

Quito, 23 de agosto de 2021

Doctor
René Bedón
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
En su despacho.-

Señor
Santiago Omar Cevallos
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
Presidente de la Comisión de Planificación Estratégica
En su despacho.-

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
CADIPOQ-SGCM-20... ..
RECEPCIÓN
Fecha: 30 AGO 2021 Hora 14:48
Nº. Hojas: 7 hojas
Recibido por: [Firma]

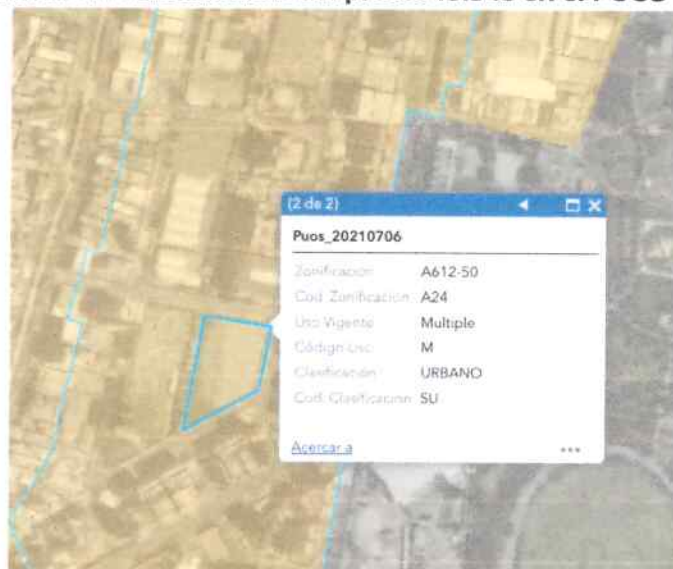
De mi consideración:

Con fecha 30 de julio de 2021 se ingresó oficio dirigido al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda arquitecto Vladimir Tapia Guijarro una solicitud dentro del proceso de aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS del Distrito Metropolitano de Quito para la asignación de zonificación y edificabilidad para el predio No. 131345 propiedad de la PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PROJECTS S.A., ubicado en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

I. ANTECEDENTES.-

1. El predio número 131345 es un predio vacante ubicado en la parroquia Ñaquito y que mantiene las siguientes condiciones urbanísticas, definidas en el vigente Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS:

Gráfico No. 1- Condiciones urbanísticas del predio 131345 en el PUOS



Fuente: Visor PUOS-STHV

2. Por su ubicación en Área de Influencia de las Paradas de Corredores Exclusivos de Transporte y tal como lo determina la ordenanza 003-2019 de incremento de pisos, por suelo creado, el predio 131345 podría aplicar a la compra de hasta el 50% de incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS. Bajo esta norma y tomando en cuenta que la edificabilidad básica actual asignada es 12 pisos, se podría llegar a una edificabilidad de 18 pisos.

II. ARGUMENTACIÓN

1. PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PROJECTS S.A viene planificando, diseñando y obteniendo todos los requisitos necesarios para realizar un proyecto de gran envergadura y que representará una gran inversión y generación de empleo en la ciudad, mismo que ha sido pensado desde la normativa vigente para construirse en el predio 131345.
2. Si bien no se ha ingresado formalmente el trámite para la aplicación al incremento de pisos que la Ordenanza 003, relativamente reciente, establece como posibles (18 pisos), se han invertido varios millones de dólares en la compra del predio, y en la preparación de los complejos y largos requisitos técnicos y legales necesarios para la solicitud, así como en los diseños para lograr los parámetros obligatorios y las intervenciones en espacio público requeridas.
3. El polígono donde se encuentra localizado el predio 131345 tiene mayor vacancia de suelo que en otros polígonos de alrededor del sector La Carolina, y siendo Ñaquito y los alrededores del parque, los territorios con mayor demanda para crecimiento en altura desde que el Aeropuerto Mariscal Sucre salió del centro de la ciudad, es importante y necesario que el MDMQ aproveche para captar los valores que de esta demanda puedan surgir y así poder invertir en servicios y mejoras en otros lugares de la ciudad que serán desarrollados con posterioridad.
4. En el marco de las socializaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS y en el visor del PUGS, abierto a conocimiento público por parte de la STHV, en su versión de junio de 2021 se proponían las siguientes condiciones urbanísticas para el predio 131345:

Tabla No. 1- Asignaciones de edificabilidad del predio 131345 en el borrador del PUGS-junio 2021

EDIFICABILIDAD BÁSICA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	EDIFICABILIDAD ESPECIAL MÁXIMA
A1512-40	A1514-40	A1516-40

Fuente: Visor borrador PUGS- 30 Julio 2021- 20h00

5. En dicha versión del PUGS se mantenía la edificabilidad básica vigente en el PUOS (12 pisos) sin embargo, se reduce la posibilidad de llegar a una edificabilidad máxima de 18 (Ordenanza 003) reduciendo la edificabilidad especial máxima a 16 pisos.

6. Dado que lo antes mencionado generaba una evidente afectación e inseguridad jurídica grave para los inversionistas y promotores que han realizado una evidente apuesta por la zona que más rápido se desarrolla en la ciudad, y dado que la ciudad perdía dinero, se ingresó una solicitud a la STHV solicitando una edificabilidad especial máxima de 20 pisos.
7. La solicitud ingresada analizaba los polígonos cercanos y aledaños, y se encontraba grandes diferencias y en algunos casos mejores asignaciones de zonificación a polígonos exactamente iguales. Por ejemplo y de manera más clara, se encontraba que al polígono colindante al que se le asignaba una edificabilidad especial máxima de hasta 20 pisos sin tener diferencia alguna en sus características territoriales pues ambos polígonos tienen acceso a servicios públicos de soporte, ambos polígonos aportan al uso eficaz del suelo por su vacancia y capacidad.
8. Ambos polígonos tienen importante vacancia de suelo, ambos polígonos comparten la vía de acceso (Núñez de Vela) y ambos tienen salida fácil a la Avenida Atahualpa de 6 carriles de ancho. La definición de 20 pisos para la Edificabilidad Específica Máxima parecería correcta para ambos casos, manteniendo la Edificabilidad Básica Máxima en 12 pisos con el fin de que el resto sean cobrados por medio de Concesión Onerosa de Derechos en favor de la ciudad.
9. En la solicitud ingresada se sostenía que, al no otorgarse las mismas condiciones a los dos polígonos, se demostraba un trato discriminatorio para el polígono donde se encuentra el predio que nos ocupa y se termina disminuyendo la edificabilidad básica que ha tenido el polígono desde el PUGS 2011, es decir 12 pisos. Esto contrario a toda la lógica que viene defendiendo la STHV de densificar y consolidar la zona tanto de alrededor del parque La Carolina como aquellos cercanos a las estaciones del Metro de Quito.
10. Los primeros días de agosto de 2021 se tuvo acceso al visor del borrador del PUGS actualizado a la fecha y se pudo constatar que las condiciones propuestas habían cambiado para ambos polígonos pues se les asigna lo definido en la Tabla No. 2.

Tabla No. 2- Asignaciones de edificabilidad del predio 131345 en el borrador del PUGS- julio 2021

EDIFICABILIDAD BÁSICA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA
A1510-40	A1518-40

11. Se constata que desaparece la propuesta de que exista una edificabilidad especial máxima y mantiene solo una edificabilidad básica reducida de 12 pisos del PUOS vigente a 10 pisos, así como una edificabilidad general máxima de 18 pisos. Esta reducción en ambas edificabilidades sucede en los dos polígonos de la calle Núñez de Vela en Ñaquito, dos polígonos con un porcentaje importante de área vacante.

Gráfico No. 1- Polígonos con reducción en edificabilidad con diferentes asignaciones en el borrador del PUGS-junio 2021 y el PUGS-agosto 2021



Fuente: Visor borrador PUGS- 30 de julio de 2021- 20h00/Visor borrador PUGS-20 de agosto -17h00

12. La determinación de 20 pisos para la edificabilidad específica máxima es lógica pues ambos polígonos se ajustan a la política de DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) que ha planteado la ciudad pues se encuentran a menos de un kilómetro de dos paradas del Metro de Quito, misma que representa la inversión más importante en infraestructura de transporte de la historia.
13. La edificabilidad específica básica en estos polígonos ha sido de 12 pisos en el PUOS por los últimos 10 años y no es procedente que sin una motivación técnico-legal la reduzcan a 10 pisos de un borrador del PUGS al siguiente (en un mes).

III. SOLICITUD:

A partir de lo expuesto y amparados en el artículo 23, numeral 15 de la Constitución del Ecuador que consagra "El derecho a dirigir quejas y peticiones a las autoridades, pero en ningún caso en nombre del pueblo; y a recibir la atención o las respuestas pertinentes, en el plazo adecuado", se solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que incorpore en su análisis los argumentos y sustentos presentados por medio de esta comunicación y que ajuste las asignaciones de clasificación y uso de suelo del predio No. 131345 previstas en la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo, según el siguiente detalle:

Tabla No. 2

EDIFICABILIDAD BÁSICA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	EDIFICABILIDAD ESPECIAL MÁXIMA
A1512-40	A1516-40	A1520-40

Notificaciones que nos correspondan las recibiremos en los correos electrónicos:
areyes@ripconci.com ~ ; fdelpozo@gvn.com.ec ; jgranja@ripconci.com;
mvasconez@diemconsultores.com

Seguros de contar con su respuesta favorable, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

MAURICIO FERNANDO DEL POZO CONTRERAS - 1706579420 - 1706579420
Firmado digitalmente por MAURICIO FERNANDO DEL POZO CONTRERAS - 1706579420 Fecha: 2021.08.30 10:50:19 -05'00'

DR. FERNANDO DEL POZO
PRESIDENTE
PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PROJECTS S.A
RUC. 1792615593001

0998330006

CC. Arquitecto Vladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

TRÁMITE NÚMERO: 63281

7855342ZYUBKFG

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO..

NÚMERO DE REPERTORIO:	43776
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	17/09/2015
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	14461
REGISTROSS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PROJECTS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	DEL POZO CONTRERAS MAURICIO FERNANDO
IDENTIFICACIÓN:	1706579420
CARGO:	PRESIDENTE
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 17 DÍA(S) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2015

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 003-RMQ-2015)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROEEL


 REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 CIUDADANIA 170657942-0
 DEL POZO CONTRERAS MAURICIO FERNANDO
 PICHINCHA/QUITO/CHIMBACALLE
 31 OCTUBRE 1972
 021- 0116 16302 M
 PICHINCHA/ QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1972

Mauricio Del Pozo

ECUATORIANA***** V2133V1222
 CASADO VALERIA ALEJANDRA PERA CHAVEZ
 SUPERIOR DR. JURISPRUDENCIA
 LUIS OSWALDO DEL POZO
 MARIA CONTRERAS
 QUITO 22/01/2010
 22/01/2022
 REN 2274316


CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021




PROVINCIA: PICHINCHA N 23594851
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
 CANTÓN: QUITO
 PARROQUIA: CUMBAYA
 ZONA: 1
 JUNTA N° 0013 MASCULINO CC N° 1706579420
 DEL POZO CONTRERAS MAURICIO FERNANDO





CIUDADANA/O:
 ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
 SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

 R. PRESIDENCIAL DE LA JRV