

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

PARA: Srta. Abg. Maria Jose Romo Arteaga
Directora Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO - DIRECCIÓN JURÍDICA

ASUNTO: Reconocimiento construcción informal predio 5785996 (Licencia No. 2014-5785996-01)

De mi consideración:

En atención al oficio No. GADDMQ-AMC-DMITZT-2022-0044-O, suscrito por el Abg. Luis German Benavides Domínguez, Instructor Metropolitano de la Agencia Metropolitana de la Control, mediante el cual solicita: “(...) **informe el estado del análisis requerido en el numeral QUINTO de la providencia No GADDMQ-AMC-DMITZT-2022-0295-P de fecha 29 de marzo de 2022** (...)”

Conforme el numeral QUINTO de la providencia No GADDMQ-AMC-DMITZT-2022-0292-P del 29 de marzo de 2022:

“(...) **QUINTO**. - Conforme lo dispuesto en el COA, Art. 256, inciso 5to: “Se practicarán de oficio o a petición de la o del inculpado las pruebas necesarias para la determinación del hecho y responsabilidad”, conforme lo informado por la Arq. Nicole Morillo en el Informe No. ITC-21-2438 de fecha 05 de noviembre de 2021, a nombre de PAKAKUNABAU CIA.LTDA. Con RUC: 1792259797001: “(...) 1. El predio No. 3594714, corresponde a un predio alícuota producto de la declaratoria de propiedad horizontal del predio No. 5785996 (actualmente egresado) con número de expediente No. 2014-5785996-PH-ORD-01, procedimiento que ha sido llevado a cabo tomando en cuenta la licencia de reconocimiento de edificaciones informales No. 2015-5785996-01 del 10 de diciembre de 2014. 2. En cuanto a la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes, pongo en su conocimiento que conforme la Ordenanza Metropolitana No. 0434 vigente en el 2015 (año de emisión de la licencia No. 2015-5785996-01), se menciona que se EXIMEN del proceso de reconocimiento las edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 0434. 3. Según el plano aprobado, con certificado de conformidad No. 2014-5785996-01, mediante el cual se otorga la licencia de reconocimiento de construcciones informales, en el sector donde se implanta la intervención constructiva antes mencionada, se encuentran edificaciones reconocidas como existentes; mismas que al momento de la inspección no se verifican. 4. La intervención constructiva evidenciada no responde a la morfología ni metraje declarados en la documentación de la licencia de reconocimiento de construcciones informales y planos contenidos en la declaratoria de propiedad horizontal (...)”, con los antecedentes expuestos, envíese atento oficio al Administrador Zonal de la zona Tumbaco a fin de que se sirva revisar y analizar tanto la declaratoria de propiedad horizontal del expediente No. 2014-5785996-PH-ORD-01 del predio No. 3594714 y 5785996 (egresado), de la licencia de reconocimiento de edificaciones informales No. 2015-5785996-01 de fecha 10 de diciembre de 2014 en contraste con lo manifestado en el informe No. ITC-21-2438 y el informe FAP-21-2045 y de encontrarse alguna inconsistencia, se proceda conforme a derecho de acuerdo a sus competencias como entidad otorgante de las licencias emitidas (...)”

ANTECEDENTES:

Mediante oficio No. GADDMQ-DC-JMCB-2022-0068-O del 11 de marzo de 2022, el Concejal Juan Manuel Carrión, hace referencia al control de los procesos constructivos en los predios de la Aldea Geriátrica Pakakuna; y solicita realizar una coordinación institucional entre la Agencia Metropolitana de Control y la Administración Zonal Tumbaco.

Con oficio No. GADDMQ-AZT-2022-0665-O del 22 de marzo de 2022 y oficio No. GADDMQ-AZT-2022-0667-O del 23 de marzo de 2022, se remitió la información solicitada, indicando

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

que se acuerda realizar inspección conjunta para emitir las conclusiones y recomendaciones respectivas.

Revisado el Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitanas (SLUM), se verifica que el predio N° 5785996, registra el proceso de Declaratoria de Propiedad Horizontal de expediente No. 2014-5785996-PH-ORD-01.

No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal
2015-5785996-01	2014-5785996-PH-ORD-01	PAKAKUNABAU CIA .LTDA	ALDEA GERIATRICA PAKAKUNA	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	REVISIÓN DE REGLAS TÉCNICAS DE DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Administración Zonal Tumbaco

En el expediente de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, se verifica que en los documentos habilitantes consta la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal No. 2014-5785996-01 del 11 de diciembre de 2014.

Con memorando No. GADDMQ-AZT-UGU-2022-0065-M, se solicitó a la Secretaría y Archivo General de la Administración Zonal Tumbaco, remitir la documentación que conste en el Archivo General respecto a la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal No. 2014-5785996-01 de fecha 11 de diciembre de 2014.

Mediante memorando No. GADDMQ-AZT-SG-2022-0050-M, la Secretaría y Archivo General remitió la documentación solicitada.

Luego del análisis del expediente, se verificó lo siguiente:

- El área de afectación vial graficada en el plano de implantación difiere del Informe de Replanteo Vial emitido con oficio No. 3546-DGT-GU-2014 de fecha 15 de septiembre del 2014, que en su parte pertinente indica: "(...) *AFECCIÓN de 5.50 m de profundidad en todo el frente del predio (...)*"
- Existen varias inconsistencias en el archivo fotográfico como:
 - Fotografías duplicadas
 - No constan fotografías del bloque de servicios, Centro Ocupacional SPA y caballerizas;
 - No hay fotografías internas de las villas 115, 117 y 119;
 - No constan las fotografías de todas las unidades de vivienda (se hace constar 1 fotografía para más de 3 unidades de vivienda distintas, en lugar de una fotografía por cada unidad de vivienda a fin de constatar el estado de la construcción)
 - Las fotografías no muestran el mayor espacio interior posible, conforme lo establece la resolución STHV NO. 005.
- Revisados los planos de implantación del expediente de Reconocimiento de Construcción Informal del predio No. 5785996, se verifica que se encuentran aprobadas unidades de vivienda que no están construidas actualmente conforme a la plataforma catastral predial 2022 (<https://territorio.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a505264a91b24856972fb4b278076c7e>)

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



Fuente: Plano de implantación del expediente de Reconocimiento de Construcción Informal del predio No. 5785996 (Licencia No. 2014-5785996-01).

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



Fuente: Plataforma catastral predial 2022.

Por lo que se puede verificar que las residencias 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 24, 25, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44 (Predios: 3594794, 3594795, 3594796, 3594797, 3594798, 3594799, 3594800, 3594801, 3594802, 3594803, 3594804, 3594812, 3594813, 3594814, 3594821, 3594822, 3594824, 3594825, 3594827, 3594828, 3594829, 3594831, 3594832, 3594833 respectivamente); así como las villas 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 96, 97, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141 y 142 (predios: 3594715, 3594716, 3594708, 3594709, 3594710, 3594711, 3594712, 3594713, 3594714, 3594719, 3594720, 3594721, 3594722, 3594723, 3594724, 3594725, 3594726, 3594727, 3594728, 3594729, 3594730, 3594731, 3594732, 3594733, 3594735, 3594736, 3594737, 3594738, 3594739, 3594743, 3594744, 3594749, 3594750, 3594751, 3594752, 3594753, 3594754, 3594755, 3594781, 3594782, 3594783, 3594784, 3594785, 3594786, 3594787, 3594788 y 3594789 respectivamente); no han sido construidas.

La residencia 16 (predio 3594805), residencia 22 (predio 3594811), residencia 26 (predio 3594815) y la villa 67 (predio 3594714); se encuentran en proceso de construcción.

También se verifica que el área deportiva y el bloque de servicios no concuerdan con lo aprobado en los planos de Reconocimiento de Construcción Informal del predio No. 5785996.

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

Conforme a la ordenanza N° 0434 de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito:

“(...) Artículo 2.- Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento> El o los propietarios de un bien inmueble sobre el que se hubiese edificado sin las autorizaciones administrativas vigentes a la fecha de la construcción o que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplen con la normativa vigente, podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta ordenanza, excepto en los siguientes casos:

h) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de la presente ordenanza (...)”

“(...) Artículo 11.- Declaraciones de nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes> La autoridad administrativa otorgante que verifique a través del procedimiento de control que las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes se hubieren otorgado sobre la base de datos falsos o consignados erróneamente por el solicitante, deberá declarar la nulidad de pleno derecho de la Licencia, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar. Todas las acciones y autorizaciones posteriores, cuyo habilitante haya sido una Licencia declarada como nula, también serán nulas.

No será fundamento para la declaración de la nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificación existente, la variación del área bruta de edificación de hasta cinco metros cuadrados en las edificaciones existentes que no superen los doscientos metros cuadrados; y, de hasta diez metros cuadrados, en aquellas que superen los doscientos metros cuadrados (...)”

Con estos antecedentes se remite a usted el expediente de la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal del predio No. 5785996, para su análisis y respectivo informe legal.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Emilio Jose Maldonado Changoluisa

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO - DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Anexos:

- GADDMQ-AMC-DMITZT-2022-0042-O.pdf
- 20141215115144337.pdf
- HPSC1114.pdf
- HPSC1115.pdf
- HPSC1116.pdf
- HPSC1117.pdf
- HPSC1118.pdf
- HPSC1119.pdf
- HPSC1120.pdf
- HPSC1121.pdf
- HPSC1122.pdf
- HPSC1123.pdf
- HPSC1124.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

- HPSC1125.pdf
- HPSC1126.pdf
- HPSC1127.pdf
- HPSC1128.pdf
- HPSC1129.pdf
- HPSC1130.pdf
- HPSC1131.pdf
- HPSC1132.pdf
- HPSC1133.pdf
- HPSC1134.pdf
- HPSC1135.pdf
- HPSC1136.pdf
- HPSC1137.pdf
- HPSC1138.pdf
- HPSC1139.pdf
- HPSC1140.pdf
- HPSC1141.pdf
- HPSC1142.pdf
- HPSC1143.pdf
- HPSC1143.pdf
- HPSC1144.pdf
- HPSC1145.pdf
- HPSC1146.pdf
- HPSC1147.pdf
- HPSC1148.pdf
- HPSC1149.pdf
- HPSC1150.pdf
- HPSC1151.pdf
- HPSC1152.pdf
- HPSC1153.pdf
- HPSC1154.pdf
- HPSC1155.pdf
- HPSC1157.pdf
- HPSC1158.pdf
- HPSC1159.pdf
- HPSC1160.pdf
- HPSC1160.pdf
- HPSC1161.pdf
- HPSC1162.pdf
- HPSC1163.pdf
- HPSC1164.pdf
- HPSC1165.pdf
- HPSC1166.pdf
- HPSC1167.pdf
- HPSC1168.pdf
- HPSC1169.pdf
- HPSC1170.pdf
- HPSC1171.pdf
- HPSC1172.pdf
- HPSC1173.pdf
- HPSC1174.pdf
- HPSC1175.pdf
- HPSC1176.pdf
- HPSC1178.pdf
- HPSC1177.pdf
- HPSC1179.pdf
- HPSC1180.pdf
- HPSC1181.pdf
- HPSC1182.pdf
- HPSC1183.pdf
- HPSC1184.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

- HPSC1185.pdf
- HPSC1186.pdf
- HPSC1187.pdf
- HPSC1188.pdf
- HPSC1189.pdf
- HPSC1190.pdf
- HPSC1191.pdf
- HPSC1192.pdf
- HPSC1193.pdf
- HPSC1194.pdf
- HPSC1195.pdf
- HPSC1196.pdf
- HPSC1197.pdf
- HPSC1198.pdf
- HPSC1199.pdf
- HPSC1200.pdf
- HPSC1201.pdf
- HPSC1202.pdf
- HPSC1203.pdf
- HPSC1204.pdf
- HPSC1205.pdf
- HPSC1206.pdf
- HPSC1207.pdf
- HPSC1208.pdf
- HPSC1209.pdf
- HPSC1210.pdf
- HPSC1211.pdf
- HPSC1212.pdf
- HPSC1213.pdf
- HPSC1215.pdf
- HPSC1216.pdf
- HPSC1217.pdf
- HPSC1218.pdf
- HPSC1219.pdf
- HPSC1220.pdf
- HPSC1221.pdf
- HPSC1221.pdf
- HPSC1222.pdf
- HPSC1223.pdf
- HPSC1224.pdf
- HPSC1225.pdf
- HPSC1226.pdf
- HPSC1227.pdf
- HPSC1228.pdf
- HPSC1229.pdf
- HPSC1230.pdf
- HPSC1231.pdf
- HPSC1232.pdf
- HPSC1233.pdf
- HPSC1234.pdf
- HPSC1235.pdf
- HPSC1236.pdf
- HPSC1237.pdf
- HPSC1238.pdf
- HPSC1239.pdf
- HPSC1240.pdf
- HPSC1241.pdf
- HPSC1242.pdf
- HPSC1243.pdf
- HPSC1244.pdf
- HPSC1245.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2022-0894-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

- HPSC1246.pdf
- HPSC1247.pdf
- HPSC1248.pdf
- HPSC1249.pdf
- HPSC1250.pdf
- HPSC1251.pdf
- HPSC1252.pdf
- HPSC1253.pdf
- HPSC1254.pdf
- HPSC1255.pdf
- HPSC1256.pdf
- HPSC1257.pdf
- HPSC1258.pdf
- HPSC1259.pdf
- HPSC1260.pdf
- HPSC1261.pdf
- HPSC1262.pdf
- HPSC1263.pdf
- HPSC1264.pdf
- HPSC1267.pdf

Copia:

Sra. Lcda. Jenny Alexandra Olmedo Mena

Servidor Municipal 2

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO - DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Erika Paola Villavicencio Rueda	epvr	AZT-UGU	2022-09-02	
Revisado por: Maria Gabriela Bucheli Villavicencio	mgbv	AZT-UGU	2022-09-05	
Aprobado por: Emilio Jose Maldonado Changoluisa	ejmc	AZT-DGT	2022-09-14	

