

QUITO, 23 DE AGOSTO DE 2022

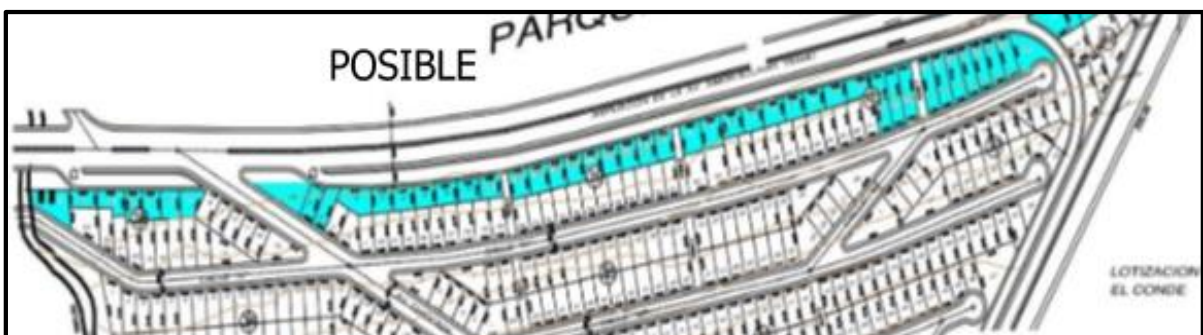
MEMORIA TÉCNICA Y DESCRIPTIVA DE LAS MODIFICACIONES A LA PROPUESTA URBANÍSTICA Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

ANTECEDENTES:

- La Urbanización Tréboles del Sur, fue aprobada según Resolución No.0098, el 26 de Julio del año 2000.
- Por su gran extensión de 75 hectáreas sufre varias afectaciones por Dependencias del Ilustre Municipio Metropolitano de Quito, todas en beneficio de mejorar la viabilidad, alcantarillado y agua potable, en estos dos últimos casos, para servir de paso a barrios aledaños.
- Las obras mencionadas, causaron afectaciones y modificaciones en nuestro proyecto, por lo cual en el año 2015 iniciamos los trámites para la Modificatoria definitiva del Plano Aprobado.
- Afectaciones que causaron modificaciones que conllevan a 8 puntos entre los cuales podríamos mencionar como principales:
 1. Escalón 1
 2. Av. Padre Carolo
 3. Av. Carlos Villacís
 4. La Mica Quito Sur
 5. Colector de alcantarillado para dar servicio al Barrio La Cocha y Valles del Sur

MODIFICATORIAS:

1. En la Etapa B tiene afectación por el Ilustre Municipio de Quito con el nuevo trazado vial de la Avenida Padre Carolo moviéndose la Vía hacia el lado Este; ampliándose los lotes de las Manzanas 38-39-40 y 40B; afectando las áreas de 55 lotes de terreno, aumentando en su longitud de 2 a 3 m aproximadamente, se adjunta extracto del plano, señalando los lotes afectados.



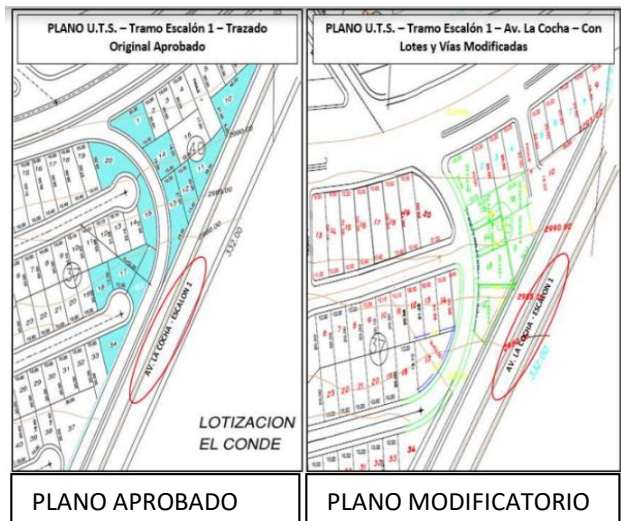
- En la denominada Etapa B, Urvincos solicita una modificatoria debido a la construcción del Escalón 1, Av. La Cocha donde varios lotes de terrenos se afectan dando una variación en metraje de cada uno.



VISTA DE SUBIDA A LA COCHA



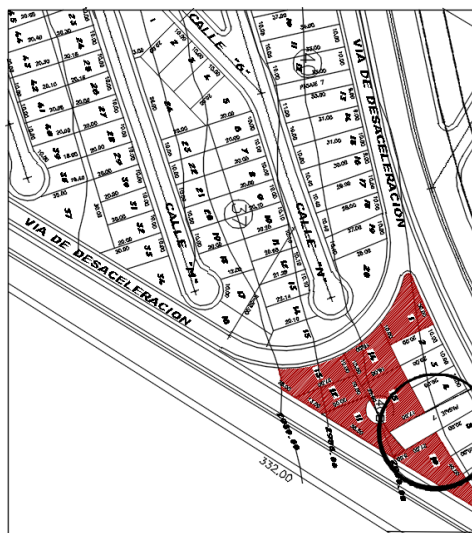
VISTA DE BAJADA DESDE LA COCHA



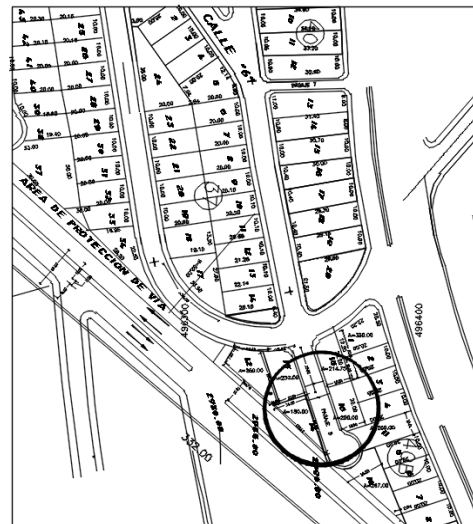
PLANO APROBADO

PLANO MODIFICATORIO

- Eliminación del pasaje peatonal de la Manzana 40B que conecta con la Av. Padre Carolo, en su lugar se crea el lote No. 11; y un nuevo Pasaje siguiendo el trayecto de la Calle "N", con el mismo ancho vial. Este cambio origina la reestructuración de los lotes de dicha manzana incrementándose el número de lotes de 15 a 16. Todo esto, debido a que se ha visto afectada la Manzana 40B por la red de tubería de agua potable, que pasaron por los lotes 10, 14 y 15; pese a tener los planos aprobados, sin previa socialización, construyeron esta tubería afectando nuestro proyecto



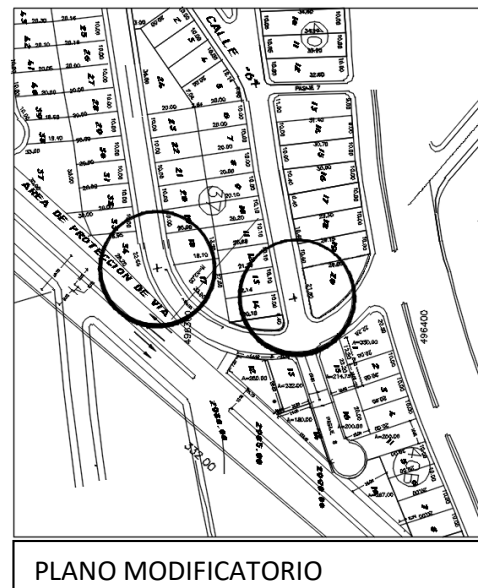
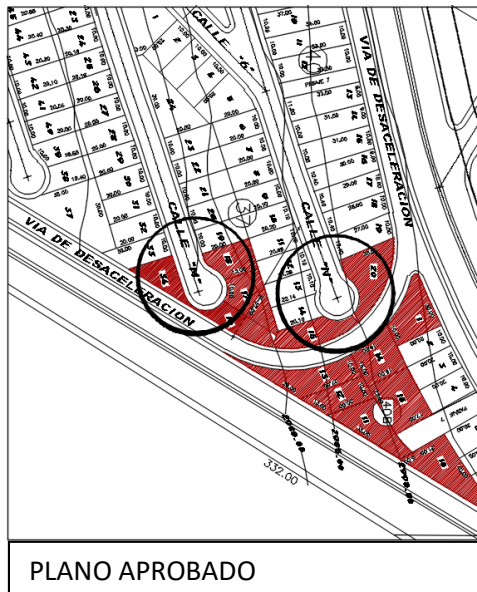
PLANO APROBADO



PLANO MODIFICATORIO

- En las curvas de retorno de la calle "M" y "N" de las Manzanas 37-40, en el lado Sur de la Urbanización se implanta por el Ilustre Municipio de Quito, una nueva vía denominada Escalón 1, preocupados por dicha situación, solicitamos el replanteo vial el 27 de febrero del 2012 y nos dan contestación con No. Trámite 2012285-17 del 1 de agosto del 2013, el mismo que muestra que el Escalón 1 afecta a una vía de desaceleración, en la Etapa B de la Urbanización, esta conectaba con la Av. Principal, de esta manera, nos obliga

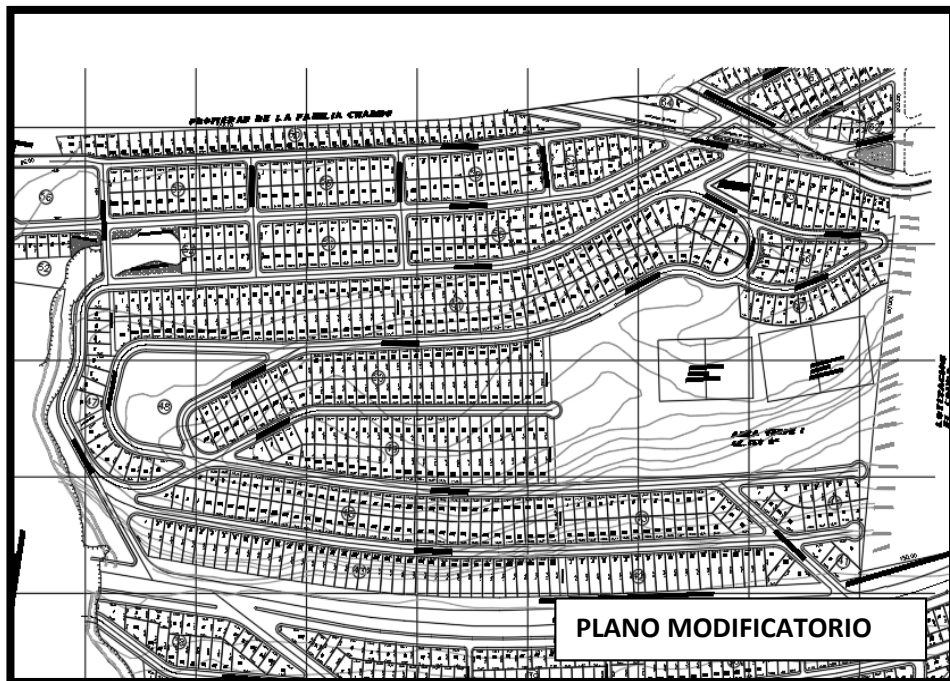
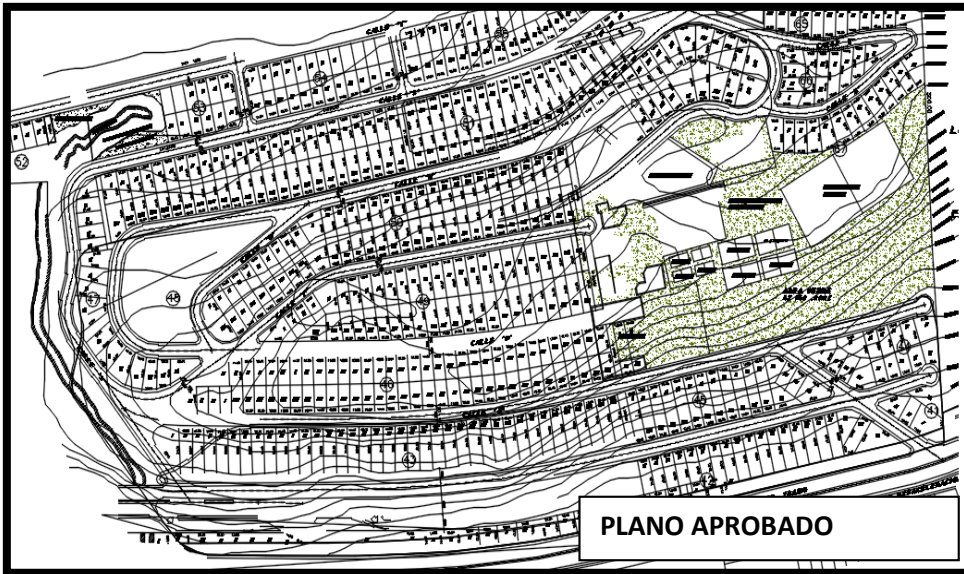
modificarla y a conectar esta vía a la Calle M de propiedad de la Urbanización manteniendo el ancho de vía requerida y corrigiendo de esta manera las curvas de retorno de las Calles "M" y "N"; afectando además a la Manzana 37, 40 y 40B en menos de 204,21 m² en ciertos lotes afectados por esta modificatoria.



5. A partir del año 2007 el Ilustre Municipio de Quito, informa que las Manzanas No.41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 65, 66 y 67, se verían afectadas debido a la Planificación del Parque Pucara, por consiguiente, con fecha de 23 de febrero del 2010 de parte del Ingeniero Marcelo Montalvo Jefe de la Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal en el oficio N° 000236-0600-10-UGPIM dirigida al Ingeniero Daniel Hidalgo Villalba Director Metropolitano de Catastro, emiten "...el criterio favorable de expropiación de los terrenos que será destinado al Parque Pucara...". En las primeras manzanas incluso en el IRM (Informe de Regulación Metropolitana) exponen que los lotes de estas primeras 11 manzanas constaban como área destinada a equipamiento; motivo por el cual, nos vimos imposibilitados para avanzar con la comercialización y las Obras de Urbanización de esta Etapa. Para el año 2018, según oficio AZQ-DGT-TV-2018 de la Administración Zonal Quitumbe dirigida hacia el Arq. Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial de STHV, se comunica que la Administración no cuenta con los recursos necesarios para ejecutar la ejecución de un parque en los terrenos de la Urbanización Tréboles del Sur, mismo que en su momento, fue un ofrecimiento por parte de la Alcaldía, en administraciones anteriores, mas no fue puesto en conocimiento y consideración para su debida aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito, por este motivo según el oficio AZQ-DGT-TV-2018 no se procederá a realizar ningún trámite de expropiación, ni declaratoria de utilidad pública; **se solicita que todos los lotes sean reintegrados al plano y queden con zonificación original D3 (D203-80) y uso de suelo (RU2) Residencial Urbano 2.**

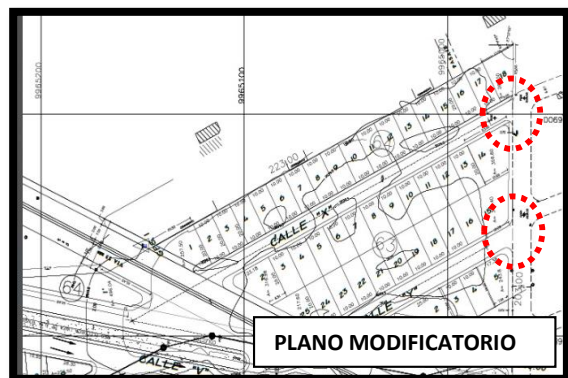
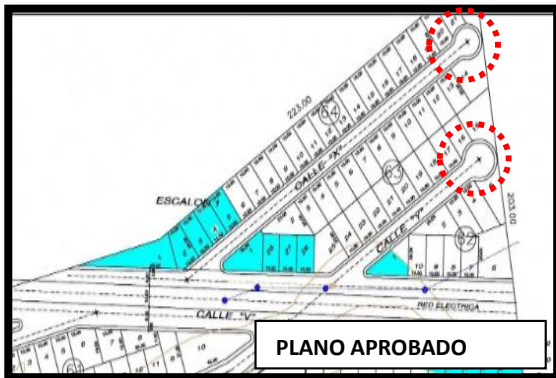
Por lo cual, la Flia. Pérez y la Constructora Urvincos nos vimos obligados a dejar su planificación para proyectos futuros, y así no seguir retrasando la entrega de las Obras a la Municipalidad, mismas que se encuentran terminadas en las Etapas A, Etapa B y Etapa C, es necesario recalcar que la Etapa C debido a estas circunstancias, se subdivide en dos Etapas la Etapa C ya consolidada, y **la Etapa C' (dentro de esta etapa se encontrarían las Manzanas No.41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 65, 66 y 67)**

Cumpliendo con el artículo Art. 377. – “Bajo ningún concepto los administradores podrán ser perjudicados por los errores u omisiones cometidas por las autoridades en los respectivos procedimientos administrativos, especialmente cuando dichos errores u omisiones se refieran a trámites, autorizaciones o informes que dichas entidades u organismos conocían, o debían conocer, que debían ser solicitados o llevados a cabo”. Actos Propios. -de la Ley del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD del Ecuador.

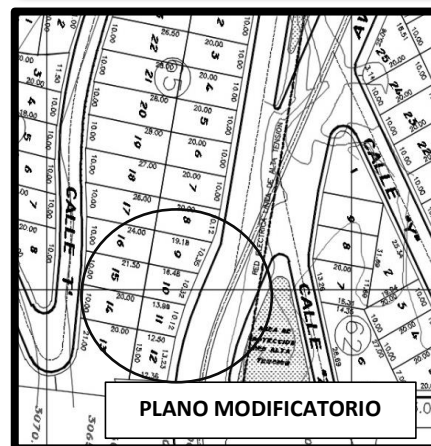
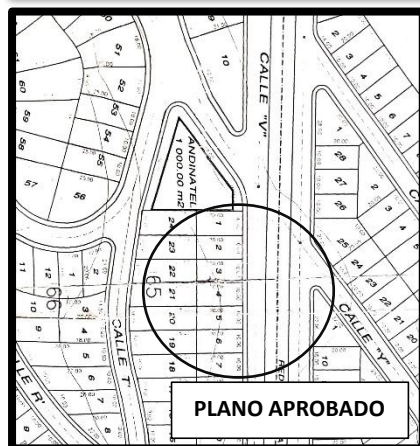
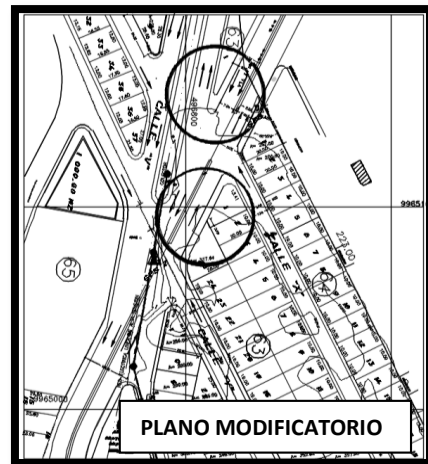
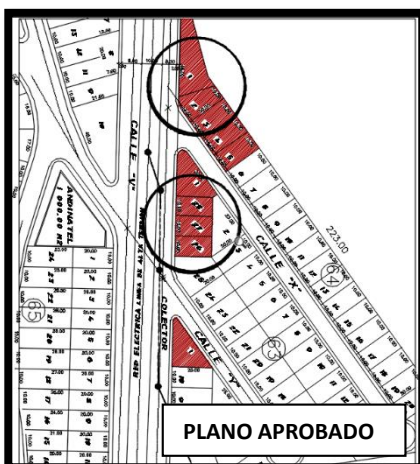


6. En las Manzanas 62-63-64 de la Urbanización se encontraban aprobadas las calles “X” y “Y”, la terminación de estas con curvas de retorno; sin embargo, con la solicitud de los moradores del Barrio Valles del Sur, construyeron una nueva Vía que conecta a las mencionadas calles de nuestra urbanización, siendo entonces innecesaria la

terminación con curvas de retorno, dándoles una solución para el ingreso a su Barrio; modificando las manzanas y sus respectivos lotes.

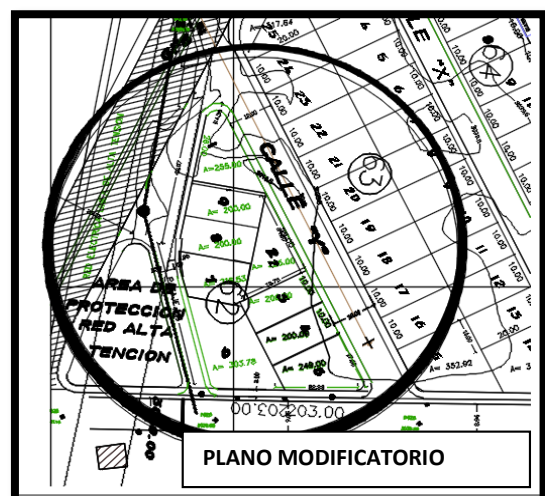
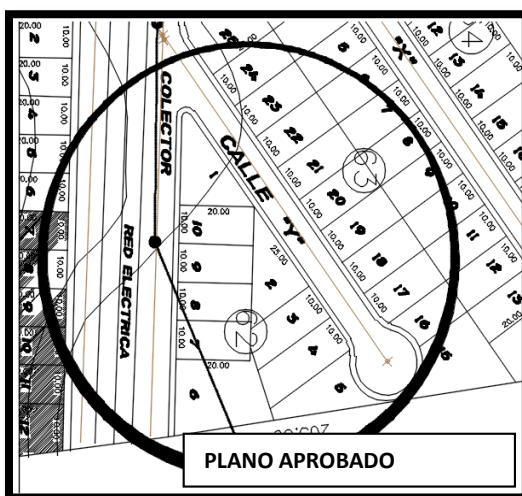
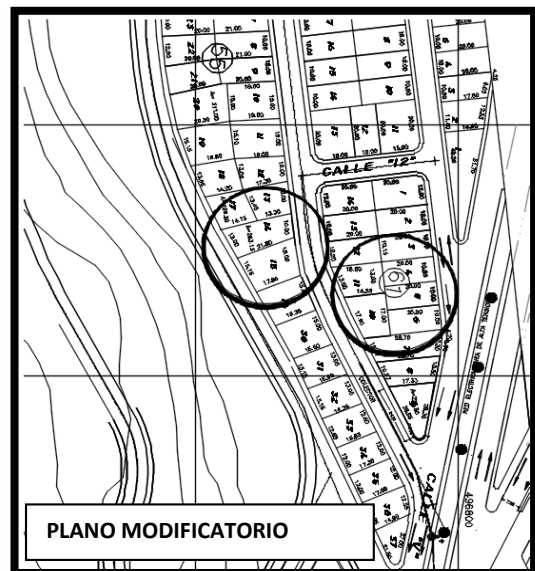
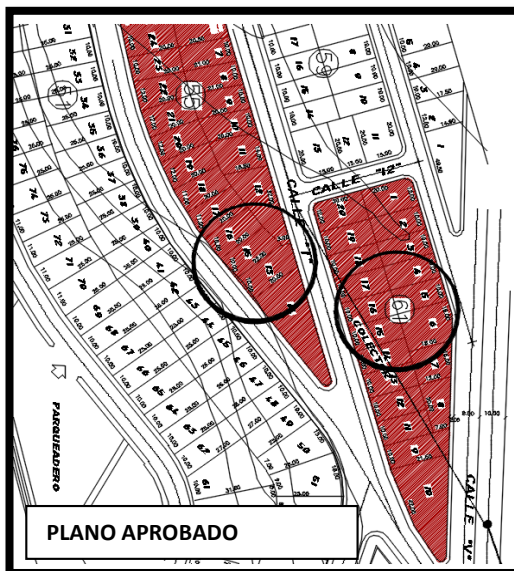


7. El Escalón 1 Proyectado por el Ilustre Municipio de Quito, desde la Av. Simón Bolívar, pasa por la Urbanización Tréboles del Sur, afectando a las 3 Etapas; esta fue construida en el año 2016, actual Av. Carlos Villacis, faltando un tramo de conexión a la Av. La Cocha; esta avenida es una solución vial para algunos barrios del sector, a su vez solicitamos su terminación hasta la Av. La Cocha, proyectada por la misma entidad. Este beneficio vial, afecto nuestro proyecto en la parte sur de la Etapa "C" puesto que la vía pasó por un costado de las Manzanas 62-63-64-65 modificando el área de las manzanas y su número de lotes en menos de 2.666,30 m² de afectación.

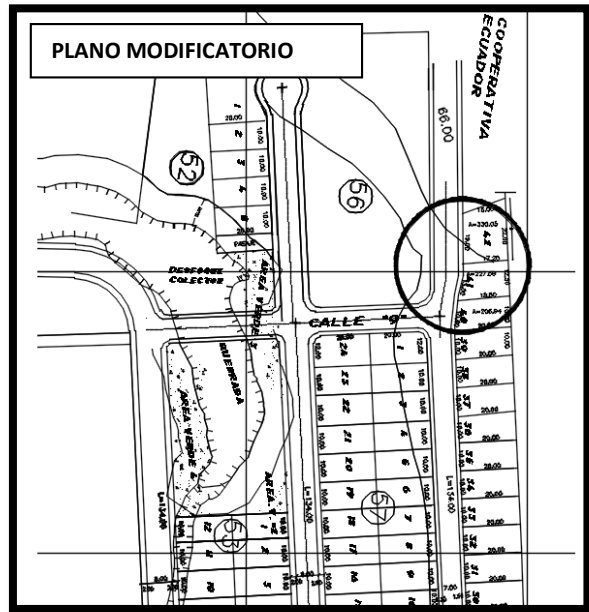
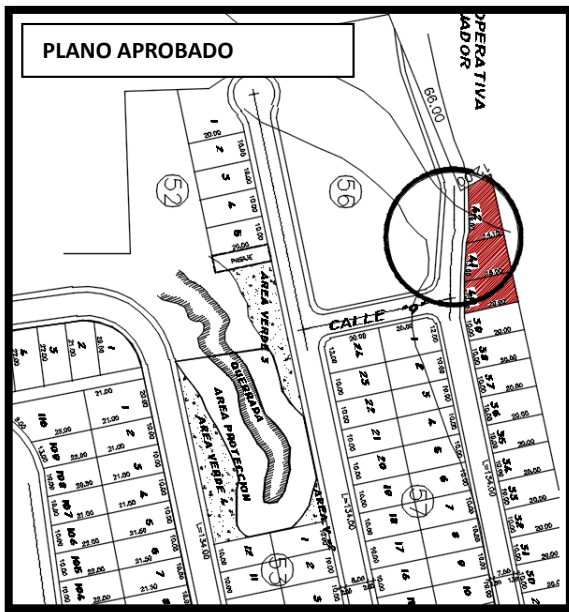


8. En el año 2006 la Empresa Municipal de Obras Públicas construye un colector que viene desde los asentamientos, hoy denominados Barrio La Cocha y Valles del Sur, para dar solución al mismo; este Colector cruza por la Tercer Etapa de la Urbanización, afectando la calle "T" y las manzanas 55-61-62, condicionándonos a cambiar la dirección de la vía siguiendo la del colector en mención y por consiguiente nos vimos obligados a modificar el diseño de esas manzanas y las áreas de los lotes de las mismas en una cantidad en menos de 538,12 m²; puesto que esta etapa se encontraba en aún en proceso de construcción, pese a que los planos reposaban en los archivos de la mencionada empresa desde el año 2001.

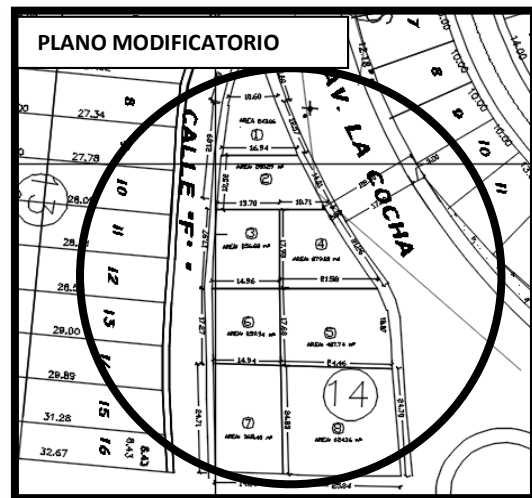
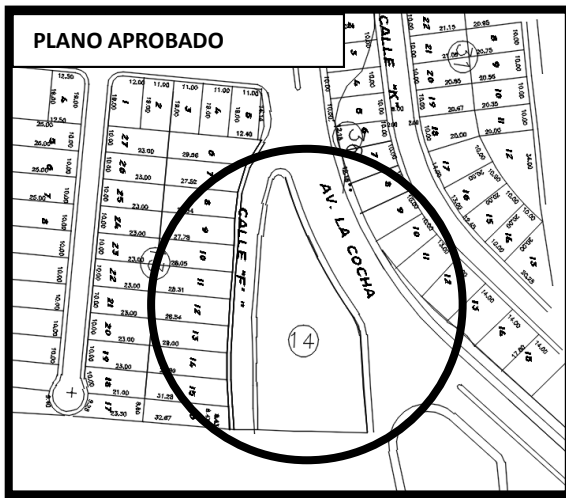
- La manzana 55 tenía 29 lotes, hoy tiene 37 lotes
- La manzana 61 de 20 lotes, en la actualidad tiene 14
- La manzana 62 se dividió y de 10 lotes aprobados, en la actualidad se planificaron 9.



9. El Barrio San Martin se conecta al norte de nuestra Urbanización, por medio de una vía propia hacia nuestra calle "U", misma que tiene un desplazamiento hacia el lado Oeste; para dar continuidad a la misma, nos vimos obligados a modificar las áreas de los lotes 40, 41, 42 de la manzana 60 y manzana 56 de la Urbanización en más de 115,78 m² de afectación.



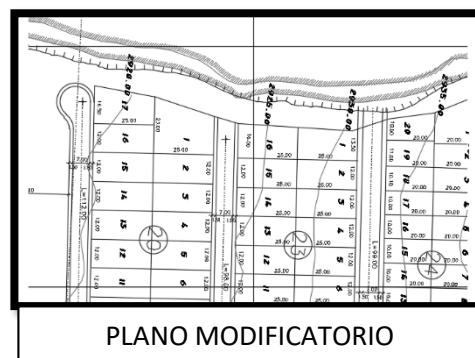
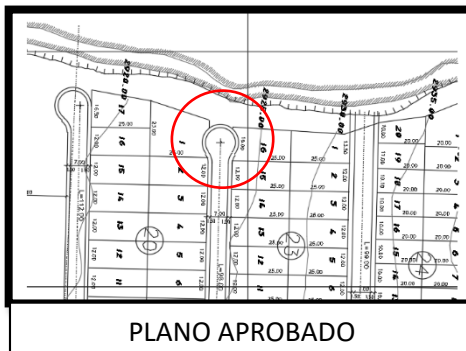
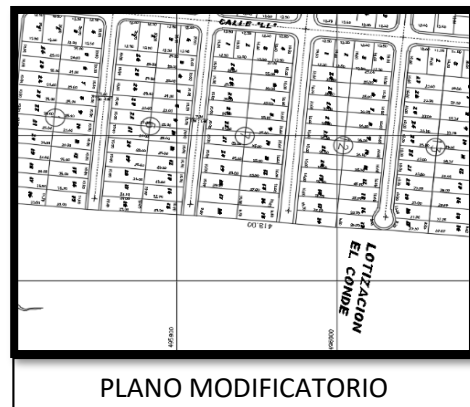
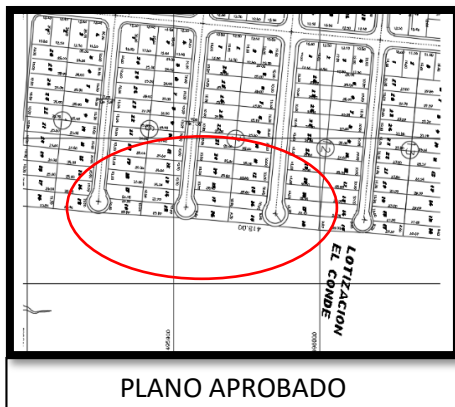
10. Fraccionamiento de la Manzana 14, en la denominada Etapa A, en vista de que se pretendió expropiar los lotes ya mencionados para el posible parque Pukará, algunos de estos se encontraban ya comercializados, antes de esta intención; por lo que se vio la necesidad de reubicarlos, y se disponía en el momento la manzana 14, por tanto, en la actualidad se encuentra fraccionada en 8 lotes.



11. La Administración Zonal Quitumbe para iniciar el proceso de revisión de las obras para posterior recepción de las mismas; mediante la visita que llevamos a cabo el 1 de Julio del 2021, obtuvimos observaciones de agregar al plano en modificación, la continuidad de vías que en función de consolidar el Barrio El Conde con la Urb. Tréboles del Sur y lograr la conectividad entre ambos sectores y por ende buscar el tejido social, El Conde tiene aprobado la continuación de las mencionadas calles, dejando de lado las curvas de retorno innecesarias; así también, La calle C forma parte la ruta de transporte publico integrado del Eco vía siendo la Ruta La Cocha- Estación Capulí; las mencionadas alimentan la conectividad de los barrios y de la ciudadanía del sector. También,

acogernos a que la recepción de las obras sea por calles de cada Etapa A, B, C; en primera instancia, como es de su conocimiento, la Arquitecta Patricia Taffur y Administrador Julio Cesar Añasco, habían solicitado que la recepción sea por Etapas A, B, C, y C` (quedando la Etapa C´, como la Etapa para futuros proyectos); la misma sugerencia fue receptada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, de esa manera fue solicitada a la Administración Zonal Quitumbe;

Sin embargo, por la magnitud, sugirieron sea por calles, con lo cual estamos de acuerdo, porque estamos conscientes del arduo trabajo para los funcionarios, la cantidad de horas/hombre necesarias para la tarea y demás temas coyunturales que son de su conocimiento público.



Debido a estas intervenciones realizadas por la municipalidad como alcantarillado, agua potable, trazados viales, etc., se vio afectada la planificación original aprobada en el año 2000 por Resolución 098, por lo que se solicitó iniciar este proceso de modificación del plano de la Urbanización Tréboles del Sur; entendemos que es en función de un bien mayor para la comunidad, apoyamos y estamos a favor de las mismas, de hecho las obras se encuentran desarrolladas en función de los cambios y de igual manera el Plano Modificatorio. Nuestro objetivo es otorgar escrituras a 205 familias que se encuentran con sus áreas modificadas por todo lo expuesto anteriormente; gran parte de ellas, se hallan en situación de vulnerabilidad y, además, están a espera de esta resolución y así obtener su legítimo derecho de propiedad que le corresponde por su bien inmueble que les ha sido entregado por nosotros como promotores, y por los dueños de la tierra y que únicamente les hace falta su documento formal.

Finalmente, deseamos recalcar que nuestros ánimos, no son de demandar ni solicitar compensación monetaria por las intervenciones suscitadas, únicamente obtener la

modificatoria del Plano para culminar el trámite con nuestros clientes, por lo cual, Urvincos y la Familia Pérez, a través de su apoderado Alfonso Rafael Pérez Serrano, cedemos gratuitamente y sin reclamo a futuro todas las áreas que han sido afectadas, por estas intervenciones hasta la fecha de entrega de esta memoria técnica; posteriores, deberán seguir el trámite respectivo.

SR. ALFONSO RAFAEL
PEREZ SERRANO
C.C: 1705558730
PROPIETARIO

ING. PAOLA SARZOSA
C.C: 1715574420
GERENTE URVINCOS CIA. LTDA.
RUC: 1791123859001

ARQ. ERNESTO RODRIGO
SARZOSA ESPINOSA
C.C: 1704391067
TÉCNICO URVINCOS