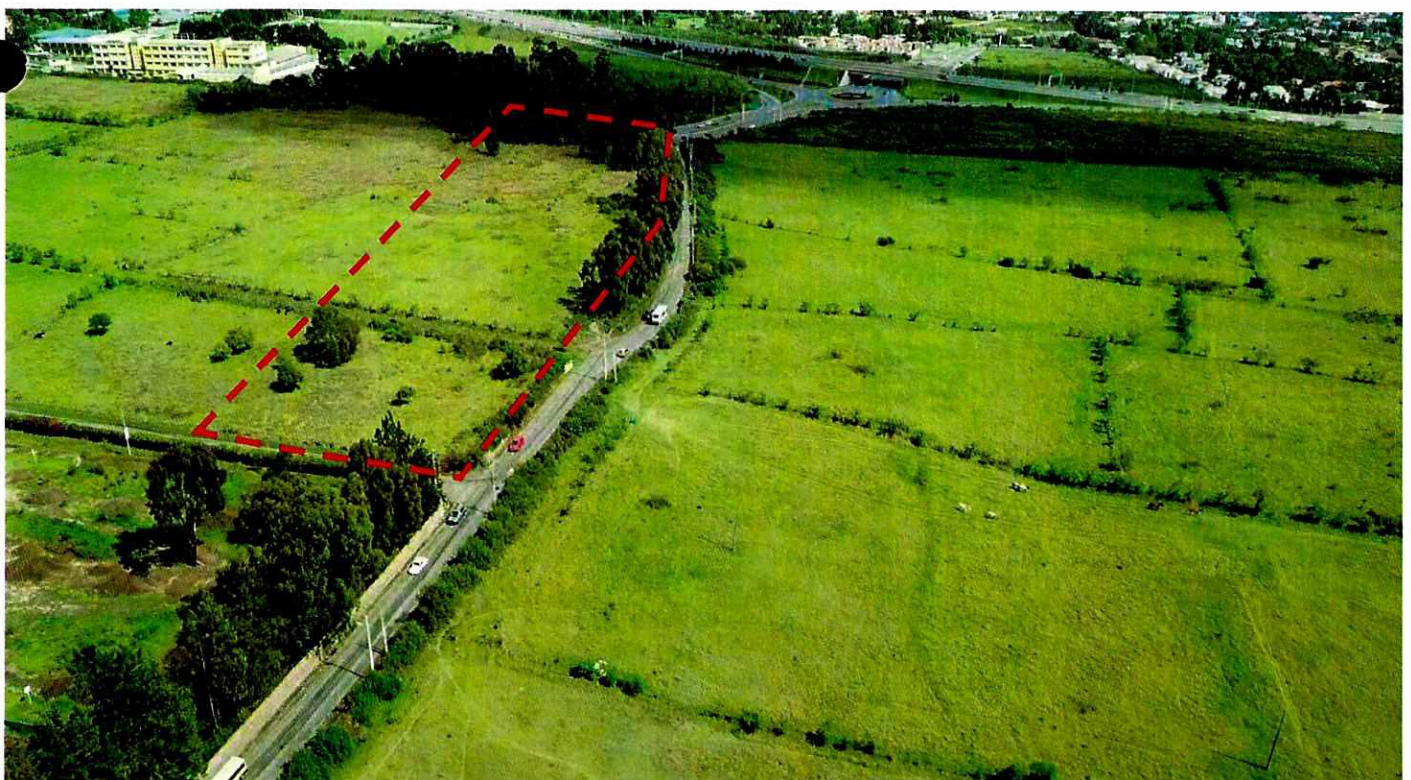
Movimiento de tierras para generar accesibilidad desde la vía pública y permita continuidad en el recorrido longitudinal del parque. Instalación de césped natural y vegetación nativa en base al diseño paisajístico adecuado. El área contará con un sistema de riego de aguas lluvias recicladas, de manera que se preserve la calidad de la vegetación y las condiciones estéticas y ambientales del parque.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y vegetación nativa – arboles y arbustos
- Adecuación de accesibilidad desde la vía pública
- Cerramientos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de riego
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario urbano – sitios de reunión
- Senderos caminerías
- Fuentes de agua
- Cámaras de vigilancia





El área verde se concibe como un parque / bulevar de dominio público, que permite la implantación de equipamiento y mobiliario urbano destinado a la recreación pasiva y sitios de encuentro y cultura.

IMÁGENES DE REFERENCIA



Arbolado	140,00	u
Bancas - Hormigon Visto	6,00	u
Basureros - Acero Inoxidable	12,00	u
Cesped	3.382,14	m2
Circulación libre - Hormigón tratado	1.612,52	m2
Circulación lineal - Hormigón visto	3.595,04	m2
Deck Mirador	1.300,00	m2
Fuente 1	550,00	m2
Fuente 2	400,00	m2
Jardinería	80,00	u
Luminarias - LED	22,00	u
Pisos - Grava Gris	3.423,19	m2
Seguridad - Camaras	12,00	u
Instalacion de sistema de riego por aspersión para cesped	16.517,94	m2

BULEVAR ALFONSO LAMIÑA		\$	469.558,62
DISEÑO	10%	\$	46.955,86
MOV. TIERRAS	15%	\$	70.433,79
AJARDINAMIENTO	35%	\$	164.345,52
MOBILIARIO URBANO	25%	\$	117.389,66
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	23.477,93
ILUMINACION	10%	\$	46.955,86

INVERSION TOTAL AV5:
CONCESION ONEROSA:

939.117,24 usd
469.558,62 usd

CICLO VIA

AREA: 7,984,63 m²

TERRENO: PENDIENTE 0%-10%

ENTORNO: QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE

DESCRIPCIÓN

El proyecto propone como parte del equipamiento de áreas verdes públicas, la entrega de un área ubicada a lo largo de la quebrada de Auqui, adecuada y equipada como un área deportiva para ser utilizada como parte del circuito de ciclo vía planteado en el proyecto. Longitud en borde de quebrada 1km. Total de ciclovías en carril compartido en vías internas 8Km.

En el recorrido de la ciclovía a lo largo del borde de la Quebrada el Auqui se planifican dos áreas verdes equipadas, que vinculan el trazado de la ciclovía con los ejes peatonales y aceras del proyecto, los cuales enlazan las áreas verdes públicas con las áreas privadas de acceso público, como plazas y puntos de reunión.

Estas áreas contarán con un tratamiento paisajístico y equipamiento con mobiliario urbano como sitios de descanso junto a los recorridos peatonales.

TRATAMIENTO

El equipamiento consiste en la construcción de un carril para circulación peatonal, iluminación, bancas, paisajismo y cámaras de vigilancia. En sentido paralelo se construirá un carril para circulación de bicicletas, áreas de descanso y recreación pasiva, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia áreas verdes públicas adyacentes, y acceso al sistema peatonal del proyecto.

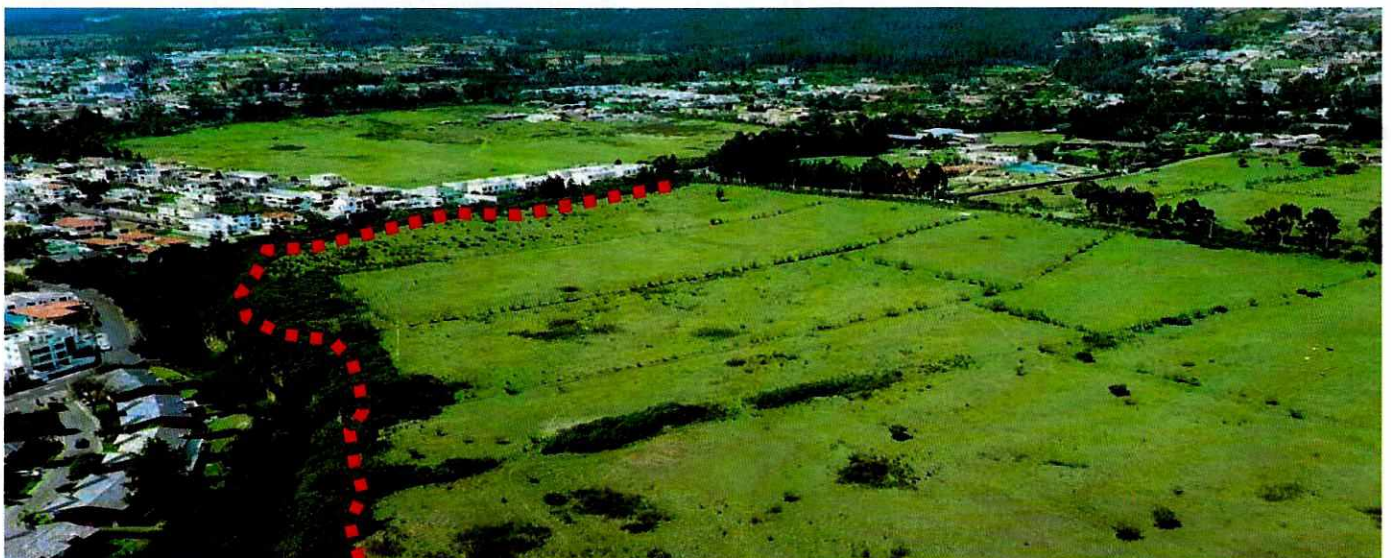
La vegetación del borde de la quebrada será tratada para adaptarla al paisajismo propuesto para este equipamiento, procurando conservar las especies nativas locales.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y vegetación nativa – arboles y arbustos
- Tratamiento de la vegetación existente del borde de Quebrada
- Cerramientos

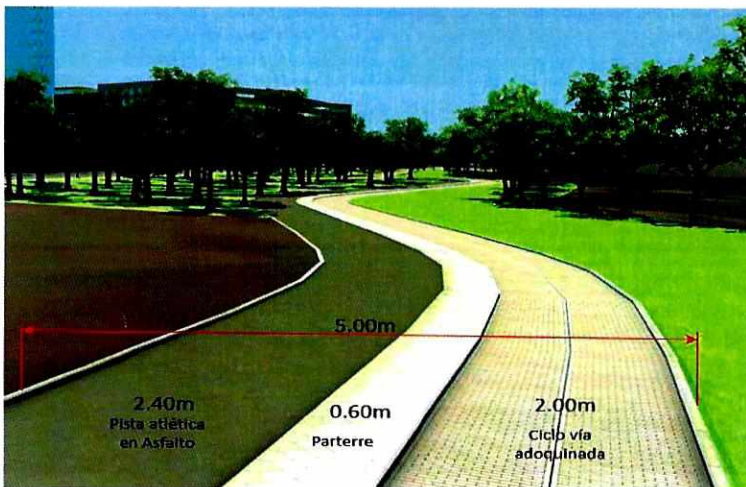
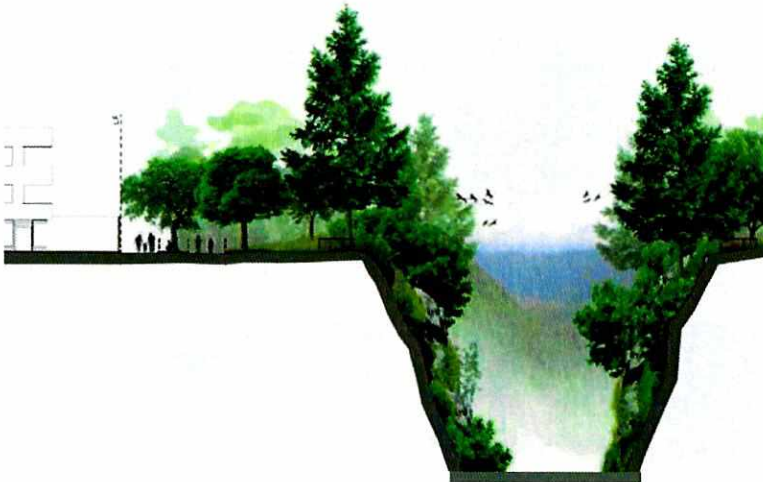
EQUIPAMIENTO

- Sistemas de riego
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario urbano – sitios de reunión – calistenia
- Instalación de pisos adecuados para el recorrido deportivo
- Cámaras de vigilancia
- Hidrantes contra incendios





IMÁGENES DE REFERENCIA



CICLOVÍA - BORDE DE QUEBRADA		
	cantidad	unidad
Césped - Retiros	1.435,54	m2
Jardinería - Borde de Quebrada	3.990,71	m2
Cerca Viva - Arboles	900,00	u
Basureros - Acero Inox	120,00	u
Seguridad - Camaras	20,00	u
Adoquin - Caminerías	3.938,33	m2
Parterre - Grava	975,84	m2
Luminarias - LED	60,00	u
Bancas - Metalicas	60,00	u
Asfalto - Pista de trote	3.867,92	m2

AREA VERDE C - JUNTO A CICLO VIA		
	AREA	
	1.652,96	m2
Encespado	1.652,96	m2
Arbolado	183	u
AREA VERDE D - JUNTO A CICLOVÍA		
	AREA	
	1.533,26	m2
Encespado	1.533,26	m2
Arbolado	120	u
Bancas - Hormigon Visto	6	
Basureros - Acero Inoxidable	4	

		CONCESION ONEROSA	
CICLOVIA PARQUE LINEAL		\$	208.827,05
DISEÑO	10%	\$	20.882,70
MOV. TIERRAS	15%	\$	31.324,06
AJARDINAMIENTO	40%	\$	83.530,82
MOBILIARIO URBANO	20%	\$	41.765,41
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	10.441,35
ILUMINACION	10%	\$	20.882,70

INVERSION TOTAL C/D/Ciclovía:
CONCESION ONEROSA:

417.385,44 usd
208.692,72 usd

DETALLE DE COSTOS COD

LINEA BASE DE AREAS VERDES A CARGO DEL PROMOTOR: 1'044.135

		LINEA BASE					
		LINEA BASE (PROMOTOR)			INCREMENTO LB (X LOCALIZACION)		
		COSTO	AREA	TOTAL 1	COSTO	TOTAL 2	
		\$ 9,00			\$ 6,00		
AREAS VERDES PUAE	DISEÑO	\$ 0,45	69.609,03	\$ 31.324,06	\$ 0,30	\$ 20.882,71	
AREA	MOV. TIERRAS	\$ 1,35	69.609,03	\$ 93.972,19	\$ 0,90	\$ 62.648,13	
69.609,00	AJARDINAMIENTO	\$ 1,80	69.609,03	\$ 125.296,25	\$ 1,20	\$ 83.530,84	
	MOBILIARIO URBANO	\$ 4,05	69.609,03	\$ 281.916,57	\$ 2,70	\$ 187.944,38	
	SEÑALIZACIÓN	\$ 0,45	69.609,03	\$ 31.324,06	\$ 0,30	\$ 20.882,71	
	ILUMINACION	\$ 0,90	69.609,03	\$ 62.648,13	\$ 0,60	\$ 41.765,42	
	FISCALIZACION	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -	
				\$ 626.481,27		\$ 417.654,18	
				TOTAL LINEA BASE	\$ 1.044.135,45		

EQUIPAMIENTO DE AREAS VERDES POR PARTE DEL PUAE SUJETAS A CONCESION ONEROSA DE DERECHOS: 1'044.135

		EQUIPAMIENTO PUAE	EXCEDE LB (COD)
		\$ 15,00	
AREAS VERDES PUAE	DISEÑO	\$ 0,75	\$ 52.206,75
AREA	MOV. TIERRAS	\$ 2,25	\$ 156.620,25
69.609,00	AJARDINAMIENTO	\$ 3,00	\$ 208.827,00
	MOBILIARIO URBANO	\$ 6,75	\$ 469.860,75
	SEÑALIZACIÓN	\$ 0,75	\$ 52.206,75
	ILUMINACION	\$ 1,50	\$ 104.413,50
	FISCALIZACION		
		TOTAL COD	\$ 1.044.135,00

Se calcula la línea base de Areas Verdes, considerando el 15% del costo por m2 de urbanización del proyecto (costo de urbanización: 60 usd Línea base 9usd). Debido a la localización y accesibilidad de las Areas Verdes, se incrementa la línea base a un valor de 15 usd asumida por el promotor. El costo de equipamiento adicional presupuestado por el PUAE es de 15 usd/m2, dando un total de 30usd de inversión en Areas Verdes Publicas

Av. ALFONSO LAMIÑA - COLECTORA

IDENTIFICACION DE LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES A LA SECCION VIAL DE 4 CARRILES

IDENTIFICACION DE AREAS CORRESPONDIENTES A LA MITIGACIÓN (INCREMENTO A 6 CARRILES) Y AFECTACIÓN

IDENTIFICACION DE AREAS DE AFECTACIÓN A VECINOS

CALLE RIO SANTIAGO – LOCAL

IDENTIFICACION DE AREAS DE AFECTACIÓN

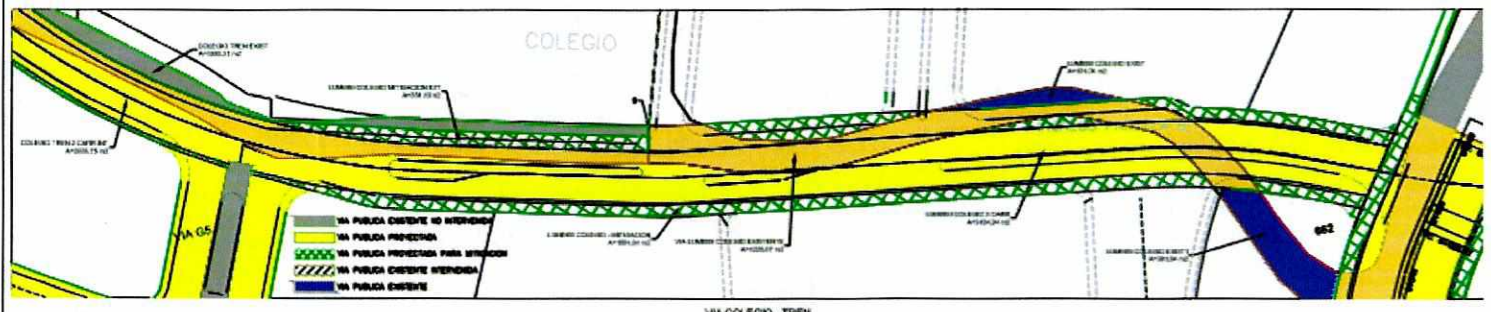
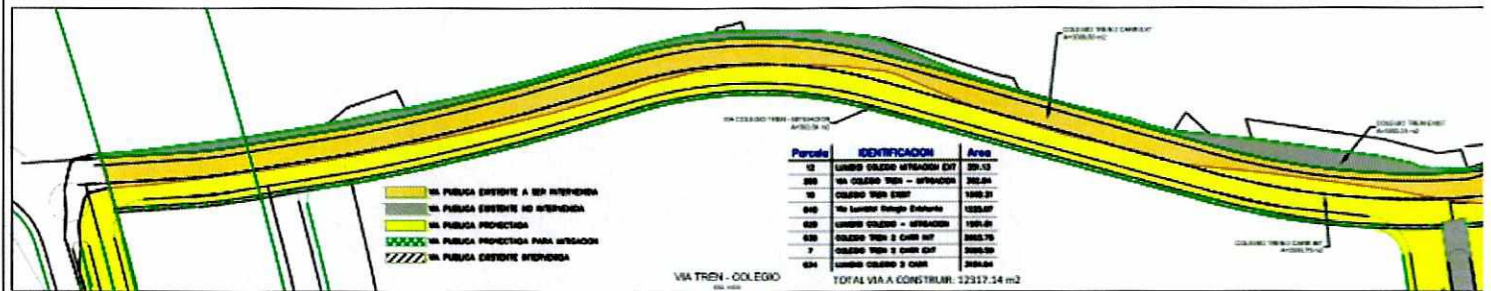
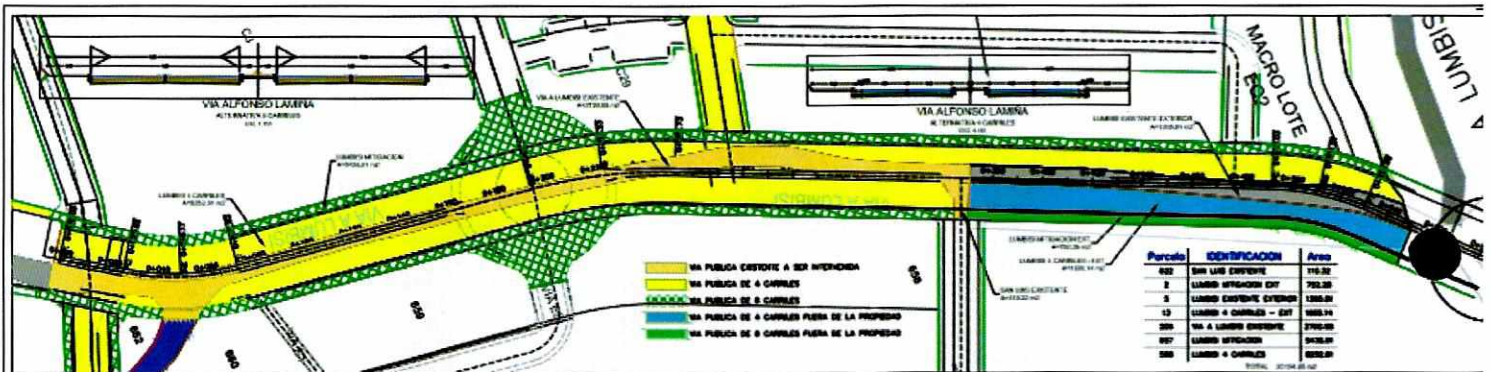
ENSANCHAMIENTO EN EL TRAMO HASTA EL COLEGIO SPELLMAN (3 CARRILES + PARTERRE) ACCESO DE BUSES

ENSANCHAMIENTO DE SECCION HASTA CALLE ELOY ALFARO (VIA FERREA) + ACERAS PEATONALES

INTESERCCIÓN SEMAFORIZADA PARA SALIDA DE BUSES HACIA CALLE RIO SANTIAGO (SEGURIDAD PEATONAL)

***COSTOS REFERENCIALES PROVISTOS POR EPMOP**

OBRA	RUBROS	CONCESION ONEROSA DE DERECHOS			PROMOTOR		MUNICIPIO	MONTO TOTAL INVERSION
		COSTO	AREA	COD	AREA	PROMOTOR		
AV. ALFONSO LAMIÑA AREA 20.012,49	DISEÑO	\$ 2,56	14.575,88	\$ 37.336,12	5.436,61	\$ 13.925,88		\$ 51.261,99
	CONSTRUCCIÓN	\$ 48,67	14.575,88	\$ 709.386,22	5.436,61	\$ 264.591,65		\$ 973.977,87
	SUELO	\$ 160,00	8.252,61	\$ 1.320.417,60	5.436,61	\$ 869.857,60		\$ 2.190.275,20
	FISCALIZACIÓN	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	EPMMOP	\$ -
				\$ 2.067.139,93		\$ 1.148.375,13		\$ 3.215.515,06
CALLE RIO SANTIAGO AREA 10.363,25	DISEÑO	\$ 2,17	8.418,60	\$ 18.268,36	1.944,65	\$ 4.219,89		\$ 22.488,25
	CONSTRUCCIÓN	\$ 41,34	8.418,60	\$ 348.024,92	1.944,65	\$ 80.391,83		\$ 428.416,76
	SUELO	\$ 110,00	5.787,79	\$ 636.656,90	1.944,65	\$ 213.911,50		\$ 850.568,40
	FISCALIZACIÓN	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	EPMMOP	\$ -
				\$ 1.002.950,19		\$ 298.523,22		\$ 1.301.473,41

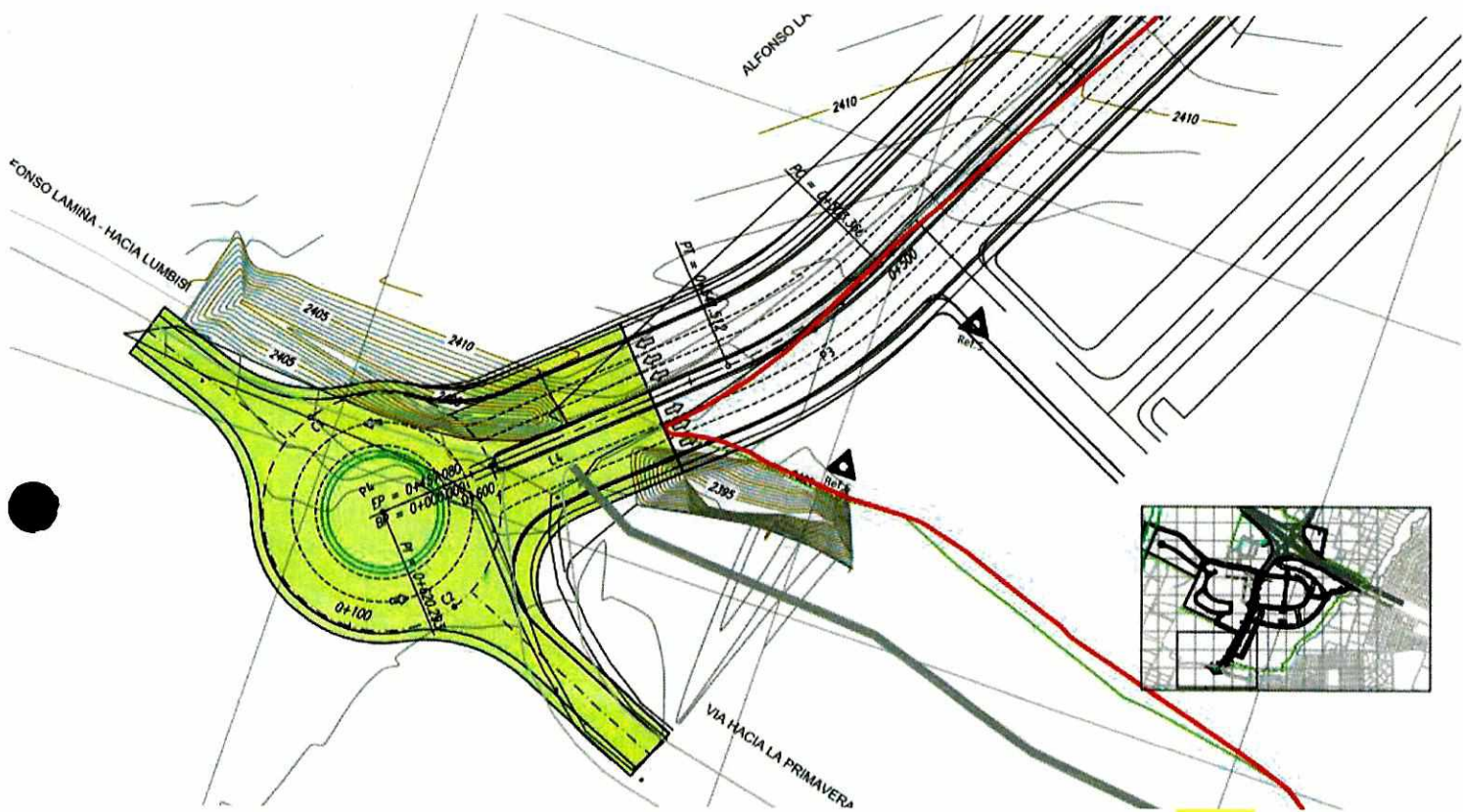


ROTONDA SUR

CONSTRUCCION DE FACILITADOR DE TRAFICO EN EL EXTREMO SUR DEL PUAE
AREA DE TERRENO UBICADA EN TERRENO FUERA DEL PUAE

***COSTOS REFERENCIALES PROVISTOS POR EPMMOP**

OBRA	RUBROS	CONCESION ONEROSA DE DERECHOS			PROMOTOR		MUNICIPIO	MONTO TOTAL INVERSION
		COSTO	AREA	COD	AREA	PROMOTOR		
ROTONDA SUR (A.LAMIÑA)	DISEÑO	\$ 3,07	4.842,00	\$ 14.864,94	UBICADA FUERA DEL PREDIO DEL PUAE	EPMMOP	\$ 14.864,94	
AREA	CONSTRUCCIÓN	\$ 58,20	4.842,00	\$ 281.804,40			\$ 281.804,40	
4.842,00	SUELO	\$ -	-	\$ -				
	FISCALIZACIÓN	\$ -	-	\$ -				
				\$ 296.669,34			\$ 296.669,34	



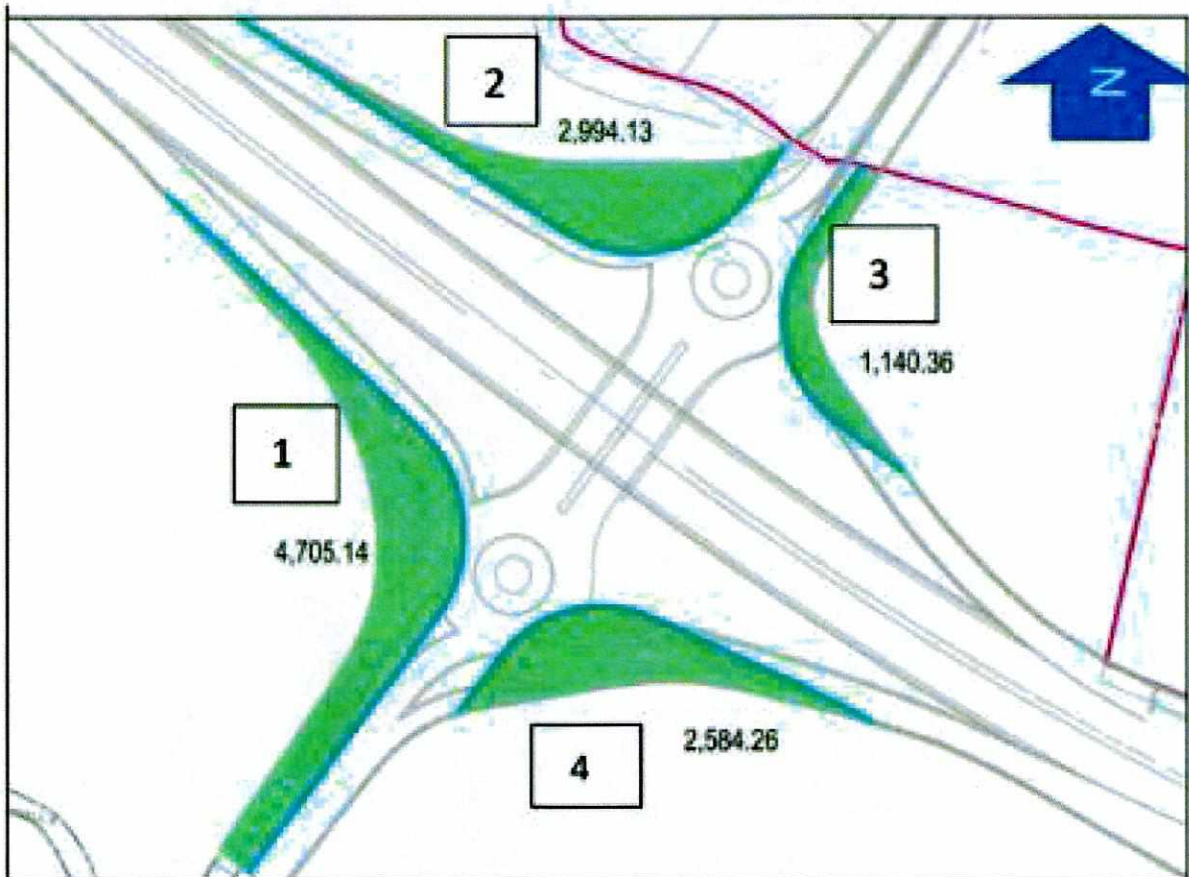
AREAS ADICIONALES OCUPADAS POR LA RUTA VIVA

IDENTIFICACION DE AREAS OCUPADAS POR LA OBRA VIAL PUBLICA – ADICIONALES AL PROCESO DE EXPROPIACION

INSPECCION Y VERIFICACION DE AREAS POR PARTE DE EPMMOP

***VALOR DEL SUELO DE ACUERDO A SENTENCIA DE EXPROPIACIÓN POR AFECTACION PARCIAL**

	OBRA	RUBROS	CONCESION ONEROSA DE DERECHOS			PROMOTOR		MUNICIPIO	MONTO TOTAL INVERSION
			COSTO	AREA	COD	AREA	PROMOTOR		
4	AREAS ADICIONALES O POR LA OBRA VIAL RUTA VIVA	SUELO	\$ 110,00	12478,03	\$ 1.372.583,30				\$ 1.372.583,30



AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 6.259,05 m²

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%

ENTORNO: QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE

DESCRIPCIÓN

El proyecto propone como parte del equipamiento público, un área de terreno ubicada al sur este del proyecto, con accesibilidad desde la nueva red vial pública, colindante con áreas verdes y el corredor natural de la quebrada el Auqui.

El área de equipamiento de este sector se conforma de dos lotes, los cuales podrán ser destinados para la construcción de equipamiento público, de acuerdo a los requerimientos de la zona.

TRATAMIENTO

El terreno del equipamiento público será tratado, nivelado y dotado con acometidas para servicios básicos.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y estabilización del suelo
- Infraestructura de servicios básicos
- Cerramientos provisionales

EQUIPAMIENTO

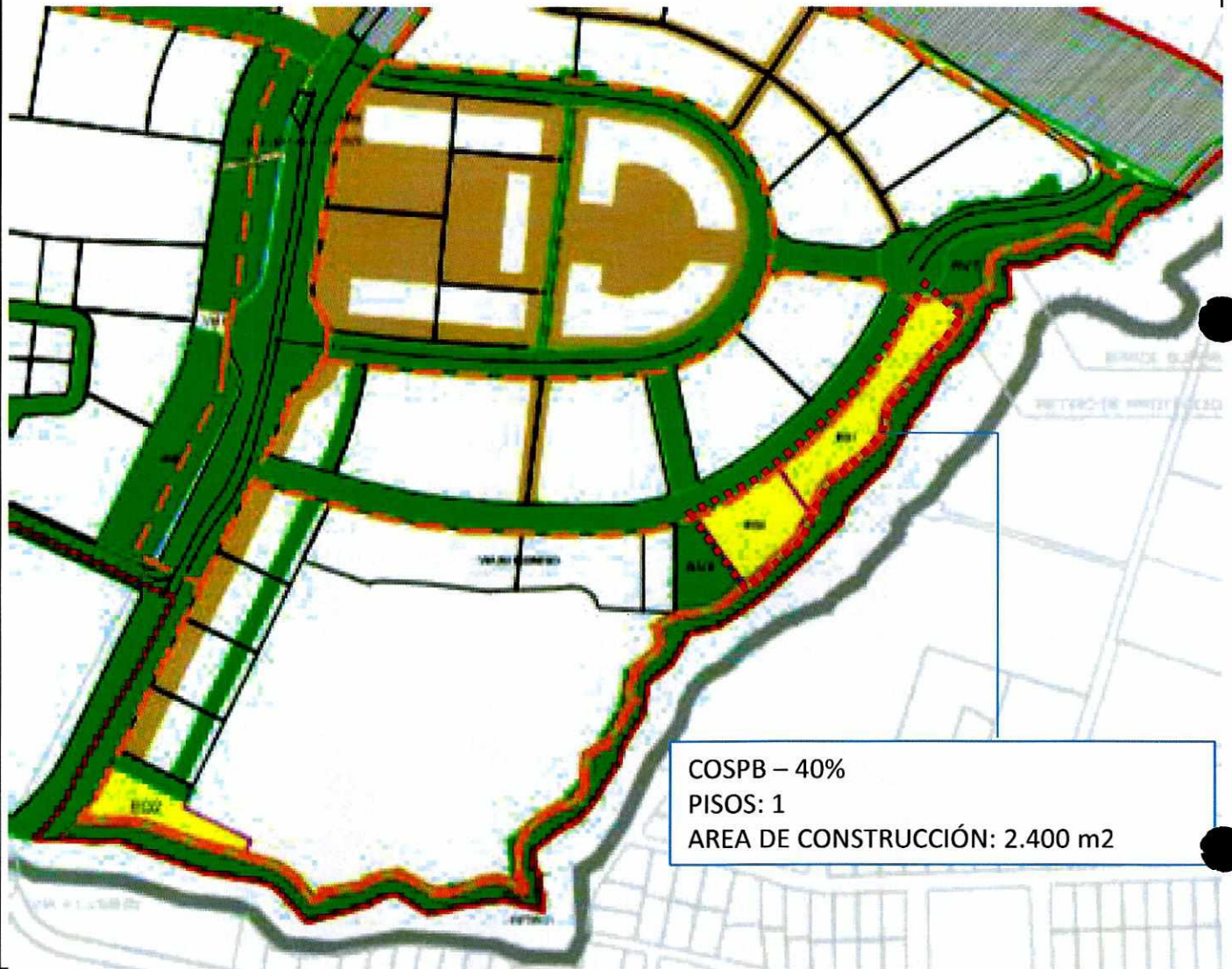
- Diseño Arquitectónico en base a programa por definir
- Construcción de la edificación
- Adecuación de accesos



AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 6.259,05 m²

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%



IMÁGENES DE REFERENCIA



AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 2.491,29

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%

ENTORNO: QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE

DESCRIPCIÓN

El proyecto propone como parte del equipamiento público, un área de terreno ubicada al sur del proyecto, con accesibilidad desde la nueva red vial pública, y desde la Avenida Alfonso Lamiña, colindante con áreas verdes y el corredor natural de la quebrada el Auqui.

El área de equipamiento de este sector se conforma de un lotes, el cuales podrán ser destinados para la construcción de equipamiento público, de acuerdo a los requerimientos de la zona.

TRATAMIENTO

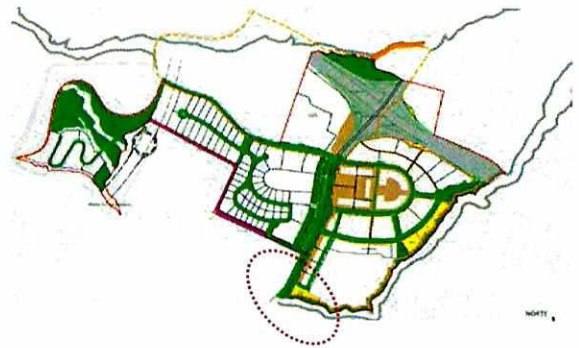
El terreno del equipamiento público será tratado, nivelado y dotado con acometidas para servicios básicos.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Infraestructura de servicios básicos
- Colocación de césped y estabilización del suelo
- Cerramientos provisionales

EQUIPAMIENTO

- Diseño Arquitectónico en base a programa por definir
- Construcción de la edificación
- Adecuación de accesos



**EQUIPAMIENTO PUBLICO
PUAE SAN PATRICIO**

San
Patricio

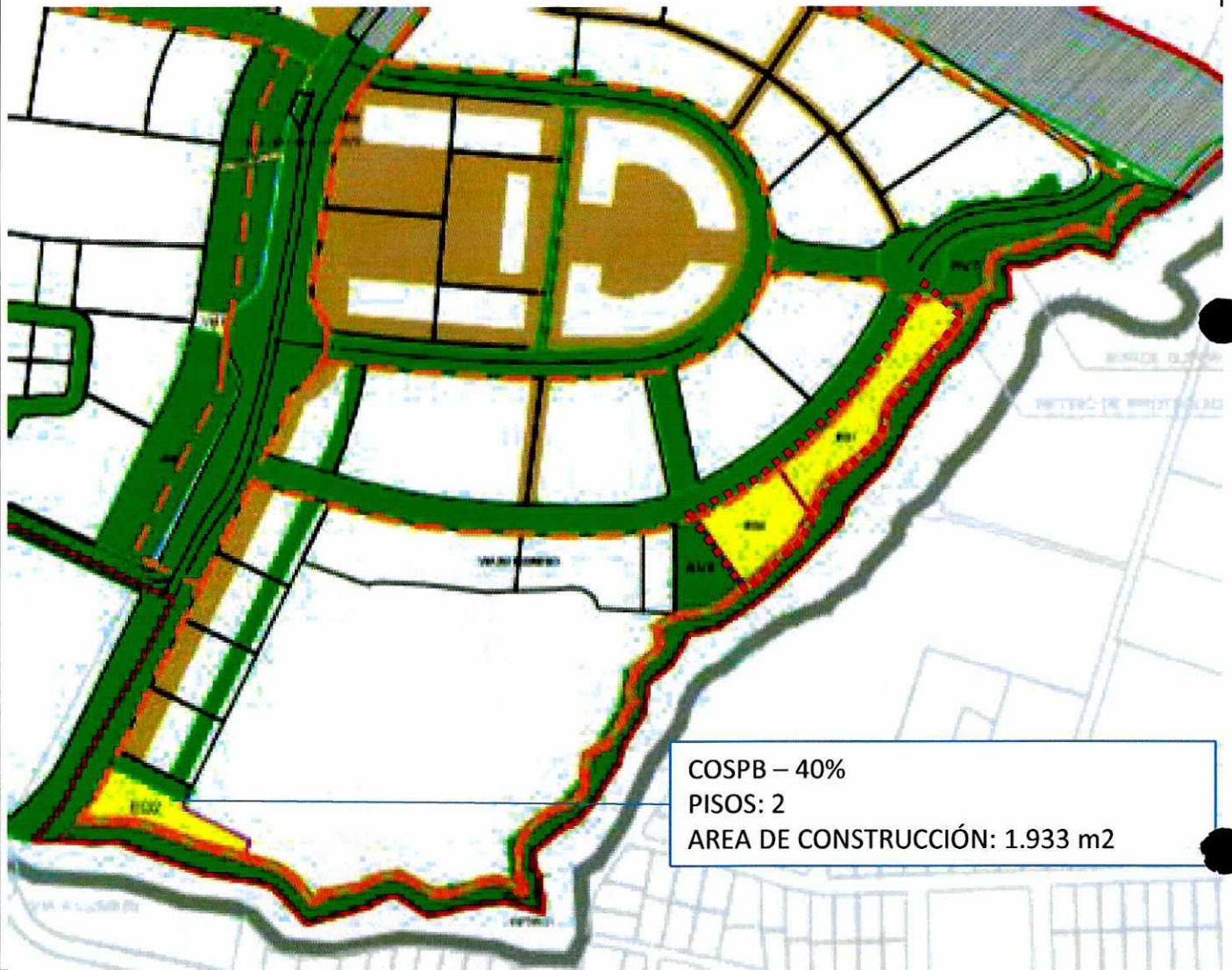
FICHA TÉCNICA 009

EQ 2

AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 2.491,29 m²

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%



IMÁGENES DE REFERENCIA



AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 1,375,03

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%

ENTORNO: FRENTE A CARRILES DE SERVICIO DE RUTA VIVA

DESCRIPCIÓN

El proyecto propone como parte del equipamiento público, dos áreas de terreno ubicadas frente a la Ruta Viva, destinadas para paradas de transporte masivo tipo BRT, de acuerdo a los planes de movilidad de DMQ para servicio en la ruta Quito - Aeropuerto

El área de equipamiento de este sector se conforma de dos lotes conformados como bahías de estacionamiento para buses, con capacidad de albergar unidades en espera, carriles de acceso y salida, garantizando la seguridad.

El terreno del equipamiento público será tratado, nivelado y dotado con acometidas para servicios básicos, bordillos, aceras, señalización horizontal, vertical e iluminación.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Estructura de pavimentos
- Señalización

EQUIPAMIENTO

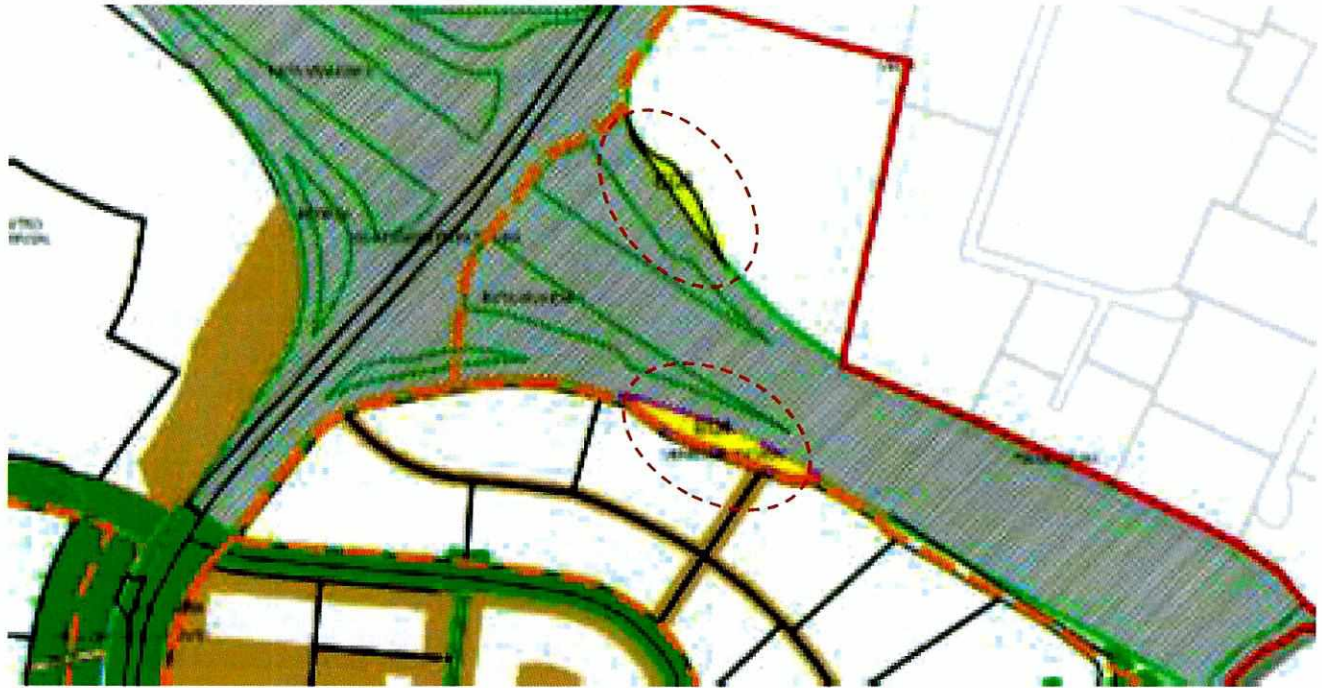
- Diseño Arquitectónico de las estaciones
- Construcción de las paradas
- Adecuación de accesos



AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

AREA: 1,375,03

TERRENO: PENDIENTE 0%-5%



IMÁGENES DE REFERENCIA



FASE I – PARADAS DE TRANSPORTE
INTERPARROQUIAL



FASE 2 – PARADAS DE BRT TRANSPORTE MASIVO



Anexo IV

Informe de la Secretaría de Movilidad No. IT-SM-DPPM-020/2018 contenido en el oficio No. SM-0677-2018 de fecha 19 de abril de 2018

212

732

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

19 ABR 2018

Quito DM,
Oficio No. SM-

0677 2018

Arquitecto
Jacobo Herdoiza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Calle García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar

**Asunto: Informe técnico sobre Estudio de Movilidad
PUAE San Patricio**

De mi consideración:

Hago referencia al oficio STHV-DMPPS-0505 ingresado con ticket # 2018-016617, en el cual adjunta el expediente del proyecto San Patricio, con el estudio de movilidad, a fin de que se emita el criterio técnico en el ámbito de competencia de la Secretaría de Movilidad.

Al respecto y una vez revisada la documentación enviada, esta Secretaría emite informe favorable sobre el Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico San Patricio, ubicado en la parroquia Cumbaya, para lo cual se adjunta el informe técnico IT-SM-DPPM-020/2018 junto con el expediente completo.

Atentamente,

Abg. Andrea Flores Andino
Secretaria de Movilidad (E)
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. IT-SM-DPPM-020/2018

cc. Administración Zonal Tumbaco
Dirección Metropolitana de Inspección

Elaborado por	HV#atuna	DPPM	2018-04/17
Revisado por	GH#roscoza	DPPM	2018-04/17

Ticket # 2018-016617

46

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
IT-SM-DPPM-020/2018

**INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y
PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "SAN PATRICIO",
HDA. MÁLAGA. CUMBAYÁ**

Fecha ingreso:	01/02/2018	Acciones a realizar:	Implementar las medidas de mitigación descritas en el presente informe
Ticket #:	2018-016617	Fecha de emisión:	17/04/2018
Solicitante:	Jacobo Herdoiza Bolaños Secretorio de Territorio, Hábitat y Vivienda	Copla:	<ul style="list-style-type: none"> • Administración Zonal Tumbaco • Dirección Metropolitana de Inspección
Clave Catastral:	10112 05 001		
Predio:	1345504		
Resultado:	APROBADO		

1. Datos Generales del Proyecto

- **Ubicación:** en la intersección de la Ruta de Integración de los Valles Ruta VIVA y Escalón Lumbisi (calle Alfonso Lamíña). Ver figura No. 1.
- **Barrio y/o Parroquia:** Hda. San Patricio – Auqui Chico/ Cumbayá.
- **Zonificación:** A39 (A1006-40)
- **Forma de ocupación del suelo:** (A) Aislada
- **Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano
- **Uso de suelo:** (M) Múltiple
- **Factibilidad de servicios básicos:** SI
- **Número de Pisos:** Se identifican diferentes usos y ocupación, conforme se detalla a continuación tabla No 1.

Tabla No. 1
Cuadro de Áreas del PUAE San Patricio.

ÁREAS POR LOTE					ÁREAS POR PARCELA		
PARCELA	USO DE SUELO	LOTE	UNIDADES CONSTRUCCIÓN N	N. PISO	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUCCIÓN	ÁREA ÚTIL
C1	OFICINAS 1RA	C1-C2	2	13	37962.04	148 401.47	126 141.25
C1	OFICINAS 1RA	C3-C4	2	13			
C1	OFICINAS 1RA	C5	1	8			
C1	OFICINAS 1RA	C6-C7	2	8			
C1	OFICINAS 2DA Y PARKING	C8	1	8			
C1	OFICINAS 1RA	C9-C10	2	13			
C1	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C11	2	12			

		C12					
	COMERCIO Y OFICINAS 2DA	C13	1	13			
	OFICINAS 3RA	C14	1	13			
	COMERCIO Y RESIDENCIA 2DA	C15	2	10	35186.41	75932.05	60745.64
	COMERCIO Y RESIDENCIA 3DA	C17	2	10			
	COMERCIO Y OFICINAS 3RA	C18	1	7			
	COMERCIO Y OFICINAS 3RA	C19	1	7			
	HOTEL	C20	1	8	22368.97	81277.10	71520.54
	COMERCIO Y OFICINAS 3RA	C21	1	7			
	COMERCIO Y RESIDENCIA 3RA	C22	1	7			
	MEDICINA 2DA	C23	1	6	15088.66	49132.97	40780.36
	SENIOR LIVING	C24	1	9			
	RESIDENCIA 2DA	C25	1	10	9127.88	41071.86	34089.64
	RESIDENCIA 2DA	C26	1	10			
	RESIDENCIA 3RA	C27	1	7			
	RESIDENCIA 3RA	C28	1	7	731.51	21392.20	17113.76
	COMERCIO 2DA	C29	1	2	2709.95	1896.97	1612.42
	COMERCIO 2DA	D1A	1	2			
	COMERCIO 2DA	D1B	1	2			
	COMERCIO 2DA	D1C	1	2	9914.72	7931.78	6742.01
	COMERCIO 2DA	D1D	1	2			
	HOTEL	E1	1	6			
	RESIDENCIA APART HOTEL	E2	2	12			
	RESIDENCIA APART HOTEL	E5	2	12			
	RESIDENCIA APART HOTEL	E3	1	6	40196.47	89502.63	71682.11
	RESIDENCIA 2DA	E4	1	12			
	RESIDENCIA 3RA	E6 (7)	1	12			
	RESIDENCIA 3RA	E8	1	6			
TOTALES					15743.50	514392.27	410747.74

Fuente: PUAE San Patricio, 2018

- El proyecto al tener varias etapas, varias parcelas y varios usos de suelo, tiene diferentes requerimientos de parqueadero vehicular, lo que se ha previsto solucionar en 11.783 plazas de estacionamientos, de acuerdo al siguiente detalle (tabla No. 2):

Tabla No. 2
Cuadro distribución de parqueaderos del PUAE San Patricio.

PARCELA	MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTOS		
	No. Unidades	No. Unidades Vistas	No. Unidades Discapacitados
A	8	0	0
B	2 482	0	99
C1	2 523	631	25
C2	1 164	83	9
C3	1 054	175	42
C4	560	101	22
C5	568	36	23
C6	285	18	11
C29	32	0	1
D	357	0	14
E	964	58	39
F	84	5	3
G	40	3	2
H	538	34	11
SUBTOTAL	10 660	1 123	302
Total Módulos Requeridos		11 783	

Fuente: EIT San Patricio, 2018

- Acceso/salida vehicular a los diferentes lotes se lo realiza por: Ruta Viva, Calle Lamiña, y Calle Río Santiago

Figura No. 1
Ubicación del PUAE San Patricio, Auqui Chico, Cumbayá

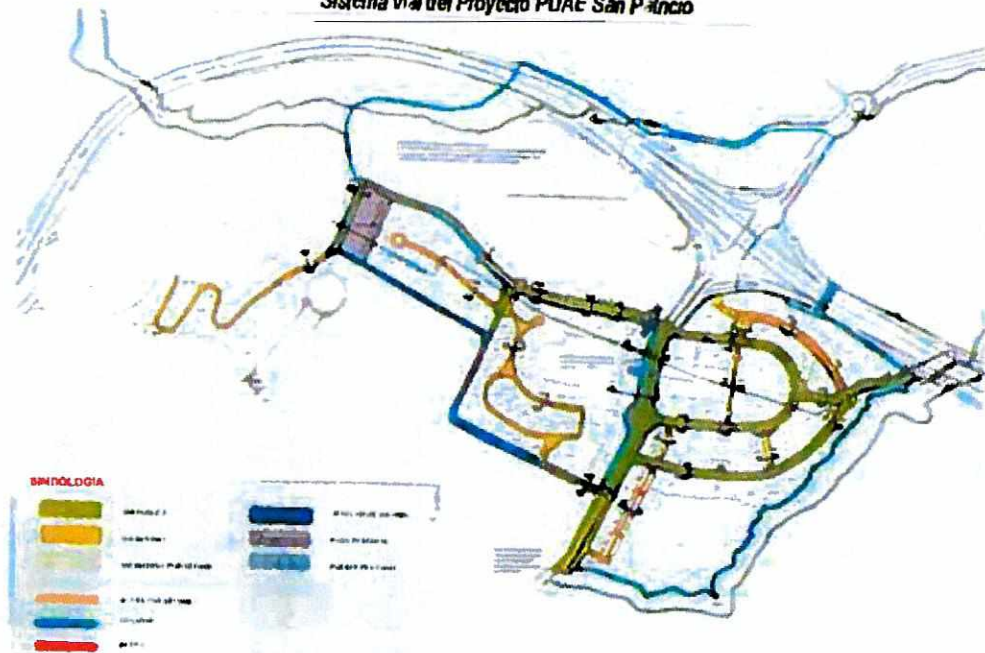


Fuente: EIT San Patricio, 2018

Realizada la inspección visual, el proyecto a implementarse tiene varios frentes: el uno se encuentra ubicado hacia las rampas de entrada y salida Oeste-Este de la Ruta Viva, lado norte: hacia la calle Alfonso Lamíña, lado este, y un intermedio hacia la calle Río Santiago, Lado Norte de las parcelas D, E.

Tomando en consideración los múltiples usos de suelo, presentes en el proyecto. Tanto los accesos/salidas vehiculares y peatonales a cada una de las etapas del proyecto se lo ha planificado realizar principalmente por la calle Alfonso Lamíña (vía a Lumbisi) desde la Ruta Viva y por la calle Río Santiago, además de los acceso propios del proyecto, conforme se identifica en la figura No. 2 y 3.

Figura No. 2
Sistema vial del Proyecto PUAE San Patricio



Fuente: ET San Patricio, 2018

La accesibilidad al proyecto está definida principalmente por dos arterias viales principales y una secundaria;

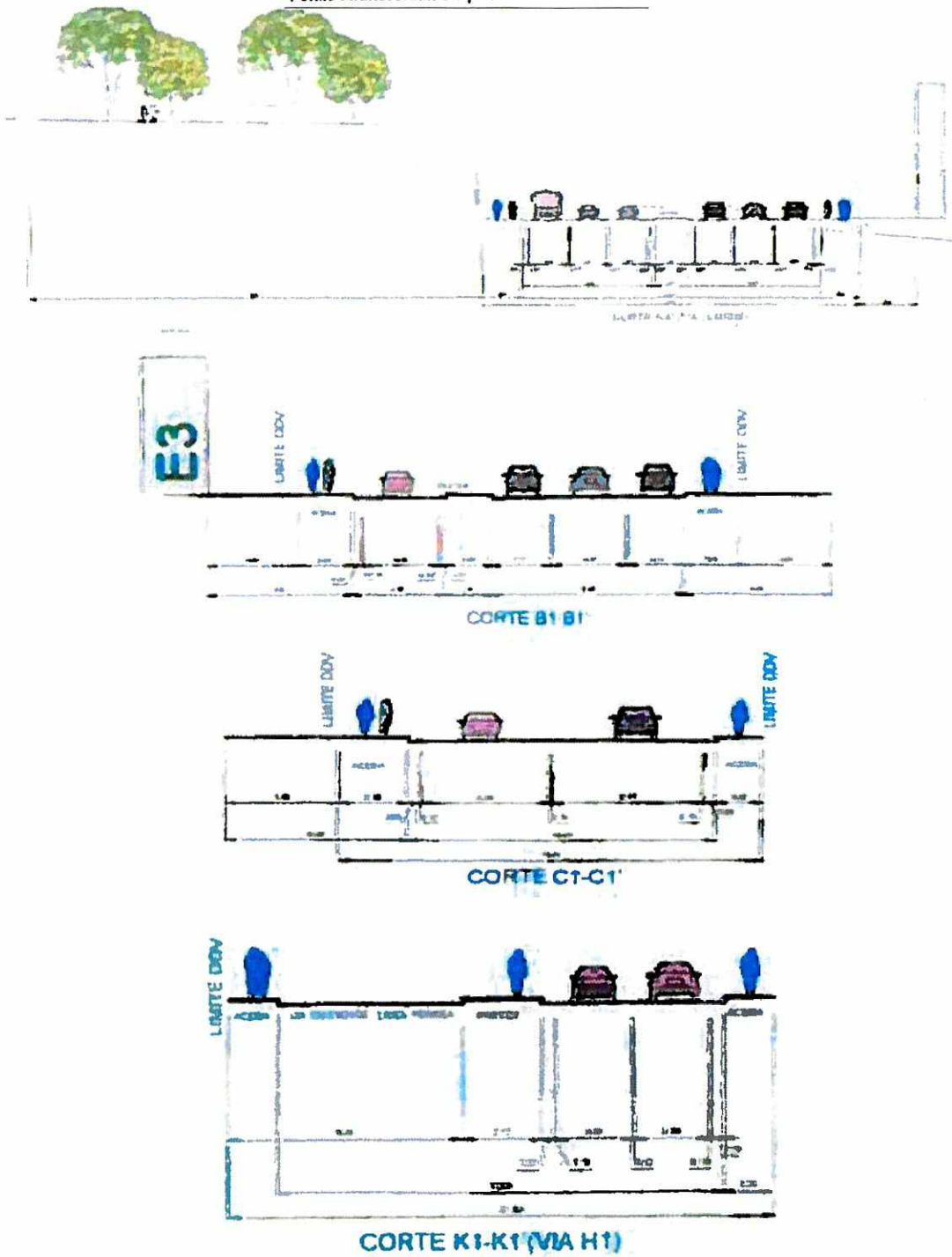
- 1) Ruta VIVA, mediante un rampa de desaceleración en sentido Occidente Oriente (ingreso al proyecto) y una rampa de aceleración para la salida del proyecto y conexión con Ruta VIVA (occidente-oriente).
- 2) El escalón Lumbisí, a partir de la intersección con la ruta VIVA (redondel sur) e ingreso al proyecto se denomina Calle Alfonso Lamíña (vía a Lumbisí), en dicho tramo actualmente es de doble sentido con un ancho de la calzada de 7m.
- 3) En menor grado por la calle Eloy Alfaro (Antigua riel del Tren), que es la conexión desde San Juan de Cumbayá.

En resumen, el proyecto propone el ingreso a la parcela B (Centro comercial) y parcela C (corporativo), desde la ruta VIVA, mediante una rampa paralela a la vía de servicio de la vía antes mencionada para cada parcela.

El acceso a las parcelas E, F y G, se realiza por la calle Alfonso Lamíña/vía a Lumbisí y de allí por la calle Río Santiago (acceso al colegio Spellman). Además de un acceso por la misma vía y la vía de la Hacienda San Luis.

Los accesos y salidas a las parcelas D, D(equipamiento deportivo), C, se lo realizará por la calle Alfonso Lamíña (sentido Sur-Norte) y de allí por las vías del proyecto. Se establece una salida hacia la vía de servicio (rampa) de la Ruta Viva (sentido W-E).

Figura No. 3
Perfiles transversales Típicos del PUAE San Patricio



Fuente: EIT San Patricio, 2018

311

2. Características de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las parcelas, y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto.

Tabla No. 3
Sistema vial asociado al PUAE San Patricio.

No.	Nombre de la Vía	Clasificación	No. Carriles
1	Ruta Viva	Arterial Expresa	6 Expresos 4 Servicio
2	Alfonso Lamina - Via Lumbis	Colectora	2 por sentido
3	Calle Rio Santiago (Colegio Spellman - A)	Local	2 por sentido
4	Calle Capilla El Horeb	Local	1 por sentido
5	Calle Hda. Málaga	Local	1 por sentido
6	Calle Internas Parcela C.	Local	2 por sentido
7	Calle Internas (Residencial)	Local	1 por sentido
8	Ciclo via	Local	2 por sentido

Fuente: PUAE San Patricio, 2013

Tabla No. 4
Características del Sistema vial propuesto al PUAE San Patricio.

Característica	VIA A LUMBI	VIA C	VIA E	VIA D
Importancia	Muy importante	Importante	Muy importante	Muy importante
Accesibilidad	Sustancial	Sustancial	Sustancial	Sustancial
Conexión	Ruta Viva, generadores de viajes zonas residenciales y comercio	Arterial menor	Arterial principal menor	Arterial menor
Viajes predominantes	Zona	Zona	Parcelas proyecto	Parcelas proyecto
Clasificación funcional	Arterial Menor (Colectora)	Local	Local	Local
Accesos	4	3	7	3
Tipo	Multicarril con parterre	Multicarril con parterre/2 carriles x sentido	2 carriles por sentido	2 carriles por sentido
Etiquetamiento en la vía	No	No	No	No
Carriles de giro (20)	Si	Si	No	No
Señales (Km)	8	8	8	8
Línea de Ver (km/h)	50	50	30	30
Actividad peatonal	Constante	Constante	Constante	Constante
Desarrollo poblacional	Densidad moderada	Densidad moderada	Densidad alta	Densidad moderada
Clasificación Diseño	Urbana	Urbana	Urbana	Urbana

PARCELA	SECCION	DIST. (m)	ANCHO (m)	VELOCIDAD (km/h)	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD	TIPO DE VIALIDAD
A	A1	LOCAL E	1	3.50	2					11.00	250.00	50	30	2960.00	
B	B1	LOCAL C	2	3.50	2	2				20.00	62.00	50	30	1240.00	
	B2	LOCAL E	1	3.50	2					11.00	320.00	50	30	3520.00	
C	C1	LOCAL C	2	3.00	2					18.00	355.00	50	30	5880.00	
	C2	LOCAL C	2	3.00	2					18.00	540.00	50	30	8640.00	
	C3	LOCAL D	1	3.25	2			2	2.50	16.00	213.00	50	30	4080.00	
	C4	LOCAL E	1	3.50	2		0.25			11.00	188.00	50	30	1932.00	
	C5	LOCAL E	1	3.50	2		0.50			12.30	283.00	50	30	3480.00	
D	C6	LOCAL D	1	4.00	2		0.50	2	3.00	13.50	95.00	50	30	1852.50	
	C7	LOCAL E	1	3.50	2		0.85			19.30	89.00	50	30	1005.70	
	D1	LOCAL E	1	3.50	2		0.85			11.30	252.00	50	30	2980.50	
D	D2	LOCAL E	1	3.50	2		0.85			11.30	640.00	50	30	7533.78	
	D3	LOCAL E	1	3.92	2		0.85			11.30	124.00	50	30	1404.20	

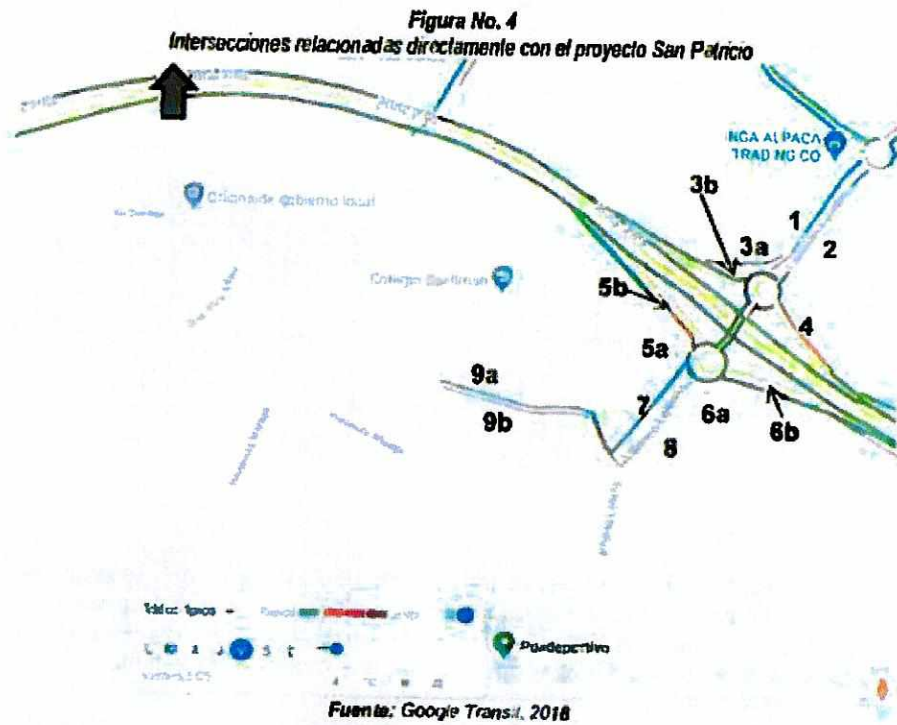
E	E1	LOCAL I	1	353		2				11.00	206.00	50	30	2264.71
	E2	LOCAL G	1	350		2		0.25		1.00	191.00	50	30	1541.00
F	F1	LOCAL E	1	353		2		1.15		11.10	433.00	50	30	4842.70
	F2	LOCAL E	1	353		2		0.15		11.30	129.00	50	30	3147.20
	F3	LOCAL I	1	353		2		0.15		11.30	41.00	50	30	474.60
G	G1	LOCAL E	1	353		2		0.15		11.30	323.00	50	30	3647.10
	G2	LOCAL E	1	353		2		0.15		11.30	683.00	50	30	7711.30
H	H1	LOCAL E	1	353		2		0.15		11.30	570.00	50	30	6526.00
	H2	COLEGIO	2	350	2	2	0.50	1.00		24.50	570.00	50	30	6526.00
	H3	LOCAL D	1	353	3	2	0.50	0.50		13.40	391.00	50	30	6111.00
	H4	LOCAL C	1	350		2		0.15		11.30	375.00	50	30	4737.50
I	I1	LOCAL E	1	350		2		0.25		11.00	550.00	50	30	6376.00

Fuente: EIT PUAE San Patricio, 2018

3. Análisis de Tráfico

Como se ha indicado anteriormente, al tratarse de una Proyecto que abarca varios usos, la atracción como la generación de tráfico es variada, por lo que es necesario se realice un análisis de todo el sistema de vial, de tráfico y transporte que todas y cada una de las parcelas genera hacia el entorno cercano y medio. Con lo cual, se deberá indicar las generaciones (G) y atracciones (A) de cada una de las parcelas y sus usos de suelo particular proyectado. Al tratarse de un plan general del PUAE, se conoce los usos particulares de manera general según lo presentado por el promotor del proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sobre los cuales se han desarrollado las hipótesis y se realizará la modelación de tráfico y transporte, así como las medidas de mitigación asociadas al proyecto y su impacto al entorno cercano y medio del proyecto. Para el análisis del tráfico G/A por el proyecto, se han considerado las siguientes intersecciones (figura no. 4):

Nº	Ubicación	Descripción	Origen	Destino	Uso
1	1	Escalón Lumbisi	Entre acceso a Inga Alpaca	Redondel Norte intersección Escalón Lumbisi ruta VIVA	Norte-Sur
2	2	Escalón Lumbisi	Entre acceso a Inga Alpaca	Redondel Norte intersección Escalón Lumbisi ruta VIVA	Sur-Norte
3	3A	Rampa incorporación Ruta Viva	Escalón Lumbisi	Rampa de Redondel Norte	Este-Norte
4	3B	Rampa incorporación Ruta Viva	Redondel Norte	Ruta Viva	Este-Norte
5	4	Rampa salida Ruta Viva	Ruta Viva	Redondel Norte	Este-Norte
6	5A	Rampa salida Ruta Viva (carril de servicio)	Ruta Viva	Redondel Sur, Calle Alfonso Lamuña	Oeste-Sur
7	5B	Rampa salida Ruta Viva	Ruta Viva	Redondel Sur	Oeste-Sur
8	6A	Rampa incorporación Ruta Viva (carril de servicio)	Redondel Sur, Calle Alfonso Lamuña	Ruta Viva	Oeste-Este
9	6B	Rampa incorporación Ruta Viva	Redondel Sur	Ruta Viva	Oeste-Este
10	7	Calle Alfonso Lamuña	Redondel Sur	Río Santiago (acceso colegio Spellman)	Norte-Sur
11	8	Calle Alfonso Lamuña	Río Santiago (acceso colegio Spellman)	Redondel Sur	Sur-Norte
12	9A	Calle Río Santiago	Calle Alfonso Lamuña	Acceso al Colegio Spellman	Este-Oeste
13	9B	Calle Río Santiago	Acceso al Colegio Spellman	Calle Alfonso Lamuña	Oeste-Este



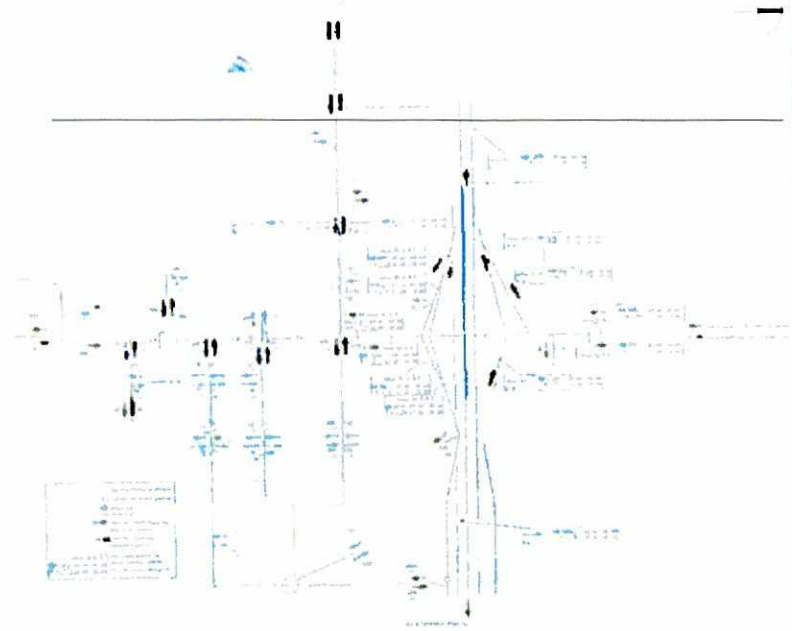
El sector donde se ubica el PUAE de análisis se encuentra proceso de expansión en su gran mayoría, excepto pocos predios como las urbanizaciones vecinas y la población de Lumbisi hacia el sur, razón por la que actualmente los volúmenes de tráfico son de baja intensidad en el eje vial principal de acceso al Proyecto. Sin embargo en la Ruta VIVA los volúmenes son altos por tratarse de un eje principal de conexión entre Quito y NAIQ. En las vías secundarias que lindan directamente con el predio del proyecto es de baja intensidad. El uso predominante actual es residencial, sin embargo, el proyecto se proyecta como una nueva centralidad en la zona de Cumbaya-Lumbisi

3.1. Análisis de tráfico sin proyecto

El estudio presentado por el promotor del proyecto determina que, las horas de mayor demanda en las vías e intersecciones aledañas al proyecto son: en la mañana, de 07h00 a 08h00 (ver cuadro No. 1); y en la tarde, de 17h30 a 18h30; horas que se consideran coincidentes con las que se espera se generarán por efecto del sistema total del proyecto.

El consultor presenta 9 aforos vehiculares en el facilitador de tráfico ruta VIVA-Escalón Lumbisi, Calle Río Santiago, y Calle Alfonso Lamíña, durante 24 horas diarias por 9 días consecutivos. A continuación, se presentan en los flujos vehiculares en la hora de mayor demanda del pico AM (07h00-08h00), como se muestran en la figura No. 5 y tabla No. 5.

Figura No. 5
Flujos vehiculares en las intersecciones aledañas al predio en la situación sin proyecto
Hora pico AM 07h00 - 08h00



Fuente: EIT "San Patricio", 2018

Tabla No. 5
Flujos vehiculares totales en las intersecciones aledañas predio del proyecto
Hora Pico 07h00 - 08h00 de la Mañana Sin Proyecto (2017).

INTERSECCIÓN	VHMD Volumen hora máxima demanda	D Densidad de flujo vehicular	Vp Tasa de flujo equivalente en 15 minutos (vehículos/carril/hora)	NDS Niveles de Servicio Densidad vehicular (veh/carril/h)
1 Aforo 1	662	12	662	C
2 Aforo 2	816	15	816	C
3 Aforo 3A	422	8	422	B
4 Aforo 3B	540	10	540	B
5 Aforo 4	702	10	702	C
6 Aforo 5A	318	6	318	B
7 Aforo 5B	332	6	332	B
8 Aforo 6A	480	9	480	B
9 Aforo 6B	280	5	280	B
10 Aforo 7	474	9	474	B
11 Aforo 8	372	7	372	B
12 Aforo 9A	344	6	344	B
13 Aforo 9B	662	12	662	C

Elaboración: Prople - Fuente: EIT-San Patricio, 2017

Con los datos de tráfico obtenidos, el estudio presenta los resultados de microsimulaciones realizadas en el software AIMSUN Versión 8.0. Los niveles de servicio registrados se muestran en la misma tabla No. 5, para el escenario de la Hora Pico de la Mañana. De esos datos se puede deducir que, en la situación actual en general las inter-

secciones presentan un adecuado nivel de servicio (entre A y B). Se exceptúan el sitio Escalón Lumbisí sentido S-N (de aforo 2) con nivel de servicio "C", tienen adecuados niveles de servicio, tal como se puede verificar en los resultados de las microsimulaciones realizadas por el consultor en el software AIMSUN Versión 8.0.

3.2. Análisis de Tráfico con proyecto

3.2.1. Rutas de acceso y salida.

La hipótesis de las rutas para el acceso/salida del proyecto determina que, el mayor porcentaje de viajes se los realizará desde el occidente (Quito, 70%) distribuidas por las dos vías de conexión hacia la zona de estudio: Ruta de integración de los Valles (Ruta Viva) y Escalón Lumbisí; el 20% restante de viajes se distribuye entre la zona sur y oriente (Tumbaco-Cumbaya), y el 10% restante por la vía del tren.

La distribución de viajes se aprecia en la figura No. 5, mientras que en la tabla No. 2, se determina el horano pico y el número de vehículos estimados, entran y salen de cada uno de los equipamientos propuestos para el proyecto. La hipótesis de la generación de viajes se la realiza utilizando el "Trip Generation Manual (ITGE, 2018)", para los diferentes equipamientos.

Tabla No. 6
Flujos vehiculares totales generados y atraídos por el proyecto.

PARCELA	USO DEL USUARIO	Viajes Generados	DÍA LABORABLE (AM 07:00 - 08:00)		
			Porcentaje (%)	Mojes	
TEMPLO RELIGIOSO M2	Land Use TGM	1500.54	Entran	55%	4
			Salen	45%	4
CENTRO COMERCIAL M2	Land Use TGM	200	Entran	62%	124
			Salen	38%	76
OFICINAS C1 - C14 M2	Land Use TGM	14552.61	Entran	89%	1290
			Salen	12%	180
COMERCIO C11 - C13 M2	Land Use TGM	30653.25	Entran	62%	194
			Salen	38%	118
COMERCIO C14 - C15 M2	Land Use TGM	33121.28	Entran	48%	144
			Salen	52%	156
COMERCIO C16 - C17 M2	Land Use TGM	31077.4	Entran	48%	96
			Salen	52%	104
RESIDENCIA C14 - C15 Unidades	Land Use TGM	331	Entran	22%	22
			Salen	78%	78
RESIDENCIA C16 - C17 Unidades	Land Use TGM	276	Entran	22%	20
			Salen	78%	70
OFICINAS C18 - C19 M2	Land Use TGM	27817.87	Entran	62%	242
			Salen	38%	218
HOTEL C20 M2	Land Use TGM	12539.94	Entran	62%	192
			Salen	38%	118
RESIDENCIA C21 Unidades	Land Use TGM	145	Entran	29%	14
			Salen	71%	28
OFICINAS C22 M2	Land Use TGM	200	Entran	89%	176
			Salen	12%	24
MÉDICA C23 M2	Land Use TGM	189	Entran	59%	112
			Salen	41%	77

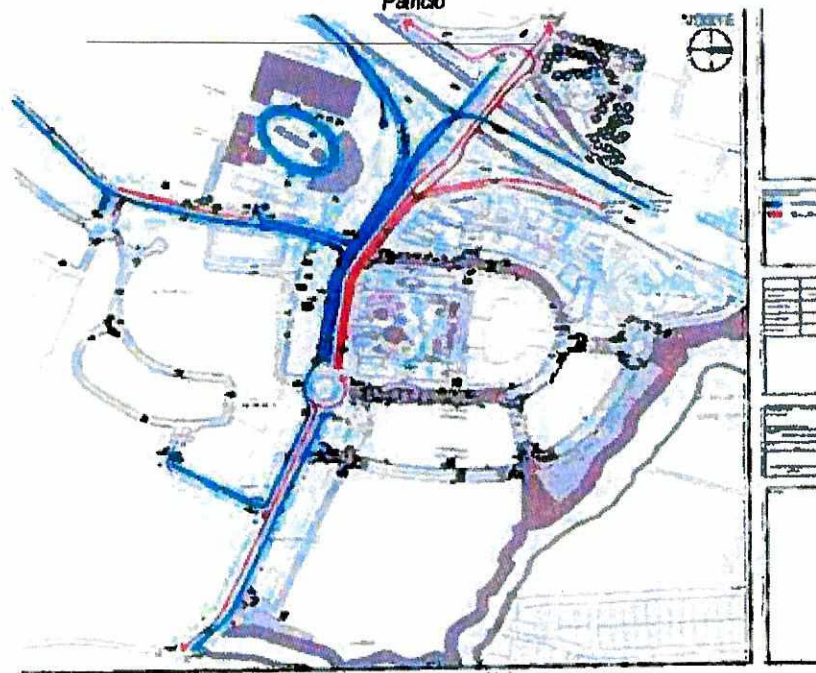
SENIOR LIVING C24	33				
Unidades	163	Entran	46%	75	
Land Use TCM	252	Salen	54%	138	
RESIDENCIA C25 - C26	200		Nota High Rise data		
Unidades	378	Entran	29%	110	
Land Use TCM	222	Salen	71%	158	
RESIDENCIA C27	49		Nota High Rise data		
Unidades		Entran	22%	11	
Land Use TCM		Salen	78%	38	
RESIDENCIA C28	33		Nota High Rise data		
Unidades	107	Entran	29%	31	
Land Use TCM	222	Salen	71%	158	
COMERCIO C29	140				
M ²	1896.97	Entran	48%	92	
LAND USE TCM	826	Salen	52%	73	
COMERCIO D1-A - D1 D	150				
M ²	731.78	Entran	48%	168	
Land Use TCM	826	Salen	52%	182	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO D1	133				
M ²	4305.47	Entran	61%	81	
Land Use TCM	493	Salen	39%	52	
UNIFAMILIARES F	13				
Unidades	42	Entran	26%	9	
Land Use TCM	210	Salen	74%	76	
UNIFAMILIARES G	23				
Unidades	70	Entran	26%	7	
Land Use TCM	210	Salen	74%	19	

Fuente 1: Trip Generation Manual 9th ed. vol 2 Institute of Transportation Engineers, 2012
 Fecha: 10/11/2018
 Realizado por: PII

Entran	3060
Salen	1867
Total Generado/Atruido	4727
Total Plazas Estacionamientos	11783

Fuente: EIT San Patricio, 2018
 Elaboración: Propia

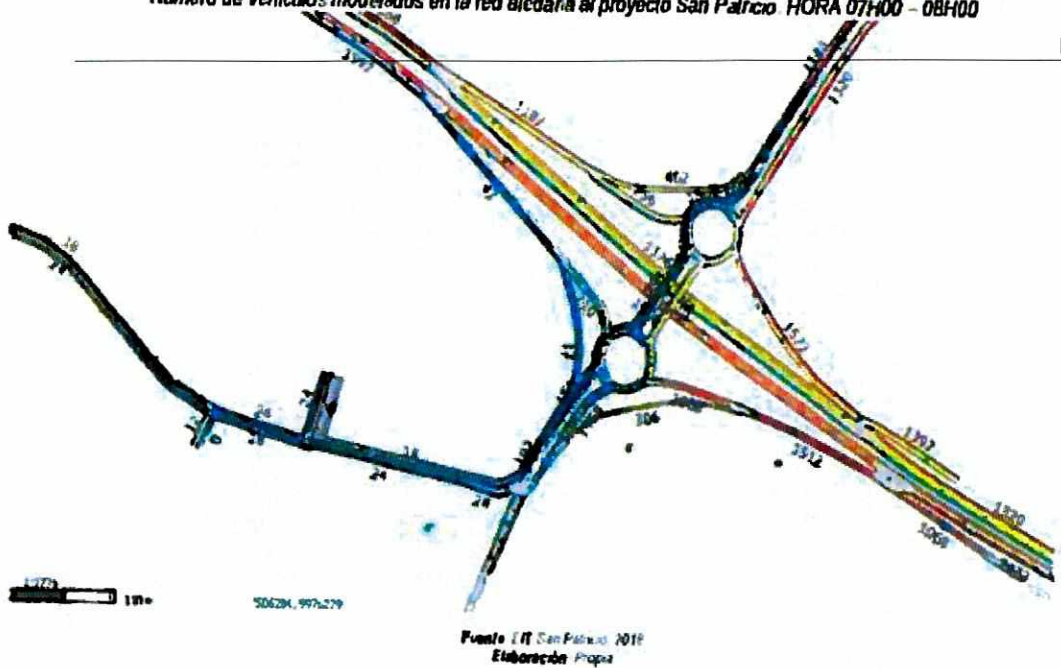
Figura No. 6
 Rutas de acceso/salida del proyecto e hipótesis de asignación porcentual del tráfico generado por el proyecto San Patricio



Fuente: EIT San Patricio, 2018

A continuación, se describen el número de vehículos que ingresan y salen por cada una de las rutas establecidas por el proyecto.

Figura No. 7
Número de vehículos modelados en la red aledaña al proyecto San Patricio HORA 07H00 - 08H00



3.2.2. Generación de tráfico por la implantación del proyecto

El estudio considera que la generación y atracción de nuevos viajes causados por los residentes, usuarios (plazas de estacionamiento) generar/atraen viajes desde y hacia el proyecto (4739 Veh.); de los cuales el 65% (1668 Veh.) saldrían del proyecto en la hora pico de la mañana (07h00-08h00) y el 35% ingresaría al mismo (3075 Veh.).

En total, 4739 vehículos en las horas pico AM y PM se sumarían a los flujos vehiculares existentes de las intersecciones aledañas por efecto del proyecto, que serán distribuidos en una nueva red vial que se implantará en propiedad privada perteneciente al promotor del proyecto y que posteriormente pasaran a formar parte del sistema vial del sector donde se implanta el proyecto.

3.2.3. Evaluación de los impactos al tráfico

Con estos datos más los flujos vehiculares que circulan normalmente por estas vías, utilizando el programa de micro-simulación AIMSUN versión 8.1, el estudio determina que los niveles de servicio de las intersecciones aledañas al proyecto, tanto en las situaciones sin proyecto, con proyecto y su proyección a 10 años, son los que se indican en la tabla No. 7.

Tabla No. 7
Niveles de servicio en la Intersección PUAE - San Patricio, para el año 2027

INTERSECCIÓN		VHMD	D	Vp	NDS
		Volumen horario de máxima demanda	Densidad (vehículos/señal ciclo)	Tasa de flujo equivalente en 15 minutos (vehículos/señal ciclo)	Nivel de Servicio (Densidad vehicular/Acceso)
1	Aforo 1	320	21	1153	D
2	Aforo 2	350	26	1422	D
3	Aforo 3A	140	13	735	C
4	Aforo 3B	280	17	942	B
5	Aforo 4	287	22	1223	D
6	Aforo 5A	110	10	554	B
7	Aforo 5B	110	13	717	C
8	Aforo 6A	110	11	578	B
9	Aforo 6B	110	15	836	C
10	Aforo 7	1253	9	488	B
11	Aforo 8	110	15	824	C
12	Aforo 9A	110	12	648	C
13	Aforo 9B	110	11	599	B

Elaboración: Propia - Fuente: EIT-San Patricio, 2018

Esta intersección presenta conflictos de tráfico debido a la función a los altos flujos vehiculares que a ella acceden, de los cuales el aporte del proyecto está mediano respecto a los mismos, por lo que las variaciones en los niveles de servicio son permisibles, a excepción de los presentados a 20 años.

Con esto se demuestra que, a los 20 años de implementado el proyecto, será necesario efectuar una evaluación de la última Intersección para buscar mejoras en su desempeño.

De esta evaluación se puede deducir que, los impactos generados por el proyecto al sistema vial aledaño al proyecto, es mitigado por medidas especiales adoptadas en el mismo, mejorando los niveles de servicio de las vías.

Lo identificado para el año 2028 (con y sin proyecto) las condiciones de desempeño de las intersecciones aledañas al proyecto en general son manejables por las medidas de mitigación implementadas, tomando en consideración que el sistemas vial contiguo y que sirve de aporte directo al proyecto es una vía de alta capacidad proyectada para más de 50 años de servicio, sin embargo habrá que pensar en soluciones alternativas a la vialidad planteada a futuro con el crecimiento poblacional que el sector está sufriendo.

4. Medias de Mitigación

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad; y las segundas, tiene que ver con la gestión del tráfico (señalización horizontal y vertical), las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

Construcción de una nueva vialidad en el sector:

1. Av. Alfonso Lamirna (empate de rampa de Ruta VIVA) con 3 carriles de circulación, aceras, ciclo vías, paradas de buses y carril adicional de servicio para gi-

26

- ros, acceso y salida conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación)
2. Diseño para optimización de geometría del intercambiador de Ruta Viva y escalón Lumbisí - doble rotonda, con la finalidad de mejorar y aumentar mayor capacidad (3 carriles existente).
 3. Calles internas zonas C y D con de 2 carriles vehiculares de circulación, y ciclo vía en la calzada y aceras respectivas. (detalle en plano mitigación)
 4. Accesibilidad al proyecto por medio de carriles de servicio desde Ruta Viva para acceder a las parcelas B y C. (detalle en plano mitigación)
 5. Carriles de giros izquierdos (detalle en plano mitigación)
 6. 4 Intersecciones semaforicas, de acuerdo a las fases de construcción. (detalle en plano mitigación)
 7. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamíña y calles internas a las calles de la parcela C conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
 8. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Calle Río Santiago, Calle Eloy Alfaro y calles internas a las calles de la parcela H conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
 9. Cruces peatonales semaforizados a nivel (detalle en plano de mitigación).
 10. Paradas de bus en Calle Alfonso Lamíña, entre Ruta Viva y Calle de acceso a la hacienda.
 11. Áreas de reserva para estaciones BRT (*Bus Rapid Transit*) conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2025 del DMQ.
 12. Ensanchamiento y mejoramiento de la calle Río Santiago (colegio Spellman) a 4 carriles para acceso de buses escolares incluye intersección semaforica para cruce de estudiantes, en el tramo comprendido desde la Av. Alfonso Lamíña hasta la entrada del Colegio Spellman. (Detalle en plano mitigación)
 13. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamíña y calle De Las Gardenias (extremo sur del proyecto). (Colindante con Lote Santa Mónica ingreso sur a la Primavera). (No se incluye en el plano mitigación)
 14. Pasos peatonales elevados (detalle en plano mitigación)
 15. Señalización vial horizontal y vertical. (detalle en plano mitigación)
 16. Implantación del concepto zona 30 para vías locales y nivelación de acera y calzada para dar prioridad al peatón. (detalle en plano mitigación)
 17. Incorporación al sistema vial distrital de aceras y ciclo vías. (detalle en plano mitigación)
 18. Implementación de elementos de señalización y seguridad vial para la pacificación del tráfico vehicular. (detalle en plano mitigación)

Las medidas de mitigación se encuentran reflejadas en los planos que se encuentran sellados, firmados y sumillados por la Secretaría de Movilidad, y forman parte integral del presente informe.

De acuerdo a lo establecido en la carta de compromiso, la implementación de las medidas de mitigación se realizará 100% en el predio del proyecto.

5. Conclusiones y recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable**, al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio". Cabe indicar que por la naturaleza del PUAE y de tratarse de un Plan General, las medidas de mitigación son de igual forma generales para el proyecto, y constan en los planos de diseños geométricos viales y de señalización vial presentados a la mesa del PUAE. Debiéndose realizar un estudio de tráfico particular para todas y cada uno de los equipamientos que se vayan incorporando. Tomando, como base de referencia el

presente informe técnico y estudio de tráfico respectivamente, el cual se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizara el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección deben considerar que el Informe favorable de tráfico del PUAE – SAN PATRICIO - Cum-baya* implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico, para lo cual se adjunta la carta de compromiso del promotor del proyecto.

[Handwritten signature in blue ink]
 Elaborado por: Heng Vilatorra G.
[Handwritten signature in blue ink]
 Revisado por: Gustavo Hinojosa.
 Para: Andrea Flores A.

Quito, 10 de abril de 2018

CARTA COMPROMISO

Abogada
Andrea Flores Andino
Secretaria de Movilidad (E)
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Calle García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er Piso
Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente, yo Morice Dassum, como representante legal de la empresa Urbanizadora Malaga S.A. y promotor del proyecto urbano arquitectónico especial PUAE San Patricio, ubicado en la Av. Alfonso Lamíña – Escalón Lumbisí y Ruta Viva, me comprometo a implementar las medidas de mitigación de impacto de tráfico, que se describen a continuación, y en los planos de mitigación adjuntos, presentadas en el estudio de Impacto de tráfico del proyecto San Patricio.

1. Medidas de Mitigación

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad; y las segundas, tiene que ver con la gestión del tráfico (señalización horizontal y vertical), las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

Construcción de una nueva vialidad en el sector:


1. Av. Alfonso Lamíña (empate de rampa de Ruta VIVA) con 3 carriles de circulación, aceras, ciclo vías, paradas de buses y carril adicional de servicio para giros, acceso y salida conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación)
2. Diseño para optimización de geometría del intercambiador de Ruta Viva y escalón Lumbisí - doble rotonda, con la finalidad de mejorar y aumentar mayor capacidad (3 carriles existente).
3. Calles internas zonas C y D con de 2 carriles vehiculares de circulación, y ciclo vía en la calzada y aceras respectivas. (detalle en plano mitigación)

4. Accesibilidad al proyecto por medio de carriles de servicio desde Ruta Viva para acceder a las parcelas B y C. (detalle en plano mitigación)
5. Carriles de giros izquierdos (detalle en plano mitigación)
6. 4 Intersecciones semafóricas, de acuerdo a las fases de construcción. (detalle en plano mitigación)
7. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamíña y calles internas a las calles de la parcela C conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
8. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Calle Río Santiago, Calle Eloy Alfaro y calles internas a las calles de la parcela H conforme al plano de diseño geométrico y señalización vial. (detalle en plano mitigación).
9. Cruces peatonales semaforizado a nivel (detalle en plano mitigación).
10. Paradas de bus tanto en Calle A. Lamíña.
11. Áreas de reserva para estaciones BRT (*Bus Rapid Transit*) conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2025 del DMQ.
12. Ensanchamiento y mejoramiento de la calle Río Santiago a 4 carriles para acceso de buses escolares incluye intersección semafórica para cruce de estudiantes, en el tramo comprendido desde la Av. Alfonso Lamíña hasta la entrada del Colegio Spellman. (detalle en plano mitigación)
13. Construcción de intersección tipo rotonda enlazando la Av. Alfonso Lamíña y calle De Las Gardenias. (Colindante con Lote Santa Mónica ingreso sur a la Primavera). (No consta en detalle en plano mitigación)
14. Pasos peatonales elevados (detalle en plano mitigación)
15. Señalización vial horizontal y vertical. (detalle en plano mitigación)
16. Implantación del concepto zona 30 para vías locales y nivelación de acera y calzada para dar prioridad al peatón. (detalle en plano mitigación)
17. Incorporación al sistema vial distrital de aceras y ciclo vías. (detalle en plano mitigación)
18. Implementación de elementos de señalización y seguridad vial para la pacificación del tráfico vehicular. (detalle en plano mitigación)

Las medidas de mitigación se encuentran reflejadas en los planos que se encuentran sellados, firmados y sumillados por la Secretaría de Movilidad, y forman parte integral del presente informe.

De acuerdo a lo establecido en la carta de compromiso, la implementación de las medidas de mitigación se realizará 100% en el predio del proyecto.

Atentamente,


Morice Dassum Alvas
CI: 1703434330

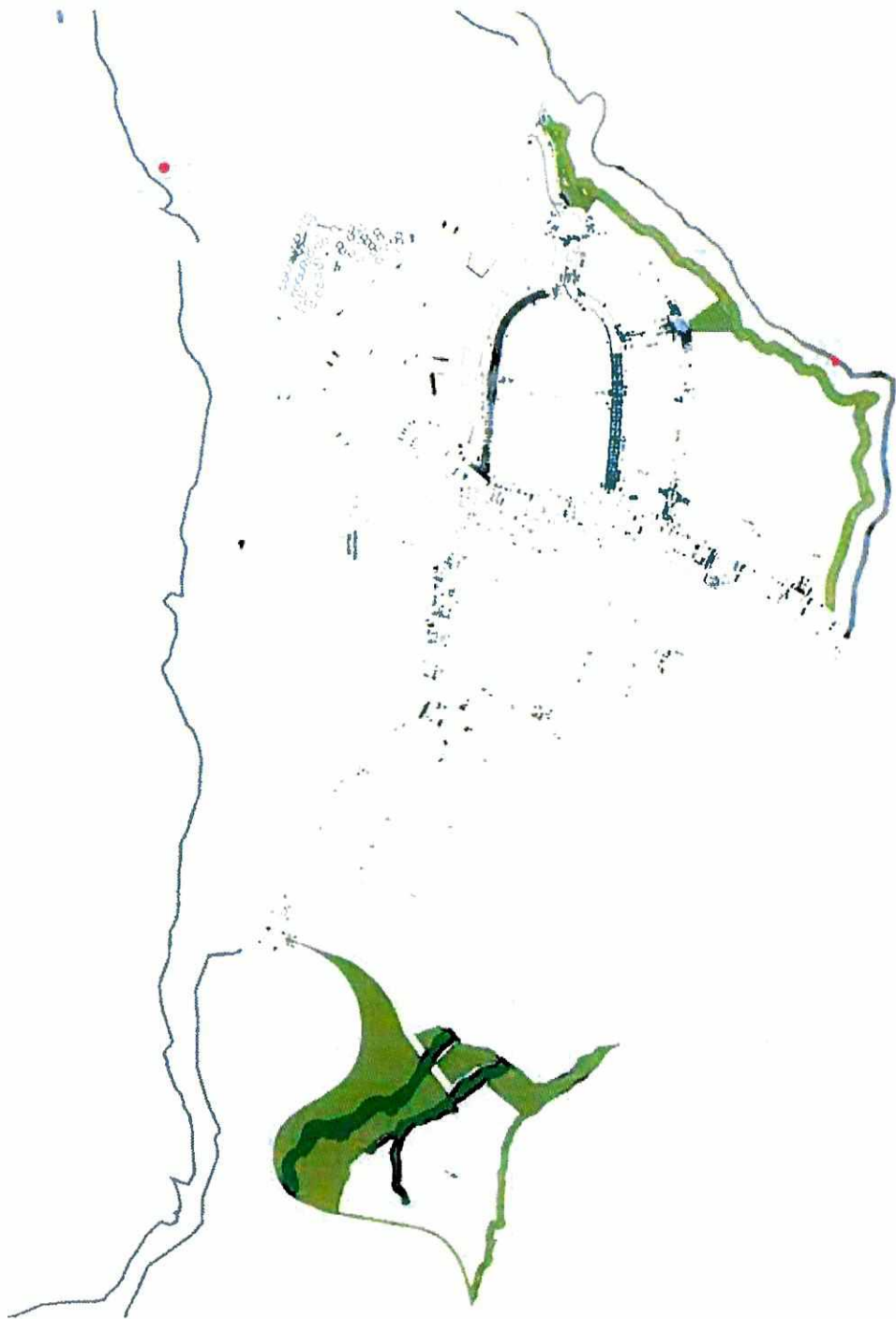
Adj. Planos



OHIO STATE UNIVERSITY

	1. 100' BUFFER ZONE		2. 50' BUFFER ZONE
	3. 25' BUFFER ZONE		4. 10' BUFFER ZONE
	5. 5' BUFFER ZONE		6. 2' BUFFER ZONE
	7. 1' BUFFER ZONE		8. 0.5' BUFFER ZONE

AC2



Anexo V

Oficio No. SA-POL-4475 con fecha 25 de junio del 2015 de la Secretaría de Ambiente

35

Oficio Nro.SA-POL- 4475
DMQ, 25 de junio 2015
Ref.: Oficio
GDOC: 2015-124762

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE SAN PATRICIO

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda (E)
Municipio del Distrito Metropolitana de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE SAN PATRICIO y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que nos faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", autorizo la Viabilidad del Proyecto SAN PATRICIO.

Particular que Informo para los fines pertinentes,

Atentamente,


Verónica Arias
SECRETARÍA DE AMBIENTE

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Verónica Arias
SECRETARÍA DE AMBIENTE

ANEXOS: Expediente No. 2015-107211 del Promotor SAN PATRICIO e Informe Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente, Ing. Nixon Narváz


POL/SS/MN
2015-25-07

Informe Técnico PROYECTO SAN PATRICO

1. ANTECEDENTES

Con fecha 14/05/2014, el Promotor Grupo Dassum ColonCorp-Hilton Hoteles&Resort, ingresa oficio 2014-058500 a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el proyecto urbanístico "San Patricio" localizado en la parroquia de Cumbaya, sector de Auqui Chico. El proyecto tiene como objetivo la creación de una urbanización con un sistema de Infraestructura que integre negocios, hoteles, residencia y servicios varlos.

Con fecha 05/02/2015, la Secretaría de Ambiente entrega en la Mesa PUAE, el Informe Técnico de Evaluación del Proyecto San Patricio, en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones conforme los criterios ambientales de evaluación.

Con fecha 26/03/2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita a la Secretaría de Ambiente emitir el informe técnico del proyecto urbanístico San Patricio.

Con fecha 12/05/2015, se establece la reunión de coordinación entre la Secretaría de Ambiente y Gerente del Proyecto San Patricio, en la cual, la SA-DMQ presenta y detalla los requerimientos establecidos en los Criterios Ambientales para Evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, que permitirán establecer los compromisos de implantación del Proyecto.

Con fecha 15/05/2015, se realiza la visita campo al sitio de implantación del proyecto San Patricio, para confrontar los componentes ambientales de evaluación establecidos por la SADMQ y lo presentado por el Promotor.

Con fecha 25/06/2105, el Gerente de Proyecto San Patricio presenta el "Expediente Ambiental del PUAE San Patricio", en el cual se compromete adoptar en su desarrollo constructivo y operativo.

2. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EVALUACIÓN DE IMPLANTACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Los criterios ambientales de evaluación a Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES¹, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, se establecen en un contexto de planificación estratégica de sostenibilidad para reducir, conservar y mantener en forma integral los procesos de construcción y operación de edificaciones, aplicando estándares nacionales e internacionales en el diseño urbanístico, de tal manera que sea rentable para el promotor y saludable para sus residentes y entorno natural de la ciudad.

Los criterios de evaluación ambiental PUAES, se enfocan en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- ❖ Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- ❖ Provisión y disposición de materiales y residuos de construcción.
- ❖ Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.
- ❖ Cálculo proyectado de Huella de Carbono de construcción.

¹ Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

718

3. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO SAN PATRICIO

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ									
PROYECTO: Proyecto Urbano Arquitectónico Especial San Patricio.									
CRITERIOS AMBIENTALES				PROYECTO SAN PATRICIO		CUMPLE	PUNTAJE	INDICADORES	
CAPITULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	RESPUESTA / PROPUESTA	SI	NO	Puntos	TIPO	
1 Protección y Restauración del entorno natural y valores	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	Diagnóstico Ambiental del Proyecto San Patricio. Componente Físico, Biótico, y Social, Sector Económico	✓		1	Cumplimiento	
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	Especies emblemáticas del sitio Criterios ambientales en el Manejo Integral de entornos de quebradas Protección de bordes de quebrada, Manejo de bosques nativos e Reforestación con especies endémicas	✓		3	Cumplimiento	
		1.1.3	Certificación de interacción de Bosques Protectores y Áreas Protegidas defendidos por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Quito	Certificado del Ministerio de Ambiente	✓		1	Cumplimiento	
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Indicador del estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano	La ocupación en planta baja propone hasta un 20% de CO2, por lo que prima en los valores ecológico del suelo. Se protegerán los valores ecológicos aledaños de la zona de implantación durante el proceso constructivo	✓		1	Cumplimiento	
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a causa de deslizamientos y derrumbes, incendios forestales e inundación	El proyecto limita el desarrollo en pendientes mayores al 15% y recupera muchos de las mismas con plantas nativas y no invasivas. El proyecto no se construye en un terreno que puede sufrir inundaciones e incendios forestales	✓		1	Cumplimiento	
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura vulnerable a generar daño	NO APLICA	⊘	⊘	0	Faltante	
	1.3 Factor de Resiliencia en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y mínimize impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	Informe de Mejora de la calidad ecológica Limpeza de bosques, cercamientos de protección durante la construcción Presenta Diseños de Áreas Verdes	✓		1	Mejora	
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios de alto valor de hábitat natural y/o de belleza paisajística	Implementación plan de manejo para humedales y hábitat. Cosección o mantenimiento de Humedales. Recupera hábitat degradado. Mantenimiento bordes de quebrada	✓		1	Mejora	
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural. Propuesta Diseños de cercas vivas	Propuesta de articulación de Áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural. Propuesta Diseños de cercas vivas	✓		2	Mejora	
	2 Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos	Adecuamiento de humedales para la preservación de especies. Sistema de Recuperación de áreas verdes. Presenta Diseños de recuperación de áreas verdes	✓		2	Mejora
2.1.2			Combinación de diseños para aceras, patios, calles, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo	Materiales permeables en aceras, rondones, espacios de estacionamiento, áreas verdes públicas. Entre los materiales que se pueden utilizar están los adoquines ecológicos y los pavimentos permeables	✓		2	Mejora	
2.2 Componente de eficiencia		2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de Inodoros, urinarios, aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores)	Sistema de Aguas Servidas separado de la Red de Sistema de Recolección de Aguas Largas. Presenta diseños de recolección de aguas lluvias y aguas servidas.	✓		2	Mejora	
		2.2.2	Captación de agua lluvia o cocha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recreables para uso de sanitarios y sistemas contra incendios	El agua lluvia y agua gris recuperada cubrirá parcialmente la demanda total del riego de jardines. Se calculará la demanda de riego considerando la localidad y las especies especificadas para jardines de proyecto y su demanda máxima.	✓		2	Mejora	
		2.2.3	Utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo	Estrategias que en conjunto utilicen al menos un 20% de agua que la línea base de consumo de agua calculada para el edificio. La línea base se calcula de acuerdo NTE INEN 1571:2011	✓		3	Reducción	
		2.2.4	Tratamiento de lodos residuales	Presenta planeata de tratamiento MBR	✓		3	Reducción	
3 Cambio E. Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra	Se seguirán los requerimientos detallados en la publicación INEN Adecuamiento y sus especificaciones para el diseño climatológico de la vivienda en Ecuador.	✓		3	Mejora	
		3.1.2	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	Uso de paneles solares para el calentamiento de agua de uso doméstico en las laves de vivienda unifamiliar	✓		3	Reducción	
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en interiores	Equipos que tengan calificación ENERGY STAR	✓		2	Mejora	
		3.2.2	Uso de materiales de aislamiento térmico	Se seguirá la normativa de vidrio	✓		2	Mejora	
4 Manejo de Residuo	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros)	Plan de manejo de residuos de Construcción, Manejo de Desechos Sólidos Peligrosos, Acumulación y Almacenamiento Temporal de Desechos Sólidos, Medidas Generales de Control de Desechos Sólidos.	✓		3	Reducción	
		4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos	Plan de manejo de Desechos sólidos y Desechos selectivos.	✓		3	Mejora	
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	El proyecto buscará el apoyo de empresas que auspicien iniciativas como El Proyecto Barrio Sostenible Santa Inés. (Carvecería Nacional, ISAFQ)	✓		3	Mejora	
		4.2.2	Implementación de terrazas y/o muros verdes en edificios	Terrazas verdes en un mínimo del 20% de superficies planas	✓		3	Reducción	
5 Sostenibilidad y Resilencia	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Integración de terrazas y/o muros verdes en edificios	NO APLICA	⊘	⊘	0	Mejora	
		5.1.2	Integración de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente	Presenta materiales para calzada, jardines y paredes	✓		3	Reducción	
	5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGIRS	Presenta carta de EMGIRS	✓		1	Cumplimiento	
6 Movilidad	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	Propone áreas de parqueo para bicicletas y otros medios no motorizados a lo largo de todo el proyecto que contará con espacio para estacionamiento.	✓		2	Mejora	
		6.1.2	Implementación de paradas que incorporen, cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos	Propone dos puntos de transporte público equipados	✓		2	Mejora	
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y/o colectivo.	Implementación de paradas de bus hacia vías colectivas	✓		2	Mejora	
		6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóvil	Edificios destinados para ese uso al igual que el diseño de estacionamientos en subterráneo	✓		3	Reducción	
7 Huella de Carbono	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Calculo proyectada de Huella de Carbono	Propuesta de cálculo de la HUELLA de Carbono	✓		3	Reducción	
TOTAL PUNTAJE					SI	NO	88/88		

2 de 3 32

4. Conclusiones

El Promotor del Proyecto San Patricio, cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo de construcción y operación, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio S/N de fecha 25 de junio 2015, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.


Nixon Narváez
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ

Anexo VI
Formulario Declarativo

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN PARA LA FORMULA DE VENTA DE EDIFICABILIDAD

IDENTIFICACION PRECITAL		TIPO DE COD	
NUMERO PRECITAL	872118	CAMBIO DE USO DE SUELO	
PARROQUIA	CLUMBAYA	VENTA DE EDIFICABILIDAD	
BARRIO / SECTOR	AUGUE CHICO	K	
SUPERFICIE	228.453,00		

DATOS VIGENTES	
CLASIFICACION DE SUELO	URBANO
USO DE SUELO	M / ZC / R1
ZONIFICACION	A 1006-40

CODIGO PVAE		USO DE LA EDIFICACION	Nº DE PISOS	COS TOTAL DE LLEGADA	TIPO DE ESTRUCTURA	UNIPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL	TIPO DE ACABADOS	Nº PISOS	COS TOTAL DE PARTIDA
301	C1-C2	DONINAS	13	453	HORMIGON A	PH	E	6	240
302	C3-C4	DONINAS	13	453	HORMIGON A	PH	E	6	240
303	C5	DONINAS	8	320	HORMIGON A	PH	E	6	240
304	C6-C7	DONINAS	8	280	HORMIGON A	PH	E	6	240
305	C8	OFIC & PARK	8	280	HORMIGON A	PH	E	6	240
306	C9-C10	OFIC & COMERCIO	13	453	HORMIGON A	PH	E	6	240
307	C11-C12	OFIC & COMERCIO	12	420	HORMIGON A	PH	E	6	240
308	C13	OFIC & COMERCIO	13	453	HORMIGON A	PH	E	6	240
309	C14	DONINAS	13	453	HORMIGON A	PH	E	6	240
310	C14-C15	RESIDENCIA & COMERCIO	20	500	HORMIGON A	PH	E	6	240
311	C16-C17	RESIDENCIA & COMERCIO	19	500	HORMIGON A	PH	E	6	240
312	C18	OFIC & COMERCIO	7	350	HORMIGON A	PH	E	6	240
313	C20	HOTEL	8	320	HORMIGON A	UNI	E	6	240
314	C22	OFIC & COMERCIO	7	350	HORMIGON A	PH	E	6	240
315	C23	ME DICINA AMBULATORIA	6	270	HORMIGON A	PH	E	6	240
316	C24	RESIDENCIA	9	405	HORMIGON A	PH	E	6	240
317	C25	RESIDENCIA	10	450	HORMIGON A	PH	E	6	240
318	C26	RESIDENCIA	10	450	HORMIGON A	PH	E	6	240

IDENTIFICACION PRECITAL		TIPO DE COD		DATOS VIGENTES		DATOS PROPUESTOS	
NUMERO PRECITAL	872121	CAMBIO DE USO DE SUELO		CLASIFICACION DE SUELO	URBANO	CLASIFICACION DE SUELO	
PARROQUIA	CLUMBAYA	VENTA DE EDIFICABILIDAD		USO DE SUELO	M / ZC / R1	USO DE SUELO	
BARRIO / SECTOR	AUGUE CHICO			ZONIFICACION	A 1006-40	ZONIFICACION	
SUPERFICIE	302.937,00					NUMERO TOTAL DE LOTES COD	
						AREA UTIL TOTAL VENDIBLE	
						77.475,00	

CODIGO PVAE		USO DE LA EDIFICACION	Nº DE PISOS	COS TOTAL DE LLEGADA	TIPO DE ESTRUCTURA	UNIPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL	TIPO DE ACABADOS	Nº PISOS	COS TOTAL DE PARTIDA
319	E2	RESIDENCIA	12	480	HORMIGON A	PH	E	6	240
320	E5	RESIDENCIA	12	340	HORMIGON A	PH	E	6	240
321	E4	RESIDENCIA	12	360	HORMIGON A	PH	E	6	240
322	E6-E7	RESIDENCIA	12	480	HORMIGON A	PH	E	6	240

CODIGO PVAE		USO DE LA EDIFICACION	Nº DE PISOS	COS TOTAL DE LLEGADA	TIPO DE ESTRUCTURA	UNIPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL	TIPO DE ACABADOS	Nº PISOS	COS TOTAL DE PARTIDA
323	F1	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
324	F2	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
325	F3	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
326	F4	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
327	F5	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
328	F6	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
329	F7	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
330	F8	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
331	F9	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
332	F10	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
333	F11	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
334	F12	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
335	F13	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
336	F14	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
337	F15	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
338	F16	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
339	F17	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
340	F18	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
341	F19	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
342	F20	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
343	F21	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
344	F22	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
345	F23	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
346	F24	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
347	F25	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
348	F26	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
349	F27	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
350	F28	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
351	F29	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
352	F30	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
353	F31	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
354	F32	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
355	F33	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
356	F34	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
357	F35	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
358	F36	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
359	F37	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
360	F38	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
361	F39	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
362	F40	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
363	F41	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
364	F42	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
365	G6	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
366	G7	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
367	G8	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
368	G9	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
369	G11	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240
370	G12	RESIDENCIA	2	70	HORMIGON A	UNI	E	6	240

PROMOTOR
Mofca Desarrollo Avanzado
1203434130

José Luis Romero L.
PROFESIONAL TÉCNICO
José Luis Romero L.
1797376149

GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ

Av. Francisco de Orellana s/n y Juan Montalvo Parque Central
Telfs: 2895-586 2041-835 2041-945 0996601674
E-mail: gobicmoparroquialcumbaya@gmail.com



Cumbayá, 24 de julio de 2018

Oficio No. 399GPC-GAVC-2018

ARQUITECTO
JACOBO HERDOÍZA
SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
CIUDAD.-

De nuestras consideraciones:

Reciba usted un cordial y atento saludo del pueblo de Cumbayá, a través de los personeros del Gobierno Parroquial.

Estimado Arquitecto.-

Por medio de la presente, adjunto fiel copia de original de Acta de Sesión Ordinaria # 048, del día jueves 28 de mayo de 2015, donde consta la presentación del Proyecto Inmobiliario San Patricia.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,


GUSTAVO A. VALDEZ
PRESIDENTE

Neidy Velasco

GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ



Av. Francisco de Orellana s/n y Juan Montalvo Parque Central
Telfs.: 2895-586 2041-945 0996601674
E-mail: gobiomparroquialcumbaya@gmail.com

CERTIFICADO

Quito, 05 de julio de 2018

Yo, Gustavo Valdez Cuñas con cédula de ciudadanía 170421151-3, representante del Gobierno Parroquial de Cumbayá, certifico que el Acta de Sesión Ordinaria # 048, del día jueves 28 de mayo de 2015 es fiel copia de la original.

Por la atención que se dé a la presente.

Atentamente,


GUSTAVO VALDEZ
PRESIDENTE

ACTA DE SESION ORDINARIA #048 DEL G.P.C.

Cumbayá, siendo las 17H37 del día jueves 28 de mayo del 2015 en el Salón Parroquial, con la presencia de los señores, Gustavo Valdez Presidente, Sra. Sonia Chuquimarca, Sr. Patricio Cisneros, Sr. Fernando Salazar, Sr. Mauricio Frelre vocales del Gobierno Parroquial de Cumbayá y de la Srta. Alexandra Chicaiza Secretaria se instala la Sesión Ordinaria con el siguiente orden del día: 1.-Constatación del Quórum. 2.-Lectura y aprobación del acta del día 20 de abril del 2015. 3.-Presentación de la propuesta de la nueva circulación vial en el centro histórico de la parroquia. 4.-Presentación del proyecto inmobiliario "San Patricio" a cargo de los promotores. 1.-Constatación del Quórum. Existiendo la mayoría reglamentaria se instala la sesión. 2.-Lectura y aprobación del acta del día 20 de abril del 2015. La misma que es aprobada en consenso. 3.-Presentación de la propuesta de la nueva circulación vial en el centro histórico de la parroquia. El Sr. presidente explica a los asistentes que se ha hecho esta reunión con media hora de anticipación en virtud de que hay dos temas importantes para tratar con la comunidad. Pues en primera instancia se ha hecho el estudio de una nueva forma de circulación vehicular en el centro histórico de la parroquia, un documento emitido por la secretaria de movilidad bajo la solicitud de un Conjunto Residencial llamado "La Victoria" que está ubicado en la parte trasera del estadio. De la secretaria de movilidad citan que la Francisco de Orellana será solo de subida ya sea doble vía, de lo que hemos visto en el documento son cambios muy radicales; por ser un tema de interés para la parroquia esto debió haber sido socializado a la comunidad, al transporte local a todos los actores que transitan el centro de la parroquia. El otro tema es la construcción del proyecto inmobiliario san patricio que sobre las 63 hectáreas de propiedad del Sr. Fuad Dassum, es la parte que esta alrededor del colegio Tacimán, desde la hacienda aquí grande, la parte baja de la Alfonso Lamifia, los remanentes que quedaron de la ruta viva todo eso será intervenido y lo que se conoce como hacienda Malaga es un proyecto muy grande que va a tener una connotación muy importante en la zona. Cabe recalcar que se hizo una invitación a todos los dirigentes de los barrios y transporte para que asistan a esta reunión pues la opinión de ellos es indispensable ya que transitan a diario por el centro histórico de la parroquia. Por la premura del tiempo y en vista de que las funcionarias de la secretaria de movilidad no han llegado vamos a ceder la presentación a los promotores del proyecto inmobiliario San Patricio. Toma la palabra el Sr. José Luis Romero Gerente Técnico del Proyecto San Patricio quien presenta a la Arq. Fernanda Bermeo, en conjunto van a proceder a exponer el proyecto inmobiliario. Dentro del proyecto consta el plan de socialización pues debe ser difundido a toda la comunidad para que tengan conocimiento de lo que se va a desarrollar a futuro en la parroquia. El proyecto san patricio lleva planificándose desde el 2011, en coordinación con el Municipio de Quito para que tanto la implantación en movilidad y los servicios necesarios vayan acorde con el crecimiento de la ciudad. El sitio donde se va a desarrollar el proyecto ha sido considerado como un vacío urbano por el crecimiento que ha tenido el sector en sus alrededores y al ser un área bastante extensa donde todavía no se ha intervenido se piensa trabajar de forma ordenada y no causar grandes impactos en el sector. De esta manera nace la necesidad de brindar más servicios para satisfacer las necesidades para un desarrollo planificado del sector, el crecimiento inmobiliario en los valles ha sido bastante desordenado sin considerar la integridad del sector en ese sentido es que se ha pensado la creación de este proyecto. El promotor es el grupo Colon Corp. De los Hoteles Hilton este grupo ha generado varios proyectos inmobiliarios principalmente en el tema turístico y hotelero, lo que es muy importante la generación de empleo en sectores donde requieren mayor atención. Dentro de la planificación consta la ubicación de espacios de comercio, una clínica, centros de capacitación, áreas verdes, gimnasio, rutas ecológicas, residencia para adultos mayores, oficinas públicas y privadas, vivienda unifamiliar y multifamiliar en general el concepto es de mantener el entorno natural de forma ordenada y coordinada. El proyecto en sí trata de concentrar los servicios necesarios para satisfacer a la demanda del sector, el desarrollo de atractivos turísticos, de infraestructura hotelera y comercial genera

Unidad, Trabajo, Respeto a la Ley

COPIA DEL ORIGINAL

5

27

GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ

Av. Francisco de Orellana E3-62 y Juan Montalvo Parque Central
Telf.: 2895-586 2041-835 2041-945 099170-230 084496-556

fuentes de trabajo y oportunidades para la gente que vive en el sector. En lo que tiene que ver a la sujeción del terreno se reconoce que era una hacienda de 62 ha de la familia del promotor y lo que se está haciendo es un fraccionamiento en el que se descuentan algunas cosas por áreas que van a ser intervenidas parcialmente con los respectivos estudios de movilidad donde se han hecho simulaciones debido a la gran capacidad que va a tener el proyecto, también tuvimos un área de expropiación por el paso de la ruta vivista justo en la parte donde está el intercambiador existente nos cortó cerca de 7 ha de la propiedad eso también se descuenta del total de la hacienda. En el tema de áreas verdes haremos una contribución al municipio de una parte como área verde pública de aproximadamente un 17% más áreas verdes privadas de acceso público, con esto nos referimos a que va a haber la generación de plazas y parque que van a ser abiertos a la comunidad para que tengan fácil acceso a estos sectores, la intención del proyecto es presentar un planteamiento urbano ordenado que tenga facilidades de acceso a los servicios; pues vemos que todos tratan de ocupar al máximo los lotes lo que este proyecto busca es reducir el coeficiente de ocupación de planta baja del 50% al 31 % para generar espacios verdes y vegetación dando siempre prioridad al peatón y al ciclista más que al vehículo, se ha propuesto mitigar el problema de tráfico vehicular con un sistema de estacionamiento planificado, se van a generar ciclo vías, rutas por el bosque todo completamente articuladas hacia los jardines y plazas del proyecto. El proyecto está ubicado cerca del intercambiador de la ruta vivista, hecho el intercambiador fue diseñado por el proyecto para que este genere mayor capacidad por lo que originariamente estaba diseñado por la EPMOP un redondel gigantesco que al poco tiempo colapsaría, el diseño de doble rotonda permite una capacidad más fluida permitiendo la facilidad de operar en el sector. Además puede considerarse que la ubicación está dentro de un sector estratégico para quienes deseen hacer algo de turismo antes o después del viaje. Lo que también debemos mencionar es que se proyecta la ampliación de la vía Alfonso Lamíña a tres carriles por sentido debido al gran flujo vehicular que entra y sale de la Comuna Lumbisi. También la vía que sube al colegio Spellman va a ser ensanchada y lo que se ha considerado es la colocación de veredas para el peatón, dando prioridad a quienes andan a pie. Esta es la implantación urbanística del proyecto que lo único que pretende es generar un orden mas no en competencia con los centros que ya existen alrededor. En primera etapa se ha planificado la implantación de vías, alcantarillado, iluminación, tendido eléctrico va a ser soterrado conservado el esquema de ordenamiento que queremos precisar. De esta etapa partiremos para seguir desarrollando el proyecto, en la cercanía a las vías principales se ubicaran los centros comerciales, oficinas y más sitios para el esparcimiento; en la parte interna se ha planificado la construcción de las casas unifamiliares y multifamiliares. Además hay que informar que se ha trabajado intensamente con las entidades municipales respecto a la dotación de agua que son los principales servicios básicos, en el tema de movilidad y con la secretaria de territorio. Se está trabajando también en un proyecto de ordenanza desde hace muchos años con mucho profesionalismo y esfuerzo generando planos de zonificación donde se establece un crecimiento ordenado y planificado de acuerdo a la normativa local, tenemos los planos que se adaptan al Plan de Ordenamiento Territorial donde se establecen las reglas del juego para que no se genere una venta en desmedida y evitar el crecimiento acelerado, manteniendo el debido control y de ser el caso de una venta ese proyecto deberá acogerse a ciertas reglas de uso de suelo, de lineamientos ambientales de planificación. El Sr. Mauricio Freire consulta sobre la autorización de construcción ¿pues la ordenanza autoriza una cosa y como proyecto inmobiliario fijaran otra norma de control sobre las construcciones? El Sr. Romero menciona que la ordenanza permite la construcción de 6 pisos y a la vez una combinación de usos pero como proyecto estamos proponiendo un control a pesar de estar en zonas donde nos permite construir hasta seis pisos nosotros estamos bajando el limite a dos, con el fin de que nos permitan en la zona siguiente construir más de 6 pisos es una compensación en la construcción para balancear la ocupación del suelo reduciendo el promedio de construcción. El Sr. Mauricio Freire resalta que de parte del proyecto se tome en cuenta al peatón de las áreas verdes, espacios de esparcimiento sin embargo la transformación del entorno que se va a dar de

unidad de toda una franja si va a traer connotaciones muy drásticas a quienes residen en el sector. El Sr. Romero aclara que por esa razón se está planificando la construcción de la ciudad por fases considerando lo lógico que va a ser el cambio para los residentes del sector. El propósito es evitar que se siga construyendo de una manera desorganizada y descontrolada la intención es seguir manteniendo la característica topográfica de valle y no abrumar el entorno con edificios unos más altos que otros. Lo que caracteriza al proyecto es la ubicación y la cercanía que tiene con la ruta viva. Toma la palabra el Sr. Patricio Cisneros preguntando a los promotores del proyecto si ¿han tomado en cuenta que durante la ejecución del proyecto se va a utilizar agua, energía eléctrica y por la intensa demanda que esto va a generar han hecho estudios preventivos para no bajar el servicio a los otros moradores?, ¿han tomado en cuenta cuantos habitantes van a vivir? En el tema de movilidad ¿han realizado un estudio de la carga vehicular que se va a generar? El Sr. Romero manifiesta que al respecto se ha mantenido reuniones con las empresas públicas encargadas para que no se deje de proveer el servicio a los moradores del sector y a su vez durante la ejecución del proyecto. ¿ha considerado el tratamiento de aguas negras y aguas lluvias tomando en cuenta que el proyecto pretende mitigar de la manera más eficiente y preservar la fauna y la vida silvestre. Respecto al crecimiento de la población se ha tomado en cuenta un crecimiento de 10.000 habitantes y en población flotante unos 5000 personas. En el tema de movilidad tendríamos que cotejar información con la empresa de movilidad. La Sra. Jutta de Arcos consulta ¿qué garantía hay de que en otro lado no vayan a seguir construyendo edificios quizá más grandes de los que están proponiendo en el proyecto? El Sr. Romero responde que el proyecto está sujeto a una ordenanza especial y las autoridades han priorizado al proyecto por la demanda que hemos ofrecido tanto en el tema de oficinas para empresas privadas como públicas, todo de la mano con oferta y la demanda. El Ing. Homero Suarez sugiere a los promotores del proyecto que se promueva una integración efectiva entre la gente que desarrolla los proyectos y la población que ya reside en los alrededores, que se sumen a los problemas que tiene la parroquia con visión a mejorarla. No solo a ser residentes de paso, que se desinteresan del desarrollo ordenado que están promoviendo. La Sra. Marta de Acevedo consulta sobre el tratamiento de aguas si ¿está contemplado algún programa para la recidaje de aguas lluvias o aguas grises? ¿Se ha planificado alguna planta de tratamiento? El Sr. Romero informa que se va a implementar un sistema de tratamiento de aguas agrupando un numero de edificios trabajando con una planta para ese grupo mediante un paquete, en el tema también hemos presentado un proyecto a la secretaria de ambiente a la espera de la aprobación para arrancar con la posterior ejecución y las debidas medidas de mitigación, la intención es no malgastar los recursos para lograr una solución ecológica. La Sra. Blanca Sacancela consulta si el 16% de área verde que se mencionó, ¿contempla el espacio de las quebradas? El Sr. Romero manifiesta que solo esta considera la superficie plana las quebradas no suman a este porcentaje de espacios verdes. El Sr. Elías Guzmán solicita que los servicios médicos que se van a implementar en el proyecto tengan un fácil acceso a las personas de bajos recursos que son quienes más necesitan de esta asistencia. El Sr. Presidente menciona a los promotores que el espacio de la antigua hacienda del Auqui Grande es el último bastión que le queda a la parroquia en área verde, en ese sentido aspiramos como Gobierno Parroquial a que haya una conciencia social de parte de ellos y de la autoridad municipal, porque son ellos quienes permiten y fomentan el desorden. Pues en la actualidad vemos con gran pena en lo que se convirtió la construcción del Scala Shopping un centro comercial al que las obras de ingeniería le beneficiaron en todo el sentido de la palabra con un paso a desnivel exclusivo, en este caso esperamos que se cumpla la política de construcción ordenada. En ese sentido agradecemos su exposición y las aclaraciones que ha despejado en esta reunión. Se procede a recibir a los funcionarios de la secretaria de movilidad para tratar la propuesta de la nueva circulación vial en el centro histórico de la parroquia. Toma la palabra el Arq. Marcelo Narváez director de políticas y planeamiento de movilidad de la secretaria de movilidad; mencionando que el tema que van a exponer está relacionado sobre la implementación de una nueva circulación vial por el efecto de construcción de un proyecto residencial y de oficinas, donde se

Unidad, Trabajo, Respeto a la Ley

COPIA DEL ORIGINAL

3

GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ

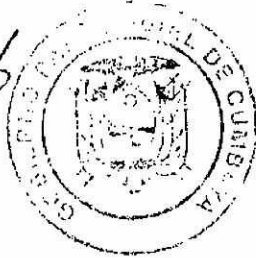
Av. Francisco de Orellana E3-62 y Juan Montalvo Parque Central
Telf.: 2895-586 2041-835 2041-945 099170-230 084496-556

tomaron medidas de mitigación para mejorar el tráfico del sector, el proyecto se llama "La Victoria", se desarrollara en las calles Chiriboga y Juan Montalvo. Este proyecto fue aprobado en el sentido que corresponde a la parte de movilidad pues todo proyecto arquitectónico tiene diferentes características y hay unos que se encasillan y que tienen la obligación de desarrollar estudios de impacto de tráfico, además eso está normado en las ordenanzas 172, 156 y una resolución que es complementaria de esta última ordenanza. Con el fin de cumplir estas ordenanzas la inmobiliaria presenta a la secretaria de movilidad el estudio de impacto de tráfico, para que sea revisado y en el tema de movilidad el proyecto arquitectónico cumple con lo establecido dentro de los requerimientos. El proyecto fue aprobado mediante un informe técnico del 19 de marzo del 2015, la tipología del proyecto es de construcción mixta y de oficinas, el número de estacionamientos que un proyecto debe cumplir de acuerdo a las ordenanzas es de 396 plazas de los cuales 203 son para el uso de vivienda y 193 corresponde a oficinas. El ingreso y salida vehicular se ha planteado por la calle Juan Montalvo, en esta calle tienen dos opciones para salir. Las vías de salida que se han tomado en cuenta son a la Fsc de Orellana y la otra a la Manuela Sáenz. En el tema de movilidad y sobre el asunto de impacto de tráfico hemos visto que el horario de mayor impacto es de 07:00 a 09:00 en la mañana y en la tarde de 15:00 a 16:00, y dichos estudios los realiza el promotor del proyecto contratando especialistas sobre el tema y como secretaria de movilidad revisamos el estado y dentro de la competencia otorgada se aprueba o no su ejecución. En este caso se ha considerado que existirán personas que se desplazaran a toda hora del día pero con las consideraciones del horario se ha tomado en cuenta a las personas que entran a trabajar a las oficinas a quienes se trasladan a sus lugares de estudio. Por lo tanto no siempre coincidirá el mismo flujo a las horas que se han señalado. Según la inmobiliaria se ha propuesto dos fases de la construcción la primera que sería al 2015 contempla el área de vivienda y al 2019 estarían terminando la parte de las oficinas por lo tanto consideramos el flujo de vehículos y peatones proporcionalmente hasta que el proyecto esté finalizado en su totalidad. Con dichas estimaciones más los flujos de tráfico que han sido estudiados por parte de los profesionales contratados por el proyecto inmobiliario, solo verificamos y de haber alguna observación planteamos que sea absuelta para su posterior aprobación; a su vez también en el Informe se hace hincapié para que la administración zonal analice también el estudio y de esta manera se pueda dar alguna solución. La propuesta de circulación vial sería la salida de vehículos desde la Chiriboga a la calle Juan Montalvo y de esta tomar a la Av. Francisco de Orellana o a la Manuela Sáenz; en la Av. Francisco de Orellana es donde tenemos inconvenientes, por esto se ha planteado la salida a derecha haciendo que esta vía sea en un solo sentido desde la calle Padre Luis Garzón hacia la Chimborazo y la otra calle que se ha planteado en un solo sentido es la García Moreno para tener un eje en sentido contrario a la Francisco de Orellana, pues se ha verificado que cuando hay manzanas es bastante conveniente el direccionamiento en calles de un solo sentido y eso es lo más recomendable en este caso para mejorar el tránsito. Lo que el proyecto busca es generar un impacto vial menos agresivo y como secretaria de movilidad hemos visto que este estudio es factible en el sentido de alivianar la carga vehicular del sector. Toma la palabra el Dr. Enrique Buche comenta que en el estudio se está basando al tráfico solo de los residentes del sector y solicita que se complemente el análisis tomando en cuenta que todo el día hay una gran carga vehicular sobre todo en esta vía. El Arq. Narváez informa que se agregará esta observación al estudio técnico que ha presentado el proyecto inmobiliario. El efecto del estudio del proyecto si ha de tomar en cuenta todas las condiciones de la parroquia. La Sra. Ximena Fiallo Comenta que se está dando a entender que existe una preferencia por el proyecto para que el mejoramiento vial expuesto beneficie específicamente a ellos; pues la circulación vial se cambia debido a la implementación del proyecto quizá tomando en cuenta un porcentaje de la realidad que en este sector sucede ya que el nivel de tránsito es muy considerable no solo en horas pico sino en todo el transcurso del día. Toma la palabra la Sra. Sonia Chuquímarca mencionando que esta reunión del Gobierno Local hubiésemos absuelto estas observaciones ya que vivimos la realidad más de cerca con

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

comunidad, en este caso el conjunto la victoria al ser un proyecto de tal magnitud nunca socializo con la comunidad y esto causa un gran malestar pues dicha construcción está tratando de implementar una nueva circulación vial a fin de beneficiar al proyecto que ellos representan el problema ahora tendremos que asumirlo los moradores de la parte céntrica quienes transitamos a diario por estas calles y así como se dio ya un pronunciamiento hacia el proyecto esperamos que la respuesta sea favorable por el bienestar de nuestra comunidad. Esta información la recibimos de parte de la Administración Zonal quien si está coordinando actividades con el Gobierno Local, pero de otra forma todavía estuviésemos desconociendo esta situación. El Arq. Narváez responde que esta propuesta está bajo observaciones y como comunidad están en su derecho de aprobarla, modificarla y simplemente no aprobarla, pero también si se debería tomar en cuenta que no es una imposición y se especificaba en el informe que poníamos en consideración de la administración zonal para que analice la implementación de esta mejora de tránsito. El Sr. Presidente menciona que no han recibido ninguna información de parte del proyecto la victoria sobre el manejo ambiental ni mejoras de remediación en ningún tema, pues al tratarse del impacto que va a generar sobre todo en la parte céntrica esto va a traer una gran connotación. No sabemos si tomaron en cuenta que están junto a la fábrica Delltex que recibe trailers hasta en el día, no sabemos si está considerado dentro del estudio de transito de todas formas falto de parte de ellos esta dosis de sensibilidad, el acercase a informar al Gobierno Local que está legalmente constituido en la parroquia y tenemos el derecho a ser informados y consultados eso lo dice la constitución, en todo caso ponemos en su conocimiento que hay situaciones que como gobierno parroquial no hemos sido atendidos con la premura del caso y hacemos estos reclamos pues el centro histórico esta tomado en cuenta para un proyecto de regeneración urbana y arquitectónica, de manera que ese es el afán de defender la implementación de esta nueva circulación vial. El Sr. Fernando Salazar comenta que esta zona a pesar de que va a dejar de ser industrial y con la implementación de proyectos inmobiliarios como este va a quedar en las mismas condiciones caotizada y quizá con más carga vehicular que la habitual. El Arq. Narváez manifiesta que este tema de autorizaciones es bastante complejo para el municipio pues algunos funcionarios desconocen la situación de parroquias y como moradores están en todo su derecho al expresar su malestar; haremos conocer estas observaciones a las autoridades y se emita el criterio en consideración a lo que se ha tratado en esta reunión. Sin más puntos a tratar el Señor Gustavo Valdez, agradece la presencia de los asistentes y da por terminada la sesión siendo las 21H00. Para constancia firman.


Sr. Gustavo Valdez
PRESIDENTE




Srta. Alexandra Chicalza
SECRETARIA

... COPIA DEL ORIGINAL

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

**NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CUARTA
DEL CANTÓN QUITO**

Dra. Ursula Ivanova Solà Coello, Msc

CUARTA



Factura: 002-002-000038296



20181701044P00388

PROTOCOLIZACIÓN 20181701044P00388

PROTOCOLIZACIÓN DE EXPROPIACIÓN DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS Y DESCENTRALIZADOS Y SUS EMPRESAS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 9 DE FEBRERO DEL 2018, (16:59)

OTORGA: NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	REPRESENTADO POR PATRICIA CAVAZOS SORAYA	RUC	1780003410001

OBSERVACIONES:



Ursula Solá Coello

NOTARIO(A) URSULA IVANOVA SOLA COELLO
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO





DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PICHINCHA
CONSEJO DE LA JUDICATURA



Código descarga documento
firmado electrónicamente.

ACTA DE SORTEO DE NOTARÍAS PARA CONTRATOS PROVENIENTES DEL
SECTOR PÚBLICO

N° 201817SCP00106

~~En el Cantón Quito, con fecha 18 de enero del 2018 a las 12:39, en mi calidad de~~
Ejecutor Sorteo de la Dirección Provincial de Pichincha, en atención a la solicitud
efectuada por medio de Formulario Único para Sorteo de Notarías para Contratos
Provenientes del Sector Público, se procedió a efectuar el siguiente sorteo:

PROCESO	PROTOCOLIZACION SENTENCIA JUICIO DE EXPROPIACION 17308-2012-0660 COMPANIA MALAGA
OTORGADOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
A FAVOR DE	
NOTARIA	NOTARIA CUADRAGESIMA CUARTA - PICHINCHA - QUITO
OTORGADO	URSULA IVANOVA SOLA COELLO (TITULAR)

FRANCIA ISABEL HERMOSA MACIAS
Ejecutor Sorteo

Elaborado por: FRANCIA ISABEL HERMOSA MACIAS
Fecha Sorteo: 18 DE ENERO DEL 2018 12:39

Señor Notario:
A partir de la fecha del presente sorteo, usted tiene 72 horas para la presentación de excusas
debidamente motivadas en caso que sea pertinente, por medio de oficio a la Dirección Provincial del
Consejo de la Judicatura que corresponda.

BASE LEGAL

- Constitución de la República del Ecuador

Artículo 177.- "La Función Judicial se compone de órganos jurisdiccionales, órganos administrativos, órganos auxiliares y órganos autónomos. La ley determinará su estructura, funciones, atribuciones, competencias y todo lo necesario para la adecuada administración de justicia."

Artículo 178.- "(...) El Consejo de la Judicatura es el órgano de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial.

La Función Judicial tendrá como órganos auxiliares el servicio notarial, los martilladores judiciales, los depositarios judiciales y los demás que determine la ley.

La Defensoría Pública y la Fiscalía General del Estado son órganos autónomos de la Función Judicial.

La ley determinará la organización, el ámbito de competencia, el funcionamiento de los órganos judiciales y todo lo necesario para la adecuada administración de justicia."

Artículo 227.- "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

- Código Orgánico de la Función Judicial

Artículo 254.- "ORGANO ADMINISTRATIVO.- El Consejo de la Judicatura es el órgano único de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial, que comprende: órganos jurisdiccionales, órganos administrativos, órganos auxiliares y órganos autónomos.

El Consejo de la Judicatura es un órgano instrumental para asegurar el correcto, eficiente y coordinado funcionamiento de los órganos jurisdiccionales, autónomos y auxiliares. En ningún caso, el Consejo de la Judicatura se considerará jerárquicamente superior ni podrá atentar contra la independencia para ejercer las funciones específicas de las juezas y jueces, de las y los fiscales y de las defensoras y defensores públicos".

- Resolución No. 184-2016 emitida por el pleno del Consejo de la Judicatura

Numeral 4.1.1 literal o) misma que establece como potestad exclusiva de la Dirección Provincial: "(...) Coordinar y Supervisar, dentro de su competencia el funcionamiento de las notarías en la provincia (...)".

- Ley Orgánica de Contratación Pública

Artículo 69.- "Los contratos que por su naturaleza o expreso mandato de la Ley lo requieran se formalizarán en escritura pública dentro del término de quince (15) días desde la notificación de la adjudicación. Los contratos cuya cuantía sea igual o superior a la base prevista para la licitación se protocolizarán ante Notario Público. Los gastos derivados del otorgamiento del contrato son de cuenta del contratista".

- Ley Notarial

Artículo innumerado primero siguiente al artículo 19, referente a la suscripción de contratos establece: "La unidad correspondiente se encargará de realizar el sorteo entre las notarías y los notarios de la jurisdicción donde se celebran los contratos que provengan del sector público y las empresas públicas".

Artículo innumerado segundo, siguiente al artículo 19 referente a la suscripción de contratos establece: "Los contratos de obra o prestación de servicios celebrados con el sector público, que conforme a la Ley requieran de escritura pública, deberán autorizarse preferentemente ante un notario de la jurisdicción donde se ejecute la obra".



Señor Notario:

A partir de la fecha del presente sorteo, usted tiene 72 horas para la presentación de escritos debidamente motivadas en caso que sea pertinente, por medio de oficio a la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura que corresponda.

SEÑOR NOTARIO:

En el Registro de Escrituras públicas a su cargo, dígnese incorporar una que contenga la Protocolización de la sentencia del juicio de expropiación No. 17308-2012-0660 emitida por el Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha, mediante la cual, se decreta la expropiación parcial del inmueble propiedad de la Urbanizadora "MALAGA", S.A, ubicada en el sector Auqui Chico, Calle S/N, parroquia Cumbayá, requerido por la Municipalidad para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles" Ruta Viva Fase I, signado con predio nro. 1345504, clave catastral nro. 10112-05-001.

Petición que la realizo de conformidad a lo establecido en el mandato del Art. 456 del COOTAD, que dispone: *"En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos, o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que se produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan"*; y, el numeral 2 del Art. 18 de la Ley Notarial.


Dra. Soraya Patricia Cavazos
MAT. 7246 C.A.P

Quito, 22 ENE 2018
 Oficina Nro. 0025 GJ-EXP

000233

Asunto: Actualización Catastral para inscripción en el Registro de la Propiedad de la sentencia del juicio de expropiación nro. 17308-2012-0660, en contra de la Urbanizadora Malaga S.A. signado con predio nro. 1345504, clave catastral nro. 10112-05-001.

Trámite:
 Hoja de Ruta:

Ingeniero
 Francisco Pachano
 Director Metropolitano de Catastro
 Presente. -

De mi consideración:

Mediante sentencia emitida por el Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha de 16 de junio de 2014, y la Corte Provincial de Justicia de Pichincha Sala Civil y Mercantil el 24 de noviembre de 2017, se decreta la expropiación parcial del inmueble propiedad de la Urbanización MALAGA S.A, ubicada en la parroquia Cumbayá, sector Auqui Chico, calle s/n, requerido por la Municipalidad para destinarlo a la construcción de la Vía de Integración de los Valles "Ruta Viva", signado con predio nro. 1345504, clave catastral nro. 10112-05-001.

En virtud de que dicha sentencia se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley; a fin de proseguir con el trámite administrativo correspondiente, agradeceré a usted, se sirva disponer a quien corresponda realice la actualización catastral del predio de la referencia, para cuyo efecto remito toda la documentación de respaldo.

Atentamente,

Abg. Erika Jimenez S.
Gerente Jurídica (e)

Anexo: (14 fojas)
 Expediente Judicial: (11)
 Certificado de Gravámenes: (3)

Elaborado por: Dra. Soraya Patricia Cavazos	
Aprobado por: Dra. Anny Andrade	

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO	
Fecha de Recepción	Hora:
23 ENE 2018	11:43
N. Haro	

0101216



ADMINISTRACIÓN : DIRECCIÓN METROPOLITANA
GENERAL : DE CATASTRO

OFICIO No. DMC-GEC-01035

Quito, a 01 FEB 2018

Abogada
Erika Jiménez S.
GERENTE JURÍDICA (E)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE
MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
Presente.-

Con oficio No. 85-GJ-EXP del 22 de enero de 2018, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, solicitó a esta Dirección se proceda a la actualización del catastro del inmueble identificado con clave catastral 10112-05-001 y número predial 1345504 de propiedad la Urbanización MALAGA S.A., predio que fue afectado por el proyecto Vía de Integración de los Valles "Ruta Viva", parroquia Cumbayá.

Para el efecto la EPMMOP proporcionó: Certificado del Registro de la Propiedad No. C10478790001 de 18 de diciembre de 2017; copia de la Sentencia del Juicio de Expropiación Parcial emitida por el Juzgado Octavo de lo Civil de 16/06/2014, y la Corte Provincial de Pichincha Sala Civil y Mercantil el 24/11/2017.

En base a la documentación proporcionada, la Dirección Metropolitana de Catastro ha procedido a descontar de una superficie total de terreno de 619.840,00 m² el área de expropiación de 68.556,61 m² quedando registrada en el sistema una superficie de 551.283,39 m².

Atentamente,

Ing. Erwin Arroba Padilla
COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL

Revisado por :	Ing. Juan Carlos Arboleda Gestión Proyectos Públicos	
Elaborado por :	Ing. Gabriela Melo C. Analista Catastral	25/01/2018
Oficio No.	201-CE-GCPP-2018	
Ticket No.	2018-010894	
SGD No.	2018-AZCE-C00984	





REPÚBLICA DEL ECUADOR

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE
PICHINCHA**

CAUSA No: 17308-2012-0660

Materia: CIVIL

Tipo proceso: ESPECIAL

Acción/Delito: EXPROPIACION

ACTOR:

ULLOA BALLADARES EDGAR FABRICIO (SUBPROCURADOR METROPOLITANO,
DELEGADO DEL ALCALDE METROPOLITANO Y DEL PROCURADOR METROPOLITANO),

Casillero No: 1822,

DEMANDADO:

DR. NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS (PROCURADOR JUDICIAL DE LA
COMPAÑIA " URBANIZADORA MALAGA S.A."),

Casillero No: 4527,

NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS

JUEZ: ERAZO NAVARRETE GRIMANESA MARISOL

Iniciado: 21/05/2012

SECRETARIO: SIMANCAS QUINCHE MARCO HERNÁN

Sentenciado:

Apelado:



Escrito de Malaga y otros

*185-
R*

[Handwritten signature and scribbles]

JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, lunes 16 de junio del 2014, las 16h33. VISTOS.- Avoco conocimiento en mi calidad de Jueza Titular de esta judicatura, mediante Acción de Personal N° 3962-DNTH-2014.- En lo principal, El Doctor Edgar Fabricio Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, delegado del Alcalde Metropolitano y del Procurador Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en base a la delegación constante en la resolución No. A003 de 18 de agosto de 2009, en concordancia con el Oficio No. 762 de 23 de octubre de 2009 y la acción de personal No. 124-523 de 17 de agosto de 2011 que consta de autos, comparece a fojas 16 ante el Órgano Jurisdiccional y después de exponer sus generales de Ley, dice: El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 y 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, mediante Resolución No. 122/2012 de 20 de marzo de 2012, resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., requerido por el Municipio para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles" Ruta VIVA, fase 1, detallando los siguientes datos técnicos: Afectación: Parcial; Propietario: URBANIZADORA MALAGA S.A.; Clave Catastral: 10112-05-001; Predio No. 1345504; UBICACIÓN: Parroquia: Cumbayá; Sector: Auqui Chico; Calle: S/N; LINDEROS DE AFECTACION: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre; TERRENO: Área Total: 619.840,00 m2; Área Afectada: 68.556,61 m2; Valor por c/m2: USD \$ 36,00; Avalúo: 2'468.037,96; 5% precio afección: USD \$ 123.401,90; Avalúo Total: USD \$ 2'591.439,86 .- Señala como fundamento de derecho de esta demanda la Resolución 122/2012 de 20 de marzo de 2012 suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 20 de marzo de 2012, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., para destinarlo a la construcción de la "vía de Integración de los Valles" Ruta VIVA, fase 1; fundamenta esta demanda en los Arts. 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, del Código de Procedimiento Civil codificado y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los Arts. 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo legal invocado, demandando la expropiación parcial del inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., ubicado en el sector Auqui Chico, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos detallados y constantes en la Resolución 122/2012, dentro de la cabida y linderos descritos. La cosa, cantidad o hecho que se exige es que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad, requiriendo que una vez ejecutoriada se ordene la protocolización en una de las Notarías del cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes.- La cuantía la fijan en USD \$ 2'591.439,86, se determina en la demanda que la indemnización establecida en las resoluciones incluyen el 5% del precio de afección, en cumplimiento a lo establecido en los Arts. 449, letra c) y 451 del COOTAD; señalan que el Tramite es el establecido en la Sección 19ª. del Título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil.- Indica el lugar en que debe citarse al demandado Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas, en calidad de Gerente General y Representante Legal de URBANIZADORA MALAGA S.A. .- Detallan los documentos que adjunta a la demanda, acompañando un cheque certificado por las suma de USD \$ 2'591.439,86.- Solicita que con fundamento en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil y por cuanto ha consignado el valor indicado, en la primera providencia se ordene la inmediata ocupación del inmueble y se disponga la inscripción de la demanda en el Registro de la

Es:

Propiedad. para ejecutar la orden de ocupación inmediata del predio, de ser necesario se cuente con uno de los señores Alguaciles Mayores y Depositario Judicial del cantón.- Concluyen la demanda requiriendo se designe un perito para el avalúo del predio afectado, según lo dispuesto en el Art. 787 del Código de Procedimiento Civil y señalan casillero para recibir sus notificaciones.- Encontrándose el proceso para resolver, se considera: **PRIMERO.**- Se han cumplido con las formalidades legales y no se observa omisión de solemnidad sustancial alguna que influya o que pueda influir en la decisión de la causa, por lo que se declara la validez de la causa.- **SEGUNDO.**- La demanda ha sido calificada y aceptada a trámite, con decreto de 13 de junio de 2012, a las 09h06, disponiéndose se proceda al avalúo del inmueble cuya expropiación se solicita, nombrándose como perito al Ing. Francisco Herrera Herrera quien posesionado del cargo, emitirá su informe en el término de quince días.- Por haberse acompañado el cheque certificado que corresponde al valor de la expropiación (USD \$ 2' 591.439,86), se dispone la ocupación inmediata del inmueble.- Inscríbase la demanda en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.- Cítese a URBANIZADORA MALAGA S.A., representada por el Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas en calidad de Gerente General y Representante Legal en el lugar indicado. A fojas. 81, 82 y 83, con escrito presentado el 10 de julio de 2012, a las 9h34 se dan por legítimamente citados de conformidad al Art. 84 del Código de Procedimiento Civil, compareciendo la demandada URBANIZADORA MALAGA S.A. por intermedio de su Apoderado y Procurador Judicial Doctor Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, quien acompaña el poder especial y de procuración judicial; y, contestando la demanda, manifiesta que impugna la actuación municipal, la demanda, el precio o valor que se determina como indemnización, que el valor establecido de USD \$ 36 por cada metro cuadrado (m2), no representa ni siquiera el valor que consta como avalúo en el Catastro Municipal, considerándolo como confiscatorio; impugna la falta de disposición para llegar a un acuerdo, solicita que en sentencia se determine el precio justo o la justa valoración e indemnización del bien o superficie afectada, que al momento de resolver se considere y aplique el Art. 323 de la Constitución de la República; el Art. 21 del Pacto de San José o Convención Americana Sobre Derechos Humanos; el Art. 58 de la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública; el Art. 446 y 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; acompaña al escrito de contestación en copias simples tres sentencias de la Corte Suprema de Justicia y de la actual Corte Nacional de Justicia como jurisprudencia para que sean consideradas al momento de resolver; concluye solicitando, se conmine al I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito al pago del justo precio por la expropiación parcial practicada, señala casillero judicial para notificaciones.- **TERCERO.**- El mandato del Art. 782 del Código de Procedimiento Civil dispone "La tramitación del juicio de expropiación, solo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada siempre que se trate de expropiación por causa de utilidad pública", lo cual precisa también el Art. 453 del COOTAD que ordena que el juicio de expropiación "tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble", por lo que la Judicatura atendiendo la petición de la parte actora y de conformidad con el mandato del Art. 788 del Código de Procedimiento Civil, mediante providencia de miércoles 13 de junio de 2012, las 09h06, esta Judicatura nombra como perito al Ing. Francisco Herrera Herrera, para que practique el avalúo del inmueble materia de la presente expropiación, el cual se posesionó de su cargo y presentó el Informe dentro del nuevo término legal concedido, el cual consta desde fojas 86 a fojas 98 inclusive, el Perito determina los linderos específicos del área afectada, establece el área total de afectación, la identificación del predio, la descripción de la propiedad, destacando que la propiedad tiene una topografía relativamente plana, lo que demuestra con el plano y fotografías que adjunta, señala que la propiedad tiene todas las redes de servicios básicos de



infraestructura
delimitada
quebrada
construcción
encuentro
pavimentación
que la
persona
de primer
a la pro
Intern
determina
hospita
Primero
parro
priv
en
Mel
tent
cor
téc
fut
en
de
fr
vi
á
u
e

Informe de Valoración 19/11/19

186

ario se
ntón.-
redio
ñalan
r, se
erva
n de
sido
06,
ita,
go,
ue
ne
la
la
y
!

infraestructura, agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, teléfonos, el área afectada está delimitada por terrenos del mismo propietario. en mayor parte, en otras por bordes de quebrada y cerramientos particulares, en la propiedad afectada no existen sembríos ni construcciones, estableciendo que la propiedad es apta para proyectos inmobiliarios y se encuentra en un sector privilegiado; señala que por la propiedad cruza una carretera pavimentada, que une al sector con la Avenida Simón Bolívar, como características señala que la propiedad está en una zona de expansión de la ciudad, con asentamientos de personas de nivel social media alto, con viviendas particulares y conjuntos habitacionales de primera categoría y establecimientos educativos particulares de nivel social alto, frente a la propiedad se encuentra el Colegio Spellman, cerca está el Colegio Alemán, el Colegio Internacional SEK de los valles, el Colegio Menor, la Universidad San Francisco, determina la existencia de colegios, universidades, cerca de centros comerciales, hospitales, junto a la parte comercial de Cumbayá, colinda con la Urbanización La Primavera y urbanizaciones de primera, se encuentra en el sector oriental de Quito, en la parroquia de mayor plusvalía y asentamientos sociales privilegiados; señala que por la propiedad cruza una vía asfaltada, la Autopista Interoceánica es acceso de Quito a los valles, todas las vías aledañas a la propiedad son asfaltadas, que por la ubicación privilegiada de la zona, los servicios básicos, transporte, el desarrollo es inmediato por encontrarse cerca de Quito y de las parroquias de mayor desarrollo urbanístico del Distrito Metropolitano de Quito como Cumbayá y Tumbaco, la plusvalía del sector es alta por tener el uso de suelo compatible a la construcción de proyectos residenciales y comerciales siendo posible un desarrollo inmediato y total; determina el fundamento técnico del costo unitario del terreno, el método utilizado: comparativo, la fundamentación del valor unitario de la propiedad en base a la investigación del mercado en el sector de la implantación de la propiedad, en asentamientos colindantes y cercanos de la propiedad que tienen las mismas características, tomando en cuenta el área, forma, frentes, la ubicación, tipo de suelo, proyección de desarrollo, realizando el cálculo del valor unitario que constituye el valor real de la propiedad; concluye determinando que el área de terreno afectada es de 68.556,61 m² a USD \$ 110,00 cada metro cuadrado (c/m²), un avalúo total de USD \$ 7'541.227,10; dicho informe pericial y posteriormente su ampliación, determinan que está realizado con base a los factores por área, topografía que es plana, los costos son mayores por encontrarse en un sector privilegiado y de mayor plusvalía de todo el cantón Quito; la realidad física de la propiedad es inmejorable, el sector es inmejorable, por los colindantes y proyectos existentes, se ratifica en que la propiedad es apta para cualquier proyecto inmobiliario y que URBANIZADORA MALAGA S.A. si tiene proyectos realizados para la propiedad, que la propiedad si tiene todos los servicios básicos de infraestructura, que en el sector ya existe una gran plusvalía, puesto que Cumbayá es importante para la alta sociedad.- CUARTO.- El informe pericial, es puesto en conocimiento de las partes; la demandada manifiesta que el avalúo practicado aunque no cubre sus expectativas, por lo menos deja de ser un valor confiscatorio, solicitando que conforme determina el Art. 451 del COOTAD, al valor que se determine como justo precio, se ordene el abono del 5% adicional como precio de afeción y que no encontrando observaciones que hacer se lo tenga por debidamente aprobado en todas sus partes; la Municipalidad actora impugna y rechaza el informe solicitando además la aclaración y ampliación del mismo; petición que fue atendida por el perito en el término concedido, quien se ha ratificado en los criterios técnicos y métodos de valoración que ha empleado, con base en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que en el avalúo del predio no se ha considerado ninguna plusvalía y que para establecer el valor de la propiedad se considera en forma obligatoria los siguientes elementos: el valor del suelo, que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de

comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; una vez que se ha corrido traslado con lo manifestado por el señor perito, el actor ha deducido error esencial al peritaje realizado, solicitando que se abra la causa a prueba para demostrarlo.

QUINTO.- La demandada URBANIZADORA MALAGA S.A., mediante escritos presentados en esta Judicatura el 1º de agosto y 13 de septiembre de 2012 que constan a fojas 99 y 99vta., y 103 respectivamente, solicita que según disposición constante en el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se ordene la entrega del depósito consignado por el I. Municipio de Quito, sin perjuicio de que se continúe con el presente juicio de expropiación, a fin de que se determine el precio justo o la justa indemnización conforme lo ordena el Art. 323 de la Constitución de la República.- Mediante providencia de miércoles 3 de octubre del 2012, las 11h55, esta Judicatura dispone entregar a la demandada Urbanizadora Málaga S.A., en la persona del Representante Legal, Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas, la suma de USD \$ 2'591.439,86, para tal objeto oficiase al Banco Nacional de Fomento.- **SEXTO.-** Deducido el error esencial al peritaje realizado, por parte de la actora Municipio de Quito, constante en fojas 125 y 125 vta del proceso, solicita que se abra la causa a prueba para demostrarlo; la judicatura con providencia de jueves 7 de marzo del 2013, las 15h22, abre la causa a prueba a fin de que el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pruebe sumariamente el error esencial alegado, conforme lo dispuesto en el Art. 258 del Código de Procedimiento Civil. Del escrito de prueba presentado por la actora I. Municipio de Quito, entre las diligencias solicitadas y proveídos dentro del término de prueba, con fecha 11 de marzo del 2013, a las 16h16, se niega por improcedente la inspección judicial al inmueble, ya que se pide determinar o examinar la metodología utilizada por el Ingeniero Francisco Herrera Herrera, perito designado en la presente causa, dentro del informe pericial, lo que no corresponde al objeto ni naturaleza de la inspección judicial, se ordena tener en cuenta la impugnación realizada.- Se ordena agregar el escrito presentado por el perito Ing. Francisco Herrera Herrera.- Mediante providencia de 13 de marzo del 2013, de los escritos de la demandada, se manda agregar el escrito de impugnación al error esencial deducido por la actora, manifestando que el informe cumple con los profesionalismo e imparcialidad, cumplió su cometido, que el informe cumple con los preceptos legales y técnicos, que el método aplicado es el más utilizado, recomendado y adecuado para obtener un avalúo, que la valoración practicada deja de ser un valor irrisorio o confiscatorio y es más aceptable que el practicado por el Municipio de Quito; cita el Diccionario Jurídico Elemental del Dr. Guillermo Cabanellas que define lo que es "ERROR: la equivocación, yerro, desacierto. Concepto equivocado. Juicio inexacto o falso; y ERROR ESENCIAL: es el relativo a algún elemento fundamental de la relación jurídica, y causa por ello de nulidad", que en el informe pericial no existe ningún error, equivocación o desacierto, que el supuesto error esencial alegado pretende hacer incidente para dilatar el proceso, evadir el pago del precio justo o pagar después de algunos años, insiste se aplique la disposición legal contenida en el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil.- Del escrito de prueba se han proveído las diligencias solicitadas dentro del término de prueba, se agregado los documentos que se acompañan y se dispone se tenga en cuenta las impugnaciones realizadas.- Mediante escrito presentado en esta Judicatura el jueves 14 de marzo del 2013 a las 15h18, la parte actora I. Municipio de Quito, insiste en que la valoración efectuada por el perito no es legal ni técnica, no se basa en la realidad física y características del predio expropiado, utiliza métodos de mercado de predios que no tienen las mismas características, ni están limitados en su dominio, por lo expuesto y de acuerdo a lo que establece el Art. 289 del Código de Procedimiento Civil, solicita revocar el auto de 11 de marzo del 2013, las 16h16, en el que se niega la inspección judicial solicitada, con la petición de revocatoria se corre traslado a la parte

demanda
que el ei
actora, s
que en e
de los
deseche
Judicat
revocat
las par
lo pir
demar
conste
2013;
error
Proce
2816
auto:
julio
Osw
MA
térn
las
erro
ele
Mi
pro
20
Ju
er
2'
a



Ciudad Olmedo y Cisneros

182

es u
que
error
rlo.-
itos
n a
el
la
se
o
la
ta
el
\$

demandada por el término de tres días.- Contestando el traslado, la demandada manifiesta que el error esencial debe ser probado sumariamente, cosa que no ha podido demostrar la actora, solicita se aplique el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil que determina que en esta clase de juicios "no se admitirá incidente alguno y que todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en sentencia", concluye solicitando se deseche la petición de revocatoria y que pasen los autos para resolver.- A fojas 160, ésta Judicatura mediante providencia de miércoles 3 de julio del 2013, las 15h09, niega la revocatoria solicitada por el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que las partes estarán a lo dispuesto en la providencia de 11 de marzo del 2013, las 16h16; en lo principal pasen los autos para resolver el error esencial alegado por la actora.- La demandada mediante escrito presentado el viernes 5 de julio del 2013, a las 14h48, que consta a fojas 148 y 148 vta del proceso, solicita revocar la providencia de 3 de julio del 2013, única y exclusivamente en la parte que dispone pasen los autos para resolver el error esencial, citando como razones legales el Art. 789 y Art. 791 del Código de Procedimiento Civil, cita y acompaña la Sentencia de Casación dictada en el Juicio No. 281-2010-k.r. dictada por la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia de 8 de febrero de 2011, a las 09h15, solicitando en su lugar se orden pasen los autos para resolver la sentencia definitiva. Esta Judicatura en providencia de martes 9 de julio del 2013, las 15h12, con la petición de revocatoria solicitada por el Dr. Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, Apoderado y Procurador Judicial de URBANIZADORA MALAGA S.A. corre traslado al I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por el término de tres días.- La actora en escrito presentado el día viernes 12 de julio del 2013, a las 11h58, manifiesta que es indispensable que se resuelva previo a dictar sentencia. el error esencial alegado por parte del Municipio, con la finalidad que se cuente con mayores elementos de valoración, se tome en cuenta todo lo aportado por parte de la Municipalidad en el término de prueba y sobre todo se cumpla con todas las etapas procesales previas a dictar sentencia, solicita se ratifique la providencia de 3 de julio de 2013, en la parte que dispone pasen los autos para resolver el error esencial.- Esta Judicatura, en providencia de jueves 6 de febrero de del 2014, las 15h29, con fundamento en el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil, revoca la providencia de 3 de julio del 2013, las 15h09, en la parte que dispone "... pasen los autos para resolver el error esencial alegado por el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En lo demás las partes estarán a lo dispuesto en la referida providencia. En lo principal pasen los autos para sentencia.- El día viernes 14 de marzo de 2014, las 15h13, que consta desde fojas 179 a fojas 181 del proceso, la demandada URBANIZADORA MALAGA S.A., presenta su Informe en Derecho o Alegato, hace un detalle resumido de todo el proceso, de las pruebas actuadas, del informe pericial aceptando el avalúo establecido por el perito, determina que el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no ha podido demostrar el error esencial y que éste debe ser rechazado al momento de resolver. concluye solicitando que en sentencia se disponga del pago del precio justo, el pago del 5% de afectación establecido en el Art. 451 del COOTAD, el pago de los intereses sobre el monto de la indemnización que sea fijado, y el pago de honorarios del abogado patrocinador.-

SEPTIMO.- Es criterio de esta judicatura que el Informe pericial y su Ampliación han sido realizados con conocimiento, objetividad, profesionalismo y cumpliendo las normas constitucionales y legales que rigen estos procesos para el avalúo de bienes inmuebles afectados por una expropiación, por lo que el Juzgado acepta dicho avalúo en todas sus partes, en consecuencia no se admiten las impugnaciones y observaciones que se han presentado.- **OCTAVO.-** El juicio de expropiación, conforme lo dispone el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse en concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. Respecto a la forma de fijar el precio de la

expropiación, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Resolución No. 144-2003, publicada en el Registro Oficial No. 131 de 23 de julio del 2003, claramente sostiene que: "...Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto el fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la "justa valoración" para ordenar el "pago e indemnización" imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito (actual Art. 323). El considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una transgresión de este mandato (bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad de mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos-, la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características, tales como superficie, calidad del terreno, dotación de servicios, configuración física, etc..."; en igual sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en su Resolución No. 87 de 25 de febrero del 2000, publicada en el Registro Oficial No. 63 de 2 de abril del 2000, transcrita en el fallo antes referido, al considerar que "...el precio que la entidad expropiante ha de cancelar al propietario, en realidad es el valor de la indemnización a que tiene derecho por el daño que sufre al ser privado del bien de su propiedad; y si bien este precio que en realidad constituye una indemnización, no es ni puede ser fuente de enriquecimiento, debe ser suficiente para que el dueño del bien inmueble expropiado pueda reponer por otro de equivalentes características, pues de lo contrario se estaría propiciando un empobrecimiento injusto, y en consecuencia, un abuso por parte de la autoridad, mediante un procedimiento de oculta confiscación antes que una expropiación en los términos señalados por la Constitución. Es verdad que todos los habitantes de la República estamos en el deber de colaborar con el Estado y sus entidades en el logro del bien común, pero ello no implica que sea lícito expoliarles; el ser privado de un bien, y el tener que afrontar un juicio de larga duración es en sí mismo un gran sacrificio, no puede extremarse la situación pretendiendo colocarle en situación de extremo empobrecimiento mediante el pago de un precio vil...". En el mismo sentido se han pronunciado los Jueces de la Sala de Casación, en Resolución No. 152 de 23 de febrero de 2010, dentro del juicio No. 202-2009 y en la Resolución No. 173 de 10 de marzo de 2010, dentro del juicio No. 101-2009; Además, en materia de expropiación, similar criterio contiene la Resolución de la Corte Constitucional No. 005-10-SEP-CC, expedida el 24 de febrero de 2010, dentro del caso No. 0041-09-EP, cuando ha considerado: "...Si bien la causa ha cumplido con las etapas procesales, lo que evidencia el cumplimiento a las normas del debido proceso y a la tutela judicial efectiva, dicho accionar, más allá de lesionar los derechos en mención, ha afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto del bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho de propiedad y amenaza con cometerse una injusticia; consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución...". La Constitución de la República, en su Art. 323 y en su normatividad jurídica vigente en materia de expropiaciones por causa de utilidad pública, si bien considera a esta institución como una excepción al derecho de propiedad pública, que permite al Estado destinar estos bienes expropiados a la ejecución de la obra pública o a la implementación de servicios colectivos, siempre y cuando la entidad expropiante cumpla la condición de pagar al propietario afectado, en forma previa el justo precio para entendido también como la justa indemnización. La supremacía de la norma constitucional impide que cualquier norma legal pueda oponerse o contradecirla, al contrario todas los mandatos legales deben estar supeditadas a esta; cualquier norma o actuación contraria a los preceptos constitucionales, no tendrá valor legal alguno. La




Declarac
en su A
indemni
inciso d
COOTA
los pre-
afectad-
fijar un
ocurrid
predio
en el
preten
791 de
obliga
Catas
establ
doc
entre
eject
Juez
inde
ubic
pued
con
no
elei
de
res
Tri
téc
el
pe
ta
co
C
0
e
c
c

Artículo 17 de la Constitución y el COOTAD 188-
(2)

in No.
mente
ntidad
bien
ago e
en su
entos
este
idad
: los
ulta
que
les
...";
87
00,
ad
a
en
le
o
a
a
i
i

Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en su Art. 17; y el COOTAD, en su Art. 499, corroboran el mandato antes señalado, disponiendo que el precio o indemnización a fijarse por la Autoridad pública debe ser justo; adicionalmente el Art. 58, inciso de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Art. 449 del COOTAD, disponen que para establecer la mencionada indemnización, se consideraran los precios comerciales y actualizados de la zona en la que está ubicado el predio afectado; en definitiva toda esta normativa transcrita obliga a la autoridad expropiadora a fijar un precio real, actual y comercial o de mercado; en el presente caso esto no ha ocurrido, ya que el Municipio pretende pagar menos del valor por metro cuadrado del predio expropiado, del que consta en el Catastro Municipal y lo más preocupante es que en el transcurso del proceso ha defendido esa posición sin fundamento legal alguno, pretendiendo ejecutar una confiscación, prohibida por la Constitución y la Ley. El Art. 791 del Código de Procedimiento Civil establece que para fijar el precio, el juez no estará obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros ni por las municipalidades; La justa valoración conlleva al Juzgador a buscar y establecer, en base a su sana crítica, al auxilio de los peritos y a su percepción de los documentos acompañados a la demanda y de los contenidos procesales, un equilibrio entre una compensación justa y equitativa para el expropiado y el beneficio público por la ejecución de la obra pública, en este tipo de procesos se hace imperiosa la necesidad del Juez de recurrir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, la calidad del suelo, la ubicación y servicios con que cuenta el inmueble, la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir otro bien de similares características, para establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial sufrida, si ha existido o no plusvalía del bien y si esta es producto directo de la obra pública, así como otros elementos similares. La Corte Suprema de Justicia, en el fallo No. 505-99, de 6 de octubre de 1999, publicado en el Registro Oficial No. 333 de 7 diciembre del mismo año, al respecto manifiesta: "... La fijación de la justa compensación es una potestad del Juez o Tribunal de instancia. Por tratarse de un asunto que requiere de operaciones de carácter técnico es necesario que se cuente con la colaboración de peritos en la materia, de allí que el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el juez nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo, y el último inciso del artículo 801 (actual 790) añade que el juez "podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos". La decisión del juez, por consiguiente, no ha de basarse solo en el avalúo pericial sino también en los otros medios de prueba incorporados al proceso y en sus propios conocimientos y experiencia, que en conjunto le lleven a formar su convicción..."- La Corte Nacional de Justicia, en el Resolución No. 100-2011, de 8 de febrero de 2011, las 09h15, publicado en el Registro Oficial No. 34 de 2 de agosto de 2013, respecto al error esencial manifiesta: ... "Sobre el error esencial alegado en relación con dicho peritaje, hay que anotar que el hecho de haber establecido el perito el precio del metro cuadrado no constituye error esencial o determinante, porque para estos casos la ley prevé que el juez no está obligado a atenerse, contra su convicción, al juicio de los peritos, porque el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil establece que en este juicio no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderá y resolverá en la sentencia. El propósito fundamental del juicio de expropiación es fijar el valor que ha de cancelar al propietario como precio del bien". Es criterio de esta Judicatura que al determinar que el informe pericial cumple con las normas constitucionales y legales que rigen estos procesos para el avalúo de bienes inmuebles afectados por una expropiación y al no haber demostrado ni probado la actora el error esencial alegado, en consecuencia no se admiten las impugnaciones y alegaciones deducidas por el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Por lo expuesto y fundamentado en lo dispuesto en los artículos.

113, 114, 115, 119 y 793 del Código de Procedimiento Civil; artículos, 18 y 240 del Código Judicial; y, artículos 76 numerales 1) y 4) y 169 de la Constitución de la República del Ecuador, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, acepta la demanda, en consecuencia se declara la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la Compañía URBANIZADORA MALAGA S.A.; y, acogiendo en su totalidad el informe pericial presentado, desechando el error esencial alegado, se fija como precio justo o indemnización de la parte del inmueble expropiado, la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOS CIENTOS VEINTE Y SIETE. CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USDS 7'541.227.10); valor al cual se agregará el cinco por ciento (5%) previsto en la Ley como precio de afección; y se descontará la cantidad consignada con la demanda por el actor; los linderos del inmueble expropiado son: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre. Área o superficie Total Expropiada: 68.556,61 m2. Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías del cantón e inscribese en el Registro de la Propiedad, a fin de que sirva de título de propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 337 del Código de Procedimiento Civil, elévese en consulta al Superior el contenido de esta resolución.- Agréguese al proceso el escrito presentado por el Municipio de Quito, con fecha 05 de junio del 2014, a las 10h00.- Sin costas ni honorarios que regular.- Agréguese al proceso el escrito de alegatos presentado el 5 de junio del 2014.- NOTIFIQUESE.-


DRA. GRIMANESA MARISOL ERAZO NAVARRETE
JUEZA

En Quito, lunes dieciseis de junio del dos mil catorce, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: ULLOA BALLADARES EDGAR FABRICIO (SUBPROCURADOR METROPOLITANO. DELEGADO DEL ALCALDE METROPOLITANO Y DEL PROCURADOR METROPOLITANO) en la casilla No. 1822 del Dr./Ab. PAZMIÑO GARCES E. GERMAN . DR. NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS (PROCURADOR JUDICIAL DE LA COMPAÑIA " URBANIZADORA MALAGA S.A.") en la casilla No. 4527 y correo electrónico nelson.olmedo17@foroabogados.ec del Dr./Ab. NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS. Certifico:


DR. FRANCISCO JUSTICIA
SECRETARIO

ERAZOG



SE
DF
Ju
de
06
C
se
L
y
e
c
i

Escaneado

1 Uno Cien

EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, LA SALA CIVIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.

Juicio No. 17113-2014-0014



CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA. - SALA CIVIL MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA. Quito, viernes 24 de noviembre del 2017, las 12h38. VISTOS: Forme parte de este expediente el escrito presentado por la parte accionante.- Avoca conocimiento de la presente controversia la Dra. Guadalupe Narváez Villamarín, en reemplazo del Dr. Luis Veintimilla Ortega, de acuerdo con la Acción de Personal No. 5836-DNTH-2017-CIP, de 14 de agosto de 2017.- En lo principal, previo a resolver la consulta de ley y los recursos de apelación interpuestos en tiempo oportuno, por el demandado Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, en calidad de Apoderado y Procurador Judicial de la Compañía "URBANIZADORA MALAGA S.A."; y, por el accionante Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; de la sentencia pronunciada por la Ab. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, se considera: PRIMERO: ANTECEDENTES: ACCIÓN, CONTRADICCIÓN, SENTENCIA DE PRIMER NIVEL.- Edgar Fabricio Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, Delegado del Alcalde y del Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con fundamento en la Delegación constante en la Resolución No. A003 de 18 de agosto de 2009, en concordancia con el Oficio No. 762, de 23 de octubre de 2009 y la Acción de Personal No. 124-523 de 17 de agosto de 2011, que consta de autos, comparece a fojas 16 ante el órgano jurisdiccional respectivo y después de exponer sus generales de ley, expone: 1) El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 y 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, mediante Resolución No. 122/2012 de 20 de marzo de 2012, resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., requerido por el Municipio para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles" Ruta VIVA, Fase 1, con los siguientes datos técnicos: Afectación: Parcial; Propietario: URBANIZADORA MALAGA S.A.; Clave Catastral: 10112-05-001; Predio No. 1345504: UBICACIÓN: Parroquia: Cumbayá; Sector: Auqui-Chico; Calle: S/N; LINDEROS DE AFECTACION: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; y, OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada S/N; TERRENO: Área Total: 619.840,00 m²; Área Afectada: 68.556,61 m²; Valor por c/m²: USD \$ 36,00; Avalúo: 2'468.037,96; 5% precio afección: USD\$123.401,90; AVALUO TOTAL: USD\$ 2'591.439,86; 2) Señala como fundamento de derecho de esta demanda la Resolución 122/2012 de 20 de marzo de 2012, suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 20 de marzo de 2012, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A.,

para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles" Ruta VIVA, Fase 1; fundamenta esta demanda en los Arts. 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, del Código de Procedimiento Civil y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los Arts. 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo legal invocado, demandando la expropiación parcial del inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., ubicado en el sector Auqui-Chico, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos detallados y constantes en la Resolución 122/2012, dentro de la cabida y linderos descritos en líneas que preceden; 3) La cosa, cantidad o hecho que se exige es que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad, requiriendo que una vez ejecutoriada, se ordene la protocolización en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes.- La cuantía la fijan en USDS\$2'591.439,86, se determina en la demanda que la indemnización establecida en las resoluciones incluyen el 5% del precio de afección, en cumplimiento a lo establecido en los Arts. 449, letra c) y 451 del COOTAD; señalan el Tramite Especial determinado en la Sección 19a., del Título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil.- Indica el lugar en que debe citarse al demandado Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas, en calidad de Gerente General y Representante Legal de URBANIZADORA MALAGA S.A.- A la demanda adjunta: a) Documentos que acreditan la calidad en la que comparece; b) Copia certificada de la Resolución 112/2012, de 20 de marzo de 2012; c) Plano del inmueble motivo del juicio; d) Certificado del Registro de la Propiedad; y, e) Cheque certificado por la suma de USDS\$2'591.439,86; 4) Solicita que con fundamento en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil y por cuanto ha consignado el valor indicado, en la primera providencia se ordene la inmediata ocupación del inmueble y se disponga la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, para ejecutar la orden de ocupación inmediata del predio y de ser necesario se cuente con uno de los señores Alguaciles Mayores y Depositario Judicial del Cantón; 5) Según lo dispuesto en el Art. 787 del Código de Procedimiento Civil solicita que se designe un Perito especializado en el tema, para que avalúe el predio afectado; señalan casillero para recibir sus notificaciones; y, 6) Admitida a trámite la demanda, el demandado comparece a juicio a fs. 81 a 83 del cuaderno de primera instancia, dándose por legalmente citado con el contenido de la demanda, manifestando que NO se opone a la expropiación y solicita que se determine el justo precio o la justa valoración e indemnización del bien afectado. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, la Jueza de Origen, acepta la demanda y declara la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la Compañía URBANIZADORA MALAGA S.A.; y, acogiendo en su totalidad el informe pericial presentado, desechando el error esencial alegado, se fija como precio justo o indemnización la parte del inmueble expropiado, la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOS CIENTOS VEINTE Y SIETE, CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USDS 7'541.227,10); valor al cual se agregará el cinco por ciento (5%) previsto como precio de afección y se descontará la cantidad consignada con la demanda por el actor.- Los linderos del inmueble expropiado son: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra



en
su
61
ej
R
IV
ir
C
d
E
J
c
a
c

2
Dos

Fase I;
Código de
795, 796,
propiedad
ibayá, de
tro de la
s que en
riada, se
ro de la
.439,86,
5% del
OTAD;
ligo de
stefano
DORA
parece;
nueble
: suma
niento
ediata
edad,
le los
. 787
a que
ite la
ncia,
a la
del
gen,
ña
do,
del
OS
TE
ey
os
ra

en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; y, OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre. Área o Superficie Total Expropiada: 68.556,61 m2.- Dispone que ejecutoriada esta sentencia, se la protocolice en una de las Notarías del Cantón y se inscriba en el Registro de la Propiedad, a fin de que sirva de título de propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Esta resolución, cuya consulta se ordenó en primera instancia, fue impugnada por el actor y por el demandado a través del recurso vertical de apelación.- **SEGUNDO: COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE APELACIÓN Y VALIDEZ PROCESAL.-** El Tribunal de Segunda Instancia, integrado por los Señores Jueces Doctores: Oswaldo Almeida Bermeo, Santiago Eduardo Galarza Rodríguez y Guadalupe Narváz Villamarín, es competente para conocer y resolver la apelación, de conformidad con la disposición del artículo 208.1 del Código Orgánico de la Función Judicial. Al proceso se le ha dado el trámite que, según su naturaleza, le corresponde y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que hubiera podido influir en la decisión. La entidad expropiante acompañó a la demandada los documentos enumerados en el Art. 786 del Código de Procedimiento Civil, por tanto corresponde dictar una sentencia de mérito, aclarando que la competencia de este Tribunal se limita a fijar el precio que debe pagar el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de indemnización por la expropiación.- **TERCERO: OBJETO DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN.-** El juicio de expropiación, conforme lo dispone el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil, sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse en concepto del precio de la cosa expropiada, siempre que se demuestre que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. Respecto a la forma de fijar el precio de la expropiación -antes de la vigencia del Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el R.O.S. No. 395 de 4 de agosto de 2008; la Ex-Corte Suprema de Justicia sostenía en varios fallos que: "...5) *Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto el fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la "justa valoración" para ordenar el "pago e indemnización" imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito. El considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una trasgresión de este mandato <bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado>; y si bien hay que velar por el interés del Estado que constituye el de los ciudadanos, la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características, tales como superficie, calidad del terreno, dotación de servicios, configuración física, etc. Ya este Tribunal manifestó que la interpretación de los artículos 254 y 255 de la Ley de Régimen Municipal no puede ser realizada servilmente literal, pues aquello conduciría inexorablemente a pisotear las garantías constitucionales entre las cuales se encuentra el derecho a la propiedad....*" (Resolución No. 144-2003, R. O. 131 de 23 de julio del 2003). La "justa valoración"

a la que se refiere el fallo transcrito debe realizarse al tiempo en que se inicia el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que haya derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años, conforme al artículo 449 del COOTAD, además se debe considerar la categoría del suelo que se trata de valorar y, como señala la Corte Nacional, la calidad y la superficie del terreno.- CUARTO: MOTIVACIÓN: VALORACIÓN DE LA PRUEBA.- De los documentos agregados al expediente se desprende que el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Delegado del Alcalde Metropolitano, mediante Resolución N° 122/2012, de 20 de marzo del 2012, declaró de utilidad pública con fin de expropiación parcial, el bien inmueble 1345504, con clave catastral 10112-05-001, terreno de una superficie total de 619.840,00m2, superficie afectada 68.556,61 m2 de superficie, cuyo titular de dominio es Urbanizadora Málaga S.A., ubicado en la calle S/N, sector Auqui-Chico, de la parroquia Cumbayá, del cantón Quito, para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles", Ruta Viva, Fase 1.- La Jueza A-quo designó como Perito al Ing. Francisco Herrera Herrera, acreditado legalmente por el Consejo de la Judicatura, quien presentó el informe que consta anexado de fs. 86 a 98 del expediente. La Entidad accionante impugnó y rechazó este informe, dedujo un incidente de ERROR ESENCIAL, con el argumento de que el Perito presentó el informe con un avalúo exagerado y superior al que contiene la demanda materia del juicio, sin observar lo dispuesto en el Art. 790 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañan a la demanda, tomándose el Perito atribuciones que no le competen.- Este incidente de error esencial fue bien rechazado por la Juzgadora en la sentencia de primer nivel, bajo el argumento de que el informe pericial elaborado por el Ing. Francisco Herrera Herrera, cumple con las normas constitucionales y legales que rigen para el proceso de avalúo de bienes inmuebles afectados por una expropiación; y, además porque la parte actora no ha demostrado ni probado el error esencial alegado.- Con el propósito de tener mayores y mejores elementos de convicción; el Tribunal, mediante providencia de 18 de julio de 2017, las 08H12, en uso de las facultades conferidas por el Art. 118 del Código de Procedimiento Civil (normativa aplicable al caso) en concordancia con el Art. 130.10 del Código Orgánico de la Función Judicial, dispuso la designación de un nuevo Perito, para que presente un nuevo avalúo del inmueble expropiado.- Aquella experticia, recayó en el Perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, Ing. Santiago Rigoberto Lucero Narváez, quien presentó su Informe Pericial dentro del término dispuesto por este Tribunal y que obra de fs.92 a 101 y su ampliación a fs.111 a 112 del cuaderno de este nivel.- En ese Informe Pericial se concluye a fs.99, que: "El avalúo (sic) del inmueble expropiado de 68.556.61 m2 es de US \$ 8.187.451,33 (OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO, 33/100 DOLARES AMERICANOS); es decir, SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO 23/100 DOLARES AMERICANOS (USD.646.224,23) más que el avalúo anterior.- Aquel informe, fue impugnado dentro de término por el accionante Distrito Metropolitano

de Q
de 14
totali
cumpr
estab
Prov:
PUE
LEY.
proce
consi
di
Ing.
(fs.81
costa



iente de
úblicas
e debe
lidad y
De los
io del
n N°
ial, el
al de
o es
ayá,
Ruta
ado
35 a
de
lío
el
or
se
le
o
s
i

de Quito, en virtud de lo cual pidió su ampliación respecto de siete puntos concretos, mediante escrito de 14 de agosto de 2017; los mismos que no han sido satisfechos en forma clara, precisa y en su totalidad (fs. 111 a 112); por lo que no se lo toma en cuenta.- **DECISIÓN:** Considerando que se ha cumplido con el test de motivación constituido por la razonabilidad, la lógica y la comprensibilidad establecido por la Corte Constitucional, este Tribunal de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, **"ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA"**, rechaza los recursos de apelación interpuestos por las partes procesales, con lo que se ha absuelto la consulta de Ley en los términos de este fallo; y, en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia subida en grado.- De acuerdo con lo dispuesto por el Art. 802 del Código de Procedimiento Civil, se ordena que los honorarios del Perito Ing. Santiago Rigoberto Lucero Narváez, fijados en providencia de 18 de julio de 2017, las 08H12 (fs.88), sean cancelados en su totalidad por el accionante Distrito Metropolitano de Quito.- Sin costas.- Notifíquese.-

161
Corte
3 y
Tres
Corte de Justicia de Pichincha
Sala Civil y Mercantil
CONFIRMA

GALARZA RODRIGUEZ SANTIAGO EDUARDO
JUEZ

NARVAEZ VILLAMARIN GUADALUPE MARGOTH
JUEZ

ALMEIDA BERMEO OSWALDO
JUEZ (PONENTE)

atorce
ANDA
DOR
DEL
único
s.ec;
/Ab.
EDO
RA
om;
Ab.
el
reo

[Handwritten signature]

4
Cuatro



RAZÓN.- En atención a la sentencia de 24 de noviembre de 2017, las 12h38, suscrita por el Dr. Oswaldo Almeida Bermeo, Dra. Guadalupe Narváez Villamarín y Dr. Santiago Galarza Rodríguez, jueces del Tribunal de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial, siento por tal que las tres (3) fojas que anteceden son copias iguales a sus originales de la causa N° 17113-2014-3914 que sigue MARCO ANTONIO PROAÑO DURAN (SUBPROCURADOR METROPOLITANO, DELEGADO DEL ALCALDE METROPOLITANO Y DEL PROCURADOR METROPOLITANO), en contra de DR. NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS (PROCURADOR JUDICIAL DE LA COMPAÑIA "URBANIZADORA MALAGA S.A.")- Con el siguiente detalle: La foja 1, 2 y 3 son copias iguales a sus originales, que me ha sido presentadas y reposan en el Archivo de la Corte Provincial de Pichincha.

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2017

[Handwritten signature]
Ing. Andrés Jara Mejía
Coordinador de la Sala Civil y Mercantil
Corte Provincial De Justicia De Pichincha

OBSERVACIONES:

1. La Coordinación de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, no se responsabiliza por la veracidad y estado de los documentos presentados para la certificación por parte de las unidades que lo custodian y que puedan inducir al error o equivocación, así como tampoco su difusión, uso doloso o fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.

Elaborado por:	Giovanny Segarra <i>[Signature]</i>
Revisado por:	Andrés Jara Mejía <i>[Signature]</i>

17113-2014-3914

RAZON.- Siento por tal que la sentencia dictada el 24 de noviembre del 2017, las 12h38, se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley. Quito 8 de Enero del 2018.- Certifico.-

[Handwritten signature]
Ab. Santiago Villacrés Heredia
Secretario Relator

En Quito, viernes veinte y cuatro de noviembre del dos mil diecisiete, a partir de las catorce horas y dieciocho minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la ACEPTAR DEMANDA que antecede a: MARCO ANTONIO PROAÑO DURAN (SUBPROCURADOR METROPOLITANO, DELEGADO DEL ALCALDE METROPOLITANO Y DEL PROCURADOR METROPOLITANO) en la casilla No. 1822 y correo electrónico yogui_dq@hotmail.com; empresa.epmmop17@foroabogados.ec; gabriela.mendieta@epmmop.gob.ec, en el casillero electrónico No. 1709257495 del Dr./Ab. DANNY MANOLO GUERRA ACOSTA. DR. NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS (PROCURADOR JUDICIAL DE LA COMPAÑIA " URBANIZADORA MALAGA S.A.") en la casilla No. 4527 y correo electrónico olmedocisneros@gmail.com; nelson.olmedo17@foroabogados.ec, en el casillero electrónico No. 1707785307 del Dr./Ab. NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS. PERITO RIGOBERTO NARVAEZ en el correo electrónico san2000lu@hotmail.com. PERITO RIGOBERTO NARVAEZ en el correo electrónico san2000lu@hotmail.com. Certifico:

~~BLASCO SANTIAGO VILLACRES HEREDIA
SECRETARIO RELATOR (E)~~

OSWALDO ALMEIDA



RA
Dr.
Ro
por
Nº
(SU
MI
NE
CC
2
Ar

garcia

RAZÓN.- Siento como tal que con fecha doce de diciembre del 2017, se recibe el proceso enviado por la Corte Provincial de Pichincha de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Pichincha; signado con el No.17308-2012- 660, en dos cuerpos en ciento noventa y un fojas útiles, adjuntando al mismo la Resolución en cuatro fojas, copias certificadas-. Pongo a conocimiento de la señora Jueza.- Certifico.

AB MARCO SIMANCAS QUINCHE.

SECRETARIO.



RAZON: De conformidad con lo señalado en los artículos 118 y 194 del COGEP y lo dispuesto en la resolución 145-2014 del Pleno del Consejo de la Judicatura y por haber requerido la entrega del documento en físico, certifico que las copias que en NUEVE (9) fojas POR TRIPLICADO que anteceden son iguales a los folios originales copias compulsas y copias simples que consta en el proceso, EXPROPIACIÓN N°17308-2012-660; que reposa en el Archivo Único Centralizado de esta Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, (Edificio el Telégrafo), a las que me remitiré en caso de ser necesario. Certifico.-

ACTOR: EDGAR ULLOA BALLADARES SUBPROCURADOR METROPOLITANO DEL I. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
DEMANDADO: URBANIZADORA MALAGA S.A DR. NELSON CISNEROS PROCURADOR JUDICIAL

Certifico: Quito, 09 de Enero del 2018

UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL
CON SEDE EN EL
DISTRITO METROPOLITANO

ABG. Juan Carlos González Cedeño.
COORDINADOR DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL CON SEDE EN EL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE RICHINCHA.

Elaborado por: **Christian Díaz Hernández**

Firma:

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA
JUDICATURA DE PICHINCHA
UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL EN QUITO

**CERTIFICADO DE PAGO DE IMPUESTOS GENERADOS
EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO**



Número de Ingreso N° : 2018-TD-05379
Número de liquidación N° : 2018-TD-0164723 (R)
Fecha de Liquidación: 2018/02/09
aaaa/mm/dd

SEÑORES,
NOTARIO
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

PRESENTE.-

Pongo en su conocimiento que se han liquidado y pagado los Tributos de la Transferencia de dominio del contrato de:

Expropiación Parcial

que otorga: URBANIZADORA MALAGA SA Tradente / Vendedor

a favor de: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Adquirente / Comprador

Notaría: 44

Valor Contractual: 7541227.10

Predio/s: 1345504 Denominación: No existen construcciones
Avalúo catastral del predio: 75003246.19 Porcentaje: 100.0000 %

	TRIBUTOS CAUSADOS	OBSERVACIONES
UTILIDAD:	0.00	
VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO:	0.00	
ALCABALA:	0.00	
CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS:	0.00	

Fecha de impresión del certificado: 2018/02/09
Liquidador responsable: ajmorillo

Dr. Jimmy Gallardo Asanza
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



La información constante en el presente documento, ha sido obtenida de la Base de Datos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo reportado por las instituciones del sistema financiero.

Esta información podrá ser verificada en la página web municipal www.quito.gob.ec



EPMMOP-Actualización Catastral para inscripción sentencia juicio de expropiación

impreso por Erwin Alexander Arroba Padilla (erwin.arroba@quito.gob.ec), 01/02/2018 - 14:47:44

Estado	abierto	Antigüedad	10 d 0 h
Prioridad	3 normal	Creado	22/01/2018 - 14:18:58
Cola	EMPRESAS::EPMMOP	Creado por	Estrella Quinteros Sara Georgina
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	sn		
Propietario	caarmijos (Carlos Alcides Armijos Del Hierro)		

Información del cliente

Nombre: CARLOS
Apellido: ARMIJOS DEL HIERRO
Identificador de usuario: CARLOS ARMIJOS DEL HIERRO
Correo: carlos.armijos@sincorreo.com
Teléfono: 2907005
Cliente: Francisco Panchano Ordoñez

Artículo #3

De: "Erwin Alexander Arroba Padilla" <erwin.arroba@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 01/02/2018 - 14:47:41 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX BMB): 1035-2018-DMC.pdf (12.5 KBytes)

SE DESPACHA CON OFC. 1035-DMC RELACIONADO A ACTUALIZACION DEL CATASTRO, ADJ. DOCUMENTACION RECIBIDA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DDC-CCR-01

2018/02/09 16:32

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1790381730
 Nombre o razón social: URBANIZADORA MALAGA S A

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 1345504
 Geo clave: 170109570353001000
 Clave catastral anterior: 1011205001000000000
 Denominación de la unidad:
 Año de construcción: 1985
 En derechos y acciones: NO
 Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 226.04 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: 226.04 m2
 Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALUO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 74,974,541.04
 Avalúo de construcciones: \$ 28,705.15
 Avalúo de construcciones: \$ 0.00
 Avalúo de adicionales: \$ 0.00
 Avalúo total del bien inmueble: \$ 75,003,246.19

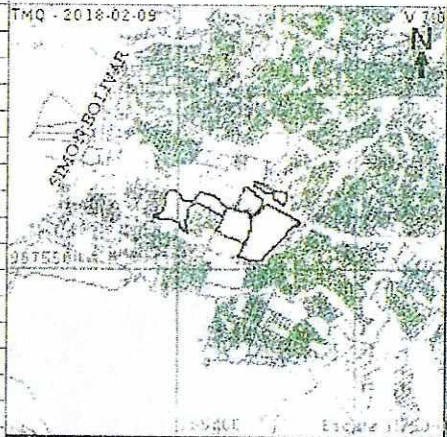
AVALUO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
 Avalúo de construcción:
 Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
 Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
 Área según escritura: 551,283.39 m2
 Área gráfica: 552,851.73 m2
 Frente total: 3,358.00 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 55,128.34 [SU]
 Área excedente (+): 1,568.34 m2
 Área diferencia (-): 0.00 m2
 Número de lote:
 Dirección: EJE LONG. CABO SEGUNDO ALFONSO LAMIÑA
 Zona Metropolitana: TUMBACO
 Parroquia: CUMBAYA
 Barrio/Sector: AUQUI CHICO

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	URBANIZADORA MALAGA S A	1790381730	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

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

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016: El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 552851.73 m2.



Nº 0198580

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
CERTIFICADO No.: C180478790001
FECHA DE INGRESO: 18/12/2017

CERTIFICACION

Referencias: 04/09/1978-4ta-783f-862i-14514r

Tarjetas: T00000148381

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° RPDQM-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, 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:

PARTE SOBRENTE del Inmueble situado en la Parroquia CUMBAYÁ de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

URBANIZADORA MÁLAGA S.A.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido en mayor extensión, mediante aporte de la Sociedad en Predios Rústicos Auqui Toma Moncayo Larrea y Cía., representada por Roberto Moncayo Galliani, en su calidad de Gerente, debidamente autorizado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, conforme el Oficio N° 07318 de veinte y nueve de junio de mil novecientos setenta y ocho, mediante escritura pública otorgada el cuatro de agosto de mil novecientos setenta y ocho, ante el Notario Doctor Rodrigo Salgado, inscrita el cuatro de septiembre de mil novecientos setenta y ocho.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se encuentra: A fojas 3678, número 621, repertorio 20621, del Registro de Prohibiciones tomo 143 y con fecha VEINTE Y DOS DE MARZO DEL DOS MIL DOCE, se presentó el Oficio No. 0037-12-DMGBI, de marzo veinte del dos mil doce, cuya copia certificada se adjunta en treinta y cinco fojas, enviada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mismo que copiado textualmente es como sigue: "Señores:... REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO... Presente.- De mi consideración: Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la Resolución No. 122/2012, la misma que resuelve expedir la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación Parcial del bien inmueble identificado con predio No. 1345504 de propiedad de: URBANIZADORA MALAGA S.A., ubicado en la Parroquia Cumbayá, Construcción Vía de Integración de los Valles (Ruta Viva - Fase 1), conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Administrativa No. 0010 de 31 de marzo de 2011, para que se continúe con el trámite legal correspondiente. Atentamente, F) Arq. Mario Vivero Espinel. DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION DE BIENES INMUEBLES. Resolución No. 122/2012, Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación Parcial, Rubén Flores Agreda, ADMINISTRADOR GENERAL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. Vistos, los siguientes informes: (a) Oficio No. 886-AJ-EXP de 11 de noviembre de 2011, de la Gerencia General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras

Públicas,(la "Solicitud del Requirente"): (b) Informe No. 2199 de 31 de mayo de 2011, de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, (el "Informe de Territorio"); (c) Oficio No. 5091 de 27 de junio de 2011, de la Dirección Metropolitana de Catastros (el "Informe de Afectación"); (d) Oficio de la Procuraduría Metropolitana de 15 de diciembre de 2011, referente al expediente No. 3706-2011 (el "Informe Legal"); (e) Certificados del Registro de la Propiedad No. C130342437001, de 13 de octubre de 2011; (f) Certificación Presupuestaria No. 601 GAF-UF-P de 08 de julio de 2011, de la Jefatura de Presupuesto de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Publicas, (la "Disponibilidad Financiera"); y (g) Informe de expropiación No. 113/2011, de 27 de diciembre de 2011, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ("Informe de Control"); y CONSIDERANDO: Que, el artículo 323 de la Constitución de la República determina: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del "Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación". Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, adicionalmente, establece que para hacer efectivo los derechos a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, "las municipalidades podrán expropiar, reservar controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley". Que, los artículos 446 a 459 y 594 a 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (el "COOTAD") contienen el régimen legal que regula los elementos sustantivos y el procedimiento de expropiación a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados. Que, en el ámbito del Distrito Metropolitano de Quito, la distribución de funciones entre los órganos, organismos y entidades metropolitanas, los requisitos y el procedimiento para llevar a término un trámite de expropiación (el "Expediente de Expropiación") en sede administrativa y algunos de los aspectos de la intervención pública en sede judicial, son aspectos que se encuentran regulados a través de la Ordenanza Metropolitana No. 181, publicada en el Registro Oficial 376, de 13 de octubre de 2006 (en adelante "Ordenanza 181"). Que, el artículo 447 del COOTAD determina que la competencia para resolver la declaratoria de utilidad pública de bienes a ser expropiados les corresponde a las máximas autoridades administrativas de los gobiernos autónomos descentralizados, excepto para los casos de expropiación de predios para vivienda de interés social o para la regularización de asentamientos urbanos en los que es competente el Concejo Metropolitano de conformidad con los artículos 595 y 596 del COOTAD (en cualquiera de los casos la "Autoridad Competente"). Que los artículos 60, letra 1), 90, letra t) y 384 del COOTAD y el artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Alcalde Metropolitano puede delegar las atribuciones y deberes que tiene asignados dentro del ámbito de sus competencias. Que el Alcalde Metropolitano, mediante Resolución Administrativa No. A 0010, de 1 de abril de 2011, delegó al Administrador General las competencias que tiene asignadas en materia de declaratorias de utilidad pública de bienes, incluida la modificación y reforma de declaratorias de utilidad pública expedidas por el Concejo Metropolitano con anterioridad a la vigencia del COOTAD. Que de conformidad con el primer inciso del artículo 447 del COOTAD la declaratoria de utilidad pública se efectuará mediante un acto debidamente motivado en el que constará la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará; acto administrativo al que se agregará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien y la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación. Que de conformidad con los artículos innumerados 4 y 5 de la Ordenanza 181 la tramitación de un Expediente de Expropiación puede ser impulsada por cualquiera de las Unidades Requirentes. Que son requisitos para



Nº 0198581

proceder con un Expediente de Expropiación, de conformidad con el artículo innumerado 6 de la Ordenanza 181, los siguientes (colectivamente, los "Requisitos"): (a) Contar con un proyecto aprobado por el Concejo Metropolitano o por la máxima autoridad de la Unidad Requirente (el "Proyecto"); (b) el Proyecto ha de constar en la programación de la Unidad Requirente, excepto en los casos de emergencia o fuerza mayor, en los que la ejecución del Proyecto esté aprobada por la máxima autoridad (la "Programación"); y, (c) disponer de la asignación presupuestaria suficiente para la ejecución del proyecto y para el pago de las indemnizaciones necesarias (la "Disponibilidad Financiera"). Que el artículo innumerado 8 de la Ordenanza 181 establece la necesidad de que en el Expediente de Expropiación consten los siguientes informes, antes de ponerlo a consideración de la Autoridad Competente y proceder con la declaratoria de utilidad pública: (a) La Solicitud del Requirente, con el que la Unidad Requirente debe justificar documentalmente el cumplimiento de los Requisitos con el criterio de su máxima autoridad; (b) el Informe de Territorio en el que la actual Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda determinará la pertinencia del Proyecto y la compatibilidad del uso y ocupación del suelo; (c) el Informe de Afectación en el que la Dirección Metropolitana de Catastros debe reflejar documentalmente el estado físico, geométrico y valorativo del inmueble a expropiarse; y, (d) el Informe Legal con el que la Procuraduría Metropolitana ha de definir la situación jurídica de la tenencia y/o propiedad del inmueble a expropiarse, sobre la base del expediente de expropiación. Que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ha emitido su Informe de Control en el que se determina que el Expediente de Expropiación en el presente caso se encuentra integrado con toda su documentación y se ha dado cumplimiento a todo los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, por lo que es procedente adoptar la resolución que se estima meritoria, oportuna y conveniente. En ejercicio de las competencias que tiene asignadas, Resuelve. Art. 1.- Declarar de utilidad pública con fin de expropiación Parcial, el bien inmueble cuyo titular y características que lo individualizan son los siguientes: Titular: Urbanizadora Málaga S.A. Ubicación: Calle s/n, sector Auqui Chico, Parroquia Cumbayá. Número de Predio: 1345504. Clave Catastral: 10112-05-001. Superficie total del bien: Terreno 619.840,00 m²; Superficie afectada: Terreno 68.556,61 m²; Porcentaje de cesión gratuita: No existe. Linderos de la superficie afectada: Norte: Propiedad del afectado en 455,40 m.; propiedades particulares en 276,00 m. Sur: Propiedad del afectado en 758,10 m. Este: Quebrada s/n en 71,00 m. Oeste: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00 m.; Quebrada s/n en 61,00 m. Avalúo terreno: \$ 2'468.037,96 USD. Avalúo construcciones: \$ 00,00 USD. Precio de Afección: \$ 123.401,90 USD. Valor a pagar: \$ 2'591.439,86 USD (dos millones quinientos noventa y un mil cuatrocientos treinta y nueve 86/100 dólares americanos). Art. 2.- Declarar que, de conformidad con la Solicitud del Requirente, el bien inmueble que es materia del presente Expediente de Expropiación se destinará al siguiente fin: construcción de la "Vía de Integración de los Valles", Ruta Viva, Fase 1. Art. 3.- Disponer que se agregue a esta Resolución: (a) Oficio No. 886-AJ-EXP de 11 de noviembre de 2011, de la Gerencia General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; (b) Informe No. 2199 de 31 de mayo de 2011, de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; (c) Oficio No. 5091 de 27 de junio de 2011, de la Dirección Metropolitana de Catastros; (d) Oficio de la Procuraduría Metropolitana de 15 de diciembre de 2011, referente al expediente No. 3706-2011; (e) Certificado del Registro de la Propiedad No. C130342437001, de 13 de octubre de 2011; (f) Certificación Presupuestaria No. 601 GAF-UF-P de 08 de julio de 2011, de la Jefatura de Presupuesto de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; y (g) Informe de expropiación No. 113/2011, de 27 de diciembre de 2011, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Art. 4.- Disponer que, de conformidad con el artículo 448 del COOTAD, se notifique con el contenido de esta Resolución, dentro de los siguientes tres días hábiles desde su fecha de expedición, en el domicilio conocido o por la prensa, a los titulares del bien

2
(201)
g


materia de este Expediente de Expropiación, a los acreedores hipotecarios y al Registrador de la Propiedad. Para notificaciones futuras, dentro del Expediente de Expropiación en curso, los administrados deberán fijar domicilio judicial. Art. 5.- Disponer la notificación del contenido de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria con el propósito de que dé aplicación inmediata al artículo 456 del COOTAD, en lo que le corresponde. Art. 6.- Adoptar, de conformidad con el artículo 390 del COOTAD, en tanto se inscriba en el Registro de la Propiedad la correspondiente transferencia de dominio o se reforme o revoque la presente Resolución, la medida provisional de carácter administrativo consistente en la restricción a los órganos administrativos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de (i) efectuar asientos catastrales de transferencia de dominio relacionados con el bien inmueble materia de este Expediente de Expropiación; y, (ii) otorgar licencias metropolitanas vinculadas con el bien inmueble materia de este Expediente de Expropiación. Para la aplicación de esta medida provisional de carácter administrativo notifíquese a la Dirección Metropolitana de Catastros y a la Dirección Metropolitana de Informática, con el contenido de esta Resolución. Art. 7.- Disponer la conformación de una comisión de negociación, conformada por un representante de la Dirección Metropolitana de la Gestión de Bienes Inmuebles y la Unidad Requirente para atender el procedimiento de negociación del justo valor del bien a ser expropiado en sede administrativa, en marco del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano aplicables. De los resultados del procedimiento de negociación se dejará constancia en un acta suscrito por los miembros de la Comisión. El procedimiento de negociación en sede administrativa no podrá durar más de noventa días calendario desde la fecha de expedición de esta Resolución. Con el acta del procedimiento de negociación o al fenecimiento del plazo previsto en el inciso precedente, lo que acontezca en primer lugar, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles remitirá a los órganos de patrocinio y asesoría jurídica de la Unidad Requirente con el objeto de: (i) instrumente los acuerdos alcanzados, si existiesen; o, (ii) de inicio al juicio de expropiación. Art. 8.- Disponer a la Dirección Metropolitana Financiera de la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en el marco del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, de cumplimiento a la consignación -prevista en el último inciso del artículo 447 del COOTAD- del diez por ciento del valor a pagar el bien inmueble materia de este Expediente de Expropiación a requerimiento de los órganos de patrocinio y asesoría jurídica de la Unidad Requirente, si se ha hecho necesario el inicio del juicio de expropiación. Disposición Final.- Encárguese de la ejecución de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con la Unidad Requirente. Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a 20 MAR 2012. F) Eco. Rubén Flores Agreda. ADMINISTRADOR GENERAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.----- A fojas 3692, número 575, repertorio 43048, del Registro de Demandas, Tomo 143 y con fecha VEINTE Y UNO DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE, se presentó el auto de TRECE DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE, dictado por el señor Juez OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio EXPROPIACION número 660-2012-WZ, que sigue MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, legalmente representado por su personero, en contra de URBANIZADORA MALAGA S.A., representada por el Ingeniero MORICE ESTAFANO DASSUM AIVAS, en su calidad de Gerente General y Representante Legal, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE EXPROPIACION PARCIAL del inmueble de propiedad de Urbanización Málaga S.A., ubicado en el sector de Auqui Chico, Parroquia CUMBAYA, requerido por la Municipalidad para destinarlo a la construcción de la Vía de Integración de los Valles ruta Viva, fase 1, con los siguientes datos técnicos: Afectación Parcial; Propietario URBANIZADORA MALAGA S.A.; Clave Catastral: 05-001; Predio No 1345504; Ubicación: Parroquia Cumbayá; Sector Auqui Chico, Calle S/N; Linderos de la afectación: Norte: Propiedad del afectado en 455,40 m en parte y en otra



Nº 0198582

en 276,00 m con propiedades particulares; Sur: Propiedad del afectado en 758,10 m; Este: Quebrada sin nombre en 71,00 m; Oeste: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00 m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre; Terreno: Área total: 619.840,00 m²; Área afectada: 68.556,61 m²; Valor c/m²: USD \$36,00; Avalúo: USD \$2'468.037,96; 5% precio afectación: USD \$123.401,90; Avalúo total: USD \$2'591.439,86.--- NO ESTÁ HIPOTECADO, NI EMBARGADO.--- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 18 DICIEMBRE DEL 2017 ocho a.m.


Responsable: APV



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



8
(0/10)



NOTARÍA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

PROTOCOLIZACIÓN NÚMERO: 2018-17-01-44-P-00388

...ZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN: CONFORME AL ACTA DE SORTEO DE NOTARÍAS PARA CONTRATOS PROVENIENTES DEL SECTOR PÚBLICO NÚMERO 201817SCP00106, de dieciocho de enero del dos mil dieciocho, emitida por la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PICHINCHA DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA, procedo a PROTOCOLIZAR LA SENTENCIA DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN NÚMERO 17308-2012-0660, EMITIDA POR EL JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, MEDIANTE LA CUAL SE DECRETA LA EXPROPIACIÓN PARCIAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA URBANIZADORA MÁLAGA S.A., UBICADO EN EL SECTOR AUQUI CHICO, CALLE S/N, PARROQUIA CUMBAYÁ, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, CON PREDIO NÚMERO 1345504, REQUERIDO POR EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- En el Distrito Metropolitano de Quito, hoy nueve de febrero del dos mil dieciocho.

DRA. ÚRSULA IVANOVA SOLÁ COELLO, MSC.

NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO



Se protocolizó ante mí y en fe de ello confiero esta **CUARTA COPIA CERTIFICADA** de la PROTOCOLIZACION DE LA SENTENCIA DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN NÚMERO 17308-2012-0660, EMITIDA POR EL JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, MEDIANTE LA CUAL SE DECRETA LA EXPROPIACIÓN PARCIAL DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA URBANIZADORA MÁLAGA S.A., UBICADO EN EL SECTOR AUQUI CHICO, CALLE S/N, PARROQUIA CUMBAYÁ, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, CON PREDIO NÚMERO 1345504, REQUERIDO POR EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, sellada y firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, el nueve de febrero del dos mil dieciocho.


DRA. ÚRSULA IVANOVA SOLÁ COELLO, MSc.
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO



NOTARIA CUADRAGÉSIMA CUARTA
DEL CANTÓN QUITO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción: 15 de Febrero de 2018 a las 10:29
 Nro. Inscripción: 4131
 Fecha de Repertorio: 14 de Febrero de 2018 a las 12:38
 Nro. Repertorio: 2018013193
 Nro. Tramite: 52457
 Nro. Petición: 55536
 Libro: PROPIEDAD
 Entidad: JUZGADO Juzgado Civil Octavo de QUITO
 Tipo de Contrato: TRANSFERENCIA DE DOMINIO
 Parroquias: CUMBAYA

Digitally signed by FATIMA LUCIA
 RODRIGUEZ LOPEZ
 Date: 2018.02.15 10:29:30 COT
 Location: Registro de la Propiedad - Quito

Comparecientes

BENEFICIARIO - ADQUIRENTE: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , R.U.C.: 1760003410001.- TRADENTE: URBANIZADORA MALAGA SA , R.U.C.: 1790381730001.-

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó una copia de la SENTENCIA DE EXPROPIACIÓN PARCIAL emitida por el JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, con fecha dieciséis de Junio de dos mil catorce, misma que ha sido objeto de APELACIÓN, razón por la cual consta la SENTENCIA emitida por la CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- SALA CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, debidamente Protocolizadas ante la Notaría Cuadragésimo Cuarta del cantón Quito, con fecha nueve de febrero de dos mil dieciocho.-

Antecedentes

La URBANIZADORA MÁLAGA S.A., es propietaria de la PARTE SOBRANTE del Inmueble situado en la Parroquia CUMBAYÁ de este cantón, adquirido en mayor extensión, mediante aporte de la Sociedad en Predios Rústicos Auqui Toma Moncayo Larrea y Cía., representada por Roberto Moncayo Galliani, en su calidad de Gerente, debidamente autorizado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, conforme el Oficio N° 07318 de veinte y nueve de junio de mil novecientos setenta y ocho, mediante escritura pública otorgada el cuatro de agosto de mil novecientos setenta y ocho, ante el Notario Doctor Rodrigo Salgado, inscrita el cuatro de septiembre de mil novecientos setenta y ocho.

Objeto

JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, lunes 16 de junio del 2014, a las 16h33. VISTOS.- Avoco conocimiento en mi calidad de Jueza Titular de esta judicatura, mediante Acción de Personal N° 3962-DNTH-2014.- En lo principal, El Doctor Edgar Fabricio Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, delegado del Alcalde Metropolitano y del Procurador Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en base a la delegación constante en la resolución No. A003 de 18 de agosto de 2009, en concordancia con el Oficio No. 762 de 23 de octubre de 2009 y la acción de personal No. 124-523 de 17 de agosto de 2011 que consta de autos, comparece a fojas 16 ante el Órgano Jurisdiccional y después de exponer sus generales de Ley, dice: El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 y 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, mediante Resolución No. 122/2012 de 20 de marzo de 2012, resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., requerido por el Municipio para destinarlo a la construcción de la Vía de Integración de los Valles Ruta VIVA, fase 1, detallando los siguientes datos técnicos: Afectación: Parcial; Propietario: URBANIZADORA MALAGA S.A.; Clave Catastral: 10112-05-001; Predio No. 1345504; UBICACIÓN: Parroquia: Cumbayá; Sector: Auqui Chico; Calle: S/N; LINDEROS DE AFECTACION: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre; TERRENO: Área Total: 619.840,00 m2; Área Afectada: 68.556,61 m2; Valor por c/m2: USD \$ 36,00; Avalúo: 2'468.037,96; 5% precio afectación: USD \$ 123.401,90; Avalúo Total: USD \$ 2'591.439,86 .- Señala como fundamento de derecho de esta demanda la Resolución 122/2012 de 20 de marzo de 2012 suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 20 de marzo de 2012, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., para destinarlo a la construcción de la vía de Integración de los Valles Ruta VIVA, fase 1; fundamenta esta demanda en los Arts. 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, del Código de Procedimiento Civil codificado y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los Arts. 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo legal invocado, demandando la expropiación parcial del inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., ubicado en el sector Auqui Chico, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos detallados y constantes en la Resolución 122/2012, dentro de la cabida y linderos descritos. La cosa, cantidad o hecho que se exige es que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad, requiriendo que una vez ejecutoriada se ordene la protocolización en una de las Notarías del cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes.- La cuantía la fijan en USD \$ 2'591.439,86, se determina en la demanda que la indemnización establecida en las resoluciones incluyen el 5% del precio de afectación, en cumplimiento a lo establecido en los Arts. 449, letra c) y 451 del COOTAD; señalan que el Tramite es el establecido en la Sección 19ª. del Título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil.- Indica el lugar en que debe citarse al demandado Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas, en calidad de Gerente General y Representante Legal de URBANIZADORA MALAGA S.A. .- Detallan los documentos que adjunta a la demanda, acompañando un cheque certificado por las suma de USD \$ 2'591.439,86.- Solicita que con fundamento en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil y por cuanto ha consignado el valor indicado, en la primera providencia se ordene la inmediata ocupación del inmueble y se disponga la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, para ejecutar la orden de ocupación inmediata del predio, de ser necesario se cuente con uno de los señores Alguaciles Mayores

y Depositario Judicial del cantón.- Concluyen la demanda requiriendo se designe un perito para el avalúo del predio afectado, según lo dispuesto en el Art. 787 del Código de Procedimiento Civil y señalan casillero para recibir sus notificaciones.- Encontrándose el proceso para resolver, se considera: PRIMERO.- Se han cumplido con las formalidades legales y no se observa omisión de solemnidad sustancial alguna que influya o que pueda influir en la decisión de la causa, por lo que se declara la validez de la causa.- SEGUNDO.- La demanda ha sido calificada y aceptada a trámite, con decreto de 13 de junio de 2012, a las 09h06, disponiéndose se proceda al avalúo del inmueble cuya expropiación se solicita, nombrándose como perito al Ing. Francisco Herrera Herrera quien posesionado del cargo, emitirá su informe en el término de quince días.- Por haberse acompañado el cheque certificado que corresponde al valor de la expropiación (USD \$ 2' 591.439,86), se dispone la ocupación inmediata del inmueble.- Inscribase la demanda en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.- Cítese a URBANIZADORA MALAGA S.A., representada por el Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas en calidad de Gerente General y Representante Legal en el lugar indicado. A fojas, 81, 82 y 83, con escrito presentado el 10 de julio de 2012, a las 9h34 se dan por legítimamente citados de conformidad al Art. 84 del Código de Procedimiento Civil, compareciendo la demandada URBANIZADORA MALAGA S.A. por intermedio de su Apoderado y Procurador Judicial Doctor Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, quien acompaña el poder especial y de procuración judicial; y, contestando la demanda, manifiesta que impugna la actuación municipal, la demanda, el precio o valor que se determina como indemnización, que el valor establecido de USD \$ 36 por cada metro cuadrado (m2), no representa ni siquiera el valor que consta como avalúo en el Catastro Municipal, considerándolo como confiscatorio; impugna la falta de disposición para llegar a un acuerdo, solicita que en sentencia se determine el precio justo o la justa valoración e indemnización del bien o superficie afectada, que al momento de resolver se considere y aplique el Art. 323 de la Constitución de la República; el Art. 21 del Pacto de San José o Convención Americana Sobre Derechos Humanos; el Art. 58 de la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública; el Art. 446 y 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; acompaña al escrito de contestación en copias simples tres sentencias de la Corte Suprema de Justicia y de la actual Corte Nacional de Justicia como jurisprudencia para que sean consideradas al momento de resolver; concluye solicitando, se comine al I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito al pago del justo precio por la expropiación parcial practicada, señala casillero judicial para notificaciones.- TERCERO.- El mandato del Art. 782 del Código de Procedimiento Civil dispone La tramitación del juicio de expropiación, solo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada siempre que se trate de expropiación por causa de utilidad pública, lo cual precisa también el Art. 453 del COOTAD que ordena que el juicio de expropiación tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble, por lo que la Judicatura atendiendo la petición de la parte actora y de conformidad con el mandato del Art. 788 del Código de Procedimiento Civil, mediante providencia de miércoles 13 de junio de 2012, las 09h06, esta Judicatura nombra como perito al Ing. Francisco Herrera Herrera, para que practique el avalúo del inmueble materia de la presente expropiación, el cual se posesionó de su cargo y presentó el Informe dentro del nuevo término legal concedido, el cual consta desde fojas 86 a fojas 98 inclusive, el Perito determina los linderos específicos del área afectada, establece el área total de afectación, la identificación del predio, la descripción de la propiedad, destacando que la propiedad tiene una topografía relativamente plana, lo que demuestra con el plano y fotografías que adjunta, señala que la propiedad tiene todas las redes de servicios básicos de infraestructura, agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, teléfonos, el área afectada está delimitada por terrenos del mismo propietario, en mayor parte, en otras por bordes de quebrada y cerramientos particulares, en la propiedad afectada no existen sembríos ni construcciones, estableciendo que la propiedad es apta para proyectos inmobiliarios y se encuentra en un sector privilegiado; señala que por la propiedad cruza una carretera pavimentada, que une al sector con la Avenida Simón Bolívar, como características señala que la propiedad está en una zona de expansión de la ciudad, con asentamientos de personas de nivel social media alto, con viviendas particulares y conjuntos habitacionales de primera categoría y establecimientos educativos particulares de nivel social alto, frente a la propiedad se encuentra el Colegio Spellman, cerca está el Colegio Alemán, el Colegio Internacional SEK de los valles, el Colegio Menor, la Universidad San Francisco, determina la existencia de colegios, universidades, centros comerciales, hospitales, junto a la parte comercial de Cumbayá, colinda con la Urbanización La Primavera y urbanizaciones de primera, se encuentra en el sector oriental de Quito, en la parroquia de mayor plusvalía y asentamientos sociales privilegiados; señala que por la propiedad cruza una vía asfaltada, la Autopista Interoceánica es acceso de Quito a los valles, todas las vías aledañas a la propiedad son asfaltadas, que por la ubicación privilegiada de la zona, los servicios básicos, transporte, el desarrollo es inmediato por encontrarse cerca de Quito y de las parroquias de mayor desarrollo urbanístico del Distrito Metropolitano de Quito como Cumbayá y Tumbaco, la plusvalía del sector es alta por tener el uso de suelo compatible a la construcción de proyectos residenciales y comerciales siendo posible un desarrollo inmediato y total; determina el fundamento técnico del mercado en el sector de la implantación de la propiedad, en asentamientos colindantes y cercanos de la propiedad que tienen las mismas características, tomando en cuenta el área, forma, frentes, la ubicación, tipo de suelo, proyección de desarrollo, realizando el cálculo del valor unitario que constituye el valor real de la propiedad; concluye determinando que el área de terreno afectada es de 68.556,61 m2 a USD \$ 110,00 cada metro cuadrado (c/m2), un avalúo total de USD \$ 7.541.227,10; dicho informe pericial y posteriormente su ampliación, determinan que está realizado con base a los factores por área, topografía que es plana, los costos son mayores por encontrarse en un sector privilegiado y de mayor plusvalía de todo el cantón Quito; la realidad física de la propiedad es inmejorable, el sector es inmejorable, por los colindantes y proyectos existentes, se ratifica en que la propiedad es apta para cualquier proyecto inmobiliario y que URBANIZADORA MALAGA S.A. si tiene proyectos realizados para la propiedad, que la propiedad si tiene todos los servicios básicos de infraestructura, que en el sector ya existe una gran plusvalía, puesto que Cumbayá es importante para la alta sociedad.- QUINTO.- El informe pericial, es puesto en conocimiento de las partes; la demandada manifiesta que el avalúo practicado aunque no cubre sus expectativas, por lo menos deja de ser un valor confiscatorio, solicitando que conforme determina el Art. 451 del COOTAD, al valor que se determine como justo precio, se ordene el abono del 5% adicional como precio de afección y que no encontrando observaciones que hacer se lo tenga por debidamente aprobado en todas sus partes; la Municipalidad actora impugna y rechaza el informe solicitando además la aclaración y ampliación del mismo; petición que fue atendida por el perito en el término concedido, quien se ha ratificado en los criterios técnicos y métodos de valoración que ha empleado, con base en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que en el avalúo del predio no se ha considerado ninguna plusvalía y que para establecer el valor de la propiedad se considera en forma obligatoria los siguientes elementos: el valor del suelo, que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; una vez que se ha corrido traslado con lo manifestado por el señor perito, el actor ha deducido error esencial al peritaje realizado, solicitando que se abra la causa a prueba para demostrarlo.- SEXTO.- La demandada URBANIZADORA MALAGA S.A., mediante escritos presentados en esta Judicatura el 1º de agosto y 13 de septiembre de 2012 que constan a fojas 99 y 99vta., y 103 respectivamente, solicita que según disposición constante en el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se ordene la entrega del depósito consignado por el I. Municipio de Quito, sin perjuicio de que se continúe con el presente juicio de expropiación, a fin de que se determine el precio justo o la justa indemnización conforme lo ordena el Art. 323 de la Constitución de la República.- Mediante providencia de miércoles 3 de octubre del 2012, las 11h55, esta Judicatura dispone entregar a la demandada Urbanizadora Málaga S.A., en la persona del Representante Legal, Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas, la suma de USD \$ 2'591.439,86, para tal objeto oficiase al Banco Nacional de Fomento.- SEPTIMO.- Deducido el error esencial al peritaje realizado por parte de la actora Municipio de Quito, constante en fojas 125 y 125 vta del proceso, solicita que se abra la causa a

prueba para demostrarlo; la judicatura con providencia de jueves 7 de marzo del 2013, las 15h22, abre la causa a prueba a fin de que el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pruebe sumariamente el error esencial alegado, conforme lo dispuesto en el Art. 258 del Código de Procedimiento Civil. Del escrito de prueba presentado por la actora I. Municipio de Quito, entre las diligencias solicitadas y proveídos dentro del término de prueba, con fecha 11 de marzo del 2013, a las 16h16, se niega por improcedente la inspección judicial al inmueble, ya que se pide determinar o examinar la metodología utilizada por el Ingeniero Francisco Herrera Herrera, perito designado en la presente causa, dentro del informe pericial, lo que no corresponde al objeto ni naturaleza de la inspección judicial, se ordena tener en cuenta la impugnación realizada.- Se ordena agregar el escrito presentado por el perito Ing. Francisco Herrera Herrera.- Mediante providencia de 13 de marzo del 2013, de los escritos de la demandada, se manda agregar el escrito de impugnación al error esencial deducido por la actora, manifestando que el perito con solvencia, profesionalismo e imparcialidad, cumplió su cometido, que el informe cumple con los preceptos legales y técnicos, que el método aplicado es el más utilizado, recomendado y adecuado para obtener un avalúo, que la valoración practicada deja de ser un valor irrisorio o confiscatorio y es más aceptable que el practicado por el Municipio de Quito; cita el Diccionario Jurídico Elemental del Dr. Guillermo Cabanellas que define lo que es ERROR: la equivocación, yerro, desacierto. Concepto equivocado. Juicio inexacto o falso; y ERROR ESENCIAL: es el relativo a algún elemento fundamental de la relación jurídica, y causa por ello de nulidad, que en el informe pericial no existe ningún error, equivocación o desacierto, que el supuesto error esencial alegado pretende hacer incidente para dilatar el proceso, evadir el pago del precio justo o pagar después de algunos años, insiste se aplique la disposición legal contenida en el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil.- Del escrito de prueba se han proveído las diligencias solicitadas dentro del término de prueba, se agregado los documentos que se acompañan y se dispone se tenga en cuenta las impugnaciones realizadas.- Mediante escrito presentado en esta Judicatura el jueves 14 de marzo del 2013 a las 15h18, la parte actora I. Municipio de Quito, insiste en que la valoración efectuada por el perito no es legal ni técnica, no se basa en la realidad física y características del predio expropiado, utiliza métodos de mercado de predios que no tienen las mismas características, ni están limitados en su dominio, por lo expuesto y de acuerdo a lo que establece el Art. 289 del Código de Procedimiento Civil, solicita revocar el auto de 11 de marzo del 2013, las 16h16, en el que se niega la inspección judicial solicitada, con la petición de revocatoria se corre traslado a la parte demandada por el término de tres días.- Contestando el traslado, la demandada manifiesta que el error esencial debe ser probado sumariamente, cosa que no ha podido demostrar la actora, solicita se aplique el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil que determina que en esta clase de juicios no se admitirá incidente alguno y que todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en sentencia, concluye solicitando se deseche la petición de revocatoria y que pasen los autos para resolver.- A fojas 160, ésta Judicatura mediante providencia de miércoles 3 de julio del 2013, las 15h09, niega la revocatoria solicitada por el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que las partes estarán a lo dispuesto en la providencia de 11 de marzo del 2013, las 16h16; en lo principal pasen los autos para resolver el error esencial alegado por la actora.- La demandada mediante escrito presentado el viernes 5 de julio del 2013, a las 14h48, que consta a fojas 148 y 148 vía del proceso, solicita revocar la providencia de 3 de julio del 2013, única y exclusivamente en la parte que dispone pasen los autos para resolver el error esencial, citando como razones legales el Art. 789 y Art. 791 del Código de Procedimiento Civil, cita y acompaña la Sentencia de Casación dictada en el Juicio No. 281-2010-k.r. dictada por la Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia de 8 de febrero de 2011, a las 09h15, solicitando en su lugar se orden pasen los autos para resolver la sentencia definitiva. Esta Judicatura en providencia de martes 9 de julio del 2013, las 15h12, con la petición de revocatoria solicitada por el Dr. Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, Apoderado y Procurador Judicial de URBANIZADORA MALAGA S.A. corre traslado al I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por el término de tres días.- La actora en escrito presentado el día viernes 12 de julio del 2013, a las 11h58, manifiesta que es indispensable que se resuelva previo a dictar sentencia, el error esencial alegado por parte del Municipio, con la finalidad que se cuente con mayores elementos de valoración, se tome en cuenta todo lo aportado por parte de la Municipalidad en el término de prueba y sobre todo se cumpla con todas las etapas procesales previas a dictar sentencia, solicita se ratifique la providencia de 3 de julio de 2013, en la parte que dispone pasen los autos para resolver el error esencial.- Esta Judicatura, en providencia de jueves 6 de febrero de del 2014, las 15h29, con fundamento en el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil, revoca la providencia de 3 de julio del 2013, las 15h09, en la parte que dispone ... pasen los autos para resolver el error esencial alegado por el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En lo demás las partes estarán a lo dispuesto en la referida providencia. En lo principal pasen los autos para sentencia.- El día viernes 14 de marzo de 2014, las 15h13, que consta desde fojas 179 a fojas 181 del proceso, la demandada URBANIZADORA MALAGA S.A., presenta su Informe en Derecho o Alegato, hace un detalle resumido de todo el proceso, de las pruebas actuadas, del informe pericial aceptando el avalúo establecido por el perito, determina que el I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no ha podido demostrar el error esencial y que éste debe ser rechazado al momento de resolver, concluye solicitando que en sentencia se disponga del pago del precio justo, el pago del 5% de afección establecido en el Art. 451 del COOTAD, el pago de los intereses sobre el monto de la indemnización que sea fijado, y el pago de honorarios del abogado patrocinador.- OCTAVO.- Es criterio de esta judicatura que el Informe pericial y su Ampliación han sido realizados con conocimiento, objetividad, profesionalismo y cumpliendo las normas constitucionales y legales que rigen estos procesos para el avalúo de bienes inmuebles afectados por una expropiación, por lo que el Juzgado acepta dicho avalúo en todas sus partes, en consecuencia no se admiten las impugnaciones y observaciones que se han presentado.- NOVENO.- El juicio de expropiación, conforme lo dispone el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse en concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. Respecto a la forma de fijar el precio de la expropiación, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Resolución No. 144-2003, publicada en el Registro Oficial No. 131 de 23 de julio del 2003, claramente sostiene que: ...Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto el fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la justa valoración para ordenar el pago e indemnización imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito (actual Art. 323). El considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una transgresión de este mandato (bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad de mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos-, la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características, tales como superficie, calidad del terreno, dotación de servicios, configuración física, etc....; en igual sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en su Resolución No. 87 de 25 de febrero del 2000, publicada en el Registro Oficial No. 63 de 2 de abril del 2000, transcrita en el fallo antes referido, al considerar que ...el precio que la entidad expropiante ha de cancelar al propietario, en realidad es el valor de la indemnización a que tiene derecho por el daño que sufre al ser privado del bien de su propiedad; y si bien este precio que en realidad constituye una indemnización, no es ni puede ser fuente de enriquecimiento, debe ser suficiente para que el dueño del bien inmueble expropiado pueda reponerlo por otro de equivalentes características, pues de lo contrario se estaría propiciando un empobrecimiento injusto, y en consecuencia, un abuso por parte de la autoridad, mediante un procedimiento de oculta confiscación antes que una expropiación en los términos señalados por la Constitución. Es verdad que todos los habitantes de la República estamos en el deber de colaborar con el Estado y sus entidades en el logro del bien común, pero ello no implica que sea lícito expropiarles; el ser privado de un bien, y el tener que afrontar un juicio de larga duración es en sí mismo un gran sacrificio, no puede extremarse la situación pretendiendo colocarlo en situación de extremo empobrecimiento mediante el pago de un precio vil.... En el mismo sentido se han pronunciado los Jueces de la Sala de Casación en Resolución No. 152 de 23 de febrero de 2010, dentro del juicio No. 202-2009

y en la Resolución No. 173 de 10 de marzo de 2010, dentro del juicio No. 101-2009; Además, en materia de expropiación, similar criterio contiene la Resolución de la Corte Constitucional No. 005-10-SEP-CC, expedida el 24 de febrero de 2010, dentro del caso No. 0041-09-EP, cuando ha considerado: ...Si bien la causa ha cumplido con las etapas procesales, lo que evidencia el cumplimiento a las normas del debido proceso y a la tutela judicial efectiva, dicho accionar, más allá de lesionar los derechos en mención, ha afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto del bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho de propiedad y amenaza con cometerse una injusticia; consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución.... La Constitución de la República, en su Art. 323 y la normatividad jurídica vigente en materia de expropiaciones por causa de utilidad pública, si bien considera a esta institución como una excepción al derecho de propiedad privada, que permite al Estado destinar estos bienes expropiados a la ejecución de la obra pública o a la implementación de servicios colectivos, siempre y cuando la entidad expropiadora cumpla la condición de pagar al propietario afectado, en forma previa el justo precio, entendido también como la justa indemnización. La supremacía de la norma constitucional impide que cualquier norma legal pueda oponerse o contradecirla, al contrario todas las mandatos legales deben estar supeditadas a esta; cualquier norma o actuación contraria a los preceptos constitucionales, no tendrá valor legal alguno. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en su Art. 17; y el COOTAD, en su Art. 499, corroboran el mandato antes señalado, disponiendo que el precio o indemnización a fijarse por la Autoridad pública debe ser justo; adicionalmente el Art. 58, inciso de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Art. 449 del COOTAD, disponen que para establecer la mencionada indemnización, se consideraran los precios comerciales y actualizados de la zona en la que está ubicado el predio afectado; en definitiva toda esta normativa transcrita obliga a la autoridad expropiadora a fijar un precio real, actual y comercial o de mercado; en el presente caso esto no ha ocurrido, ya que el Municipio pretende pagar menos del valor por metro cuadrado del predio expropiado, del que consta en el Catastro Municipal y lo más preocupante es que en el transcurso del proceso ha defendido esa posición sin fundamento legal alguno, pretendiendo ejecutar una confiscación, prohibida por la Constitución y la Ley. El Art. 791 del Código de Procedimiento Civil establece que para fijar el precio, el juez no estará obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros ni por las municipalidades; La justa valoración conlleva al Juzgador a buscar y establecer, en base a su sana crítica, al auxilio de los peritos y a su percepción de los documentos acompañados a la demanda y de los contenidos procesales, un equilibrio entre una compensación justa y equitativa para el expropiado y el beneficio público por la ejecución de la obra pública, en este tipo de procesos se hace imperiosa la necesidad del Juez de recurrir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, la calidad del suelo, la ubicación y servicios con que cuenta el inmueble, la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir otro bien de similares características, para establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial sufrida, si ha existido o no plusvalía del bien y si esta es producto directo de la obra pública, así como otros elementos similares. La Corte Suprema de Justicia, en el fallo No. 505-99, de 6 de octubre de 1999, publicado en el Registro Oficial No. 333 de 7 diciembre del mismo año, al respecto manifiesta: ... La fijación de la justa compensación es una potestad del Juez o Tribunal de instancia. Por tratarse de un asunto que requiere de operaciones de carácter técnico es necesario que se cuente con la colaboración de peritos en la materia, de allí que el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el juez nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo, y el último inciso del artículo 801 (actual 790) añade que el juez podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos. La decisión del juez, por consiguiente, no ha de basarse solo en el avalúo pericial sino también en los otros medios de prueba incorporados al proceso y en sus propios conocimientos y experiencia, que en conjunto le lleven a formar su convicción....- La Corte Nacional de Justicia, en el Resolución No. 100-2011, de 8 de febrero de 2011, las 09h15, publicado en el Registro Oficial No. 34 de 2 de agosto de 2013, respecto al error esencial manifiesta: ... Sobre el error esencial alegado en relación con dicho peritaje, hay que anotar que el hecho de haber establecido el perito el precio del metro cuadrado no constituye error esencial o determinante, porque para estos casos la ley prevé que el juez no está obligado a atenerse, contra su convicción, al juicio de los peritos, porque el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil establece que en este juicio no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderá y resolverá en la sentencia. El propósito fundamental del juicio de expropiación es fijar el valor que ha de cancelar al propietario como precio del bien. Es criterio de esta Judicatura que al determinar que el informe pericial cumple con las normas constitucionales y legales que rigen estos procesos para el avalúo de bienes inmuebles afectados por una expropiación y al no haber demostrado ni probado la actora el error esencial alegado, en consecuencia no se admiten las impugnaciones y alegaciones deducidas por el l. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Por lo expuesto y fundamentado en lo dispuesto en los artículos, 113, 114, 115, 119 y 793 del Código de Procedimiento Civil; artículos, 18 y 240 del Código Judicial; y, artículos 76 numerales 1) y 4) y 169 de la Constitución de la República del Ecuador, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, acepta la demanda, en consecuencia se declara la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la Compañía URBANIZADORA MALAGA S.A.; y, acogiendo en su totalidad el informe pericial presentado, desechando el error esencial alegado, se fija como precio justo o indemnización de la parte del inmueble expropiado, la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOS CIENTOS VEINTE Y SIETE, CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USDS 7'541.227,10); valor al cual se agregará el cinco por ciento (5%) previsto en la Ley como precio de afección; y se descontará la cantidad consignada con la demanda por el actor; los linderos del inmueble expropiado son: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre. Área o superficie Total Expropiada: 68.556,61 m2. Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías del cantón e inscribbase en el Registro de la Propiedad, a fin de que sirva de título de propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 337 del Código de Procedimiento Civil, elévese en consulta al Superior el contenido de esta resolución.- Agréguese al proceso el escrito presentado por el Municipio de Quito, con fecha 05 de junio del 2014, a las 10h00.- Sin costas ni honorarios que regular.- Agréguese al proceso el escrito de alegatos presentado el 5 de junio del 2014.- NOTIFIQUESE.- _____ CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- SALA CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA. Quito, viernes 24 de noviembre del 2017, las 12h38. VISTOS: Forme parte de este expediente el escrito presentado por la parte accionante.- Avoca conocimiento de la presente controversia la Dra. Guadalupe Narváez Villamarín, en reemplazo del Dr. Luis Veintimilla Ortega, de acuerdo con la Acción de Personal No. 5836-DNTH-2017-CIP, de 14 de agosto de 2017.- En lo principal, previo a resolver la consulta de ley y los recursos de apelación interpuestos en tiempo oportuno, por el demandado Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, en calidad de Apoderado y Procurador Judicial de la Compañía URBANIZADORA MALAGA S.A.; y, por el accionante Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; de la sentencia pronunciada por la Ab. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, se considera: PRIMERO: ANTECEDENTES: ACCIÓN, CONTRADICCIÓN, SENTENCIA DE PRIMER NIVEL.- Edgar Fabricio Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, Delegado del Alcalde y del Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con fundamento en la Delegación constante en la Resolución No. A003 de 18 de agosto de 2009, en concordancia con el Oficio No. 762, de 23 de octubre de 2009 y la Acción de Personal No. 124-523 de 17 de agosto de 2011, que consta de autos, comparece a fojas 16 ante el órgano jurisdiccional respectivo y después de exponer sus generales de ley, expone: 1) El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 y 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante

COOTAD, mediante Resolución No. 122/2012 de 20 de marzo de 2012, resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., requerido por el Municipio para destinarlo a la construcción de la Vía de Integración de los Valles Ruta VIVA, Fase 1, con los siguientes datos técnicos: Afectación: Parcial; Propietario: URBANIZADORA MALAGA S.A.; Clave Catastral: 10112-05-001; Predio No. 1345504; UBICACIÓN: Parroquia: Cumbayá; Sector: Auquí - Chico; Calle: S/N; LINDEROS DE AFECTACION: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; y, OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada S/N; TERRENO: Área Total: 619.840,00 m²; Área Afectada: 68.556,61 m²; Valor por c/m²: USD \$ 36,00; Avalúo: 2'468.037,96; 5% precio afección: USD\$123.401,90; AVALUO TOTAL: USD\$ 2'591.439,86; 2) Señala como fundamento de derecho de esta demanda la Resolución 122/2012 de 20 de marzo de 2012, suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 20 de marzo de 2012, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., para destinarlo a la construcción de la Vía de Integración de los Valles Ruta VIVA, Fase 1; fundamenta esta demanda en los Arts. 781, 782, 783, 784,785, 786, 787, 788, del Código de Procedimiento Civil y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los Arts. 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo legal invocado, demandando la expropiación parcial del inmueble de propiedad de URBANIZADORA MALAGA S.A., ubicado en el sector Auquí-Chico, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos detallados y constantes en la Resolución 122/2012, dentro de la cabida y linderos descritos en líneas que preceden; 3) La cosa, cantidad o hecho que se exige es que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad, requiriendo que una vez ejecutoriada, se ordene la protocolización en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes.- La cuantía la fijan en USD\$2'591.439,86, se determina en la demanda que la indemnización establecida en las resoluciones incluyen el 5% del precio de afección, en cumplimiento a lo establecido en los Arts. 449, letra c) y 451 del COOTAD; señalan el Tramite Especial determinado en la Sección 19a., del Título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil.- Indica el lugar en que debe citarse al demandado Ingeniero Morice Estefano Dassum Aivas, en calidad de Gerente General y Representante Legal de URBANIZADORA MALAGA S.A.- A la demanda adjunta: a) Documentos que acreditan la calidad en la que comparece; b) Copia certificada de la Resolución 112/2012, de 20 de marzo de 2012; c) Plano del inmueble motivo del juicio; d) Certificado del Registro de la Propiedad; y, e) Cheque certificado por la suma de USD\$2'591.439,86; 4) Solicita que con fundamento en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil y por cuanto ha consignado el valor indicado, en la primera providencia se ordene la inmediata ocupación del inmueble y se disponga la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, para ejecutar la orden de ocupación inmediata del predio y de ser necesario se cuente con uno de los señores Alguaciles Mayores y Depositario Judicial del Cantón; 5) Según lo dispuesto en el Art. 787 del Código de Procedimiento Civil solicita que se designe un Perito especializado en el tema, para que avalúe el predio afectado; señalan casillero para recibir sus notificaciones; y, 6) Admitida a trámite la demanda, el demandado comparece a juicio a fs. 81 a 83 del cuaderno de primera instancia, dándose por legalmente citado con el contenido de la demanda, manifestando que NO se opone a la expropiación y solicita que se determine el justo precio o la justa valoración e indemnización del bien afectado. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, la Jueza de Origen, acepta la demanda y declara la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la Compañía URBANIZADORA MALAGA S.A.; y, acogiendo en su totalidad el informe pericial presentado, desechando el error esencial alegado, se fija como precio justo o indemnización de la parte del inmueble expropiado, la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOS CIENTOS VEINTE Y SIETE, CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USD\$ 7'541.227,10); valor al cual se agregará el cinco por ciento (5%) previsto en la Ley como precio de afección y se descontará la cantidad consignada con la demanda por el actor.- Los linderos del inmueble expropiado son: NORTE: Propiedad del afectado en 455,40m en parte y en otra en 276,00m con propiedades particulares; SUR: Propiedad del afectado en 758,10m; ESTE: Quebrada sin nombre en 71,00m; y, OESTE: Sociedad Salesiana del Ecuador en 41,00m en parte y en otra en 61,00 con Quebrada sin nombre. Área o Superficie Total Expropiada: 68.556,61 m².- Dispone que ejecutoriada esta sentencia, se la protocolice en una de las Notarías del Cantón y se inscriba en el Registro de la Propiedad, a fin de que sirva de título de propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Esta resolución, cuya consulta se ordenó en primera instancia, fue impugnada por el actor y por el demandado a través del recurso vertical de apelación.- SEGUNDO: COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE APELACIÓN Y VALIDEZ PROCESAL.- El Tribunal de Segunda Instancia, integrado por los Señores Jueces Doctores: Oswaldo Almeida Bermeo, Santiago Eduardo Galarza Rodríguez y Guadalupe Narváez Villamarín, es competente para conocer y resolver la apelación, de conformidad con la disposición del artículo 208.1 del Código Orgánico de la Función Judicial. Al proceso se le ha dado el trámite que, según su naturaleza, le corresponde y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que hubiera podido influir en la decisión. La entidad expropiante acompañó a la demandada los documentos enumerados en el Art. 786 del Código de Procedimiento Civil, por tanto corresponde dictar una sentencia de mérito, aclarando que la competencia de este Tribunal se limita a fijar el precio que debe pagar el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de indemnización por la expropiación.- TERCERO: OBJETO DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN.- El juicio de expropiación, conforme lo dispone el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil, sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse en concepto del precio de la cosa expropiada, siempre que se demuestre que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. Respecto a la forma de fijar el precio de la expropiación -antes de la vigencia del Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el R.O.S. No. 395 de 4 de agosto de 2008; la Ex-Corte Suprema de Justicia sostenía en varios fallos que: ...5) Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto el fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la justa valoración para ordenar el pago e indemnización imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito. El considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una trasgresión de este mandato bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado; y si bien hay que velar por el interés del Estado que constituye el de los ciudadanos, la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características, tales como superficie, calidad del terreno, dotación de servicios, configuración física, etc. Ya este Tribunal manifestó que la interpretación de los artículos 254 y 255 de la Ley de Régimen Municipal no puede ser realizada servilmente literal, pues aquello conduciría inexorablemente a pisotear las garantías constitucionales entre las cuales se encuentra el derecho a la propiedad.... (Resolución No. 144-2003, R. O. 131 de 23 de julio del 2003). La justa valoración a la que se refiere el fallo transcrito debe realizarse al tiempo en que se inicia el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que haya derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años, conforme al artículo 449 del COOTAD, además se debe considerar la categoría del suelo que se trata de valorar y, como señala la Corte Nacional, la calidad y la superficie del terreno.- CUARTO: MOTIVACIÓN: VALORACIÓN DE LA PRUEBA.- De los documentos agregados al expediente se desprende que el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Delegado del Alcalde Metropolitano, mediante Resolución N° 122/2012, de 20 de marzo del 2012, declaró de utilidad pública con fin de expropiación parcial, el bien inmueble 1345504, con clave catastral 10112-05-001, terreno de una superficie total de 619.840,00m², superficie afectada 68.556,61 m² de superficie, cuyo titular de dominio es Urbanizadora Málaga S.A., ubicado en la calle S/N, sector Auquí-Chico, de la parroquia Cumbayá, del cantón Quito, para destinarlo a la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase 1.- La Jueza A-quo designó como Perito al Ing. Francisco Herrera Herrera, acreditado legalmente por el Consejo de la Judicatura, quien presentó el informe que consta anexado de fs. 86 a 98 del expediente. La Entidad accionante impugnó y rechazó este informe, dedujo un

incidente de ERROR ESENCIAL, con el argumento de que el Perito presentó el informe con un avalúo exagerado y superior al que contiene la demanda materia del juicio, sin observar lo dispuesto en el Art. 790 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañan a la demanda, tomándose el Perito atribuciones que no le competen.- Este incidente de error esencial fue bien rechazado por la Juzgadora en la sentencia de primer nivel, bajo el argumento de que el informe pericial elaborado por el Ing. Francisco Herrera Herrera, cumple con las normas constitucionales y legales que rigen para el proceso de avalúo de bienes inmuebles afectados por una expropiación; y, además porque la parte actora no ha demostrado ni probado el error esencial alegado.- Con el propósito de tener mayores y mejores elementos de convicción; el Tribunal, mediante providencia de 18 de julio de 2017, las 08H12, en uso de las facultades conferidas por el Art. 118 del Código de Procedimiento Civil (normativa aplicable al caso) en concordancia con el Art. 130.10 del Código Orgánico de la Función Judicial, dispuso la designación de un nuevo Perito, para que presente un nuevo avalúo del inmueble expropiado.- Aquella experticia, recayó en el Perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, Ing. Santiago Rigoberto Lucero Narváez, quien presentó su Informe Pericial dentro del término dispuesto por este Tribunal y que obra de fs.92 a 101 y su ampliación a fs.111 a 112 del cuaderno de este nivel.- En ese Informe Pericial se concluye a fs.99, que: El avalúo (sic) del inmueble expropiado de 68.556.61 m2 es de US \$ 8.187.451,33 (OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO, 33/100 DOLARES AMERICANOS).; es decir, SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO 23/100 DOLARES AMERICANOS (USD.646.224,23) más que el avalúo anterior.- Aquel informe, fue impugnado dentro de término por el accionante Distrito Metropolitano de Quito, en virtud de lo cual pidió su ampliación respecto de siete puntos concretos, mediante escrito de 14 de agosto de 2017; los mismos que no han sido satisfechos en forma clara, precisa y en su totalidad (fs. 111 a 112); por lo que no se lo toma en cuenta.- DECISIÓN: Considerando que se ha cumplido con el test de motivación constituido por la razonabilidad, la lógica y la comprensibilidad establecido por la Corte Constitucional, este Tribunal de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, rechaza los recursos de apelación interpuestos por las partes procesales, con lo que se ha absuelto la consulta de Ley en los términos de este fallo; y, en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia subida en grado.- De acuerdo con lo dispuesto por el Art. 802 del Código de Procedimiento Civil, se ordena que los honorarios del Perito Ing. Santiago Rigoberto Lucero Narváez, fijados en providencia de 18 de julio de 2017, las 08H12 (fs.88), sean cancelados en su totalidad por el accionante Distrito Metropolitano de Quito.- Sin costas.- Notifíquese.-

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOS CIENTOS VEINTISIETE con DIEZ centavos de Dolar de los Estados Unidos de America (Valor tomado de la hoja de transferencia de dominio).

Observaciones

Se deja constancia que con fecha 02/02/2018 bajo el Repertorio 2018010985 se encuentra cancelada la prohibición por declaratoria de utilidad pública.- Se ha presentado el certificado de gravámenes No. C180479790.001 APV de fecha 18/12/2017.- EL REGISTRADOR.- DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Inscriptor: LJVD

Revisor: LJVD