

ECP

ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



Oficio N° 0868-ECP-DG-FC-2021
Quito, 03 de diciembre de 2021

Abogada
ANDREA ISABEL JIMENEZ ROCHE
DIRECTORA METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL – DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Presente. –

Señor Arquitecto:

Reciba un saludo cordial por parte de la Entidad Colaboradora de Proyectos CAE-P, en atención al oficio GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6876-O, suscrito por usted, mediante el cual solicita se defina la altura real del proyecto PANORAMA 3, que incluya la definición de la planta baja, de las Torres A y B; al respecto, adjunto sírvase encontrar los Memorandos 091 y 092, suscritos por el Arq. Pablo Trejo, analista técnico a cargo de la aprobación del proyecto Panorama 3.

Por la atención que se sirva dar al presente, le anticipo mi agradecimiento.

Cordialmente,



Arq. Felipe Corral
DIRECTOR GENERAL
ENTIDAD COLABORADORA ECP CAE-P

Adj. Memorandos 091 y 092 - Anexos.

Ejecutado por:	Arq. Pablo Trejo	
Revisado por:	Arq. Margarita Riofrio	
Emitido por:	Ing. Adriana Encalada	



ECP
ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



MEMORANDO Nro. 091- ARQ-ECP-2021

DE: Pablo Alexis Trejo
Técnico Arquitectura

PARA: Margarita Riofrío
Sub directora técnica ECP CAE-P

ASUNTO: Contestación al oficio GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6876-O

FECHA: lunes, 29 de noviembre 2021

Estimada Margarita:

A través de Oficio interno No. 202111257238 que contiene el Oficio No. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-68766-O enviado por la Agencia de Control Metropolitana en el cual solicita información respecto a la certificación del proyecto Panorama 3 desarrollado en el predio No. 40278.

En dicho oficio se hace referencia a al oficio No. STHV-DMGT-2021-2814-O del 28 de junio de 2021, que contiene el memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M del 18 de febrero de 2020, en la cual se indica lo siguiente:

“En cuanto a la definición de la planta baja y subsuelo 1 del proyecto Panorama 3, señalando:“(...) me permito informar que existe inconsistencia entre los planos aprobados y el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico antes indicado, puesto que en las láminas "A20 de 25" y "A21 de 25" que contienen los CORTES A-A y B-B del proyecto, se observa que existen 4 subsuelos y 11 pisos contabilizando la Planta Baja, puesto que de conformidad a la norma legal invocada en terrenos con pendientes negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) y todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos. Cabe señalar que en las láminas ante indicadas se observa que el terreno tiene pendiente negativa dentro del retiro frontal en una altura mayor a 2.50m, por lo que se pudo definir el nivel -1.36 como subsuelo 1 en lugar de definirlo como Planta Baja (...)”.

En complemento a lo indicado el oficio No. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-68766-O, solicita que “se defina la altura real del proyecto PANORAMA 3, que incluya la definición de la planta baja, de las Torres A y B, en los términos solicitados en la resolución No. 0057AB de 08 de octubre de 2021, emitida por la Procuraduría Metropolitana”



ECP

ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



Respecto a la información solicitada nos permitimos indicar que durante la revisión del proyecto "Panorama 3" desarrollado en el predio No 40278, el proyectista indicó que por tratarse de un proyecto ampliatorio, la torre B sujeto de la ampliación y posterior certificación, deseaba mantener la denominación de planta baja de la torre existente (Torre A) al nivel -1.36m, pese a que de acuerdo con la normativa vigente a la fecha, numeral 2.2.3 de la ordenanza metropolitana 210, le permitía ubicar a la planta baja un nivel hacia arriba es decir en el nivel +1.87m, significando esto que el proyecto por decisión propia se reducía la posibilidad de tener un piso adicional en altura.

De acuerdo con lo indicado en los planos aprobados con certificados de conformidad No. 2018-40278-ARQ-ORD-01 y 2018-40278-ARQ-ORD-02 la torre B, sujeto de la revisión y certificación ubica a la planta baja en el nivel -1.36m, con un COS PB del 13.53% y llega hasta el piso 10 en el nivel +27.71m, adicionalmente cuenta con 4 subsuelos. Todo esto permitido por la zonificación A21 (A608-50) y el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012.

Sin embargo, de acuerdo con la aplicación del numeral 2.2.3 de la ordenanza metropolitana 210 la planta baja se encuentra en el nivel +1.87m, con un COS PB del 7.23% y llega al piso 9 en el nivel +27.71m, adicionalmente cuenta con 5 subsuelos. Todo esto permitido por la zonificación A21 (A608-50) y el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012.

Bajo lo expuesto la Torre B no sobrepasa en ninguno de los dos casos el número de pisos permitido por la zonificación y el Acta de incremento de pisos, además de tampoco exceder el COS PB permitido. Pero en ninguno de los dos casos expuestos se llega a tener 11 pisos como se indica en el oficio No. STHV-DMGT-2021-2814-O del 28 de junio de 2021, que contiene el memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M del 18 de febrero de 2020.

Atentamente. –

PABLO ALEXIS TREJO A

Pablo Alexis Trejo
Analista Técnico Arquitectura





ECP
ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



MEMORANDO Nro. 092- ARQ-ECP-2021

DE: Pablo Alexis Trejo
Técnico Arquitectura

PARA: Margarita Riofrío
Sub directora técnica ECP CAE-P

ASUNTO: Contestación al oficio GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6444-O

FECHA: lunes, 29 de noviembre 2021

Estimada Margarita:

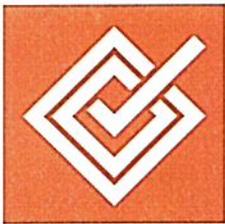
A través de Oficio interno No. 202111257236 que contiene el Oficio No. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6444-O enviado por la Agencia de Control Metropolitana en el cual solicita información respecto a la certificación del proyecto Panorama 3, desarrollado en el predio No. 40278.

En dicho oficio se hace referencia a la resolución de la procuraduría metropolitana No. 00571B, en la cual se indica lo siguiente:

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020- 03256-O, de 4 de agosto de 2020, la Dirección de Catastros, en lo principal, señalo que *"Revisada la cartografía del año 1968, se observan 2 quebradas (ejes) que podrían afectar al predio, la que se encuentra circunscrita en la figura de color amarillo que hasta la actualidad es una quebrada abierta y la que se encuentra circunscrita en la figura de color verde que es la que actualmente se describe como quebrada rellena". De lo manifestado en el informe, se desprende que, de forma previa a cualquier habilitación del suelo o edificación, en este caso en del proyecto "Panorama 3" se debe proceder con el cumplimiento del trámite y requisitos previstos en el artículo IV.1.152 del Código Municipal"*

En complemento a lo indicado el oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020- 03256-O, solicita se informe si los siguientes documentos fueron incluidos y revisados en la Certificación:

- 1. Informe favorable de la empresa pública metropolitana competente sobre el estado de la propiedad del área rellena*
- 2. El estudio de suelos otorgado y certificado por una entidad competente previa autorización de la Secretaría de Seguridad y la Empresa Pública Metropolitana*



ECP

ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



de Agua Potable y saneamiento para mitigar los riesgos derivados de edificar sobre un relleno de quebrada.

Respecto a lo indicado en el oficio de catastros No. GADDMQ-DMC-2020- 03256-O que existe 2 quebradas rellenas en el predio No. 40278, nos permitimos indicar lo siguiente:

Durante el proceso de revisión y posterior certificación del proyecto "Panorama 3" a través del certificado de conformidad de arquitectura No. 2018-40278-ARQ-ORD-01, se presentó el Informe de Regulación Metropolitana No. 644755 del 23 de noviembre de 2017, en la cual dentro de las afectaciones al predio se indica que el mismo colinda con una quebrada, por lo que se incluye en la documentación el Informe de Restitución del Borde Superior de Quebrada No. 4144 del 2 de mayo de 2013 y su plano adjunto, en el cual se indica que: *"la quebrada en mención históricamente y según cartografía del año 1983 tenía 65° (sesenta y cinco) de pendiente promedio calculada, el borde de talud original según el año 1983 tenía 53° (cincuenta y tres) de pendiente y el borde de talud artificial tiene 58° (cincuenta y ocho) de pendiente promedio..."*

En virtud de lo indicado en los dos informes la Entidad Colaboradora ECP CAE-P certifica el proyecto a través del certificado de conformidad de arquitectura No. 2018-40278-ARQ-ORD-01 haciendo respetar la franja de protección de 15m de la quebrada abierta indicada en el No. 4144 del 2 de mayo de 2013, de acuerdo a lo indicado en el numeral d) del artículo 117 de la ordenanza metropolitana 432, con respecto a los taludes natural y artificial la propuesta constructiva avalada por el estudio de suelos realizado por el Ing. Ricardo Salvador, los modifica sin generar un talud resultante por lo que no es aplicable lo dispuesto en el numeral 4) literal b) del artículo 116 de la ordenanza metropolitana 432.

Bajo lo antes indicado y en virtud de que los informes emitidos a la fecha de la certificación no contemplan quebradas rellenas dentro del predio el estudio de mecánica de suelos realizado por el Ing. Ricardo Salvador no requería una certificación previa a la emisión del certificado de conformidad de ingeniería No. 2018-40278-ESTRUC-IN-01. Ni tampoco correspondía solicitar la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y saneamiento informes adicionales por cuanto en ningún momento los informes a esa fecha indicaban que existía dentro del lote un relleno de quebrada.

Para constancia de lo dicho se adjunta el Informe de Restitución del Borde Superior de Quebrada No. 4144 del 2 de mayo de 2013 y su plano adjunto.



Atentamente. –

PABLO TREJO A

Pablo Alexis Trejo
Analista Técnico Arquitectura



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Señor:
CARLOS ROMEO VERA MENESES
Presente

6004144

02 MAY 2013

De mi consideración:

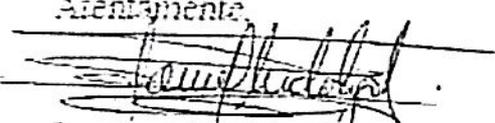
En atención a su pedido, que se tramita con Ticket 2013-47123 del 11 de abril del 2013 mediante el cual solicita la restitución del borde superior de quebrada colindante con la clave catastral N° 10807-12-007 predio N° 40278, ubicado en la parroquia ÑAQUITO de este Distrito.

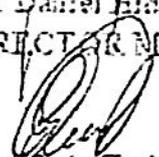
Al respecto esta Dependencia le informa que según la inspección realizada al sitio el 11-02-2013 con equipo de geoposicionamiento GPS, al proyecto cuencas y anexo cuencas del DMQ realizado con fotointerpretación de fotografías aéreas del año 1.983, a la restitución fotogramétrica escala 1:1.000, a la hoja catastral N° 10807, al ortomosaico del año 2.010 y a los archivos cartográficos del sector se define el borde superior de quebrada del año 1.983 (color rosado), el borde de talud natural del año 1.983 (color verde) y el borde de talud artificial actual (color anaranjado), los mismos que se implantan en planos adjuntos.

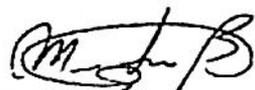
Se informa que la quebrada en mención históricamente y según cartografía del año 1.983 tenía 65° (sesenta y cinco) de pendiente promedio calculada, el borde de talud natural según año 1.983 tenía 53° (cincuenta y tres) de pendiente y el borde de talud artificial actual tiene 58° (cincuenta y ocho) de pendiente promedio calculada, para que se proceda según Ordenanza Metropolitana N° 172 sancionada el 30 de diciembre del 2011 en su Sección Tercera, parágrafo 1, arts. 116, 117, 118 y al Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre del 2010 art. 417, literal d).

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atenidamente,


Ing. Daniel Hidalgo V.
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO


Ing. Efraín Zurita P.
JEFE DE PROGRAMA CATASTRO


Ana María Llanes
ANALISTA CATASTRAL
Tel. Ticket 2013-47123
Adjunto. Documentación recibida
OFICIO No. 563 BQ
24-04-2013



