

SEÑOR

SERGIO GARNICA

PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE QUITO.

PRESENTE:

RAMIRO GALARZA, en mi calidad de Gerente y como tal representate legal de la compañía CONSERMIN S.A, quien es propietaria del predio 1355039, ubicado en el sector de Cumbayá, a usted atentamente me permito manifestar lo siguiente.

El día de ayer lunes 15 abril del presente año me recibió la Comisión de Uso de Suelo para exponer y solicitar que se respete " El convenio de ocupación del predio Nro. 1355039" en donde claramente el municipio de Quito por medio de la Administración General se compromete en la cláusula tercera numeral 3.4 a cambiar la zonificación de nuestro predio a zonificación A 10 (A604 -50) .

Por lo manifestado solicito nuevamente se de cumplimiento al referido convenio, para lo cual nuevamente adjunto documentos.

*Handwritten notes:*  
Comisión  
Uso Suelo  
16/04/2019

*Handwritten signature of Ramiro Galarza*  
~~RAMIRO GALARZA~~  
c.c. 1002279003-1

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 16 ABR 2019 HORA: 15:07  
Nº HOJA: 09  
Recibido por: *Azap*

8

**ACTA EN PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACION ENTRE LA ADMINISTRACION ZONAL DE TUMBACO Y EL (LOS) TITULAR(ES) O SUS REPRESENTANTES DE LOS BIENES INMUEBLES AFECTADOS EN EL PROYECTO VIA DE INTEGRACION DE LOS VALLES (RUTA "VIVA")**

Interviene en el presente acto, por una parte, la Administración Zonal de Tumbaco, representada por el doctor Jorge Cueva, en su calidad de Administrador Zonal, en adelante simplemente la "Administración Zonal"; y, por otra parte Edgar Román Salas León representante legal de CONSERMIN S.A., empresa propietaria del bien inmueble identificado en la Ficha No. 75 que se agrega a este instrumento (en adelante el "Bien Afectado"), compareciente a quien en adelante y para efectos de este instrumento se denominará el "Titular". Los comparecientes, declarando que cuentan con las autorizaciones legales que se requieren para este propósito, libre y voluntariamente convienen en suscribir el presente Acta en el Procedimiento de Negociación en el Proyecto Vía de Integración de los Valles, Ruta "VIVA". (en adelante el "Acta de Negociación", en los siguientes términos:

**1. Antecedentes:**

- 1.1. El Concejo Metropolitano de Quito requiere declarar de utilidad pública varios inmuebles para la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta "VIVA" (el "Proyecto"), entre los cuales se encuentra el Bien Afectado.
- 1.2. Los datos de superficie, avalúo y linderos del Bien Afectado constan en el informe técnico No. 190 GCPP-2011, de 25 de abril del 2011, de la Dirección Metropolitana de Catastro (el "Informe de Identificación y Valoración").
- 1.3. Se agrega como parte integrante de este instrumento la Ficha No. 75 correspondiente al Bien Afectado materia de esta Acta de Negociación.
- 1.4. Los comparecientes han convenido celebrar esta Acta de Negociación con el propósito de dejar constancia de los acuerdos preliminares que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Titular desean concretar para facilitar la ejecución del Proyecto.

**2. Declaraciones y compromisos del Titular**



- 2.1. En el presente acto el Titular declara, consiente y acuerda que el valor del Bien Afectado que consta en el Informe de Identificación y Valoración, determinado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito corresponde al justo precio y, en tal virtud, consiente recibirlo como única y adecuada indemnización por la expropiación a ser practicada del Bien Afectado.
- 2.2. El Titular autoriza de manera irrevocable al Municipio del Distrito metropolitano de Quito a ocupar de forma inmediata el Bien Afectado, una vez que se lo declare de utilidad pública, y, en tal virtud, se dé inicio a las obras referidas al Proyecto.
- 2.3. El Titular se compromete a intervenir, suscribir y gestionar los instrumentos que sean necesarios para concretar la transferencia de dominio del Bien Afectado a favor del Municipio del Distrito metropolitano de Quito, inmediatamente después de efectuada la declaratoria de utilidad pública.
- 2.4. El Titular se compromete a colaborar en las gestiones, acciones y términos necesarios para dar cumplimiento a los acuerdos contenidos en esta Acta de Negociación.
- 2.5. El Titular se compromete a participar en reuniones y demás actos públicos referentes al Proyecto.
- 2.6. El Titular se obliga a liberar de cualquier reclamo y mantener indemne al Municipio del Distrito metropolitano de Quito frente a terceros por las declaraciones y compromisos asumidos por el presente instrumento.
- 2.7. El Titular solicita la expropiación de la faja norte que quedara inaccesible y por lo tanto se haga los trámites pertinentes para gestionar ante el EPMOP su correspondiente indemnización.
- 2.8. El Titular manifiesta que en caso de existir la posibilidad de una adjudicación forzosa de fajas de terreno de predios colindantes afectados por la ruta VIVA, no se opondría a tal adjudicación.
- 2.9. El Titular solicita acceso de entrada y salida de vehículos a su predio desde la ruta VIVA siempre que esta solución sea técnicamente posible.
- 2.10. El Titular solicita un cambio de zonificación por las características de ubicación de su lote, para que se permita la construcción de uso múltiple y zonificación A10 (A604-50) planteada para el sector.
- 2.11. El Titular solicita que en caso de que se dé una adjudicación forzosa de fajas de terreno colindantes afectadas por la ruta VIVA estas tengan la misma zonificación solicitada en el numeral 2.10
- 2.12. El Titular solicita que se modifique la afectación de borde superior de quebrada en sector sur oriental de su propiedad y que se realice una adjudicación forzosa del área de quebrada, (seca y rellena) que se encuentra dentro de su propiedad. (ver plano adjunto) Esto tomando en consideración que la quebrada seca que existía allí fue rellenada ya

hace muchos años y que para la construcción de la ruta VIVA y los efectos de canalización de aguas lluvias que esta generará, está quebrada inexistente no está considerada.

### **3. Declaraciones y compromisos de la Administración Zonal**

- 3.1. La Administración Zonal se compromete a buscar por todos los medios a su alcance que los acuerdos alcanzados en el proceso de negociación sea respetado y promovido por todas las instancias municipales.
- 3.2. La Administración se compromete a apoyar al Titular en el pedido de expropiaciones de fajas inutilizables.
- 3.3. La Administración Zonal se compromete a gestionar y abogar la aprobación de construcción de vivienda en los lotes sobrantes, resultado de la afectación y considerados de fraccionamiento forzoso.
- 3.4. La Administración Zonal se compromete a tramitar para su aprobación el fraccionamiento del o los lotes sobrantes del predio afectado, que tengan por finalidad construir viviendas para la familia afectada; siempre y cuando cumplan con los retiros y salvaguardas establecidas para el sector por parte de las ordenanzas del Distrito Metropolitano.
- 3.5. La Administración Zonal se compromete a gestionar ante quien corresponda la aprobación de los predios sobrantes y facilitar el acuerdo sobre la altura de edificaciones, siempre que cumplan con las ordenanzas y salvaguardas establecidas para el caso por el Distrito Metropolitano de Quito.
- 3.6. La Administración Zonal se compromete a promover la cancelación de la indemnización en el plazo máximo establecido en la ley y sin dilaciones.
- 3.7. La Administración Zonal se compromete a facilitar el acuerdo y la información oportuna para que las familias afectadas cuenten con el tiempo necesario para tomar previsión sobre cambios de vivienda.
- 3.8. La Administración Zonal se compromete a gestionar hasta su aprobación el pedido de expropiación de la faja norte que quedará inaccesible y por lo tanto hará los trámites pertinentes ante la EPMMOP para su correspondiente indemnización.
- 3.9. La Administración Zonal se compromete a gestionar el pedido del Titular y en caso de existir la posibilidad, hacer una adjudicación forzosa de fajas de terreno de los predios colindantes afectados por la ruta VIVA, comprometiéndose también a que estas fajas cuenten con la zonificación solicitada en el numeral 2.10
- 3.10. La Administración Zonal se compromete a gestionar ante la EPMMOP, la petición de acceso de entrada y salida de vehículos al predio del Titular desde la ruta VIVA.

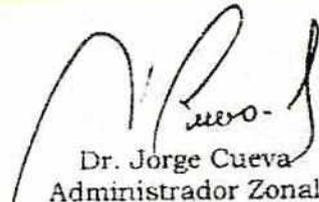
6  
/

- 3.11. La Administración Zonal se compromete a gestionar ante quien corresponda el pedido cambio de zonificación solicitado hasta su aprobación.
- 3.12. La Administración Zonal se compromete a gestionar ante quien corresponda la modificación de afectación de borde superior de quebrada y adjudicación forzosa del área de quebrada (seca y rellena) que se encuentra dentro de su propiedad hasta su aprobación.

#### 4. Ratificación

El Titular, por sus propios derechos y por los derechos que representa, acepta el total contenido de esta Acta de Negociación y declara su voluntad de que por este medio facilita la ejecución del Proyecto en beneficio propio y de su comunidad, lo que en mérito de su acción cívica es explícitamente reconocido por la Administración Zonal.

Para constancia de lo estipulado los comparecientes suscriben la presente acta, en Quito a los cuatro días del agosto del dos mil once.

  
Dr. Jorge Cueva  
Administrador Zonal  
**Administración Zonal Tumbaco**

  
Edgar Román Salas León  
Gerente General  
**Consermin S.A.**



Administración  
General

## CONVENIO DE OCUPACIÓN DEL PREDIO NO. 1355039 DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERÍA CONSERMIN S.A.

Comparecen a la celebración del presente CONVENIO DE OCUPACIÓN, por una parte, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ("**MUNICIPIO**", "**LA MUNICIPALIDAD**"), legalmente representado por el economista Rubén Flores Ágreda, en su calidad de ADMINISTRADOR GENERAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de acuerdo a la delegación contenida en la Resolución No. A0040 de 28 de diciembre de 2010; y, por otra, el señor ingeniero Édgar Salas León, en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de la Compañía CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERÍA CONSERMIN S.A., ("**EXPROPIADA**") propietaria EXPROPIADA del predio No. 1355039.

Las partes convienen en celebrar el presente convenio al tenor de las siguientes cláusulas:

### PRIMERA: ANTECEDENTES.-

- 1.1. En ejercicio de las competencias delegadas por parte del Señor Alcalde Metropolitano mediante Resolución Administrativa No. A0010 de 1 de abril de 2011 y dando cumplimiento de los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano dictó la Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación Total No. 82/2011 de 21 de septiembre de 2011.
- 1.2. Las partes desean suscribir el presente Convenio con el objetivo de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de sus distintos órganos y empresas, intervengan exclusivamente en el área afectada del predio No. 1355039 con el fin de ejecutar la obra "Vía de Integración de los Valles Ruta Viva Tramo I".

### SEGUNDA: OBJETO DEL CONVENIO.-

Con los antecedentes expuestos, la EXPROPIADA autoriza de forma expresa el uso gratuito exclusivamente del área afectada del bien inmueble que se encuentra en proceso de expropiación a fin de que la MUNICIPALIDAD intervenga el mismo y realice la obra "Vía de Integración de los Valles Ruta Viva Tramo I" que ha sido el fin último del presente proceso de expropiación.

5

### TERCERA: ESTIPULACIONES ESPECIALES.-

- 3.1. La Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública se encuentra actualmente en proceso de reforma en razón de información adicional presentada. Las partes se someterán al procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano en cuanto a la aceptación de los nuevos datos en cuanto a áreas y precio del predio expropiado.
- 3.2. La Municipalidad garantizará a la Compañía Expropiada que el remanente de terreno que es de su propiedad cuente con vías de acceso directo desde la nueva vía en construcción.
- 3.3. En caso de existir fajas remantes de la construcción de la obra, previo el cumplimiento de los procedimientos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, la Administración General coordinará los procedimientos de adjudicación forzosa de los mismos a favor de la expropiada.
- 3.4. La Administración General realizará las gestiones pertinentes a fin de que el Concejo Metropolitano, previo el cumplimiento de los procedimientos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, -, realice la modificación integral de la zonificación y uso de suelo para el predio sobre el cual se está realizando la expropiación parcial, de tal forma que dicha modificación cumpla con lo acordado en el Acta de Procedimiento de Negociación entre la Administración Zonal de Tumbaco y El (Los) Titular(es) o sus Representantes de los Bienes Inmuebles Afectados en el Proyecto Vía de Integración de los Valles (Ruta "Viva"), firmado el 4 de agosto de 2011, entre la Expropiada y la Administración Zonal de Tumbaco, esto es uso de suelo construcción de uso múltiple y Zonificación A10 (A604-50).
- 3.5. A solicitud de la expropiada, la Administración General coordinará las acciones pertinentes a fin de que el área de quebrada que ha sido rellenada sea adjudicada a la expropiada y se modifique así el área de borde de quebrada, previo el cumplimiento de los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.
- 3.6. A solicitud de la expropiada y previo el cumplimiento de los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, la Administración General impulsará toda solicitud administrativa realizada a la Municipalidad en cuanto a permisos de construcción así como fraccionamientos y otros procedimientos sobre el predio remanente de la expropiación realizada.



Administración  
**General**

9

#### **CUARTA: TERMINACIÓN.-**

Este convenio se dará por terminado automáticamente en los casos siguientes:

- 4.1. Por mutuo acuerdo de las partes.
- 4.2. En caso que el procedimiento de declaratoria de utilidad pública sea suspendido o revocado.
- 4.3. Mediante sentencia ejecutoriada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en caso que se inicie un juicio de expropiación.
- 4.4. Mediante Acuerdo Transaccional debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad dado en cualquier momento del proceso de negociación de precio por expropiación o dentro de un proceso judicial ya iniciado.

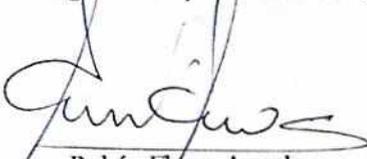
#### **QUINTA: CONTROVERSIAS.-**

Para las posibles controversias que se llegaren a suscitar las partes acuerdan someterse a los procedimientos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano ante los jueces competentes.

#### **SEXTA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-**

Las partes declaran aceptar y ratificar en su totalidad y de manera expresa, el contenido de las cláusulas establecidas en el presente instrumento y declaran expresamente estar de acuerdo en el contenido de todas y cada una de las cláusulas precedentes a cuyas estipulaciones se someten.

Para constancia y conformidad del presente Convenio, las partes lo suscriben en cuatro ejemplares de igual tenor y valor cada uno, en la ciudad de Quito a

  
Rubén Flores Agreda  
**ADMINISTRADOR GENERAL  
MUNICIPIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

  
Édgar Salas León  
**GERENTE GENERAL  
CONSERMIN S.A.**



## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS   IRM   Incremento pisos

Iniciar sesión

## Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

## IRM PRELIMINAR

El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

## DATOS GENERALES

## IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

C.C./R.U.C.: 00\*\*\*\*\*00  
Nombre del propietario: CONSERMIN SA Y OTROS

## IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 1355039  
Clave catastral: 10212 02 010 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: NO  
Administración zonal: TUMBACO  
Parroquia: Cumbaya  
Barrio / Sector: YANAZARAPATA

## Datos del terreno

Área de terreno: 26653,47 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 85,38 m<sup>2</sup>  
Frente: 391,83 m



2747 6'093,53

## CALLES

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
1	CALLE S'N	0	0	5
2	LINEA FERREA	20	A 10M DEL EJE	5
3	CALLE S-N	0	0	5

## REGULACIONES

## ZONA

Zonificación: A2 (A1002-35)

Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (R1) Residencia baja densidad

A31 (PQ)

(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales

## PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

## RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

## AFECTACIONES

## OBSERVACIONES

- | # | Observación   |
|---|---|
| 1 | SOLICITAR DEFINICIÓN Y REPLANTEO DEL NUEVO PROYECTO VIAL DISEÑADO POR LA DIR. METROP. DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. ÁREA DE PROTECCIÓN A 10M DEL BORDE SUP DE LA QUEBRADA     |
| 2 | SOLICITAR AFECTACION POR VIA PERIMETRAL Y VIA AL AEROPUERTO A LA DIR. METROP. DE PLANIFICACION TERRITORIAL. PARROQUIA DE CUMBAYA  |
| 3 | Solicitar la delimitación de zonificaciones en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV)  |
| 4 | El predio está asignado con protección de quebrada (PQ), para precisar el área correspondiente a la zona PQ solicitará la definición del borde superior de quebrada a la DMC. |
| 5 | (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones  |

## NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.



Administración  
**General**

Dirección  
Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

138-2014-DMGBI  
Quito, 17 de enero de 2014

Señor ingeniero  
Édgar Salas  
**GERENTE GENERAL**  
**CONSERMIN S.A.**  
Presente.

Señor Gerente General,

**Ref: Compromisos negociación declaratoria de utilidad pública predios de propiedad de CONSERMIN S.A.**

En atención a su Oficio sin número de 17 de octubre de 2013 dirigido al señor Administrador General y por expresa disposición de esta Autoridad informo a Usted que esta Dirección Metropolitana se encuentra gestionando los compromisos acordados dentro del proceso de negociación iniciada.

### **1. ZONIFICACIÓN DE PREDIO DE CUMBAYÁ**

Con respecto al punto en particular adjunto el Oficio No. 5296 de 27 de noviembre de 2013 suscrito por el arquitecto René Vallejo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda en el que confirman que sobre el remante del predio No. 1355039 de propiedad de CONSERMIN S.A., por las características que presentan se puede ejecutar un proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Esto quiere decir que sin que exista la necesidad que la vía este finalizada y la zonificación de los predios en su conjunto cambiada, se puede presentar un proyecto constructivo que contenga características de edificabilidad superiores a la que cuenta actualmente el predio, inclusive hasta llegar a cumplir con la zonificación A10 (A604-50) solicitada.

Según el mismo oficio, se deberá presentar un proyecto específico con el fin que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita su debido informe técnico respectivo y se consiga del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto especial.

### **2. RAMPAS DE ACCESO AL REMANTE DEL PREDIO**

Sobre el particular se coordinaron las acciones necesarias y la gestión se encuentra a cargo del ingeniero Santiago Játiva con quien se deberán coordinar las acciones pertinentes para definir esta rampa.

### **3. BORDES DE QUEBRADA**

Según lo informado verbalmente el trámite de definición de bordes de quebrada fue atendido favorablemente hace ya varios meses atrás. Adjunto documentos emitidos por la Dirección

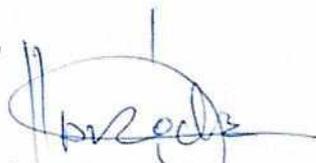
Metropolitana de Catastro al respecto. En caso que el trámite no se haya retirado todavía, el mismo deberá ser solicitado en forma directa en las oficinas respectivas.

#### 4. SOBRE EL PAGO DE LOS PREDIOS

Al respecto debo informarle que esta Dirección Metropolitana se encuentra solucionando los conflictos suscitados en el catastro con el predio de Cumbayá y que la próxima semana finalizará el trámite de actualización catastral y transferencia de dominio, para que acto seguido el equipo de la EPMMOP puede cerrar la escritura e ingresarla al Registro de la Propiedad para su inscripción.

Con respecto al predio de Puenbo se tiene conocimiento que el mismo no será requerido en virtud de los cambios en el trazado final de la vía; sin embargo este hecho deberá ser confirmado por la EPMMOP quien es la entidad técnica responsable de la construcción de la Vía.

Atentamente,



Arq. Mario Orlando Vivero Espinel  
Director Metropolitano de Gestión de  
Bienes Inmuebles

Elaborado por:	mdávila/17-01-14	
----------------	------------------	---

CONSERMIN S. /.

21 ENE 2014

Hora: 14:30

Recibido: Andrea Paredes

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
**URGENTE**

Oficio No. SGC-2019- 1296

Quito D. M., 23 ABR 2019

TICKET GDOC: 2019-051057

Ingeniero  
Ramiro Viteri  
ADMINISTRADOR GENERAL  
Presente.-

**Asunto:** Se solicita informes respecto a convenios suscritos por expropiación para la implantación de la Ruta Viva.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 15 de abril de 2019, luego de recibir los representantes de la Compañía Consermin, quienes solicitan se respete el convenio de ocupación del predio No. 1355039; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo I.1.31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resolvió: solicitar a usted remita, con el carácter de urgente, para conocimiento de la Comisión un informe sobre los convenios suscritos para la implantación de la Ruta Viva.

Adjunto documentación constante en 7 hojas (copias).

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 15 de abril de 2019.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia oficio Sr. Ramiro Galarza (7 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-22	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-22	

Ejemplar 1: Administración General  
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
CC. para conocimiento  
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.