

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1021-M

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

PARA: Sr. Ing. Darío Vidal Gudifío Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial

ASUNTO: Pronunciamiento respecto del Oficio de la ECP CAE-P, sobre el Edificio PANORAMA III (Ref. Oficio No. CMLCC-PRE-2020-0879-O)

De mi consideración:

En relación al Oficio No. CMLCC-PRE-2020-0879-O del 15 de octubre de 2020, suscrito por el Mgs. Michel Rowland García, Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción, mediante el cual solicita pronunciamiento respecto al contenido inmerso en el Memorando No. 075-ARQ-ECP-2020 de 29 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Pablo Alexis Trejo, Analista Técnico de Arquitectura de la Entidad Colaboradora CAE-P, a cargo de la certificación del proyecto PANORAMA III, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Oficio No. CMLCC-PRE-2020-0879-O del 15 de octubre de 2020 de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción.
- Oficio No. 0597-ECP-DG-FC-2020 de 30 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Felipe Corral Cordero, Director General de la Entidad Colaboradora CAE-P.
- Memorando No. 075-ARQ-ECP-2020 de 29 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Pablo Alexis Trejo, Analista Técnico de Arquitectura de la Entidad Colaboradora CAE-P, a cargo de la certificación del proyecto PANORAMA III.
- Oficio No. SOT-INZ9-0044-2020-O del 13 de octubre de 2020 (adjunto) de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, relacionado el proceso de aprobación del Edificio Panorama III, mediante el cual *"se dispone se practique la diligencia de inspección, para lo cual se fija el día martes 20 de octubre de 2020, a las 11h00 para practicar la inspección in situ con la presencia de delegados de las dependencias metropolitanas que han manejado el proceso de revisión, aprobación y control del proceso constructivo de la edificación denominada "Panorama III" (...)"*
- Memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M de fecha 18 de febrero de 2020 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda



Memorandó Nro. STHV-DMGT-2020-1021-M

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

NORMATIVA VIGENTE

- Según IRM No. 668344 del 12 de julio de 2018 (adjunto) emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, el lote tiene zonificación A21(A608-50), Retiros Frontal: 5.00m, Lateral: 3.00m, Posterior: 3.00m, Entre bloques: 6.00m, Uso de suelo: Residencial Urbano 2 (RU2).
- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en la parte pertinente establece:

Artículo IV.1.93.- Edificaciones en bloques.-

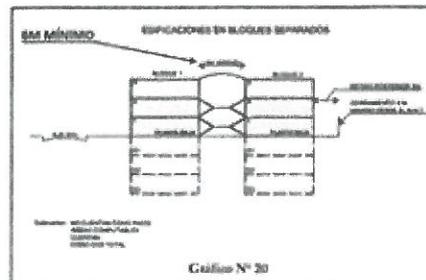
1. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados. (...)

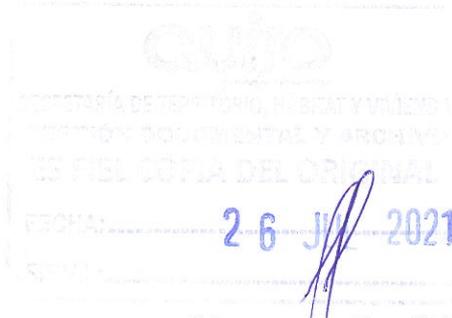
- El Anexo que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, en la parte pertinente establece:

2.2.4 Edificaciones en Bloques (...)

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. (...)

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. Ver gráfico N° 20





Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1021-M

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

- Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en la parte pertinente establece:

2.7 CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

Voladizos (...)

No se permitirán volados ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que sean hacia retiros de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios verdes públicos, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de un metro; o constituyan elementos de fachada como aleros, ductos de chimeneas, molduras, protección de ventanas y jardineras. (Lo subrayado me pertenece)

CRITERIO TÉCNICO

Con Memorando No. 075-ARQ-ECP-2020 de 29 de septiembre de 2020, el Arq. Pablo Alexis Trejo, Analista Técnico de Arquitectura de la Entidad Colaboradora CAE-P, explica respecto a las observaciones realizadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ante lo cual me permito manifestar lo siguiente:

- En el Memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M, literal c) (i) se indica: *“La Torre B (...) cumple parcialmente el retiro entre bloques con respecto a la Torre A, puesto desde su fachada oeste tiene una distancia de 6.28m y desde su fachada norte tiene una distancia de 3.10m. (...)”*, ante lo cual el Arq. Pablo Trejo manifiesta que: *“(...) al tener el proyecto Panorama III un puente en el nivel +30.94m que une los dos volúmenes construidos, este proyecto no se enmarca como una edificación con dos bloques sino un edificio en un solo bloque, razón por la cual no se consideró distancia entre bloques.”*

Al respecto debo indicar que el “Bloque A” y “Bloque B” (cambio la denominación de “Torre” a “Bloque” para usar la misma definición que el administrado usa en planos) son dos edificaciones estructuralmente independientes por lo cual, tomando en consideración la disposición legal antes invocada, se los considera como dos bloques de edificación que deben mantener la distancia mínima entre bloques (6,00m) de la zonificación asignada al sector.

- En el Memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M, literal c) (ii) se indica que: *“De acuerdo al plano aprobado, lámina “A2 de 25” que contiene la IMPLANTACIÓN GENERAL (Bloque A & B), gráficamente se observa que un pequeño tramo de la esquina comprendida entre los ejes de las columnas F y G de la Torre A, se encuentra ocupando el retiro de protección de quebrada (...)”*, a lo cual el Arq. Pablo Trejo manifiesta que: *“En la lámina A2 de 25 en efecto se puede apreciar que una parte del edificio ocupa la franja de protección de la quebrada, sin*



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1021-M

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

embargo ese espacio corresponde a un voladizo de dimensión inferior a 1m. "

Al respecto debo manifestar que, en la documentación adjunta al trámite constaba la lámina "A2 de 25" que contiene la "Implantación General" del proyecto (Bloque A & B), en base a la cual se puso la observación antes señalada, sin embargo en los archivos de los planos constantes en las láminas numeradas del A1 al A25 no se aprecian claramente los volados del "Bloque A".

De la inspección realizada el 20 de octubre de 2020, al "Edificio Panorama III" (convocada por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo), se verificó in situ la existencia de los volados la edificación correspondiente al "Bloque A", consecuentemente el "Bloque A" no invade el área de protección de quebrada, es el volado el que se encuentra sobre la el área de protección de quebrada, conforme se aprecia en la memoria fotográfica adjunta.



Además, debo indicar que el día de la inspección, se solicitó verbalmente a la delegada de la Administración Zonal Eugenio Espejo, nos remita los planos arquitectónicos del "Bloque A"; una vez recibidos y revisados los planos respectivos se puede apreciar lo siguiente: La edificación del "Bloque A", en el Nivel -10.71, respeta el área de protección de quebrada (Gráfico No. 1); debiendo señalar que el espacio que está sobre el área de protección de quebrada corresponde a un volado, de dimensión menor a 1m, de la edificación del "Bloque A" ubicado en el Nivel -7.65 (Gráfico No. 2), lo cual es permitido por la normativa vigente.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1021-M

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

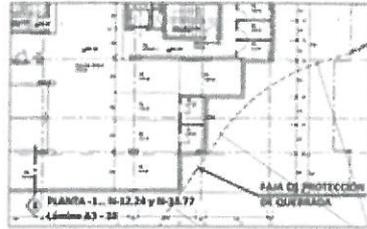


GRÁFICO No. 1

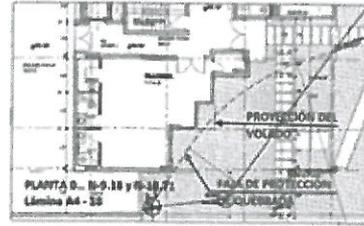


GRÁFICO No. 2

En virtud de lo expuesto, me permito reconsiderar el criterio técnico emitido con Memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M del 18 de febrero de 2020, en cuanto se refiere a que se manifestó que parte de la construcción está ocupando el área de protección de quebrada, debiendo decir que el pequeño tramo de la esquina comprendida entre los ejes de las columnas "F" y "G" del "Bloque A", se encuentra sobre el área de protección de quebrada y corresponde a un volado, de dimensión menor a 1m, del mencionado bloque, lo cual es permitido por la normativa vigente; en lo demás me ratifico en lo manifestado en el Memorando antes indicado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez
SERVIDOR MUNICIPAL 13

Anexos:

- CMLCC-PRE-2020-0879-O
- entidad_colaboradora_2020-0597
- irm_no_668344_del_2018-07-12
- memorando_sthv-dmgt-2020-0177-m
- oficio_no_sot-inz9-0044-2020-o
- lámina_4-planta_n-9.18_y_-10.71
- lámina_5-planta_n-612_y_-7.65

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-1021-M

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020