

### CARPETA 3

- F. 698 – 493:

18 de septiembre 2015 – Promotor remite a la STHV el expediente depurado del PUAE San Patricio con las siguientes secciones:

- Solicitud original de análisis del proyecto 13 de mayo de 2014
- IRM 2014
- Documentos legales de acreditación Urbanizadora Málaga S.A.
- Documentos que acreditan la propiedad del predio 1345504 de la Urbanizadora Málaga y documentos del juicio de expropiación
- Factibilidad de servicios básicos y certificado de intersección ambiental
- Certificado de socialización del proyecto
- Juego de planos de septiembre de 2015
- Resumen Plan Masa
- Resumen elementos relevantes del proyecto
- Aprobaciones técnicas del proyecto
  - o STHV 7 de octubre de 2014
  - o STHV 10 de noviembre de 2014
  - o Sec. Movilidad 14 de mayo de 2014, 21 de abril de 2014 y 17 de diciembre de 2014
  - o EPMMOP 16 de enero de 2015, 17 de junio de 2015
- Memoria de Diseño

- F. 699:

30 de mayo de 2018 – Promotor informa a STHV que el macro lote 1 no formará parte del análisis del PUAE.

- F. 713-700:

23 de mayo de 2018 – Juego de planos mayo 2018.

Quito, 30 de mayo, 2018

Arq. Jacobo Herdoiza  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Estimado Arquitecto

Habiendo concluido la etapa de revisión conjunta del proyecto de Ordenanza Especial del PUAE San Patricio, cabe indicar de manera formal y en base a su solicitud, que, de acuerdo a las condiciones de zonificación del predio, y por efecto del fraccionamiento de hecho generado por la obra vial pública de Ruta Viva, queda aislado del predio del PUAE, el macro lote ubicado en el sector norte, colindante con la urbanización Auqui Chico.

Por esta razón, se notifica por medio de la presente, que el macro lote descrito e identificado como Lote No. 1, no forma parte del proceso de aprobación de la Ordenanza Especial del PUAE, ya que este lote cuenta actualmente con las condiciones de zonificación, y cumple con las condiciones para su desarrollo de manera independiente del PUAE San Patricio.

De igual manera, cabe indicar, que el área destinada para equipamiento público EQ5, específicamente para una parada de transporte, permanecerá adyacente al lote en mención, como parte de los compromisos del PUAE, y será diseñada, construida y equipada por parte del proyecto urbanístico San Patricio.

Por la atención a la presente, anticipo mi agradecimiento

Atentamente,



Arq. José Luis Romero  
Gerente de Proyecto  
PUAE San Patricio

San Patricio  
GERENCIA DE PROYECTO

Quito, 18 de Septiembre de 2015

Arq. Jacobo Herdoiza

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

DMQ

Estimado Arquitecto,

De acuerdo a su solicitud, adjunto a la presente encontrará el expediente depurado del Proyecto Especial San Patricio, junto con toda la información requerida para que esta pueda ser remitida para revisión de la Comisión de Suelos del Consejo Metropolitano.

Atentamente,



Morice Dassum

**Proyecto San Patricio**

Quito, 18 AGO 2015

Oficio STHV-DMGT-

Referencia: GDOC- 2015-038637  
Certificado de Inventario del Predio  
N° 1345504

3941

Señor  
Morice Dassum  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta Secretaría, por el cual solicita se certifique si el predio N°1345504, clave catastral 10112-05-001, conocido como Casa de Hacienda Málaga ubicada en el barrio Auqui Chico, parroquia Tumbaco, según indica IRM actual, se encuentra o no dentro del inventario patrimonial del Distrito Metropolitano de Quito. Al respecto se informa lo siguiente:

Mediante Oficio 1724 de fecha 7 de mayo de 2015, la Arq. Dora Arízaga, Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Quito, informa que el inmueble no consta dentro del inventario de Edificaciones protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.

El inmueble **no consta dentro del Inventario de Edificaciones Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito**, sin embargo se requiere se adjunte al expediente un levantamiento arquitectónico del estado actual, junto con la respectiva memoria histórica, debido a que en el predio se implantan varias edificaciones.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj.: Documentación

c.c.: Arq. Pablo Macanchi- Dirección de políticas y planeamiento del suelo.

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado por	Mercedes Cárdenas	MCR	2015-17-08
Revisado por	Angélica Arias	E	2015-17-08

Quito, 13 de Mayo del 2014

Señor Arquitecto

Pablo Ortega

Secretario de Territorio, Habitat Y Vivienda(E)

Municipio del Distrito Metropolitano De Quito

Presente.-

Conforme a lo establecido a la Ordenanza Metropolitana N-0172, Parágrafo VI, DE LOS PROYECTOS URBANISTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES; Articulo 26 Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, remito para la aprobación técnica del Proyecto Urbanístico San Patricio- Hacienda Málaga, con características arquitectónicas especiales y para obtener el informe preceptivo y obligatorio previo a la aprobación

Anticipo mi agradecimiento por la atención prestada a la presente.

Atentamente,



Ing. Morice Dassum

C.C.170343433-0

695



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## IRM - CONSULTA

### 1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO EN UNIPROPIEDAD \*

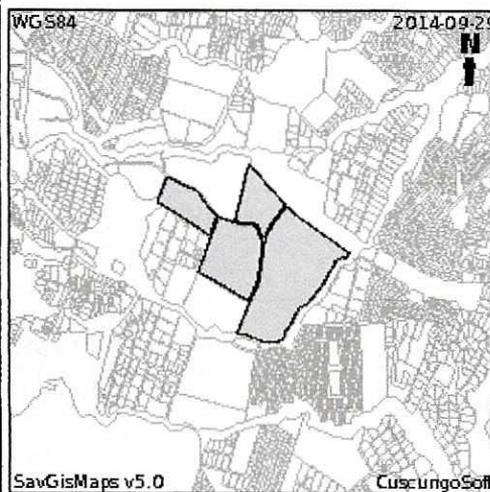
#### PROPIETARIO

C.C./R.U.C.: 1790381730  
 Nombre del propietario: URBANIZADORA MALAGA S A

#### DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio: 1345504  
 Geo clave: 170109570353001111  
 Clave catastral anterior: 10112 05 001 000 000 000  
 En derechos y acciones: NO  
 Área del lote (escritura): 619840,00 m2  
 Área del lote (levantamiento): 0,00 m2  
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 0,15 % (-+636,55 m2)  
 Área bruta de construcción total: 226,04 m2  
 Frente del lote: 3358,00 m  
 Administración zonal: TUMBACO  
 Parroquia: Cumbaya  
 Barrio/Sector: AUQUI CHICO

### 2.- UBICACIÓN DEL PREDIO \*



### 3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Radio curva de retorno	Nomenclatura
S*N*	0	0	5		
CALLE S-N	18	A 9M DEL EJE	5		
CALLE SN	8	A 4M DEL EJE	5		
CALLE S-N	12	A 6M DEL EJE	5		
SIN NOMBRE	16	A 8M DEL EJE	5		
S*N	0	0	5		
CALLE S.N.	10	A 5M DEL EJE	5		
PASAJE S/N	6	A 3M DEL EJE	5		
CALLE S N	12	A 6M DEL EJE	5		
S*N	12	A 6M DEL EJE	5		
LINEA FERREA	20	A 10M DEL EJE	5		
CALLE S/N	27.6	A 13.80M DEL EJE	5		
CALLE S.N	0	0	5		
SEGUNDO ALFONSO LAMIÑA CHIGUANO	0				EJE LONG.
RIO NARANJAL	0				S10B
ELOY ALFARO	0				
RIO CAPAS	0				OE4
RIO TIAGO	0				S10
RIO TAURA	0				S11B

### 4.- REGULACIONES

#### ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Uso principal: (R1) Residencia baja densidad

#### PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

#### RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

#### ZONA

Zonificación: A39 (A1006-40)

Lote mínimo: 1000 m2

Frente mínimo: 20 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 40 %

#### PISOS

Altura: 24 m

Número de pisos: 6

#### RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

694

<b>Forma de ocupación del suelo:</b> (A) Aislada	<b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b> (M) Múltiple	<b>Servicios básicos:</b> SI
A31 ((PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones)	
(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones	
<b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano	<b>Uso principal:</b> (PE) Protección ecológica/Áreas naturales
<b>ZONA</b>	
<b>Zonificación:</b> Z2 (ZC)	<b>RETIROS</b>
<b>Lote mínimo:</b> V m2	<b>Frontal:</b> V m
<b>Frete mínimo:</b> V m	<b>Lateral:</b> V m
<b>COS total:</b> V %	<b>Posterior:</b> V m
<b>COS en planta baja:</b> V %	<b>Entre bloques:</b> V m
V=Variable	
<b>Forma de ocupación del suelo:</b> (Z) Áreas de promoción	<b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b> (M) Múltiple	<b>Servicios básicos:</b> SI

**5.- AFECTACIONES**

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Ruta Sur Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar - Perimetral Regional E - 35)	Colectora + carriles de servicio	25 m	15 m	
Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m	15 m	
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Especial		Desde el eje 10 m	
Línea Férrea	Expresa	10 m	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM	

**6.- OBSERVACIONES**

- PROTECCION A 10M DEL EJE DEL CANAL DE ADUCCION E.E.Q. SECTOR LUMBISI PARROQUIA DE CUMBAYA. PARTE DE LA PROPIEDAD SE HALLA EN ZONIFICACION ESPECIAL POR LO QUE SOLICITARA EL CRITERIO TECNICO EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. SOLICITAR AFECTACION POR LA VIA AL AEROPUERTO Y LA VIA PERIMETRAL METROPOLITANA EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- EN LA PROPIEDAD SE HALLA EDIFICADA UNA CASA DE HACIENDA POR LO QUE SOLICITARA EL CRITERIO CORRESPONDIENTE A LA COMISION DE AREAS HISTORICAS.
- PROTECCION DE QUEBRADAS Y TALUDES: SE CONSIDERARA EL AREA DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y/O TALUDES DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA ORDENANZA 172 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO
- SOLICITAR LA DELIMITACION DE LAS ZONIFICACIONES EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- Solicitar la delimitación de zonificaciones en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV).
- V=Variable
- 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.
- (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones
- V=Variable
- Predio afectado en el sistema catastral, solicitar información en la DMC o en la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

**8.- NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* El  información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

693



**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-04-27 09:45

No. 394061

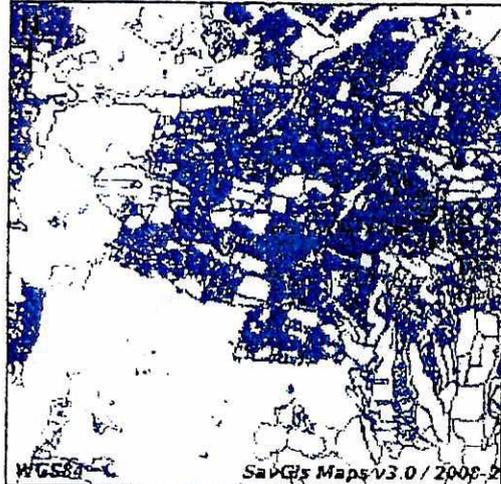
**1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO \***

C.C./R.U.C: 1790381730  
 Nombre del propietario: URBANIZADORA MALAGA S A

**2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO \***

Número de predio: 1345504  
 Clave catastral: 10112 05 001 000 000 000  
 En propiedad horizontal: NO  
 En derechos y acciones: NO  
 Administración zonal: Administración Zonal Tumbaco  
 Parroquia: Cumbaya  
 Barrio / Sector: AUQUI CHICO  
**Datos del terreno**  
 Área de terreno: 619840,00 m2  
 Área de construcción: 1580,00 m2  
 Frente: 999,99 m

**3.- UBICACIÓN DEL PREDIO \***



**4.- CALLES**

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
S°N°	0	0	5
CALLE S-N	18	A 9M DEL EJE	5
CALLE SN	8	A 4M DEL EJE	5
CALLE S°N	12	A 6M DEL EJE	5
SIN NOMBRE	16	A 8M DEL EJE	5
S°N	0	0	5
CALLE S.N.	10	A 5M DEL EJE	5
PASAJE S/N	6	A 3M DEL EJE	5
CALLE S N	12	A 6M DEL EJE	5
S°N	12	A 6M DEL EJE	5
LINEA FERREA	20	A 10M DEL EJE	5
CALLE S/N	27,6	A 13.80M DEL EJE	5
CALLE S.N	0	0	5

**5.- REGULACIONES**

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

**ZONA**

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (M) Múltiple

**ZONA**

Zonificación: A39 (A1006-40)

Lote mínimo: 1000 m2

Frente mínimo: 20 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 40 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

**PISOS**

Altura: V m

Número de pisos: V

**PISOS**

Altura: 24 m

Número de pisos: 0

**RETIROS**

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

**MDMQ. AZVT**  
**INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (I.R.M.)**



**RETIROS**

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 8 m



7330 *cu*

**"URBANIZADORA MALAGA S.A."**

Quito, 22 de Marzo del 2011

Señor Ing. Don  
MORICE ESTEFANO DASSUM AIVAS  
Presente.

692

De mi consideración.

Cumplo con el encargo de hacer conocer a Ud. que la Junta General Ordinaria de Accionistas de "URBANIZADORA MALAGA S.A." realizada el 22 de Marzo del presente año, con la asistencia de la totalidad del capital social tuvo a bien ELEGIR a Ud. en el cargo de GERENTE, por el periodo de CUATRO AÑOS y hasta que sea legalmente reemplazado.

El presente nombramiento le servirá de suficiente demostración de la representación legal que le corresponde ejercer tanto judicial como extrajudicial en todos los actos y contratos permitidos por la Ley por el Estatuto Social.

Urbanizadora Málaga S.A. está constituida por escritura pública celebrada ante el Notario 11°. Rodrigo Salgado Valdez el 4 de agosto de 1.978, aprobada por Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 7551 de 31 de agosto/78, actos inscritos en el Registro Mercantil el 14 de setiembre de 1.978, bajo el No. 830, Tomo 109. Posteriormente mediante escritura de conversión de capital a la divisa dólar, aumentó el Capital y Reformó su Estatuto, según escritura otorgada ante el Notario 25°, el 16 de abril del 2003, inscrito en el Registro Mercantil el 2 de Junio del 2003, bajo el No. 1655, Tomo 134.

El anterior nombramiento le fue extendido el 15 de Noviembre del 2006, inscrito el 19 de enero del 2.007, bajo el No. 650, Tomo 138.

Particular que me es grato llevar a su conocimiento a efecto de que se sirva dejar constancia de su aceptación con fines de inscripción en el Registro Mercantil.

Muy atentamente,

*[Handwritten Signature]*  
ALBERTO DASSUM ARMENDARIZ  
PRESIDENTE.

ACEPTO LA DESIGNACION DE GERENTE DE "URBANIZADORA MALAGA S.A."  
Quito, 22 de Marzo del 2.011

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. **7145** del Registro de Nombramientos Tomo No. **142**.

Quito, a **- 1 JUN 2011**

*[Handwritten Signature]*  
MORICE ESTEFANO DASSUM AIVAS  
C.I. 170343433-0



*[Handwritten Signature]*  
Dr. Raúl Gaybor Secairo  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO

# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



691

**NUMERO RUC:** 1790381730001  
**RAZON SOCIAL:** URBANIZADORA MALAGA S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL:** URBANIZADORA MALAGA S.A.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** DASSUM AIVAS MORICE ESTEFANO  
**CONTADOR:** RUIZ HARO LIGIA PIEDAD DEL ROSARIO

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 14/09/1978      **FEC. CONSTITUCION:** 14/09/1978  
**FEC. INSCRIPCION:** 31/10/1981      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 13/09/2011

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

CULTIVO DE PRODUCTOS AGRICOLAS

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: CHAUPICRUZ (LA CONCEPCION) Ciudadela: LA LUZ Barrio: LA LUZ  
Calle: CAPITAN RAFAEL RAMOS Número: E5-84 Intersección: GONZALO ZALDUMBIDE Edificio: FABRICA LANAFIT  
Referencia ubicación: JUNTO A MORLANTEX Telefono Trabajo: 022412321 Telefono Trabajo: 022412315 Email: mmboada@textilanafit.com  
**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACION MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** (REGIONAL NORTE) PICHINCHA      **CERRADOS:** 0



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Código: AAPE010310      Lugar de emisión: QUITO/PAEZ 855 Y RAMIREZ      Fecha y hora: 13/09/2011 15:15:56





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA  
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Nº. DE CERTIFICADO: 10722434

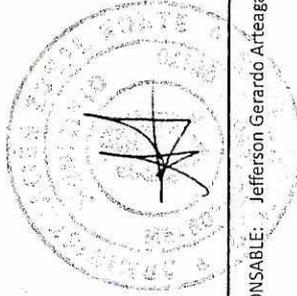
FECHA DE EMISION: 09/03/2015

VALIDEZ: 15 días

LA DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA DE ACUERDO CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS CERTIFICA QUE EL CONTRIBUYENTE URBANIZADORA MALAGA S.A. CON IDENTIFICACION 1790381730001 A LA FECHA NO ADEUDA VALOR ALGUNO.

99991

NO ADEUDA



RESPONSABLE: Jefferson Gerardo Arteaga Garcia

NOTA: ESTA DIRECCION SE DESLINDA DE RESPONSABILIDAD SI LOS DATOS PROPORCIONADOS POR EL USUARIO SON ERRONEOS

ESTE CERTIFICADO NO TENDRA VALIDEZ SIN LA FIRMA Y SELLO

USUARIO AZN - JGARTEAGA

690



# COMPROBANTE DE PAGO

RUC: 1760003410001

BANCO GUAYAQUIL

PREDIAL URBANO



689

Título de Crédito / 00007735752  
 Orden para Pago :  
 Año Tributación : 2015  
 Identificación : 00001790381730  
 Contribuyente : URBANIZADORA MALAGA S A

Fecha Emisión : 2014/12/31

Fecha Pago : 2015/03/03

### UBICACIÓN

Clave Catastral : 1011205001

Dirección :

Placa :

Predio : 1345504

### INFORMACIÓN

AREA TERRENO 619840 m2 AVALUO 23708880.00

A.CON.S.CUBIE 226.04 m2 AVALUO 36203.68 A.CON.S.ABIER  
0.00 m2

### CONCEPTO

| TASA SEGURIDAD CIUDADANA  
 | A LOS PREDIOS URBANOS CIUD  
 | CUERPO DE BOMBEROS QUITO

### TOTALES

24.00  
 118,725.42  
 3,574.77

Subtotal : 122,324.19  
 Descuento -7,123.53  
 Total Cancelado : 115,200.66  
 \*\*\*\*\*

GRACIAS. CON EL PAGO DE SUS IMPUESTOS AYUDA A CONSTRUIR  
 UN QUITO DE TODOS LOS COLORES

Transacción : 10644149  
 Cajero : bguayaquil

Fecha de impresión : miércoles, 04 de marzo del 2015





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**COMPROBANTE DE PAGO**



RUC: 1760003410001

BANCO GUAYAQUIL

PREDIAL URBANO

Título de Crédito : 00003682446  
Año Tributación : 2014  
Identificación : 00001790381730  
Contribuyente : URBANIZADORA MALAGA S A

Fecha Emisión : 2013/12/31  
Fecha Pago : 2014/02/20

**UBICACIÓN**

Clave Catastral : 0000000000  
Calle : IIII  
Placa :

Pedio : 1345504  
Letra-Casa :

**INFORMACIÓN**

AREA DE TERRENO 619840.00 m2  
AVALUO 23708880.00

AREA CONSTRUCCION 1580.00 m2  
AVALUO 122894.38

CONCEPTO	VALOR
TASA SEGURIDAD CIUDADANA	21.35
A LOS PREDIOS URBANOS CIUD	105,984.68
CUERPO DE BOMBEROS QUITO	1,926.46
Subtotal :	107,932.49
Descuento	7,418.93
Total Cancelado :	100,513.56

\*\*\*\*\*

GRACIAS. CON EL PAGO DE SUS IMPUESTOS AYUDA A CONSTRUIR  
EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción : 7575359  
Cajero : bguayaquil

Fecha de impresión : miércoles, 12 de marzo del 2014



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**COMPROBANTE DE PAGO**



RUC: 1760003410001

**BANCO GUAYAQUIL**  
**PAVIMENTOS**

687

Título de Crédito : 00003730750  
 Año Tributación : 2014  
 Identificación : 00001790381730  
 Contribuyente : URBANIZADORA MALAGA S A

Fecha Emisión : 2013/12/31  
 Fecha Pago : 2014/02/20

**UBICACIÓN**

Clave Catastral : 0000000000  
 Calle : IIII  
 Placa :

Predio : 1345504  
 Letra-Casa :

**INFORMACIÓN**

AREA DE TERRENO 619840.00 m2  
 AVALUO 23708880.00

AREA CONSTRUCCION 1580.00 m2  
 AVALUO 122894.38

**CONCEPTO**

OBRAS EN EL DISTRITO

**VALOR**

15,399.39

Subtotal :

15,399.39

Descuento

0.00

Total Cancelado :

15,399.39

\*\*\*\*\*

**GRACIAS. CON EL PAGO DE SUS IMPUESTOS AYUDA A CONSTRUIR  
 EL QUITO QUE QUEREMOS**

Transacción : 7575368  
 Cajero : bguayaquil

Fecha de impresión : miércoles, 12 de marzo del 2014

686



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**COMPROBANTE DE PAGO**



RUC: 1760003410001

**BANCO PACIFICO**  
**VARIOS**

*Prediales #2012*

Título de Crédito : 61003673470  
Año Tributación : 2012  
Identificación : 01790381730001  
Contribuyente : URBANIZADORA MALAGA S.A.

Fecha Emisión : 2012/10/30  
Fecha Pago : 2012/10/31

**UBICACIÓN**

Clave Catastral :  
Calle :  
Placa : 00000

Varios : 0000001  
Letra-Casa :

**INFORMACIÓN**

CONSIGNACIÓN POR IMPUESTO  
PREDIAL A O 2010 2011 2012

**CONCEPTO**

VALORES DE CONSIGNACION  
SERVICIO ADMINISTRATIVO

**VALOR**

233.847,17  
1,00

Subtotal :

233848,17

Descuento

0.00

Total Cancelado :

233848,17

CONTRIBUYENTE

\*\*\*\*\*

**GRACIAS. CON EL PAGO DE SUS IMPUESTOS AYUDA A CONSTRUIR  
EL QUITO QUE QUEREMOS**

Transacción : 3644395  
Cajero : bpacifico

Fecha de impresión : miércoles 31 de octubre del 2012



685

EMISIONES RENTAS  
CAIZAPASTO A LUIS

R E N T A S  
INGRESO DE DATOS

30/10/2012  
RENT01L

Nr Recibo/Titulo: 61003673470 Fecha: 30102012 A°o 2012 Mes 10 R/T 1  
 Contribuyente : URBANIZADORA MALAGA S.A. Recibo  
 Numero Tramite : 0000001 Tipo/Nro Documento: 3 01790381730001  
 Nombre Calle : Numero Casa: Letra:  
 Nombre Parroquia: Numero Lote:  
 Cod.Prop.Horizon: Manza: Num.Pro.Hor: Letra:  
 Base Imponible : Codig Multa:  
 Fecha Exigibilid: (ddmmaaaa) Porc.Interes:  
 Codigo Partida : 092 VALORES DE C Impuesto : 233.847,17  
 : :  
 : :  
 Plazo : 00 P. IVA %:  
 Nro Registro : TOTALES : 233.847,17 COD.MULTA  
 Concepto Emision: CONSIGNACION POR IMPUESTO : 0.otros  
 PREDIAL AÑO 2010,2011,2012 : 1.Escape  
 : 2.Ruido  
 : 3.Contaminac  
 : 4.Estacionam

ALTA OK. OPERACION TERMINADA CON EXITO  
 ==> INGRESAR OTRO REGISTRO PRESIONE CUALQUIER TECLA



BANCO DEL PACIFICO S.A.

COMPROBANTE DE TRANSACCION

201-10-10

REDENCIÓN IMPUESTOS MUNICIPIO DE QUITO - Varios  
 Titulo de Credito: 061005673470 Avaluo Comercial: 0.00 Emisión: 2012-10-30  
 Año tributación: 2012 Fecha: 2012-10-31 FFCC: EF/CI / Exoneraciones: 00  
 Cedula/Ruc: 001790381730001 Contribuyente: URBANIZADORA MALAGA S.A.  
 No. Predio/Reg: 61005673470 Hc. Casa: 00000 Dirección:  
 Rubro: 233849.17 Interés: 0.00 Recargo: 0.00  
 Uscto: 0.00 Costas: 0.00 TOTAL PAGO: \$ 233849.17  
 QUITO- PRINCIPAL 2DO.SERVIDER 2012-10-31 Caja: 069-63 Hora: 09:25:11 Usr: KYHINDJO REF: 3455  
 Autorización: 3644395 Clave Catastral: 0000000000000

COPIA: CLIENTE

Rev. 10-2000

\*Este comprobante de transacción no es negociable, ni transferible, ni puede ser objeto de ningún tipo de comercialización o negociación por parte de su tenedor\*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CECULA DE CIUDADANIA No. 170343433-0

DASSUM AIVAS MORICE ESTEFANO  
PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA  
19 ENERO 1967  
007-0288 03276 M  
PICHINCHA/QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 1967



FORMA DEL CEBULADO

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V434314222

CASADO DANIELA LUCILA CREAMER GUILLE

SECUNDARIA ESTUDIANTE

FUAD ALBERTO DASSUM  
MARIE FRANCOISE AIVAS  
GUAYAQUIL 27/02/2003  
27/02/2015

FORMA No. REN Gys 0332419



PLACAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACION  
REGISTROS SECCIONALES 21-FEB-2011

131 1703434330  
131-0283  
NUMERO DE CERTIFICADO CECULA  
DASSUM AIVAS MORICE ESTEFANO

GUAYAS  
PROVINCIA  
GUAYAQUIL  
CANTON

CIRCUNSCRIPCION  
TARQUI  
1  
EONP

*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

1655 - INTUEBLE - MALAGA

4-1178-4-783-862

# 232

A. A. D. O.

REGISTRO MERCANTIL  
QUITO

14 de mayo 1978

N 83 - T-110109

063721 JUL 20 1999 P 3 15

0015251



RECIBIDO

NOTARIA DECIMO PRIMERA

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA

4987

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
QUITO  
8 16 JUL 1999  
PAGADO

12a. COPIA CERTIFICADA

COPIA

CONSTITUCION DE LA COMPANIA

DE

URBANIZADORA MALAGA S.A.

OTORGADA POR

A FAVOR DE

EL 4 DE AGOSTO DE 1978

PARROQUIA

CUANTIA \$ 58'041.000,00

QUITO a 13 de Julio de 1999



es el siguiente : "SEÑOR NOTARIO : En el Registro de Escrituras  
Públicas de la Notaría a su cargo , sérvase hacer constar una  
que diga : La Sociedad Civil en Predios Rústicos "AUQUI TOMA  
MONCAYO LARREA Y CIA." legal y debidamente representada por su  
Gerente señor Roberto Moncayo Galliani , quien actúa además de-  
bidamente facultado por la Junta General Universal Extraordi-  
naria realizada el siete de Junio de mil novecientos setenta y  
ocho ; y los señores Licenciado Jaime Morillo , Fuad Dassum ,  
Pablo Páez Andrade y Doctor Camilo Gallegos Domínguez , por  
sus propios derechos , de nacionalidad ecuatoriana , domicilia-  
dos en Quito , capaces para contratar por el presente acto ,  
libre y voluntariamente unen su capital constituyendo una Com-  
pañía Anónima con el objeto y finalidad que más abajo se expre-  
san , con sujeción a la Ley de Compañías y a los siguientes  
Estatutos :- ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA "URBANIZADORA  
MALAGA S. A." :- Artículo Uno .- La Compañía se denominará  
"URBANIZADORA MALAGA S. A." y durará cincuenta años contados  
a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil  
pero este plazo podrá prorrogarse o reducirse e incluso disol-  
verse anticipadamente la Compañía , observando en cada caso  
las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en estos  
Estatutos .- Artículo Dos .- DOMICILIO .- La Compañía es de na-  
cionalidad ecuatoriana y su domicilio principal será la Ciudad  
de Quito , pudiendo establecer sucursales o agencias en uno o  
varios lugares dentro o fuera de la República .- Artículo Tres:  
OBJETO SOCIAL .- El objeto de la Compañía será el de comprar  
vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles

lotizarlos y urbanizarlos , construir casas y edificios para dar-

los en arrendamiento o venderlos , administrar bienes inmuebles;

desarrollar proyectos agrícolas o de desarrollo urbano , pudien-

do asociarse con otras Compañías constituidas o a constituirse ;

y , en general , toda clase de actos comerciales e industriales

permitidos por la Ley , que tengan relación con el objeto so -

cial de la misma .- Artículo Cuatro .- CAPITAL SOCIAL .- El ca -

pital social de la Compañía es de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUA-

RENTA MIL SUCRES , dividido en cincuenta y ocho mil cuarenta

acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una , nu-

meradas del cero cero cero cero uno al cincuenta y ocho mil cua-

renta inclusive y que está íntegramente suscrito y pagado por

los Accionistas , parte mediante aporte en especie y el saldo

en dinero en efectivo mediante depósito en cuenta de integra -

ción de capital , de acuerdo al detalle constante en la cláusula -

la de integración de capital y en estos Estatutos .- Artículo

Cinco .- ACCIONES :- Los títulos o certificados de acciones se

expedirán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Compa -

ñías y podrán representar una o más acciones . En lo que con -

ciene a la propiedad de las acciones , trasposos , constitu -

ción de gravámenes y pérdidas , se estará a lo dispuesto por

la Ley de Compañías .- Artículo Seis .- AUMENTO DEL CAPITAL

SOCIAL .- Los Accionistas tendrán derecho preferente para sus -

cribir los aumentos de capital social que se acordare en legal

forma , en las proporciones y dentro del plazo señalado por la

Ley de Compañías . Transcurrido este plazo , las nuevas accio -

nes podrán ofrecidas inclusive a extraños , de acuerdo con

REGISTRO DE LA LEY DE COMPANIAS  
DARIO  
SINOSA  
DARIO  
REGISTRO DE LA LEY DE COMPANIAS

Siete .- ADMINISTRACION :- La Compañía estará gobernada por la

Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente

y el Gerente .- Artículo Ocho .- JUNTA GENERAL :- La Junta Ge -

neral legalmente convocada y reunida es la autoridad máxima de

la Compañía , con amplios poderes para resolver todos los asun -

tos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisio -

nes que juzgue convenientes en defensa de la misma .- Artículo

Nueve .- CLASES DE JUNTAS .- Las Juntas Generales de Accionis -

tas serán Ordinarias y Extraordinarias . Las Juntas Ordinarias

se reunirán una vez al año dentro de los tres meses posterior -

res a la finalización del ejercicio económico para considerar

los asuntos especificados en los numerales dos , tres y cuatro

del Artículo doscientos setenta y tres de la Ley de Compañías

y cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día de a -

cuerdo a la Convocatoria .- Artículo Diez .- Las Juntas Extra -

ordinarias se reunirán cuando fueren convocadas para tratar

los asuntos puntualizados en la convocatoria . Tanto las Jun -

tas Ordinarias como las Extraordinarias se reunirán en el do -

micilio principal de la Compañía , salvo lo dispuesto en el -

Artículo doscientos ochenta de la Ley de Compañías .- Artículo

Once .- CONVOCATORIAS :- Las Juntas Generales serán convocadas

por el Presidente y/o Gerente de la Compañía , o por quien ha -

ga sus veces ; en caso de urgencia por el Comisario y en los

casos previstos por la Ley de Compañías , por el Superintenden -

te de Compañías .- Artículo Doce .- Las convocatorias se harán -

por la prensa en la forma señalada por el artículo doscientos

setenta y ocho de la Ley de Compañías y con diez días de anti -

cedencia en el lugar y la hora . el lugar y el

objeto de la reunión .- Artículo Trece .- Además podrá convocar-  
 se a la Junta General a reunión extraordinaria por simple pedi-  
 do de los Accionistas que completen por lo menos el veinte y  
 cinco por ciento del capital social , para tratar los asuntos  
 que indiquen en su petición .- Artículo Catorce .- QUORUM .-  
 Para que la Junta General pueda instalarse a deliberar en pri-  
 mera convocatoria , será necesario que los Accionistas asisten-  
 tes representen por lo menos la mitad del capital social paga-  
 do . En segunda convocatoria la Junta se instalará con el núme-  
 ro de Accionistas presentes , sea cual fuere la aportación del  
 capital social que representen y así se expresará en la convo-  
 catoria .- Artículo Quince .- Para que la Junta General Ordina-  
 ria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o  
 disminución del capital , la transformación , la fusión , la  
 disolución anticipada , la reactivación si se hallare en proce-  
 so de liquidación , la convalidación y en general , cualquier  
 modificación de los Estatutos , habrá de concurrir a élla en  
 primera convocatoria , por lo menos la mitad del capital paga-  
 do ; en segunda convocatoria , bastará la representación de la  
 tercera parte del capital pagado y si luego de la segunda con-  
 vocatoria no hubiere el quórum requerido , se procederá en la  
 forma determinada por el artículo doscientos ochenta y dos de  
 la Ley de Compañías vigente .- Artículo Dieciséis .- JUNTAS U -  
 NIVERSALES .- No obstante lo dispuesto en los artículos ante-  
 riores , la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente  
 constituida en cualquier lugar del territorio nacional para  
 tratar cualquier asunto , siempre que esté presente todo el ca-  
 DECIMO

COORDINARIO  
 NOTARIO  
 DECIMO

1991  
acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la  
bración de la Junta.- Artículo Diecisiete.- CONCURRENCIA Y  
RESOLUCIONES.- Los Accionistas podrán concurrir a las reunio-  
nes de la Junta General ya sea personalmente o por medio de un  
representante. La representación convencional se conferirá -  
mediante carta poder dirigida al Gerente de la Compañía o me-  
diante Poder Notarial General o Especial. No podrán ser repre-  
sentantes convencionales los administradores de la Compañía y  
los Comisarios.- Artículo Dieciocho.- Las resoluciones de  
las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del  
capital pagado concurrente a la reunión, salvo las excepcio-  
nes previstas en la Ley de Compañías. Los Accionistas tendrán  
derecho a que se computen sus votos en proporción al valor pa-  
gado de sus respectivas acciones. Los votos en blanco y las  
abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.- Artículo Die-  
cinueve.- DIRECCION Y ACTAS: Las Juntas Generales serán diri-  
gidas por el Presidente de la Compañía o por quien lo estuviere  
reemplazando, o si se acordare, por un Accionista elegido  
para el efecto por la misma Junta. El acta de las deliberacio-  
nes y acuerdos de las Juntas Generales llevará las firmas del  
Presidente y del Secretario de las Juntas, función ésta que  
será desempeñada por el Gerente.- Artículo Veinte.- Si la  
Junta fuera Universal, el acta deberá ser suscrita por todos  
los asistentes. Las actas podrán llevarse a máquina en hojas  
debidamente foliadas y autenticadas con la firma del Gerente  
en cada una.- Artículo Veintiuno.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.  
Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) De-

por un período de dos años, pu-

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

1 toda clase, con las limitaciones que establezcan la Ley y es -  
2 tos Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo -  
3 doce de la Ley de Compañías.- Artículo Veinte y Siete .-.COMI -  
4 SARIOS .- La Junta General nombrará un Comisario Principal y un  
5 Suplente. Durarán en el ejercicio de sus funciones un año,  
6 con las facultades y responsabilidades establecidas en la Ley  
7 de Compañías y aquellas que les fije la Junta General, quedan -  
8 do autorizados para eximir los libros, comprobantes, corres-  
9 pondencia y más documentación de la Sociedad que consideren ne-  
10 cesario. No requieren ser Accionistas y podrán ser reelegidos  
11 indefinidamente.- Artículo Veintiocho.- Los Comisarios pre-  
12 sentarán al final del ejercicio económico del año un informe  
13 detallado a la Junta General Ordinaria, referente al estado  
14 financiero y económico de la Sociedad. Podrán solicitar se -  
15 convoque a Junta General Extraordinaria cuando algún caso de  
16 emergencia así lo requiera.- Artículo Veinte y Nueve.- FONDO  
17 DE RESERVA.- De las utilidades líquidas de la Sociedad se asig-  
18 nará anualmente el diez por ciento por lo menos, para consti-  
19 tuir el Fondo de Reserva, hasta que este Fondo alcance el cin-  
20 cuenta por ciento del capital social.- Artículo Treinta.-  
21 UTILIDADES.- Las utilidades obtenidas en cada ejercicio anual  
22 se distribuirán de acuerdo con la Ley, en la forma que deter-  
23 mine la Junta General de Accionistas. El ejercicio anual de  
24 la Sociedad se contará del primero de Enero al treinta y uno  
25 de Diciembre de cada año.- Artículo Treinta y Uno.- Es causa  
26 de disolución de la Compañía todas las que se hallan estable-  
27 ~~cidas en el artículo trescientos noventa y cuatro de la Ley~~  
28 ~~de Comercio~~

DR. LEONARDO  
 LEONARDO I.  
 ABOGADO EN LEY  
 DE COMERCIO

la  
 ON

sujeción a la Ley .- Artículo Treinta y Dos .- En caso de li-

quidación y disolución de la Sociedad, no habiendo oposición entre los Accionistas, asumirá las funciones de liquidador el Gerente. De haber oposición a ello, la Junta General nombra -

rá uno o más liquidadores y señalará sus atribuciones y debe -

res .- Artículo Treinta y Tres .- El Capital de CINCUENTA Y

OCHO MILLONES CUARENTA MIL SUCRES se encuentra íntegramente

suscrito y pagado por los Accionistas, parte mediante aporte

en especie y el saldo en dinero en efectivo mediante depósito

en cuenta de integración de capital del Banco Popular del Ecuador,

de acuerdo al siguiente cuadro: -----

A C C I O N I S T A S	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL AP. ESPECIE AP.	PAGADO AP. EFECT.
-----------------------	---------------------	----------------------------	----------------------

Sociedad Civil en Predios Rústicos

"AUCUI-TOMA MONCAYO, LARREA Y CIA." 58'000.000 58'000.000

Ldo. Jaime Morillo 10.000 10.000

Fuad Dassum 10.000 10.000

Pablo Páez Andrade 10.000 10.000

Dr. Camilo Gallegos Domínguez 10.000 10.000

T O T A L E S : 58'040.000 58'000.000 40.000

De conformidad con el cuadro anterior los Accionistas poseen

las siguientes acciones: Sociedad Civil en Predios Rústicos

"AUCUI-TOMA MONCAYO, LARREA Y CIA." cincuenta y ocho mil accio-

nes ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, por un

valor total de CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE SUCRES; Licencia

do Jaime Morillo, diez acciones ordinarias nominativas de un

mil sucres cada una, por un valor total de DIEZ MIL SUCRES;

Fuad Dassum, diez acciones ordinarias nominativas de un mil

Sucres: Publi

677

1 Páez Andrade , diez acciones ordinarias nominativas de un mil  
2 sucres cada una , por un valor total de DIEZ MIL SUCRES ; y  
3 Doctor Camilo Gallegos Domínguez , diez acciones ordinarias no -  
4 minativas de un mil sucres cada una , por un valor total de -  
5 DIEZ MIL SUCRES .- Artículo Treinta y Cuatro .- Como se ha ex -  
6 presado en el Artículo anterior , el aporte de la Socio , Socie -  
7 dad Civil en Predios Rústicos "AUQUI-TOMA MONCAYO, LARREA Y CIA."  
8 ha sido pagado mediante aporte en especie consistente en un pre -  
9 dio con todas sus construcciones , situado en la Parroquia Cum -  
10 bayá del Cantón Quito , que los Accionistas lo avalúan en CIN -  
11 CUENTA Y OCHO MILLONES DE SUCRES , el mismo que es aceptado ex -  
12 presamente por ellos , sin intervención de la aportante , que -  
13 nes responderán solidariamente ante la Compañía y frente a ter -  
14 ceros por el valor asignado a la especie aportada , el mismo  
15 que lo adquirió por aporte en especie , mediante escritura pú -  
16 blica otorgada ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , el  
17 treinta de Agosto de mil novecientos setenta y tres , inscrita  
18 el treinta y uno de los mismos mes y año , inmueble que tiene  
19 una superficie total y aproximada de ochenta y siete hectáreas  
20 y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos :  
21 Por el Norte , camino vecinal , que separa de los terrenos de  
22 la Sociedad Salesiana en el Ecuador , quebrada profunda que se -  
23 para de los terrenos de varios propietarios de lotes de la ex  
24 Hacienda Auquichico , terrenos de propiedad del señor Rafael  
25 Moncayo , acequia al medio , terrenos del Doctor Fausto Moncayo,  
26 ~~ACEQUIA DE DABUO~~ , terrenos de la huerta de la Hacienda Auqui -  
27 ~~ESPINOSA~~  
28 ~~UNICO T. A. P. I. C.~~  
29 ~~PRIMERO~~ , cerca viva al medio : por el Sur . terrenos de



*[Handwritten signature]*  
**NOTARIO**  
**ESPINOSA**  
**UNICO T. A. P. I. C.**  
**PRIMERO**

DIRECCION  
ALQUITOMA ICUMBAYA  
ECUADOR  
TELEFONO 529831  
CALLE 2927 - QUITO

Señor Don  
Roberto  
En su O

Cum  
predios rú  
ta por acc  
celebró an  
y fué regi  
tidades en  
ta general  
designar a  
esta ser

Con  
la represen

Acept  
táticos, A  
4, hoy di

medio, terrenos de la ex Hacienda Rojas, quebrada al medio;  
 por el Este, terrenos de la huerta de la Hacienda Auquichico,  
 pared al medio, terrenos de la ex hacienda Rojas, quebrada  
 al medio; y, por el Oeste, terrenos de la Sociedad Salasia -  
 na en el Ecuador, pared por medio. Línea del ferrocarril Qui-  
 to-San Lorenzo. En tal virtud, la Sociedad Civil en Predios  
 Rústicos "AUQUITOMA MONCAYO, LARREA Y CIA." Sociedad en Coman-  
 dita por acciones, legal y debidamente representada por su Ge-  
 rente señor Roberto E. Moncayo Galliani, quien actúa además  
 debidamente facultado por la Junta General Universal y Extra-  
 ordinaria de siete de junio de mil novecientos setenta y ocho,  
 transfiere a favor de la Compañía URBANIZADORA MALAGA S. A. el  
 dominio y posesión del inmueble de su propiedad, descrito an-  
 teriormente, con todas sus construcciones, instalaciones,  
 establos, bosques y sembríos, así como con todas sus servidum-  
 bres activas y pasivas y por lo que se le confiere cincuenta y  
 ocho mil acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada  
 una, por un valor total de CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE SUCRES.  
 No obstante que se dan dimensiones y superficie, la transfe-  
 rencia se hace como cuerpo cierto. Se acompaña el certificado  
 del Registrador de la Propiedad en el cual consta que el inmue-  
 ble está libre de todo gravamen y el plano que se protocolizará.  
 Artículo Treinta y Cinco.- EMISION DE ACCIONES Y EXPEDICION  
 DE TITULOS.- Para la emisión de acciones y entrega de los tí-  
 tulos que expidieren, se estará a lo dispuesto en la Ley de  
 Compañías, los Estatutos y las Resoluciones de la Junta Gene-  
 ral de Accionistas.- Artículo Treinta y Seis.- DISPOSICION

Director Ca

DIRECCION  
CA ACQUITOMA (CUMBAYA)  
ECUADOR  
TELEFONO 529831  
P.O. Box 2927 - QUITO

Quito, Marzo 23 de 1977

Señor Don  
Roberto Moncayo G.  
En su oficina

Cumpleme llevar a su conocimiento, que la " Sociedad civil en predios rústicos ACQUITOMA, Moncayo Larrea y Cia, sociedad en comandita por acciones, que fué creada mediante escritura pública que se celebró ante el Notario Cristóbal Guarderas el 30 de agosto de 1973 y que registrada el 31 del mes y año citados bajo el No. 7 de las actas de asambleas en predios rústicos, Tomo VIII, fs. 43-52, se reunió en junta general ordinaria el 23 de marzo de 1977 y por unanimidad resolvió designar a Ud. GERENTE de la sociedad por el periodo de dos años o hasta ser legalmente reemplazado.

Conforme a lo previsto en los estatutos, Ud. tendrá la calidad de representante legal de la compañía, judicial y extrajudicialmente.

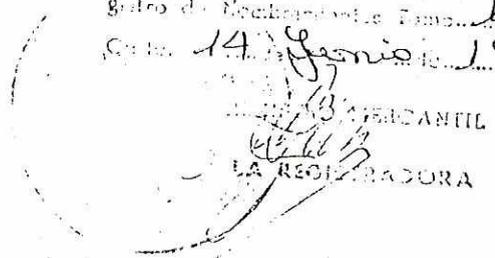
Atentamente

*Osvaldo Moncayo G.*  
~~Osvaldo Moncayo G.~~  
Presidente

Acepto el cargo de Gerente de la sociedad civil en predios rústicos, ACQUITOMA, Moncayo Larrea y Cia, y para constancia firmo el día hoy día miércoles veinte y tres de marzo de 1977.

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 1549 del Registro de Comercios de la Tercera Sección...  
Fecha 14 de Junio de 1977

*Roberto Moncayo G.*  
Roberto Moncayo G.



...a lo previsto en el estatuto social, a fin de que concurra a la...  
de la escritura de constitución de la referida Compañía Anónima y transfe...  
y posesión...

1 milo Gallegos Domínguez , para que realice todos los actos con -  
 2 ducentes, y necesarios para el perfeccionamiento y constitución ,  
 3 de la Compañía y para que convoque a la primera Junta General  
 4 que será por él presidida .- Artículo Treinta y Siete .- Se en -  
 5 tenderán incorporadas a este contrato las disposiciones perti -  
 6 nentes de la Ley de Compañías y del Código de Comercio , en to -  
 7 do aquello que no se hubiere previsto en estos Estatutos .-  
 8 Usted , señor Notario , se servirá agregar las demás cláusulas  
 9 de estilo .- Hasta aquí la minuta que se halla firmada por el  
 10 Doctor Camilo Gallegos Domínguez , matrícula ciento cincuenta  
 11 y que queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal.  
 12 Para el otorgamiento de la misma fueron observados los precep -  
 13 tos legales del caso y leída que les fue íntegramente a los -  
 14 comparecientes por mí el Notario , se ratifican en élla y fir -  
 15 man conmigo , en unidad de acto , de todo lo cual doy fe .-

*Roberto Gallegos*  
 CC. 17-0254470-6  
 CT. 013527

*Roberto Gallegos*

CC 170021973-1 CT 002461

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

17-0163334-4

CC 170113973-0  
 CT 01008  
 NOTARIO  
 ESTADOSA I.  
 DECIMO PRIMERO  
 ECUADOR

*[Handwritten signature]*

Primer #  
 de registro de  
 la ley de com -  
 pñías - Juntas  
 578

*[Handwritten signature]*

ACTA DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS "AUQUITOMA, MONCAYO LARREA Y CIA."

En la ciudad de Quito, a los siete días del mes de junio de mil novecientos setenta y ocho, en el local de la Sociedad, situado en la calle Luis Cordero 1525 y 10 de Agosto, a las seis horas de la tarde, se reúnen en Junta General Universal y Extraordinaria los socios de la Sociedad Civil en Predios Rústicos "AUQUITOMA, MONCAYO LARREA Y CIA.", señores: Socios Comanditados: Dr. Fausto Efraín Moncayo Larrea, con cinco certificados de diez mil sucres cada uno; Norma Virginia Moncayo Galliani de León, debidamente autorizada por su marido, Sr. Eduardo León Vacas y por sus propios derechos, con cinco certificados, de diez mil sucres cada uno; Teresa del Rocío Moncayo Galliani de Ferri, por sus propios derechos y debidamente autorizada por su marido, Sr. Colombo Ferri Monrroy, con cinco certificados de diez mil sucres cada uno; Gualberto Oswaldo Moncayo Bermeo, con cinco certificados, de diez mil sucres cada uno; Luis Emilio Moncayo Prócel, con cinco certificados, de diez mil sucres cada uno; y, Roberto Edmundo Moncayo Galliani, con cinco certificados, de diez mil sucres cada uno. Socio Comanditario: Sr. Luis Fernando Moncayo Villagómez, con doscientas treinta y cuatro acciones nominativas y transferibles de diez mil sucres cada una. - Hallándose reunidos todos los socios y representando por tanto la totalidad del capital social, la Junta General se entiende legalmente convocada y reunida para tratar los puntos que resuelvan los socios por unanimidad. - Preside la sesión el señor Gualberto Oswaldo Moncayo - y actúa como Secretario, el Gerente, Sr. Roberto Edmundo Moncayo Galliani. - El presidente constata el quorum y declara instalada la sesión. - De inmediato el socio - comanditario Sr. Luis Fernando Moncayo Villagómez, manifiesta la conveniencia de constituir, junto con otros promotores, una Compañía Anónima que tenga por objeto la realización de actos forestales, agropecuarios y urbanísticos y que para este objeto la Junta se pronuncie sobre la conveniencia de transferir, mediante aporte en especie, el dominio y posesión de las 87 hectáreas, aproximadamente, del inmueble de propiedad de la Compañía, que se halla ubicado en la parroquia de Cumbayá y que tiene el nombre de "AUQUITOMA". - Indica además, que cree necesario que se realice la transferencia del dominio y posesión del ganado, maquinaria y herramientas de propiedad de la Compañía, a la nueva sociedad que se formará con los fines anotados. - En conocimiento de lo anterior por el socio comanditario, Sr. Luis Fernando Moncayo, y luego de algunas deliberaciones, la Junta General resuelve por unanimidad, autorizar al Gerente de la Compañía, de acuerdo a lo previsto en el estatuto social, a fin de que concurra a la constitución de la referida Compañía Anónima y transferencia del dominio y posesión del inmueble AUQUITOMA.

LA ESPERANZA  
 ESPINOSA  
 POSICIÓN DEL PREDIO AUQUITOMA

correspondientes en la Compañía que va a formarse. Se le faculta así mismo para que pueda vender el ganado, maquinaria y más implementos de la Compañía, en la suma de - (1.500.000,00) CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL SUCRES, para lo cual deberá celebrar - los contratos que por ley se requieren.- Con el objeto de facilitar cualquier negociación, la Junta General, resuelve así mismo y por unanimidad, autorizar al Gerente, Sr. Roberto Edmundo Moncayo Galliani, a fin de que transfiera o endose las acciones y el derecho al capital suscrito y pagado de la Compañía, a terceras personas, de considerarlo él conveniente para los intereses de la Compañía AUQUITOMA.- Sin haberse cumplido el punto de que tratar y luego de treinta minutos de receso para la redacción de la acta, se reinstala la sesión, se da lectura de la misma y se la aprueba por unanimidad sin modificaciones.- Se levanta la sesión a las ocho de la noche, firmando en constancia todos los accionistas por tratarse de una Junta Universal, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 280 de la Ley de Compañías vigente.- f) El Presidente, Sr. Gualberto O. Moncayo Bermeo; f) El Secretario, Sr. Roberto E. Moncayo Galliani.- f) Dr. Fausto E. Moncayo Larrea.- f) Norma V. Moncayo de León.- f) Terese - Mayo de Ferri.- f) Luis E. Moncayo Prócel.- f) Luis F. Moncayo Villagómez.- f) E - León Vacas.- f) Colombo Ferri Monroy.- Es fiel copia del original que se en - tra en el libro de actas de la Compañía, CERTIFICO:

*Rosaldo Moncayo*  
 Sr. Gualberto O. Moncayo Bermeo  
 PRESIDENTE

*Roberto E. Moncayo Galliani*  
 Roberto E. Moncayo Galliani  
 GERENTE-SECRETARIO.

1 diendo ser reelegidos indefinidamente, sin que requieran ser ac-  
 2 cionistas de la Compañía y fijar sus remuneraciones ; b) Desig -  
 3 nar un Comisario Principal y un Suplente; c) Resolver acerca de-  
 4 la distribución de los beneficios sociales; d) Conocer anualmen-  
 5 te las cuentas, el balance y los informes que presenten el Geren-  
 6 te y los Comisarios acerca de los negocios sociales ; e) Resolver  
 7 acerca de la amortización de las acciones ; f) Acordar aumentos-  
 8 del capital social ; g) Acordar modificaciones al Contrato Social;  
 9 h) Resolver acerca de la fusión, transformación, disolución de la  
 10 Compañía ; i) En general todas las demás atribuciones que le con-  
 11 cede la Ley vigente.- Artículo Veinte y Dos.- PRESIDENTE : El -  
 12 Presidente durará dos años en su cargo pero podrá ser indefinida  
 13 mente reelegido. Para ser Presidente no se requiere ser Accionis-  
 14 ta de la Compañía. Sus funciones se prorrogarán hasta ser legal-  
 15 mente reemplazado.- Artículo Veinte y Tres.- Son atribuciones del  
 16 Presidente: a) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y acuerdos  
 17 de la Junta General; b) Presidir las sesiones de la Junta General;  
 18 c) Suscribir conjuntamente con el Gerente los certificados de ac-  
 19 ción y las actas de la Junta General; d) Supervisar las opera-  
 20 ciones de la marcha económica de la Compañía ; e) Autorizar y sus-  
 21 cribir conjuntamente con el Gerente todo acto o contrato cuya -  
 22 cuantía exceda de Un millón de sucres; f) Concurrir conjuntamente  
 23 con el Gerente a la celebración de escrituras públicas; g) Inter-  
 24 venir conjuntamente con el Gerente en la compra venta ; hipoteca-  
 25 de inmuebles; h) Reemplazar al Gerente en caso de ausencia , fal-  
 26 ta o impedimento temporal de éste. Al Presidente le reemplazará -  
 27 el Gerente.

EN DARIO  
 ESPINOSA  
 NOTARIO  
 NUMERO

Junta General : i) En general las demás

General.- Artículo veinte y cuatro.- DEL GERENTE : El Gerente du

rará en su cargo dos años pero podrá ser indefinidamente reele-

gido y no requiere ser accionista de la Compañía. Sus funciones

se prorrogarán hasta ser legalmente reemplazado.- Artículo Vein

te y Cinco.- Con atribuciones y deberes del Gerente: a) Actuar-

como Secretario de la Junta General; b) Convocar a las Juntas -

Generales; c) Organizar y dirigir las dependencias y oficinas -

de la compañía; d) Suscribir conjuntamente con el Presidente los

Certificados de acción y las actas de la Junta General ; e) Auto

rizar y suscribir todo acto o contrato hasta un millón de sucres

conjuntamente con el Presidente en adelante; f) Cui-dar y hacer

que se lleven los libros de contabilidad y llevar por sí mismo -

el libro de actas; g) Presentar por lo menos cada año a la Junta

General una memoria razonada acerca de la situación de la Compa-

ñía, acompañada del Balance y de la cuenta de pérdidas y ganan -

cias; h) Concurrir conjuntamente con el Presidente a la celebra-

ción de escrituras públicas, ; i) Intervenir conjuntamente con -

el Presidente en la compra venta , hipoteca de inmuebles; j) O -

bligar a la compañía sin más limitaciones que las establecidas -

por la Ley y estos Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en -

el artículo doce de la Ley de Compañías vigente; k) Ejercer to -

das las funciones que le señalare la Junta General; y, además to

das aquellas que sean necesarias y convenientes para el funciona

miento de la Compañía.- Artículo Veinte y Seis . - REPRESENTACION

LEGAL . - La representación legal de la Compañía tanto judicial

como extrajudicial la tendrá el Gerente y se extenderá a to -

los asuntos relativos con su giro . en operaciones comer



# INSTITUTO ECUATORIANO DE REFORMA AGRARIA Y COLONIZACION

D. T. 07318

Quito, a 29 JUN. 1978

Señor  
NOTARIO DEL CANTON  
Presente.-

Señor Notario:

Fausto Efraín Moncayo y otros, socios de la sociedad Civil en Predios Rústicos denominado "AQUITOMA" Moncayo Larrea y Cía, propietarios de un predio de 87 hectáreas de superficie, ubicado en la parroquia Cumbayá, cantón Quito, provincia de Pichincha, solicitan autorización de este Instituto para aportar en especie dicho predio a favor de la Compañía en formación MALISA S. A.

Por cumplidos los requisitos de Ley, considerando que el terreno materia de la aportación se lo hace en su totalidad, concédese la autorización solicitada. Por consiguiente, queda usted señor Notario, facultado para celebrar la correspondiente escritura pública de aportación de acuerdo a los datos que le proporcionarán los interesados.

Déjase a salvo posibles intervenciones del IERAC en cumplimiento de la Ley.

Atentamente,  
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

*[Handwritten Signature]*  
Dr. Ernesto Muñoz Borrero  
DIRECTOR JURIDICO DE TIERRAS

vc/  
Adj; documentos

*[Handwritten Signature]*  
DR. RUBEN DARIO  
MUNOZA I.  
NOTARIO  
DECIMO PRIMER O  
QUITO ECUADOR

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

Sírvase conferirme al pie de la presente un Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones de enajenar, que afecten al predio situado en la Parroquia CUMBAYA de este Cantón, (con el historial de 15 años)

de propiedad de SOCIEDAD CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS AUQUITOMA MONCAYO LARREA Y CIA. C. EN COMANDITA el mismo que lo adquirió (eron) por APORTE EN ESPECIE

a (quien) LUIS FERNANDO MONCAYO VILLAGONES

según escritura otorgada el (fecha y Notario) 30-AGOSTO-73 ✓

DR. CRISTOBAL GUARDERAS

legalmente inscrita el 31-AGOSTO-73 ✓

Atentamentr.

Ced. Ident. 17-0163331-4

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, en legal forma certifica: que, revisados los Registros de Hipotecas y gravámenes, desde el año mil novecientos sesenta, hasta la presente fecha, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten al predio situado en la Parroquia Cumbayá de este Cantón, adquirido por la Sociedad Civil en Predios Rústicos denominada "Auquitoma, Moncayo, Larrea y Compañía", por aporte del señor Luis Fernando Moncayo Villagómez según escritura de constitución de la Sociedad otorgada el treinta de agosto de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Dr. Cristóbal Guarderas, inscrita el treinta y uno de los mismos mes y año; este adquirió por compra a Arturo Cifuentes Croceo y sus hijos, según escritura otorgada el veintidós de agosto de mil novecientos cuarenta y cinco, ante el Notario Carlos Cobo inscrita el veintidós de los mismos mes y año; por estos antecedentes no se encuentra ningún gravamen hipotecario, embargo ni prohibición.

Diecinueve mil doscientos veinte y tres.

672

Banco Popular del Ecuador

16223

Quito, Junio 29 de 1.978

ACTIVAMENTE " S. A. URBANIZADORA MALAGA S. A. "

"Que hemos recibido de:

Lcdo Jaime Morillo .....	\$ 10.000,00
Fuad Dassum .....	10.000,00
Pablo Páez Andrade .....	10.000,00
Dr. Camilo Gallegos Domínguez .....	<u>10.000,00</u>

SON: CUARENTA MIL SUCRES.- \$ 40.000,00

Que depositan en una cuenta de Integración de Capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la compañía en formación que se denominará:

" URBANIZADORA MALAGA S.A. "

El valor correspondiente a este certificado será puesto en cuenta a disposición de los administradores de la nueva compañía tan pronto sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco la respectiva documentación que comprende: Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos y un certificado de la Superintendencia de Compañías indicando que el trámite de constitución ha quedado debidamente concluido.

En caso de que no llegare a hacerse la constitución de la compañía y desistieren de ése propósito, las personas que han recibido este certificado para que se les pueda devolver el valor respectivo, deberán entregar al Banco el presente certificado original y la autorización otorgada al efecto por el Superintendente de Compañías."

Muy atentamente,

BANCO POPULAR DEL ECUADOR-AGENCIA NORTE

Rosa Laura de Betancourt

GERENTE

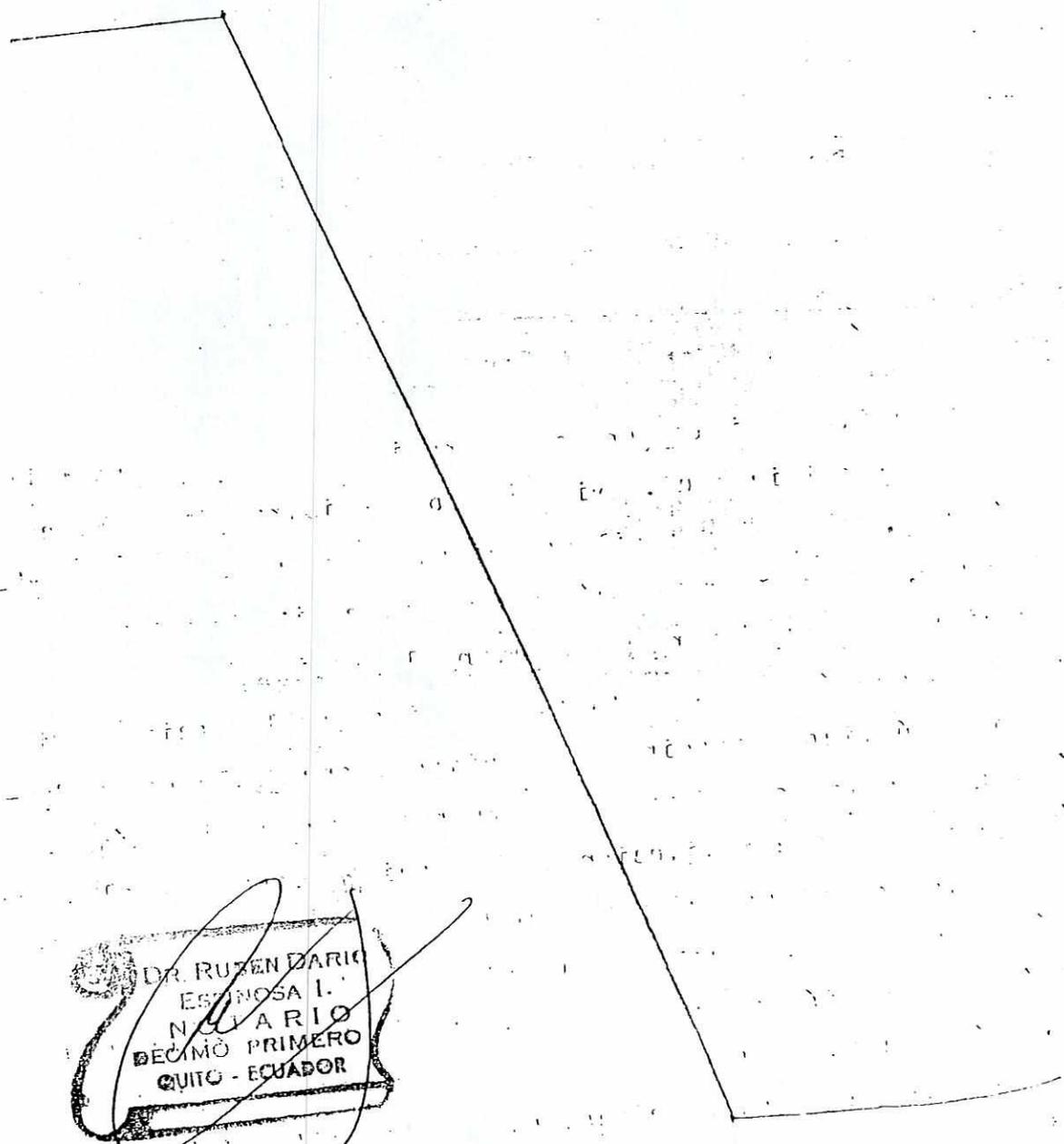
FB/nd.

novecientos setenta y ocho, las ocho a.m.

El Registrador

*Alberto Tulacio*  
Dr. Alberto Tulacio

Registrador de la Propiedad  
QUITO



DR. RUBEN DARIO  
ESTRINOSA I.  
NOTARIO  
DÉCIMO PRIMERO  
QUITO - ECUADOR

FP  
Lo  
Fu  
Ea  
Dr  
SO  
en es  
sici  
para  
pren  
Supe  
dado  
sisti  
se le  
certi  
Com

*Declaración por el contribuyente* - 11 -

112-1112320 N° 000094

URBANIZADORA MALAGA S. A ..... 16225

Alcabala en Aporte de Inmueble a la Socie  
Sociedad Civil En Predios "Auquitoma"  
Larrea y Cia" Sobre \$ 58'000.000,00 Nót.

Quito a Agosto 7/7 de 1978

mr2

*Declaración por el contribuyente* 16227

EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE  
IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL A LAS ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

Presupuesto No. .... POR \$ 232.000,00

N° 046103

Concedido con el Art. 1º, letra g) del Decreto Legislativo de 22 de Octubre  
publicado en el "Registro Oficial" N° 51 del 1º de Noviembre del mismo  
año. URBANIZADORA MALAGA S.A. adeuda  
CIENTO TREINTA Y DOS MIL SUCRETES 00/100.  
del Impuesto arriba indicado, sobre la cantidad de \$ 58'000.000,00  
controlado de: Aporte a Sociedad de inmueble  
ubicado en: Cumbaya  
Sociedad Civil EN PREDIOS RUSTICOS "AUQUITOMA MONCAYO  
LARREA Y CIA."  
Custodio: Dr. Salgado

Quito, a 7 de Agosto de 1978

EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE

1 7 AGO. 1978  
PAGADO

NOTARIO  
DR. RUGEN DARIO  
GONZALEZ  
DECIMO PRIMERO  
QUITO ECUADOR

W 3912

11

Por S/. 116.000,00

Quito, a ... de ...

AGO. 1973

de 197...

Recibi de Urbanizadora Málaga

la cantidad

CIENTO DIECISIETE MIL 0/100

sucres,

IMPUESTO DEL 1/2% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato de venta según Aviso N°.

del Sr. ...

APORTE A SOCIEDAD

Sociedad Civil en Predios Rústicos "AQUITOMA, MONCAYO, LARREA y Cía

Urbanizadora Málaga

inmueble

Ubicado en la parroquia de Cumbaya

del Cantón

por la cantidad de S/. 58.000,000,00

Jefe Provincial de Recaudación de la  
Junta de Defensa Nacional

16229



COMPROBANTE DE PAGO N° 005506

GOBIERNO PROVINCIAL DE PICHINCHA

Impuesto del Uno por Ciento adicional a las Alcabalas

ARTICULO DECIMA PRIMERA... POR S/. 232.000,00

del Sr. Urbanizacion "Málaga" S.A.

de DOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SUCRES 00/100

concepto de Aporte de Inmueble de Terreno

Sociedad de Predios Rústicos "AQUITOMA, MONCAYO, Larrea y Cía  
Cumbaya Cantón Pichincha

Por el valor de S/. 58.000,000,00

RECIBI CONFIRMADO  
ALCABALAS Y REGISTRO  
Notario

Contabilidad

Se agrega un plano .-

Se otorgó ante El Notario Doctor Rodrigo Salgado Valdez, cuyo archivo se halla actualmente a mí cargo, en fe de ello confiero esta 1 2 a. COPIA CERTIFICADA, firmada y sellada en Quito, a trece de Julio de mil novecientos noventa y nueve .-

*Rubén Dario Espinosa Idrobo*  
DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO  
NOTARIO PRIMERO  
QUITO - ECUADOR  
DISTRITO METROPOLITANO

RAZON: Con fecha: 9 de Septiembre de 1978 se encuentra inscrita la tra. Copia de la presente escritura, a Fs. 783 N° 562 del Registro de Prop. 472 C Tomo 129 Quito, a 16 de Julio 1999

EL REGISTRADOR

*Indica Idrobo*



SECRETARIA DE LA PROPIEDAD EN CARACAS

14-16-78

Con fecha 114 de SEPTIEMBRE de 19978 a Fs. 2060 bajo número 830 del REGISTRO MERCANTIL Tomo 109 de halla INSCRITA la PRIMERA COPIA de la presente ESCRITURA. Quito, a 20 de JULIO de 1999

REGISTRO MERCANTIL

*Raúl Gaybor Secaira*  
Dr. RAUL GAYBOR SECARRA  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Certifico que es del copia del original

QUITO, ECUADOR 17 JUL 1999

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

SECRETARIO GENERAL

RESOLUCION No. 7551

GERMAN CARRION A. QUITO

SUPERINTENDENTE DE COMPAÑIAS

669

4989

16

En ejercicio de sus atribuciones legales; y

RECIBIDO

CONSIDERANDO:

QUE mediante Escritura Pública de 4 de agosto de 1978, celebrada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, se ha constituido la compañía anónima denominada "URBANIZADORA MALAGA S.A.";

QUE el señor Doctor Camilo Gallegos Domínguez, en su calidad de socio fundador de la compañía, debidamente autorizado, ha comparecido a este Despacho para solicitar la aprobación de la constitución de la compañía anónima denominada "URBANIZADORA MALAGA S.A.", para cuyo efecto ha presentado tres copias certificadas de la Escritura Pública mencionada en el considerando anterior;

QUE el Departamento de Inspección y Análisis de esta Superintendencia ha presentado los Informes Nos. DIA-CA-78-379, de 14 de agosto de 1978 y DIA-CA-78-410, de 25 de agosto de 1978, mediante los cuales se comprueba que la suscripción y pago del capital que se aporta se ha efectuado de conformidad con los términos constantes de la Escritura Pública de 4 de agosto de 1978, y con observancia de las disposiciones legales pertinentes;

QUE para el otorgamiento de la Escritura Pública antes mencionada se han cumplido todos los requisitos necesarios para su validez;

830/78

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la constitución de la compañía anónima denominada "URBANIZADORA MALAGA S.A." con domicilio en la ciudad de Quito, y un capital social de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA MIL SU-CRES ( \$ 58'040.000,00 ) dividido en cincuenta y ocho mil cuarenta acciones ordinarias y nominativas de UN MIL SU-CRES DE VALOR cada una, de conformidad con los términos constantes de la Escritura Pública de 4 de agosto de 1978, celebrada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que el señor Notario Décimo Primero del Cantón Quito, anote al margen de la matriz de la Escritura Pública de 4 de agosto de 1978, otorgada en esa Notaría, que se la aprueba en virtud de la presente Resolución.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, inscriba la transferencia de dominio que del inmueble, cuyos linderos y especificaciones constan en la Escritura Pública de 4 de agosto de 1978, celebrada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, hace la Sociedad Civil en Predios Rústicos "AUQUI TOMA MONCAYO LARREA Y CIA." a favor de la Compañía anónima "URBANIZADORA MALAGA S.A." El señor Registrador en razón de esta inscripción

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que de conformidad con el Artículo 163 de la Ley de Compañías, se inscriba en el Registro Mercantil del Cantón Quito, esta Resolución y la Escritura Pública de constitución de la compañía anónima denominada "URBANIZADORA MALAGA S.A.", celebrada el 4 de agosto de 1978, ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito. Se archivará una copia de la mencionada Escritura y se devolverá las restantes con la razón de la inscripción que se ordena.

ARTICULO QUINTO.- DISPONER que se publique, por una sola vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Quito, un extracto de la Escritura Pública de 4 de agosto de 1978, con la razón de su aprobación; extracto que será elaborado en esta Superintendencia y en tregado para su publicación una vez presentada una copia de la Escritura con la razón del cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNIQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, en Quito, a 31 AGO 1978

Germán Carrión A.  
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑIAS

PROVEYO y firmó la Resolución que antecede, el Señor Doctor Germán Carrión A., Superintendente de Compañías, en Quito, a CERTIFICO.-

31 AGO 1978

Enrique Cobo Barona  
SECRETARIO GENERAL.

DJ-CA  
EBS  
30-VIII-78

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Certifico que es fiel copia del original  
Quito, a 14 JUL 1990

830 - SET, 14/78 - fs. 2060 T. 109

Con fecha 14 de SEPTIEMBRE de 1978  
a Fs: 2060 bajo número 830 del **REGISTRO**  
**MERCANTIL**, Tomo 109 de balla INSCRITA la presente  
resolución.

Quito, a 20 de JULIO de 1997

**REGISTRO MERCANTIL**

*[Handwritten signature]*

**Dr. RAÚL GAYBÓR SECAIRA**  
**REGISTRADOR MERCANTIL**  
**DEL CANTÓN QUITO**



⊕



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
CERTIFICADO No.: C240192010001  
FECHA DE INGRESO: 02/07/2013

**CERTIFICACION**

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

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° RPDMQ-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 sobrante del inmueble situado en la parroquia CUMBAYÁ de este cantón.-

**2.- PROPIETARIO(S):**

URBANIZADORA MÁLAGA S.A.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

EN MAYOR EXTENSIÓN, mediante aporte de la Sociedad en Predios Rústicos Auqui Toma Moncayo Larrea y Cia., 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, bajo repertorio 20621, del Registro de Prohibiciones tomo 143 y con fecha VEINTE Y DOS DE MARZO DEL DOS MIL DOCE, a las DIECISEIS horas y CINCUENTA Y SIETE minutos, se me presento 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 Públicas, (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 11 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 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



**REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD**  
DISTRITO METROPOLITANO

666

C- 0004889

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 m<sup>2</sup>; Superficie afectada: Terreno 68.556,61 m<sup>2</sup>; 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 materia de este Expediente de Expropiación, a los acreedores hipotecarios y al Registrador de

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 No 43048, del registro de demandas tomo 143 y con fecha VEINTE Y UNO DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE, a las TRECE horas, y VEINTE Y CINCO minutos, se me 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, cuya copia fotostática se adjunta en cuatro fojas, 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: 10112-05-001; 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 en 276,00 m con propiedades particulares; Sur: Propiedad del



**REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD**  
DISTRITO METROPOLITANO

665

C- 0004890

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 m<sup>2</sup>; Área afectada: 68.556,61 m<sup>2</sup>; Valor c/m<sup>2</sup>: 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.- Existe un aporte a la Sociedad Ilumbisi de 19 hectáreas.- 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. "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 Registro de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación". LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 2 DE JULIO DEL 2013 ocho a.m.

RESPONSABLE: VCV

REVISADO POR: DQ

000304713

CERTIFICACIONES

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



**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec**

Juicio No: 17308-2012-0660

Casilla No: **4527**

Resp: TANIA PAOLA VILLARREAL SOTO

Quito, lunes 16 de junio del 2014

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

Dr./Ab.: NELSON OSWALDO OLMEDO CISNEROS

En el Juicio Especial No. 17308-2012-0660 que sigue ULLOA BALLADARES EDGAR  
FABRICIO ( 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."), hay lo siguiente:

**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

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 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 Metroolitano de

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 medio 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 Interoccánica 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 m<sup>2</sup> a USD \$ 110,00 cada metro cuadrado (c/m<sup>2</sup>), 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.

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

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 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

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 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 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 los 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

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 (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

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.- f).- DRA. GRIMANESA MARISOL ERAZO NAVARRETE, JUEZA.

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

DR. FRANCISCO JUSTICIA  
SECRETARIO

656



**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2012-04-27 09:45

No. 394061

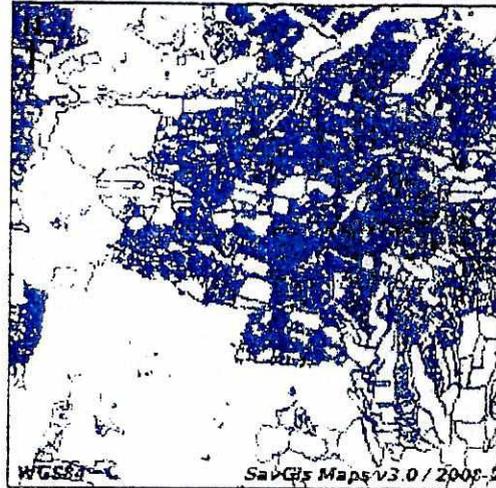
**1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO \***

C.C./R.U.C: 1790381730  
 Nombre del propietario: URBANIZADORA MALAGA S A

**2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO \***

Número de predio: 1345504  
 Clave catastral: 10112 05 001 000 000 000  
 En propiedad horizontal: NO  
 En derechos y acciones: NO  
 Administración zonal: Administración Zonal Tumbaco  
 Parroquia: Cumbaya  
 Barrio / Sector: AUQUI CHICO  
**Datos del terreno**  
 Área de terreno: 619840.00 m2  
 Área de construcción: 1580.00 m2  
 Frente: 999.99 m

**3.- UBICACIÓN DEL PREDIO \***



**4.- CALLES**

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
S^N^	0	0	5
CALLE S-N	18	A 9M DEL EJE	5
CALLE SN	8	A 4M DEL EJE	5
CALLE S^N	12	A 6M DEL EJE	5
SIN NOMBRE	16	A 8M DEL EJE	5
S^N	0	0	5
CALLE S.N.	10	A 5M DEL EJE	5
PASAJE S/N	6	A 3M DEL EJE	5
CALLE S N	12	A 6M DEL EJE	5
S^N	12	A 6M DEL EJE	5
LINEA FERREA	20	A 10M DEL EJE	5
CALLE S/N	27.6	A 13.80M DEL EJE	5
CALLE S.N	0	0	5

**5.- REGULACIONES**

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

**ZONA**

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (M) Múltiple

**ZONA**

Zonificación: A39 (A1006-40)

Lote mínimo: 1000 m2

Frente mínimo: 20 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 40 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Alisada

**PISOS**

Altura: V m

Número de pisos: V

**PISOS**

Altura: 24 m

Número de pisos: 6

**RETIROS**

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

**MDMQ. AZVT**  
**INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (I.R.M.)**

**RETIROS**

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (M) Múltiple

**6.- AFECTACIONES**

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expressa	35 m	15 m	
Ruta Sur Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar - Perimetral Regional E - 35)	Colectora + carriles de servicio	25 m	15 m	
Lines Férrea	Expressa	10 m		De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Especial			Desde el eje 10 m

**7.- OBSERVACIONES**

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL, SOLICITAR AFECTACION POR LA VIA AL AEROPUERTO Y LA VIA PERIMETRAL METROPOLITANA EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- PROTECCION DE QUEBRADAS Y TALUDES: SE CONSIDERARA EL AREA DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y/O TALUDES DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA ORDENANZA 172 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO
- PROTECCION A 10M DEL EJE DEL CANAL DE ADUCCION E.E.Q. SECTOR LUMBISI, PARROQUIA DE CUMBAYA, PARTE DE LA PROPIEDAD SE HALLA EN ZONIFICACION ESPECIAL POR LO QUE SOLICITARA EL CRITERIO TECNICO EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- EN LA PROPIEDAD SE HALLA EDIFICADA UNA CASA DE HACIENDA POR LO QUE SOLICITARA EL CRITERIO CORRESPONDIENTE A LA COMISION DE AREAS HISTORICAS

**8.- 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 habilitación 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.
- 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.

**MDMQ**  
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
 ADMINISTRACIÓN ZONAL  
 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
 SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA  
 2011 - 2012  
 (I.R.M.)

02 MAR 2018

655

OF.  
José Luis Aucancefa Pérez  
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

Señor Registrador:

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 número predial 1345504 y clasificación catastral 10112-05-001.

En virtud de que dicha sentencia se encuentra ejecutoria por el Ministerio de la Ley, y es debidamente inscrita en el registro de la propiedad, la Dirección Metropolitana de Catastración ha procedido a crear 4 predios producto del fraccionamiento de hecho, provocado por la ejecución del mencionado proyecto, y en base a levantamiento topográfico proporcionado por la Urbanización MALAGA S.A., mismos que constan con la siguiente información:

**LOTE No. 1**

PREDIO: 3672118  
CLAVE CATASTRAL: 10113-01-003  
ÁREA: 16.057,08 m<sup>2</sup>

LINDEROS

NORTE	Propiedad de Moncayo Larrea Fausto Efraín y Lechón Tito Bernabet	122,00
SUR	Av. Ruta Viva	177,00
ESTE	Propiedad Horizontal MIRAGE y propiedad de Fideicomiso Mercantil Bosques De Auqui Chico	157,00
OESTE	Av. Ruta Viva	58,00

**LOTE No. 2**

PREDIO: 3672119  
CLAVE CATASTRAL: 10013-04-002  
ÁREA: 228.653,90 m<sup>2</sup>

LINDEROS

NORTE	Av. Ruta Viva	428,00
SUR	Quebrada	351,00
ESTE	Quebrada	692,00
OESTE	Calle Cabo Segundo Alfonso Lamíña Chiguano	713,00

**LOTE No. 3**

PREDIO: 3672121  
CLAVE CATASTRAL: 10112-04-005  
ÁREA: 302.952,37 m<sup>2</sup>

**LINDEROS**

NORTE	Av. Ruta Viva	260,33 m
	Calle Río Santiago	480,44 m
	Calle General Eloy Alfaro	449,46 m
SUR	Calle Río Tura	360,11 m
	Calle Río Naranjal	365,70 m
	Quebrada	474,03 m
ESTE	Calle Cabo Segundo Alfonso Lamíña Chiguano	522,26 m
	Propiedad de Monillo Batlle Jaime Andrés y Quebrada	438,08 m
OESTE	Propiedad de Sociedad Salesiana en el Ecuador	309,20 m
	Calle Río Cayapas	180,16 m
	Calle General Eloy Alfaro	354,04 m

**LOTE No. 4**

PREDIO: 3672120  
CLAVE CATASTRAL: 10213-04-003  
ÁREA: 11.549,45 m<sup>2</sup>

**LINDEROS**

NORTE	Quebrada	215,71 m
	Propiedad Horizontal Bosque San Antonio	125,06 m
SUR	Av. Ruta Viva	315,50 m
ESTE	Termina en vértice	
OESTE	Termina en vértice	

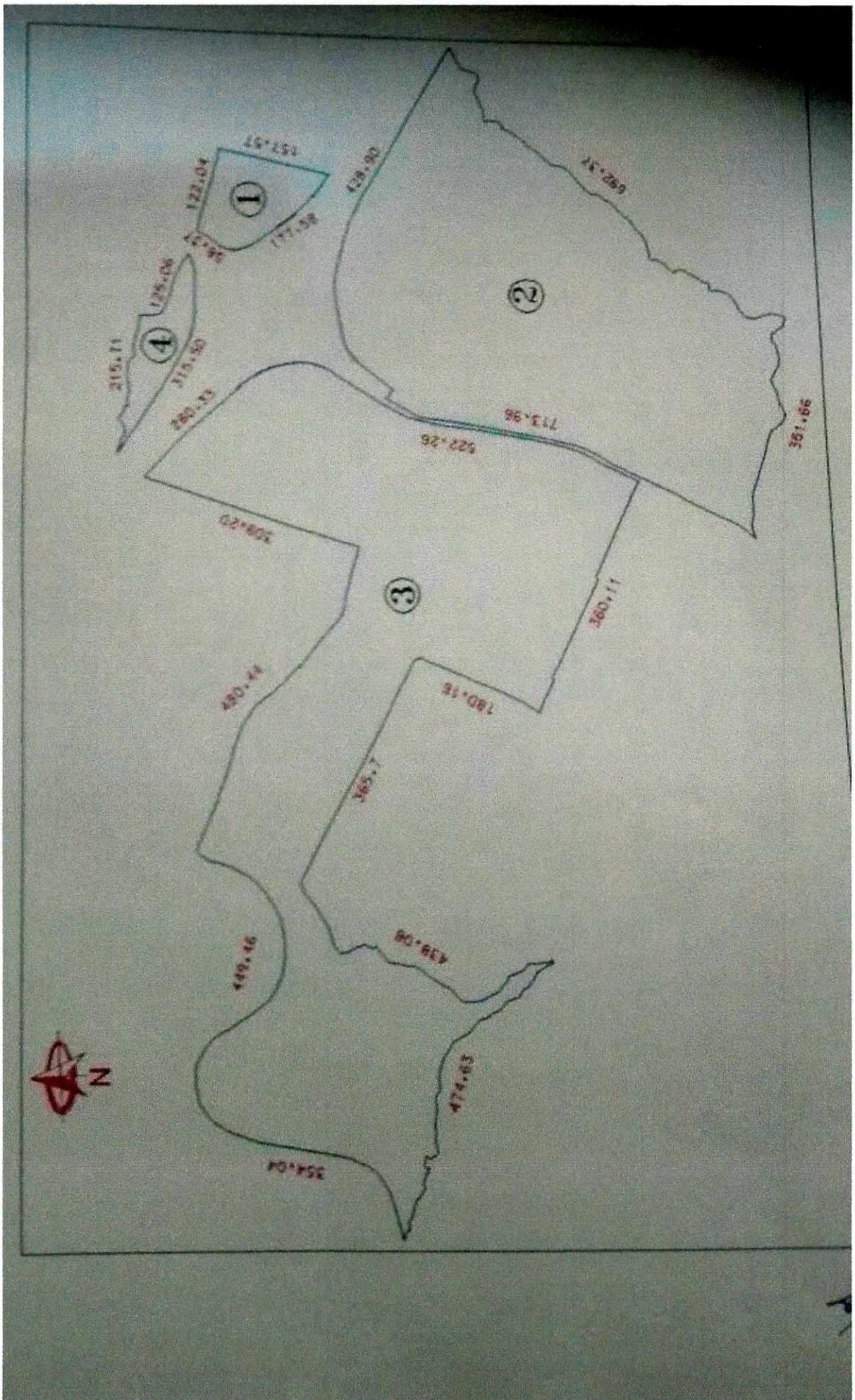
Particular que se informa para los fines pertinentes.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordoñez  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

Revisado por	Ing. Erwin Arroba P.	
Elaborado por	Ing. Juan C. Arbolante	
Oficio No.	Ing. Gabriela Melo	
	450-CE-DCPP-2018	



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

**Certificado de Gravamen del Inmueble**

Digitally signed by ROBERT FELIPE  
DÍAZ ULLAGUARI  
Date: 2018.03.07 14:59:01 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 75742**

**Número de Petición: 80273**

**Fecha de Petición: 6 de Marzo de 2018 a las 15:23**

**Número de Certificado: 87872**

**Fecha emisión: 7 de Marzo de 2018 a las 14:58**

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

Tarjetas: T00000148381

Matriculas:

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo. 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución Nro. RPDMQ-2013-012, de 28 de febrero del 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan el Registro de la Propiedad, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Lote de terreno número CUATRO producto del fraccionamiento de la PARTE SOBRANTE 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.- Y con Fecha de Inscripción: 6 de Marzo de 2018 a las 16:57, Nro. Inscripción: 58, Fecha de Repertorio: 5 de Marzo de 2018 a las 10:56, Nro. Repertorio: 2018017978, Nro. Tramite: 72908, Nro. Petición: 77296, Libro: LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS, Entidad: ENTIDAD PUBLICA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO de QUITO, Tipo de Contrato: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, Parroquias CUMBAYA, según OFICIO NO. DMC-GEC-02422 de fecha 02/03/2018, en la cual se procede a la creación de 4 predios producto del FRACCIONAMIENTO DE HECHO, emitido por el señor FRANCISCO PACHANO ORDOÑEZ, en calidad de Director Metropolitano de Catastro.-

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

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: 10112-05-001; 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 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 m con Quebrada sin nombre; Terreno: Área total: 619.840,00 m<sup>2</sup>; Área afectada: 68.556,61 m<sup>2</sup>; Valor c/m<sup>2</sup>: 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 ni prohibido de enajenar.- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente CERTIFICACION se la confiere únicamente en base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.-



a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego lo revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011.

b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación.

c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado

El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

Responsable: RFDU

Revisión: RFDU

Documento firmado electrónicamente

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



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

**Certificado de Gravamen del Inmueble**

Digitally signed by ROBERT FELIPE  
DÍAZ ULLAGUARI  
Date: 2018.03.07 13:57:06 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 75740**

**Número de Petición: 80271**

**Fecha de Petición: 6 de Marzo de 2018 a las 15:22**

**Número de Certificado: 87419**

**Fecha emisión: 7 de Marzo de 2018 a las 13:57**

75740

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

Tarjetas: T00000148381

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, 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.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:**

LOTE NUMERO TRES producto del fraccionamiento de la PARTE SOBRANTE del Inmueble situado en la Parroquia CUMBAYÁ de este cantón.

**2.- PROPIETARIO(S):**

URBANIZADORA MÁLAGA S.A.

**3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:**

Adquirido en mayor extensión, mediante APOORTE DE LA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS AUQUI TOMA MONCAYO LARREA Y CIA., 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.- Y AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, Fecha de Inscripción: 6 de Marzo de 2018, Fecha de Repertorio: 5 de Marzo de 2018 a las 10:56 Nro. Repertorio: 2018017978 Nro. Tramite: 72908, según OFICIO NO. DMC-GEC-02422 de fecha 02/03/2018, en la cual se procede a la creación de 4 predios producto del FRACCIONAMIENTO DE HECHO, emitido por el señor FRANCISCO PACHANO ORDOÑEZ, en calidad de Director Metropolitano de Catastro.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Por estos datos se encuentra: 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 CUMBAYÁ, 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: 10112-05-001; 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 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 m con Quebrada sin nombre; Terreno: Área total: 619.840,00 m<sup>2</sup>; Área afectada: 68.556,61 m<sup>2</sup>; Valor c/m<sup>2</sup>: USD \$36,00; Avalúo: USD \$2' 468.037,96; 5% precio afectación: USD \$123.401,90; Avalúo total: USD \$2' 591.439,86.----- Se aclara que se encuentra una TRANSFERENCIA DE DOMINIO, de 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. Del JUZGADO Juzgado Civil Octavo de QUITO, según 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, en la cual consta que: 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.- Inscribese 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 manda 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, 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 m<sup>2</sup> a USD \$ 110,00 cada metro cuadrado (c/m<sup>2</sup>), 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 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 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 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 (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; 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 inscribise 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 Pagina 5 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 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 evalúe 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 Ameida 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 619.840,00m<sup>2</sup>, superficie afectada 68.556,61 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> es de US \$ 8.187.451,33 (OCHO MILLONES SEIS MIL DOSCIENTOS Y 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.---TAMBIEN SE HACE CONSTAR QUE NO ESTÁ HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.

- Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego lo 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.
- Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación.
- 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.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado

El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

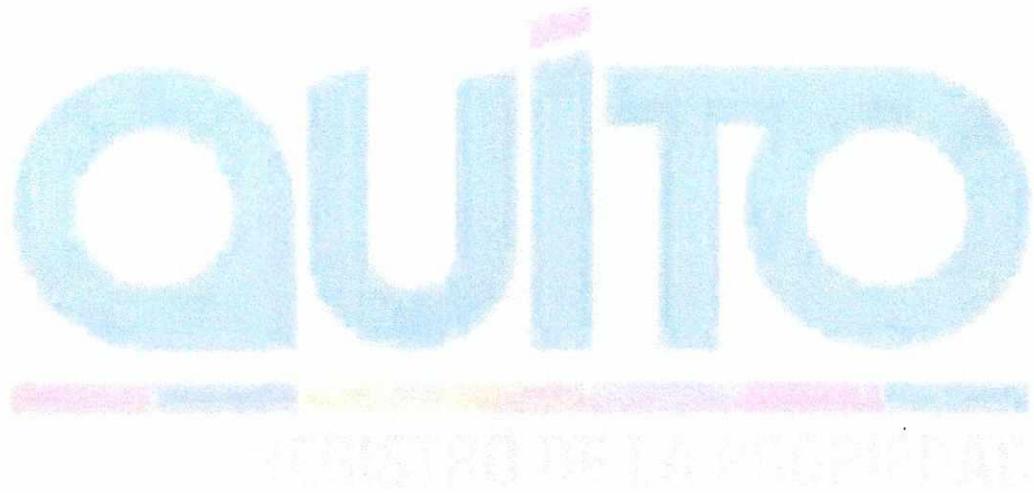


Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

Responsable: DFPJ  
Revisión: RFDU

Documento firmado electrónicamente

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



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by ROBERT FELIPE  
DÍAZ ULLAGUARI  
Date: 2018.03.07 15:41:45 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 75736**

**Número de Petición: 80267**

**Fecha de Petición: 6 de Marzo de 2018 a las 15:22**

**Número de Certificado: 88082**

**Fecha emisión: 7 de Marzo de 2018 a las 15:41**

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

Tarjetas: T00000148381

Matriculas:

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo. 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución Nro. RPDMQ-2013-012, de 28 de febrero del 2013, un a vez revisados los índices y libros entregados y que reposan el Registro de la Propiedad, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:**

LOTE de terreno número UNO con un área de 16.057,08m<sup>2</sup>, producto del fraccionamiento de la PARTE SOBRANTE del Inmueble situado en la parroquia CUMBAYÁ de este cantón.-

**2.- PROPIETARIO(S):**

URBANIZADORA MALAGA S.A.-

**3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:**

Adquirido en mayor extensión, mediante aporte de la Sociedad en Predios Rústicos Auqui Toma Moncayo Larrea y Cía., 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.- Con 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 CUMBAYÁ . 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, CONSTA LO SIGUIENTE: ' 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 m<sup>2</sup>; Área Afectada: 68.556,61 m<sup>2</sup>; Valor por c/m<sup>2</sup>: 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.- Inscribese 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, 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 medio 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.- 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 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 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 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 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 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 (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; 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 inscribase 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 Narváz 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 m<sup>2</sup>; Área Afectada: 68.556,61 m<sup>2</sup>; Valor por c/m<sup>2</sup>: 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 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 m<sup>2</sup>.- 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 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, 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.- Y CON fecha de Inscripción: 6 de Marzo de 2018 a las 16:57 Nro. Inscripción: 58 Fecha de Repertorio: 5 de Marzo de 2018 a las 10:56 Nro. Repertorio: 2018017978 Nro. Tramite: 72908 Nro. Petición: 77296 Libro: LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS Entidad: ENTIDAD PUBLICA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO de QUITO Tipo de Contrato: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Parroquias CUMBAYA, consta que se me presentó el OFICIO NO. DMC-GEC-02422 de fecha 02/03/2018, en la cual se procede a la creación de 4 predios producto del FRACCIONAMIENTO DE HECHO, emitido por el señor FRANCISCO PACHANO ORDOÑEZ, en calidad de Director Metropolitano de Catastro, QUE DICE lo siguiente: 'En virtud de que dicha sentencia se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, y está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la Dirección Metropolitana de Catastro ha procedido a crear 4 predios producto del fraccionamiento de hecho, provocado por la ejecución del mencionado proyecto, y en base al levantamiento topográfico proporcionado por la Urbanización MALAGA S.A, mismos que se encuentran en documentación digital adjunta. PREDIOS: 3672118, 3672119, 3672121, 3672120.'

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Por estos datos se encuentra: 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: 10112-05-001; 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 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 lo revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011.
- b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación.
- c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado



El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

Responsable: LESV  
Revisión: FHHP

Documento firmado electrónicamente

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



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

649

## Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by ROBERT FELIPE  
DÍAZ ULLAGUARÍ  
Date: 2018.03.07 10:53:00 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 75738**  
**Número de Petición: 80269**  
**Fecha de Petición: 6 de Marzo de 2018 a las 15:22**  
**Número de Certificado: 86370**  
**Fecha emisión: 7 de Marzo de 2018 a las 10:52**

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

Tarjetas: T00000148381

Matrículas:

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 Nro. RPDMQ-2013-012, de 28 de febrero del 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan el Registro de la Propiedad, CERTIFICO:

### 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Lote de terreno número DOS producto del fraccionamiento de la PARTE SOBRANTE del Inmueble situado en la Parroquia CUMBAYÁ de este cantón.

### 2.- PROPIETARIO(S):

URBANIZADORA MÁLAGA S.A.

### 3.- FORMA DE ADQUISICIÓN 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.- Y con Fecha de Inscripción: 6 de Marzo de 2018 a las 16:57, Nro. Inscripción: 58, Fecha de Repertorio: 5 de Marzo de 2018 a las 10:56, Nro. Repertorio: 2018017978, Nro. Trámite: 72908, Nro. Petición: 77296, Libro: LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS, Entidad: ENTIDAD PUBLICA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Tipo de Contrato: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, Parroquias CUMBAYÁ, según OFICIO NO. DMC-GEC-02422 de fecha 02/03/2018, en la cual se procede a la creación de 4 predios producto del FRACCIONAMIENTO DE HECHO, emitido por el señor FRANCISCO PACHANO ORDOÑEZ, en calidad de Director Metropolitano de

Catastro.-

### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

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 CUMBAYÁ, 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: 10112-05-001; 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 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 m 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 ni prohibido de enajenar.- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente CERTIFICACION se la confiere únicamente en base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.-



Página 2

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 han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación.

c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado

El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

Responsable: CLJL

Revisión: FHHP

Documento firmado electrónicamente

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



Sr/a.  
MORICE DASSUM  
GERENTE  
URBANIZADORA MALAGA S.A.

En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORA (BVP) Y PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO (PFE), PARA EL PROYECTO:  
PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN PATRICIO, UBICADO EN LA/S PROVINCIA/S DE PICHINCHA

#### 1.-ANTECEDENTES

Con la finalidad de obtener el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora(BVP), los Señores de URBANIZADORA MALAGA S.A. como Proponente del proyecto obra o actividad, solicita a esta Cartera de Estado, emitir el Certificado de Intersección para el Proyecto: PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN PATRICIO ubicado en la/s provincia/s de PICHINCHA.

#### 2.-ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

\* El señor proponente, remite la información del Proyecto en coordenadas UTM en DATUM: WGS-84 Zona 17 Sur, la mismas que son comparadas automáticamente por el Sistema SUIA con los registros oficiales de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) y Patrimonio Forestal del Estado (PFE) del Ministerio del Ambiente.

\* Del análisis automático de la información a través del Sistema SUIA, se obtiene que el Proyecto PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN PATRICIO , ubicado en la/s provincia/s de PICHINCHA, NO INTERSECTA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas(SNAP), Bosques y Vegetación Protectora(BVP), y Patrimonio Forestal del Estado(PFE).

#### 3.-CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL NACIONAL

De la información remitida por, los Señores de URBANIZADORA MALAGA S.A. como Proponente del Proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al Catálogo de Categorización Ambiental Nacional, emitido mediante Acuerdo Ministerial No. 006, publicado en el Registro Oficial No. 128 del 29 de marzo del 2014, el cual modifica el Título I, del libro VI de Calidad Ambiental del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente, se determina:

23.3.2.2 Construcción y operación de conjuntos residenciales y/o urbanizaciones edificios mayor a 20000 m2 de área bruta , categoría III

4. CODIGO DE PROYECTO: MAE-RA-2015-122844

----- fin del documento -----

Atentamente,



ING.RAUL RODRIGUEZ  
DIRECTOR NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LA  
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Yo, MORICE DASSUM con cédula de identidad 1703434330 declaro bajo juramento que la información constante en el presente certificado es de mi absoluta responsabilidad. En caso de forzar, falsificar, modificar, alterar o introducir cualquier corrección al presente documento, asumo tácitamente la responsabilidades y sanciones determinados por la ley.

Atentamente,  
MORICE DASSUM  
1703434330



642  
EMPRESA  
ELÉCTRICA  
QUITO

Oficio Nro. EEQ-GGS-2014-0031-OF

Quito, D.M., 27 de febrero de 2014

**Asunto:** INFORME SOBRE EL CANAL DE ADUCCIÓN A CENTRALES  
HIDROELÉCTRICAS DE LA EEQ.

Arquitecto  
José Luis Romero Landázuri  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SP-PM-0015-140213 del 13 de febrero de 2014, dirigido al Gerente General de la Empresa Eléctrica Quito, referente a la descripción de la propiedad de la Urbanización Málaga S.A., lote de terreno ubicado en la Parroquia de Cumbayá, sector Auqui Chico, número de predio 1345504, con clave catastral 1011205 001 000 000 y de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana, el mismo que hace mención a las áreas de protección de los canales de aducción a las Centrales Hidroeléctricas, me permito manifestar lo siguiente:

De acuerdo con los planos respectivos, se establece que el eje del túnel de la EEQ pasa por debajo de la propiedad antes indicada, a una profundidad de 19.74m, con las siguientes coordenadas locales TM WGS 84:

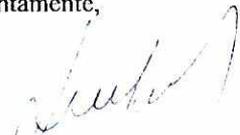
A = 9°976153.580 N  
506573.935 E

B = 9°975741.112 N  
506455.934 E

Según el Art. 2, de la Ordenanza N° 3457 y 3477, Art. 40 que determinan las mencionadas áreas de protección especial, estableciéndolas en un ancho de 10m a cada lado desde el eje del túnel, la Empresa Eléctrica Quito establece que existe **afectación que grava al predio** de esta propiedad ubicado en la parroquia Cumbayá.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

  
Ing. Luis Fernando Gómez Miranda  
**GERENTE DE GENERACIÓN Y SUBTRANSMISIÓN**

## CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

Oficio No. ED-C-13-02-023  
Quito, 22 de febrero de 2013

Arquitecto  
GALO ANDRADE T.  
Presente

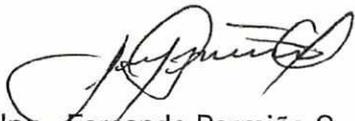
De mi consideración:

Recibimos su comunicación de fecha 21 de febrero de 2013, mediante la cual solicita la CERTIFICACION de disponibilidad de energía eléctrica para el Proyecto de Urbanización ubicado en Auquichico, Parroquia Cumbayá, Hacienda Málaga, sector San Patricio - Cumbayá de conformidad con el croquis adjunto.

Al respecto, debemos manifestar que la Empresa si dispone de redes para servicio eléctrico en el sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el interesado presente los datos de carga y demanda eléctricas, fecha de requerimiento del servicio, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico colegiado y registrado en la Empresa Eléctrica Quito S.A.

Esta certificación tiene vigencia de doce meses a partir de la presente fecha.

Atentamente,



Ing. Fernando Pazmiño Q.,  
JEFE DEPARTAMENTO ESTUDIOS DE DISTRIBUCIÓN (E)

Trámite 203380

INFORME N° 05 379-GIE

FECHA: 2013-2-25

AGUA POTABLE

Esta Propiedad:  SI  NO tiene factibilidad de Servicio

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

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

En caso afirmativo deberá proceder a realizar

Solicitud de Diseño y Presupuesto

Solicitud de Servicio de Conexión domiciliaria (formularios)

Informes adicionales:

El Sector SI tiene factibilidad de servicio de Agua Potable para el área que se encuentra dentro de la zonificación A39 (A1006-40) de acuerdo al IRM. No. 394061 del 2012-04-27. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALCANTARILLADO

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

Rod Matriz Existente

Canal Auxiliar Existente

Informes adicionales:

- 1.- El servicio se lo dará cuando se construya las redes principales en el sector.
- 2.- El interesado solicitará a la EPMAPS los parámetros de diseño adjuntando los planos del anteproyecto, debidamente revisado por el D.M.Q para la elaboración del proyecto de alcantarillado, el mismo que deberá ser aprobado por esta Empresa.
- 3.- Respetará el informe de Agua Potable. XXXXXXXXXXXXX

ELABORADO POR:

REVISADO Y APROBADO POR:

NOTA:

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

Nombre:  
RESPONSABLE

Sr. Galo Carranco

Ing. Patricia Cueva R.



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y DISEÑO

639

## CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

ED 14-03-036  
Quito, D M, marzo 05 de 2014

Ingeniero  
FABIÁN PAREDES M.  
Presente

De mi consideración:

Recibimos su solicitud con fecha 5 de marzo de 2014, en el cual solicita una CERTIFICACIÓN de disponibilidad de energía eléctrica para la propiedad ubicada en la vía a Lumbisí y Ruta Viva, sector intercambiador Ruta Viva-Lumbisí, parroquia Cumbayá, de conformidad con el croquis adjunto.

Al respecto debemos informar que la Empresa Eléctrica Quito, si dispone de redes para atender con el servicio eléctrico en el sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el interesado presente los datos de carga y demanda eléctrica, fecha de requerimiento del servicio, debiendo realizar este tramite un ingeniero eléctrico colegiado y registrado en la Empresa Eléctrica Quito.

El presente documento no está habilitado para efectuar trámites de levantamiento de hipotecas municipales por obras de urbanización.

Esta certificación tiene vigencia de doce meses a partir de la presente fecha.

Atentamente,



Ing. Fernando Pazmiño Q.,  
JEFE DEPARTAMENTO ESTUDIOS DE DISTRIBUCIÓN (E)

Karina O  
2014 03 05



# GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ

Av. Francisco de Orellana s/n y Juan Montalvo Parque Central  
Telfs: 2895-586 2041-835 2041-945 099170-230 086601-986  
E-mail: [juntaparroquialdecumbaya@andinet.net](mailto:juntaparroquialdecumbaya@andinet.net)



638

Cumbayá, 29 de junio del 2015

## CERTIFICADO

Por la presente y a pedido del señor Morice Dassum promotor del proyecto inmobiliario "San Patricio", certifico que se realizó la socialización del proyecto el día Jueves 28 de mayo del año en curso, en sesión Ordinaria N°48 del Gobierno Parroquial; reunión a la que fueron convocados los dirigentes barriales y el pleno del gobierno parroquial.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad. El interesado puede hacer uso del presente certificado como crea conveniente.

Atentamente,



GUSTAVO VALDEZ  
PRESIDENTE

# GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ

Av. Francisco de Orellana s/n y Juan Montalvo Parque Central  
Telfs.: 2895-586 2041-945 099170-230 084496-556

637

## CONVOCATORIA

Mayo 25, 2015

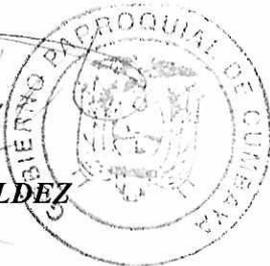
Se convoca a los Señores Vocales del Gobierno Parroquial de Cumbayá, a la sesión **Ordinaria# 048** a realizarse, el día jueves 28 de mayo a las 17H30 en el Salón Parroquial, con el siguiente orden del día.

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.

Seguros de contar con su asistencia, me despido de usted

Atentamente,

  
**GUSTAVO VALDEZ**  
**PRESIDENTE**



COPIA DEL ORIGINAL



Quito, 26 de Junio 2015

Sr. Gustavo Valdez

**Junta Parroquial Cumbayá**

Estimado Señor Valdez,

Agradeciendo por su apertura y colaboración con la coordinación para la presentación del Proyecto San Patricio en la Junta Parroquial, ante los representantes comunitarios del sector, solicito muy comedidamente nos haga llegar el Acta de la reunión mantenida el día 28 de mayo de 2015 en la Junta Parroquial, para mantener registro del proceso de socialización.

Seguro de seguir contando con su colaboración, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Arq. José Luis Romero  
Gerente de Proyecto

San Patricio

0999247174

Calle del Establo s/n y Pasaje E. Site Center Cumbayá.- Of. 103 Torre 1  
joseromero.uio@gmail.com

GOBIERNO PARROQUIAL DE CUMBAYA	
Fecha	26 Junio 2015
Hora	17:18
Recibido por	Alexandra

Quito, 18 AGO 2015

Oficio STHV-DMGT-

3941

Referencia: GDOC- 2015-038637  
Certificado de Inventario del Predio  
N° 1345504

Señor  
Morice Dassum  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta Secretaría, por el cual solicita se certifique si el predio N°1345504, clave catastral 10112-05-001, conocido como Casa de Hacienda Málaga ubicada en el barrio Auqui Chico, parroquia Tumbaco, según indica IRM actual, se encuentra o no dentro del inventario patrimonial del Distrito Metropolitano de Quito. Al respecto se informa lo siguiente:

Mediante Oficio 1724 de fecha 7 de mayo de 2015, la Arq. Dora Arízaga, Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Quito, informa que el inmueble no consta dentro del inventario de Edificaciones protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.

El inmueble **no consta dentro del Inventario de Edificaciones Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito**, sin embargo se requiere se adjunte al expediente un levantamiento arquitectónico del estado actual, junto con la respectiva memoria histórica, debido a que en el predio se implantan varias edificaciones.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj.: Documentación

c.c.: Arq. Pablo Macanchi- Dirección de políticas y planeamiento del suelo.

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado por	Mercedes Cárdenas	MCR	2015-17-08
Revisado por	Angélica Arias	E	2015-17-08

**SAN PATRICIO. RESUMEN PLAN MASA**

DESCRIPCION	%	M2
1		
AREA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ACTUAL		639,343.76
AREA DE EXPROPIACION TOTAL RUTA VIVA		76,230.63
VIAS EXISTENTES		11,418.07
		551,695.06
		<b>SUBTOTAL (AREA EN CATASTRO)</b>
2		
AREAS DE RESERVA, QUEBRADAS Y RETIROS DE PROTECCION		6,607.17
EXPROPIACION FUTURA TRONCAL METROPOLITANA (AREA RESERVADA)		8,358.35
QUEBRADA OCCIDENTAL		4,058.80
RETIROS DE PROTECCION DE QUEBRADA		19,024.32
		<b>SUBTOTAL DE AREAS DE RESERVA, QUEBRADAS Y RETIROS DE PROTECCION</b>
3		
		<b>SUBTOTAL AREA DE TERRENO URBANIZABLE (AREA BRUTA)</b>
4		
VIAS DISEÑADAS		101,139.15
		<b>SUBTOTAL VIAS DISEÑADAS</b>
5		
		101,139.15
6		
TOTAL VIAS DISEÑADAS - VIAS EXISTENTES		89,721.08
	100.00%	431,531.59
		<b>AREA UTIL NETA URBANIZABLE (3-5)</b>
7		
	82.02%	353,956.00
	36.20%	128,135.37
		<b>AREA DE IMPLANTACION TOTAL PERMITIDA</b>
8		
<b>AREAS DE CONTRIBUCION PARA LA CIUDAD</b>		
PARQUE LINEAL		19,037.00
RESTO DE AREAS VERDES (NO SE INCLUYE QUEBRADA)		49,480.00
<b>SUBTOTAL AREAS VERDES PUBLICAS</b>	15.88%	68,517.00
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	3%	12,136.20
	18.88%	80,653.20
		<b>SUBTOTAL AREAS CONTRIBUCION</b>
9		
AREAS VERDES PRIVADAS, AREAS PRIVADAS USO PUBLICO Y CICLOVIA		
AREAS PRIVADAS DE USO PUBLICO	11.81%	50,945.00
CICLOVIA Y RETIRO DE PROTECCION (QUEBRADA AUQUI GRANDE)	3.81%	16,457.05
AREAS VERDES PRIVADAS	20.31%	87,632.00
	54.62%	235,687.25
		<b>TOTAL AREAS VERDES PRIVADAS, AREAS PRIVADAS USO PUBLICO Y CICLOVIA</b>
10		
<b>RESUMEN</b>		
AREA DE LOTE VENDIBLE	82.02%	353,956.00
AREA DE OCUPACION EN PB	36.35%	128,662.69
AREAS NO CONSTRUIDAS	54.62%	235,687.25
AREA DE CONSTRUCCION		869,615.32
AREA ÚTIL DE CONSTRUCCION		734,115.42

## CUADRO No.1. Cuadro de Lotes

Lote	Usos	Área Util PB	Superficie m2	Unidades Edificios	Unidades Lotes	
1	AV1	Area verde Norte	11,536.00			
2	AV2	Area Verde Occidental	25,163.00			
3	AV3	Area Verde Occidental	9,620.00			
4	AV4	Area Verde Oriental	1,646.00			
5	AV5	Parque Lineal Norte	5,891.00			
6	AV6	Parque Lineal Central	13,146.00			
7	AV7	Area Verde Ciclovía Este	1,514.00			
8	A	Administrativo/ Comercial	3,348.81	13,395.24	3	2 lotes
9	B1	Administrativo/ Comercial/ Vivienda	7,744.37	15,488.74	3	2 lotes
10	B2	Administrativo/ Comercial/ Vivienda	13,595.04	27,190.07	8	6 lotes
11	C1	Administrativo/ Comercial	13,449.51	38,427.18	14	9 lotes
12	C2	Administrativo /Comercial/Hotelero/ Vivienda	7,593.05	15,186.09	4	2 lotes
13	C3	Administrativo /Comercial/Hotelero/ Vivienda	11,181.11	22,362.22	5	5 lotes
14	C4	Comercial/Equipamiento Privado / Vivienda	6,787.08	15,082.39	2	2 lotes
15	C5	Vivienda Multifamiliar	4,107.08	9,126.85	2	2 lotes
16	C6	Vivienda Multifamiliar	3,060.42	8,744.07	2	2 lotes
17	C29	Comercial / Administrativo	1,127.20	2,818.00	1	1 lote
18	D1	Comercial / Administrativo	4,466.16	11,165.39	4	4 lotes
19	D2	Unifamiliar	10,854.09	31,011.70	40	40 lotes
20	E	Comercial /Hotelero/Centro de Convenciones/ Vivienda	10,010.58	40,042.31	8	5 lotes
21	F	Vivienda Unifamiliar	11,800.33	33,715.23	42	42 lotes
22	G	Vivienda Unifamiliar	11,810.42	33,744.06	20	20 lotes
23	H	Vivienda Multifamiliar	7,727.42	36,456.47	11	5 lotes
24	EQ1	Equipamiento Publico		4,134.22		
25	EQ2	Equipamiento Publico		3,550.45		
26	EQ3	Equipamiento Publico		2,653.29		
27	EQ4	Equipamiento Publico		769.28		
28	EQ5	Equipamiento Publico		1,028.96		
TOTAL			128,662.67	353,956.01		

## CUADRO No.2. Linderos

LOTE	L I N D E R O S			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AV1	Quebrada colindante con predios particulares	Carril de acceso a Ruta Viva sentido este-oeste	Via Lumbisi - Cumbaya	Quebrada colindante con predios particulares
AV2	Via de antiguo ferrocarril- Ciclovía	Parcela Multifamiliar H	Reserva de derecho de via - Via Perimetral	Via de antiguo ferrocarril- Ciclovía
AV3	Parcela Multifamiliar H	Reserva derecho de via - Via perimetral	Reserva de derecho de via - Via Perimetral	Parcela Multifamiliar H
AV4	Via interna C2 sur	Quebrada Auqui	Equipamiento Publico EQ3	Lote C27
AV5	Rampa de acceso desde Ruta Viva a Via Lumbisi sentido oeste-este	Calle de acceso a Colegio Spellman	Via Cumbaya - Lumbisi	Parcela B
AV6	Calle de acceso a Colegio Spellman	Lindero Sur vecinos Hda Malaga	Via Lumbisi	Parcela E
AV7	Via interna C2 salida hacia Ruta Viva	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Via interna C2 salida hacia Ruta Viva
AVR	Camino vecinal de acceso a Sociedad Salesiana del Ecuador	Calle G3	Parcela Unifamiliar FG	Reserva derecho de via - Via Perimetral
A	Predios Particulares	Carril de acceso a Ruta Viva sentido este-oeste	Predios Particulares	Via Lumbisi - Cumbaya
B	Carril de acceso desde Ruta Viva a Via Lumbisi sentido oeste-este	Calle de acceso a Colegio Spellman	Parque lineal -AV5	Colegio Spellman
C1	Intercambiador de acceso a Ruta Viva sentido oeste -este	Via interna C1-C2	Carril de Servicio Ruta Viva	Via Lumbisi - Cumbaya
C2	Via interna C1 norte	Via interna C1 sur	Via interna C1 este	Via interna C4
C3	Via interna C1 norte	Via interna C1 sur	Via interna C4	Via Lumbisi - Cumbaya
C4	Via interna C1 sur	Via interna C2 sur	Via interna C6	Lote C30
C5	Via interna C1	Equipamiento EQ3 y Ciclovía	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Via Interna C1
C6	Via interna C2 sur	Lote unifamiliar D2	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Lote comercial D1
C29	Via interna C1 sur	Via interna C2 sur	Lote Equipamiento C4	Via Lumbisi - Cumbaya
D1	Via interna C2 sur	Via de acceso a D1	Lote unifamiliar D2	Via Lumbisi - Cumbaya
D2	Lote Comercial C6	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Lote comercial D1
E	Calle de acceso a Colegio Spellman	Lindero Sur vecinos Hda Malaga	Parque lineal - AV6	Lote unifamiliar FG
FG	Camino vecinal de acceso a Sociedad Salesiana del Ecuador	Lindero Sur vecinos Hda Malaga	Lote E	Reserva de derecho de via - Via Perimetral
H	Quebrada colindante con Area Verde Publica V2	Quebrada colindante con Propiedades particulares	Area Verde Publica AV3	Via de antiguo ferrocarril- Ciclovía
EQ1	Parcela C5	Quebrada Auqui Grande	Area Verde Pública AV7	Equipamiento Público EQ3
EQ2	Via de acceso a Lote D1	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Lote unifamiliar D2	Via Lumbisi - Cumbaya
EQ3	Via interna C2 sur	Ciclovía en borde de Quebrada Auqui	Equipamiento Publico EQ1	Area Verde publica AV4
EQ4	Carril de servicio Ruta Viva sentido oeste-este	Lote Administrativo/ Comercial C1	Lote Administrativo Comercial C1	Lote Administrativo Comercial C1
EQ5	Lote Administrativo A	Carril de acceso desde Ruta Viva sentido este - oeste	Lote Administrativo A	Via Lumbisi - Cumbaya

### SIMBOLOGIA

AV#	Area Verde #
AVR	Area Verde Privada Reserva
EQ#	Equipamiento Publico #
A-H	Nombre Parcela

**CUADRO No. 3. Etapas de Construccion**

Uso de Suelo	ETAPAS			
	1	2	3	4

Hotelero				
Administrativo				
Comercial				
Residencial Unifamiliar				
Residencial Multifamiliar				
Equipamiento Privado				
Equipamiento Publico				
Areas Verdes				
Red Vial				

**CUADRO No.4. Regulacion del Proyecto Especial**

Sector	Lote	Usos	Area Lote	Area PB Propuesta	Edificio Total Propuesta	COS PB % Propuesta	Area Util	Pisos		Retiros				COS Promedio Parcela	
								Max Pisos	Max Altura Metros	F	P	L	E B		
AV	AV1-AV7	Area verde	68,516.00												
A	A1-A2-A3	Administrativo/Comercial	13,395.24	3,348.81	31,420.07	25.00%	26,707.06	11	44	5	3	3	10	235	
B1	B1-B2-B3	Administrativo / Comercial /Vivienda/Múltiple	15,488.74	7,744.37	46,466.22	50.00%	39,496.29	6	24	5	3	3	10	300	
B2	B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11	Administrativo / Comercial /Vivienda/Múltiple	27,190.07	13,595.04	145,429.63	50.00%	123,615.19	14	58	5	3	3	10	535	
C1	C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10- C11-C12-C13-C14A	Administrativo / Comercial / Múltiple Administrativo / Comercial / Hotelero / Vivienda	38,427.18	13,449.51	149,739.36	35.00%	127,278.45	13	52	5	3	3	10	390	
C2	C14 - C17	Administrativo / Comercial / Hotelero / Vivienda	15,186.09	7,593.05	75,930.45	50.00%	60,744.36	10	40	5	3	3	10	500	
C3	C18 - C22	Administrativo / Comercial / Hotelero / Vivienda	22,362.22	11,181.11	81,257.25	50.00%	67,443.52	8	32	5	3	3	10	363	
C4	C23-C24	Comercial/Equipamiento Privado / Vivienda	15,082.39	6,787.08	49,116.00	45.00%	40,766.28	9	36	5	3	3	10	326	
C5	C25-C26	Vivienda Multifamiliar	9,126.85	4,107.08	41,070.83	45.00%	34,088.78	10	40	5	3	3	10	450	
C6	C27 - C28	Comercial / Administrativo / Vivienda	8,744.07	3,060.42	21,422.97	35.00%	17,138.38	7	28	5	3	3	10	245	
C29	C29	Comercial / Administrativo / Vivienda	2,818.06	1,127.22	7,890.40	40.00%	6,706.84	7	28	5	3	3	10	280	
D1	D1A- D1B-D1C-D1D	Comercial / Administrativo / Vivienda	11,165.39	4,466.16	8,932.31	40.00%	7,592.47	2	8	5	3	3	10	80	
D2	D1 - D 40	Vivienda Unifamiliar	31,011.70	10,854.10	21,708.19	35.00%	21,708.19	2	8	5	3	3	10	70	
E	E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8	Comercial / Hotelero / Centro de Convenciones / Vivienda	40,042.31	10,010.58	95,645.63	25.00%	76,516.50	12	48	5	3	3	10	239	
F	F1-F45	Vivienda Unifamiliar	33,715.23	11,800.33	23,600.66	35.00%	23,600.66	2	8	5	3	3	10	70	
G	G1-G20	Vivienda Unifamiliar	33,744.06	11,810.42	23,620.84	35.00%	23,620.84	2	8	5	3	3	10	70	
H	H1-H11	Vivienda Multifamiliar	36,456.47	7,727.42	46,364.53	21.00%	37,091.62	6	24	5	3	3	10	127	
EQ	EQ1-EQ5	Equipamiento	12,136.20												
		<b>TOTAL</b>	<b>353,956.07</b>	<b>128,662.69</b>	<b>869,615.32</b>	<b>36.35%</b>	<b>734,115.42</b>	<b>121</b>						<b>246</b>	

## Cuadro 5. Cuadro General de Edificabilidad

Usos	Area PB	Area Util	%	COS PB%	COS Total %	Edifi Total m2
Administrativo	24,688.22	223,315.92	19.19	25.44	85.00	189,818.53
Administrativo / Comercial / Múltiple	13,449.51	149,739.36	10.45	30.35	85.00	127,278.45
Comercial/Hotelero/Vivienda	28,784.73	252,833.33	22.37	50.71	80.96	204,704.38
Comercial / Equipamiento Privado / Vivienda	6,787.08	49,116.00	5.28	49.27	83.00	40,766.28
Comercial / Administrativo / Vivienda	8,653.80	38,245.68	6.73	39.91	82.20	31,437.68
Vivienda Multifamiliar	11,834.50	87,435.35	9.20	40.69	81.41	71,180.41
Vivienda Unifamiliar	34,464.85	68,929.69	26.79	30.00	100.00	68,929.69
<b>Total</b>	128,662.69	869,615.32	100.00			
Equipamiento publico		12,136.20				
Areas verdes Publica		68,516.00				
Area Verde Privada		87,632.00				
<b>Total</b>		1,037,899.52				734,115.42
Red vial	101,139.15					

Parcela	NOMBRE	TIPO	#CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON I	ESPALDON E	#CARRIL ESTACION	ANCHO CARRIL ESTACION	ANCHO DE LA CALZADA (m)	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONG. VIA (m)	VELOC. PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACION Km/h	AREA (m2)	AREA DE VIAS (m)
A	A1	LOCALE	1	3.5	-	2	-	-	-	-	7.0	11	260			2,860.00	1,820.00
	B1	LOCAL C	2	3.5	2	2	-	-	-	-	16.0	20	62			1,240.00	992.00
B	B2	LOCALE	1	3.5	-	2	-	-	-	-	7.1	11.05	320			3,556.00	2,256.00
	C1	LOCAL C	2	3	-	2	-	-	-	-	15.2	19.8	355			7,029.00	5,396.00
C	C2	LOCAL C	2	3	-	2	-	-	-	-	14.3	18.3	540			9,882.00	7,722.00
	C3	LOCAL D	1	3.25	-	2	-	-	-	-	8.4	16	253			4,048.00	2,125.20
	C4	LOCALE	1	3.5	-	2	-	0.25	-	-	7.3	11.5	168			1,932.00	1,226.40
	C5	LOCALE	1	3	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	283			3,197.90	2,065.90
	C6	LOCAL D	1	3	-	2	-	0.5	2	3.725	14.75	18.75	95			1,781.25	1,401.25
	C7	LOCALE	1	3.5	-	2	-	0.25	-	-	15.2	19.2	89			1,708.80	1,352.80
D	D1	LOCALE	1	3	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	262			2,960.60	1,912.60
	D2	LOCALE	1	3	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	649			7,333.70	4,737.70
	D3	LOCALE	1	3	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	124			1,401.20	905.20
E	E1	LOCAL F	1	3.5	-	2	-	-	-	-	10.5	14.5	206			2,987.00	2,163.00
	E2	LOCAL G	1	3.5	-	2	-	0.25	-	-	10.4	14.4	189			2,721.60	1,965.60
F	F1	LOCALE	1	3.5	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	433			4,892.90	3,160.90
	F2	LOCALE	1	3.5	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	329			3,717.70	2,401.70
	F3	LOCALE	1	3.5	-	2	-	0.15	-	-	15.6	19.6	42			823.20	655.20
G	G1	LOCALE	1	3.5	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	323			3,649.90	2,357.90
	G5	LOCAL D	2	3.5	6	2	0.2	-	-	-	25.0	29	41			1,189.00	1,025.00
H	H1	LOCALE	1	3	-	2	-	0.5	-	-	7.3	11.3	683			7,717.90	4,985.90
VIA LUMBISI COLECTORA			3	3.5	3	3.5	0.5	0.5	-	-	26.8	26.8	570			15,276.00	15,276.00
COLEGIO			1	3.5	5	2	0.5	0.5	-	-	16.6	19.4	315			6,111.00	5,229.00
SAN JUAN			1	4.25	-	2	-	0.15	-	-	10.0	11.3	375			4,237.50	3,750.00
SUR PERIM.			2	3	-	2	-	0.5	-	-	14.0	16	138			2,208.00	1,932.00
<b>TOTAL</b>															<b>104,442.15</b>	<b>78,815.25</b>	

**RESUMEN**

**PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"SAN PATRICIO"**

**SEPTIEMBRE 2015**

**PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN PATRICIO.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Proyecto San Patricio se implanta en una superficie de 619.840 m<sup>2</sup>, 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 Cumbaya, Tumbaco y Puembo en sentido este-oeste, y por la Vía Colectora del Escalón Lumbisi, 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** permitiendo la aplicación de una propuesta urbana que se enmarca en la categoría de Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

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, genera la oportunidad de 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.

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.

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.**

## CONTRIBUCIÓN A LA CIUDAD

El proyecto aportara a la ciudad con contribuciones en obras, áreas verdes y áreas de equipamiento. Se estima una construcción de más de 11km de vías públicas y vías internas para el desarrollo del proyecto, junto con las obras de distribución de agua potable, alcantarillado y tendido eléctrico soterrado, a lo largo de las vías. 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 de 50% a 35% en promedio 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, se acogerá a profesionales jóvenes y estudiantes universitarios para la ejecución e implementación de nuevas técnicas de diseño y construcción, convirtiendo al proyecto urbano en una constante y creciente fuente de conocimiento.

El aporte urbanístico logrado en la planificación y diseño del proyecto, contribuye con el 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.

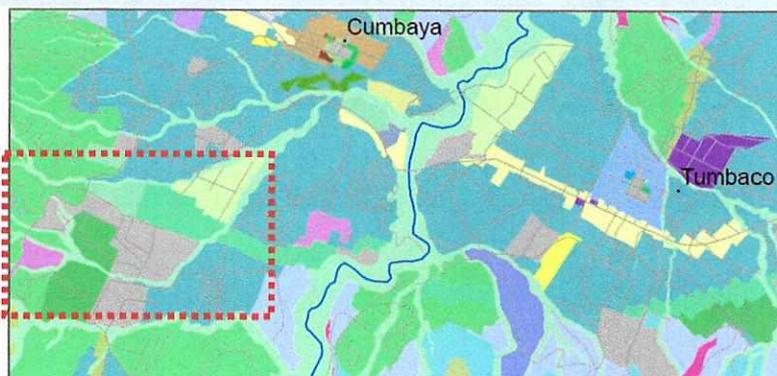
La calidad en el espacio de trabajo dentro de un entorno de calidad natural y urbana, favorece a una mayor concentración y productividad por parte de los usuarios de esta infraestructura. La proximidad de las áreas residenciales hacia los lugares de trabajo, influye positivamente permitiendo a los usuarios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

#### VENTAJAS PARA LA CIUDAD

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.

#### UBICACIÓN DEL PROYECTO



Fuente: Plano de Uso de Suelo. PUOS Z-1

ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO

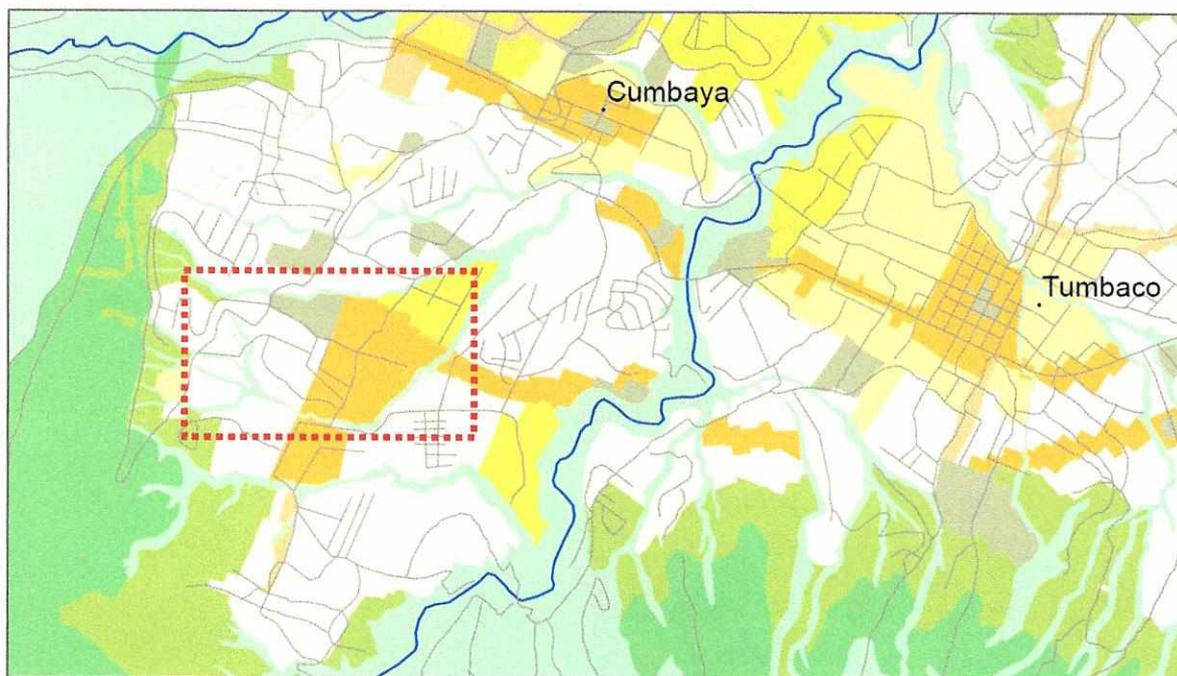


- A1006-40
- PROTECCION ECOLOGICA
- A1002-35

Identificada como Zona de Promoción se asigna al Proyecto una zonificación correspondiente al desarrollo urbanístico, tomando en cuenta la combinación y compatibilidad de usos permitidos por el PUOS.

Se consideran los usos existentes en el entorno del proyecto, para mantener la continuidad de actividades relacionadas con las existentes en el sector.

PLANO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO

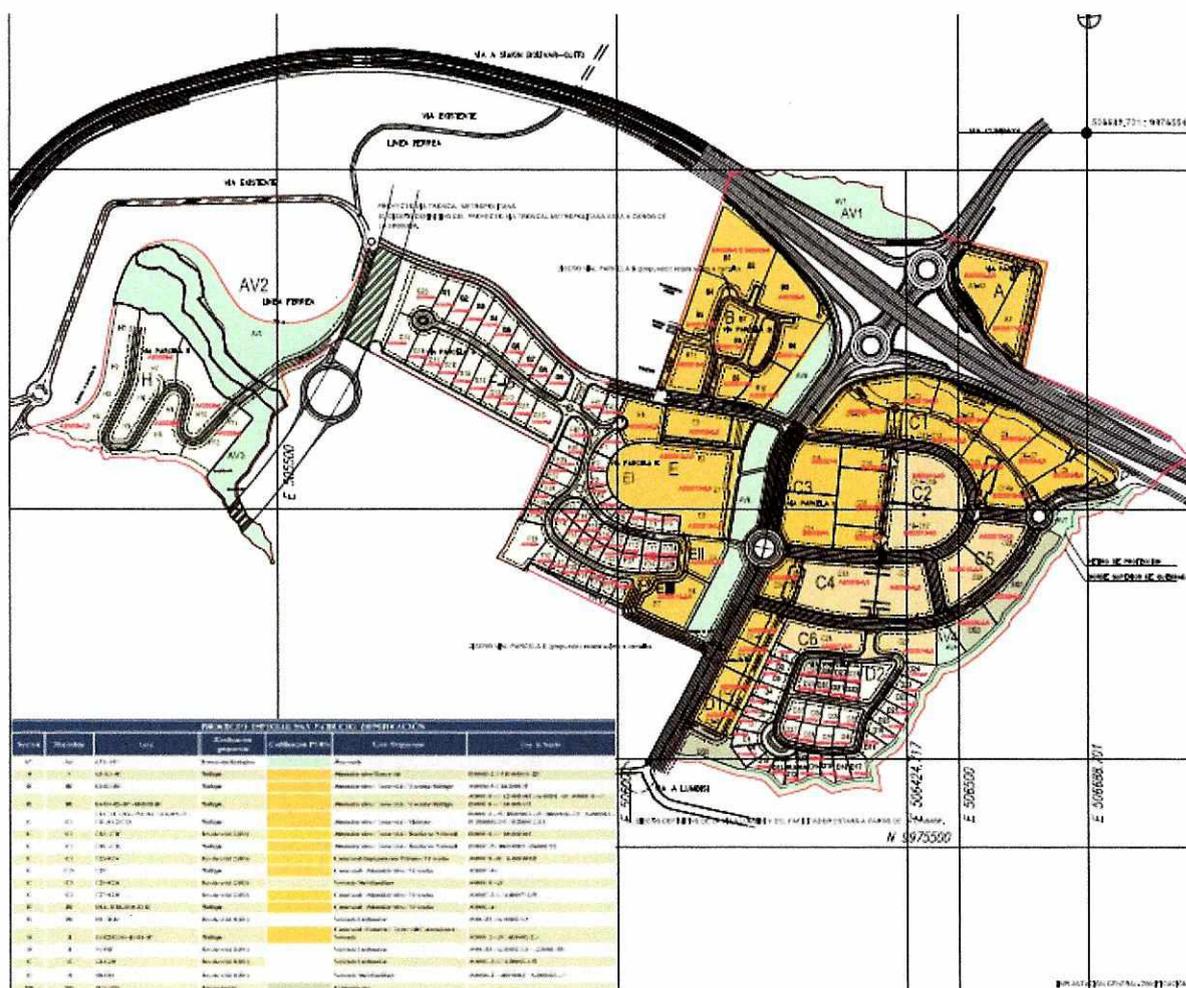


 Agrícola Resid.	 Multiple	 Residencial 1
 Area promocion	 Patrimonial	 Residencial 1A
 Equipamiento	 Prot ecologica	 Residencial 1QT
 Industrial 2	 Protec Beaterio	 Residencial 2
 Industrial 3	 RNNR	 Residencial 3
 Industrial 4	 RNR	

Fuente: Plano de Uso de Suelo. PUOS U-1

PLANO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO

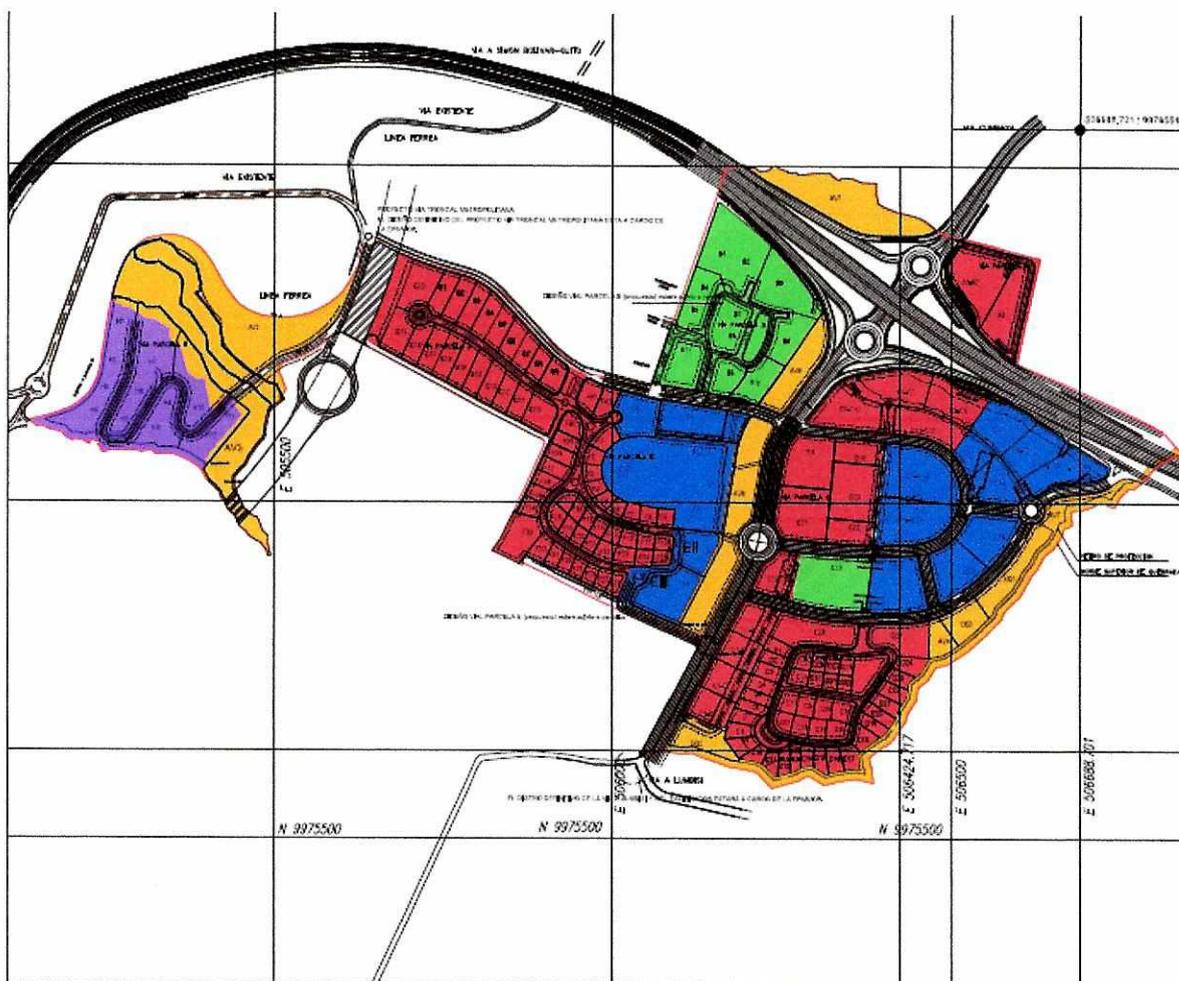
La zonificación y uso del suelo son coincidentes con la codificación del PUOS, e identifican los usos compatibles para el sector de acuerdo al planteamiento de desarrollo urbano y su futura demanda.



Fuente: Plano de Elaboración Propia.

DESARROLLO POR ETAPAS

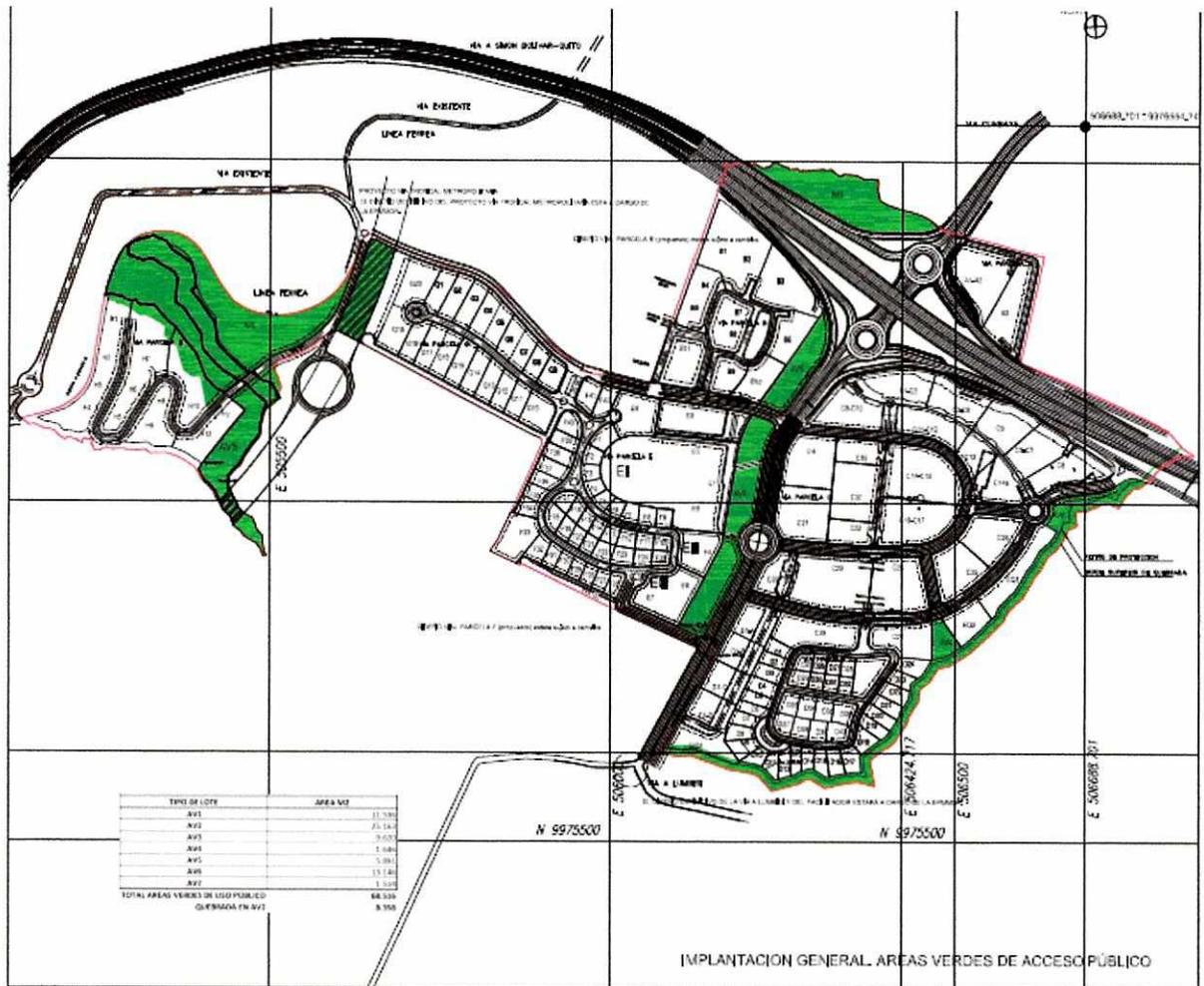
En Proyecto San Patricio se construirá en cuatro etapas. Durante la primera se prevé la construcción de la infraestructura básica general, vías y áreas verdes de uso público y equipamiento.



Plano de Elaboración Propia. Vías a Construir en Primera Etapa

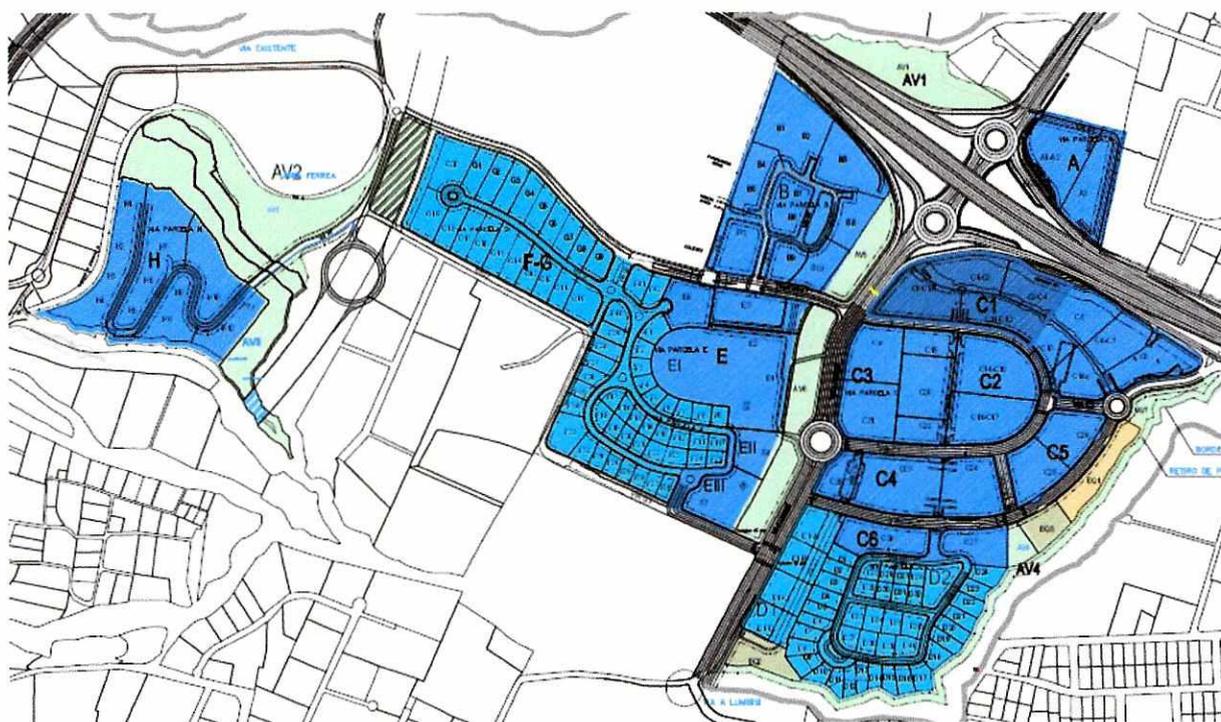
## AREAS VERDES PÚBLICAS

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.



Plano de Elaboración propia. Plano de Áreas Verdes Públicas

ALTURA DE EDIFICACIÓN



-  10 A 12 PISOS
-  6 A 10 PISOS
-  2 PISOS

Plano de Elaboración Propia, Plano de Alturas de Edificación.

## CÁLCULOS DE EDIFICABILIDAD

El Proyecto San Patricio ha sido identificado como un Proyecto Especial a desarrollarse en Suelo de Uso Múltiple.

**Uso de suelo permitidos:** El Proyecto San Patricio combina usos de suelo de comercio y servicios, equipamientos y usos residenciales.

**Edificabilidad:** El Proyecto San Patricio tiene una ocupación en planta baja de 128.662,69 m<sup>2</sup> lo que corresponde al 29,82% del Área Útil Urbanizable.

Para el cálculo de la edificabilidad a solicitar, el proyecto revisó la **Ordenanza 106. Régimen Administrativo de Incremento de Número de Pisos y Captación de Incremento Patrimonial por suelo creado en el DMQ.** Sancionada el 18 de julio del 2001

**Art 09. Procedimiento Administrativo Especial. 2.** *En el caso de solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente sección”.....*

*...”literal b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones e áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales así como a la inclusión social como ejercicio del derecho de la ciudad”...*

**Art. 04. Cuota:** *“La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado con la aplicación de la siguiente fórmula”:*

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación el incremento del valor del inmueble por suelo creado

S (t) = Superficie del terreno

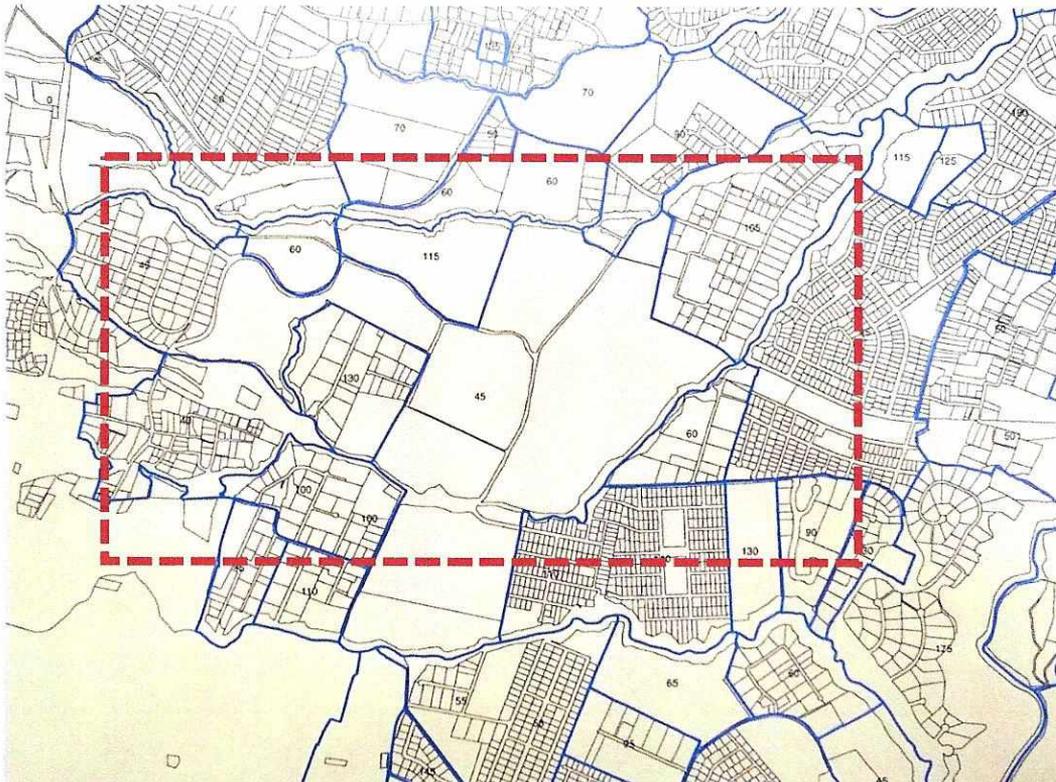
V (AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área

## APLICACIÓN DE LA FORMULA

Esta fórmula se aplicó mediante los siguientes parámetros:

1. Asignación de Uso de Suelo donde no estaba establecido (ZC)
2. Cálculos comparativos por cada una de estas zonas. Se compara la edificabilidad asignada vs la edificabilidad planificada. Dando como resultado la edificabilidad adicional solicitada.
3. Valor del AIVA vigente a la fecha. De acuerdo al plano de la Dirección de Catastros en el cual se establece el valor del predio en la zona del proyecto



CALCULO POR COMPRA DE EDIFICABILIDAD:

ZONA	M2 ADICIONALES
A604-50	15,561.01
A1006-40	227,981.30
A1002-35	20,845.00
<b>TOTAL M2</b>	<b>264,387.31</b>
<b>VALOR</b>	<b>\$ 5,964,807.62</b>

ZONIFICACION A1002-35				
S=	36.456,47	M2		
V=	45,00	USD		
AUT=	25.519,53	m2		
AB=	20.845,00	m2		
CE=	<u>36.456,47</u>	*	<u>45,00</u>	*
			25.519,53	
CE=	64,29	*	20.845,00	=
<b>TOTAL</b>	<b>1.340.035,52</b>	<b>USD</b>		

ZONIFICACION A1006-40				
S=	176.168,24	M2		
V=	45,00	USD		
AUT=	422.803,78	m2		
AB=	227.981,30	m2		
CE=	<u>176.168,24</u>	*	<u>45,00</u>	*
			422.803,78	
CE=	18,75	*	227.981,30	=
<b>TOTAL</b>	<b>4.274.649,38</b>	<b>USD</b>		

ZONIFICACION A604-50				
S=	40.042,31	M2		
V=	45,00	USD		
AUT=	80.084,62	m2		
AB=	15.561,01	m2		
CE=	<u>40.042,31</u>	*	<u>45,00</u>	*
			80.084,62	
CE=	22,50	*	15.561,01	=
<b>TOTAL</b>	<b>350.122,73</b>	<b>USD</b>		

CALCULO GENERAL DE CONTRIBUCIONES

PROYECTO SAN PATRICIO				
CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS				
CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS (1)				
	Areas de Contribución	Area m2	USD / m2	Total Contribución
<b>AREAS VERDES</b>				
AREAS VERDES PUBLICAS (15,10%)	65.881,73			
CONSTRUCCIÓN PARQUE LINEAL		19.037,00	\$ 45,00	\$ 856.665,00
<b>EQUIPAMIENTO</b>				
AREAS PARA EQUIPAMIENTO (3%)	12.945,95			
ESTACIONES BRT		1.790,00	\$ 50,00	\$ 89.500,00
<b>VIALIDAD</b>				
CONSTRUCCIÓN VIA LUMBISI		12.993,67	\$ 50,47	\$ 655.774,18
CONSTRUCCIÓN VIA COLEGIO		10.348,50	\$ 50,47	\$ 522.275,78
CICLOVIA		16.457,00	\$ 35,00	\$ 575.995,00
			\$	\$ 1.754.044,97
<b>EXPROPIACIONES</b>				
INTERCAMBIADOR RUTA VIVA (VALOR DEL PERITAJE: 110 usd/m2 VALOR POR EXPROPIACION: 36 usd/m2)		68.556,61	\$ 9,00	\$ 617.009,49
AREA ADICIONAL DE EXPROPIACION RUTA VIVA **		4.570,12	\$ 45,00	\$ 205.655,40
AREA DE EXPROPIACION VIA LUMBISI ***		9.119,59	\$ 45,00	\$ 410.381,55
AREA DE RESERVA VIA PERIMETRAL		6.607,17	\$ 45,00	\$ 297.322,65
<b>ESTUDIOS</b>				
ESTUDIOS COMPLETOS INTERCAMBIADOR				\$ 94.196,80
<b>TOTAL COMPENSACIONES URBANAS Y ECONOMICAS (1)</b>	<b>78827,6777</b>	<b>286592,88</b>		<b>6089103,59</b>
<b>CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS (2) APROBADAS EN REUNIÓN 10/02/2015</b>				
<b>DESCRIPCION</b>		<b>Area m2</b>	<b>USD / m2</b>	<b>TOTAL</b>
AREA EXCEDENTE AREA VERDE (A PARTIR DEL 15,10%)	2.555,70		45,00	\$ 115.006,36
AREA DE M2 PERMITIDOS POR EL PUOS QUE NO SE CONSTRUIRAN		18.593,14	45,00	\$ 836.691,08
IMPUESTO PREDIAL SOBRE AREA DE RUTA VIVA		73.126,73	\$ 69.320,03	\$ 69.320,03
<b>TOTAL CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS (2)</b>				<b>\$ 1.021.017,47</b>
<b>TOTAL DE CONTRIBUCIONES PROYECTO SAN PATRICIO</b>				
<b>CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS (1)</b>				<b>\$ 6.089.103,59</b>
<b>TOTAL COMPENSACIONES ECONOMICAS (2)</b>				<b>\$ 1.021.017,47</b>
<b>TOTAL CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS (1+2)</b>				<b>\$ 7.110.121,06</b>
COMPENSACION EN FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUITO				
COMPENSACION AL MUNICIPIO DE QUITO POR COMPRA DE EDIFICABILIDAD				\$ 5.964.807,62
DIFERENCIA-Compensacion a ser definida durante el proceso de aprobación.				\$ 1.145.313,43

## SERVICIOS BÁSICOS

El Proyecto San Patricio tiene los informes de factibilidad de servicios básicos de las empresas públicas metropolitanas.

Cuenta con diseños de las redes de Agua Potable y No Potable, Sistema de Recolección de Aguas Lluvia, Alcantarillado Cumple y además con el diseño de sistemas separados de aguas residuales y de aguas lluvias (Incluye sistema de drenaje) que permite realizar el tratamiento de depuración de aguas lluvias para su reutilización.

Diseño de Sistemas de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones. Como medida de mitigación las instalaciones eléctricas y de telecomunicación serán soterradas, para mitigar el impacto paisajístico se prevén elementos de integración paisajística como vegetación, control de visuales, iluminación, cromatismo, etc.

## ESPACIO PÚBLICO

El proyecto San Patricio ha elaborado los diseños preliminares para la red vial, la red verde urbana y la red de potencial ecológico.

Privilegia el Sistema de Espacio Público compuesto por las vías, plazas, parques, áreas verdes públicas, áreas verdes privadas de uso público, áreas deportivas (ciclo vía) y áreas ecológicas.

## MOBILIARIO URBANO

El Proyecto San Patricio prevé la dotación de mobiliario urbano de diseño cómodo y eficiente.

## RED VERDE URBANA

El Proyecto San Patricio concibe espacios para la recreación pasiva, con una amplia cobertura vegetal que mejorará la calidad del aire y creará espacios de sombra.

Además potencializará el uso de plazas privadas para el uso público y la habilitación de una ruta deportiva compuesta por una ciclo vía alrededor de una gran parte del proyecto.

Se prevé la continuidad e integración en la red verde zonal y a los corredores ecológicos existentes (quebradas).

De acuerdo a lo solicitado en incremento de edificabilidad el Proyecto San Patricio (50.03%) se calcula el área verde de acuerdo a la siguiente fórmula: **AV= 10 + (P/10)**

**AV= 10+ (50.03 / 10)**

**AV= 10+5.003**

**AV= 15.003% (requerido)**

Donde:

**AV:** Porcentaje a ser entregado a la municipalidad

**P:** Valor absoluto del porcentaje adicional de edificabilidad

**10:** Valor absoluto del porcentaje mínimo a ser entregado a la municipalidad.

El Proyecto San Patricio donaría el 15.10% en área verde. El 37% de esas áreas verdes está consolidada en un solo cuerpo en el Área Verde AV2 ubicada al lado Oeste del predio en donde se potencializará un área de refugio de vida silvestre.



7 OCT 2014

Quito,  
Oficio STHV-DMPPS

104166

Ingeniero  
Morice Dassum  
**Promotor del Proyecto San Patricio**

En atención al oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con Ticket# 2014-080102, de fecha 03 de Julio de 2014, adjunto **INFORME DE RESOLUCIÓN DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO** y el expediente correspondiente del proyecto.

Atentamente;

  
Arq. Alberto Rosero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

C.c. Arq. José Ordoñez  
**Secretario de Planificación**

Ing. Jean Pol Armijos  
**Secretario de Movilidad**

Dra. Verónica Arias  
**Secretaria de Ambiente**

Dr. José Luis Guevara  
**Secretario de Coordinación Territorial y Participación**

Sr. Juan Carlos Holguín  
**Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad**

Arq. Sebastián Ordóñez  
**Asesor Alcaldía**

	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Jacobo Herdoíza	Director de Planeamiento	03-10-2014	

**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
SAN PATRICIO**

ALCALDÍA

**1.- Identificación:**

El Proyecto Urbano Arquitectónico San Patricio, se ubica en la Parroquia de Cumbayá, en el sector de Auqui Chico, área urbana del Distrito Metropolitano de Quito donde se han previsto usos de suelo con catalogación: Múltiple, Equipamiento, Protección ecológica y Residencial 1. Este proyecto se desarrolla en 5 lotes con una superficie total de 63 ha. Plantea una micro-centralidad urbana, con servicios corporativos, comerciales, residenciales y de equipamiento, complementaria a la centralidad Cumbayá, bajo un nuevo modelo de desarrollo urbano.

**2.- Antecedentes:**

- 2.1. La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 14 de Mayo de 2014, con ticket No. 2014-058500.
- 2.2. El miércoles 27 de Agosto de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA PUAE.
- 2.3. El día miércoles 10 de Septiembre de 2014 la MESA TÉCNICA PUAE, según lo establecido en la resolución STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto San Patricio.

**3.- Resolución de la Mesa Técnica:**

La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar **VIABLE** al proyecto urbano arquitectónico especial denominado San Patricio con las siguientes observaciones y requerimientos:

**3.1 Observaciones:**

**3.1.1. De la integración del proyecto con el entorno.**

- El proyecto deberá asegurar una mayor integración con el entorno edificado y natural a través de la continuidad del trazado vial (según plano remitido por el MDMQ en anexo 1); la utilización y tratamiento adecuado de quebradas y corredores naturales, las circulaciones y recorridos peatonales y la estrategia de localización de equipamientos.
- La urbanización de lotes unifamiliares que se desarrolla desde el centro hacia el occidente del proyecto deberá replantearse para dar continuidad al tejido urbano en el sentido norte sur. Para el efecto se propondrá un nuevo trazado vial tanto al borde como al interior de la urbanización.
- Hacia el límite sur oriental y occidental del predio, se planteará un adecuado tratamiento de la quebrada, que asegura su conservación y sirva como un elemento de integración entre el proyecto y los barrios asentados al sur. Se tendrá en cuenta la 6ta consideración del "Alcance al informe de Impacto a la Circulación", documento adjunto.
- Se asegurará una mayor integración entre la zona situada al noroccidente de la troncal metropolitana (multifamiliar y parque) con el desarrollo de urbanización situado al sur de dicha vía. Para el efecto se podrá considerar una prolongación del corredor boscoso del parque y un acrecentamiento de las áreas verdes a lo largo de la troncal en su costado sur.
- El tratamiento de las vías y espacios públicos que colindan con los barrios circundantes garantizará adecuada accesibilidad a dichos barrios y espacios públicos, en un entorno visual de igual calidad que 1/4 en el resto del proyecto.

- 3.1.2. Del espacio público, los equipamientos y las contribuciones a la ciudad.
- Se deberá precisar la contribución de áreas verdes, equipamientos y espacios públicos que serán entregados a favor de la municipalidad, teniendo en cuenta que estos espacios deberán ser mantenidos por los promotores o futuros propietarios del proyecto.
  - De igual forma, se precisará el tratamiento y manejo de quebradas, integrándolas al diseño de espacio público y paisaje, como un capítulo específico del proyecto.
  - Los espacios públicos, áreas verdes, ciclovías, plazas y plazoletas, áreas recreativas y deportivas, entre otros, especificarán sus equipamientos (mobiliario, juegos infantiles, iluminación, ornamento, paradas de buses, entre otros) y funciones, teniendo en cuenta los requerimientos de los usuarios internos y externos.
  - La red de espacios públicos del proyecto deberá ser accesible, de libre ingreso y concordante con las funciones de la micro centralidad constituida por el proyecto.
  - Especial atención se dará al tratamiento del sistema de aceras y recorridos peatonales asegurando su cómoda dimensión (ancho de las aceras y senderos, concordante con el número de usuarios estimado), su integración con los espacios públicos y áreas verdes (quebradas incluidas) y sus posibilidades de conectar las diferentes áreas y sectores del proyecto.
  - El programa de equipamientos y espacios públicos a desarrollarse será concordante con las funciones de la micro-centralidad, asegurando que la oferta de servicios supla las carencias esenciales del sector en aspectos relacionados a salud, educación, recreación, deporte y servicios de atención pública, para lo cual el MDMQ dará los insumos requeridos. (ver anexo 2.- número de equipamiento en Tumbaco-Cumbayá)
- 3.1.3. Sobre los usos de suelo y el programa arquitectónico.
- Con la finalidad de lograr un aprovechamiento y ocupación continuos de los espacios públicos evitando vacíos de ocupación por la noche, se procurará incluir viviendas en el núcleo edificado del proyecto asegurando una mixtura de usos compatibles.
  - El dimensionamiento del programa arquitectónico, particularmente de oficinas, tendrá en cuenta y será concordante con los datos relevantes del estudio de mercado.
- 3.1.4. Sobre la gestión del proyecto.
- Con la finalidad de asegurar la continuidad de los objetivos públicos y privados del proyecto, la Mesa Técnica de PUAE, recomienda la generación de un comité de seguimiento del proyecto, integrada equitativamente por ambas partes, el cual orientará las acciones del promotor y del Municipio para garantizar que el proyecto planteado contribuya a la consolidación de la centralidad Cumbayá así como a la creación de los espacios públicos, áreas verdes, equipamientos e infraestructura vial.
- 3.1.5. De lo ambiental.
- Especificar el uso de energías alternativas y sistemas de recuperación de aguas lluvia.
  - Generar el plan de tratamiento y recuperación de quebradas del sector
  - Generar el cálculo de la huella de carbono y medidas de reducción de Carbono y Carbono neutro.
- 3.1.6. De la movilidad.
- En la vía denominada G2-d ubicada en la parte occidental del proyecto que une el escalón Lumbisí con la troncal metropolitana se debe mantener un solo tipo y sección de la vía, la cual debe ser de una sección de 20 metros con parterre.

- Las vías propuestas deben conectarse con las vías existentes.
- Dar continuidad a la calle S/N que inicia al sur desde el frente del colegio Spellman.
- Acoplar el Proyecto al trazado vial adjunto al presente informe.

**3.2. Requerimientos:**

Adicionalmente a lo establecido en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013, se deberá complementar el expediente con:

1. Componentes ambientales del proyecto, estudios de los impactos de :
  - Aire,
  - Agua,
  - Suelo,
  - Ecosistemas.
  - Cada proyecto a implantarse deberá contar con su estudio de impacto ambiental específico.
2. Plan logístico de disposición de escombros.
3. Plan de emergencias
4. Resolución de la Comisión de Áreas Históricas del DMQ, en lo referente al valor patrimonial de la casa de hacienda.
5. Propuesta de contribución económica o en obras a favor del DMQ por la asignación de una zonificación a medida del proyecto.

**4.- Procedimiento:**

El promotor tendrá un plazo de 60 días para presentar el expediente del proyecto acogándose a las observaciones y requerimientos solicitados en el presente informe.

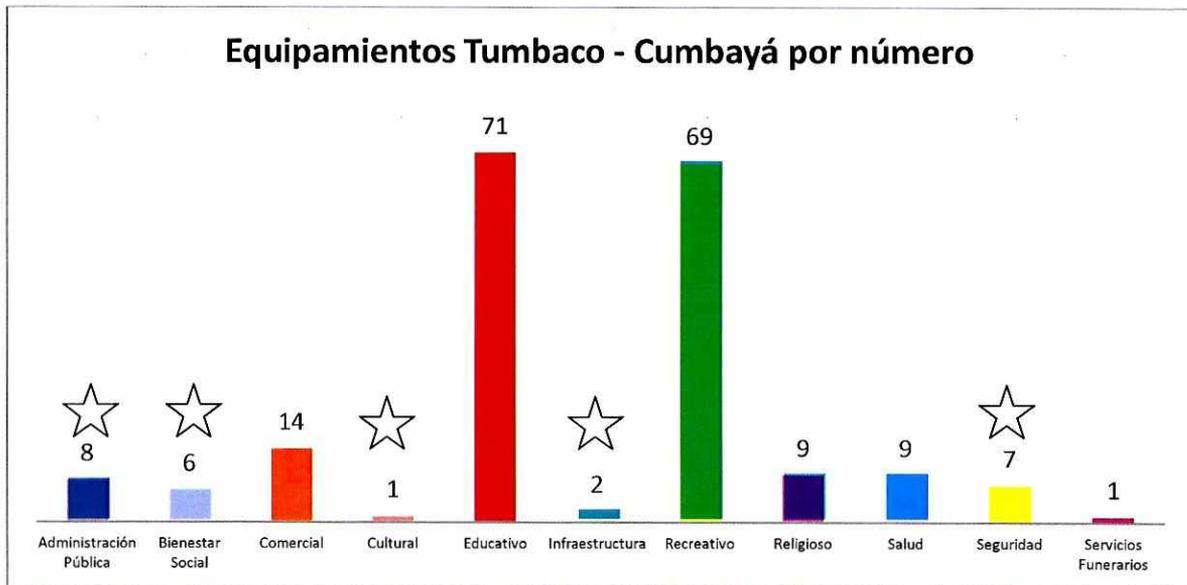
Atentamente;



Arq. Alberto Rosero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**  
 Adjunto: Anexo 1 Trazado Vial  
 Anexo 2 Número de equipamientos en Tumbaco Cumbayá

<b>Realizado por:</b>	Arq. Pablo Macanchi	Técnico STHV/DMPPS	03/10/2014	
<b>Revisado por:</b>	Arq. Jacobo Herdoíza	Director DMPPS	03/10/2014	

## Anexo 2



### PROPUESTA

#### 1.- CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO SAN PATRICIO.

- AULAS TALLER
- PATIO CUBIERTO MULTIFUNCIONAL
- GALERIAS
- AUDITORIO
- SALA INTERNET
- ESPACIO DE JUEGOS NIÑOS, JÓVENES Y ADULTOS.
- GUARDERÍA
- PUNTO DE SEGURIDAD ( POLICIA METROPOLITANA)
- ADMINISTRACIÓN (OFICINAS MUNICIPALES)

La plataforma educativa y conceptual del trabajo planteado en el territorio, y más concretamente en los CDC, se remite a la propuesta educativa de los museos como espacios no formales de la educación, en donde se conjugan las propuestas de cada persona con las propuestas del museo, manifestadas en su propia forma y en el potencial de acercarse al conocimiento, construirlo y generar un saber propio. *HA*

17 0 NOV 2014

004739  
Quito,  
Oficio STHV-DMPPS  
Ticket # 2014-133580

Señor  
Morice Dassum  
**Promotor**  
**Proyecto San Patricio, Lumbisí – Cumbaya**  
Ciudad.-

Sr. Dassum,

En atención al oficio No. SP-PM-0023-141017 y su correspondiente expediente, ingresados a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con ticket # 2014-133580, de fecha 17 de octubre mediante el cual remite las respuestas a las observaciones generadas por la Mesa Técnica de PUAE, contenidas en el oficio No. STHV-DMPPS 004166 de 7 de octubre de 2014, relativas al proyecto en referencia, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

**1.- Antecedentes:**

1. La base normativa para los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) es el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0432, sancionada el 20 de septiembre de 2014 y las resoluciones STHV-RT No. 008, del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014, del 11 de julio de 2014.
2. Los informes signados con números SM-00678 y SM-00817 de la Secretaría de Movilidad, emiten criterios favorables al trazado vial propuesto a nivel de plan masa y urbanización para el proyecto San Patricio, debiendo señalarse que la aprobación final de la red vial del proyecto corresponderá a los diseños definitivos de ingeniería vial y de redes de servicios básicos concordantes con los informes aquí citados.
3. La Ruta Viva y el escalón Lumbisí así como la futura Troncal Metropolitana, son obras e inversiones públicas estratégicas que posibilitan el desarrollo de este proyecto privado, concebido como un centro de negocios, comercio, servicios y residencial que, por su magnitud y funciones, se constituirá en una micro-centralidad a escala zonal y en un potencial referente de desarrollo urbano para los valles nororientales.
4. Por las razones expuestas, el proyecto debe garantizar su adecuada inserción en el tejido urbano circundante, conectándose a las redes vial, de espacios públicos y verde urbana existentes; generando tratamientos arquitectónicos y urbanos concordantes con el sitio y paisaje y estableciendo aportes a la ciudad en términos de espacio público y equipamientos de uso social, infraestructura vial, recuperación y mantenimiento de quebradas y áreas verdes; calidad en el diseño urbano y arquitectónico, entre otros aspectos.

**2.- Análisis del expediente.-**

Observaciones de la Mesa Técnica PUAE (Oficio No. STHV-DMPPS 004166 de 7 de octubre de 2014)	Respuesta Proyecto San Patricio (Oficio No. SP-PM-0023-141017)	Observaciones y criterios de la STHV
3.1.1 El proyecto deberá asegurar una mayor integración con el	Páginas 2 y 3: El trazado vial de la parcela D consolida el sector	En vista de que la integración y continuidad vial del sector

<p>entorno edificado y natural a través de la continuidad del trazado vial (según plano remitido por el MDMQ en anexo 1); la utilización y tratamiento adecuado de quebradas y corredores naturales, las circulaciones y recorridos peatonales y la estrategia de localización de equipamientos</p>	<p>residencial unifamiliar. Se prioriza la circulación peatonal y de bicicletas. La relación con las zonas residenciales colindantes se mantiene por medio de las vías existentes alrededor de la quebrada, manteniendo las condiciones ambientales de las quebradas, como corredor verde natural que aporta a la calidad de aire de todo el sector. (...) Vía de acceso a Lumbisí, se revisó que estarán planteando un facilitador de tráfico para interconectar las vías existentes con la vía proyectada (...).</p>	<p>suroriental del proyecto (Sector D) con los barrios y predios colindantes se efectuaría mediante un facilitador de tráfico que conectará el futuro escalón Lumbisí con la actual vía a Lumbisí y la calle de Las Gardenias, los diseños viales definitivos del proyecto San Patricio garantizarán una adecuada articulación con el intercambiador y con el sistema vial del escalón.</p>
<p>3.1.1 Continuación.</p>	<p>Páginas 4 y 9: Hacia el colegio Spellman se crea una nueva y adecuada estructura vial de accesibilidad y seguridad. El sistema de ciclo vías propuesto se desarrolla como un circuito dentro del perímetro del predio, por razones de control de accesos hacia las áreas de bosque y áreas de conservación se propone mantener el recorrido de las ciclo vías del sector occidental dentro de la sección de acera peatonales y vías para evitar acceso de posibles personas mal intencionadas a sectores sensibles de incendios.</p>	<p>El diseño vial definitivo de la vía G2-d (codificación asignada en el capítulo 5, literal e del informe técnico No. SMP-65/14 de la Secretaría de Movilidad) tendrá la sección y características detalladas de dicho informe.</p> <p>En lo referente a las ciclo vías y vías peatonales, el diseño vial definitivo garantizará una red de conectividad para todo el proyecto y particularmente para conectar todas las áreas verdes públicas, incluyendo el área verde pública No. 1 (predio al norte de la Ruta Viva) con el área verde No. 5 (predio al sur de la Ruta Viva) para lo cual se podrán desarrollar planteamientos de ciclo vías en el sector denominado parcela B.</p>
<p>3.1.1 Continuación: La urbanización de lotes unifamiliares que se desarrolla desde el centro hacia el occidente del proyecto deberá replantearse para dar continuidad al tejido urbano en el sentido norte sur. Para el efecto se propondrá un nuevo trazado vial tanto al borde como al interior de la urbanización.</p>	<p>Página 7: La integración al entorno edificado se logra por medio de vías de acceso hacia los barrios colindantes, las cuales permiten una relación directa desde el proyecto.</p> <p>Como parte del proceso de integración con los barrios colindantes se ha llevado a cabo un proceso de socialización en el cual se ha logrado acuerdos sobre la propuesta de incorporar el acceso a los barrios colindantes, con el sistema de vías del proyecto san Patricio.</p>	<p>La nueva propuesta de trazado vial en el sector de las parcelas F y G, que permitirá el acceso a los barrios colindantes al noroccidente del proyecto (ver planos en páginas 4 y 7 del expediente con oficio No. SP-PM-0023-141017), deberá ser parte del diseño vial definitivo para lo cual el promotor respaldará dicho diseño con la documentación que sustente los acuerdos logrados en el proceso de socialización con los residentes de los barrios colindantes.</p> <p>La vía actual, que se desarrolla de norte a sur y perpendicular al predio del Colegio Spellman, es considerada como pública</p>

		(replanteo vial emitido por la Administración Zonal Tumbaco, que la detalla como una vía de 8 m) y por tanto deberá mantenerse como tal una vez definido el trazado vial del sector detallado en el párrafo anterior.
3.1.1 Continuación: Hacia el límite sur oriental y occidental del predio, se planteará un adecuado tratamiento de la quebrada, que asegure su conservación y sirva como un elemento de integración entre el proyecto y los barrios asentados al sur. Se tendrá en cuenta la 6ta consideración del "Alcance al informe de Impacto a la Circulación", documento adjunto.	Página 8, respuesta 1B y página 10 respuesta 3.	Se acoge favorablemente el criterio y diseños planteados por el promotor.
3.1.1 Continuación: Se asegurará una mayor integración entre la zona situada al noroccidente de la troncal metropolitana (multifamiliar y parque) con el desarrollo de urbanización situado al sur de dicha vía. Para el efecto se podrá considerar una prolongación del corredor boscoso del parque y un acrecentamiento de las áreas verdes a lo largo de la troncal en su costado sur.	Página 11: El área de afectación de la troncal metropolitana se mantendrá como área verde privada de recreación, integrada al área de parque y áreas de amortiguamiento.	El área de afectación de la troncal metropolitana se mantendrá como área verde pública según el plano de las páginas 9 y 23.
3.1.1 Continuación: El tratamiento de las vías y espacios públicos que colindan con los barrios circundantes garantizará adecuada accesibilidad a dichos barrios y espacios públicos, en un entorno visual de igual calidad que en el resto del proyecto.	Página 12: El sistema vial y accesos a barrios circundantes, cumplirá con las mismas características de calidad, seguridad y accesibilidad peatonal a la del resto del proyecto.	Se acoge favorablemente el criterio y diseños planteados por el promotor.
3.1.2 Se deberá precisar la contribución de áreas verdes, equipamientos y espacios públicos que serán entregados a favor de la municipalidad, teniendo en cuenta que estos espacios deberán ser mantenidos por los promotores o futuros propietarios del proyecto.	Página 13: Las áreas de contribución (áreas verdes y equipamiento), serán entregadas al municipio como áreas públicas, como parte del cumplimiento para el desarrollo inmobiliario, por los cuales el promotor deja de percibir valor alguno. El mantenimiento deberá ser responsabilidad del DMDQ, como parte de su gestión de control de áreas públicas, la provisión de servicios básicos para estas áreas deberán ser provistas por parte del Municipio.	El artículo 26, numeral 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 establece que los PUAE "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", en vista de lo cual el promotor y el MDMQ establecerán los acuerdos encaminados a

		<p>establecer una gestión conjunta de las áreas verdes públicas previstas en el proyecto.</p> <p>Se debe precisar exactamente las contribuciones de las áreas verdes, equipamientos y espacios públicos con su respectiva ubicación, siendo la base jurídica para este cálculo el artículo No. 424 del COOTAD vigente a la fecha.</p>
3.1.2 Continuación.	Páginas 14 a 17: Se detallan las inversiones que generara el proyecto y sus contribuciones económicas a favor de la ciudad.	<p>La resolución STHV – RT- No. 008, en sus artículos 12 Impactos producidos por los proyectos especiales; 22 Del sistema de movilidad; 24 Efectos de la Ordenanza de Aprobación de los PUAE y 25 Responsabilidades del Promotor señalan las responsabilidades técnicas y financieras del promotor respecto a: i) los estudios, acciones y obras de mitigación a los impactos producidos por la implantación de un proyecto especial, sean estos de impactos de estructura urbana, a la movilidad y/o al ambiente; ii) las vías resultantes del proceso de urbanización, las áreas verdes, espacios públicos y equipamientos comunitarios y iii) el pago de las contribuciones especiales por ajuste de las regulaciones de uso y edificabilidad. Para el efecto, el promotor y el MDMQ establecerán los acuerdos encaminados a formalizar y garantizar el cumplimiento de estas responsabilidades.</p>
3.1.2 Continuación: De igual forma, se precisará el tratamiento y manejo de quebradas, integrándolas al diseño de espacio público y paisaje, como un capítulo específico del proyecto.	<p>Página 18. Respuesta 1B: El tratamiento de quebradas y corredores naturales se logra por medio de desarrollo de una ciclo vía y acera peatonal a lo largo de las quebradas integrándose al sistemas de aceras y paseos peatonales del proyecto con plazas y parques internos. Se propone conservar las quebradas existentes como un cinturón verde que aporte con calidad de aire, tanto al proyecto como a los barrios colindantes.</p> <p>En las cotas altas de la quebrada, al costado sur se evidencia contaminación por parte de los</p>	<p>Se acoge favorablemente el criterio y diseños planteados por el promotor.</p> <p>El control y manejo de las quebradas podrá ser precisado por el comité de seguimiento del proyecto, instancia integrada por representantes de MDMQ y por el promotor.</p>

	habitantes, generando descargas directas al cauce y laderas de la quebrada. Esta remediación se encuentra fuera del área de responsabilidad del proyecto y solicita la gestión municipal para controlar este impacto.	
3.1.2 Continuación: Los espacios públicos, áreas verdes, ciclo vías, plazas y plazoletas, áreas recreativas y deportivas, entre otros, especificarán sus equipamientos (mobiliario, juegos infantiles, iluminación, ornamento, paradas de buses, entre otros) y funciones, teniendo en cuenta los requerimientos de los usuarios internos y externos.	Páginas 19 a 22: Equipamiento y mobiliario urbano considerando requerimientos de usuarios internos y externos	Se acoge favorablemente el criterio y diseños planteados por el promotor.
3.1.2 Continuación: La red de espacios del proyecto deberá ser accesible, de libre ingreso y concordante con las funciones de la micro centralidad constituida por el proyecto.	Página 23, respuesta 9: Red de espacios públicos libres de acceso y concordante con las funciones.	Se acoge favorablemente el criterio y plano planteados por el promotor.  El área de afectación de la troncal metropolitana se mantendrá como área verde pública según el plano de las páginas 9 y 23.
3.1.2 Continuación: Especial atención se dará al tratamiento del sistema de aceras y recorridos peatonales asegurando su cómoda dimensión (ancho de las aceras y senderos, concordante con el número de usuarios estimado), su integración con los espacios públicos y áreas verdes (quebradas incluidas) y sus posibilidades de conectar las diferentes áreas y sectores del proyecto.	Página 24, respuesta 10: Anchos de aceras y senderos de acuerdo al número de usuarios.	Se acoge favorablemente el criterio y diseños planteados por el promotor.
3.1.2 El programa de equipamientos y espacios públicos a desarrollarse será concordante con las funciones de la micro-centralidad, asegurando que la oferta de servicios supla las carencias esenciales del sector en aspectos relacionados a salud, educación, recreación, deporte y servicios de atención pública, para lo cual el MDMQ dará los insumos requeridos. (ver anexo 2.- número de equipamiento en Tumbaco-Cumbayá)	Página 25, respuesta 11: Se propone definir los detalles de usos de las áreas destinadas para el equipamiento como parte del trabajo del comité técnico de seguimiento y analizar las alternativas más viables. Se concuerda con la mayor parte de los servicios propuestos considerando que se debe revisar los requerimientos de los vecinos como parte de los procesos de socialización donde se pueda proponer otro tipo de equipamientos.	Se acoge favorablemente el criterio y procedimiento planteado por el promotor para lo cual el promotor y el MDMQ, con base a las decisiones del comité de seguimiento del proyecto, establecerán los acuerdos encaminados a formalizar y garantizar el cumplimiento de estas responsabilidades.
3.1.3. Con la finalidad de lograr un aprovechamiento y ocupación	Página 26, respuesta 12: Se propone mantener un uso de	Se acoge favorablemente el criterio y procedimiento planteado

<p>continuos de los espacios públicos evitando vacíos de ocupación por la noche, se procurará incluir viviendas en el núcleo edificado del proyecto asegurando una mixtura de usos compatibles.</p>	<p>suelo múltiple en el sector de oficinas para permitir un uso mixto del espacio edificado y mantener una dinámica durante el día y la noche. Oficinas comercio residencial y bodegas. De esta manera el proyecto se podrá adaptar de mejor manera a los lineamientos marcados por la demanda.</p>	<p>por el promotor.</p>
<p>3.1.4 Con la finalidad de asegurar la continuidad de los objetivos públicos y privados del proyecto, la Mesa Técnica de PUAE, recomienda la generación de un comité de seguimiento del proyecto, integrada equitativamente por ambas partes, el cual orientará las acciones del promotor y del Municipio para garantizar que el proyecto planteado contribuya a la consolidación de la centralidad Cumbayá así como a la creación de los espacios públicos, áreas verdes, equipamientos e infraestructura vial.</p>	<p>Página 27: De acuerdo a las reuniones de seguimiento se acuerda en la necesidad de establecer entre el municipio y el grupo promotor los procedimientos para la implementación de un modelo de gestión que facilite el flujo de información y toma de decisiones sobre el desarrollo del proyecto a nivel urbano</p>	<p>Se acoge favorablemente el criterio y procedimiento planteado por el promotor para lo cual el promotor y el MDMQ establecerán los acuerdos encaminados a formalizar y viabilizar el modelo de gestión que mejor convenga a los objetivos del desarrollo del proyecto, prioritariamente relacionados a los componentes de interés público.</p>
<p>3.1.5 Especificar el uso de energías alternativas y sistemas de recuperación de aguas lluvia. Generar el plan de tratamiento y recuperación de quebradas del sector Generar el cálculo de la huella de carbono y medidas de reducción de Carbono y Carbono neutro.</p>	<p>Páginas 28 a 30: varios subcapítulos y criterios.</p>	<p>Para el análisis y criterios de los aspectos ambientales, se remite el expediente a la Secretaría de Ambiente.</p>
<p>3.1.6 En la vía denominada G2-d ubicada en la parte occidental del proyecto que une el escalón Lumbisí con la troncal metropolitana se debe mantener un solo tipo y sección de la vía, la cual debe ser de una sección de 20 metros con parterre.</p> <p>Las vías propuestas deben conectarse con las vías existentes.</p> <p>Dar continuidad a la calle S/N que inicia al sur desde el frente del colegio Spellman. Acoplar el Proyecto al trazado vial adjunto al presente informe.</p>	<p>Página 31: La vía G2-d se mantiene de 4 carriles hasta el Colegio, a partir de ese punto, no existe demanda vehicular proyectada que justifique los 4 carriles y parterre. La afectación o reserva deberá mantenerse al costado norte de la vía.</p>	<p>Sin perjuicio de los criterios que pudiere emitir la Secretaría de Movilidad cuando el promotor presente los estudios definitivos de ingeniería vial, el diseño vial definitivo de la vía G2-d (codificación asignada en el capítulo 5, literal e del informe técnico No. SMP-65/14 de la Secretaría de Movilidad) tendrá la sección y características detalladas de dicho informe.</p>

Se informa adicionalmente con respecto al oficio No. 0476 del 5 de febrero del 2013 mediante el cual el Instituto Metropolitano de Patrimonio señala que el predio No. 1345504 no consta dentro del registro de inmuebles patrimoniales del DMQ y en virtud del oficio No. STHV-DMPPS 004166 de 7 de octubre de 2014, numeral 3.2 (requerimientos), mismo que señala que el promotor deberá completar el expediente del proyecto con: 4.- "Resolución de la Comisión de Áreas Históricas del DMQ, en lo referente al valor patrimonial de la casa de hacienda", corresponde al promotor obtener de la Comisión de Áreas Históricas del DMQ la valoración patrimonial de la casa de hacienda y la respectiva resolución.

### 3.- Conclusiones y criterio técnico.-

En función del análisis y observaciones contenidas en el presente informe, esta Secretaria emite **criterio técnico favorable** para continuar con el proceso de aprobación del PUAE denominado San Patricio, condicionando su aprobación al cumplimiento de las observaciones y requerimientos establecidos en este informe y a los requerimientos que pudieren derivarse de los informes de las Secretarías de Ambiente y Movilidad respectivamente y a los establecidos en la resolución STHV 008 del 27 de diciembre de 2013.

Atentamente,



Arq. Alberto Rosero  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**

Adjunto: expediente en una carpeta A3, resolución STHV-RT No. 008 y resolución STHV-RT No.011

	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Pablo Macanchi	Técnico STHV	04-11-2014	
Revisado por:	Jacobo Herdoíza	Director de Planeamiento	04-11-2014	



Secretaría de  
Movilidad

589

Oficio No. SM- **0000817**  
Quito, **14 MAYO 2014**

Ingeniero  
Morice Dassum  
**Urbanizadora Málaga S.A.**  
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio 36-Urbanización San Patricio-Hacienda Málaga, ingresado el 30 de abril de 2014, en el que remite un informe técnico complementario atendiendo las observaciones emitidas por esta Secretaría, respecto del Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación del proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga, localizada en la parroquia Cumbayá vía a Lumbisí, adjunto el Informe Técnico No. SMP-65/14, el mismo que contiene el criterio de esta Secretaría respecto del tema señalado.

Atentamente,

Arq. Marcelo Narváez Padilla  
**Secretario de Movilidad (E)**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Adjunto: Informe Técnico SMP-65/14

Copia: Arq. Pablo Ortega, **Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e)**  
Ing. Santiago Játiva, **Gerente de Unidad- Negocios Proyectos Especiales de Vialidad**

**REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO Y PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO “URBANIZACIÓN SAN PATRICIO HACIENDA MÁLAGA”**

Secretaría de Movilidad  
13.05.2014

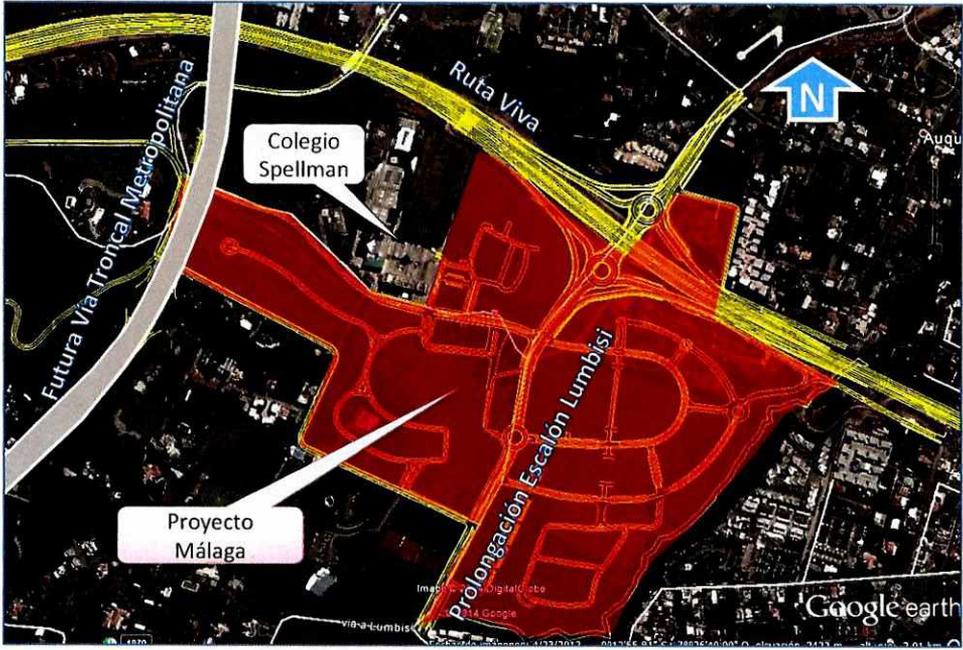
**1. Antecedentes**

Mediante oficio ingresado a esta Secretaría el 27 de marzo del 2014, el Ing. Morice Dassum representante de Urbanizadora Málaga S.A., solicita la revisión del “Estudio de Impacto a la Circulación y Medidas de Mitigación Proyecto Urbanización San Patricio Hacienda Málaga” y la emisión del respectivo informe previo a la aprobación del proyecto urbano arquitectónico especial por parte del Concejo Metropolitano. El estudio referido ha sido realizado por el Ing. Pedro José Paladines Rodríguez, profesional contratado por el promotor del proyecto antes mencionado.

**2. Características generales del proyecto**

De acuerdo con la información del estudio presentado, el proyecto ha sido desarrollado sobre un macro lote de aproximadamente 62 has. Está ubicado en la zona de San Patricio – Auqui Chico de la parroquia Cumbayá, delimitado por las siguientes vías: Ruta Viva, futura Vía Troncal Metropolitana, vía de acceso al colegio Spellman y atravesado por la vía de acceso a Lumbisí (prolongación del Escalón Lumbisí de la Ruta Viva). La figura No.1 muestra la ubicación del proyecto.

**Figura No. 1**  
*Ubicación del proyecto*



El proyecto presentado corresponde a una intervención de gran escala urbana y contiene una variedad de usos de suelo y actividades de: vivienda, oficinas, comercio, servicios, salud, equipamientos hoteleros y comunales (recreación, culto, etc.). La figura No. 2 muestra una ilustración del plan masa del proyecto.

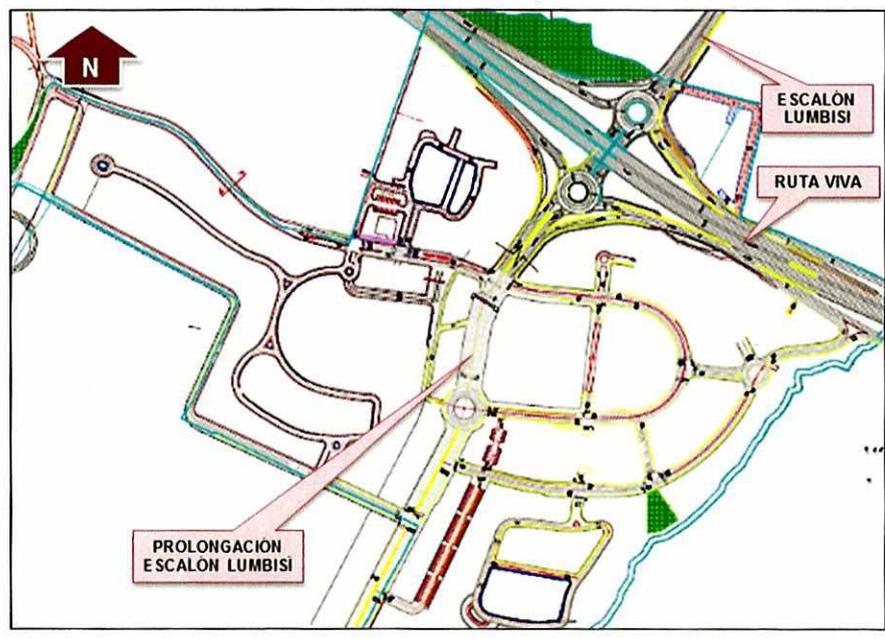
**Figura No. 2**  
*Ilustración Proyecto Málaga*



Algunas de las características generales del proyecto son:

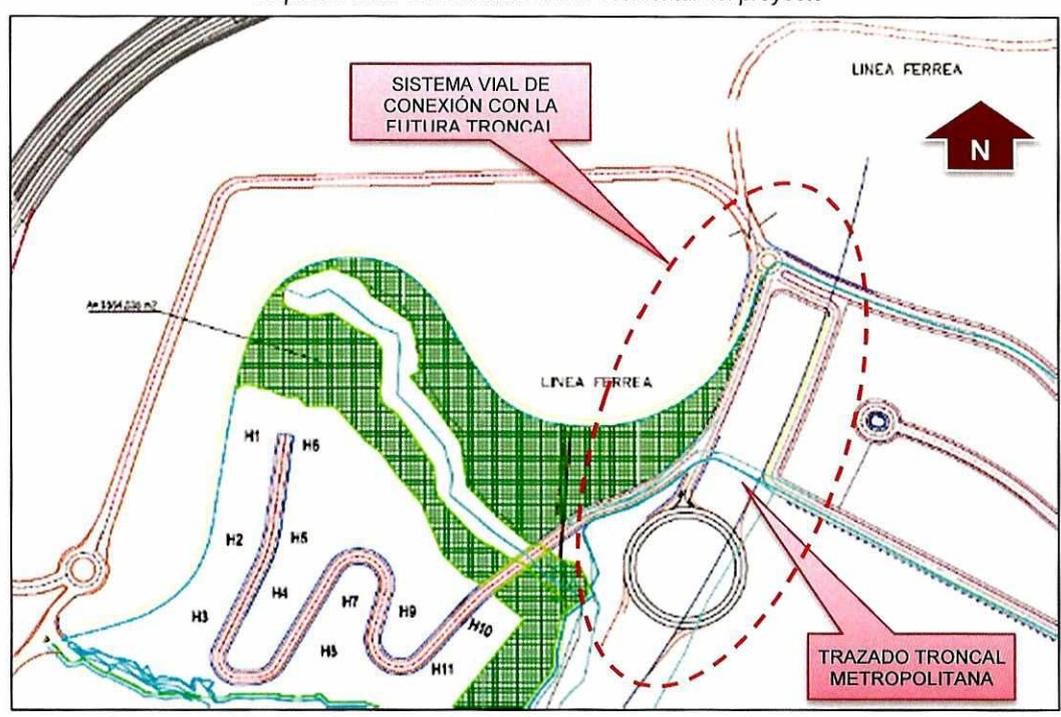
- Población residente = 13.000 habitantes
- Población flotante (trabajo) = 8.000 habitantes
- Número total de estacionamientos = 12.680:
  - Vivienda = 2.985
  - Oficinas = 5.550
  - Salud = 321
  - Hotel / Centro de convenciones = 2.983
  - Comercio = 770
  - Equipamiento y otros = 71
- El proyecto se desarrolla en varios lotes delimitados por un sistema vial público que incorpora vías existentes así como la creación de nuevas vías de carácter secundario que darán accesibilidad a todos los componentes del proyecto. Este sistema vial tiene como eje principal de accesibilidad la Prolongación del Escalón Lumbisí, el cual nace desde el intercambiador existente de la Ruta Viva con dirección sur-oeste a la población Lumbisí. Ver figura No. 3.

Figura No. 3  
Sistema vial del Proyecto



- Un segundo punto de accesibilidad al proyecto se prevé realizarlo desde la futura vía Troncal Metropolitana; para el efecto se ha diseñado de manera general el empalme con el intercambiador previsto en dicha vía (redondel a desnivel). Sin embargo hasta que se construya dicho eje vial, el proyecto prevé la conectividad actual al lote ubicado en el lado occidental pasando el trazado de la futura vía Troncal Metropolitana, trazado vial que se adapta al diseño de la Troncal.

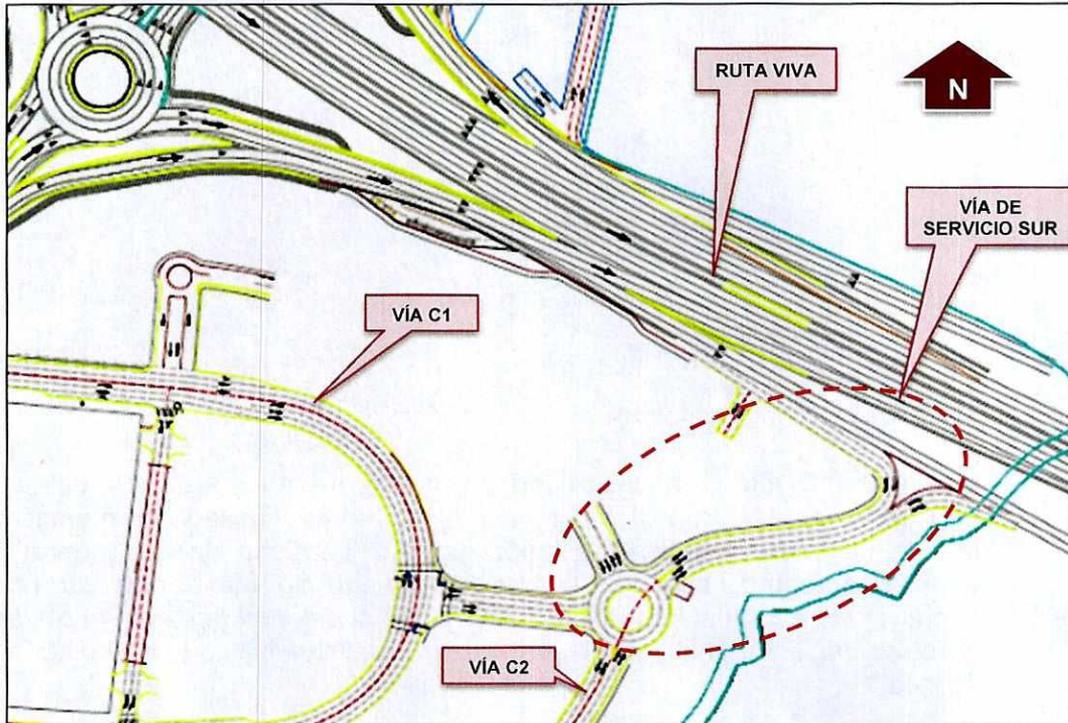
Figura No. 3  
Esquema de la conectividad al lote occidental del proyecto



- Un tercer punto de acceso al proyecto se prevé realizarlo desde la vía de servicio sur de la Ruta Viva, desde la cual nace un tramo vial que conecta con la vía codificada pública como C2 del proyecto. En la Figura No. 4 se muestra lo indicado.

**Figura No. 4**

*Esquema del acceso al proyecto desde la vía de servicio de la Ruta Viva*



### 3. Condiciones consideradas para el análisis de impacto de tráfico

El estudio de tráfico analizado ha tomado como datos de partida las siguientes consideraciones:

- La generación del tráfico asociada a las diferentes actividades del proyecto, han sido estimada sobre la base de la metodología establecida por el "Trip Generation Manual" (referencia metodológica procedente de los Estados Unidos), misma que ha sido adaptada al proyecto.
- El estudio establece dos horarios de análisis: hora pico de la mañana y hora pico de la tarde, cuyas asignaciones de tráfico a la red vial, incluyendo el tráfico de paso (no asociado al proyecto). Se ha considerado un total 4.700 vehículos que ingresarían al proyecto de los cuales 600 corresponden a los vehículos de paso. Para la salida se ha considerado. Y un global de 2700 vehículos de salida para la hora pico de análisis.

### 4. Análisis

Para evaluar el impacto de tráfico que generaría el proyecto en la red vial del sector y para validar operativamente el sistema vial propuesto y por ende el desempeño de las intersecciones correspondientes, esta Secretaría realizó la comprobación respectiva

generando su propia evaluación, toda vez que la información digital entregada como anexo del estudio no ha permitido realizar dicho proceso.

Para el efecto se realizó una microsimulación con el programa AIMSUN, herramienta con la cual se ha determinado que la propuesta vial planteada en el estudio es coherente con los flujos de tráfico esperados (según los datos del estudio presentado).

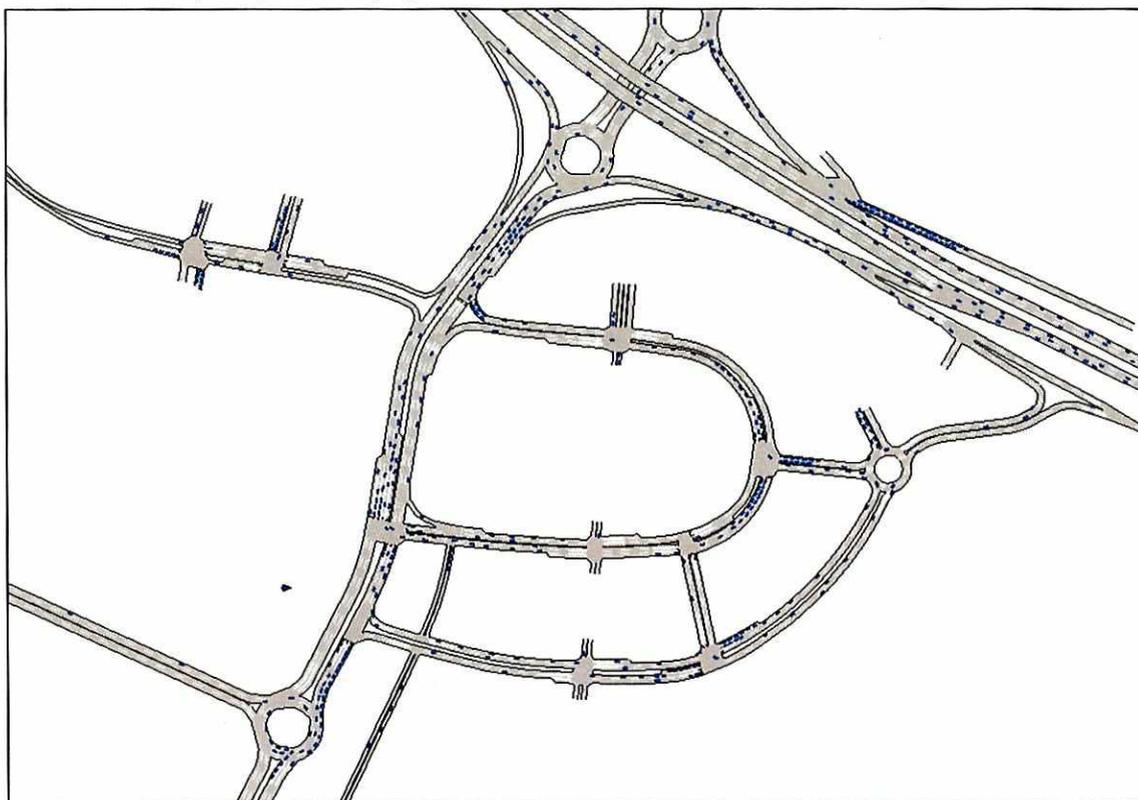
De los resultados obtenidos de dicho análisis se ha podido identificar falencias operacionales del tráfico en la red vial planteada en el estudio, mismas que han sido recogidas por los responsables del estudio para efectuar los ajustes correspondientes.

Con esos ajustes se ha logrado establecer que el tráfico generado por el proyecto y aquel que utilizará el sistema vial público como tránsito de paso, según la información provista por el estudio, se desempeña dentro de niveles de servicio adecuados y que por lo tanto se ha podido mitigar los impactos relativos al tráfico con relación a la presencia del proyecto de manera aceptable.

En las siguientes figuras No. 5 y 6 se ilustra en unas instantáneas captadas de la corrida del programa AIMSUN utilizado para evaluar los impactos de tráfico del proyecto.

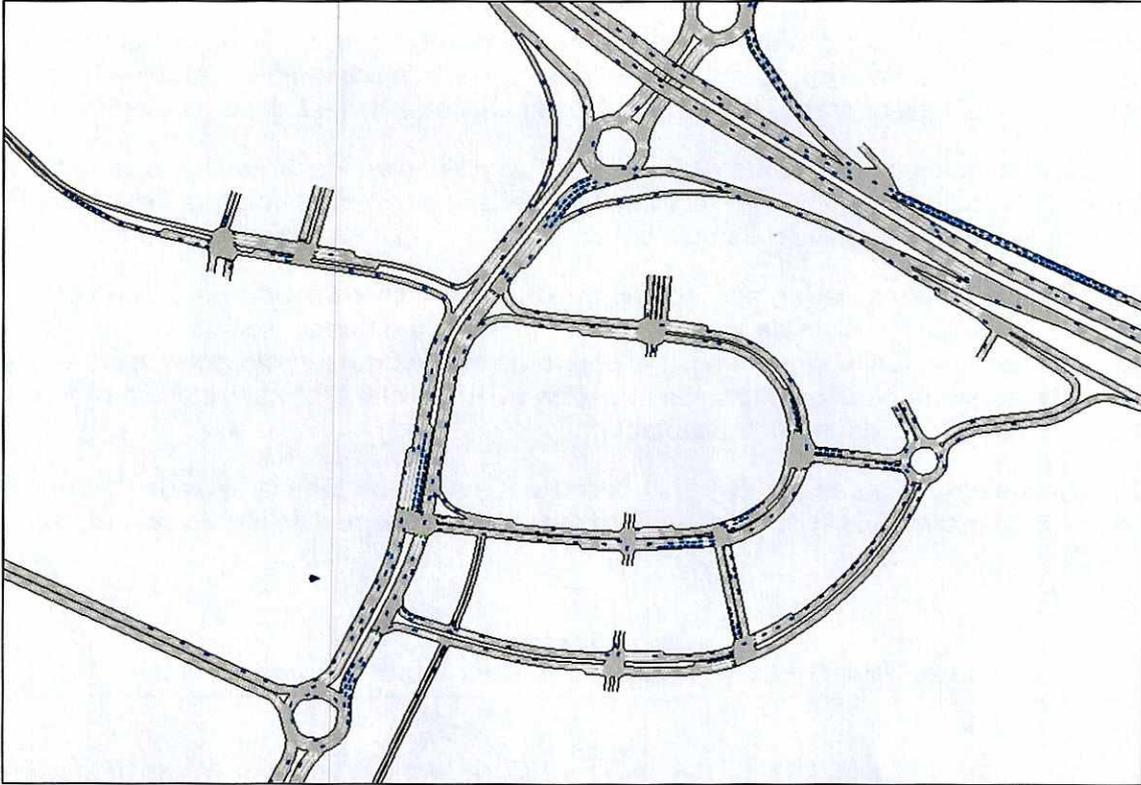
**Figura No. 5**

*Imagen capturada del programa AIMSUN a los 20 minutos corridos en la hora pico del día*



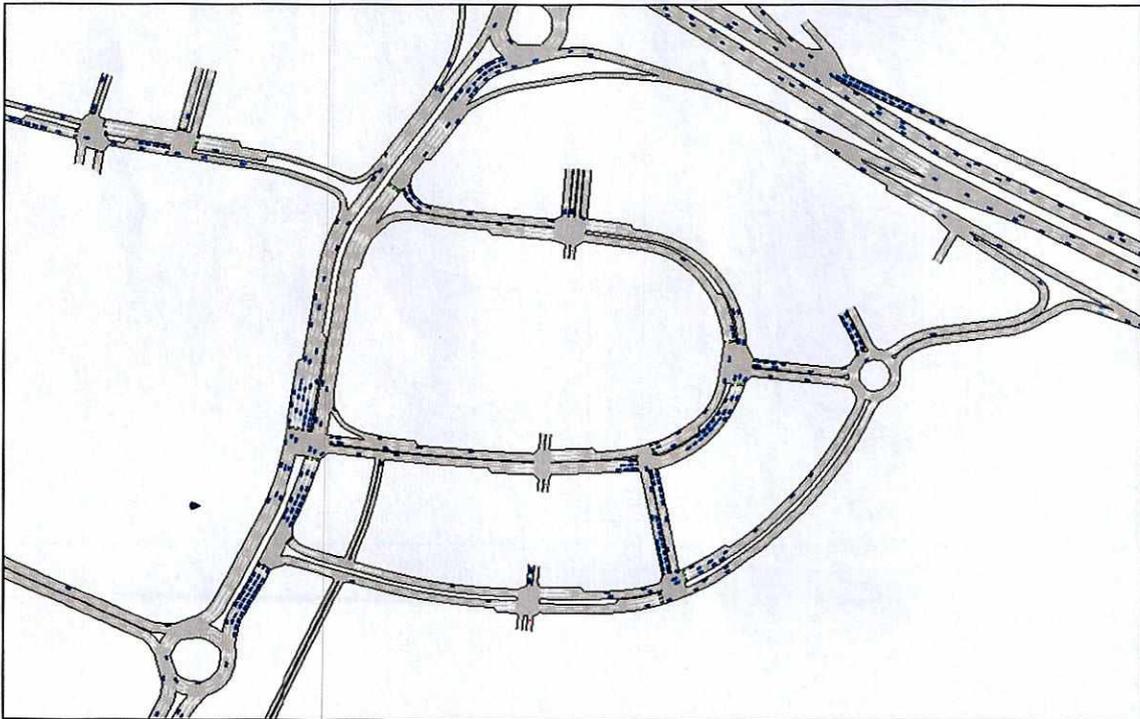
**Figura No. 6**

*Imagen capturada del programa AIMSUN a los 60 minutos corridos en la hora pico del día*



**Figura No. 7**

*Imagen capturada del programa AIMSUN*



## 5. Características de la vialidad del proyecto: Medidas de mitigación del tráfico

Las definiciones viales fundamentales establecidas en el proyecto y que corresponden a los resultados de los estudios de impacto de tráfico y que por tanto se asumen como medidas de mitigación, son las siguientes:

### Vías públicas.-

- La prolongación del Escalón Lumbisí, desde la Ruta Viva en dirección a la población de Lumbisí, dispondrá de tres carriles de circulación directa, a más de los necesarios para efectuar giros izquierdos o derechos en las intersecciones; el ancho de la acera occidental será de 3,00 m, y la oriental de 5 m. más una ciclovía de 2,40 m. de ancho. El ancho total de la sección típica de esa vía será de 37,20 m.
- a) El Escalón Lumbisí será una vía bidireccional que en el tramo que cruza el proyecto tendrá 4 intersecciones en las que la regulación de tráfico se realizará de la siguiente manera:
  - La intersección del Escalón Lumbisí con la Vía C1 será semaforizada y dispondrá de dos carriles de giro izquierdo de 70,00 m. de longitud efectiva (descontando el espacio para el cruce de peatones y la longitud de transición "taper").
  - La Intersección en "T" del Escalón Lumbisí con la Vía C2, será semaforizada únicamente en la calzada de dirección Lumbisí – Ruta Viva. No se permiten giros izquierdos (parterre cerrado).
  - La intersección en "T" del Escalón Lumbisí con la Vía G3 estará conformada por un redondel cuya isleta central será de al menos 15 m. de radio. Para el cruce seguro de peatones se construirá un paso peatonal elevado cerca de la misma entre las vías G3 y C2
  - La intersección en "T" del Escalón Lumbisí con la Vía D1 no permitirá giros izquierdos y será regulada mediante señale de prioridad "PARE".
- b) La Vía C1 será bidireccional con dos carriles por sentido y una sección típica total de 18,20 m., con una calzada 13,20 m. y dos aceras de 2,50 m. cada una. Tendrá cinco intersecciones intermedias, de las cuales las formadas con la vía C6 y C2 serán semaforizadas, en las cuales se incluirán carriles de giro izquierdo de al menos 35 m. de longitud efectiva (descontando el espacio para el cruce de peatones y la longitud de transición "taper").

Las otras tres intersecciones serán reguladas mediante señales de prioridad "PARE"; adicionalmente contarán con carriles de giro derecho, con una longitud efectiva mínima de 30 m. (descontando el espacio para el cruce de peatones y la longitud de transición "taper"). El tramo de aproximación desde la Vía C4 hasta la Vía C2 será el único que tendrá tres carriles de circulación, considerando que el estándar para todos los carriles será de 3,50 m.

En las intersecciones deberá generarse isletas de refugio intermedio para el cruce de peatones con un ancho mínimo de 1,50 m.

- c) La Vía C2 será bidireccional con una sección total de 21,20 m., ancho que se distribuirá así: dos calzadas de 6,60 m. cada una (2 carriles por sentido), parterre central de 3,00 m. y dos aceras de 2,50 m. cada una.

En su trayecto tendrá 4 intersecciones intermedias, dos de ellas reguladas inicialmente con señales de prioridad "PARE" y la que se conforma con la

vía C6 será semaforizada y dispondrá de un carril de giro izquierdo de una longitud efectiva de 30 m. (descontando el espacio para el cruce de peatones y la longitud de transición "taper"), y giro carril de giro derecho de longitud efectiva de 30 m.

La intersección que se conforma con la vía de ingreso desde los carriles de servicio de la Ruta Viva en el lado oriental (C3), estará regulada mediante un redondel cuya isla central será de mínimo 12,50 m. de radio.

En las aproximaciones a las intersecciones deberá ensancharse el parterre a mínimo 4,0 m., de forma que se pueda generar carriles de giro izquierdo de 3,00, dejando 1 m. para protección y ubicación de señales de tránsito y en un futuro la posibilidad de semáforos de ser requeridos.

- d) La Vía C3 (codificación asignada para este informe por no estar definida en el proyecto) será bidireccional con una sección total de 21,20 m., ancho que se distribuirá así: dos calzadas de 6,60 m. cada una (2 carriles por sentido), parterre central de 3,00 m. y dos aceras de 2,50 m. cada una.

El ingreso a la Vía C3 desde los carriles de servicio de la Ruta Viva, prevista en el extremo nor-oriental del proyecto, se realizará mediante dos carriles de desaceleración de aproximadamente 135 m. de longitud incluyendo la longitud de transición ("taper"), mismos que se realizarán dentro del predio del proyecto.

El empalme de incorporación a la Vía de Servicio de la Ruta Viva se realizará mediante un rampa corta de dos carriles de circulación con una longitud mínima de 25 m.

- e) La Vía G2 (codificación asignada para este informe por no estar definida en el proyecto) será bidireccional con cuatro tipos de sección:

Sección G2-a: (tramo entre la Vía Lumbisí y la Vía B1) ancho total de 18,40 m., de los cuales se tienen dos calzadas de 5,20 m. (1 carril por sentido) con sus respectivos carriles de giro izquierdo y derecho adicionales en las intersecciones; el parterre central de 5,20 m. y dos aceras de 2,50 m. cada una.

Sección G2-b: (tramo entre la Vía B1 y la Vía B4) ancho total de 23,60 m., de los cuales la calzada sur será de 5,20 m. de ancho (un carril), la calzada norte de 10,90 m. (tres carriles: giro izquierdo, directo y giro derecho); el parterre será de 2,50 m. de ancho y las dos aceras de 2,50 m. cada una.

La longitud del carril de giro izquierdo en el tramo entre la Vía a Lumbisí y la Vía B1 será de al menos 40 m de longitud efectiva., sin incluir el espacio para el cruce de peatones y la longitud de transición ("taper"), es decir la longitud efectiva.

El carril de giro izquierdo en el tramo entre la Vía B1 y la Vía B4 será de mínimo 35 m. de longitud efectiva. El carril de giro derecho desde la Vía G2-b hacia la Vía B1 será de aproximadamente 30 m. longitud efectiva.

Sección G2-c: ancho total de 20,40 m., de los cuales las dos calzadas serán de 5,20 m. de ancho (un carril por sentido); el parterre central será de 5,00 m. de ancho en el cual se genera un carril de giro izquierdo de 3 m. de ancho y 30 de longitud mínima (no incluye la longitud que ocupa el cruce de peatones y la longitud de transición); las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 m.

La Vía G2-d (codificación asignada para este informe por no estar definida en el proyecto) será bidireccional con una sección total de 15,00 m., ancho que se distribuirá así: una calzada de 10,00 m. (un carril por sentido de 5 m. cada uno incluyendo espaldón) y dos aceras de 2,50 m. cada una.

En este tramo se definen dos intersecciones intermedias las cuales se regularán mediante semáforos en los que se incluye el cruce de peatones. La intersección con la Vía a Lumbisí se realizará de tal forma que se produce con carriles continuos exclusivos, tanto el de salida como de entrada.

- f) La Vía G3 será bidireccional con una sección total de 19,00 m., en el tramo perpendicular a la Vía Lumbisí (320 aproximadamente hasta la intersección en "T" con la vía pública existente) de los cuales 14,00 m. corresponde al ancho de la calzada y 2,50 m. a cada una de las aceras, el resto de la vía G3 tendrá un ancho de vía de 12,00 m de los cuales 7,00 m corresponden al ancho de calzada y 2,50 m. a cada acera.
- g) La Vía G4 (codificación asignada para este informe por no estar definida en el proyecto) tendrá la misma sección que la G3, más el retiro que sea determinado necesario respecto de la futura vía Troncal Metropolitana, el cual servirá para ubicar el talud o elementos estructurales que correspondan, o simplemente el respectivo retiro de protección. Estas definiciones no han sido especificadas en el proyecto presentado pero deberán ser tomadas en cuenta en el diseño vial definitivo.
- h) La Vía H1 será bidireccional con una sección total de 12,00 m., de los cuales 7,00 m. corresponde al ancho de la calzada y 2,50 m. a cada una de las dos aceras, más el retiro que sea determinado como necesario respecto de la futura vía Troncal Metropolitana, el cual servirá para ubicar el talud o elementos estructurales que correspondan, o simplemente el respectivo retiro de protección. Estas definiciones no han sido especificadas en el proyecto presentado pero deberán ser tomadas en cuenta en el diseño vial definitivo.
- i) La Vía B1 será bidireccional con sección total de 21,00 m. de ancho, de los cuales se tendrán dos calzadas de 7,00 m. cada una, un parterre de 2,00 m. de ancho y dos aceras laterales de 2,50 m. cada una.
- j) La Vía B4 será bidireccional con una sección total de 12,00 m. de ancho, de los cuales 7,00 m será el ancho de la calzada y dos aceras de 2,50 m. cada una.
- k) La Vía A1 será unidireccional y tendrá una sección total de 12,00 m., con una calzada de 7 m. (2 carriles) y dos aceras de 2,50 m. cada una.
- l) La intersección conformada por las Vías H1 y G2-d, se regulará mediante un redondel con una isleta de mínimo 5 metros de radio.
- m) El empalme de la vía H1 con la troncal metropolitana corresponde a una propuesta preliminar, debido a que no se dispone del proyecto definitivo de dicha vía. Consecuentemente cuando se realicen los diseños definitivos de la troncal se diseñará la conexión definitiva con la vía H1.

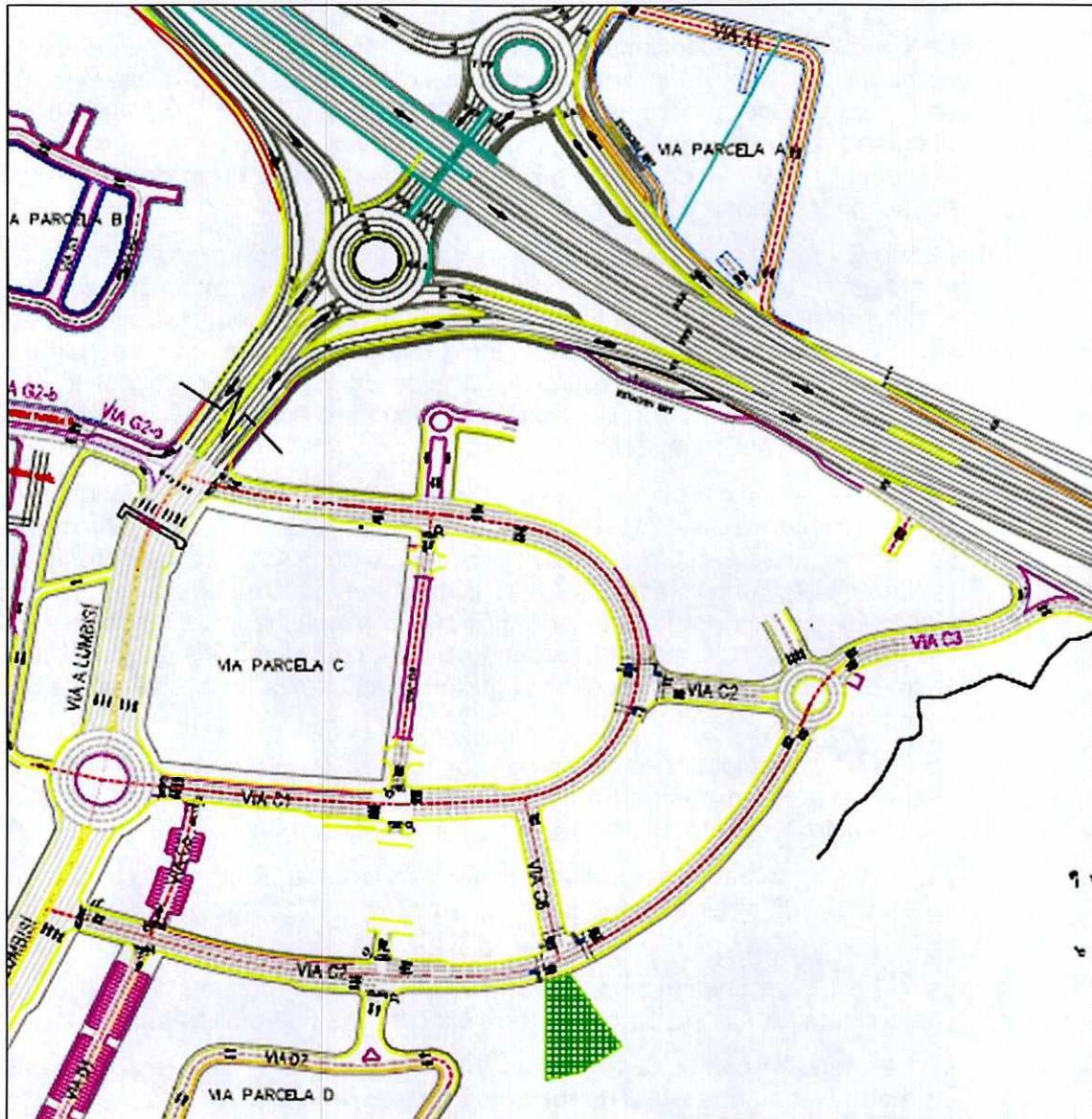
En todos las intersecciones del proyecto, fundamentalmente en los correspondientes a la red vial pública, deberán ser diseñados y construidos incorporando la infraestructura de semaforización (ductos y cajas de revisión) a fin de que cuando se requiera controlarlas mediante ese tipo de dispositivos, no se incurra en afectaciones e interrupciones de la circulación vehicular.

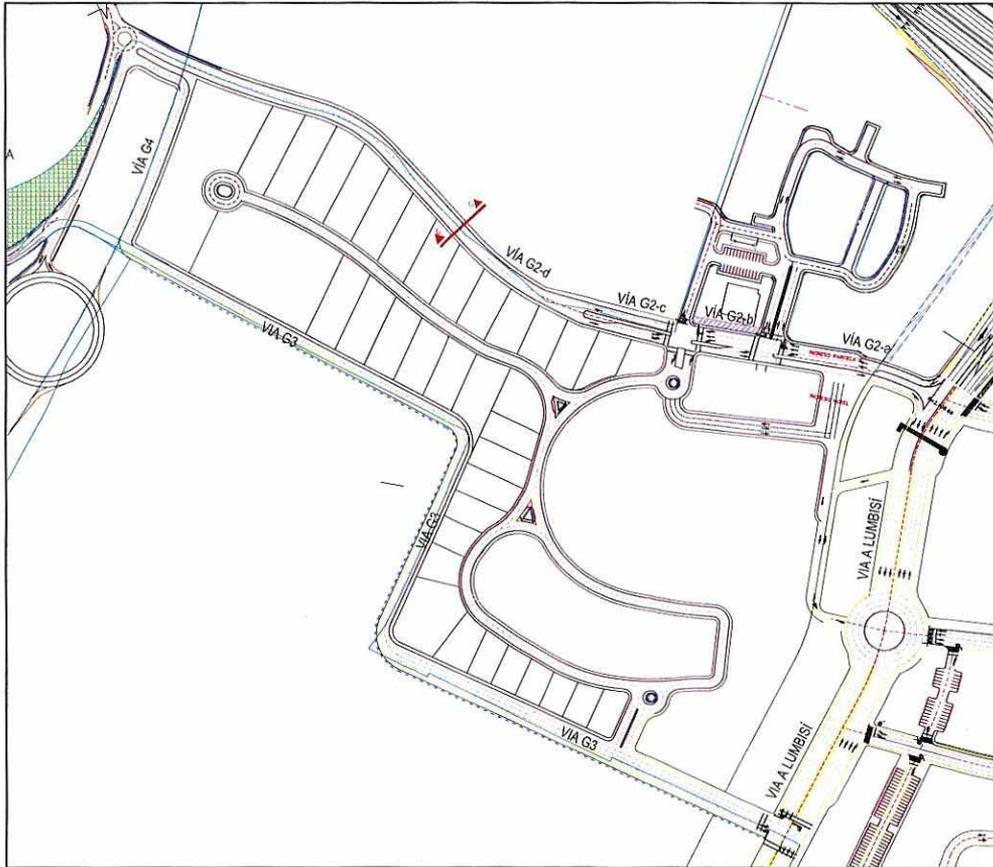
#### Vías privadas.-

- Todas las vías de carácter privado de la urbanización deberán observar las normativas establecidas en el Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

En la figura No. 7 se muestra la nomenclatura de las vías públicas y privadas del proyecto.

**Figura No. 7 y No 8**  
Nomenclatura del sistema vial del proyecto





**6. Conclusiones y recomendaciones**

De acuerdo con lo expuesto en el análisis realizado se concluye que, desde el punto de vista general de la movilidad, la propuesta de medidas de mitigación a los impactos de tráfico a nivel general para el proyecto "Urbanización San Patricio Hacienda Málaga" es procedente, por lo que se recomienda la aprobación como proyecto especial a nivel de urbanización, es decir del sistema vial general correspondiente.

La aprobación definitiva de la red vial referida corresponderá a los diseños también definitivos de ingeniería vial y de redes de servicios básicos, así como de señalización, semaforización y seguridad vial respectivos, lo cuales deberán desarrollarse sobre la base del presente informe.

La aprobación de los proyectos arquitectónicos y de sus específicos tratamientos de impactos de tráfico, deberán ser aprobados conforme lo establecen las Ordenanzas Metropolitanas No. 172 y 156.

Todas las medidas de mitigación que se propongan y aprueben deben implementarse a costo del promotor del proyecto en coordinación con las entidades municipales que correspondan.

Elaborado por: Jhonatan Bravo Villarreal  
Para: Marcelo Narváez Padilla

0000984

582

Quito DM, 20 de Mayo 2014  
Arquitecto Marcelo Narváez  
Secretario de Movilidad (E)  
Distrito Metropolitano de Quito

		<b>Secretaría de Movilidad</b>	
		<b>RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS</b>	
Fecha:	<b>20 MAY 2014</b>	Hora	
Nombre:	<i>Marcelo Narváez</i>		
Firma:	<i>Marcelo Narváez</i>		

Estimado Señor Secretario

Solicito a Ud. atentamente nos remita el archivo de la simulación realizada en software AIMSUN por la Secretaria de Movilidad, en el cual contenga los volúmenes vehiculares, niveles de servicio y porcentajes de saturación de las intersecciones evaluadas por ustedes y que forman parte del informe técnico SMP-65/14 del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio.

Con el objetivo de conocer las justificaciones y condiciones de operación, solicito esta importante información, la cual nos permitirá comprender y aplicar en los diseños de ingeniería las conclusiones y recomendaciones de la mejor manera, agradezco a Ud. el envío de la información solicitada.

La información la podre recibir en los siguientes correos electrónicos:

[morice@coloncorp.com](mailto:morice@coloncorp.com)

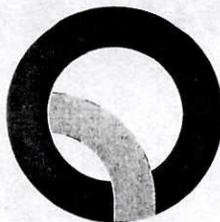
[joseromero.uio@gmail.com](mailto:joseromero.uio@gmail.com)

Atentamente,



Ing. Morice Dassum

**Urbanizadora Málaga**



Secretaría de  
**Movilidad**

581

Oficio No. SM-0000678  
Quito, 21 ABR. 2014

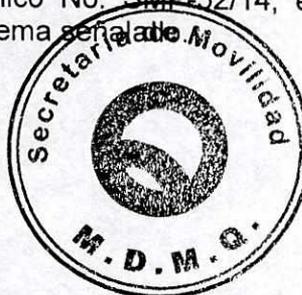
Ingeniero  
Morice Dassum  
**Urbanizadora Málaga S.A.**  
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio s/n, ingresado a esta Secretaría el 27 de marzo de 2014, en el que solicita la revisión del Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación del proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga, localizada en la parroquia Cumbayá vía a Lumbisí, y la emisión del respectivo informe previo a la aprobación del proyecto urbano arquitectónico especial por la parte del Concejo Metropolitano, adjunto el Informe Técnico No. SMP-52/14, el mismo que contiene el criterio de esta Secretaría respecto del tema señalado.

Atentamente,

Arq. Marcelo Narváez Padilla  
**Secretario de Movilidad (E)**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Adjunto: Informe Técnico SMP-52/14

Copia: Arq. René Vallejo, **Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
Dra. Patricia Vivanco, **Administradora Zona de Tumbaco**  
Arq. Rocio Proaño, **Directora de la Unidad Técnica de Control de Construcciones**



Secretaría de  
**Movilidad**

Informe Técnico No. SMP-52/14

500

**REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO Y PROPUESTA DE  
MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO  
“URBANIZACIÓN SAN PATRICIO HACIENDA MÁLAGA”**

Secretaría de Movilidad  
17.04.2014

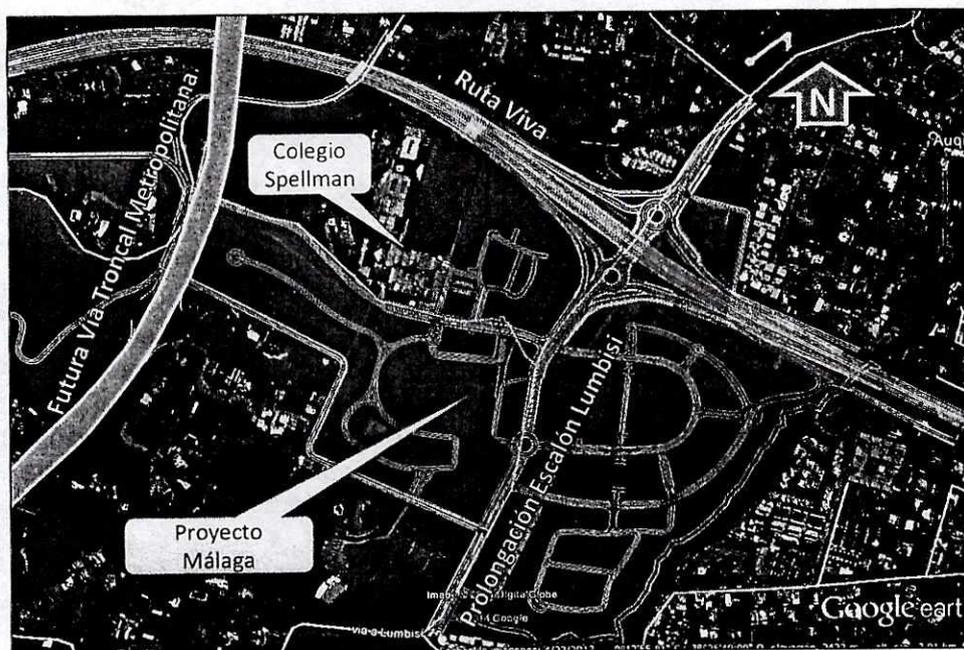
**1. Antecedentes**

Mediante oficio ingresado a esta Secretaría el 27 de marzo del 2014, el Ing. Morice Dassum representante de Urbanizadora Málaga S.A., solicita la revisión del “Estudio de Impacto a la Circulación y Medidas de Mitigación Proyecto Urbanización San Patricio Hacienda Málaga” y la emisión del respectivo informe previo a la aprobación del proyecto urbano arquitectónico especial por parte del Concejo Metropolitano. El estudio de tráfico y propuesta de medias de mitigación referida ha sido realizado por el Ing. Pedro José Paladines Rodríguez, profesional contratado por el promotor del proyecto antes mencionado.

**2. Características generales del proyecto**

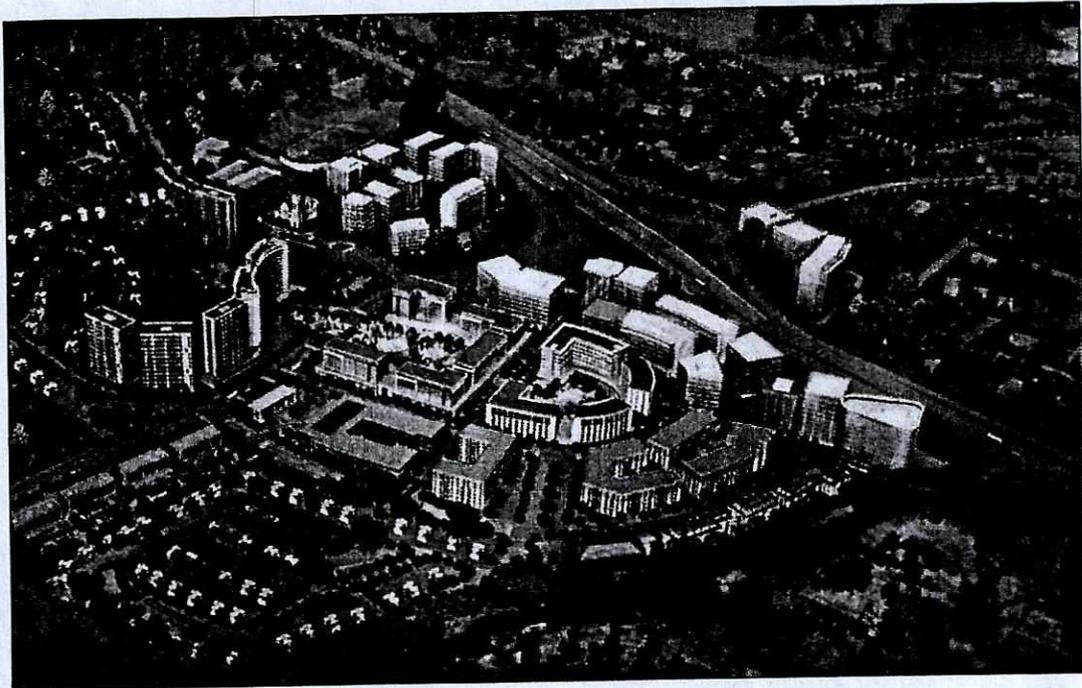
De acuerdo con la información del estudio presentado, el proyecto ha sido desarrollado sobre un macro lote de aproximadamente 62 has. Está ubicado en la zona de San Patricio – Auqui Chico de la parroquia Cumbayá, delimitado por las siguientes vías: Ruta Viva, futura Vía Troncal Metropolitana, vía de acceso al colegio Spellman y atravesado por la vía de acceso a Lumbisí (prolongación del Escalón Lumbisí de la Ruta Viva). La figura No.1 muestra la ubicación del proyecto.

**Figura No. 1**  
Ubicación del proyecto



El proyecto presentado corresponde a una intervención de gran escala urbana y contiene una variedad de usos de suelo y actividades de: vivienda, oficinas, comercio, servicios, salud, equipamientos hoteleros y comunales (recreación, culto, etc.). La figura No. 2 muestra una ilustración del plan masa del proyecto.

**Figura No. 2**  
*Ilustración Proyecto Málaga*



Algunas de las características generales del proyecto son:

- Población residente = 13.000 habitantes
- Población flotante (trabajo) = 8.000 habitantes
- Número total de estacionamientos = 12.680:
  - Vivienda = 2.985
  - Oficinas = 5.550
  - Salud = 321
  - Hotel / Centro de convenciones = 2.983
  - Comercio = 770
  - Equipamiento y otros = 71
- El proyecto se desarrolla en varios lotes delimitados por un sistema vial público que incorpora vías existentes así como la creación de nuevas vías de carácter secundario que darán accesibilidad a todos los componentes del proyecto. Este sistema vial tiene como eje principal de accesibilidad la prolongación del Escalón Lumbisí, el cual nace desde el intercambiador existente de la Ruta Viva con dicho Escalón con dirección sur-oeste a la población Lumbisí. Ver figura No. 3.

### 3. Condiciones consideradas para el análisis de impacto de tráfico

El estudio de tráfico analizado ha tomado como datos de partida las siguientes consideraciones:

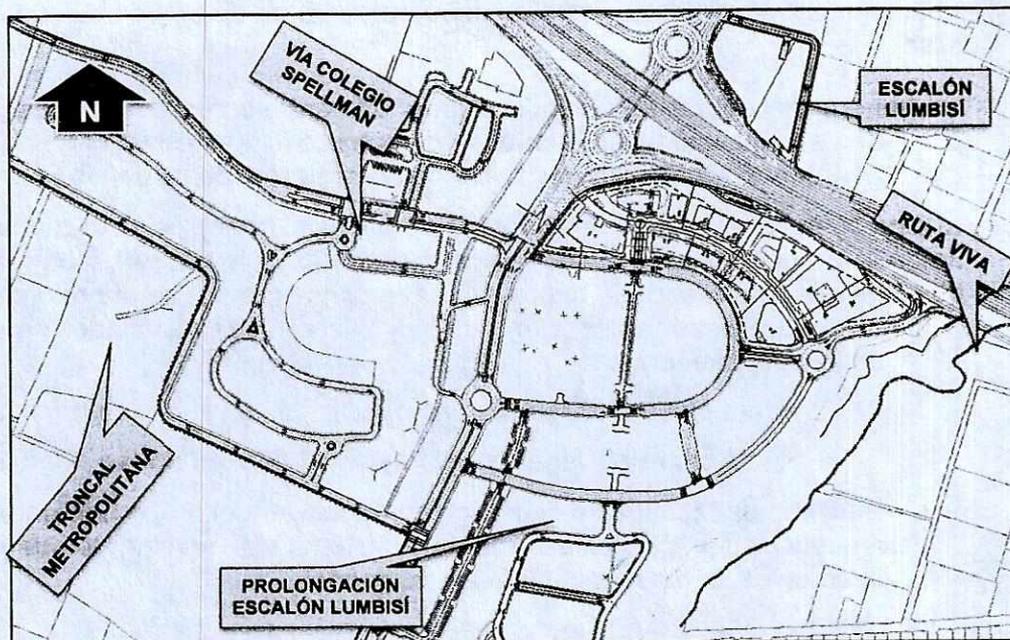
- La generación del tráfico asociada a las diferentes actividades del proyecto, han sido estimada sobre la base de la metodología establecida por el "Trip Generation Manual" (referencia metodológica procedente de los Estados Unidos).
- El estudio establece dos horarios de análisis: hora pico de la mañana y hora pico de la tarde, cuyas asignaciones de tráfico a la red vial, incluyendo el tráfico de paso (no asociado al proyecto), se concentrarían en la prolongación del Escalón Lumbisí con dirección desde y hacia el intercambiador de la Ruta Viva, de la siguiente forma:
  - Hora pico AM: llegarían al proyecto 1.700 veh/h y saldrían 1.600 veh/h.
  - Hora pico PM: llegarían al proyecto 1.600 veh/h y saldrían 1.900 veh/h.
- Para evaluar el impacto de tráfico que generaría el proyecto se han analizado 6 intersecciones principales de todo el sistema vial, revelando niveles de servicio aceptables, como respuesta a los flujos asignados.

### 4. Medidas de mitigación propuestas

Para mitigar los impactos de tráfico que el proyecto genere, el estudio presentado propone realizar las siguientes medidas de mitigación:

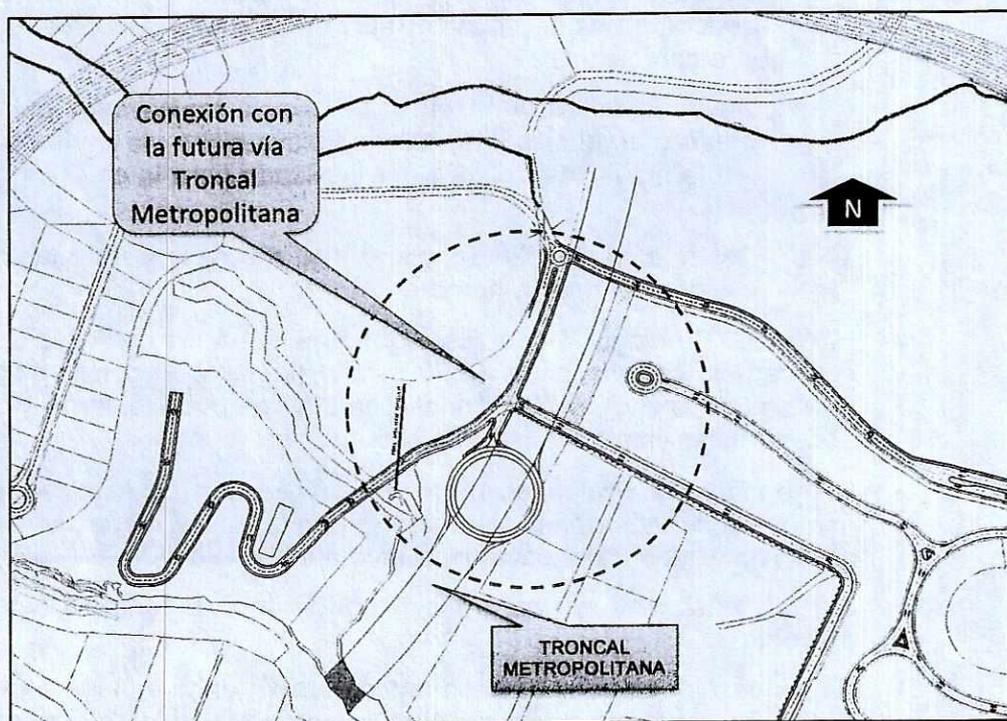
- La accesibilidad al proyecto se la ha previsto realizarla en el siguiente orden de prelación:
  - Desde la Ruta Viva (intercambiador existente) hacia el eje vial Prolongación del Escalón Lumbisí (acceso principal).
  - Desde la vía de servicio sur de la Ruta Viva hacia una vía de ingreso generada por el proyecto (aproximadamente 420 metros al oriente del intercambiador).
  - Desde la futura vía Troncal Metropolitana a través del intercambiador previsto en el sitio. Hasta que se construya dicha vía se podrá acceder por la actual vía del tren que está habilitada para la circulación vehicular.
  - Desde el sector de Lumbisí a través del eje vial de la prolongación del escalón del mismo nombre.
- El eje vial Prolongación del Escalón Lumbisí ha sido previsto desarrollarlo con dos carriles de circulación (3,50 m c/u) por sentido con espaldones laterales (1,00 m de ancho), adicionándose carriles de giro izquierdo y/o derecho para acceder a las vías transversales secundarias.
- Sobre el eje vial Prolongación del Escalón Lumbisí se establecen 3 intersecciones de cruce: dos de ellas semaforizadas, con sus respectivos carriles de giro izquierdo y la principal controlada mediante un redondel.
- Similar tratamiento se da a las intersecciones más importantes internas del proyecto.
- En los casos de dos lotes destinados para vivienda a manera de conjuntos privados, sus accesos disponen de carriles de alojamiento previos a las puertas de ingreso o puntos de control de acceso.

**Figura No. 3**  
Sistema vial del Proyecto



- Otro punto de accesibilidad al proyecto se prevé realizarlo desde la futura vía Troncal Metropolitana; para el efecto se ha diseñado de manera general el empalme con el intercambiador previsto en dicha vía (redondel a desnivel). Sin embargo hasta que se construya dicho eje vial, el proyecto prevé la conectividad actual al lote ubicado en el lado occidental pasando el trazado de la futura vía Troncal Metropolitana, trazado vial que se adapta al diseño de la Troncal.

**Figura No. 3**  
Esquema de la conectividad al lote occidental del proyecto



- Se ha previsto un sistema de ciclo vías para interconectar los diferentes lotes del proyecto.

## 5. Análisis

El análisis que se ha efectuado al estudio de tráfico presentado, en correspondencia al requerimiento de que el proyecto urbano arquitectónico sea aprobado en el Concejo Metropolitano con carácter de especial, se ha realizado a un nivel conceptual y de plan masa, puesto que los detalles corresponderán a la aprobación del informe de impactos de tráfico y propuestas de medidas de mitigación definitivo como parte de los requisitos para la aprobación de los planos del proyecto, según lo determina las Ordenanzas Metropolitanas No. 156 y 172.

En el marco de las anteriores consideraciones, de la revisión del estudio de tráfico presentado se deduce que las medidas de mitigación planteadas de manera general son pertinentes para manejar y disminuir los impactos de tráfico devenidas por la presencia del proyecto, las cuales tienen que ser desarrolladas a nivel de detalle para la siguiente fase de aprobación del proyecto. Para el efecto es necesario tomar en cuenta las siguientes observaciones que deberán ser incorporadas en el estudio de tráfico en su fase definitiva:

- Es necesario revisar los datos relacionados con la generación del tráfico, dado que el flujo producido en las horas pico por el proyecto según el estudio presentado (3.000 veh/h) corresponde al 25% aproximadamente del número total de plazas de estacionamiento (12.680) previstas para el mismo, plazas que equivalen a número de vehículos. Esta situación se considera una baja generación de tráfico, por lo que se requiere una mejor justificación de los datos.
- A flujo de tráfico asignado al eje Prolongación Escalón Lumbisí debe incorporarse estimaciones de tráfico que producirían otras propuestas urbanísticas que se están planificando junto al proyecto San Patricio Málaga, cuyo impacto se considera importante si se adiciona al generado por el proyecto y al tráfico de paso.
- Debe revisarse la capacidad del eje vial Prolongación Escalón Lumbisí en correspondencia con las observaciones efectuadas en los dos puntos anteriores, ya que se puede advertir de manera perceptiva que los dos carriles por sentido propuestos para ese eje vial podrían ser insuficientes, más aun si consideramos una proyección a futuro del crecimiento del tráfico en un horizonte de al menos 10 años, más allá de las de medidas generales de movilidad que pudieran aplicarse por parte de la municipalidad (restricción de circulación, provisión de importantes ofertas de transporte público, etc.).
- Con respecto a las conexiones viales que permiten acceder al lote occidental (pasando la futura vía Troncal Metropolitana), deben ser diseñadas y construidas de manera definitiva en cuanto se refiere a las estructuras principales considerando la presencia futura de dicha Troncal, de forma que cuando se construya ésta no se interrumpa la interconexión entre los sectores del proyecto separados por dicha Troncal.
- Debe definirse y diseñarse el cruce seguro de peatones en la intersección principal de acceso al proyecto desde la prolongación de la Escalón Lumbisí, la cual se ha propuesto regularla mediante un redondel.
- Con todas las anteriores consideraciones deben rehacerse los análisis de impacto de tráfico de todas las intersecciones en donde se reasignen los flujos de tráfico asociados al proyecto, esto es, de manera más amplia a lo presentado en el estudio analizado, en el presente informe, siendo lo más adecuado

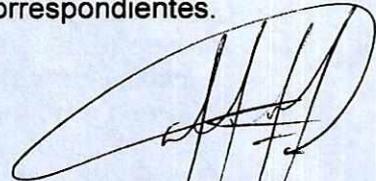
efectuar una microsimulación dinámica completa del sector, tanto en la situación actual como con la presencia del proyecto (en funcionamiento), ya que es la manera técnicamente más viable de evaluar la propuesta de medidas de mitigación y los impactos de tráfico generados por el proyecto en la red vial asociada al mismo.

- Sobre la base de los resultados más eficientes obtenidos mediante la microsimulación dinámica con software, como por ejemplo: AIMSUN, SHYNCRO, TRANSMODELER, deberán realizarse los diseños definitivos de la red vial (intersecciones, tramos viales, carriles de giro, estacionamiento en la vía, señalización vial y semaforización, empalmes con los intercambiadores, etc.).

## 6. Conclusiones

De acuerdo con lo expuesto en el análisis precedente se concluye que, desde el punto de vista conceptual, se recomienda la aprobación como proyecto especial a nivel de plan masa.

La aprobación definitiva del estudio de impacto de tráfico y propuesta de medidas de mitigación en cumplimiento con los requerimientos establecidos en las ordenanzas 156 y 172, estará supeditada a la incorporación o consideración de las observaciones precisadas en este informe, tanto en lo relacionado al estudio de tráfico como al diseño del proyecto urbano arquitectónico y geométrico vial correspondientes.



Elaborado por: Jhonatan Bravo  
Revisado por: Ruben Lozano  
Para: Marcelo Narváez Padilla

Quito, 27 de marzo de 2014

Señor Arquitecto

Bolívar Muñoz

Secretario de Movilidad (E)

Distrito Metropolitano de Quito

Ciudad

De mi consideración:

0000585

Secretaría de Movilidad	
RECEPCION DE DOCUMENTOS	
Fecha	27 MAR 2014
Nombre	REAL
TÍTULO	Adj. movilidad y seguridad vial

En relación al proyecto arquitectónico para la construcción de una urbanización localizada en el sector San Patricio, parroquia Cumbayá en la vía a Lumbisí y Vía Ruta Viva del Distrito Metropolitano de Quito, asignado con en el predio No. 1345504, sírvase encontrar el respectivo análisis y medidas de mitigación al impacto a la circulación al tráfico vehicular generadas por la construcción del proyecto arquitectónico, la cuales serán ejecutadas con cargo al proyecto previa aprobación de las autoridades competentes de la municipalidad de la ciudad de Quito.

Por lo antes expuesto, con el ánimo de contribuir con la construcción de proyectos integrales con fundamentos y conceptos de movilidad sostenible y seguridad vial, me permito solicitar atentamente a usted señor Secretario, la revisión y aprobación de los resultados obtenidos del estudio.

Anticipo a usted señor Secretario mi agradecimiento por la atención, consideración y aprobación de los resultados obtenidos del análisis y estudio realizado.

Atentamente,



Ing. Morice Dassum

Urbanizadora Málaga S.A.

C.C.170343433-0

Adjunto A: Estudio de Impacto a la Circulación y Medidas de Mitigación.

Adjunto B: Planos de Diseño Arquitectónico del proyecto.

## Ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el Intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la Comuna de Lumbisí

Secretaría de Movilidad  
17.12.2014

### 1. Antecedentes

Mediante Oficio No. 1235-GOP de fecha 14 de noviembre de 2014, el Ing. Patricio Jaramillo Tobar, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), solicita a la Secretaría de Movilidad emitir un informe técnico con recomendaciones sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña, que actualmente conecta el intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la población de Lumbisí. La compañía a cargo de los estudios de ingeniería definitiva (Irigoyen Asociados Cia. Ltda.) ha presentado un proyecto compuesto en tres tramos (Figura No. 1) que se reducen en su sección entre más se acercan a la Comuna de Lumbisí.

Anteriormente, mediante Informe Técnico No.SMP-65/14 remitido al Concejo Metropolitano con copia al Ing. Santiago Játiva, ex Gerente de la Unidad de Proyectos Especiales de Vialidad de la EPMOP el 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió su pronunciamiento respecto al Estudio de Impacto de Tráfico y Propuesta de Medidas de Mitigación de la Urbanización San Patricio Hacienda Málaga, proyecto urbanístico que será desarrollado en un macro-lote de aproximadamente 62 has, ubicado al sur del intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva entre el Tramo I y II (Figura No.2).

**Figura No. 1**

Diseño del trazado de la Vía propuesta para la ampliación de la calle Alfonso Lamiña  
Fuente: SM, 2014





## Secretaría de Movilidad

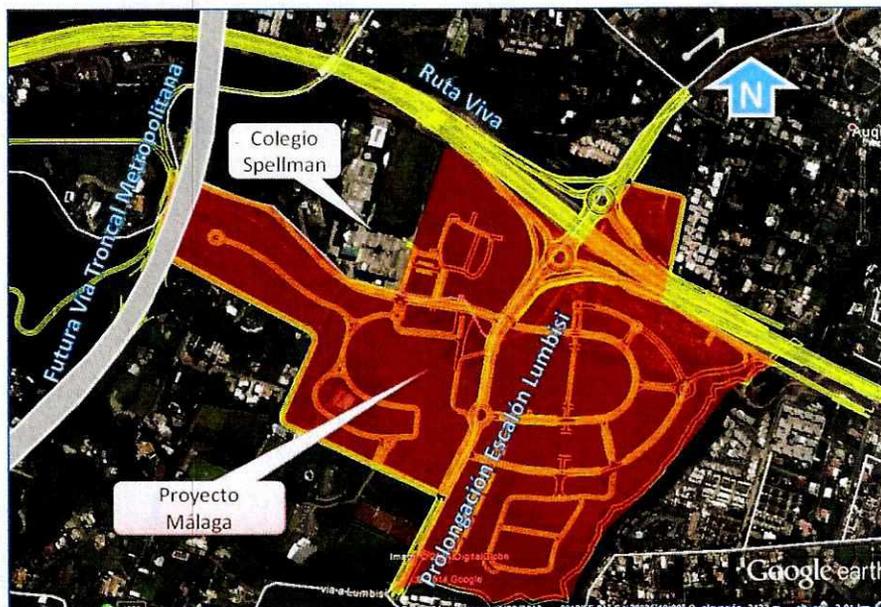
En dicho documento se establecieron las condiciones y características del sistema vial relativo a ese proyecto, dentro del cual se destaca el Tramo vial No. 1 referido en el presente informe. El Informe Técnico No.SMP-65/14 determinó como procedente a nivel general, las medidas de mitigación propuestas; y de manera específica, lo concerniente a las secciones viales respectivas. Estas medidas de mitigación del proyecto fueron comprometidas por parte del promotor, las mismas que iban a formar parte de la Ordenanza que debía aprobar éste como proyecto especial a nivel de urbanización (Adjunto copia del informe técnico SMP-65/14).

El proyecto San Patricio Hacienda Málaga está actualmente siendo analizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat, y Vivienda en el seno de las mesas técnicas de las PUAEs (Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales), las cuales están aprobando en su forma final el proyecto como viable para ser desarrollado. En estas mesas, también se cuenta con la participación de las Secretarías de Movilidad, Desarrollo Productivo, Ambiental, y Coordinación Territorial.

### Figura No. 2

Proyecto Urbanización San Patricio Hacienda Málaga con plan vial aprobado por la Secretaría de Movilidad en mayo de 2014.

Fuente: SM, 2014



## 2. Características Generales de la Vía Propuesta por la EPMMOP

De acuerdo al Informe de Diseño Geométrico de la Vía Alfonso Lamiña y los planos magnéticos adjuntados al Oficio No. 1235-GOP, el proyecto propuesto ubicado en la parroquia de Cumbayá, recorre en dirección norte-sur, desde San Patricio en el empede con la Ruta VIVA, hacia la población de Lumbisi. Los terrenos por los que cruzaría la vía tienen pendientes transversales que no sobrepasan los 30°, y en la Quebrada Jatico, se



## Secretaría de Movilidad

propone un cruce sobre relleno aproximadamente de 50 metros (de metodología similar a la que se hizo previamente para conectar la vía actual a la Comuna de Lumbisí).

El ancho total de la sección típica mixta normal del Tramo I, II, y III se reduce de 27,60, a 25,00, a 19,60 metros respectivamente, ya que el grado de propiedades construidas aledañas a la vía se incrementan entre más se acercan a la Comuna de Lumbisí. A lo largo de toda la vía, las calzadas de los dos carriles por sentido no cambian en dimensión y se mantienen en 7.30 metros; sin embargo, los parámetros viales que sufren cambios son los de parterres del eje de la vía y la ciclo vía que solo se consideró para el Tramo I. El tamaño de las aceras se mantienen iguales en 4 metros a lo largo de toda la vía. Un resumen del diseño geométrico de la vía propuesta está detallado en la Tabla No.1.

**Tabla No.1:**

*Resumen de dimensiones de las vías propuestas por la EPMOP*

	Ancho de calzadas (m)	Ancho espaldones (m)	Ancho de Aceras (m)	Ancho de ciclo vías (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho Total (m)
<b>Tramo 1</b>	2 x 7,3	1,8 + 1,7	2 x 2,0	2,5	3	<b>27,6</b>
<b>Tramo 2</b>	2 x 7,3	2 x 1,7	2 x 2,0	-	3	<b>25</b>
<b>Tramo 3</b>	14,6	1	2 x 2,0	-	-	<b>19,6</b>

### 3. Análisis

#### Tramo No. 1

Basado en las definiciones del Informe Técnico No. SMP-65/14 referente al proyecto de Urbanización San Patricio Hacienda Málaga, los promotores del proyecto consideraron inicialmente de manera general, la ampliación de la calle Alfonso Lamiña en secciones de dos carriles por sentido con un parterre central, desde el empate a la Ruta VIVA, hasta la calle de las Gardenias. Sin embargo, dado a que esta futura urbanización prevé una población residente y flotante de 13.000 y 8.000 habitantes respectivamente, 12.680 plazas de parqueo, y 5.300 desplazamientos vehiculares en hora pico de la mañana y 2.700 en la hora pico de la tarde, se determinó, mediante un análisis de micro-simulación (con la herramienta AIMSUM), que una sección de dos carriles no abastecería la demanda esperada.

Por consiguiente, el análisis de impacto de tráfico determinó que una sección típica de tres carriles por sentido (a más de los necesarios carriles para efectuar giros izquierdos y derechos en las intersecciones), sería lo mínimo para satisfacer la demanda esperada. Esto equivale a que la sección tendría un ancho total de alrededor 33,40 metros, con parámetros específicos que se detallan en la Figura No.3. Es importante señalar que la ampliación y construcción de este tramo, correrá a costo del promotor del proyecto.

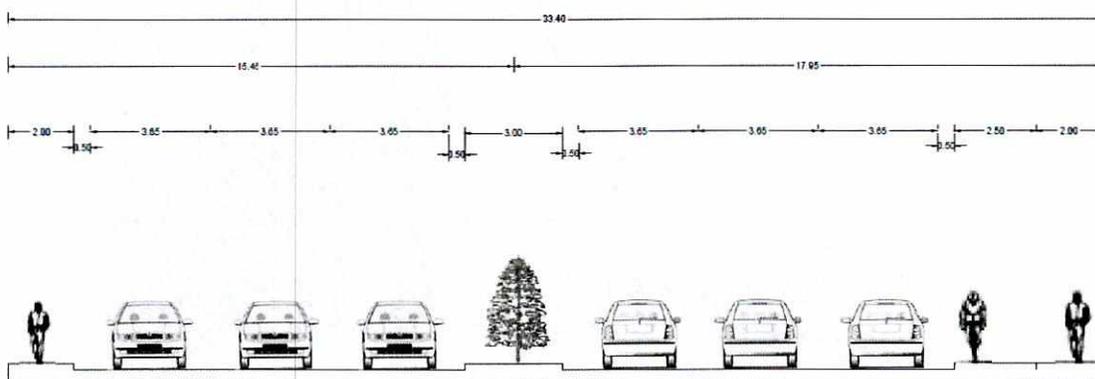
575

Además, a pesar de que este tramo incluye una ciclovia, la misma carece de continuidad, ya que solo fue considerada para el primer tramo. La falta de conectividad a las zonas pobladas aledañas junto con la falta de seguridad para esta ciclovia, rompen el propósito de implementarla. Como recomendación para prevenir invasiones de vehículos parqueados en la ciclovia y también accidentes a ciclistas amenazados por el paso paralelo de autos de velocidades 50 km/h o más, se sugiere ampliar la acera a 4,50 metros para que la misma incluya la ciclovia bidireccional. Esta técnica es relativamente fácil de implementar (especialmente cuando los sistemas de alcantarillado no se han instalado todavía), y replica la exitosa infraestructura ciclista de ciudades europeas como Copenhague, Estocolmo, y Ámsterdam (Figura No. 4).

**Figura No. 3**

*Sección Típica Mixta Normal del Tramo 1 de acuerdo al análisis que determinó la micro simulación de tráfico*

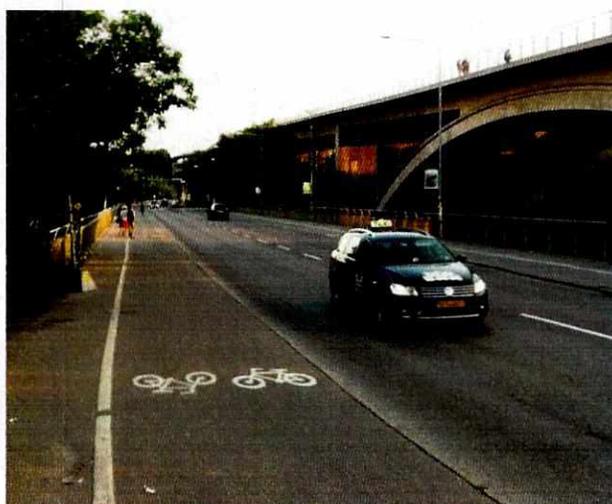
*Fuente: SM, 2014*



**Figura No. 4**

*Ejemplo de ciclovías protegidas en Estocolmo, Suecia.*

*Fuente: SM, 2014*





Tramo No. 2

Para el segundo tramo de la vía, que empieza desde el redondel propuesto en la calle de las Gardenias hasta la Quebrada Jatico, hay que considerar dos escenarios:

**Escenario 1:** El primer escenario procuraría replicar los estándares de la sección del primer tramo (tres carriles por dirección) para que la vía tenga continuidad y pueda satisfacer la demanda de la futura consolidación urbana. En este sentido, sólo tomando en cuenta el promedio del índice de crecimiento demográfico (5,8%) de los cuatro barrios más grandes circundantes a esta vía<sup>1</sup> durante el último período inter-censal del 2001-2010, para el 2020 y 2030, la población de la Comuna llegaría a sobrepasar 10.500 y 18.500 habitantes (Tablas No.2 y No.3). Estas cifras no contemplan la población provocada por el proyecto urbanístico previamente mencionado, ni por los dos otros grandes proyectos que se están considerando alrededor del segundo tramo de la vía a ampliarse (donde está previsto un complejo Deportivo y también de otra urbanización de torres de seis pisos).

**Tabla No.2**

*Proyección poblacional de los cuatro barrios aledaños a la vía basada en la última tasa de crecimiento intercensal.*

	Año	Lumbisí	El Limonar	Inecel	Auqui Chico	TOTAL
Años Base	2001	1838	538	757	247	3380
	2010	2785	1900	945	393	6023
Tasa de Proyección Anual*						<b>5.8%</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC

\*Esta proyección de la población utiliza la fórmula logarítmica para la tasa de crecimiento de la población: " $\ln(P_f / P_p) / t$ ", donde  $P_f$  = población futura,  $P_p$  = población actual,  $t$  = tiempo (o el número de años).

**Tabla No.3:**

*Proyección total poblacional de los cuatro barrios aledaños a la vía basada en la última tasa de crecimiento intercensal.*

Año	No. De habitantes	Año	No. De habitantes	Año	No. De habitantes	Año	No. De habitantes
2011	6.371	2016	8.437	2021	11.172	2026	14.794
2012	6.739	2017	8.924	2022	11.817	2027	15.648
2013	7.128	2018	9.439	2023	12.500	2028	16.552
2014	7.540	2019	9.985	2024	13.222	2029	17.509
2015	7.976	<b>2020</b>	<b>10.562</b>	2025	13.986	<b>2030</b>	<b>18.520</b>

Fuente: SM, 2014

<sup>1</sup> Lumbisí, El Limonar, Inecel, S. Francisco Pinsha, y Auqui Chico

Si bien, ampliar el Tramo II a tres carriles de circulación directa tendría costos más elevados, la inversión se justificaría en el largo plazo por el inevitable crecimiento de la población y la demanda de flujos que tendría esta zona. De mantenerse la tasa de vehículos livianos por 1000 habitantes del Distrito Metropolitano (220), para el 2020 y 2030, Lumbisí y los barrios aledaños previamente mencionados, tendrían un parque automotor de 2.300 y 4.070 vehículos respectivamente. Estos datos tampoco incluyen el crecimiento vehicular inducido por las futuras edificaciones.

Si se considera desde un inicio estas dimensiones para la vía, se podrían evitar costos más elevados de expropiaciones en el futuro sin influenciar el desarrollo urbano que suceda para ese entonces alrededor del Tramo II. Si los problemas son de costos, ampliar la vía a tres carriles por sentido puede ser llevada a cabo por los mismos promotores de los proyectos urbanos de estos predios, tal como se hizo para el Tramo I como parte de las medidas de mitigación de tráfico.

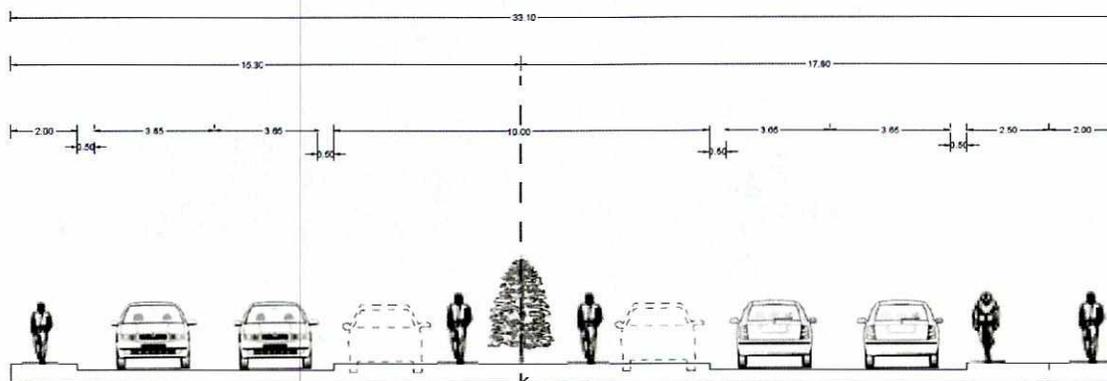
**Escenario 2:** El segundo escenario para el Tramo II podría adherirse a la propuesta general de la EPMOP de dos carriles por sentido pero estableciendo el derecho de vía hacia los lados laterales (retiros de 25 metros desde el eje) para poder ser ampliados en un futuro cuando haya la necesidad. Implementar una sección de dos carriles tiene la ventaja de que los costos a corto plazo serían menores, pero la desventaja es que existe el riesgo de que los retiros de las futuras edificaciones aledañas no se respeten, imposibilitando la ampliación de la vía de aquí a 5-10 años. Para evitar este riesgo, se recomienda ampliar el parterre a 10.00 metros, y crear un boulevard peatonal (zona verde) que podría reducirse en tamaño en el futuro para acomodar dos carriles de autos de 3.50 metros a cada lado del eje de la vía (Figura No.6). Esto evitaría problemas con propietarios, y también los trabajos para modificar las aceras.

Además, para fines de continuidad y seguridad, se recomienda que se extienda la ciclovía en este tramo ya que no sería difícil adaptar este espacio de la misma forma que se sugirió para el Tramo I. Las medidas de estas dos alternativas para del Escenario 2 se detallan a continuación.

**Figura No. 5**

*Sección Típica Mixta Normal del Tramo 2 con alternativa de parterre extendido para futura ampliación.*

*Fuente: SM, 2014*





Tramo No. 3

El último tramo que conecta el Pueblo de Lumbisí es probablemente la sección menos flexible para ampliar debido al número de propiedades ya construidas aledañas a la vía (Figura No.6). En la inspección de campo realizada el 16 de noviembre de 2014, se observó que esta vía es la única que sirve a toda la Comuna de Lumbisí para evacuar el tráfico hacia Cumbayá y Quito. En ese sentido, no fue extraño que los testimonios vertidos por los moradores y propietarios de locales comerciales de la zona, confirmaran que en la actualidad existen largas congestiones vehiculares en horas pico de la mañana.

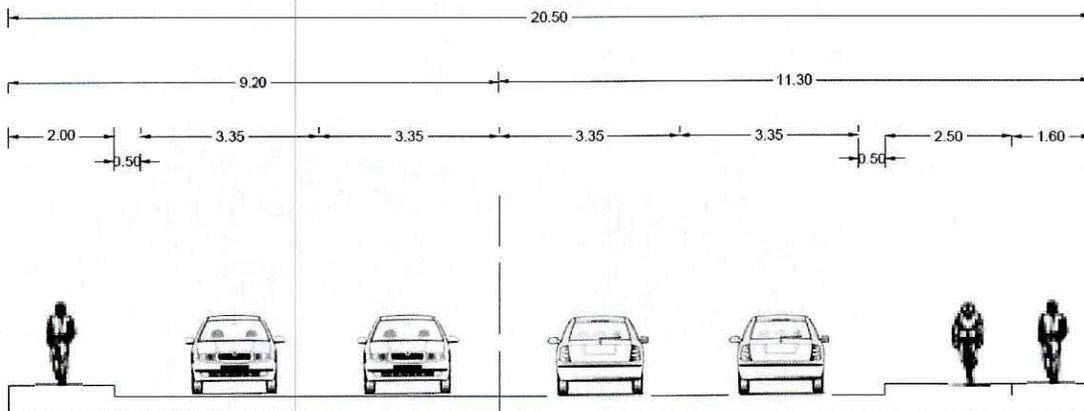
**Figura No. 6**

*La ampliación del Tramo III a tres carriles es difícil por el número de propiedades construidas aledañas a la vía la vía.  
Fuente: SM, 2014*



Dadas estas condiciones para este tramo, se recomienda implementar los dos carriles por dirección, pero modificando ligeramente las dimensiones de los anchos de los carriles y los espaldones para poder incorporar una ciclovía y conectarla con las de los Tramos I y II. Esto hace que el ancho total de la vía sea igual a 20,50 metros (Figura No.7), siendo mayor en 0.90 metros con respecto a la propuesta analizada (19,60 metros). Si en el caso extremo, no se pueda ampliar a 20,50 metros, se puede considerar quitar los espaldones en su totalidad como se ha hecho en otras vías urbanas de Quito (la Av. Amazonas)

**Figura No. 7**  
 Sección Típica Mixta Normal del Tramo 3 con ciclovía incluida  
 Fuente: SM, 2014



Asimismo, para poder evitar un cuello de botella en el futuro entre los Tramo II y III, se analizó la posibilidad de implementar otra ruta de desfogue con las mismas características del Tramo III. Esto permitirá liberar la presión del Tramo III, dado a que todas las calles colectoras secundarias de la Comuna desembocan en el mismo. Además, es importante mencionar que esta vía tiene una alta posibilidad de continuar adquiriendo un carácter comercial, y por consiguiente, un alto riesgo de que vehículos invadan los carriles laterales del diseño propuesto para motivos de estacionamiento (reduciendo el Tramo III a un solo carril por sentido). Anticipando esta futura congestión, la Secretaría de Movilidad recomienda considerar para un próximo estudio, la calle trazada en línea discontinua de la Figura No.8, como una vía con características homogéneas al Tramo III para que en conjunto, trabajen como un "par vial" (vías unidireccionales de tres carriles por sentido más un carril de estacionamiento). Esto también permitiría el desarrollo inmobiliario en las siguientes dos décadas en los predios que se encuentran al occidente de la vía Alfonso Lamiña en la Comuna de Lumbisí.

**Figura No. 8**  
 Posible futura vía complementaria de desfogue para aliviar congestión del Tramo III y evita cuellos de botella.  
 Fuente: SM, 2014





## Secretaría de Movilidad

572

Tabla No.4:

Resumen de ancho de vías propuestas por SM

	Ancho de calzadas (m)	Ancho espaldones (m)	Ancho de Aceras (m)	Ancho de ciclovia en la acera oriental (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho Total (m) Recomendaciones SM	Ancho Total (m) Propuesta a EPMMOP
Tramo 1	2 x 10,95	2 x 1,0	2 x 2,0	2,5	3,00	33,4	27,6
Tramo 2	2 x 7,30	2 x 1,0	2 x 2,0	2,5	10,00	33,1	25
Tramo 3	2 x 6,70	2 x 0,50	2,00 + 1,60	2,5	-	20,5	19,6

#### 4. Conclusiones

Tomando en cuenta las observaciones y recomendaciones de este análisis y las del Informe Técnico previamente emitido (SMP-65/14), la Secretaría de Movilidad, emite un criterio favorable a la ampliación de la vía Alfonso Lamiña, considerando que las siguientes condiciones se incorporen para la realización definitiva los diseños geométricos de las vías:

- Se revisen los diseños propuestos por la EPMMOP con el fin de que se acoplen a la geometría previamente determinada por el Informe Técnico No. SMP-65/14, en referencia a la propuesta del Tramo I (de un ancho total de aproximadamente 33,40 metros con tres carriles por dirección más los que sean necesarios para los giros izquierdos y derechos), dado a que fue planteada y diseñada en base a la futura demanda vehicular generada por el crecimiento demográfico de la zona y la futura construcción del PUAE San Patirico Hacienda Málaga.
- Se analice, a través de un estudio de factibilidad, la conveniencia de ampliar el Tramo II a tres o dos carriles con derecho de vía (escenarios 1 o 2), con el fin de priorizar la disponibilidad de los recursos en el corto, mediano, o largo plazo. Se recomienda que se dimensione el tramo con tres carriles buscando métodos de financiamiento público-privado como se lo está haciendo para el Tramo I. De cualquier forma, las dimensiones que se deberían reservar para

esta vía se mantiene en un ancho total mínimo de 33,10, y no de 25,00 metros como está propuesto por la Consultora.

- Se mantenga la propuesta de dos carriles en el Tramo III considerando los debidos ajustes para incorporar una ciclovia como lo especifica el análisis de este informe. Sin embargo, es vital considerar que, en vista de que la vía del Tramo III será difícil de ampliar en un futuro para atender las nuevas demandas de circulación, se debe planificar de manera inmediata la ruta alterna complementaria para que también conecte con el Tramo II. De esta forma, las futuras construcciones al occidente de la vía actual, no dependerán de una sola vía de dos carriles para salir hacia Cumbayá y Tumbaco, o a la futura Troncal Metropolitana (y vs.). Esto también permitirá estructurar de mejor manera la planificación de la Comuna de Lumbisí y optimizar el acceso hacia la misma.
- Se tome en cuenta la movilidad no-motorizada, como lo estipula el Art. 209 de la Ley Orgánica de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial, a lo largo de los tres tramos de la vía, para garantizar el uso de las ciclovías de un modo seguro para todas las edades, y continuo para toda la red de los futuros vecindarios. Se recomienda incluir las ciclovías comprendidas como parte de las aceras para no solo crear barreras físicas entre los carros y los ciclistas, sino también ofrecer más espacio peatonal.

## **5. Recomendación**

Debido a que el presente informe aborda temas que involucran de manera directa el desarrollo territorial, se estima pertinente que, para tomar las decisiones finales al respecto, se convoque una reunión de trabajo con los representantes de las Secretarías de Territorio, Hábitat, y Vivienda; Movilidad; Planificación General; Coordinación Territorial y Participación; y la EPMMOP, empresa que deberá propiciar y coordinar la misma.

*Elaborado por: Andrés Jarrin Silva  
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla*

Quito, 16 ENE. 2015

19 ENE. 2015

571

HR. 0104-15

0069 -GOP

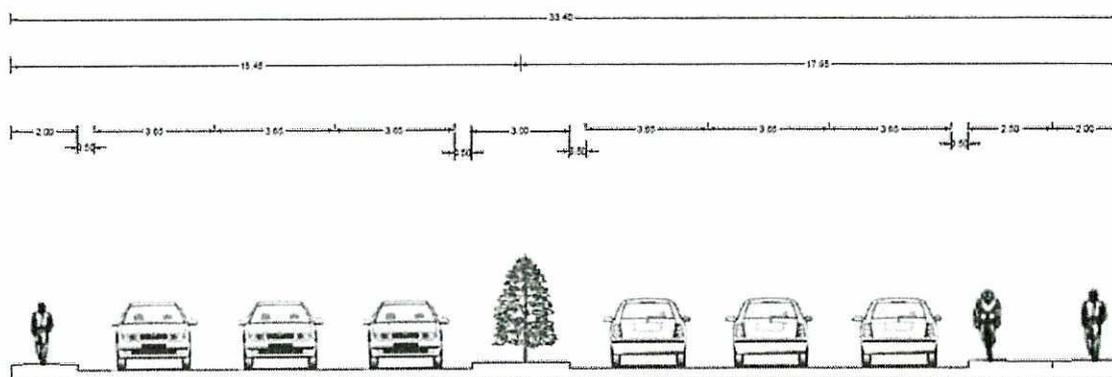
-SG 0000211

Arquitecto  
Alberto Rosero C.  
Secretario Metropolitano de Territorio, Hábitat y Vivienda  
García Moreno N2-57 y Sucre  
Teléfono 3952-300 / 3988-116  
Presente.-

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que luego de la reunión de trabajo del día 07 de enero de 2015, en la que participaron la Ing. Andrea Hidalgo, Administradora Zonal de Tumbaco, el Arq. Geovanny Mullo, delegado de la Secretaria de la Movilidad, Ing. David Puente C., Gerente de Obras Públicas e Infraestructura de la Vialidad, Ing. José Salvador, Asesor de la Gerencia General, el Ing. Julio Peñaherrera L., Director de Infraestructura Nueva, e Ing. Holmes Jiménez V., Supervisor del Proyecto; en el que se analizó las alternativas sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí; se determinó en consenso los siguiente parámetros viales a considerarse en el diseño geométrico, el mismo que se encuentra conformado por 3 tramos:

**Tramo I** (Intercambiador de Lumbisí en la Ruta VIVA – calle De las Gardenias) de una longitud de 570 m., tendrá una sección transversal de 33,40 m. con 2 calzadas de 3 carriles de 3,65 m., 2 espaldones externos y 2 internos de 0,50 m., una ciclovía de 2,50 m. en la acera derecha, un parterre central de 3,00 m. y 2 aceras laterales externas de 2,00 m.

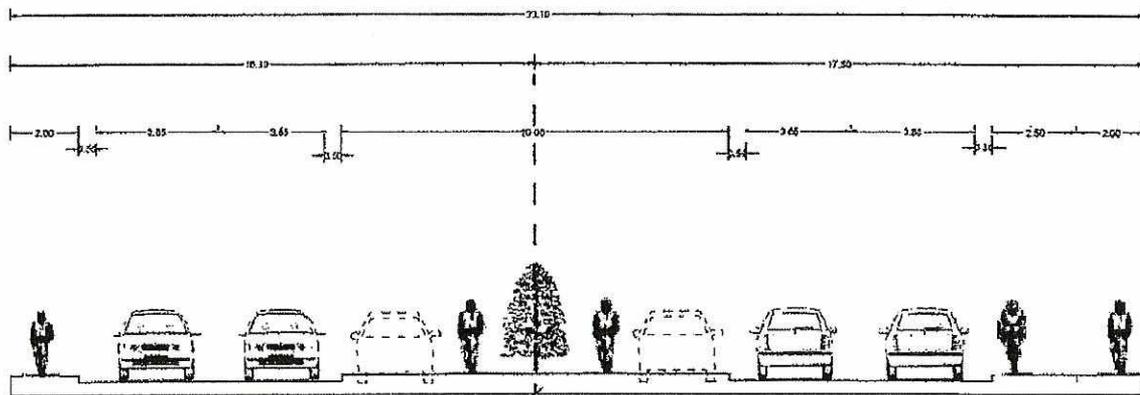


En el extremo sur se prevé una rotonda que permite el acceso a la calle De las Gardenias y la vía a Pinsha (antigua vía a Lumbisí).

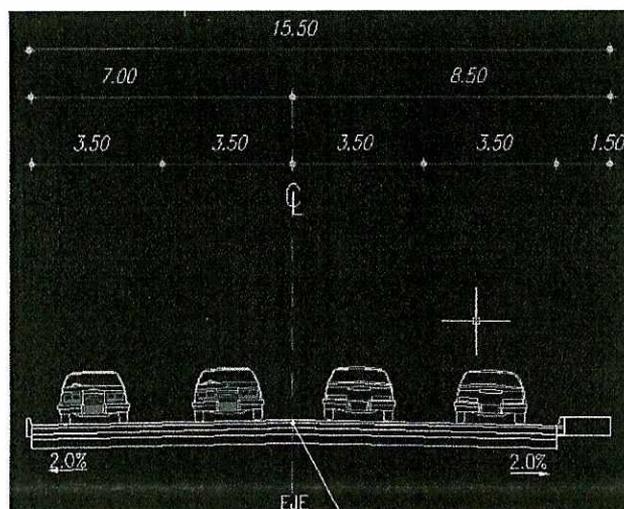
**Tramo II** (calle De las Gardenias – quebrada Jatiko) de una longitud de 530 m., tendrá similares características a las del tramo 1; esto es, una sección transversal de 33,10 m. con 2 calzadas de 3 carriles de 3,65 m., 2 espaldones externos y 2 internos de 0,50 m., una ciclovía de 2,50 m. en la acera derecha, un parterre central de 2,70 m. y 2 aceras laterales externas de 2,00 m.

Entre las abscisas 1+070 a la 1+150 se atraviesa la quebrada Jatiko, en la que se prevé la construcción de un colector de hormigón armado sobre el que se realizará un relleno estructural.

Para el caso de que la construcción de este tramo se efectuó por etapas, se podría considerar en una primera etapa una sección transversal de 33,10 m., con 2 calzadas de 2 carriles de 3,65 m., 2 espaldones externos y 2 internos de 0,50 m., una ciclovía de 2,50 m. en la acera derecha, un parterre central de 10,00 m. y 2 aceras laterales externas de 2,00 m., para la segunda etapa se implementaría el tercer carril.



**Tramo III** (cruce quebrada Jatiko – acceso a Lumbisí) de una longitud de 280 m., tendrá una sección transversal de 15,50 m. que consta de 2 calzadas de 2 carriles de 3,50 m. (vía local tipo D) y 1 acera lateral derecha de 1,50 m., la ciclovía será compartida en la calzada y carril derecho.



Además, en la abscisa 1+250 se planificará un distribuidor de tráfico que facilite el acceso a las diferentes urbanizaciones localizadas en esta intersección.

El trazado geométrico de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña, recoge los criterios técnicos de la Secretaría de Movilidad (Oficio No. SM- 2558 de 07 ene-2015; Inf. Tec. No. SM-153/14) y de la Administración Zonal de Tumbaco (Oficio No. 02184-AMZT-2014 de 24-nov-2014).

Atentamente,



Ing. Patricio Jaramillo Tobar  
Gerente General

2015-01-08

Adj. Oficio No. SM- 2558, Inf. Tec. No. SM-153/14, oficio No. 02184-AMZT-2014

Elaborado por:	Ing. Holmes Jimenez V., Supervisor <i>HJ</i>
Revisado por:	Ing. Julio Peñaherrera L., Director de Infraestructura Nueva <i>JL</i>
Aprobado por:	David Puente C., Gerente de Obras Públicas e Infraestructura de la Vialidad <i>DP</i>

0000047

12 ENE 2015

0000104  
2015 DIC -7 11:00

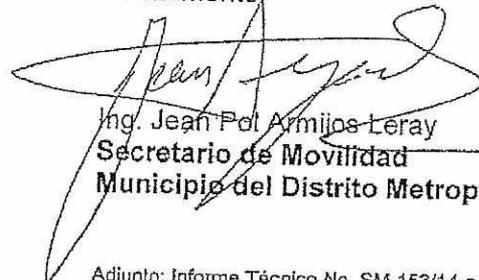
Oficio No. SM 0002558.  
Quito,  
30 DIC. 2014

Ingeniero  
Patricio Jaramillo Tobar  
**Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas**  
Presente

De mi consideración:

En atención a su comunicación No. 1235-GOP de 14 de octubre de 2014, mediante la cual solicita un informe técnico con recomendaciones sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña, que actualmente conecta el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí, adjunto al presente, sírvase encontrar el Informe Técnico No. SM-153/14, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

  
Ing. Jean-Pol Armijos Leray  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adjunto: Informe Técnico No. SM-153/14 e Informe Técnico No. SMP-65/14

Cc: Arq. Alberto Rosero, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Arq. José Ordoñez, Secretario de Planificación General  
Dr. José Luis Guevara, Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Elaborado por:	Ing. Andrés Jarrín	
Supervisado por:	Arq. Macelo Narváez P.	

H.R./3125  
Ticket #: 2014-164831



Secretaría de  
Movilidad

Informe Técnico No.SM-153/14

## Ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el Intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la Comuna de Lumbisí

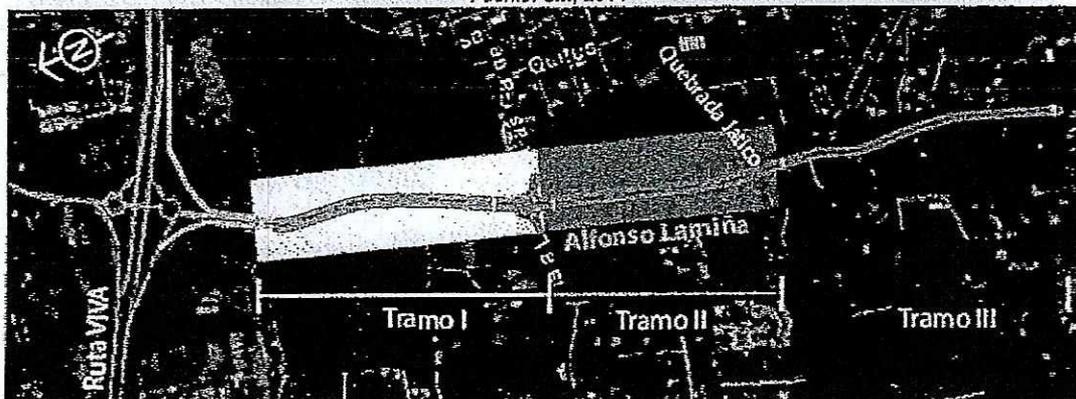
Secretaría de Movilidad  
17.12.2014

### 1. Antecedentes

Mediante Oficio No. 1235-GOP de fecha 14 de noviembre de 2014, el Ing. Patricio Jaramillo Tobar, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), solicita a la Secretaría de Movilidad emitir un informe técnico con recomendaciones sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña, que actualmente conecta el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí. La compañía a cargo de los estudios de ingeniería definitiva (Irigoyen Asociados Cía. Ltda.) ha presentado un proyecto compuesto en tres tramos (Figura No. 1) que se reducen en su sección entre más se acercan a la Comuna de Lumbisí.

Anteriormente, mediante Informe Técnico No.SMP-65/14 remitido al Concejo Metropolitano con copia al Ing. Santiago Játiva, ex Gerente de la Unidad de Proyectos Especiales de Vialidad de la EPMOP el 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió su pronunciamiento respecto al Estudio de impacto de Tráfico y Propuesta de Medidas de Mitigación de la Urbanización San Patricio Hacienda Málaga, proyecto urbanístico que será desarrollado en un macro-lote de aproximadamente 62 has, ubicado al sur del intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva entre el Tramo I y II (Figura No.2).

Figura No. 1  
Diseño del trazado de la Vía propuesta para la ampliación de la calle Alfonso Lamiña  
Fuente: SM, 2014



IT recomendaciones para la ampliación de la Calle Alfonso Lamiña (vía de acceso a Lumbisí)

1 de 10

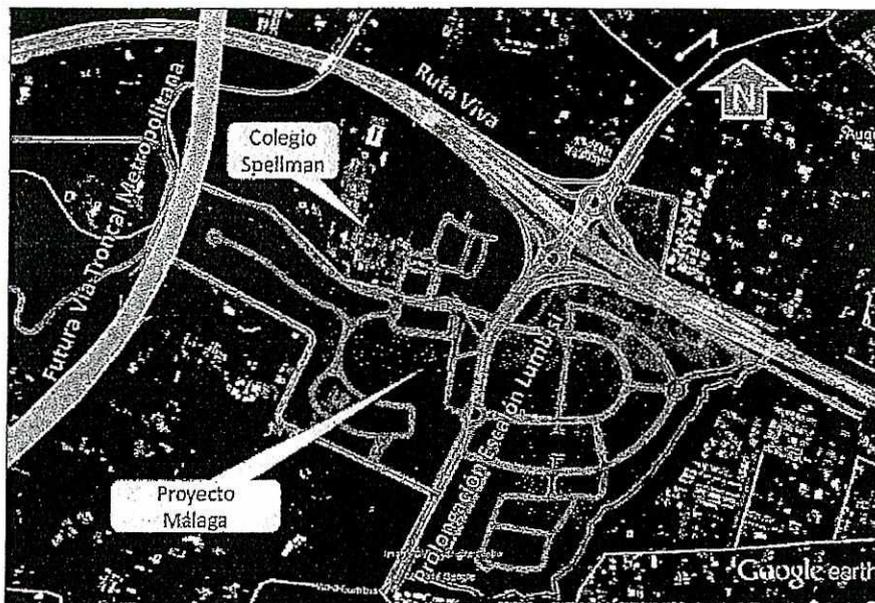
En dicho documento se establecieron las condiciones y características del sistema vial relativo a ese proyecto, dentro del cual se destaca el Tramo vial No. 1 referido en el presente informe. El Informe Técnico No.SMP-65/14 determinó como procedente a nivel general, las medidas de mitigación propuestas; y de manera específica, lo concerniente a las secciones viales respectivas. Estas medidas de mitigación del proyecto fueron comprometidas por parte del promotor, las mismas que iban a formar parte de la Ordenanza que debía aprobar éste como proyecto especial a nivel de urbanización (Adjunto copia del informe técnico SMP-65/14).

El proyecto San Patricio Hacienda Málaga está actualmente siendo analizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat, y Vivienda en el seno de las mesas técnicas de las PUAEs (Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales), las cuales están aprobando en su forma final el proyecto como viable para ser desarrollado. En estas mesas, también se cuenta con la participación de las Secretarías de Movilidad, Desarrollo Productivo, Ambiental, y Coordinación Territorial.

**Figura No. 2**

*Proyecto Urbanización San Patricio Hacienda Málaga con plan vial aprobado por la Secretaría de Movilidad en mayo de 2014.*

*Fuente: SM, 2014*



## 2. Características Generales de la Vía Propuesta por la EPMMP

De acuerdo al Informe de Diseño Geométrico de la Vía Alfonso Lamiña y los planos magnéticos adjuntados al Oficio No. 1235-GOP, el proyecto propuesto ubicado en la parroquia de Cumbayá, recorre en dirección norte-sur, desde San Patricio en el empate con la Ruta VIVA, hacia la población de Lumbisi. Los terrenos por los que cruzaría la vía tienen pendientes transversales que no sobrepasan los 30°, y en la Quebrada Jatico, se

propone un cruce sobre relleno aproximadamente de 50 metros (de metodología similar a la que se hizo previamente para conectar la vía actual a la Comuna de Lumbisí).

El ancho total de la sección típica mixta normal del Tramo I, II, y III se reduce de 27,60, a 25,00, a 19,60 metros respectivamente, ya que el grado de propiedades construidas aledañas a la vía se incrementan entre más se acercan a la Comuna de Lumbisí. A lo largo de toda la vía, las calzadas de los dos carriles por sentido no cambian en dimensión y se mantienen en 7.30 metros; sin embargo, los parámetros viales que sufren cambios son los de parterres del eje de la vía y la ciclo vía que solo se consideró para el Tramo I. El tamaño de las aceras se mantienen iguales en 4 metros a lo largo de toda la vía. Un resumen del diseño geométrico de la vía propuesta está detallado en la Tabla No.1.

**Tabla No.1:**  
Resumen de dimensiones de las vías propuestas por la EPMMOP

	Ancho de calzadas (m)	Ancho espaldones (m)	Ancho de Aceras (m)	Ancho de ciclo vías (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho Total (m)
Tramo 1	2 x 7,3	1,8 + 1,7	2 x 2,0	2,5	3	27,6
Tramo 2	2 x 7,3	2 x 1,7	2 x 2,0		3	25

### 3. Análisis

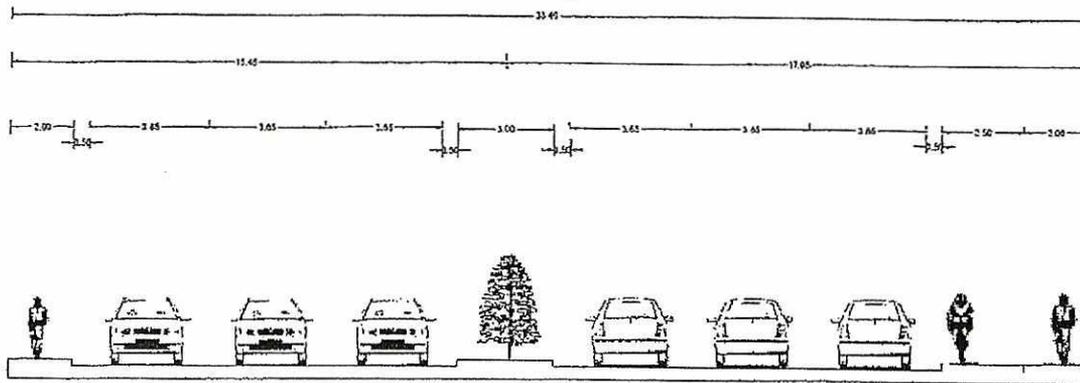
#### Tramo No. 1

Basado en las definiciones del Informe Técnico No. SMP-65/14 referente al proyecto de Urbanización San Patricio Hacienda Málaga, los promotores del proyecto consideraron inicialmente de manera general, la ampliación de la calle Alfonso Lamina en secciones de dos carriles por sentido con un parterre central, desde el empate a la Ruta VIVA, hasta la calle de las Gardenias. Sin embargo, dado a que esta futura urbanización prevé una población residente y flotante de 13.000 y 8.000 habitantes respectivamente, 12.680 plazas de parqueo, y 5.300 desplazamientos vehiculares en hora pico de la mañana y 2.700 en la hora pico de la tarde, se determinó, mediante un análisis de micro-simulación (con la herramienta AIMSUM), que una sección de dos carriles no abastecería la demanda esperada.

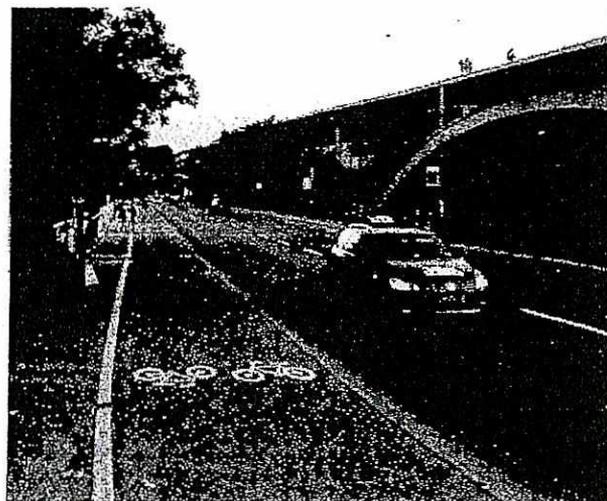
Por consiguiente, el análisis de impacto de tráfico determinó que una sección típica de tres carriles por sentido (a más de los necesarios carriles para efectuar giros izquierdos y derechos en las intersecciones), sería lo mínimo para satisfacer la demanda esperada. Esto equivale a que la sección tendría un ancho total de alrededor 33,40 metros, con parámetros específicos que se detallan en la Figura No.3. Es importante señalar que la ampliación y construcción de este tramo, correrá a costo del promotor del proyecto.

Además, a pesar de que este tramo incluye una ciclovia, la misma carece de continuidad, ya que solo fue considerada para el primer tramo. La falta de conectividad a las zonas pobladas aledañas junto con la falta de seguridad para esta ciclovia, rompen el propósito de implementarla. Como recomendación para prevenir invasiones de vehículos parqueados en la ciclovia y también accidentes a ciclistas amenazados por el paso paralelo de autos de velocidades 50 km/h o más, se sugiere ampliar la acera a 4,50 metros para que la misma incluya la ciclovia bidireccional. Esta técnica es relativamente fácil de implementar (especialmente cuando los sistemas de alcantarillado no se han instalado todavía), y replica la exitosa infraestructura ciclística de ciudades europeas como Copenhague, Estocolmo, y Ámsterdam (Figura No. 4).

**Figura No. 3**  
 Sección Típica Mixta Normal del Tramo 1 de acuerdo al análisis que determinó la micro simulación de tráfico  
 Fuente: SM, 2014



**Figura No. 4**  
 Ejemplo de cicloviás protegidas en Estocolmo, Suecia.  
 Fuente: SM, 2014



## Tramo No. 2

Para el segundo tramo de la vía, que empieza desde el redondel propuesto en la calle de las Gardenias hasta la Quebrada Jatíco, hay que considerar dos escenarios:

**Escenario 1:** El primer escenario procuraría replicar los estándares de la sección del primer tramo (tres carriles por dirección) para que la vía tenga continuidad y pueda satisfacer la demanda de la futura consolidación urbana. En este sentido, sólo tomando en cuenta el promedio del índice de crecimiento demográfico (5,8%) de los cuatro barrios más grandes circundantes a esta vía<sup>1</sup> durante el último período inter-censal del 2001-2010, para el 2020 y 2030, la población de la Comuna llegaría a sobrepasar 10.500 y 18.500 habitantes (Tablas No.2 y No.3). Estas cifras no contemplan la población provocada por el proyecto urbanístico previamente mencionado, ni por los dos otros grandes proyectos que se están considerando alrededor del segundo tramo de la vía a ampliarse (donde está previsto un complejo Deportivo y también de otra urbanización de torres de seis pisos).

**Tabla No.2**

*Proyección poblacional de los cuatro barrios aledaños a la vía basada en la última tasa de crecimiento intercensal.*

Años Base	Año	Lumbisí	El Limonar	Inecel	Auqui Chico	TOTAL
		1838	538	757	247	3380
		2785	1900	945	393	6023
						5.8%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC

\*Esta proyección de la población utiliza la fórmula logarítmica para la tasa de crecimiento de la población: " $\ln(P_f / P_p) / t$ ", donde  $P_f$  = población futura,  $P_p$  = población actual,  $t$  = tiempo (o el número de años).

**Tabla No.3:**

*Proyección total poblacional de los cuatro barrios aledaños a la vía basada en la última tasa de crecimiento intercensal.*

6.371	8.437	11.172	14.794
6.739	8.924	11.817	15.648
7.128	9.439	12.500	16.552
7.540	9.985	13.222	17.509
7.976	10.562	13.986	18.520
	2020		2030

Fuente: SM, 2014

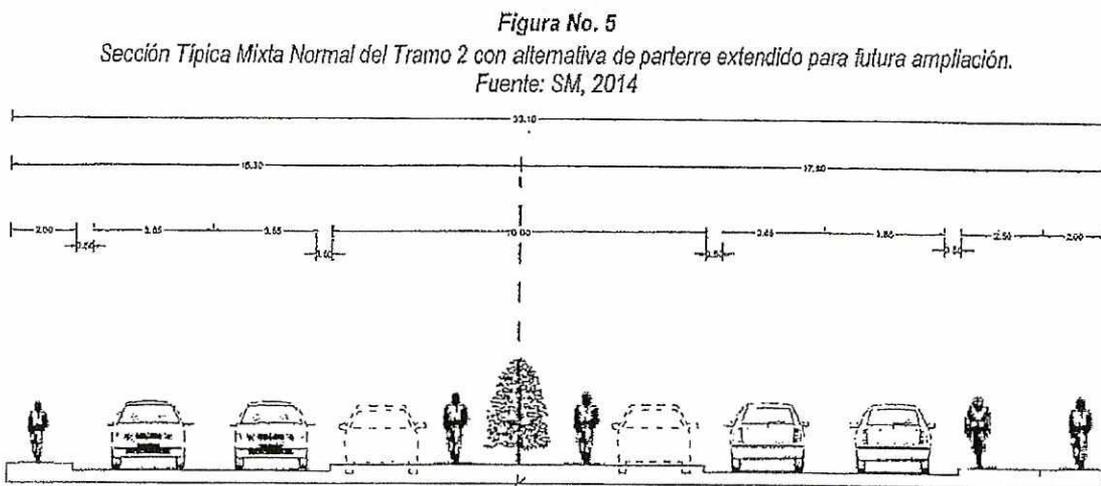
<sup>1</sup> Lumbisí, El Limonar, Inecel, S. Francisco Pinsha, y Auqui Chico

Si bien, ampliar el Tramo II a tres carriles de circulación directa tendría costos más elevados, la inversión se justificaría en el largo plazo por el inevitable crecimiento de la población y la demanda de flujos que tendría esta zona. De mantenerse la tasa de vehículos livianos por 1000 habitantes del Distrito Metropolitano (220), para el 2020 y 2030, Lumbisi y los barrios aledaños previamente mencionados, tendrían un parque automotor de 2.300 y 4.070 vehículos respectivamente. Estos datos tampoco incluyen el crecimiento vehicular inducido por las futuras edificaciones.

Si se considera desde un inicio estas dimensiones para la vía, se podrían evitar costos más elevados de expropiaciones en el futuro sin influenciar el desarrollo urbano que suceda para ese entonces alrededor del Tramo II. Si los problemas son de costos, ampliar la vía a tres carriles por sentido puede ser llevada a cabo por los mismos promotores de los proyectos urbanos de estos predios, tal como se hizo para el Tramo I como parte de las medidas de mitigación de tráfico.

**Escenario 2:** El segundo escenario para el Tramo II podría adherirse a la propuesta general de la EPMMOP de dos carriles por sentido pero estableciendo el derecho de vía hacia los lados laterales (retiros de 25 metros desde el eje) para poder ser ampliados en un futuro cuando haya la necesidad. Implementar una sección de dos carriles tiene la ventaja de que los costos a corto plazo serían menores, pero la desventaja es que existe el riesgo de que los retiros de las futuras edificaciones aledañas no se respeten, imposibilitando la ampliación de la vía de aquí a 5-10 años. Para evitar este riesgo, se recomienda ampliar el parterre a 10.00 metros, y crear un boulevard peatonal (zona verde) que podría reducirse en tamaño en el futuro para acomodar dos carriles de autos de 3.50 metros a cada lado del eje de la vía (Figura No.6). Esto evitaría problemas con propietarios, y también los trabajos para modificar las aceras.

Además, para fines de continuidad y seguridad, se recomienda que se extienda la ciclovía en este tramo ya que no sería difícil adaptar este espacio de la misma forma que se sugirió para el Tramo I. Las medidas de estas dos alternativas para del Escenario 2 se detallan a continuación.



### Tramo No. 3

El último tramo que conecta el Pueblo de Lumbisí es probablemente la sección menos flexible para ampliar debido al número de propiedades ya construidas aledañas a la vía (Figura No.6). En la inspección de campo realizada el 16 de noviembre de 2014, se observó que esta vía es la única que sirve a toda la Comuna de Lumbisí para evacuar el tráfico hacia Cumbayá y Quito. En ese sentido, no fue extraño que los testimonios vertidos por los moradores y propietarios de locales comerciales de la zona, confirmaran que en la actualidad existen largas congestiones vehiculares en horas pico de la mañana.

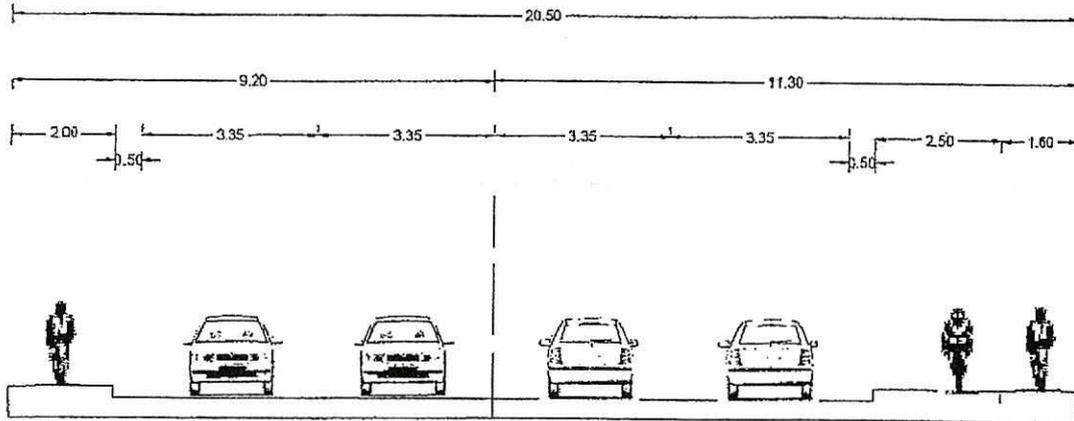
*Figura No. 6*

*La ampliación del Tramo III a tres carriles es difícil por el número de propiedades construidas aledañas a la vía la vía.  
Fuente: SM, 2014*



Dadas estas condiciones para este tramo, se recomienda implementar los dos carriles por dirección, pero modificando ligeramente las dimensiones de los anchos de los carriles y los espaldones para poder incorporar una ciclo vía y conectarla con las de los Tramos I y II. Esto hace que el ancho total de la vía sea igual a 20,50 metros (Figura No.7), siendo mayor en 0.90 metros con respecto a la propuesta analizada (19,60 metros). Si en el caso extremo, no se pueda ampliar a 20,50 metros, se puede considerar quitar los espaldones en su totalidad como se ha hecho en otras vías urbanas de Quito (la Av. Amazonas)

Figura No. 7  
Sección Típica Mixta Normal del Tramo 3 con ciclovia incluida  
Fuente: SM, 2014



Asimismo, para poder evitar un cuello de botella en el futuro entre los Tramo II y III, se analizó la posibilidad de implementar otra ruta de desfogue con las mismas características del Tramo III. Esto permitirá liberar la presión del Tramo III, dado a que todas las calles colectoras secundarias de la Comuna desembocan en el mismo. Además, es importante mencionar que esta vía tiene una alta posibilidad de continuar adquiriendo un carácter comercial, y por consiguiente, un alto riesgo de que vehículos invadan los carriles laterales del diseño propuesto para motivos de estacionamiento (reduciendo el Tramo III a un solo carril por sentido). Anticipando esta futura congestión, la Secretaría de Movilidad recomienda considerar para un próximo estudio, la calle trazada en línea discontinua de la Figura No.8, como una vía con características homogéneas al Tramo III para que en conjunto, trabajen como un "par vial" (vías unidireccionales de tres carriles por sentido más un carril de estacionamiento). Esto también permitiría el desarrollo inmobiliario en las siguientes dos décadas en los predios que se encuentran al occidente de la vía Alfonso Lamíña en la Comuna de Lumbisí.

Figura No. 8  
Posible futura vía complementaria de desfogue para aliviar congestión del Tramo III y evita cuellos de botella.  
Fuente: SM, 2014



**Tabla No.4:**  
Resumen de ancho de vías propuestas por SM

	Ancho de calzadas (m)	Ancho espaldones (m)	Ancho de Aceras (m)	Ancho de cicloví a en la acera oriental (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho Total (m) Recomendaciones SM	Ancho Total (m) Propuesta a EPMMOP
Tramo 1	2 x 10,95	2 x 1,0	2 x 2,0	2,5	3,00	33,4	27,6
Tramo 2	2 x 7,30	2 x 1,0	2 x 2,0	2,5	10,00	33,1	25
							19,6

#### 4. Conclusiones

Tomando en cuenta las observaciones y recomendaciones de este análisis y las del Informe Técnico previamente emitido (SMP-65/14), la Secretaría de Movilidad, emite un criterio favorable a la ampliación de la vía Alfonso Lamíña, considerando que las siguientes condiciones se incorporen para la realización definitiva los diseños geométricos de las vías:

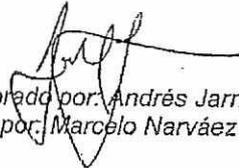
- Se revisen los diseños propuestos por la EPMMOP con el fin de que se acoplen a la geometría previamente determinada por el Informe Técnico No. SMP-65/14, en referencia a la propuesta del Tramo I (de un ancho total de aproximadamente 33,40 metros con tres carriles por dirección más los que sean necesarios para los giros izquierdos y derechos), dado a que fue planteada y diseñada en base a la futura demanda vehicular generada por el crecimiento demográfico de la zona y la futura construcción del PUAE San Patirico Hacienda Málaga.
- Se analice, a través de un estudio de factibilidad, la conveniencia de ampliar el Tramo II a tres o dos carriles con derecho de vía (escenarios 1 o 2), con el fin de priorizar la disponibilidad de los recursos en el corto, mediano, o largo plazo. Se recomienda que se dimensione el tramo con tres carriles buscando métodos de financiamiento público-privado como se lo está haciendo para el Tramo I. De cualquier forma, las dimensiones que se deberían reservar para

esta vía se mantiene en un ancho total mínimo de 33,10, y no de 25,00 metros como está propuesto por la Consultora.

- Se mantenga la propuesta de dos carriles en el Tramo III considerando los debidos ajustes para incorporar una ciclovía como lo especifica el análisis de este informe. Sin embargo, es vital considerar que, en vista de que la vía del Tramo III será difícil de ampliar en un futuro para atender las nuevas demandas de circulación, se debe planificar de manera inmediata la ruta alterna complementaria para que también conecte con el Tramo II. De esta forma, las futuras construcciones al occidente de la vía actual, no dependerán de una sola vía de dos carriles para salir hacia Cumbayá y Tumbaco, o a la futura Troncal Metropolitana (y vs.). Esto también permitirá estructurar de mejor manera la planificación de la Comuna de Lumbisi y optimizar el acceso hacia la misma.
- Se tome en cuenta la movilidad no-motorizada, como lo estipula el Art. 209 de la Ley Orgánica de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial, a lo largo de los tres tramos de la vía, para garantizar el uso de las ciclovías de un modo seguro para todas las edades, y continuo para toda la red de los futuros vecindarios. Se recomienda incluir las ciclovías comprendidas como parte de las aceras para no solo crear barreras físicas entre los carros y los ciclistas, sino también ofrecer más espacio peatonal.

## 5. Recomendación

Debido a que el presente informe aborda temas que involucran de manera directa el desarrollo territorial, se estima pertinente que, para tomar las decisiones finales al respecto, se convoque una reunión de trabajo con los representantes de las Secretarías de Territorio, Hábitat, y Vivienda; Movilidad; Planificación General; Coordinación Territorial y Participación; y la EPMMOP, empresa que deberá propiciar y coordinar la misma.

  
Elaborado por: Andrés Jarrín Silva  
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

2014 MAY 14 PM 3:09

0.05393

Oficio No. SM-0000817  
Quito, 14 MAYO 2014

Ingeniero  
Morice Dassum  
Urbanizadora Málaga S.A.  
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio 36-Urbanización San Patricio-Hacienda Málaga, ingresado el 30 de abril de 2014, en el que remite un informe técnico complementario atendiendo las observaciones emitidas por esta Secretaría, respecto del Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación del proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga, localizada en la parroquia Cumbayá vía a Lumbisí, adjunto el Informe Técnico No. SMP-65/14, el mismo que contiene el criterio de esta Secretaría respecto del tema señalado.

Atentamente,



Arq. Marcelo Narváez Padilla  
Secretario de Movilidad (E)  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

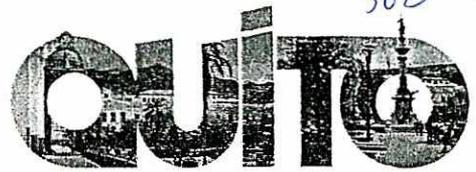
SECRETARÍA DE MOVILIDAD  
14 MAY 2014  
HORAS

Adjunto: Informe Técnico SMP-65/14

Copia: Arq. Pablo Ortega, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e)  
Ing. Santiago Játiva, Gerente de Unidad- Negocios Proyectos Especiales de Vialidad

Elaborado por:	Arq. Jhonatan Bravo	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

14/MAYO/2014  
JR 12:10



2014 NOV 26 AM 11: 50  
0612630

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Oficio 002184 -AMZT-2014

Tumbaco, 24 NOV 2014

Ing.  
Patricio Jaramillo Tobar  
**Gerente General**  
**EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE**  
**MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS (EPMMOP)**

Presente.-  
De mis consideraciones:

Mediante oficio N° H.R. N° TE-MAT-011634-14 1234-GOP-SG-0004296 del 14 de noviembre de 2014, ingresado a esta Administración con Ticket#2014-151355, usted solicitó con el carácter de urgente emitir un criterio técnico sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí para lo cual remite el informe de Diseño Geométrico enviado por la Compañía Irigoyen Asociados Cía. Ltda., a cargo de los Estudios de Ingeniería Definitivos para la Ampliación de la calle Alfonso Lamiña, parroquia Cumbayá; a fin de que la EPMMOP pueda tomar una decisión acertada.

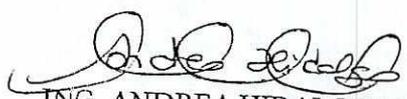
Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco a través de la Unidad de Territorio y Vivienda remite el siguiente criterio técnico:

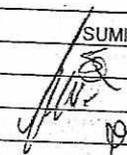
- En el tramo I, de 0.570 kilómetros de longitud, que inicia en el Km. 0+000 (San Patricio) hasta el Km. 0+570 lugar en el que está previsto la construcción de un intercambiador, el diseño vial está previsto con un ancho total de vía de 27,60 m., que desde el punto de vista técnico es necesario dicho ancho vial, considerando además que en dicha zona a futuro está previsto la construcción del Proyecto Urbano Arquitectónico "San Patricio".
- En el Tramo II, de 0.530 kilómetros de longitud el cual inicia en el lugar en el que está previsto la construcción de un intercambiador, desde el Km. 0+620 y continua con una alineación hacia la población de Lumbisí hasta la quebrada Jatico en la abscisa 1+150, el diseño vial está previsto con un ancho total de vía de 25,00 m., dicho ancho es necesario y considerando sobre todo que en dicho tramo atraviesa una zona deshabitada.
- En el Tramo III, de 0.630 kilómetros de longitud, que parte desde la quebrada Jatico e ingresa a la población de Lumbisí en la abscisa 1+1780, consideraron disminuir su sección típica y el diseño vial está previsto con un ancho total de vía de 19,60 m.; realizada la inspección al sitio, se constata que con el diseño vial previsto de 19,60 m. afectaría a varias construcciones de la Comuna Lumbisí, incluso las aulas del Colegio Latinoamericano cuya construcción es de 3 pisos en hormigón armado; por lo que el criterio técnico de esta Administración Zonal es el de bajar el ancho vial a una vía local Tipo "D" con un ancho de vía total de 14,00 m., considerando sobre todo no afectar las construcciones de la Comuna Lumbisí.

- En la abscisa 1+250, se debe considerar la construcción de un intercambiador, tomando en cuenta que en dicha zona es el ingreso y salida de varias urbanizaciones del sector y de la población de la Comuna Lumbisí.
- Además se debe considerar la conexión de las vías locales existentes con la calle Alfonso Lamíña, a fin de dejar dichas vías habilitadas.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,

  
 ING. ANDREA HIDALGO MALDONADO  
 ADMINISTRADORA MUNICIPAL  
 ZONA TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Responsable Técnico:	Arq. Juan Quishpe – Analista Técnico T.V.	20/11/2014	
Revisado por:	Ing. Diego Arias C. – Director de G.T.	20/11/2014	
Revisado por:	Arq. Bolívar Arévalo – Jefe de T.V.	20/11/2014	

C.C.: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

  
 19 ENE. 2015

0000104

2015 DIC -7 11:00

Oficio No. SM 0002558.

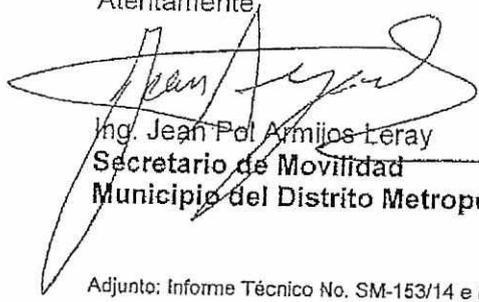
Quito, 30 DIC. 2014

Ingeniero  
Patricio Jaramillo Tobar  
**Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas**  
Presente

De mi consideración:

En atención a su comunicación No. 1235-GOP de 14 de octubre de 2014, mediante la cual solicita un informe técnico con recomendaciones sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña, que actualmente conecta el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí, adjunto al presente, sírvase encontrar el Informe Técnico No.SM-153/14, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

  
Ing. Jean-Pol Armijos Leray  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adjunto: Informe Técnico No. SM-153/14 e Informe Técnico No.SMP-65/14

Cc: Arq. Alberto Rosero, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Arq. José Ordoñez, Secretario de Planificación General  
Dr. José Luis Guevara, Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Elaborado por:	Ing. Andrés Jarrín	
Supervisado por:	Arq. Macelo Narváez P.	

H.R./3125  
Ticket #: 2014-164831



Secretaría de  
Movilidad

Informe Técnico No.SM-153/14

## Ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el Intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la Comuna de Lumbisí

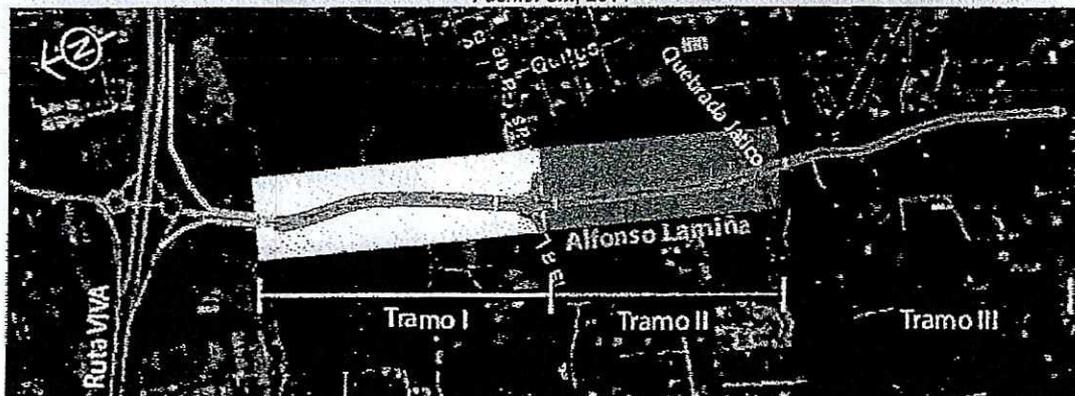
Secretaría de Movilidad  
17.12.2014

### 1. Antecedentes

Mediante Oficio No. 1235-GOP de fecha 14 de noviembre de 2014, el Ing. Patricio Jaramillo Tobar, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), solicita a la Secretaría de Movilidad emitir un informe técnico con recomendaciones sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamiña, que actualmente conecta el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí. La compañía a cargo de los estudios de ingeniería definitiva (Irigoyen Asociados Cía. Ltda.) ha presentado un proyecto compuesto en tres tramos (Figura No. 1) que se reducen en su sección entre más se acercan a la Comuna de Lumbisí.

Anteriormente, mediante Informe Técnico No.SMP-65/14 remitido al Concejo Metropolitano con copia al Ing. Santiago Játiva, ex Gerente de la Unidad de Proyectos Especiales de Vialidad de la EPMOP el 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió su pronunciamiento respecto al Estudio de Impacto de Tráfico y Propuesta de Medidas de Mitigación de la Urbanización San Patricio Hacienda Málaga, proyecto urbanístico que será desarrollado en un macro-lote de aproximadamente 62 has, ubicado al sur del intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva entre el Tramo I y II (Figura No.2).

Figura No. 1  
Diseño del trazado de la Vía propuesta para la ampliación de la calle Alfonso Lamiña  
Fuente: SM, 2014



IT recomendaciones para la ampliación de la Calle Alfonso Lamiña (vía de acceso a Lumbisí)

1 de 10

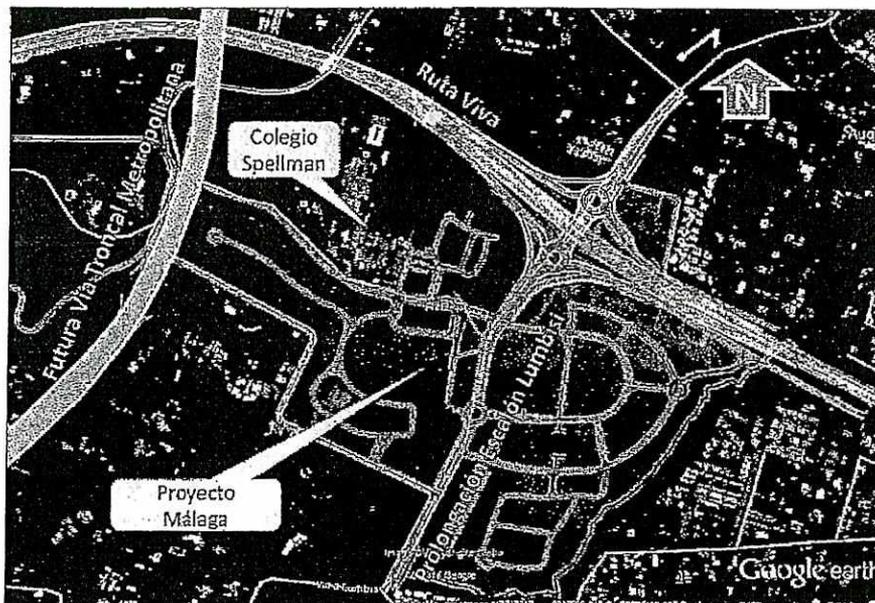
En dicho documento se establecieron las condiciones y características del sistema vial relativo a ese proyecto, dentro del cual se destaca el Tramo vial No. 1 referido en el presente informe. El Informe Técnico No.SMP-65/14 determinó como procedente a nivel general, las medidas de mitigación propuestas; y de manera específica, lo concerniente a las secciones viales respectivas. Estas medidas de mitigación del proyecto fueron comprometidas por parte del promotor, las mismas que iban a formar parte de la Ordenanza que debía aprobar éste como proyecto especial a nivel de urbanización (Adjunto copia del informe técnico SMP-65/14).

El proyecto San Patricio Hacienda Málaga está actualmente siendo analizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat, y Vivienda en el seno de las mesas técnicas de las PUAEs (Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales), las cuales están aprobando en su forma final el proyecto como viable para ser desarrollado. En estas mesas, también se cuenta con la participación de las Secretarías de Movilidad, Desarrollo Productivo, Ambiental, y Coordinación Territorial.

Figura No. 2

Proyecto Urbanización San Patricio Hacienda Málaga con plan vial aprobado por la Secretaría de Movilidad en mayo de 2014.

Fuente: SM, 2014



## 2. Características Generales de la Vía Propuesta por la EPMMOP

De acuerdo al Informe de Diseño Geométrico de la Vía Alfonso Lamíña y los planos magnéticos adjuntados al Oficio No. 1235-GOP, el proyecto propuesto ubicado en la parroquia de Cumbayá, recorre en dirección norte-sur, desde San Patricio en el empate con la Ruta VIVA, hacia la población de Lumbisí. Los terrenos por los que cruzaría la vía tienen pendientes transversales que no sobrepasan los 30°, y en la Quebrada Jatico, se

propone un cruce sobre relleno aproximadamente de 50 metros (de metodología similar a la que se hizo previamente para conectar la vía actual a la Comuna de Lumbisí).

El ancho total de la sección típica mixta normal del Tramo I, II, y III se reduce de 27,60, a 25,00, a 19,60 metros respectivamente, ya que el grado de propiedades construidas aledañas a la vía se incrementan entre más se acercan a la Comuna de Lumbisí. A lo largo de toda la vía, las calzadas de los dos carriles por sentido no cambian en dimensión y se mantienen en 7.30 metros; sin embargo, los parámetros viales que sufren cambios son los de parterres del eje de la vía y la ciclo vía que solo se consideró para el Tramo I. El tamaño de las aceras se mantienen iguales en 4 metros a lo largo de toda la vía. Un resumen del diseño geométrico de la vía propuesta está detallado en la Tabla No.1.

**Tabla No.1:**  
Resumen de dimensiones de las vías propuestas por la EPMOP

	Ancho de calzadas (m)	Ancho espaldones (m)	Ancho de Aceras (m)	Ancho de ciclo vías (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho Total (m)
<b>Tramo 1</b>	2 x 7,3	1,8 + 1,7	2 x 2,0	2,5	3	<b>27,6</b>
<b>Tramo 2</b>	2 x 7,3	2 x 1,7	2 x 2,0		3	<b>25</b>

### 3. Análisis

#### Tramo No. 1

Basado en las definiciones del Informe Técnico No. SMP-65/14 referente al proyecto de Urbanización San Patricio Hacienda Málaga, los promotores del proyecto consideraron inicialmente de manera general, la ampliación de la calle Alfonso Lamíña en secciones de dos carriles por sentido con un parterre central, desde el empate a la Ruta VIVA, hasta la calle de las Gardenias. Sin embargo, dado a que esta futura urbanización prevé una población residente y flotante de 13.000 y 8.000 habitantes respectivamente, 12.680 plazas de parqueo, y 5.300 desplazamientos vehiculares en hora pico de la mañana y 2.700 en la hora pico de la tarde, se determinó, mediante un análisis de micro-simulación (con la herramienta AIMSUM), que una sección de dos carriles no abastecería la demanda esperada.

Por consiguiente, el análisis de impacto de tráfico determinó que una sección típica de tres carriles por sentido (a más de los necesarios carriles para efectuar giros izquierdos y derechos en las intersecciones), sería lo mínimo para satisfacer la demanda esperada. Esto equivale a que la sección tendría un ancho total de alrededor 33,40 metros, con parámetros específicos que se detallan en la Figura No.3. Es importante señalar que la ampliación y construcción de este tramo, correrá a costo del promotor del proyecto.

Además, a pesar de que este tramo incluye una ciclovia, la misma carece de continuidad, ya que solo fue considerada para el primer tramo. La falta de conectividad a las zonas pobladas aledañas junto con la falta de seguridad para esta ciclovia, rompen el propósito de implementarla. Como recomendación para prevenir invasiones de vehículos parqueados en la ciclovia y también accidentes a ciclistas amenazados por el paso paralelo de autos de velocidades 50 km/h o más, se sugiere ampliar la acera a 4,50 metros para que la misma incluya la ciclovia bidireccional. Esta técnica es relativamente fácil de implementar (especialmente cuando los sistemas de alcantarillado no se han instalado todavía), y replica la exitosa infraestructura ciclista de ciudades europeas como Copenhague, Estocolmo, y Ámsterdam (Figura No. 4).

Figura No. 3

Sección Típica Mixta Normal del Tramo 1 de acuerdo al análisis que determinó la micro simulación de tráfico

Fuente: SM, 2014

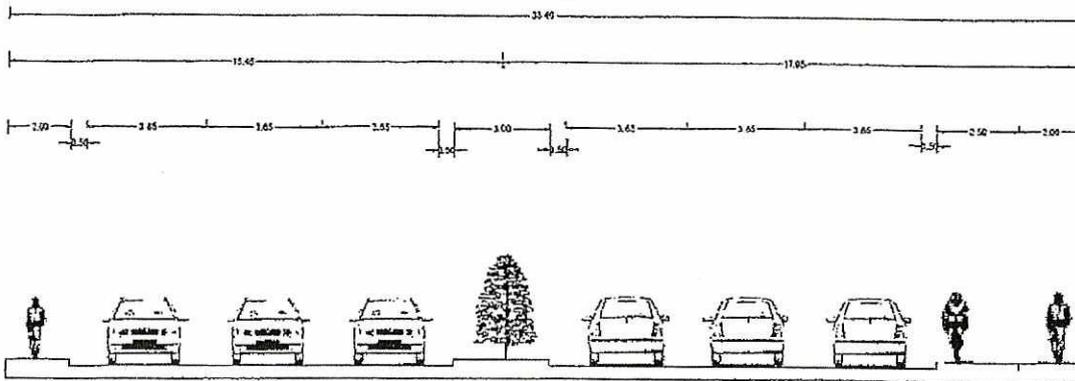
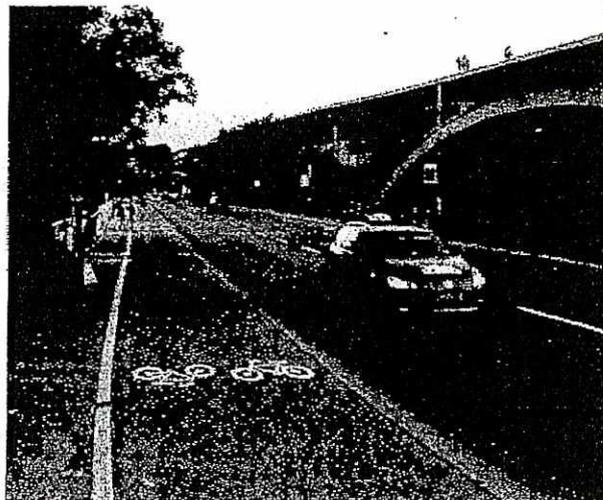


Figura No. 4

Ejemplo de cicloviás protegidas en Estocolmo, Suecia.

Fuente: SM, 2014



## Tramo No. 2

Para el segundo tramo de la vía, que empieza desde el redondel propuesto en la calle de las Gardenias hasta la Quebrada Jatíco, hay que considerar dos escenarios:

**Escenario 1:** El primer escenario procuraría replicar los estándares de la sección del primer tramo (tres carriles por dirección) para que la vía tenga continuidad y pueda satisfacer la demanda de la futura consolidación urbana. En este sentido, sólo tomando en cuenta el promedio del índice de crecimiento demográfico (5,8%) de los cuatro barrios más grandes circundantes a esta vía<sup>1</sup> durante el último período inter-censal del 2001-2010, para el 2020 y 2030, la población de la Comuna llegaría a sobrepasar 10.500 y 18.500 habitantes (Tablas No.2 y No.3). Estas cifras no contemplan la población provocada por el proyecto urbanístico previamente mencionado, ni por los dos otros grandes proyectos que se están considerando alrededor del segundo tramo de la vía a ampliarse (donde está previsto un complejo Deportivo y también de otra urbanización de torres de seis pisos).

**Tabla No.2**

*Proyección poblacional de los cuatro barrios aledaños a la vía basada en la última tasa de crecimiento intercensal.*

Años Base	Año	Lumbisí	El Limonar	Inecel	Auqui Chico	TOTAL
		1838	538	757	247	3380
		2785	1900	945	393	6023
						5.8%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC

\*Esta proyección de la población utiliza la fórmula logarítmica para la tasa de crecimiento de la población: " $\ln(P_f / P_p) / t$ ", donde  $P_f$  = población futura,  $P_p$  = población actual,  $t$  = tiempo (o el número de años).

**Tabla No.3:**

*Proyección total poblacional de los cuatro barrios aledaños a la vía basada en la última tasa de crecimiento intercensal.*

6.371	8.437	11.172	14.794
6.739	8.924	11.817	15.648
7.128	9.439	12.500	16.552
7.540	9.985	13.222	17.509
7.976	10.562	13.986	18.520
	2020		2030

Fuente: SM, 2014

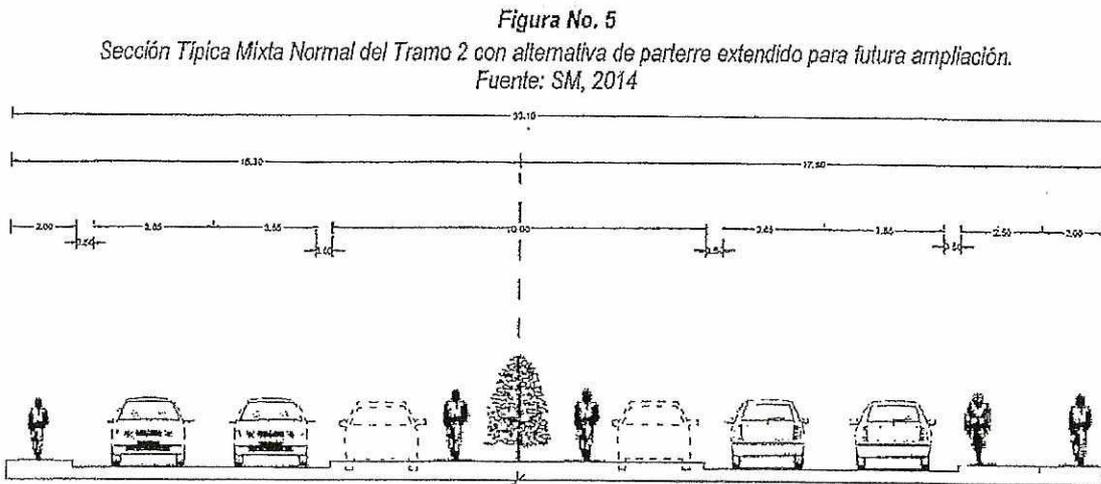
<sup>1</sup> Lumbisí, El Limonar, Inecel, S. Francisco Pinsha, y Auqui Chico

Si bien, ampliar el Tramo II a tres carriles de circulación directa tendría costos más elevados, la inversión se justificaría en el largo plazo por el inevitable crecimiento de la población y la demanda de flujos que tendría esta zona. De mantenerse la tasa de vehículos livianos por 1000 habitantes del Distrito Metropolitano (220), para el 2020 y 2030, Lumbisí y los barrios aledaños previamente mencionados, tendrían un parque automotor de 2.300 y 4.070 vehículos respectivamente. Estos datos tampoco incluyen el crecimiento vehicular inducido por las futuras edificaciones.

Si se considera desde un inicio estas dimensiones para la vía, se podrían evitar costos más elevados de expropiaciones en el futuro sin influenciar el desarrollo urbano que suceda para ese entonces alrededor del Tramo II. Si los problemas son de costos, ampliar la vía a tres carriles por sentido puede ser llevada a cabo por los mismos promotores de los proyectos urbanos de estos predios, tal como se hizo para el Tramo I como parte de las medidas de mitigación de tráfico.

**Escenario 2:** El segundo escenario para el Tramo II podría adherirse a la propuesta general de la EPMOP de dos carriles por sentido pero estableciendo el derecho de vía hacia los lados laterales (retiros de 25 metros desde el eje) para poder ser ampliados en un futuro cuando haya la necesidad. Implementar una sección de dos carriles tiene la ventaja de que los costos a corto plazo serían menores, pero la desventaja es que existe el riesgo de que los retiros de las futuras edificaciones aledañas no se respeten, imposibilitando la ampliación de la vía de aquí a 5-10 años. Para evitar este riesgo, se recomienda ampliar el parterre a 10.00 metros, y crear un boulevard peatonal (zona verde) que podría reducirse en tamaño en el futuro para acomodar dos carriles de autos de 3.50 metros a cada lado del eje de la vía (Figura No.6). Esto evitaría problemas con propietarios, y también los trabajos para modificar las aceras.

Además, para fines de continuidad y seguridad, se recomienda que se extienda la ciclovía en este tramo ya que no sería difícil adaptar este espacio de la misma forma que se sugirió para el Tramo I. Las medidas de estas dos alternativas para del Escenario 2 se detallan a continuación.



### Tramo No. 3

El último tramo que conecta el Pueblo de Lumbisí es probablemente la sección menos flexible para ampliar debido al número de propiedades ya construidas aledañas a la vía (Figura No.6). En la inspección de campo realizada el 16 de noviembre de 2014, se observó que esta vía es la única que sirve a toda la Comuna de Lumbisí para evacuar el tráfico hacia Cumbayá y Quito. En ese sentido, no fue extraño que los testimonios vertidos por los moradores y propietarios de locales comerciales de la zona, confirmaran que en la actualidad existen largas congestiones vehiculares en horas pico de la mañana.

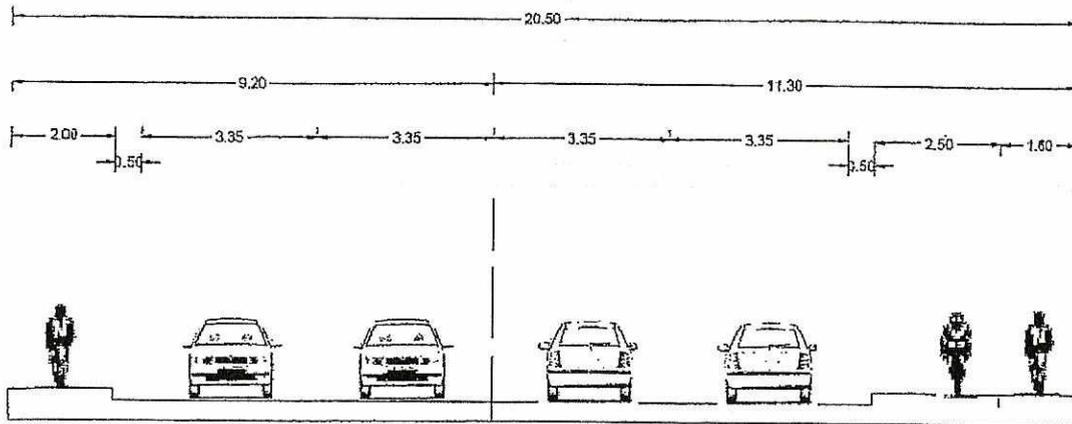
*Figura No. 6*

*La ampliación del Tramo III a tres carriles es difícil por el número de propiedades construidas aledañas a la vía la vía.  
Fuente: SM, 2014*



Dadas estas condiciones para este tramo, se recomienda implementar los dos carriles por dirección, pero modificando ligeramente las dimensiones de los anchos de los carriles y los espaldones para poder incorporar una ciclo vía y conectarla con las de los Tramos I y II. Esto hace que el ancho total de la vía sea igual a 20,50 metros (Figura No.7), siendo mayor en 0.90 metros con respecto a la propuesta analizada (19,60 metros). Si en el caso extremo, no se pueda ampliar a 20,50 metros, se puede considerar quitar los espaldones en su totalidad como se ha hecho en otras vías urbanas de Quito (la Av. Amazonas)

Figura No. 7  
Sección Típica Mixta Normal del Tramo 3 con ciclovia incluida  
Fuente: SM, 2014



Asimismo, para poder evitar un cuello de botella en el futuro entre los Tramo II y III, se analizó la posibilidad de implementar otra ruta de desfogue con las mismas características del Tramo III. Esto permitirá liberar la presión del Tramo III, dado a que todas las calles colectoras secundarias de la Comuna desembocan en el mismo. Además, es importante mencionar que esta vía tiene una alta posibilidad de continuar adquiriendo un carácter comercial, y por consiguiente, un alto riesgo de que vehículos invadan los carriles laterales del diseño propuesto para motivos de estacionamiento (reduciendo el Tramo III a un solo carril por sentido). Anticipando esta futura congestión, la Secretaría de Movilidad recomienda considerar para un próximo estudio, la calle trazada en línea discontinua de la Figura No.8, como una vía con características homogéneas al Tramo III para que en conjunto, trabajen como un "par vial" (vías unidireccionales de tres carriles por sentido más un carril de estacionamiento). Esto también permitiría el desarrollo inmobiliario en las siguientes dos décadas en los predios que se encuentran al occidente de la vía Alfonso Lamíña en la Comuna de Lumbisí.

Figura No. 8  
Posible futura vía complementaria de desfogue para aliviar congestión del Tramo III y evita cuellos de botella.  
Fuente: SM, 2014



**Tabla No.4:**  
Resumen de ancho de vías propuestas por SM

	Ancho de calzadas (m)	Ancho espaldones (m)	Ancho de Aceras (m)	Ancho de cicloví a en la acera oriental (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho Total (m) Recomendaciones SM	Ancho Total (m) Propuest a EPMMOP
Tramo 1	2 x 10,95	2 x 1,0	2 x 2,0	2,5	3,00	33,4	27,6
Tramo 2	2 x 7,30	2 x 1,0	2 x 2,0	2,5	10,00	33,1	25
							19,6

#### 4. Conclusiones

Tomando en cuenta las observaciones y recomendaciones de este análisis y las del Informe Técnico previamente emitido (SMP-65/14), la Secretaría de Movilidad, emite un criterio favorable a la ampliación de la vía Alfonso Lamíña, considerando que las siguientes condiciones se incorporen para la realización definitiva los diseños geométricos de las vías:

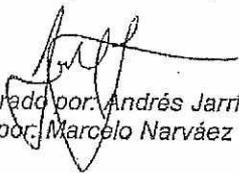
- Se revisen los diseños propuestos por la EPMMOP con el fin de que se acoplen a la geometría previamente determinada por el Informe Técnico No. SMP-65/14, en referencia a la propuesta del Tramo I (de un ancho total de aproximadamente 33,40 metros con tres carriles por dirección más los que sean necesarios para los giros izquierdos y derechos), dado a que fue planteada y diseñada en base a la futura demanda vehicular generada por el crecimiento demográfico de la zona y la futura construcción del PUAE San Patirico Hacienda Málaga.
- Se analice, a través de un estudio de factibilidad, la conveniencia de ampliar el Tramo II a tres o dos carriles con derecho de vía (escenarios 1 o 2), con el fin de priorizar la disponibilidad de los recursos en el corto, mediano, o largo plazo. Se recomienda que se dimensione el tramo con tres carriles buscando métodos de financiamiento público-privado como se lo está haciendo para el Tramo I. De cualquier forma, las dimensiones que se deberían reservar para

esta vía se mantiene en un ancho total mínimo de 33,10, y no de 25,00 metros como está propuesto por la Consultora.

- Se mantenga la propuesta de dos carriles en el Tramo III considerando los debidos ajustes para incorporar una ciclovia como lo especifica el análisis de este informe. Sin embargo, es vital considerar que, en vista de que la vía del Tramo III será difícil de ampliar en un futuro para atender las nuevas demandas de circulación, se debe planificar de manera inmediata la ruta alterna complementaria para que también conecte con el Tramo II. De esta forma, las futuras construcciones al occidente de la vía actual, no dependerán de una sola vía de dos carriles para salir hacia Cumbayá y Tumbaco, o a la futura Troncal Metropolitana (y vs.). Esto también permitirá estructurar de mejor manera la planificación de la Comuna de Lumbisí y optimizar el acceso hacia la misma.
- Se tome en cuenta la movilidad no-motorizada, como lo estipula el Art. 209 de la Ley Orgánica de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial, a lo largo de los tres tramos de la vía, para garantizar el uso de las ciclovías de un modo seguro para todas las edades, y continuo para toda la red de los futuros vecindarios. Se recomienda incluir las ciclovías comprendidas como parte de las aceras para no solo crear barreras físicas entre los carros y los ciclistas, sino también ofrecer más espacio peatonal.

### 5. Recomendación

Debido a que el presente informe aborda temas que involucran de manera directa el desarrollo territorial, se estima pertinente que, para tomar las decisiones finales al respecto, se convoque una reunión de trabajo con los representantes de las Secretarías de Territorio, Hábitat, y Vivienda; Movilidad; Planificación General; Coordinación Territorial y Participación; y la EPMOP, empresa que deberá propiciar y coordinar la misma.

  
 Elaborado por: Andrés Jarrín Silva  
 Revisado por: Marcelo Narváez Padilla

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

2014 MAY 14 PM 3:09

0.05393

Oficio No. SM-0000817  
Quito, 14 MAYO 2014

Ingeniero  
Morice Dassum  
Urbanizadora Málaga S.A.  
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio 36-Urbanización San Patricio-Hacienda Málaga, ingresado el 30 de abril de 2014, en el que remite un informe técnico complementario atendiendo las observaciones emitidas por esta Secretaría, respecto del Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación del proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga, localizada en la parroquia Cumbayá vía a Lumbisí, adjunto el Informe Técnico No. SMP-65/14, el mismo que contiene el criterio de esta Secretaría respecto del tema señalado.

Atentamente,

Arq. Marcelo Narváez Padilla  
Secretario de Movilidad (E)  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Handwritten signature and official stamp of the Secretary of Mobility, dated 14 MAY 2014.

Adjunto: Informe Técnico SMP-65/14

Copia: Arq. Pablo Ortega, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e)  
Ing. Santiago Játiva, Gerente de Unidad- Negocios Proyectos Especiales de Vialidad

Elaborado por:	Arq. Jhonatan Bravo	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

14/MAYO/2014  
Handwritten signature and time 12:10

2014 NOV 26 AM 11: 50  
0012630

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Oficio 002184 -AMZT-2014

Tumbaco, 24 NOV 2014

Ing.  
Patricio Jaramillo Tobar  
**Gerente General**  
**EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE**  
**MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS (EPMMOP)**

Presente.-  
De mis consideraciones:

Mediante oficio N° H.R. N° TE-MAT-011634-14 1234-GOP-SG-0004296 del 14 de noviembre de 2014, ingresado a esta Administración con Ticket#2014-151355, usted solicitó con el carácter de urgente emitir un criterio técnico sobre la posible solución geométrica de la ampliación de la calle Alfonso Lamíña desde el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí para lo cual remite el informe de Diseño Geométrico enviado por la Compañía Irigoyen Asociados Cía. Ltda., a cargo de los Estudios de Ingeniería Definitivos para la Ampliación de la calle Alfonso Lamíña, parroquia Cumbayá; a fin de que la EPMMOP pueda tomar una decisión acertada.

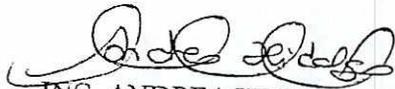
Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco a través de la Unidad de Territorio y Vivienda remite el siguiente criterio técnico:

- En el tramo I, de 0.570 kilómetros de longitud, que inicia en el Km. 0+000 (San Patricio) hasta el Km. 0+570 lugar en el que está previsto la construcción de un intercambiador, el diseño vial está previsto con un ancho total de vía de 27,60 m., que desde el punto de vista técnico es necesario dicho ancho vial, considerando además que en dicha zona a futuro está previsto la construcción del Proyecto Urbano Arquitectónico "San Patricio".
- En el Tramo II, de 0.530 kilómetros de longitud el cual inicia en el lugar en el que está previsto la construcción de un intercambiador, desde el Km. 0+620 y continúa con una alineación hacia la población de Lumbisí hasta la quebrada Jatico en la abscisa 1+150, el diseño vial está previsto con un ancho total de vía de 25,00 m., dicho ancho es necesario y considerando sobre todo que en dicho tramo atraviesa una zona deshabitada.
- En el Tramo III, de 0.630 kilómetros de longitud, que parte desde la quebrada Jatico e ingresa a la población de Lumbisí en la abscisa 1+1780, consideraron disminuir su sección típica y el diseño vial está previsto con un ancho total de vía de 19,60 m.; realizada la inspección al sitio, se constata que con el diseño vial previsto de 19,60 m. afectaría a varias construcciones de la Comuna Lumbisí, incluso las aulas del Colegio Latinoamericano cuya construcción es de 3 pisos en hormigón armado; por lo que el criterio técnico de esta Administración Zonal es el de bajar el ancho vial a una vía local Tipo "D" con un ancho de vía total de 14,00 m., considerando sobre todo no afectar las construcciones de la Comuna Lumbisí.

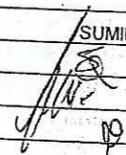
- En la abscisa 1+250, se debe considerar la construcción de un intercambiador, tomando en cuenta que en dicha zona es el ingreso y salida de varias urbanizaciones del sector y de la población de la Comuna Lumbisí.
- Además se debe considerar la conexión de las vías locales existentes con la calle Alfonso Lamiña, a fin de dejar dichas vías habilitadas.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,



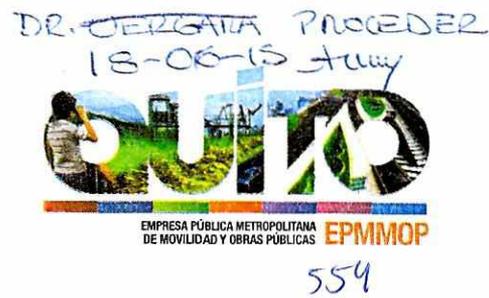
ING. ANDREA HIDALGO MALDONADO  
ADMINISTRADORA MUNICIPAL  
ZONA TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Responsable Técnico:	Arq. Juan Quishpe – Analista Técnico T.V.	20/11/2014	
Revisado por:	Ing. Diego Arias C. – Director de G.T.	20/11/2014	
Revisado por:	Arq. Bolívar Arévalo – Jefe de T.V.	20/11/2014	

C.C.: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

  
19 ENE. 2015

DRA. ANA MARCE  
2015-06-17



**PARA:** Dra. Piedad E. Pazmiño  
ASESORA JURIDICA (E)

**ASUNTO:** Informe técnico al predio No. 1345504  
Urbanizadora Málaga S.A.

**FECHA:** 17 JUN 2015

**No.** 922 - UPEV

**REFERENCIA:**

**PROYECTO:** "RUTA VIVA" – "CONSTRUCCIÓN DE LA VÍA DE INTEGRACIÓN DE LOS VALLES "RUTA VIVA" – FASE I - ENTRE AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR, SECTOR SAN JUAN, Y LA PRIMAVERA (0+000 – 5+500) Y ESCALÓN LUMBISÍ".

En atención al Memorando 1117-AJ-DC-2015, de fecha 02 de junio de 2015, en el que se solicita..."disponer el levantamiento topográfico del mencionado predio, a fin de determinar la mayor extensión aludida por la afectada que habría sido ocupada por la construcción de la Ruta Viva Fase I; adicionalmente se señala, que el representante de la Compañía Urbanizadora Málaga S.A., menciona que existe una afectación adicional en una extensión de 9.169,91 m<sup>2</sup>, los cuales no han sido pagados por el Municipio, con valor en perjuicio de USD. 412.649,95...".

Al respecto informo que mediante llamada telefónica se comunicó con el representante de la Urbanizadora Málaga, el Arq. José Luis Romero, a fin, de que se justifique la extensión del área adicional de afectación señalada en el Memorando 1117-AJ-DC-2015, su respuesta fue mediante correo electrónico, en el cual adjuntó el levantamiento topográfico donde consta una afectación total al predio de 76.230,63 m<sup>2</sup>, con lo cual se advierte una afectación adicional de 9.169,91 m<sup>2</sup>.

Del análisis de los documentos legales existentes en el proceso de expropiación (base predial de Catastro, ficha de expropiación e implantación de Ruta Viva Fase I; y, el levantamiento topográfico presentado por el interesado), se concluye lo siguiente:

2541

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN JURÍDICA

17 JUN 23:5 11:28  
HORA

C. Sepúlveda

Área total predial (A):	619.840,00
Área total afectada según ficha técnica de expropiación No. 85 (B):	68.556,61 m <sup>2</sup>
Área total afectada según levantamiento topográfico presentado por el interesado incluida el área correspondiente a calle pública (C):	76.230,63 m <sup>2</sup>
Área calle pública (D):	3.103,90 m <sup>2</sup>
Área adicional afectada (C-B-D):	4.570,12 m <sup>2</sup>

**Explicación:**

El área total de afectación presentada en el levantamiento topográfico por parte del interesado es de 76.230,63 m<sup>2</sup>, área en la que concuerda esta Unidad. De acuerdo a la ficha de expropiación No. 85 se ha expropiado 68.556,61 m<sup>2</sup>, teniendo así una afectación adicional de 7.674,02 m<sup>2</sup>, y no los 9.169,91 m<sup>2</sup> que se manifiesta en el Memorando 1117-AJ-DC-2015. Adicionalmente a los 7.674,02 m<sup>2</sup>, no se ha considerado el paso de una calle pública, por lo que esta área se la debe descontar, siendo 3.103,90 m<sup>2</sup>. Por lo tanto el área adicional de afectación es 4.570,12 m<sup>2</sup>.

**Conclusión:**

El área adicional a expropiar es de 4.570,12 m<sup>2</sup>.

Lo que informo para su conocimiento y acciones correspondientes.

Atentamente,



Ing. Alex Rivera  
**GERENTE DE LA UNIDAD DE PROYECTOS  
 ESPECIALES DE VIALIDAD – EPMOP**

Elaborado por:	Ing. Agustín Ruales	
----------------	---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

ADJ: FICHA DE EXPROPIACION No. 85  
 UN PLANO A4 COLOR  
 UN CD (LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PRESENTADO POR EL INTERESADO, E IMPLANTACIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO A LA BASE CATASTRAL Y AL AS BUILT RUTA VIVA FASE I)



Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

General  
PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO  
GESTIÓN CATASTRAL PROYECTOS PÚBLICOS

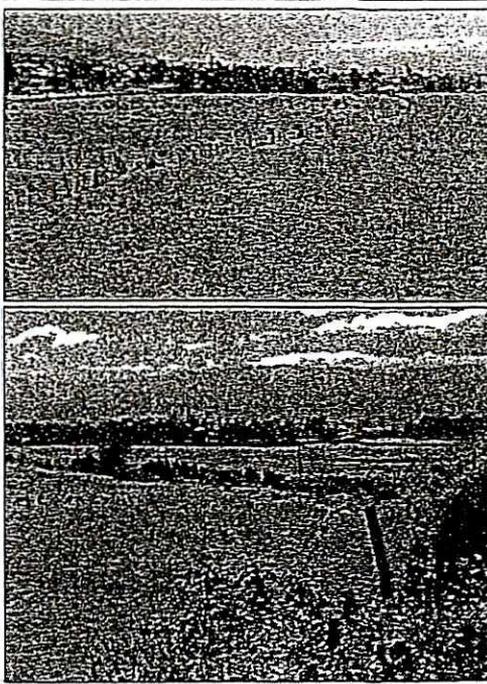
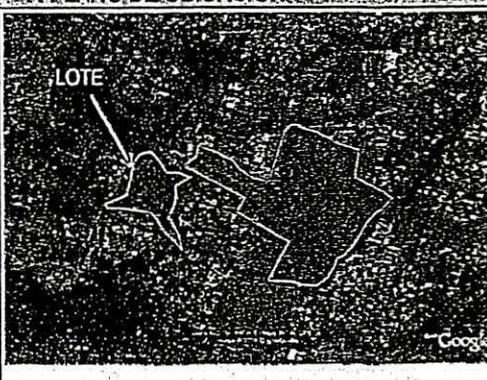
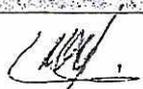
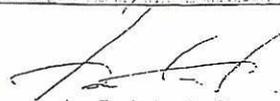
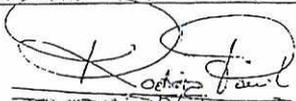
552

FICHA TECNICA-AFECTACIÓN PARCIAL

No. 85 de 94

PROYECTO RUTA VIVA TRAMO I Av. Simón Bolívar - La Primavera (Sector Colegio SEK- La Primavera).

REFERENCIA: INFORME TECNICO NO.302-GCPP-2011 (Solicitado por Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas EPMMOP).

<p><b>*1.- IDENTIFICACIÓN</b></p> <p>PROPIETARIO : Urbanizadora Malaga S.A          CLAVE CATASTRAL : 10112-05-001          PREDIO NÚMERO : 1345504</p>	<p><b>6.- ESTADO ACTUAL</b></p> 
<p><b>*2.- UBICACIÓN</b></p> <p>PARROQUIA: : Cumbaya          SECTOR : Auqui Chico          ZONA : Tumbaco          CALLE : S/N</p>	<p><b>7.- PLANO DE UBICACIÓN</b></p> 
<p><b>*3.- LINDEROS DE LA AFECTACIÓN</b></p> <p>NORTE : Propiedad del afectado en 455.40m en parte y en otra : en 276.00m con propiedades particulares          SUR : Propiedad del afectdo en 758.10m          ESTE : Quebrada S/N en 71.00m          OESTE : Propiedad de Sociedad Salesiana del Ecuador en 41.00m en parte y en otra en 61.00m con Quebrada : S/N.</p>	<p><b>8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION</b></p> 
<p><b>4.- DATOS TÉCNICOS Y AVALUO</b></p> <p><b>4.1.- TERRENO</b></p> <p>AREA TOTAL TERRENO : 619,840.00 m<sup>2</sup>          **AREA TOTAL AFECTADA : 68,556.61 m<sup>2</sup>          AREA 1 UTIL : 67,442.76 m<sup>2</sup>          VALOR c/m<sup>2</sup> : USD. 36.00          VALOR AREA 1 : USD. 2,427,939.36          AREA 2 FAJA DE : 1,113.85 m<sup>2</sup>          VALOR AREA 2 (Factor 1.0) : USD. 36.00          VALOR AREA 2 : USD. 40,098.60          AVALUO TOTAL TERRENO (A1+A2) : USD. 2,468,037.96</p>	<p><b>10.- REVISADO</b></p> <p>          Arq. Elvis Montaña C.          JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO</p>
<p><b>4.2.- CERRAMIENTO</b></p> <p>AREA : 0.00 m<sup>2</sup>          VALOR m<sup>2</sup> : USD. 0.00          AVALUO : USD. 0.00</p>	<p><b>4.3.- RESUMEN DE AVALUOS(4.1+4.2)</b></p> <p>TERRENO : USD. 2,468,037.96          CONSTRUCCIÓN : USD. 0.00          CERRAMIENTO : USD. 0.00          AVALUO TOTAL : USD. 2,468,037.96</p>
<p><b>4.4.- PLUSVALIA</b>          Valor descontado por intervenciones publicas en sector desde 2006. Art. 449, literal b) COOTAD.</p> <p>(-) : USD. 0.00</p>	<p><b>4.5.- VALOR PREVISTO COMO PRECIO DE AFECCION</b>          5% del avaluo de bien a ser expropiado. Art. 449 LITERAL c) y Art. 451 COOTAD.</p> <p>USD. 123,401.90</p>
<p><b>4.6.- VALOR DEL BIEN A SER EXPROPIADO</b></p> <p>USD. 2,591,439.86</p>	<p><b>5.- OBSERVACIONES</b></p> <p>*Datos tomados del sistema Rehosting          **Area afectada establecida en base a datos tecnicos proporcionados por EPMMOP proyecto viel en archivo digital y oficio No. 237 AJ-EXP de marzo 24 de 2011.          No fue factible obtener Escritura y Certificado del Registro de la Propiedad.</p>
<p><b>9.- RESPONSABILIDAD TECNICA</b></p> <p>          Ing Erwin Arroba P.          RESPONSABLE DE PROCESO(E)</p> <p>          Arq. Rodrigo Dávila          SERVIDOR MUNICIPAL 6</p>	<p>GUÍA: ALCANCE GUÍA 3756</p> <p>FECHA: Junio 27 de 2011</p>



CALLE PÚBLICA  
3103,90m<sup>2</sup>

AREA DE AFECTACIÓN  
INCLUIDA CALLE PÚBLICA  
76.230,63 m<sup>2</sup>

Area total predial (A):	619.840,00 m <sup>2</sup>
Area total afectada según ficha técnica de expropiación No. 85 (B):	68.556,61 m <sup>2</sup>
Area total afectada según levantamiento topográfico presentado por el interesado incluida el área correspondiente a calle pública (C):	76.230,63 m <sup>2</sup>
Area calle pública (D):	3.103,90 m <sup>2</sup>
Area adicional afectada (C-B-D):	4.570,12 m <sup>2</sup>

Quito, 18 FEB. 2015

H.R. No. TE-MAT-001109-15 - 0268 -GOP

20 FEB. 2015  
-6000542

Arquitecto  
Alberto Rosero C.  
Secretario Metropolitano de Territorio, Hábitat y Vivienda  
García Moreno N2-57 y Sucre  
Teléfono 3952-300 / 3988-116  
Presente.-

De mi consideración:

Dado que el proyecto San Patricio – Hacienda Málaga localizada en la parroquia de Cumbayá, será afectada por la Ampliación de la calle Alfonso Lamiña desde el intercambiador de Lumbisí de la Ruta VIVA hasta la población de Lumbisí; mucho agradeceré que con el carácter de urgente se sirva disponer el envío de los planos georeferenciados del proyecto de vivienda antes anotado en impreso y magnético (archivos CAD), a fin de considerar en los estudios los requerimientos básicos de infraestructura (agua potable, alcantarillado, cruces de vías, etc.) por los que atravesará la calle Lamiña.

Debo acotar que el requerimiento anotado, lo realizo en base al oficio No. SM-00368 de 04 de febrero de 2015 de la Secretaria de Movilidad.

Atentamente,



Ing. Patricio Jaramillo Tobar  
Gerente General

2015-01-09

Adj. Oficio No. SM- 00368

Elaborado por:	Ing. Holmes Jimenez V., Supervisor 
Revisado por:	Ing. Julio Peñaherrera L., Director de Infraestructura Nueva 
Aprobado por:	David Puente C., Gerente de Obras Públicas e Infraestructura de la Vialidad 

0000200

18 FEB 2015

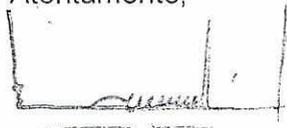
Oficio No. SM 000368  
Quito, 04 FEB. 2015

Ingeniero  
Patricio Jaramillo Tobar  
**Gerente General**  
**Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas**  
Presente

De mi consideración:

Con relación a su oficio No. 0068-GOP de 19 de enero de 2015, en el que pone en conocimiento los parámetros viales definidos para la ampliación de la calle Alfonso Lamíña desde el Intercambiador de Lumbisí de la Ruta Viva hasta la población de Lumbisí, mismos que fueron consensuados en la reunión de trabajo del 07 de enero de 2015, por técnicos de la EPMMOP y de esta Secretaría; debo manifestar a usted que, en lo concerniente a la sección vial del Tramo I, que corresponde a su sección típica, debe tomarse en consideración que los detalles finales de la misma deben ser ajustados de acuerdo a las definiciones del proyecto San Patricio-Hacienda Málaga, tanto en los diseños como en su construcción. Este tema está siendo tratado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con la que se sugiere establecer las coordinaciones que el caso amerite.

Atentamente,



Rubén Darío Tapia Rivera  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Elaborado por:	Sra. Mónica Pazmiño	
Supervisado por:	Arq. Marcelo Narváez	A

Ticket # 2015-008376

# Proyecto Urbano Arquitectónico Especial Centralidad San Patricio



Contenido	Página
Introducción	02
Objetivos	02
Características y Condiciones Generales	03
Uso de Suelo	05
Restricción de Parcelas	05
Ubicación	06
Desarrollo por Etapas	07
Impacto socio – económico	13
Estructura Urbana y Zonificación	14
Zonas Verdes	24
Descripción del Proyecto – Declaratoria Ambiental	25

## 1. Introducción

En las 62 Hectáreas de la Hacienda Málaga, se incorpora un robusto y variado programa urbanístico, donde se implantará una comunidad social y ambientalmente sostenible. Esta será establecida por medio de un tejido de servicios y comercios de múltiples y escalas, desde corporaciones nacionales/internacionales hasta tiendas de productos de consumo cotidiano; un espectro variado de oferta residencial, desde vivienda accesible hasta propiedades de alto estrato; y como complemento, una combinación de espacios de atracción a través de un bulevar continuo, a lo largo de un conjunto comercial y turístico.

El proyecto San Patricio integrará una comunidad heterogénea, donde se proveerá para todas las necesidades y requerimientos de residentes y visitantes, desde espacios para reuniones de negocios de alto nivel, hasta centros comerciales tipo boutique y servicios de restaurantes con variedad de ofertas. La intención del proyecto es generar actividades las cuales se complementen entre sí de manera sostenible, funcionando como un microsistema sustentable.

## 2. Objetivos

- Mejorar la vialidad de Quito al descomprimir el crecimiento comercial y de oficinas del sector centro norte, hacia el sector de los valles donde reside población que demandan instalaciones de oficinas y comerciales
- Generar servicios indispensables para el crecimiento poblacional del valle de Cumbayá, Tumbaco, Aeropuerto y nuevo sector industrial.
- Un desarrollo pensado en el ser humano con áreas de recreación, ciclo vías, parques y áreas de protección de medio ambiente.
- Atraer inversión extranjera directa y de largo plazo para la ciudad en sectores de la construcción, turismo, comercial y hospitalario.
- Creación de una nueva centralidad con certificación medio ambiental
- Generar espacios de calidad con áreas verdes para todos los habitantes de la Zona
- Implementación de nuevas tecnologías de construcción para el cuidado del medio ambiente
- Conservación de una área verde con árboles ya establecidos que mejoraran que protegerán el proyecto de la contaminación ambiental

### 3. Características y condiciones generales

El área de terreno es dividida por el trazado de la Ruta Viva; esta provee comunicación con el Centro de la ciudad y el Aeropuerto Internacional.

El bulevar norte-sur y los colectores menores este-oeste, generan una red de accesibilidad que facilitara el flujo vehicular desde las comunidades vecinas.

Se proveerá de las áreas requeridas por la ciudad para áreas verdes y equipamiento, dentro del perímetro de la propiedad.

Existe restricción sobre la construcción en quebradas, lo cual se aprovechara para paisajismo e integración con el espacio público.

Los retiros generados por las vías arteriales y colectoras, limitan el área útil de construcción.



La propuesta presenta una distribución espacial y formal de manera ordenada, la cual obedece a un intenso análisis urbanístico del sitio, el entorno y sus características de conectividad en su emplazamiento. Desde el año 2011 se han elaborado más de 26 propuestas de implantación, las cuales han sido revisadas y coordinadas con las autoridades de la ciudad encargadas de la planificación, para generar la propuesta más adecuada y funcional para el proyecto y su entorno urbano.

## 4. Justificación de la Demanda

### 4.1 Antecedentes

El desarrollo de los barrios ubicados en los valles de Cumbaya y Tumbaco, se han caracterizado como zonas residenciales principalmente en el crecimiento urbano de la ciudad de Quito. La conectividad con el centro de la ciudad por medio de escasas vías de conexión con los valles, ha mantenido parcialmente alejada a la zona de los valles con el centro de actividad comercial, económica y financiera de la ciudad. En los últimos años, se han desarrollado proyectos viales de conexión entre la ciudad y sus valles, facilitando la integración de la ciudad, y de esta manera expandiendo sus requerimientos de infraestructura y servicios.

### 4.2 Justificación

La propia dinámica de expansión urbana, el incremento poblacional hacia los valles, el desarrollo del sistema vial hacia el oriente de la ciudad junto con el desarrollo del Nuevo Aeropuerto de Quito y sus zonas industriales, generan un gran potencial de demanda de infraestructura y múltiples servicios.

La implantación de un desarrollo Ordenado y planificado de urbanismo funcional y sustentable, presenta una Oferta atractiva para la inversión en espacios de vivienda, comercios y oficinas administrativas.

La proximidad hacia las zonas residenciales de mayor desarrollo de la ciudad, generan un gran potencial de consolidación de servicios y para satisfacer las necesidades de la población residente en el área de influencia.

Al generar una propuesta de desarrollo planificado en un entorno con características especiales, de mayor calidad espacial y formal, en un contexto de expansión urbana moderna, se genera una Demanda Inducida, al ser potencialmente atractivo para implantación de proyectos de inversión inmobiliaria. Con la capacidad de infraestructura propuesta, será posible la implantación de facilidades para empresas multinacionales y locales de nivel corporativo importantes para la inversión en la ciudad, al igual que para un desarrollo residencial relacionado que mantendrá el dinamismo dentro del sector y generara su propia demanda de servicios e infraestructura.

Como propuesta ante un desarrollo horizontal en el sector que se expande cada vez más, y limita el incremento de la ocupación del suelo por su zonificación actual, crea limitantes que generan la necesidad de un cambio en el esquema de uso de suelo, para optimizar el mismo frente al crecimiento urbano del sector. El desarrollo de nuevas Vías Arteriales y Colectoras en los valles, crean la necesidad de un cambio en la distribución y zonificación para aprovechar de mejor manera los frentes de los lotes en desarrollo para una integración urbanística adecuada en función del desarrollo vial, accesibilidad y conectividad.

## 5. Uso de suelo

El programa del uso del suelo de Málaga maximiza las oportunidades preexistentes y ayuda a articular nodos distintivos e identidades de los barrios. Esto se puede cambiar en un futuro, dependiendo del mercado.

- Los Hoteles están localizados en el centro del corazón de Málaga, Este y Oeste del Boulevard (Arteria Principal). El Business Hotel esta hacia el Este en la entrada de la Plaza Comercial, y se conecta por un paso un paso elevado con el Centro de Conferencias diagonal, al Hotel Resort de 6 estrellas.
- El Centro de Datos ocupa el noreste, con acceso directo hacia y desde la Autopista.
- Los complejos residenciales de Alta Gama se agrupan en el Town Center y el área del Resort; amplias casas residenciales son las que dominan en las parcelas del sur y el este.
- Comercio de uno y dos pisos están ubicados alrededor del complejo para activar la más vida en la calle.
- La Clínica del Día está ubicada cerca de la Vía Principal (Boulevard) para acceso regional fácil.

## 6. Restricción de parcelas

Adicionalmente a varios retiros requeridos, los controles de distancias de edificios son requeridos por zonas. Las distancias entre dos edificios debe ser al menos la mitad de la altura del edificio más alto. Este requerimiento se aplica a la huella global incluyendo el podio y la torre.

Formula: Distancia (D) =  $\frac{1}{2}$  Altura del edificio más alto. (H)

- Si dos torres comparten una base, la distancia entre las dos torres debe ser al menos la mitad de la diferencia entre la altura del edificio más alto y la altura de la base.

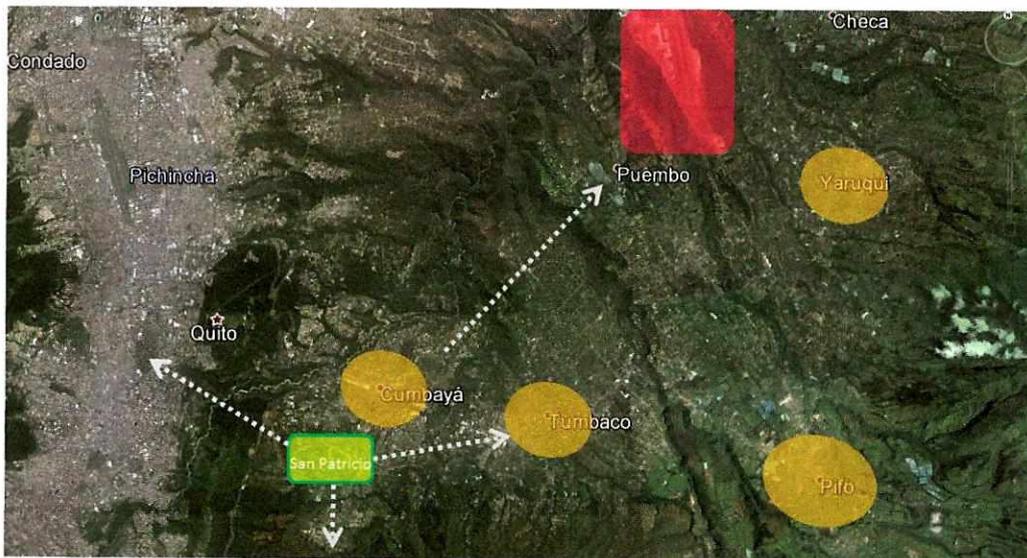
Formula: Distancia (D) =  $\frac{1}{2}$  [Altura del edificio más alto (H) - Altura base del edificio (B)]

- Áreas de propiedad subterránea seguirán el derecho de vía con excepción de (a) 5m de retiro desde el límite del terreno y 15% de espacio abierto civil  
(b) 15m de retiro desde la Carretera y la Arteria principal vial.
- El límite de altura del sitio de 52m se deriva de la media aritmética. (Por favor, vea la guía de diseño de Distrito para la dimensión detallada.)
- Características de los Espacios Abiertos (Por favor ver Guía de Características del diseño de Espacios Abiertos)

### 7. Ubicación

El proyecto se implanta en un sector de Auqui Chico, entre San Patricio y La Primavera, atravesados por la Ruta Viva y la vía colectora del Escalón Lumbisí. Este sector se encuentra en fase de consolidación de proyectos residenciales principalmente.

Debido a la ubicación, el proyecto se implanta como centro de desarrollo entre los polos de actividad principales del hiper centro de Quito y el Aeropuerto Internacional, combinado con las zonas de desarrollo industrial aledañas y comunidades dispersas del sector. El proyecto de Centralidad considera como elementos complementarios a las facilidades existentes en los sectores de Cumbaya y Tumbaco en relación a educación, salud, recreación deportiva y cultural.



Uno de los objetivos del proyecto es liberar la congestión generada por la actividad comercial y administrativa del hiper centro, y proveer las facilidades para que estas actividades se implanten de manera ordenada y planificada en el sector de mayor crecimiento del valle oriental del Distrito Metropolitano de Quito.

El tráfico vehicular que actualmente se dirige hacia la ciudad desde los diferentes sectores del valle oriental del DMQ, será absorbido en parte por el proyecto, debido a la nueva oferta de servicios a implantarse en el mismo. Los viajes desde los diferentes sectores han sido cuantificados en base a la proyección de la oferta total del proyecto.

**Tabla 1: Ubicación Geográfica de las Principales Obras Civiles**

	CUMBAYA	QUITO	TUMBACO	LUMBISI	SAN JUAN ALTO
CUMBAYA	0	3202	245	160	80
QUITO	3202	0	5738	264	80
TUMBACO	245	5738	0	157	80
LUMBISI	160	264	157	0	80
SAN JUAN	80	80	80	80	0

Volumen de tráfico vehicular proveniente del sector

## 8. Desarrollo por Etapas

El proyecto se distribuye en 4 etapas de desarrollo, las cuales serán implementadas de acuerdo a la demanda comercial y al flujo establecido por las inversiones del grupo promotor para consolidar los servicios proyectados.

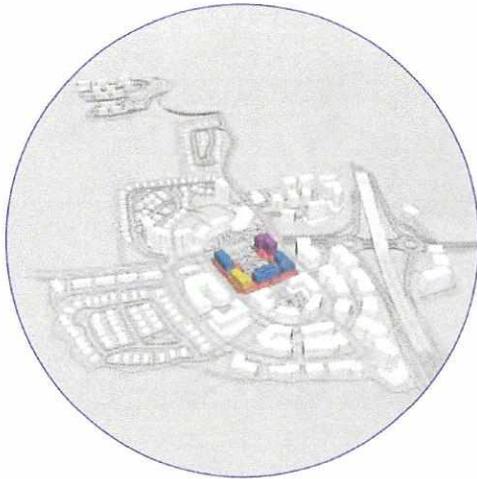
Fase I incluye todas las obras de vialidad e infraestructura, incluyendo abastecimiento y distribución de servicios básicos de energía, agua potable y alcantarillado y comunicaciones. Los equipos eléctricos de transformación de voltaje serán instalados de acuerdo a la necesidad de cada proyecto, así como las facilidades de tratamiento de aguas servidas serán instaladas de acuerdo a los cálculos de descarga para esta etapa.

Se proveerá en primera fase, las áreas verdes y áreas para equipamiento de acuerdo a los requerimientos municipales, estas áreas serán construidas y adecuadas para su correcto funcionamiento e integración con las obras urbanísticas y arquitectónicas de la primera etapa del proyecto. Las edificaciones Fase I serán implantadas para proveer las facilidades indispensables de funcionamiento de oficinas administrativas, facilidades turísticas y residenciales.

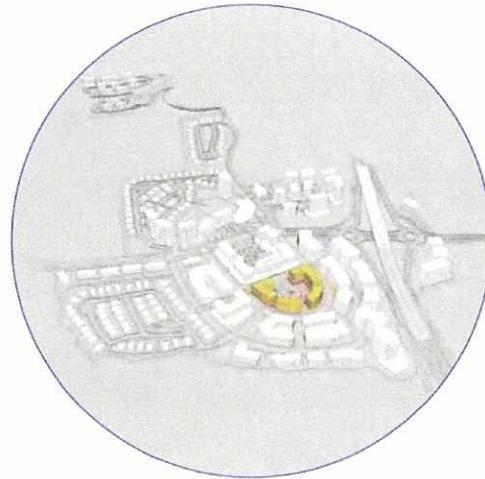
Fase II Incluye la implantación de las facilidades Comerciales concentradas en el Centro del proyecto (Town Center), junto con la expansión de las parcelas dedicadas para oficinas y los primeros edificios de residencia multifamiliar. En esta etapa, se implantaran en gran parte las facilidades hoteleras y Centro de Convenciones, como complemento a las facilidades generadoras de actividad turística.

Fase III Se consolidan las facilidades comerciales y de vivienda multifamiliar, se da inicio al desarrollo de los proyectos de Clínica del Día y residencia para jubilados adyacente. Se consolida la infraestructura y redes de servicios básicos para todo el proyecto en función de la ocupación y demanda de la población residente.

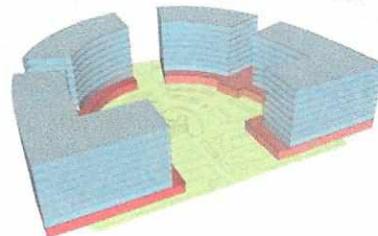
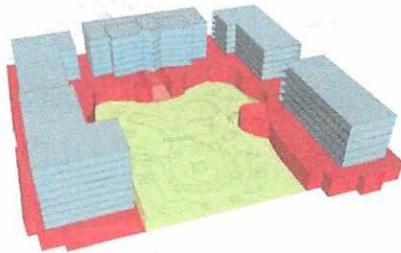
Fase IV concluirán los proyectos multifamiliares y se implantara la última parcela de oficinas administrativas del proyecto. Se consolidan todos los servicios y oferta residencial y equipamiento del proyecto.



Comercial I



Comercial II



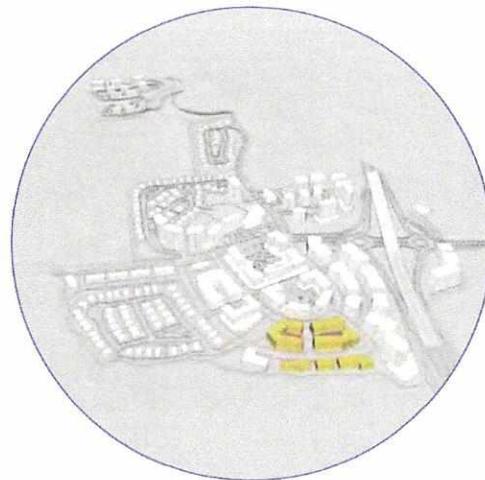
**Figura 2. Zona Comercial**

La implantación del desarrollo comercial en el centro del complejo, brindara una amplia oferta de servicios y facilidades para tiendas, almacenes, restaurantes y sitios de entretenimiento. El centro comercial (Town Center) contara con amplios espacios de acceso público con atractivos paisajísticos y turísticos. El conjunto arquitectónico propone usos comerciales en plantas bajas y oficinas en plantas altas.

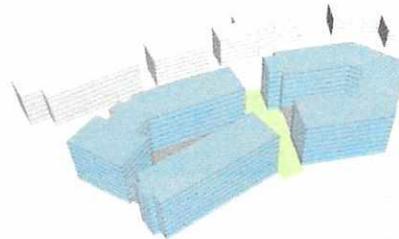
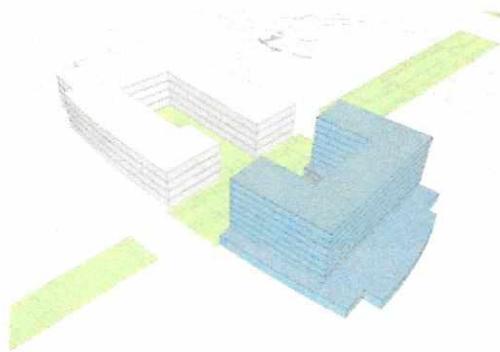




Clínica del Día & Vivienda



Multifamiliares

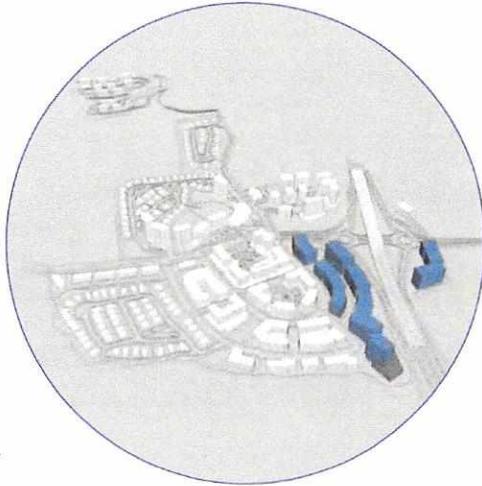


**Figura 3. Clínica del Día y Vivienda Multifamiliar**

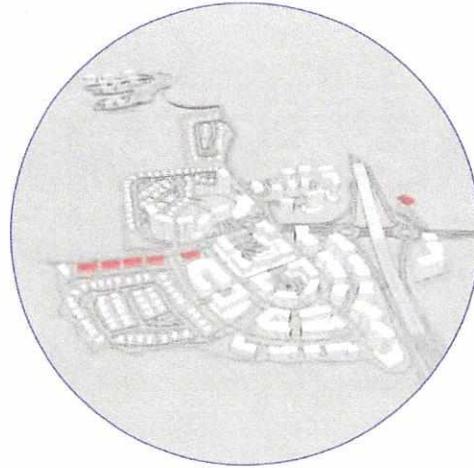
La Clínica del Día se ubica en el eje de comunicación entre la zona comercial y la zona residencial, marcando un nodo de infraestructura enfocada al servicio de residentes y Adultos mayores. La relación entre los elementos arquitectónicos, definen la transición entre un área con alta densidad y el área residencial de baja densidad, manteniendo una armonía volumétrica escalonada.

Los edificios multifamiliares hacia el este, mantienen la continuidad volumétrica que se proyecta a lo largo de la vía, integrando el recorrido con el área de edificios altos hacia el nor-este y su frente con la ruta viva. Este recorrido bordea la quebrada existente hacia el este, adaptándose a la condición natural del sitio.

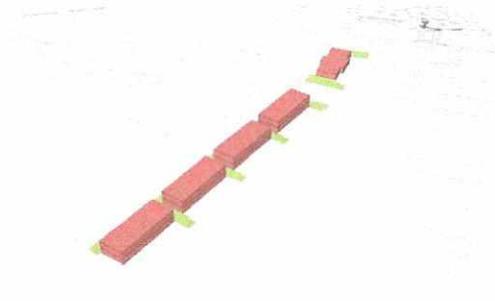
Figura 4. Parque Empresarial y Area Comercial III



Parque Empresarial



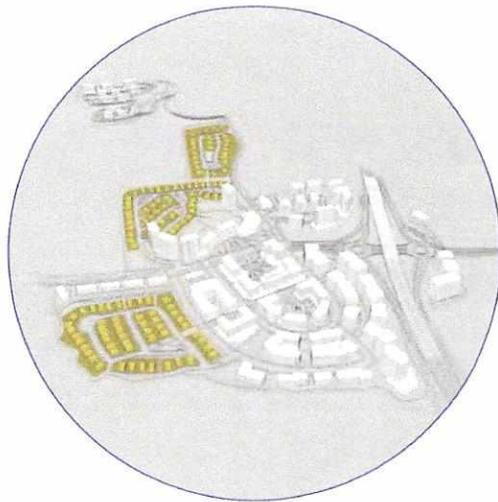
Comercial III



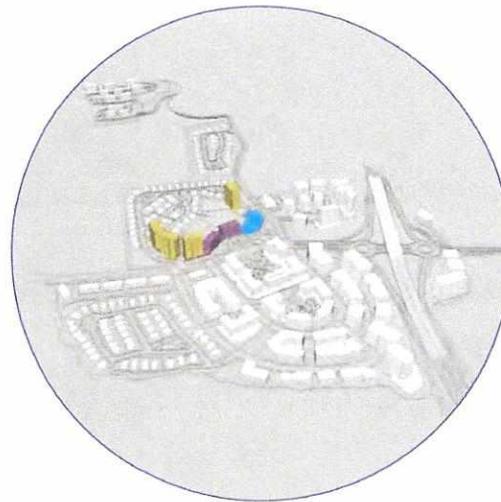
El desarrollo de edificaciones de altura se proyecta como barreras de protección de ruido y contaminación generada por la vía arterial principal. El uso predominante de estos edificios será para oficinas administrativas cuyos accesos vehiculares se facilitaran directamente desde los carriles de servicio de la Ruta Viva para evitar la congestión vehicular en el sistema vial interno. El eje vial interno de Parque Empresarial será marcado por un Bulevar peatonal y de acceso para servicios, el cual fortalecerá la condición apropiada para favorecer un ambiente peatonal y seguro.

El eje longitudinal del Escalón Lumbisi se complementa por una serie de facilidades comerciales, ubicadas con frente a la vía y con espacio de estacionamientos a nivel para facilitar el acceso desde las zonas residenciales adyacentes. Se implantaran comercios y tiendas de conveniencia enfocadas al sector residencial dentro y fuera del proyecto.

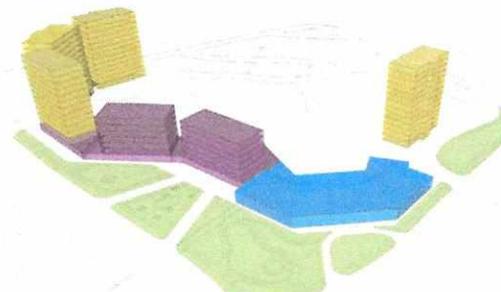
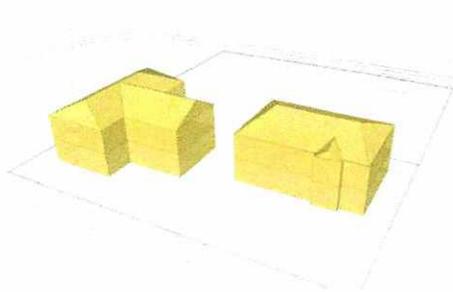
Figura 5. Residencia Unifamiliar y Complejo Hotelero



Residencial Unifamiliar



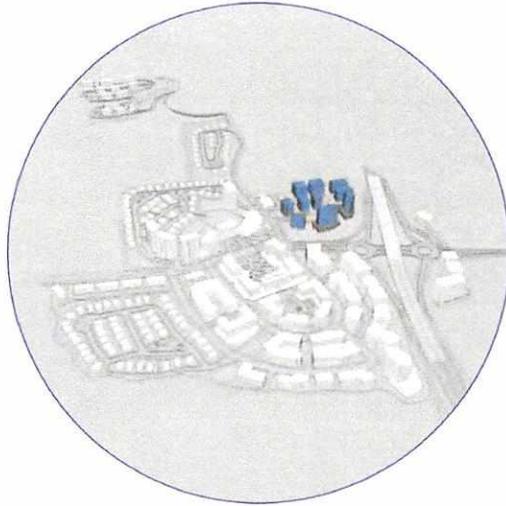
Complejo Hotelero



El desarrollo hotelero se emplaza en el centro del proyecto, marcando el punto de partida para las demás parcelas alineadas con los ejes viales. En sentido este-oeste la vía Arterial (Ruta Viva) y la vía Colectora norte – sur (Escalón Lumbisi). El conjunto de edificaciones incluye edificios de Hotel, suites y departamentos residenciales, incluye como complemento un Centro de convenciones adyacente al conjunto de edificios. Una amplia zona de áreas verdes integra desde la zona privada del proyecto a los edificios por medio de caminerías y elementos paisajísticos de recreación pasiva.

La propuesta de residencia unifamiliar se encuentra regulada por el proyecto en relación a la tipología de viviendas, coeficientes de ocupación en Planta Baja y en alturas, para mantener una homogeneidad en el sector residencial. Se propone la implantación de cercas vivas y linderos abiertos para integrar visualmente las áreas verdes y retiros como amplias zonas de esparcimiento.

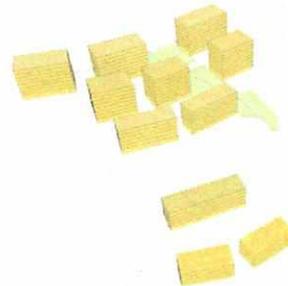
**Figura 6. Centro Administrativo y Residencia Multifamiliar Oeste**



Centro Administrativo



Residencia Multifamiliar - Oeste



El centro Administrativo se emplaza en la parcela junto a la Ruta Viva y el Colegio, en uno de los lotes "esquineros" que forman parte del conjunto de edificaciones de altura que protegen al proyecto de contaminación generada desde la Ruta Viva. Este desarrollo será orientado a ofrecer infraestructura para consolidar la actividad administrativa de nivel corporativo en el proyecto.

Los bloques de edificios multifamiliares ubicados al Oeste del proyecto, se implantan en la zona alta del predio, dentro de un entorno de bosque y quebradas naturales. Este ofrecerá condiciones óptimas para la implantación de edificios residenciales multifamiliares, aprovechando la pendiente del terreno ofreciendo perspectivas visuales del entorno con gran calidad paisajística.



## ETAPA 1

- PARQUE EMPRESARIAL
- HOTEL
- HOTEL RESORT
- EDIFICIO DE COMERCIO C30
- EDIFICIO RESIDENCIAL C31-32
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA F
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA D
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA G



## ETAPA 2

- CENTRO COMERCIAL / OFICINAS
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- EDIFICIOS RESIDENCIALES
- CENTRO DE CONVENCIONES
- TORRES SUITES



## ETAPA 3

- PARCELA A
- CENTRO DE OFICINAS
- CENTRO MEDICO
- EDIFICIOS RESIDENCIALES
- HOTEL RESORT



# ETAPA 4

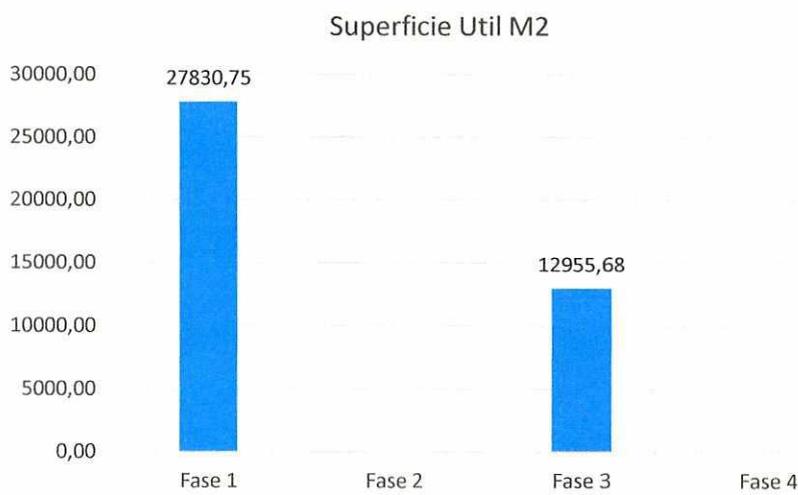
EDIFICIO DE OFICINAS  
EDIFICIOS RESIDENCIALES



**Gráfico 1: Área útil por fases**



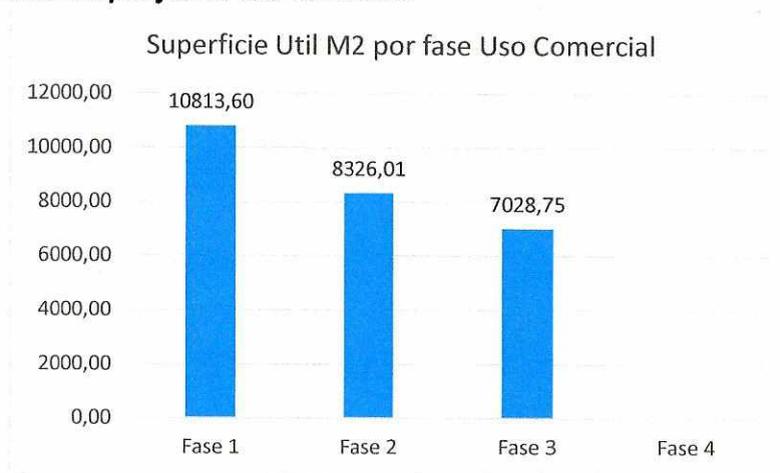
**Gráfico 2: Área útil por fases. Uso Hotelero**



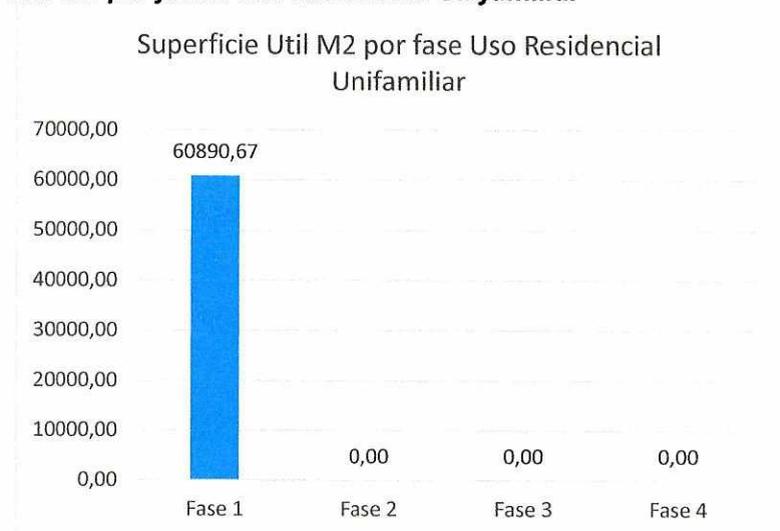
**Gráfico 3: Área útil por fases. Uso Administrativo**



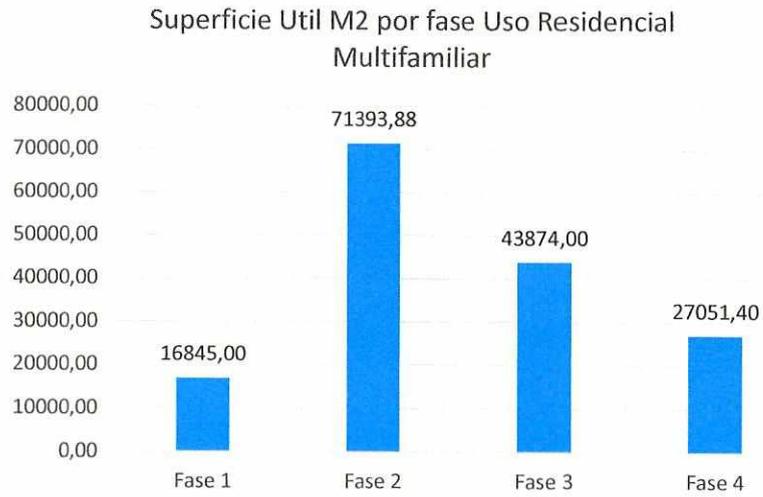
**Gráfico 4: Área útil por fases. Uso Comercial**



**Gráfico 5: Área útil por fases. Uso Residencial Unifamiliar**



**Gráfico 6: Area útil por fases. Uso Residencial Multifamiliar**



**Gráfico 7: Area útil por fases. Uso Equipamiento privado**

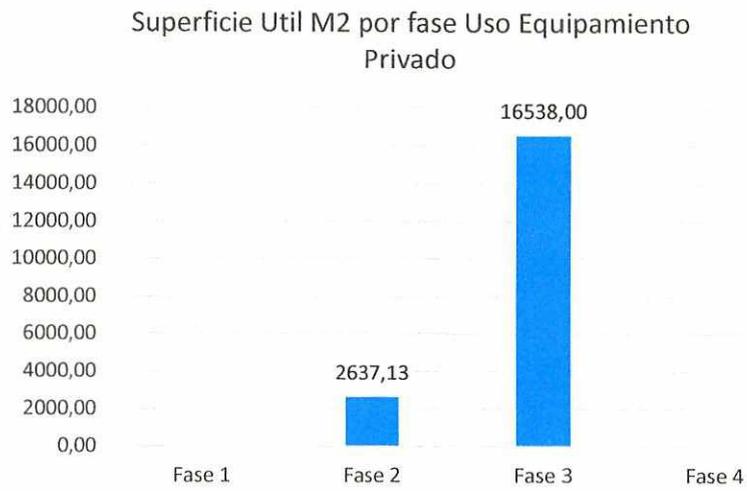


Gráfico 8: Desarrollo de Infraestructura y Usos en Fase I

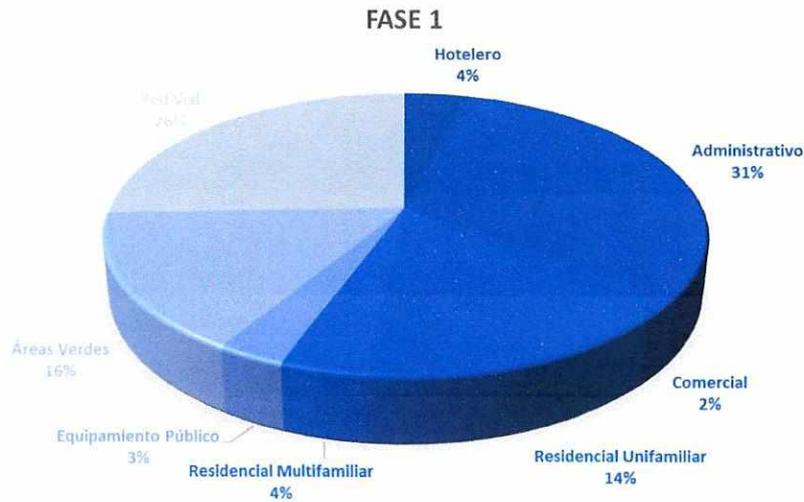
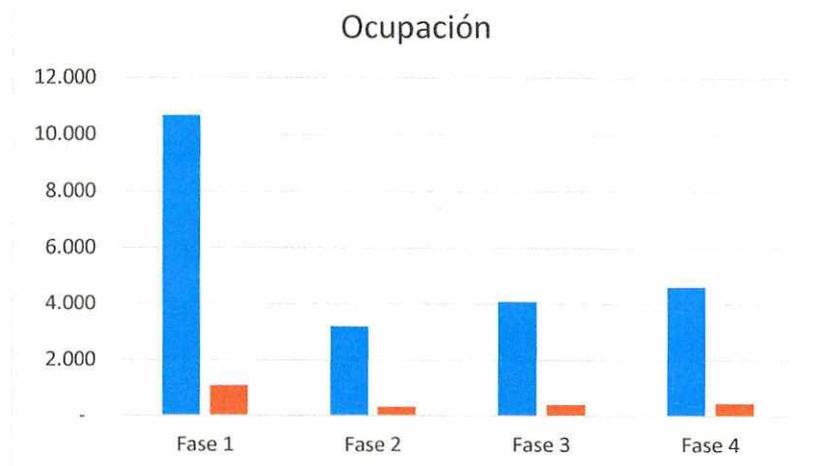


Gráfico 9: Densidad Poblacional



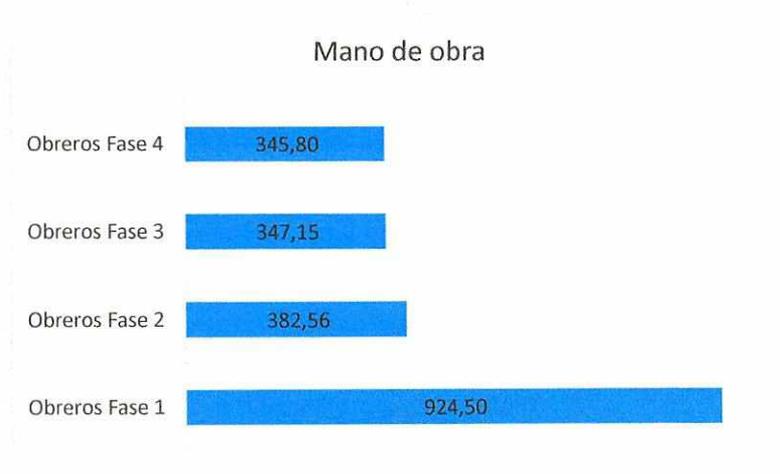
Densidad Poblacional por fases (Residente – Flotante)

## 9. Impacto Socio – Económico

El proyecto se realizara en etapas y fases de desarrollo. El tiempo de construcción de cada etapa dependerá de la demanda que se genere e ira de acuerdo a las variables macroeconómicas de la economía del Ecuador.

En cada etapa de desarrollo, se generaran oportunidades laborales para profesionales en una gran variedad de áreas, desde una gran cantidad de personal para construcción, incluyendo técnicos especializados en cada rama de ingeniería, hasta profesionales de Arquitectura y diseño de interiores. Debido al volumen de trabajo para ejecutar el proyecto, este demandara de mano de obra y trabajo técnico por varios años.

**Gráfico 10: Mano de obra por fases**



*Nota: Aproximadamente 2.000 trabajadores requeridos para la ejecución de obras entre obreros, operadores de maquinaria y proveedores*

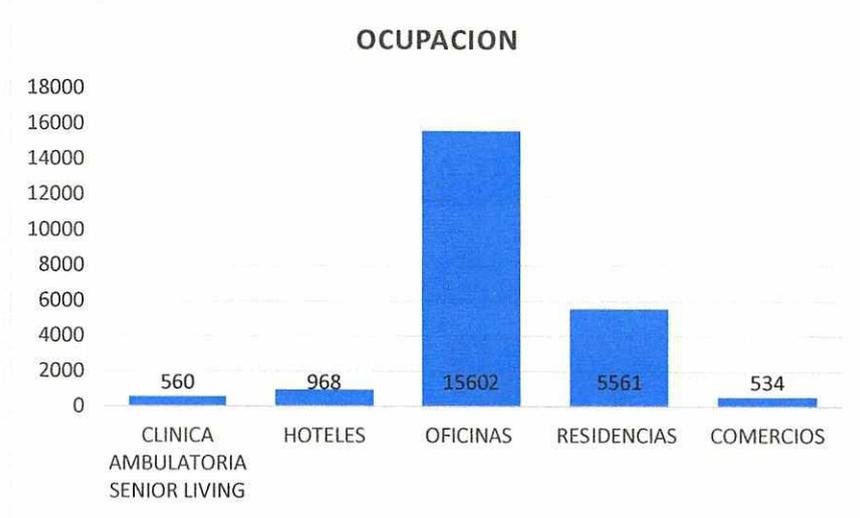
Una vez finalizados los proyectos de infraestructura corporativa, estas generaran la posibilidad para corporaciones extranjeras consideren a Quito como una opción para la ubicación de oficinas regionales que puedan generar empleo profesional de alta calidad.

La inversión turística con la inversión de dos hoteles con Centro de eventos y la hospitalaria ambulatoria, actividades que desarrollaran en el país la primera plataforma de generación de turismo médico.

La amplitud de oportunidades de desarrollo socio — ~~económico que el proyecto puede~~ generar, es difícil de precisar, debido a la cantidad de variables económicas que existen y que pueden influir sobre el proyecto en base a una dinámica constante.

Las actividades económicas se darán entorno a un desarrollo de oferta de infraestructura y servicios en sector de conveniencia, debido a su ubicación, ofreciendo facilidades de calidad hotelera, residencial, restauración, comercio y entretenimiento.

**Gráfico 11. Ocupación**

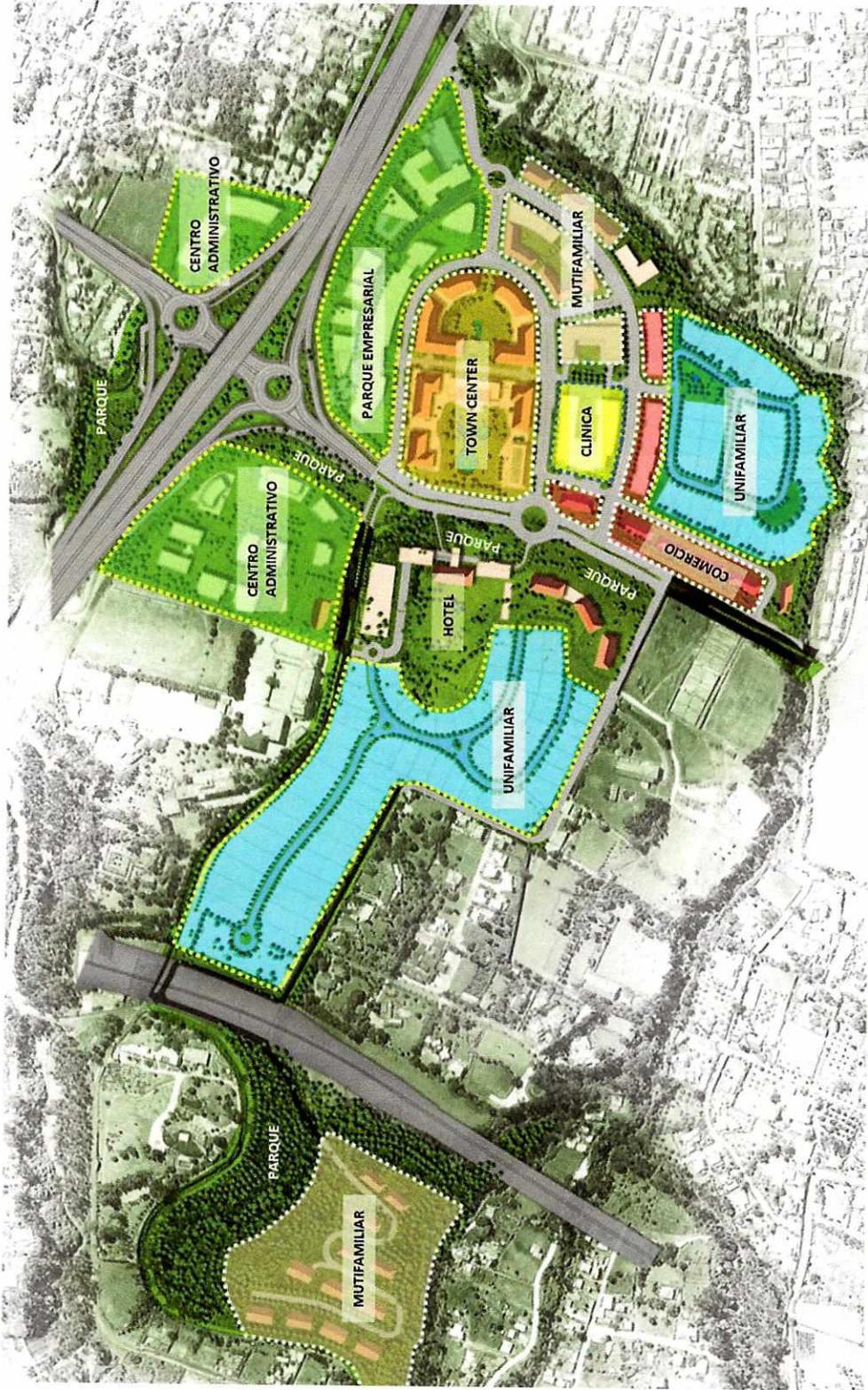


A excepción de la Clínica ambulatoria y el hotel, todos los ocupantes se consideran como residentes permanentes del proyecto. En oficinas y comercios se generan las principales plazas de trabajo, adicional a las oportunidades laborales que se generan de manera inducida, por medio de servicios conexos, mantenimiento, logística, entre otros.

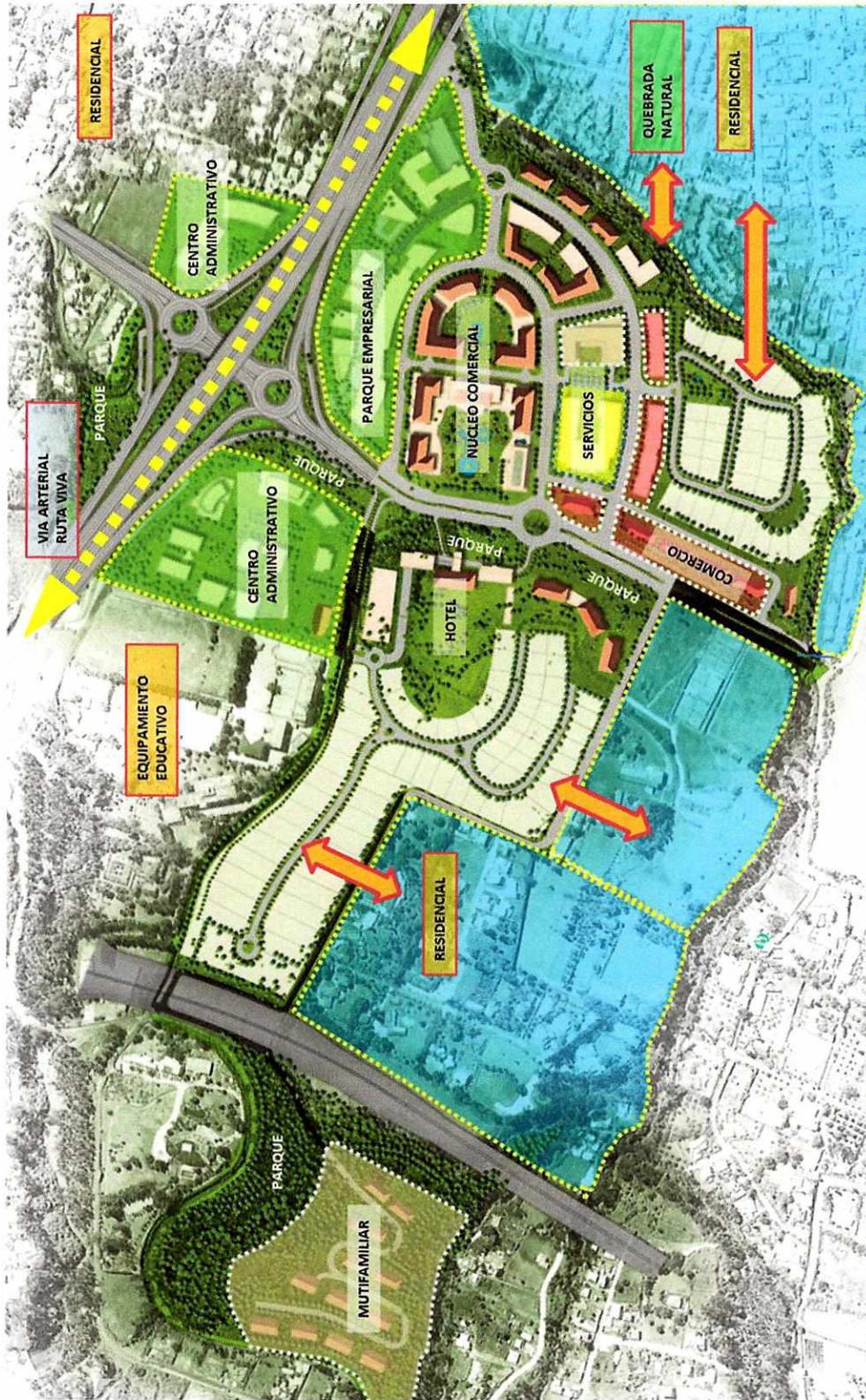
### 10. Estructura Urbana y Zonificación

El Programa del proyecto, optimiza las condiciones y oportunidades del terreno pre existentes y ayuda a articular la estructura en base a nodos y vecindarios diferenciados.

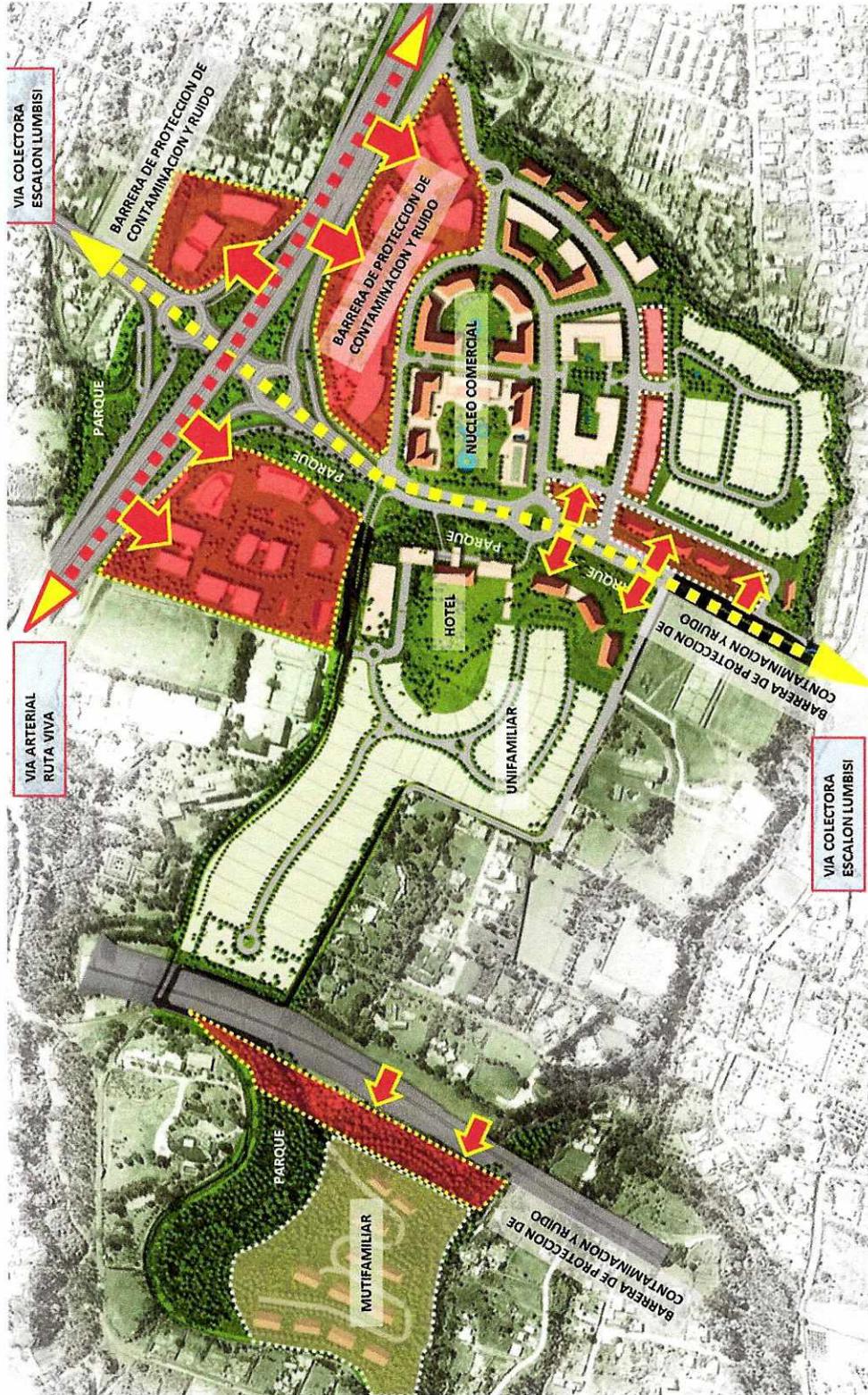
Los desarrollos residenciales se emplazan rodeando el centro principal de comercio y oficinas, reduciendo su densidad conforme se alejan del centro y se integra de forma armónica con el entorno residencial existente, ampliando las áreas abiertas y áreas verdes comunes.



DISTRIBUCION URBANA / USOS

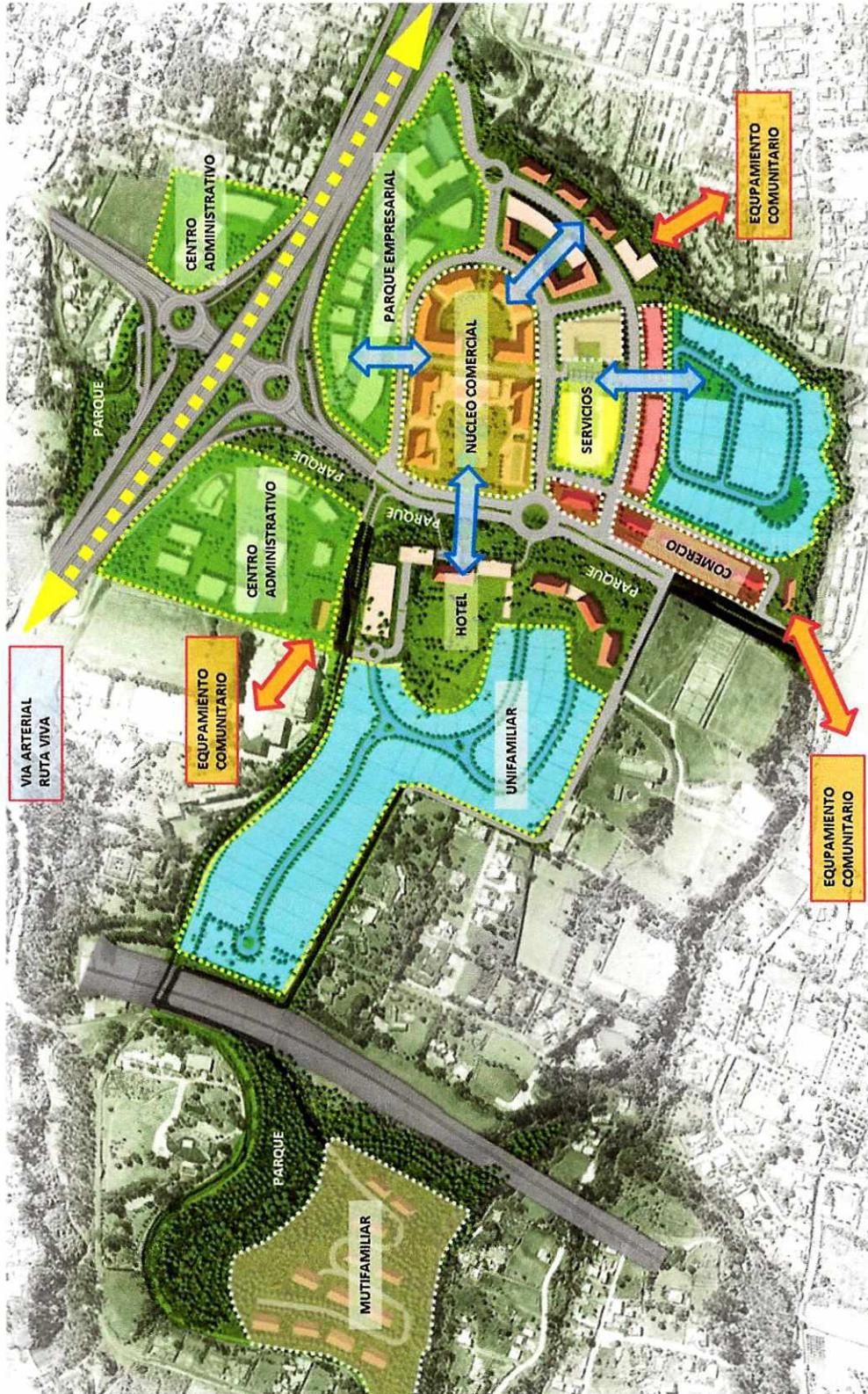


RELACION CON EL ENTORNO URBANO



RELACION CON VIAS DE CIRCULACION

San Patricio



RELACION FUNCIONAL INTERNA

San Patricio

## 12. Descripción del Proyecto

---

### 12.1 Antecedentes

Es interés de la empresa San Patricio es realizar una declaratoria de impacto ambiental específico para las actividades que del proyecto dentro de su área de influencia. Éste será concordante con lo estipulado en los procedimientos establecidos por el Ministerio del Ambiente en el cuerpo legal del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria (TULAS1). Adicionalmente, se rige al Acuerdo Ministerial 068 (junio, 2013) y su reforma AM 006 (febrero, 2014), mismo que categoriza al proyecto como de Categoría IV (Código CCAN 23.3.2.2): Construcción y operación de conjuntos residenciales y/o urbanizaciones, edificios mayora a 20000 m2 de área bruta.

La estructura de la declaratoria ambiental conjuga lo establecido el AM 006 y el TULAS.

El proyecto tiene como elementos principales la construcción y operación del Proyecto Urbanístico Málaga, mismo que incluirá zonas de edificios de oficinas, edificios comerciales, zonas residenciales (lotizaciones), torres de apartamentos, hotel y centro de convenciones.

El proyecto no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Ver Anexo), por lo que la Autoridad Ambiental de Aplicación Responsable (AAAr) para el Estudio de Impacto Ambiental Definitivo es la Secretaría Ambiental del Distrito Metropolitano de Quito.

### 12.2 Objetivo del Proyecto

El proyecto tiene como objetivo la creación de una urbanización con un sistema de infraestructura que integre negocios, residencias y servicios varios.

A continuación se presenta información general del proyecto urbanístico.

### 12.3 Información General del Proyecto Urbanístico San Patricio

#### 12.3.1 Nombre del Proyecto

Proyecto Urbanístico San Patricio

#### 12.3.2 Ubicación Geográfica y Política

El Proyecto San Patricio se ubica en la en la suscripción el Distrito Metropolitano de Quito, implantado en el área de San Patricio, vía a Lumbisí. El área total del proyecto se prevé en 60

---

<sup>1</sup> Publicado en el R.O. No.1 Edición Especial del 31 de marzo de 2003.

hectáreas, caracterizado por la construcción de una zona urbanística de que incluye una zona para Hotel, complejos de oficinas y departamentos, clínica, zona comercial y lotes.

La ubicación general del proyecto se indica en la Tabla 2.

**Tabla 2: Ubicación Geográfica de las Principales Obras Civiles**

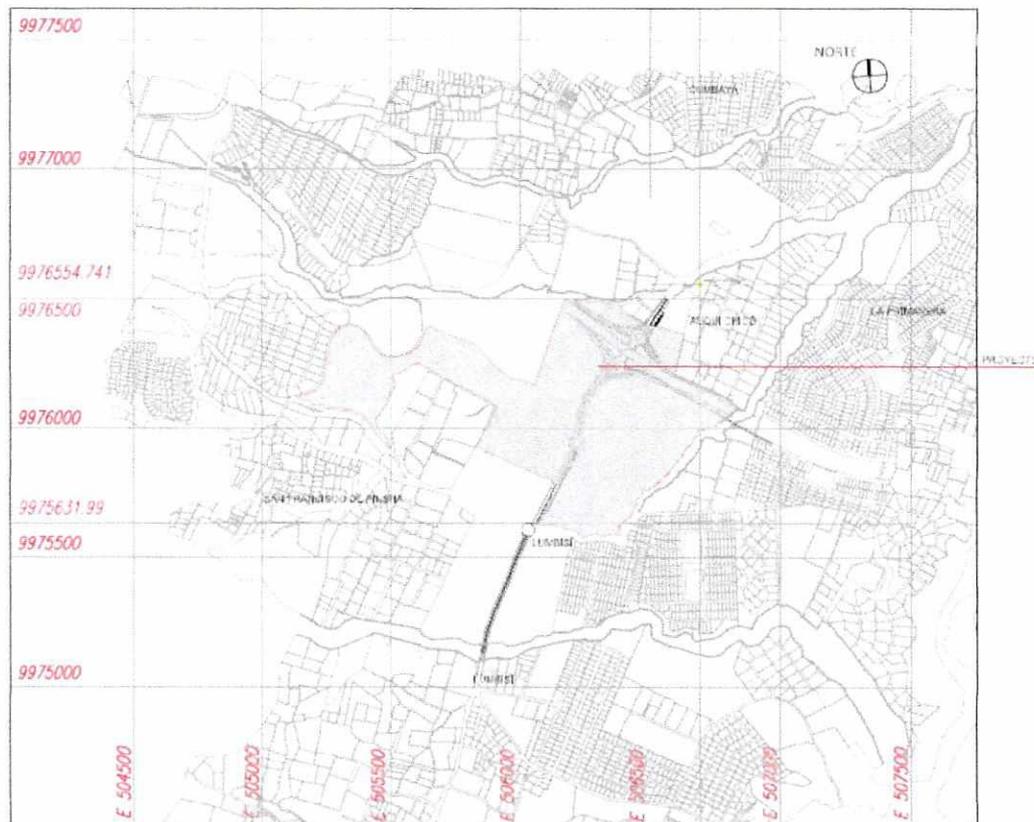
COORDENADAS		
PUNTO	X	Y
01	505824,1700	9975929,1900
02	506152,0955	9975780,3544
03	506065,3680	9975629,2489
04	506385,0337	9975583,6388
05	506849,0137	9976073,3951
06	506595,0857	9976207,7136
07	506629,2529	9976363,4118
08	506389,0501	9976474,4300
09	506166,8771	9976494,7380
10	506057,3955	9976170,0065
11	505960,8985	9976193,1987
12	505645,6428	9976392,7632
13	505131,3760	9976120,2101
14	505491,4078	9975919,8036
15	505601,3322	9976251,0155
16	505900,9448	9976091,2482

Datum: WGS84, Zona 18 S.

Fuente: San Patricio, 2014.

La siguiente figura presenta la ubicación del proyecto y sus principales estructuras.

Figura 8: Ubicación del Proyecto Urbanístico San Patricio

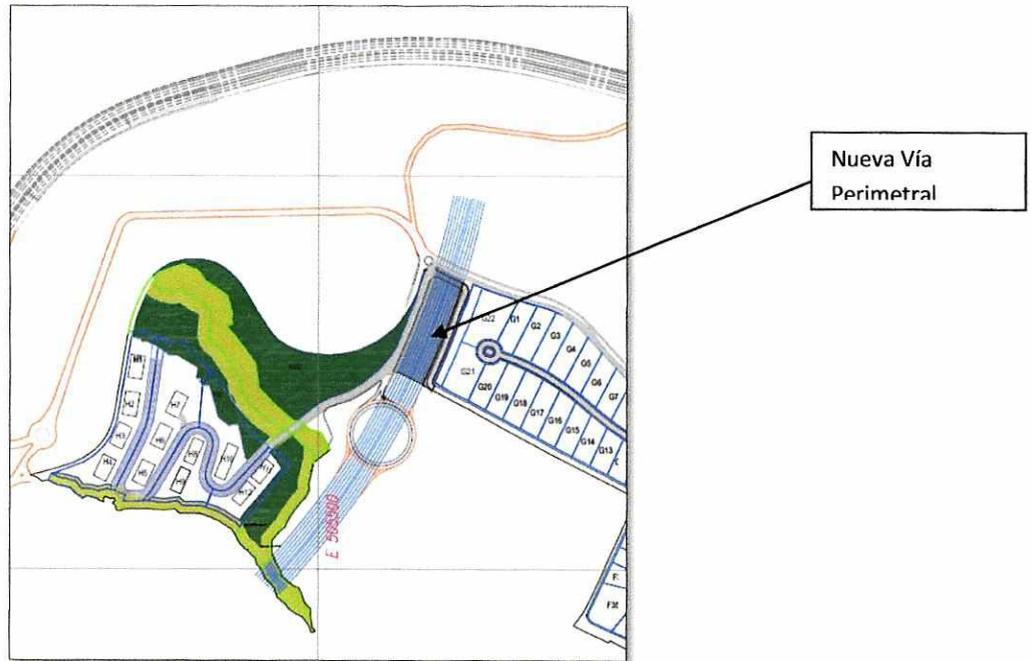


Fuente: San Patricio, 2014.

Los accesos principales hasta la zona del proyecto se lo realiza de la Ruta Viva, en su desvío a Lumbisí, así como por el acceso de la vía antigua Cumbayá - Tumbaco, a la altura de la urbanización La Primavera, siguiendo el acceso a la Ruta Viva en este punto hasta el intercambiador del acceso a Lumbisí. Las vías son de primer orden.

Es importante recalcar que entre las parcelas H y G del proyecto existe la programación de construcción por parte de autoridades locales de una nueva vía, conocida como Nueva Perimetral Oriental para Quito. Aquí su ubicación:

**Figura 9: Ubicación de Nueva Vía Perimetral Planificada**



Fuente: San Patricio, 2014

La ubicación del proyecto se presenta en el Mapa 1 del Anexo 1 del presente documento.

### 12.3.3 Nivel de Estudio del Proyecto

El proyecto se encuentra en etapa de factibilidad.

### 12.4 Elementos Principales del Proyecto

El proyecto tiene como elementos principales la construcción y operación del Proyecto San Patricio, mismo que incluirá zonas principalmente las siguientes zonas de desarrollo urbano:

- PARCELA A: Zona de Edificios de Oficinas
- PARCELA B: Zona de Edificios de Oficinas
- PARCELA C: Zona de Edificios Comerciales y Oficinas, Hotel y Clínica
- PARCELA D: Zona Residencial
- PARCELA E: Torres de Apartamentos, Hotel y Centro de Convenciones.
- PARCELA F: Zona Residencial (Unifamiliares)
- PARCELA G: Zona Residencial (Unifamiliares)
- PARCELA H: Zona Residencial (Multifamiliares)

Las zonas se encuentran identificadas en la Figura 1 y sus áreas de ocupación en la siguiente tabla.

**Tabla 3: Áreas de Ocupación de Parcelas**

Parcela	Área (m <sup>2</sup> )
A	13395,25
B	42678,81
C	111752,49
D	42177,13
E	40038,75
F	33715,23
G	33744,01
H	36453,22

Las mismas se pueden describir:

Área	m2	%
Área Neta Urbanizable	420.239	100%
Área Verde Publica	68517	16%
Equipamiento	12136	3%
Área Lote Vendible	353955	84%

Adicionalmente:

Área	m2
Caminos y vías	106.909,70

## 12.5 Especificaciones de los Elementos Principales del Proyecto

### 12.5.1 Características de los Elementos Principales del Proyecto

Los elementos principales del proyecto, como se indica anteriormente, son:

**Tabla 4: Zonificación de Elementos Principales**

PARCELA A	Zona de Edificios de Oficinas
PARCELA B	Zona de Edificios de Oficinas
PARCELA C	Zona de Edificios Comerciales y Oficinas, Hotel y Clínica
PARCELA D	Zona Residencial
PARCELA E	Torres de Apartamentos, Hotel y Centro de Convenciones.
PARCELA F	Zona Residencial (Unifamiliares)
PARCELA G	Zona Residencial (Unifamiliares)
PARCELA H	Zona Residencial (Multifamiliares)
VARIOS	Vías, zonas verdes privadas y públicas, servicios.

Cada una de las parcelas mencionadas posee, en algunos casos, varios usos. A continuación una breve descripción de los principales elementos para cada una de la agrupación de parcelas:

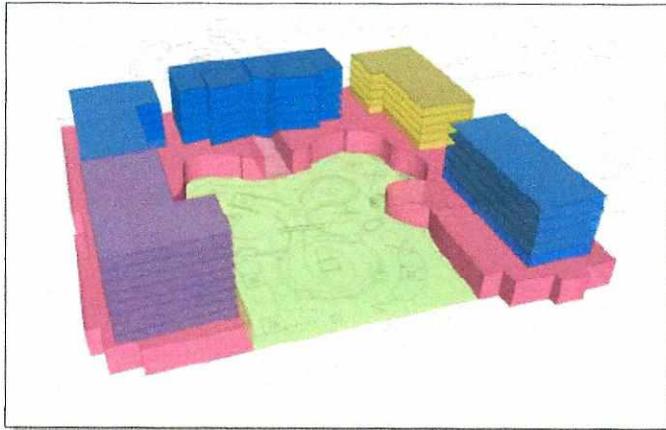
#### 12.5.1.1 Parcela C18-C22: Hotel, Plaza Comercial

##### 12.5.1.1.1 Facilidades Planificadas

La parcela C, en sus secciones C18 a C22 (Ver Mapa X, Anexo X) propone la edificación de una zona de hotel y comerciales conformando una plaza de entretenimiento. Incluirá la zona de hotel así como de actividades culturales tales como cines, teatros, cafés, bares, restaurantes y patios de comida. Se incluirá facilidades para oficinas e instituciones financieras. Las áreas de construcción según su uso serán:

- Comercial: 10400,01 m<sup>2</sup>
  - Hotel: 6064 m<sup>2</sup>
  - Residencial: 6310 m<sup>2</sup>
  - Oficinas: 22367 m<sup>2</sup>
- El área de terreno para construcción es de 22995 m<sup>2</sup>

**Figura 10: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela C18-C22**



Fuente: San Patricio, 2014.

#### **12.5.1.1.2 Ubicación**

Esta porción de la parcela se encuentra en la parte central, limitando con la vía principal que va de este a oeste (vía a Lumbisi). Los edificios serán construidos en formato rectangular formando una plaza y enmarcando la entrada a la zona comercial a ubicarse en su parte este.

#### **12.5.1.1.3 Forma de Edificaciones**

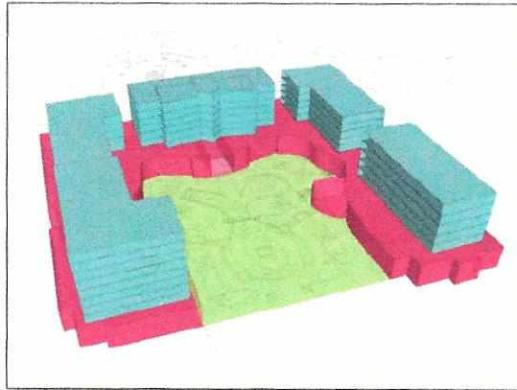
Siguiendo lineaciones este-oeste así como norte-sur, las edificaciones lograrán crear circulaciones paralelas con la vía principal (vía Lumbisi) y las planificadas. El límite este está también controlado de manera similar con el objetivo de crear la zona abierta (plaza).

Las torres colocadas en la parte este, norte y sur definirán la zona de entrada al área. La torre de Hotel será la de mayor altura dominando la esquina noroeste, con una altura aproximada de 26.46 mts. La torre al sureste será residencial, mientras que el resto serán zonas comerciales y de oficinas.

Las entradas peatonales serán por la entrada principal y en los límites orientales, sur y norte. La rampa de ingreso a parqueaderos se ubicará en la parte norte, sur y oeste.

Figura 11: Detalle de Parcela C18 a C22

Vista Proyectada (Oeste a Este)



Vista Superior



#### 12.5.1.1.4 Forma Espacios Abiertos

La plaza comercial actuará como corazón de la zona, acomodando visitantes y grupos de visitantes para actividades internas y externas. Una de las arterias principales será la parte oeste que incluirá restaurantes, comercios, kioscos, zonas de presentaciones de arte, jardinería y cafés.

**Figura 12: Detalle de Espacio Abierto en zona Comercial**



Fuente: San Patricio, 2014.

#### **12.5.1.1.5 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio.

#### **12.5.1.2 Parcela C14-C17: Zona Comercial y Residencial**

##### **12.5.1.2.1 Facilidades Planificadas**

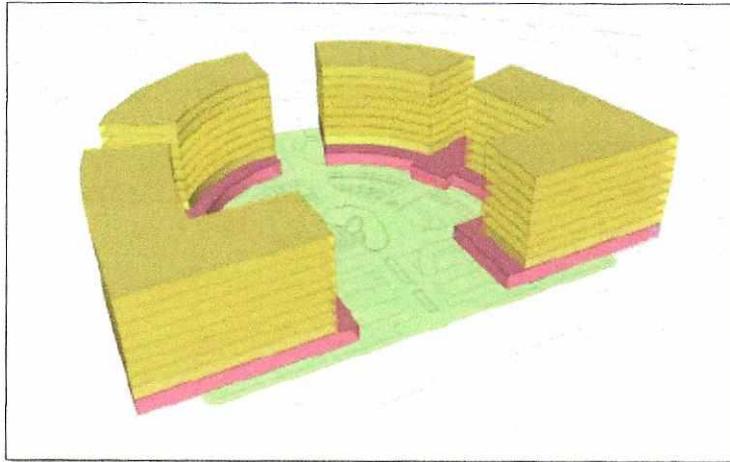
La parcela C, en sus secciones C14 a C17 (Ver Mapa X, Anexo X) propone la edificación de una zona comercial y una zona residencial. Comparte las áreas comerciales con las parcelas arriba indicadas (C18-C22) con el objetivo común de conformar una plaza para actividades de entretenimiento que estará conectada con la plaza principal mediante un paso peatonal.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Comercial: 7029 m<sup>2</sup>
- Residencial: 44972 m<sup>2</sup>

El área de terreno para construcción es de 15214 m<sup>2</sup>

**Figura 13: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela C14-C17**



Fuente: San Patricio, 2014.

**12.5.1.2.2 Ubicación**

Esta porción de la parcela se encuentra en la parte central, limitando al oeste con la plaza comercial arriba descrita.

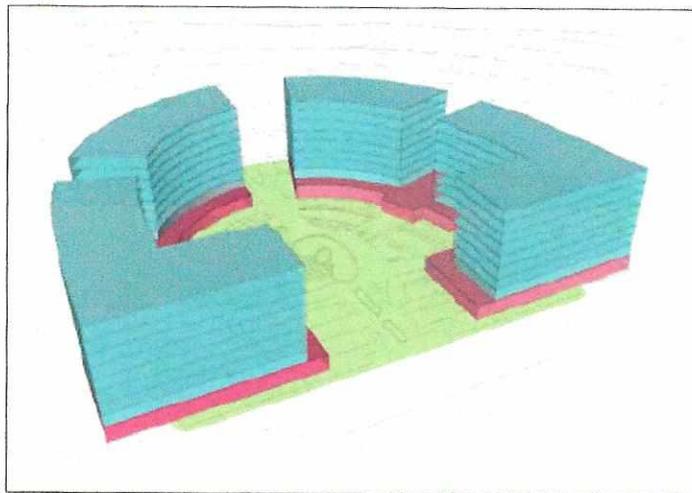
**12.5.1.2.3 Forma de Edificaciones**

La plaza estará conectada con la plaza comercial principal. La forma semicircular de las edificaciones integrará las actividades de recreación y comercio en dicha plaza.

Incluirá ingresos peatonales laterales y rampas de entrada de vehículos al subsuelo serán colocadas en la parte norte y sur, ingresando por las vías secundarias planificadas.

**Figura 14: Detalle de Parcela C18 a C22**

**Vista Proyectada (Oeste a Este)**



Vista Superior



Fuente: San Patricio, 2014.

**12.5.1.2.4 Forma de Espacios Abiertos**

La plaza central actuará como corazón de la zona comercial/residencial.

**Figura: 15 Detalle de Espacio Abierto**



Fuente: San Patricio, 2014.

**12.5.1.2.5 Materiales de Construcción**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio

### 12.5.1.3 Parcela C23-C24: Clínica y Residencias para Adultos Mayores

#### 12.5.1.3.1 Facilidades Planificadas

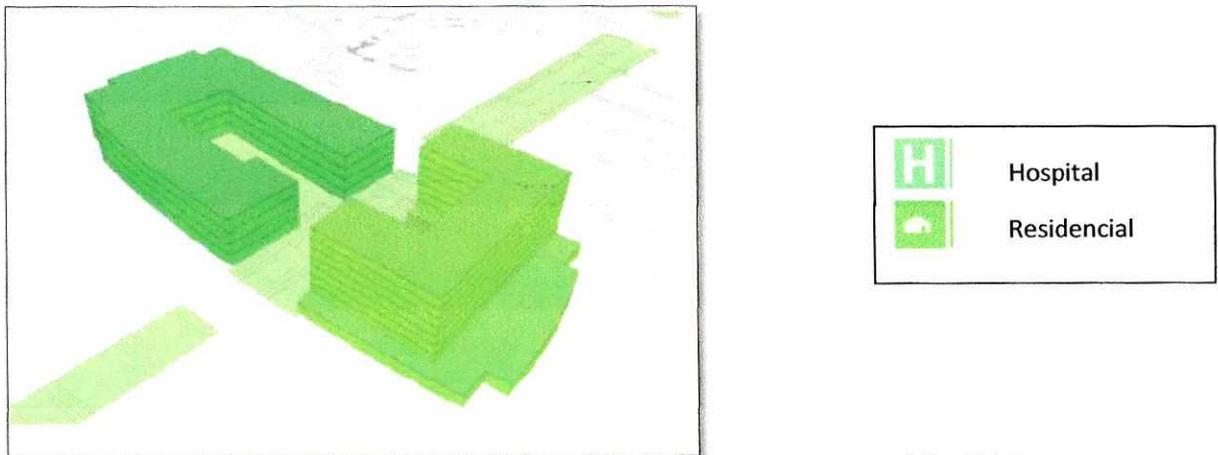
La parcela C, en sus secciones C23 a C24 (Ver Mapa X, Anexo X) propone la edificación de una clínica y residencias para adultos mayores. Se ubica en la parte central del proyecto, limitando con la vía a Lumbisí al oeste, vía secundaria al norte. Una vía peatonal divide las parcelas C23 y 34, aportando a la comunicación de las edificaciones.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Clínica: 17497 m<sup>2</sup>
- Residencial: 19785 m<sup>2</sup>

El área de terreno para construcción es de 15082,40 m<sup>2</sup>

**Figura 16: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela C14-C17**



Fuente: San Patricio, 2014.

#### 12.5.1.3.2 Ubicación

Esta porción de la parcela se encuentra en la parte central, limitando al norte con la zona comercial descrita (separada por una vía planificada), al oeste principalmente por la vía a Lumbisí, y al sur por una zona de residencial (lotes).

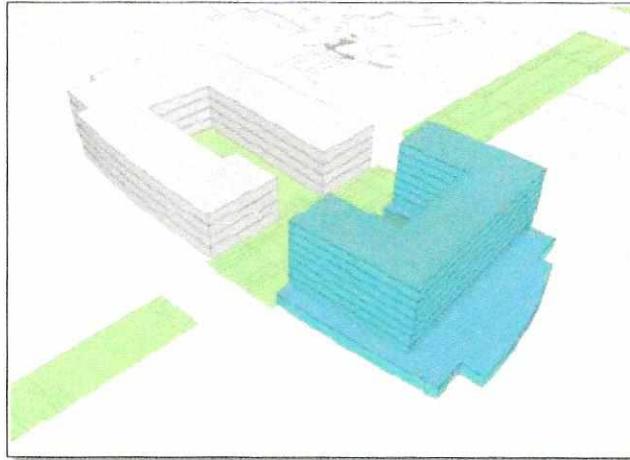
#### 12.5.1.3.3 Forma de Edificaciones

Los edificios serán construidos en formato de herradura, con patios abiertos en dirección de cada edificio. El hospital se ubica en la edificación occidental (C23) mientras que la residencial en la parte oriental (C24).

Incluirá ingresos peatonales a parqueaderos en el subsuelo. Rampas de entrada de vehículos al subsuelo serán colocadas en la parte norte y sur, ingresando por la vía secundaria planificada.

**Figura 17: Detalle de Parcela C23 a C24**

**Vista Proyectada (Sur a Norte)**



**Vista Superior**



Fuente: San Patricio, 2014.

**12.5.1.3.4 Forma Espacios Abiertos**

El área será rodeada de jardines, caminos peatonales y fuentes.

**12.5.1.3.5 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio

**12.5.1.4 Parcela D1-R, D2-R, D3-R, D4-R y C30,: Área Comercial y Servicios al Paso**

**12.5.1.4.1 Facilidades Planificadas**

La parcela D, en su parte oeste frente a la vía a Lumbisí, servirá para la creación de áreas comerciales y servicios al paso. (Ver Mapa X, Anexo X) Incluirá servicios de entretenimiento, alimentos, servicios institucionales y bancarios, entre otros.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Comercial: 4800 m2

El área de terreno para construcción es de 11165 m2

**12.5.1.4.2 Ubicación**

Esta porción de la parcela se encuentra en la parte suroriental del proyecto, limitado por la vía principal a Lumbisí, área de clínica y zonas residenciales (lotes) al este.

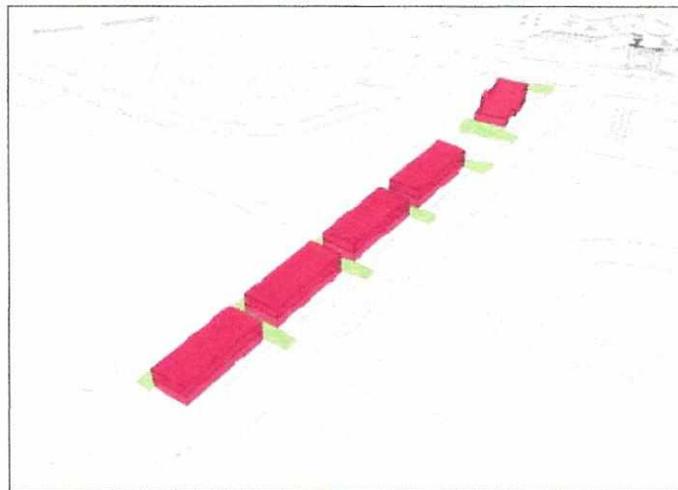
**12.5.1.4.2.1 Forma de Edificaciones**

Siguiendo lineaciones norte-sur de la vía, las edificaciones estarán alineadas al borde de la vía. En su parte oriental, estas edificaciones poseerán sus propias zonas de parqueo superficial. El acceso a las mismas se realizará ingresando por la vía principal hacia la secundaria planificada ubicada entre la parcela D1R y C30.

Las edificaciones no poseerán una altura mayor a 7,56 mts

**Figura 18: Detalle de Parcela D1-R, D2-R, D3-R, D4-R y C30**

**Vista Proyectada (Sur a Norte)**



**Vista Superior**



Fuente: San Patricio, 2014.

#### **12.5.1.4.3 Forma Espacios Abiertos**

Frente a las edificaciones, hacia la vía, se contará con espacios verdes mismos que servirán de amortiguamiento visual hacia y desde el proyecto. Igualmente, evitará el uso de la calzada como zona de parqueo para los servicios a proporcionarse ya que el ingreso de los mismos será por la parte oriental de las edificaciones.

#### **12.5.1.4.4 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.

#### **12.5.1.5 Parcelas D1-D53, F1-F38, E1-E10, G1-G25 – Zona Residencial**

##### **12.5.1.5.1 Facilidades Planificadas**

Estas parcelas están destinadas netamente para el desarrollo de lotizaciones para viviendas unifamiliares.

Como parte de la urbanización, al igual que el resto del proyecto, estas áreas contarán con:

- Sistema de alcantarillado.
- Energía eléctrica pública y privada.
- Servicio de agua potable y telefonía.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Residencial D1 a D53: 18699,25 m<sup>2</sup>
- Residencial F1 a F38, E1 a E10: 21005,37 m<sup>2</sup>
- Residencial G1-G25: 21186 m<sup>2</sup>

El área de terreno para construcción es de 100834,17 m<sup>2</sup>

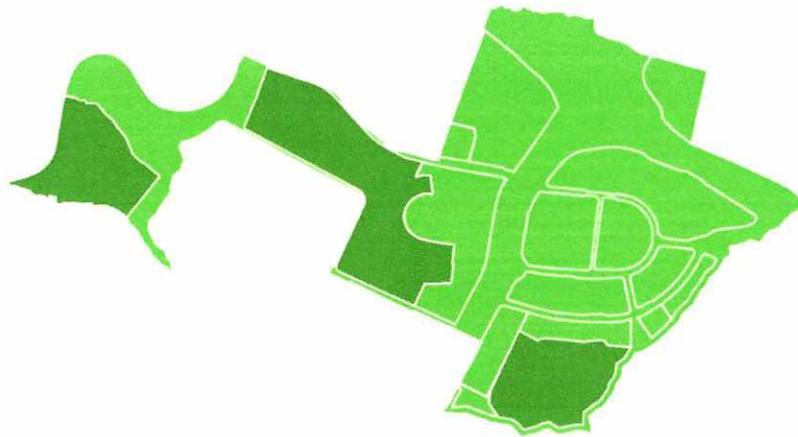
**12.5.1.5.2 Ubicación**

La parcela D está ubicada en la parte suroriental del proyecto, limitando con la vía de acceso a la parcela C con la clínica y residencias para adultos mayores, en su lindero sur se encuentra la quebrada Auqui Grande, misma que bordea el proyecto en su lindero oriental.

La parcela E y F están ubicadas al oeste de la parce E, planificada para un sitio de recreación privada (Resort) para el proyecto. Al sur y oeste limita con otras propiedades residenciales existentes del área, mismas que poseen características similares a la urbanización propuesta.

La parcela G se ubica más al oeste, limitando al norte una vía existente y al este con una vía secundaria que da servicio a zonas residenciales cercanas. Al occidente limita con el proyecto de Nueva Perimetral de Quito.

**Figura 19: Detalle de Ubicación de Parcela D, F y G**  
**Vista General de Parcelas**



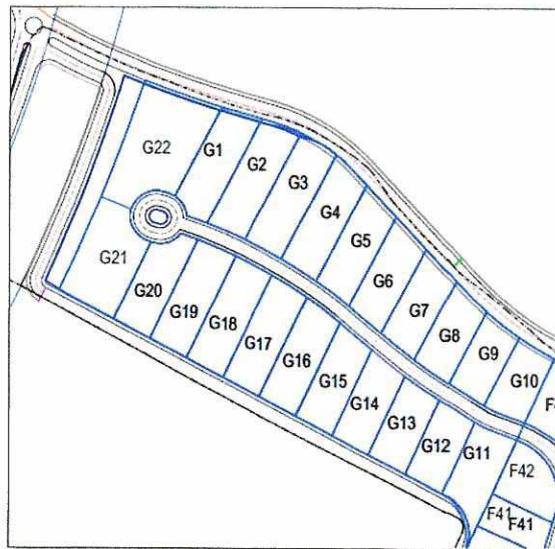
**Detalle Parcela D**



**Detalle Parcela F**



Detalle Parcela G



Fuente: San Patricio, 2014.

### 12.5.1.5.3 Forma de Lotización

La forma de la lotización se basa en el contorno de sus límites con sus vías planificadas imitando las mismas con el fin de proveer al residente de lotes de forma regular y apta para construcción de residencias unifamiliares cumpliendo con las normativas locales para edificaciones residenciales en el área.

El estilo y forma de cada residencia dependerá de los criterios y gustos de cada dueño, procurando mantener una armonía arquitectónica en el sitio.

**12.5.1.5.4 Forma Espacios Abiertos**

Como se indica anteriormente, el proyecto respetará las zonas de retiros de vías, quebradas, linderos, lo cual dotará a las zonas residenciales unifamiliares de espacios verdes perimetrales.

El proyecto cuenta también con la ejecución de zonas verdes compartidas. Específicamente para las parcelas residenciales se han planificado zonas de parque ubicadas en la parte central del cada proyecto, en un 30.4% según regulaciones locales.

**12.5.1.6 Parcela E – Edificios de Hotel, Conferencia/Convenciones, Edificios Residenciales**

**12.5.1.6.1 Facilidades Planificadas**

La parcela E tiene planificado la construcción de una zona de hospedaje (hotel) con sus salas de conferencias y capacitación. Igualmente poseerá edificaciones para uso residencial.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Hotel: 11760 m2
- Residencial: 38675 m2
- Conferencia/Convenciones: 2637,13 m2

El área de terreno para construcción es de 35884,06 m2

**Figura 20: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela E**



Fuente: San Patricio, 2014.

De la gráfica de arriba, se puede observar el espacio de zonas verdes planificadas así como el uso de la parte occidental de la parcela (limitando con Parcela F) como una zona de recreación.

**12.5.1.6.2 Ubicación**

La Parcela E se ubica en la parcela central del proyecto, hacia el occidente de la vía a Lumbisí. Limita la oeste con la Parcela F (lotes residenciales), al norte con la vía existente adyacente a Parcela B y al este con la vía a Lumbisí y los complejos planificados de las Parcelas D y C.

**12.5.1.6.2.1 Forma de Edificaciones**

Siguiendo los límites de las vías del área, las edificaciones estarán alineadas al borde oriental principalmente, con un retiro sustancial para espacios verdes entre las edificaciones y las vías. Esto permitirá también la creación de un espacio central para recreación.

**Figura 21: Detalle de Parcela E**

**Vista Proyectada (Norte a Sur)**



**Vista Superior**



Fuente: San Patricio, 2014.

Las alturas programadas para las torres residenciales es de aproximadamente 49,14 m, mientras que del hotel 30,24 m y área de conferencias 7,5 m.

**12.5.1.6.3 Forma Espacios Abiertos**

Frente a las edificaciones, hacia la vía, se contará con espacios verdes mismos que servirán de amortiguamiento visual hacia y desde el proyecto. Igualmente, evitará el uso de la calzada como zona de parqueo para los servicios y residencias ya que el proyecto dotará de estacionamientos subterráneos.

**12.5.1.6.4 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio.

**12.5.1.7 Parcela B – Edificios de Oficinas**

**12.5.1.7.1 Facilidades Planificadas B1 a B10**

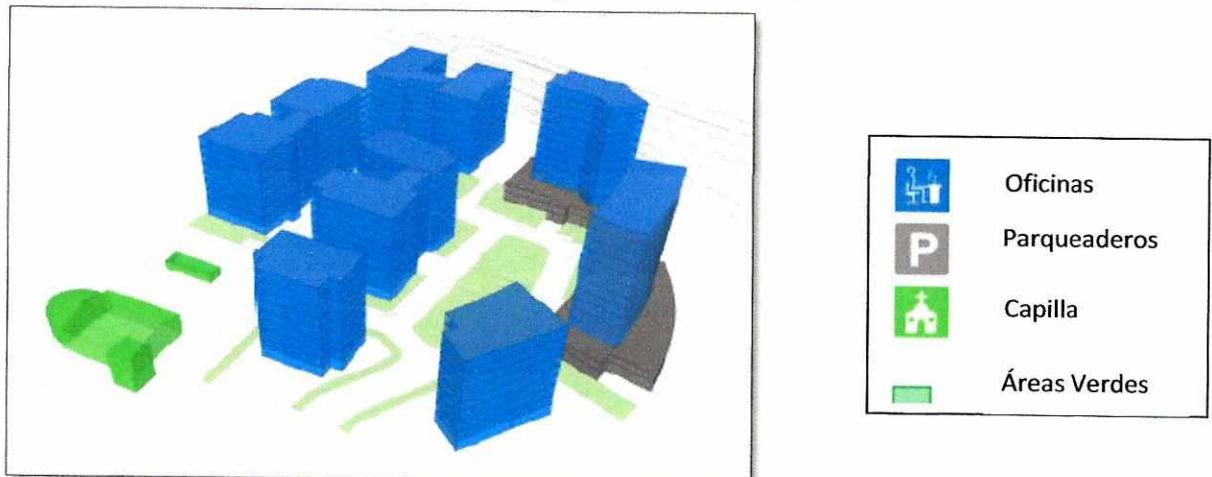
Parcela B tiene planificado la construcción de edificaciones para oficinas. Incorporará áreas de espacios verdes, así como un sitio para una capilla.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Oficinas: 13332,36 m2
- Parqueaderos: 6918 m2
- Capilla: 869,74 m2

El área de terreno para construcción es de 37309,19 m2

**Figura 22: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela B**



Fuente: San Patricio, 2014.

De la gráfica de arriba, se puede observar el espacio de zonas verdes planificadas así como el uso de la parte occidental de la parcela (limitando con Parcela F) como una zona de recreación.

#### **12.5.1.7.2 Ubicación**

La Parcela B se ubica en al límite noroccidental del proyecto. Limita la norte con la autopista "Ruta Viva", al este con la circunvalación de la autopista para Lumbisí, al sur con la vía existente que limita con la Parcela E. Al oeste limita con las facilidades del Colegio Cardenal Spellman.

**Figura 23: Detalle de Ubicación de la Parcela B**



Fuente: San Patricio, 2014.

#### **12.5.1.7.3 Forma de Edificaciones**

Parcela B tiene planificado el distribuir sus edificaciones de tal manera que los mismos tiendan a ubicarse en el centro de la misma, bordeando sus límites en alineación con los mismos.

Poseerá parqueaderos subterráneos y superficiales.

Las alturas programadas para las torres de oficinas estarán entre 34 y 49,14 mts.

#### **12.5.1.7.4 Forma Espacios Abiertos**

Frente a las edificaciones, hacia la vía, se contará con espacios verdes mismos que servirán de amortiguamiento visual hacia y desde el proyecto. Igualmente, evitará el uso de la calzada como zona de parqueo para los servicios y residencias ya que el proyecto dotará de estacionamientos subterráneos.

#### **12.5.1.7.5 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.

Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio

**12.5.1.8 Parcelas C1-C13 y A1-A3: – Edificios de Oficinas**

**12.5.1.8.1 Facilidades Planificadas**

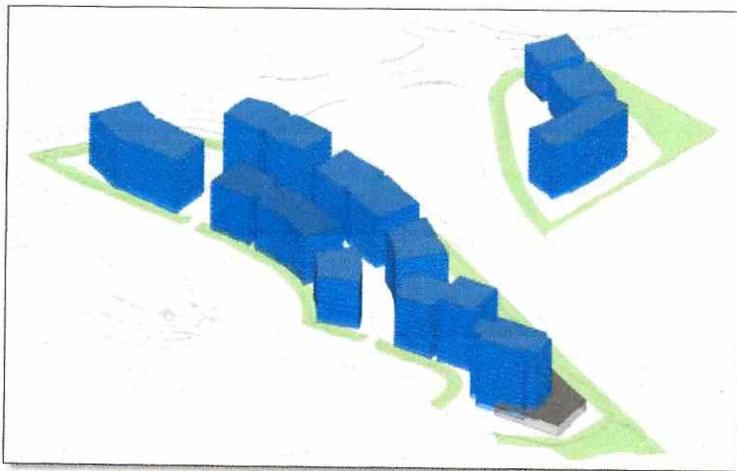
La parcela C, en sus secciones C1 a C13, conjuntamente con la Parcela A (Ver Mapa X, Anexo X) propone la edificación edificios para oficinas.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Oficinas: 144767,75 m<sup>2</sup>
- Parqueaderos superficiales: 15182 m<sup>2</sup>

El área de terreno para construcción es de 51822,47 m<sup>2</sup>

**Figura 24: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela B**

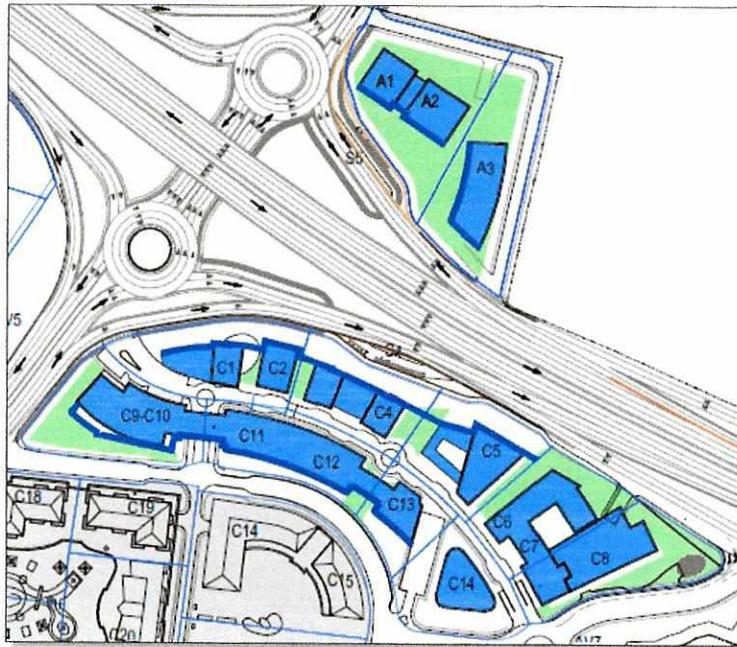


Fuente: San Patricio, 2014.

**12.5.1.8.2 Ubicación**

Las Parcelas C1 a C13 y A1 a A3 se ubican la esquina nororiental del sitio del proyecto. Se encuentran divididas las C's de las A's por la autopista "Ruta Viva" y sus circunvalaciones de la vía Lumbisí. Parcelas C1 a C13 limitan al oeste con las circunvalación de la vía, al sur con las parcelas destinadas a hotel y centro comercial, mientras que al este con la quebrada Auqui Grande. Las parcelas A1 a A3 limitan en sus partes norte y oeste con zonas residenciales existentes, al oeste con la circunvalación de la vía

**Figura 25: Detalle de Ubicación de las Parcelas C1-C13 y A1-A3**



Fuente: San Patricio, 2014.

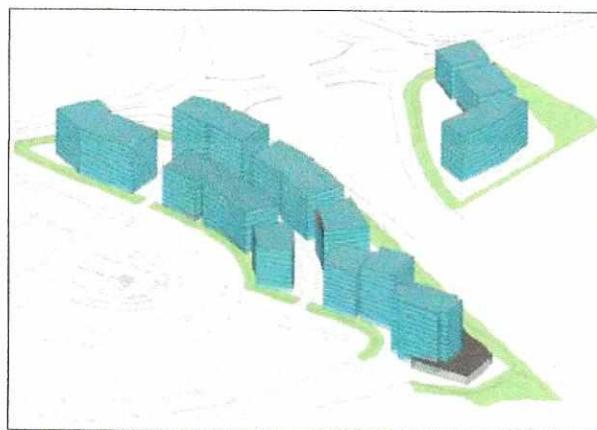
**12.5.1.8.3 Forma de Edificaciones**

Los edificios serán construidos siguiendo los límites de las parcelas, con edificaciones tipo rectangular. Se dispone de áreas verdes en el perímetro de la parcela.

Incluirá ingresos peatonales, así como a parqueaderos en superficie y en el subsuelo.

**Figura 26: Detalle de las Parcelas C1-C13 y A1 A3**

**Vista Proyectada (Este a Oeste)**



Fuente: San Patricio, 2014.

**12.5.1.8.4 Forma Espacios Abiertos**

Las áreas abiertas se concentrarán principalmente en los perímetros de las parcelas

**12.5.1.8.5 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio.

**12.5.1.9 Parcela C – Edificios Residenciales**

**12.5.1.9.1 Facilidades Planificadas C25 a C29 y C31**

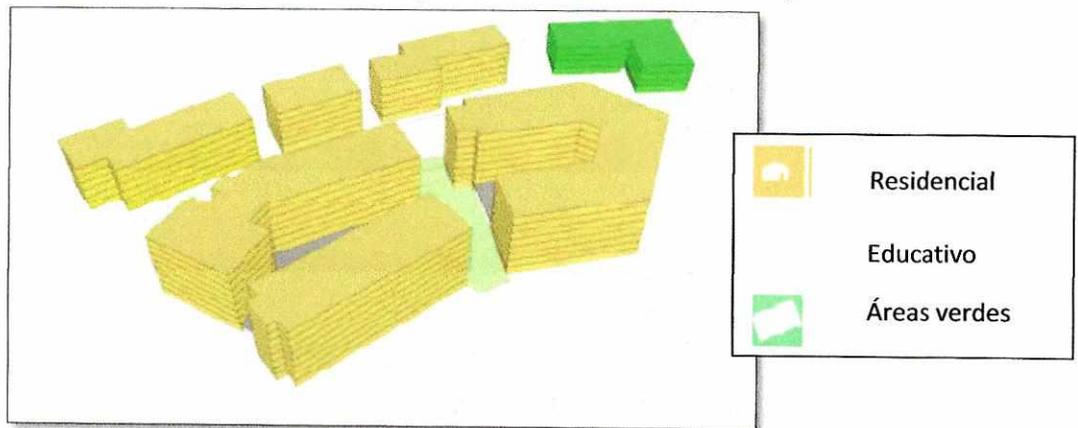
Se tiene planificado la construcción de edificaciones para residencias. En su extremo Sur (Parcela S3) estaría planificada un área para centro educativo.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Residencial: 51987 m2
- Educativo: Sin información

El área de terreno para construcción es de 24296,57 m2

**Figura 27: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela C25 a C29 y C31**



Fuente: San Patricio, 2014.

De la gráfica de arriba, se puede observar el espacio de zonas verdes planificadas así como el uso de la parte sur de la parcela como facilidades educativas.

### 12.5.1.9.2 Ubicación

Las parcelas se encuentran en el extremo centro oriental del proyecto, limitando al este con la quebrada Auqui Grande la cual limita con el barrio La Primavera.

**Figura 28: Detalle de Ubicación de la Parcela C**



Fuente: San Patricio, 2014.

### 12.5.1.9.3 Forma de Edificaciones

El área se va a distribuir mediante dos edificios residenciales al este en forma de herradura con sus aperturas formando un área interior de circulación. En la parte este los edificios estarán alineados a las vías propuestas y la quebrada limitante del proyecto.

Poseerá parqueaderos subterráneos con sus respectivos accesos desde las vías propuestas..

Las alturas programadas para las torres residenciales serán de 30.24 m.

### 12.5.1.9.4 Forma Espacios Abiertos

Frente a las edificaciones, hacia la vía, se contará con espacios verdes. Su forma de herradura de las edificaciones principales servirá para área de recreación.

### 12.5.1.9.5 Materiales de Construcción:

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio

### 12.5.1.10 Parcela H1-H11 – Edificios Residenciales

#### 12.5.1.10.1 Facilidades Planificadas

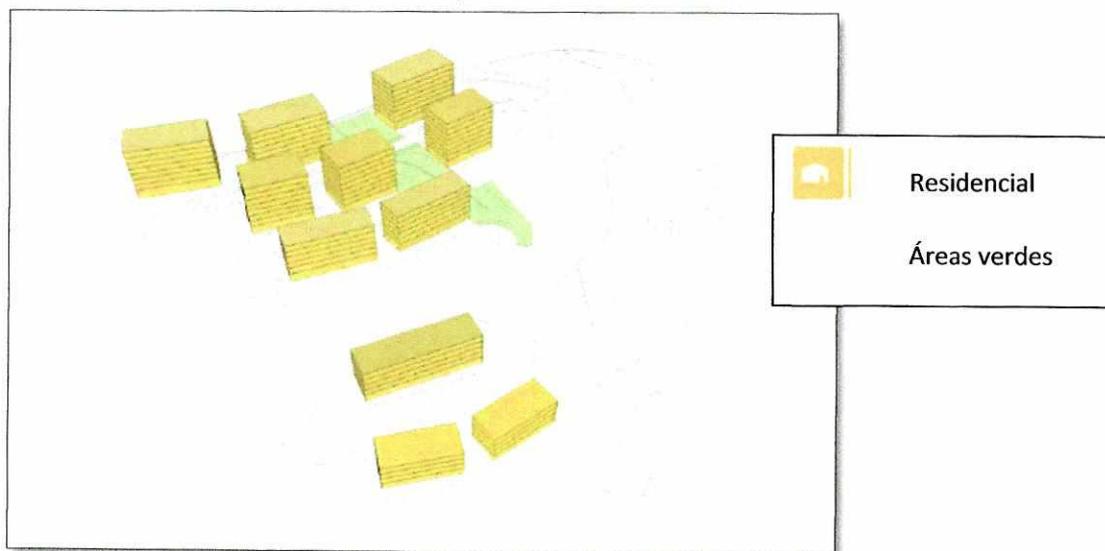
La parcela H tiene planificado la construcción de edificaciones para residencias. En su parte norte se prevé el mantenimiento de la quebrada y bosque como área de amortiguamiento, zona verde y recreacional.

Las áreas de construcción según su uso serán:

- Residencial: 30740,23 m<sup>2</sup>

El área de terreno para construcción es de 36453,22 m<sup>2</sup>

**Figura 29: Detalle de Uso de Facilidades Planificadas en Parcela H**



Fuente: San Patricio, 2014.

De la gráfica de arriba, se puede observar el espacio de zonas verdes planificadas entre edificaciones así como el uso de la parte norte de la parcela como facilidades recreativas.

#### 12.5.1.10.2 Ubicación

Las parcelas se encuentran en el extremo occidental del proyecto, limitando al oeste con la vía existente (antiguas vías del tren), hacia el sur con la quebrada María, al este con el proyecto de Nueva Oriental y al norte con la zona de la parcela que se mantendrá como zona verde.

**Figura 30: Detalle de Ubicación de la Parcela B**

Fuente: San Patricio, 2014.

#### **12.5.1.10.3 Forma de Edificaciones**

Las edificaciones residenciales tendrán una alineación norte-sur, en forma rectangular, de manera que su lado mayor se encuentre paralelo a la pendiente. Esto permitirá una forma escalonada de las edificaciones. Las mismas poseen retiros entre ellas, con áreas verdes y estacionamientos.

Poseerá parqueaderos superficiales con sus respectivos accesos desde las vías propuestas. Las alturas programadas para las torres residenciales serán máximo 18,90 mts

#### **12.5.1.10.4 Forma Espacios Abiertos**

Los retiros de las edificaciones, y el espacio programado entre los edificios centrales serán principalmente áreas verdes. Al norte del área se programa la conservación de la quebrada y bosque de eucalipto.

#### **12.5.1.10.5 Materiales de Construcción:**

Además de los materiales de construcción a ser utilizados de manera general en el proyecto urbanístico, el área en mención incluirá:

- Acabados de vidrio, piedra y metal.
- Mampostería de ladrillo, bloque o madera.
- Accesorios para terrazas y otros serán de vidrio temperado, hierro o aluminio

## 12.6 Características de Facilidades Auxiliares del Proyecto

### 12.6.1 Vías Existentes

Las vías existentes en el sector se estructuran con una Vía Arterial principal que atraviesa el proyecto en sentido de este-oeste (Ruta Viva), enlazándose por medio de un distribuidor de tráfico con la Vía Colectora que atraviesa el proyecto en sentido norte-sur (escalon Lumbisi). Esta vía actualmente se encuentra como una vía de tercer orden con una sección de 7m. Una vía existente que recorre paralela a la Ruta Viva en sentido este-oeste, comunica con el Colegio Spellman y las propiedades de los grupos Salesianos de San Patricio, esta vía conecta por el occidente con la ruta del antiguo ferrocarril que conduce en sentido sur – norte hacia el sector de Cumbaya.

Las demás vías internas conducen a propiedades privadas ubicadas a lo largo del lindero del proyecto.

### 12.6.2 Vías a Construir

El proyecto contempla a construcción de un sistema de vías internas, de características públicas y privadas que integran la red vial necesaria para el funcionamiento adecuado para el proyecto. El sistema vial interno esta dimensionado para mantener un nivel de servicio adecuado proyectado al 2023.

Las secciones de las vías son variables dependiendo de su categoría, ensanchándose en tramos donde se incorporan ciclo vías y aceras frente a espacios públicos. Se combinaran materiales de pavimento dependiendo de la categoría y el volumen de tráfico proyectado, se usara principalmente asfalto flexible y rígido, incluyendo elementos de adoquín para camineras, plazas y ciclo vías.

### 12.6.3 Servicios a ser Implementados

#### 12.6.3.1 *Energía Eléctrica*

Se establece una red de distribución eléctrica soterrada para todo el proyecto, esta red abastecerá de energía para alumbrado público, privado y para la demanda de consumo independiente de cada proyecto arquitectónico.

Las acometidas de energía serán conducidas por un alimentador primario proveniente desde Cumbaya en alta tensión, hasta una sub estación y cámaras de transformación para la distribución general dentro del proyecto. Una serie de equipos de transformación serán incorporados para abastecer el flujo de energía dentro de los proyectos con el voltaje adecuado.

#### 12.6.3.2 *Agua*

El agua potable será abastecida por la empresa pública, la cual ha emitido positivamente la factibilidad del servicio para el proyecto. Esta será distribuida a todo el proyecto, considerando los lineamientos ambientales de ahorro dentro de cada edificación por medio de accesorios ahorradores en cada pieza sanitaria.

De igual manera se implementaran sistemas de reciclaje de aguas grises para riego y mantenimiento de áreas verdes.

#### **12.6.3.3 Comunicaciones**

El proyecto contara con un sistema interconectado de fibra óptica, la cual permitirá enlazar todas las áreas del proyecto al sistema de comunicaciones

#### **12.6.3.4 Transporte**

Se implantaran estaciones de transporte público para facilitar la movilidad de usuarios y residentes desde y hacia San Patricio.

Se implementaran sistemas de transporte institucional para mitigar posibles conflictos de tráfico vehicular, en los proyectos de oficinas principalmente.

##### **12.6.3.4.1 Tráfico**

De los estudios de movilidad realizados en el sitio del proyecto, se puede indicar:

- El tráfico regional no está relacionado con el Proyecto ya que la circulación en el sitio corresponde para Cumbayá, Quito, Tumbaco, Lumbisí según la información provista por EPMOP.
- Por la ejecución del proyecto, aumentará la generación de tráfico (viajes en vehículo desde y hacia el proyecto).

Accesibilidad y conectividad de la malla vial: Se optimiza la malla vial de la nueva área de Urbanización al incorporar una conexión crítica hacia el carril de servicio de la Ruta Viva. Se incluye también una Rotonda en el eje de la vía Lumbisí para incrementar la accesibilidad dentro del proyecto y garantizar la condición de fluidez para el tráfico de la vía Lumbisí. Para el tráfico de San Juan Alto se incorpora un acceso secundario para una mejor distribución de tráfico. En conclusión, una malla vial de mayor conectividad y flexibilidad.

Amigable al Peatón: Se reducen las velocidades dentro del proyecto, incrementando la calidad de vida. Un puente peatonal entre el hotel/Centro de Convenciones y el Centro Urbano se incorporará para aprovechar el desnivel topográfico y evitar conflictos a lo largo de la vía Lumbisí. Adicionalmente se incluye un sistema de vías peatonales dentro del proyecto.

Medidas de Mitigación de Trafico: El proyecto urbanístico, como parte de su plan de transporte, ha establecido la necesidad de realizar varias medidas de mitigación de los impactos, en general:

- Estación de BRT hacia los carriles de servicio de la Ruta Viva
- Terminal de buses urbanos
- Rotonda en el eje de la vía Lumbisí
- Conexión adicional hacia en carril de servicio de Ruta Viva

#### **12.6.3.5 Alcantarillado**

El sistema de alcantarillado será conectado al sistema instalado actualmente para la descarga de aguas servidas. Se incorporara en los casos que se requiera, facilidades de tratamiento de aguas servidas. El reciclaje de aguas grises será implementado en la fase de diseño de detalle y ejecución de estas obras.

#### **12.6.3.6 Manejo de Desechos Sólidos y Líquidos**

Los planes de manejo de desechos sólidos y líquidos serán desarrollados por el operador de cada facilidad. En la etapa de operación se controlara el cumplimiento de las políticas ambientales y el seguimiento al plan de manejo de cada usuario.

#### **12.6.3.7 Otros**

### **12.6.4 Etapas y Actividades Principales del Proyecto**

#### **12.6.4.1 Etapa del Construcción**

##### **12.6.4.1.1 Estudios Existentes**

El proyecto posee estudios de movilidad, hidráulica, suelos y geotécnica, de factibilidad y los pre diseños de construcción.

##### **12.6.4.1.2 Movimiento de Suelos**

Las obras del proyecto requerirán de movimiento de suelos, principalmente para las siguientes estructuras:

- Parcela A
- Parcela B
- Parcela C
- Parcela E
- Parcela H

El movimiento de suelos procurará ser el mínimo y se utilizará los mismos relleno y configuración de las áreas.

##### **12.6.4.1.3 Medios de Comunicación**

Se tendrá comunicación telefónica, celular móvil y sistemas de telecomunicaciones de dos vías de respaldo.

##### **12.6.4.1.4 Desechos Sólidos**

Durante la construcción los desechos sólidos serán clasificados. Aquellos que sean considerados como normales, serán entregados al sistema de recolección local de basura. Aquellos que sean considerados como especiales o contaminantes, serán almacenados y entregados a un gestor calificado para su adecuada gestión, preferiblemente en Quito.

Durante la operación se espera un mínimo de generación. Se continuará con la gestión adecuada de los desechos.

El plan de manejo ambiental expone de manera general un plan a seguir para el adecuado manejo de desechos.

#### **12.6.4.1.5 Desechos Líquidos**

Para el caso de las aguas servidas y grises, ha previsto la implementación de baterías sanitarias en los diferentes frentes de trabajo. La descarga de las aguas negras producidas se realizará en los tanques sépticos ubicados en los diferentes frentes constructivos del proyecto.

Todo desecho líquido será clasificado y manejado de forma adecuada. Los desechos peligrosos o contaminantes serán entregados a un gestor ambiental calificado para su disposición final.

#### **12.6.4.1.6 Energía eléctrica**

Durante construcción se tomará del servicio existente en los poblados cercanos.

#### **12.6.4.1.7 Materiales de Construcción**

Como fuente de materiales para fines de obras civiles se ha considerado la explotación de los afloramientos rocosos existentes en la zona, que pueden utilizarse para la construcción de gaviones, lastrado de vías y agregados gruesos.

Previo a la explotación y uso de materiales, se deberá obtener los respectivos permisos.

#### **12.6.4.1.8 Alojamiento**

Se tiene previsto que el alojamiento del personal involucrado en la construcción del proyecto será principalmente sus viviendas en Quito y zonas aledañas.

#### **12.6.4.1.9 Alimentación**

Se procurará obtener la alimentación en la población de Cumbayá, Lumbisí y zonas aledañas.

#### **12.6.4.1.10 Agua Potable**

La dotación de agua potable para la construcción y operación del proyecto se realizará mediante la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado.

#### **12.6.4.1.11 Personal a Contratar**

Se estima un requerimiento aproximado de 2.000 personas en total, además transportes y servicios locales. Se prevé la contratación de unas 250 personas locales. Será responsabilidad mayormente del contratista de la Obra Civil.

#### **12.6.4.1.12 Retiro**

El retiro y abandono del proyecto se realizará una vez que haya finalizado su vida útil (>20 años), y estará sujeto al plan de retiro y abandono propuesto, cuyo objetivo será el retiro de las facilidades creadas con un mínimo de impacto al ambiente y la comunidad.

### **12.6.5 Cronograma de Construcción**

A continuación se presenta los tiempos estimados de construcción del proyecto para cada uno de sus componentes:

493

**Tabla 5: Cronograma de Ejecución del Proyecto San Patricio**

Fuente: San Patricio, 2014.

Se estima un tiempo total de ejecución de 120 meses, tomando en cuenta que las actividades arriba descritas se sobreponen unas a otras.