

Oficio N°: SG- 3244
Quito D.M., 10 OCT. 2018
Ticket GDOC: 2017-170303

Abogado
Sergio Garnica
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Actualización del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE, denominado “Santa Mónica”.

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, que regula la concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, establece en su artículo 4 lo siguiente:

“Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.- El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

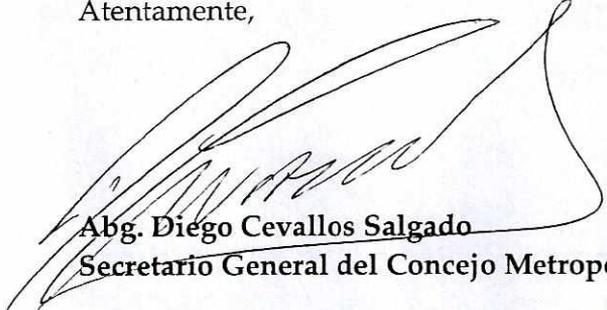
Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. (...)

Mediante oficio No. 022-SM-2018, de 5 de octubre de 2018, recibido en esta Secretaría General en la misma fecha, el Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Rojas, remite el expediente actualizado relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE, denominado “Santa Mónica”.

En tal virtud, remito a usted el expediente actualizado del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE, denominado “Santa Mónica”, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183; y, a su vez, me permito informar que se encuentra disponible en la herramienta digital de esta Secretaría, en la carpeta “PUAES”, la documentación relacionada con dicho expediente.

Adjunto carpeta bene que contiene el expediente.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-10-09	

Ejemplar 1: Destinataria
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

Copia para conocimiento:

Ejemplar 4: Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo: Sr. Jorge Albán Gómez; MSc. Patricio Ubidia; Abg. Eduardo Del Pozo; y, Sr. Marco Ponce.
Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ejemplar 7: Fideicomiso Rojas

Oficio # 022-SM-2018
Quito, 5 de Octubre de 2.017

[Handwritten signature]
Fecha: 05 OCT 2018 Hora: 15:05
Nº. HOJAS -290h-(Gen)
Recibido por: *[Signature]*

Señor
Secretario General
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente se servirá encontrar dos expedientes exactamente iguales de una nueva versión del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica de Cumbayá", (PUAE), conforme se determina en el Art. 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, a fin de que se disponga proceder con el trámite allí previsto.

En relación a nuestro proyecto debemos indicar lo siguiente:

- El Fideicomiso Rojas, propietario del predio No. 1289113, inició el trámite para la aprobación del proyecto Santa Mónica el 3 de febrero del año 2.011.
- Han pasado más de 7 años y 8 meses desde la primera reunión que mantuvimos con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito con este objeto.
- El 13 de septiembre de 2.017, se emitió la Ordenanza No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- El 22 de Julio del presente año, la Mesa Técnica resolvió declarar INVIABLE una nueva versión del Proyecto Santa Mónica.

Con base a lo señalado anteriormente, procedemos a presentar por esta vía una nueva versión de nuestro proyecto, cumpliendo con todos los requisitos que se determinan en el Art. 4 de la Ordenanza No. 183, y la Resolución No. 12 de la STHV

Con el fin de ilustrar el alcance de la actual versión del proyecto Santa Mónica, debemos señalar lo siguiente:

1. La alternativa del proyecto que se adjunta, coincide con las versiones anteriores del mismo en los siguientes aspectos:

1.1. Urbano-arquitectónico: Los Usos de Suelo, Zonificaciones y ubicación de los diferentes sectores son los siguientes:

Sector Oriental:	Residencial Urbano 1, RU1 A602-50	
Sector Occidental Central:	Múltiple Urbano, MU A1006-40	
Sector Occidental:	Múltiple Urbano, MU A1005-40	290

[Handwritten signature]

Se ha incrementado el porcentaje de áreas verdes creadas municipales, respetando la continuidad del parque lineal que se prevé desde la Ruta Viva a través de los proyectos San Patricio y Parque Inmobiliario y remata con el proyecto Rojas.

Esta nueva versión del PUAE respeta el uso de suelo, zonificación y altura máxima de seis (6) pisos de las edificaciones que se proyectan al costado occidental de la futura extensión del Escalón Lumbisí, a continuación del área destinada al parque lineal,

1.2. Medio Ambiente: Todos los acuerdos logrados con la Secretaría de Medio Ambiente en relación a mantener los corredores ecológicos que permitan la conexión entre hábitats cercanos donde se desarrollan las especies de la fauna presentes en el área entre las quebradas El Auqui y Jatico, vecinas de la propiedad, así como los sistemas de recolección de aguas lluvias para ayudar a mantener la temperatura del ambiente y permitir la infiltración en el sub-suelo (geo-formas), el muy importante porcentaje de áreas permeables (mayor al 52% del área total) y las amplias áreas verdes municipales que actúan como regulador ambiental y sirven para el esparcimiento general, además de la disposición de los necesarios lugares de recolección de desechos diferenciados, se mantienen.

1.3. Movilidad: Esta versión del proyecto adjunto atiende a principios generales que rigen la movilidad vehicular y peatonal, siguiendo las recomendaciones de la Secretaría de Movilidad, de forma tal que la incorporación de los vehículos que se generen desde y hacia el proyecto Santa Mónica, se la realice a través de vías secundarias. A partir de estos puntos de ingreso/salida de cada uno de sus 2 sectores, el tráfico vehicular se dirigirá hacia la vía colectora (futura extensión del escalón Lumbisí), incorporándose a ella por medio de un intercambiador circular a nivel (previsto en el diseño de la EPMMOP), lo que hará prácticamente imperceptible su incorporación al flujo general. Así mismo, hemos previsto "corredores" peatonales que permitan la libre circulación de personas y vehículos alternativos desde y hacia el proyecto, a partir de la futura extensión del Escalón Lumbisí, corredores que mayormente coincidirán con la ubicación de las paradas de transporte público.

La prolongación de la calle San Francisco de Pinsha, desde la calle Alfonso Lamiña hasta la futura extensión del Escalón Lumbisí se respeta, de conformidad con el Informe de replanteo vial vigente.

Del mismo modo, en el sector oriental, dedicado a la zona Residencial 1 se han diseñado las vías de acuerdo a los nuevos conceptos de "pacificación del tránsito dentro de zonas residenciales", creándose, igualmente una conexión con la extensión del Escalón, de modo tal que se mantenga la malla urbana y la integración del proyecto a esta importante vía colectora futura.

289

Es decir, este planteamiento mejora la movilidad general del proyecto y del sector, evitando puntos de suspensión de circulación del tráfico en las vías principales, con la consecuente congestión que éstos generarían y contribuyendo a reducir el impacto del tráfico producido por el proyecto.



Es importante manifestar que dentro de las simulaciones de tráfico realizadas por los profesionales responsables de este estudio, se determina la total funcionalidad de la extensión del Escalón Lumbisí, sobre la base del dimensionamiento de esta vía con 2 carriles de circulación por sentido, determinándose un Nivel de Servicio A, que supera una proyección de 50 años.

1.4. Considerando el hecho de que Santa Mónica se encuentra en la zona de amortiguamiento Ilaló-Lumbisí, y que el Municipio busca regular la presión que produce el desarrollo urbanístico sobre el cerro Ilaló, por lo que la Mesa Técnica ha concertado que la altura máxima en este sector deberá ser de seis (6) pisos, nosotros hemos recogido dicha recomendación.

No podemos dejar de mencionar que, según propias afirmaciones de funcionarios de la STHV, el límite del primer anillo del AIER Ilaló-Lumbisí, en el flanco norte del mismo, es la Ruta Viva, por esta razón comprendemos su resolución y estamos seguros que las mismas regulaciones de altura máxima (6 pisos) se aplicarán a los proyectos vecinos Rojas, San Patricio y Parque Inmobiliario.

Por otro lado, no está por demás poner en consideración de la Mesa Técnica, la importante reducción del valor que por concepto de Concesión Onerosa recibirá el Municipio de Quito al aplicar sus resoluciones y obligarnos a reducir la altura máxima de construcción.

1.5. Santa Mónica se ha visto "obligada" a dividir su propiedad en cumplimiento de expresas disposiciones que nos impone la autoridad municipal, dentro del informe de Replanteo Vial, que indica que el terreno será afectado, en el sentido norte-sur, en un ancho de 27,60 metros, a todo lo largo del mismo.

Por esta causa, Santa Mónica se ha fraccionado de hecho en dos distintos sectores (Occidental y Oriental), limitándonos a proponer una variante al eje de esta vía, que apenas afecta a nuestro predio y al PUAE Rojas, cuyo trazo provoca una amplia curva hacia el occidente, con un radio superior a los 350 metros, cuyos puntos de origen y fin, así como el lugar de paso de esta futura vía en la quebrada Jatico, coinciden exactamente con el proyecto original, variante que no limita ni condiciona su desarrollo y/o las características de esta vía, pues su diseño prevé una velocidad de circulación de 50 Kilómetros/hora. Obviamente, el costo que demande este rediseño correrá totalmente a nuestro cargo y deberá ser revisado y aprobado por la entidad municipal pertinente.

1.6. Adicionalmente, el proyecto propone graduaciones de altura de edificación variables, desde el eje de la futura extensión del Escalón Lumbisí, tanto hacia su flanco oriental como al occidental, desde 6 pisos en el eje, 5 pisos hacia el occidente y 2 pisos en el sector oriental, colindante con la Urbanización Valle Hermoso (INECEL) cuya zonificación corresponde al segmento A8 (A603 35).

288

1.7. Finalmente expresamos que la nueva versión del proyecto Santa Mónica se integra totalmente con el entorno urbano y con la red vial



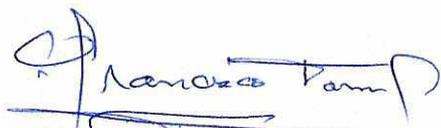
existente, habiendo incluso previsto para cada uno de los sectores del proyecto, zonas de conexión tanto con la Urbanización Valle Hermoso, al oriente así como con el PUAE Rojas, al sur. El nuevo estudio de tráfico define las acciones que nos corresponderá tomar con el fin de mantener el apropiado nivel de servicio en las vías contiguas hacia donde se trasladarán las personas y los vehículos que generará Santa Mónica. Inclusive, con la finalidad de evitar la congestión del tránsito de ingreso y salida al sector occidental del proyecto, el cual generará el mayor volumen de tráfico, proponemos el incremento de dos carriles de circulación adicionales destinados a una bahía de giro izquierdo para el ingreso vehicular, y otra de giro derecho para la salida de los automotores que circulen en esta zona.

Finalmente adjuntamos la SOLICITUD DE INGRESO, ETAPA I, de acuerdo a lo previsto en Resolución No. 12 de la STHV.

De acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 183, los expedientes de los PUAEs se distribuirán así: uno a la Comisión de Uso de Suelo y el segundo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Seguro de la atención que se servirá dispensar al presente, anticipamos nuestros agradecimientos.

Atentamente



Ing. Francisco Torres Mora
Fideicomiso Rojas

Correo electrónico: ftorresm56@hotmail.com
Teléfono: 0999213924

Adj.: Dos (2) expedientes PUAE Santa Mónica de Cumbayá
Dos (2) CD con información digital.


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEBULACIÓN

CÉDULA DE
 CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
**TORRES MORA
 IVAN FRANCISCO**
 LUGAR DE NACIMIENTO
**PICHINCHA
 QUITO**
 GONZALEZ SUAREZ
 FECHA DE NACIMIENTO 1958-05-01
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
 MARIA DE LOURDES
 VILLACIS Z

Nº 170444754-7



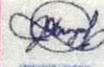


INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO PRIVADO

V133313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES HERNAN RODRIGO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA PEPITA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**QUITO
 2016-03-14**
 FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-14

 DIRECTOR GENERAL
 REGISTRO CIVIL





CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 4 DE FEBRERO 2016

011 JUNTA Nº
011 - 010 NÚMERO
1704447547 CÉDULA

TORRES MORA IVAN FRANCISCO
 APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA PROVINCIA
QUITO CANTÓN
NAYÓN PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
 ZONA





**REFERÉNDUM
 Y CONSULTA
 POPULAR 2016**

CITADANA 101

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
 SUFIRÓ EN EL REFERÉNDUM Y
 CONSULTA POPULAR 2016

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
 LOS TRÁMITES DE LA LEY


 F. PRESIDENTE DE LA JURIA

Quito, 12 diciembre del 2017.

Señores

Autoridades y Funcionarios

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Presente. -



De mis consideraciones. -

Pedro Xavier Ortiz Reinoso, en mi condición de Representante Legal de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos Y fideicomisos Mercantiles, a su vez fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Rojas (fideicomiso de administración y tenencia que no ejerce actividad económica, debidamente constituido bajo el amparo de la Ley, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 12 de enero de 2011; y, que fuera reformado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 1 de marzo del 2011, en virtud del cumplimiento de la instrucción fiduciaria constante en el numeral 8.7 de la cláusula octava del contrato de constitución del mentado fideicomiso, la cual reza textualmente: 8.7.- Suscribir los documentos necesarios para obtener la declaratoria de propiedad horizontal, partición o urbanización del INMUEBLE u obtener los permisos o licencias necesarios para realizar construcciones, adecuaciones o mejoras sobre el mismo, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser estipulados por escrito por el BENEFICIARIO, y habiendo recibido por parte de los beneficiarios actuales, la instrucción correspondiente, respecto de la finalidad que buscan obtener en el inmueble aportado al Fideicomiso Rojas, identificado como Lote DOS (2) de la parroquia Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resultante del fraccionamiento del antes denominado Lote UNO (1), ante Ustedes me permito indicar que el Ing. Iván Francisco Torres Mora, con cédula de ciudadanía número 1704447547, queda expresamente acreditado para proceder a realizar el seguimiento, gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades, Funcionarios y Empleados de las distintas dependencias y Empresas Públicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta la expedición de la Ordenanza Especial que normará el desarrollo del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial de este Inmueble.

Por lo tanto, el Ing. Iván Francisco Torres Mora podrá suscribir a nombre del FIDEICOMISO ROJAS cualquier comunicación, escrito o documento que sea necesario, buscando exclusivamente conseguir el mentado objeto.

p. FIDEICOMISO ROJAS
Fiducia S.A. Administradora de Fondos
Y Fideicomisos Mercantiles

Pedro Ortiz Reinoso
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 1706773304



NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que el documento que en foja(s) antecede, es FIEL COPIA DEL ORIGINAL que me fue presentada para este efecto y acto seguido devolví al interesado.
Quito, a 15 DIC. 2017

Dra. Paulina Auquilla Fonseca
NOTARIA TRIGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO