**ECP**ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-POficio N° 0562-ECP-DG-FC-2021
Quito DM, 23 de agosto de 2021

Doctor
Jorge Homero Yunda Machado
ALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente. -

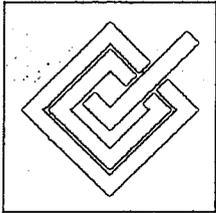
Señor Alcalde Metropolitano:

Reciba un saludo cordial por parte de la Entidad Colaboradora de Proyectos ECP CAE-P, en atención al oficio GADDMQ-AM-2021-0950-OF, suscrito por usted y dirigido a la Arq. María Samaniego, Presidenta del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Provincial de Pichincha; mediante el cual nos solicita que, *"en el ámbito de nuestra competencia, se adopten todas las medidas tendientes para corregir las conductas que han merecido sanción de parte del órgano de control y, especialmente, se inicien los procedimientos para evaluar la anulación de los certificados de conformidad y licencias emitidos y cuyo contenido técnico ha sido materia de sanción"*, este oficio por parte del Sr. Alcalde, tiene como fundamento los criterios emitidos por la **Superintendencia De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo, Intendencia Nacional De Planeamiento Urbanístico Uso Y Gestión Del Suelo Urbano**, mediante Resolución No. **SOT-INPU-2021-005-RE, PROCESO N° 001-IZ9-2021**, en el cual se determina: imponer al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, una multa de **Cincuenta Salarios Básicos Unificados del Trabajador en General**, valor calculado conforme con lo establecido en el numeral tres del artículo 109 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que señala: *de acuerdo al incumplimiento de la normativa de acuerdo a los siguientes hechos relevantes.*

Esta resolución del SOT describe tres hechos relevantes para imponer la sanción detallada, los mismos que por varias ocasiones y mediante varios oficios a Autoridades Municipales como Nacionales se han desvirtuado por parte de la ECP y del técnico encargado del proceso. (oficios que detallo a continuación)

- 1.- Oficio N° 0355-ECP-DG-FC-2021, de fecha 03 de junio de 2021, dirigido al abogado Hugo Aguiar Lozano, **Subprocurador Metropolitano, Procuraduría Metropolitana**
- 2.- Oficio N° 0342-ECP-DG-FC-2021, de fecha 01 de junio de 2021, dirigido al abogado Hugo Aguiar Lozano, **Subprocurador Metropolitano, Procuraduría Metropolitana**
- 3.- Oficio N° 0537-ECP-DG-FC-2020, de fecha 09 de septiembre de 2020, dirigido al arquitecto

**CAE - P**
COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHANúñez de Vela N35-204 e Ignacio San María
CP. S170515 • Quito- Ecuador
Telf: (593 2) 2469094/2469103/2469093
www.ecp.ec • info@ecp.ec

**ECP**ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P

Wilson Patricio Montalvo Tapia, Intendente Zonal 9, Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo

4.- Oficio N° 0597-ECP-DG-FC-2020, de fecha 30 de septiembre de 2020, dirigido al magister Michel Rowland García, **Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción**

5.- Oficio N° 0203-ECP-DG-FC-2021, de fecha 26 de marzo de 2021, dirigido a la magister Gabriela Obando, **Supervisora Metropolitana GAD MDMQ, Agencia Metropolitana de Control**

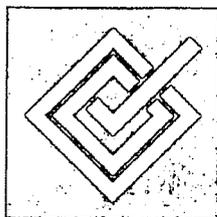
6.- Oficio N° 0333-ECP-DG-FC-2021, de fecha 31 de mayo de 2021, dirigida al ingeniero Darío Vidal Gudiño Carvajal, **Director Metropolitano de Gestión Territorial, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

Como antecedente para la imposición de una sanción los tres hechos relevantes descritos por el SOT en su resolución, son los siguientes:

Primer Hecho Relevante: Dentro de los argumentos que se encuentran descritos en la información recabada del caso, consta como hecho relevante, la existencia de presuntas incongruencias en el régimen de uso y habilitación del suelo para la zonificación A21 A608-50, respecto al predio No. 40278, en donde se emplaza la intervención constructiva denominada "Panorama III", en la ciudad de Quito, sector Bellavista; puesto que, mediante certificados 2018-40278-ARQ-ORD-01 y 2018-40278-ESTRUCT-IN-01, se emite la Licencia Urbanística LMU-20 de fecha 13 de julio de 2018, correspondiente al Proyecto Arquitectónico Ampliatorio del edificio denominado "Panorama III"; el mismo que consiste en el incremento de una torre de departamentos adicional a la existente, esta torre es de 10 pisos, dos más a la zonificación; siendo necesario el análisis probatorio de dicho hecho.

Segundo Hecho Relevante: Dentro del análisis desarrollado en la etapa de instrucción del caso, se determina como hecho relevante, el incumplimiento por parte del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, respecto a la correcta aplicación de las reglas técnicas en relación sobre los retiros aplicables a las edificaciones, hecho que se ha podido evidenciar mediante Memorando Nro. STHVDMGT-2020-0177-M, de fecha 18 de febrero de 2020, en donde conforme al Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio se determina que "(.. .) La Torre B cumple con los retiros frontal (5, 00 m) y lateral (3, 00 m), sin embargo, 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 3.10" (Lo que se encuentra en negrita me pertenece); así también, mediante Memorando Nro. STHVDMGT-2020-1021-M de fecha 04 de noviembre de 2020, de conformidad con el criterio técnico de la Secretaría de Territorio del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, se indica 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

CAE - P
COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHANúñez de Vela N35-204 e Ignacio San María
CP. S170515 • Quito- Ecuador
Telf: [593 2] 2469094/2469103/2469093
www.ecp.ec • info@ecp.ec


ECP

 ENTIDAD
 COLABORADORA
 DE PROYECTOS
 CAE-P


lo cual, tomando en consideración la disposición legal antes invocada, se os considera como dos bloques de edificación que deben mantener la distancia mínima entre bloques (6,00m) de la zonificación asignada al sector (...); siendo necesario realizar el análisis de la normativa aplicable sobre dicha aseveración.

Tercer Hecho Relevante: Siguiendo con el análisis de las pruebas esgrimidas en la etapa de instrucción, se toma como tercer hecho relevante, la emisión de la RESOLUCIÓN No. 117-2018, de fecha 03 de abril de 2018, de la cual se presume que incumple con los debidos requisitos habilitantes y resuelve; "...Rectificar el error técnico de medida del inmueble de los Predios Nos. 40278, 34840, 50565, 40277y 7237 - clave catastral No. 10807-12-003, ubicado en el sector Bellavista, parroquia Iñaquito (...) inmueble en el cual existe un excedente de 1089. 84 m2, entre el área que consta en la escritura y la última medición practicada, determinándose por lo tanto una superficie del predio a regularizarse en 2246.84 m2 (...)"'; pretendiendo así extender aproximadamente el doble del área original del predio con clave catastral No. 10807-12-003.

Sr. Alcalde me permito transcribir las partes pertinentes contestadas con anterioridad, mediante oficios, a la Procuraduría Metropolitana, oficios con los cuales la Entidad Colaboradora de Proyectos CAE-P nos ratificamos en que la actuación fue ceñida a las normas vigentes, razón por la cual se emitió la certificación de conformidad del proyecto Panorama III.

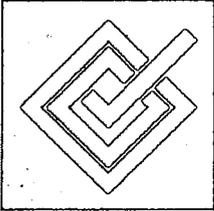
1.- En referencia al área del terreno que se menciona como **primer hecho relevante** por parte del SOT hemos contestado con oficio a la Procuraduría metropolitana en los siguientes términos:

La resolución de la Dirección Metropolitana de Catastros del Municipio de Quito No. 117-2018 que regularizó el excedente de área del predio, la cual ha sido revisada y catastrada por la Dirección de Catastros de la Zona Eugenio Espejo e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, manifiesta que el predio donde se proyecta el edificio Panorama III en sus dos etapas es una propiedad horizontal y que consta de cinco alcuotas con números de predios (40278, 34840, 50565, 40277 y 7237), y por razón de tramitología del Municipio se ancló al predio más grande para que sea el predio representativo de todos, esto es un procedimiento normal dentro del Municipio de Quito en predio que son declarados en propiedad horizontal. Adicionalmente las cinco cédulas catastrales y cinco certificados de gravámenes presentados a la fecha a la ECP CAE-P ratifican que el lote se encuentra declarado en propiedad horizontal desde 12 de abril de 1978 con un área de terreno de 2,246.84 m2.

Esta es una competencia de dicha Dirección y la ECP CAE-P no tiene injerencia alguna en este tipo de actos municipales, sino la de acatar las resoluciones derivadas de estos procesos.


CAE - P
 COLEGIO DE
 ARQUITECTOS
 DEL ECUADOR
 PICHINCHA

 Núñez de Vela N35-204 e Ignacio San María
 CP. S170515 • Quito- Ecuador
 Telf: (593 2) 2469094/2469103/2469093
 www.ecp.ec • info@ecp.ec

**ECP**ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P

2.-Con Referencia al cambio de altura de la zonificación que se menciona como **segundo hecho relevante** por parte del SOT, hemos contestado oficio a la Procuraduría metropolitana en los siguientes términos:

Los propietarios del proyecto Panorama III presenta a la ECP, el proyecto Arquitectónico No. 2018-40278-ARQ-ORD-02, de fecha 9 de octubre de 2018 para su certificación, adicional al cual adjuntan como documento habilitante, el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50, del 5 de septiembre de 2012, emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, a través de la cual permite poder incrementar hasta dos pisos adicionales a los ocho establecidos por la zonificación asignada A608-50. Es decir, en un área de 1,760.00m². El proyecto en sus dos etapas incrementa únicamente 1,304.60m² por sobre la zonificación. **(Anexo 1. Copia del Acta del ZUAE).**

Si bien es cierto que dicha acta hace referencia a una superficie de terreno de 68.95m², al aplicar la fórmula indicada en la antes mencionada acta, el valor de superficie de terreno utilizado en la misma es de 1,157.00m², que correspondía al área del terreno previa a la regularización de excedentes de área de terreno. Y al aplicar la fórmula con el área de terreno regularizado de 2,246.84m² no existe afectación económica por cuanto el valor a pagar se mantiene en los \$176,000. **(Anexo 2. Copia de la cédula catastral actualizado).**

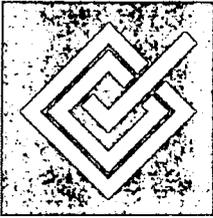
De igual forma, esta no es una atribución delegada conferida a la ECP CAE-P sino una atribución del MDMQ y al haberse otorgado la autorización de incremento de pisos nuestra obligación es de acatarla y en base a ello, emitir el certificado de conformidad.

3.- Con Referencia al retiro que se deben mantener entre bloques (torres) que se menciona como **tercer hecho relevante**, por parte del SOT, hemos contestado oficio a la Procuraduría Metropolitana en los siguientes términos:

Al respecto manifiesto que, La torre A y torre B del edificio Panorama III son consideradas un solo bloque y no aplica la separación entre los dos volúmenes que conforman la edificación, por cuanto tanto arquitectónica, estructural y funcionalmente son una sola edificación. Están interconectados en el subsuelo 4 niveles, -12.24m / -13.77m; subsuelo 3 niveles -9.18m / -10.71m; subsuelo 2 niveles -6.12m / -7.65m; subsuelo 1 niveles -3.06m / -4.59m; planta baja niveles +/-0.00m / -1.36m y terraza nivel +30.94m; en este nivel a través de un puente integran uno de los cuerpos de área recreativa que tiene el proyecto.

Ponemos adicionalmente en su consideración la contestación emitida por la Secretaría de Territorio a través del Memorando No. STHV-DMGT-2021-0600-M del 29 de mayo de 2021, en la que en contestación al SOT, manifiesta, respecto a la distancia entre bloques de 6m y la unificación de bloques indica lo siguiente: ***"Por todo lo expuesto, al revisar todo lo actuado se***

**CAE - P**
COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHANúñez de Vela N35-204 e Ignacio San María
CP. S170515 • Quito- Ecuador
Telf: [593 2] 2469094/2469103/2469093
www.ecp.ec • info@ecp.ec



ECP

ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



determina que se ha producido un lapsus calami (error involuntario) en indicar que no se cumple la distancia entre bloques en la fachada norte entre las Torres A y B, por ser un proyecto complejo que se inició bajo un sistema de aprobación anterior, el cual ha migrado a un nuevo sistema informático y un nuevo proceso de revisión y el acceso y disponibilidad de los planos, contribuyó a que se produzca un error; por lo que debo aclarar que en lo que respecta al criterio técnico emitido en cuanto a la distancia entre bloques, las dos torres a partir del nivel +5.10m, es decir a partir de la Planta Alta No. 2 hasta la terraza, mantienen la distancia de 6,00m entre bloques” (Anexo 3 Oficio STHV-DMGT-2021-0600-M).

Debo informar que, como Entidad Colaboradora acreditada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se ha informado oportunamente de nuestro actuar dentro del proceso, es así que, nos ratificamos en la certificación de los procesos correspondientes al proyecto “Panorama III” con número de predio 40278. (Anexo 1. Memorando 052-ARQ-ECP-2021) con la documentación habilitante entregada por el usuario y que fueron emitidas por las diferentes entidades municipales, se cumplieron con las reglas administrativas y normas técnicas vigentes. (Anexo 4. Memorando 052-ARQ-ECP-2021).

Por otra parte, el proceso para anulación de certificados de conformidad, establecido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, inicia dando de baja la Licencia Metropolitana emitida, por lo que como ECP CAE EP, no podemos iniciar ningún proceso de anulación, al contrario, debemos ser notificados ya sea por parte de la STHV o de la AMC, de cualquier medida que se tenga que llevar a cabo con respecto a la resolución SOT-INPU-2021-005-RE dentro del proceso 001-1Z9-2021. La competencia de la acción de lesividad para anular el acto administrativo municipal sólo le compete al MDMQ, en función de la valoración en derecho y técnica del acto emitido.

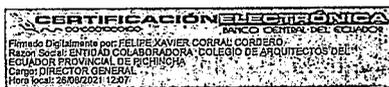
Adicionalmente, se dio respuesta a su oficio GADDMQ-AM-2021-0950-OF, mediante Oficio P-CAE-P-MSP-0089-2021 de fecha 13 de julio de 2021, sin recibir nueva notificación. (Anexo 5. Oficio P-CAE-P-MSP-0089-2021).

Particular que comunico a usted, para los fines pertinentes.

Atentamente,

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

Adj. Anexo 1. Copia del Acta del ZUAE
Anexo 2. Copia de la cédula catastral actualizado.



GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Telefono(s): 1800 510510

Documento No. : GADDMQ-AM-AGD-2021-4351-E
Fecha : 2021-08-26 14:35:02 GMT -05
Recibido por : Martha Cecilia Cevallos Escobar
Para verificar el estado de su documento ingrese a
<https://sitra.quito.gob.ec>
con el usuario: "1704351079"



CAE - P
COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Núñez de Vela N35-204 e Ignacio San María
CP. S170515 • Quito- Ecuador
Telf: [593 2] 2469094/2469103/2469093
www.ecp.ec • info@ecp.ec



ECP

ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



Anexo 3. Oficio STHV-DMGT-2021-0600-M

Anexo 4. Memorando 052-ARQ-ECP-2021

Anexo 5. Oficio P-CAE-P-MSP-0089-2021

| | | |
|----------------|------------------------|--|
| Elaborado por: | Arq. Pablo Trejo | |
| Revisado por: | Arq. Margarita Riofrío | |
| Emitido por: | Ing. Adriana Encalada | |



CAE - P
COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Núñez de Vela N35-204 e Ignacio San María
CP. S170515 • Quito- Ecuador
Telf: [593 2] 2469094/2469103/2469093
www.ecp.ec • info@ecp.ec



Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos (ZUAE)

Registro No.: 40278-50

Fecha: 2012-09-05 13:05

En base a los datos consignados en el formulario y en cumplimiento de la ORDENANZA N°0106 que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito (ZUAE)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

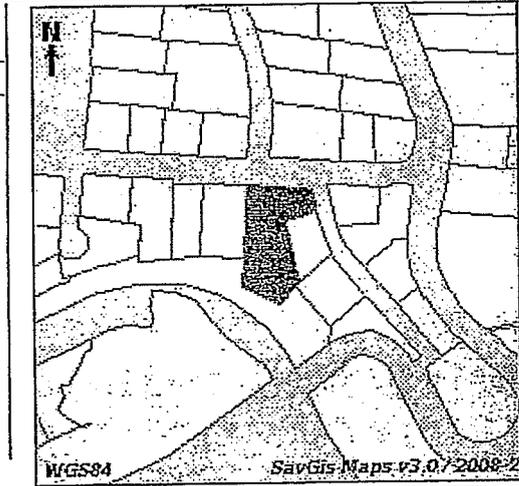
C.C./RUC: 1702589936
 Nombre del Propietario: VERA MENESES CARLOS ROMEO

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 40278
 Clave catastral: 10807 12 007 000 000 000
 Propiedad Horizontal: NO
 Derechos y Acciones: NO
 Administración zonal: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
 Parroquia: Iniaquito
 Barrio / Sector: BELLAVISTA

Datos del Terreno
 Área de Terreno: 68,95 m2
 Área de Construcción: 68,95 m2
 Frente: 49,36 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO



4.- DATOS TÉCNICOS

Zonificación vigente: A608-50
 Número de pisos: 8

Cos TOTAL: 400 %
 Número de pisos: 8

Número de pisos a comprar: 2
 Superficie del terreno [S(t)]: 68,95 m2
 Valor AIVA [V(AIVA)]: 400
 Área por incremento de número de pisos [AB(p)]: 1760,00 m2
 Área útil asignada por el PUOS [AUT]: 7040,00 m2

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Valor a pagar [CE]: \$176000,00

5.- NOTAS

- Predio en afectación por Cono de aproximación Aeropuerto Mariscal Sucre

Chacon Mejia Doris Elizabeth
 Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011-2012

QUITO
 DISTRITO METROPOLITANO

Estampilla de Recepción de Trámites y Plazos

NÚMERO: 40278-50
 FECHA: 2012-09-10 HORA: 10:45

ADMINISTRACIÓN ZONAL: [Firma] FIRMA: [Firma]

EST. SELLO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, APROBACIÓN O REGISTRO DEL PRESENTE TRÁMITE

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCI-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 270873 2018/05/16 12:04

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1702589936
Nombre o razón social: VERA MENESES CARLOS ROMEO

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 40278
Geo clave: 170104120246022214
Clave catastral anterior: 1080712003001001004
Alcúota declarada: 60
Unidad de relación % declarada: 100
Alcúota al 100%: 60
Denominación de la unidad: LOTE DE TERRENO
Año de construcción: 1978
En derechos y acciones: NO
Destino económico: SIN USO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 68.95 m2
Área de construcción abierta: 1,157.00 m2
Área bruta total de construcción: 1,225.95 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 1,004,337.48
Avalúo de construcciones: \$ 13,904.68
Avalúo de construcciones: \$ 19,669.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional: \$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a: \$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la: \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 1,042,609.76

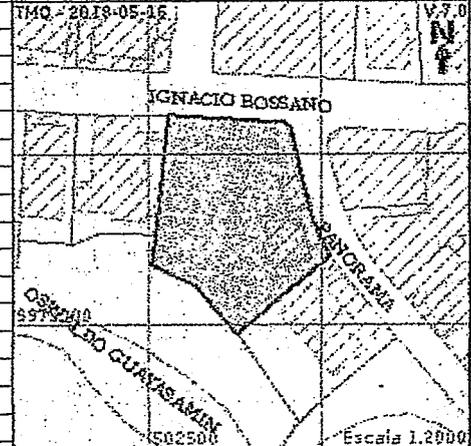
AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
Área según escritura: 2,246.84 m2
Área gráfica: 2,246.84 m2
Frente total: 75.19 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 224.68 m2 [SU]
Área excedente (+): 0.00 m2
Área diferencia (-): 0.00 m2
Dirección: De 9F IGNACIO BOSSANO - E13-08
Zona Metropolitana: NORTE
Parroquia: INAQUITO
Barrio/Sector: BELLAVISTA

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFIA DE LA FACHADA

Fotografía de fachada no disponible

PROPIETARIO(S)

| # | Nombre | C.C./RUC | % | Principal |
|---|---------------------------|------------|-----|-----------|
| 1 | VERA MENESES CARLOS ROMEO | 1702589936 | 100 | Si |

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recibe el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.



Memorando Nro. STHV-DMGT-2021-0600-M

Quito, D.M., 29 de mayo de 2021

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

ASUNTO: NOTIFICACION-SOT

De mi consideración:

En relación a la Resolución No. SOT-INPU-2021-005-RE (PROCESO No. 001-IZ9-2021) de fecha 21 de mayo de 2021, emitida por la Intendencia Nacional del Planteamiento Urbanístico Uso y Gestión del Suelo Urbano de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial relacionado al proyecto arquitectónico "Panorama III", que entre otras cosas, resuelve:

"(...) se verifica la omisión de control y supervisión por parte del GAD del DMQ al violentar el régimen de uso y habitabilidad del suelo, por conceder los certificados 2018-40278-ARQ-ORD-01 y 2018-ESTRUCT-IN-01 y emitir la Licencia Urbanística LMU-20 de fecha 13 de julio de 2018, correspondiente al Proyecto Arquitectónico Ampliatorio del edificio denominado "PANORAMA III"; (...) incumplir con el debido control, respecto a la correcta aplicación de las reglas técnicas en relación sobre los retiros aplicables a las edificaciones emplazadas en el predio No. 40278 de zonificación A21 1608-50, puesto que en ejercicio del Artículo IV.1.93, numeral 1 "Edificaciones en bloques" del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito "...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", y conforme a las determinantes para la zonificación A21 1608-50 dispuestas en la ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, la distancia entre bloques es de 6,00 metros; y es evidente que en el presente caso el proyecto constructivo "PANORAMA III" estaría contrariando la normativa", indico lo siguiente:

Mediante Memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M de fecha 18 de febrero de 2020, me permití indicar que: *"(...) La Torre cumple con los retiros frontal (5,00m) y lateral (3,00m), sin embargo, cumple parcialmente el retiro entre bloques con respecto a la Torre A, puesto que 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, Técnico de la Entidad Colaboradora de Proyectos CAE-P manifestó mediante Memorando No. 075-ARQ-ECP-2020 de 29 de septiembre de 2020, 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."*

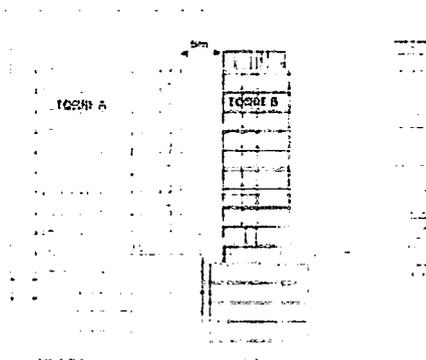
Con Memorando No. STHV-DMGT-2020-1021-M de fecha 4 de noviembre de 2020, me ratifiqué en el criterio técnico de fecha 18 de febrero de 2020, por cuanto lo manifestado por el Técnico de la Entidad Colaboradora no es correcto, en el sentido de que el puente en el nivel +30.94, no unifica

Memorando Nro. STHV-DMGT-2021-0600-M

Quito, D.M., 29 de mayo de 2021

los volúmenes construidos como un solo bloque.

Por todo lo expuesto, al revisar todo lo actuado se determina que se ha producido un lapsus calami (error involuntario) en indicar que no se cumple la distancia entre bloques en la fachada norte entre las Torres A y B, por ser un proyecto complejo que se inició bajo un sistema de aprobación anterior, el cual ha migrado a un nuevo sistema informático y un nuevo proceso de revisión y el acceso y disponibilidad de los planos, contribuyó a que se produzca un error; por lo que debo aclarar que en lo que respecta al criterio técnico emitido en cuanto a la distancia entre bloques, las dos torres a partir del nivel +5.10m, es decir a partir de la Planta Alta No. 2 hasta la terraza, mantienen la distancia de 6,00m entre bloques, conforme se aprecia en la imagen que se adjunta del Corte A-A de las Torres A y B, constantes en la lámina A21 de 25. Lo manifestado lo realizo con la finalidad y el único propósito de salvaguardar los intereses institucionales.



Es importante aclarar que mi intervención en el presente caso, fue producto de una inspección conjunta de varias dependencias solicitada por la Procuraduría Metropolitana, para aportar con los criterios técnicos generales de los problemas que podían determinarse en dicha construcción; es decir como un apoyo a la gestión; sin embargo debo recordar que la competencia para verificar y controlar el proyecto arquitectónico denominado " PANORAMA III" , en sentido que el mismo cumpla con normas administrativas y Reglas Técnicas es de competencia de la Entidad Colaboradora y la Agencia Metropolitana de Control, en base a lo que dispone el numeral 1, del Artículo III.6.136 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y numerales 3 y 5 del Artículo III.6.3 del cuerpo legal indicado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Adjunto: Planos arquitectónicos de la Torre B del Proyecto Edificio Panorama III, en Formato AutoCAD

Memorando Nro. STHV-DMGT-2021-0600-M

Quito, D.M., 29 de mayo de 2021

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez
SERVIDOR MUNICIPAL 13

Referencias:

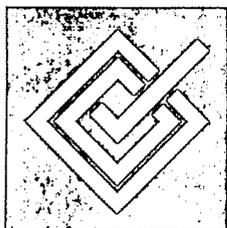
- GADDMQ-AZEE-2021-1166-O

Anexos:

- 2483-E-RESL. SOT-INPU-2021-005-RE_0001.pdf
- 1. MODIFICADO PLANOS PANORAMA-BLOQUE B
- 2. MODIFICADO PLANOS PANORAMA-BLOQUE B
- 3. MODIFICADO PLANOS PANORAMA-BLOQUE B
- 4. IMPLANTACION GEO REFERENCIA PANORAMA 2017





**ECP**ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P

2

MEMORANDO Nro. 052- ARQ-ECP-2021

DE: Pablo Alexis Trejo
Técnico Arquitectura

PARA: Adriana Encalada
Secretaría General ECP CAE-P

ASUNTO: Respuesta Oficio Expediente No. PRO-2021-00276

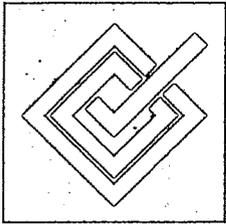
FECHA: viernes, 23 de julio de 2021

Estimada Margarita

La Procuraduría Metropolitana a través del Oficio respecto al expediente No. PRO-2021-00276 del 22 de julio de 2021, que trata sobre el informe técnico proceso No. SOT-CGAJ-2021-005 del 19 de julio de 2021, sobre la resolución de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial No. SOT-INPU-2021-005-RE sobre el proceso No. 001-IZ9-2021- del 21 de mayo de 2021 del Edificio Panorama III sobre el predio No. 40278, indica lo siguiente:

1) Respecto al numeral 2.2 del análisis técnico del antes mencionado informe se indica se hace referencia al numeral II 2.2 del Anexo Único de la ordenanza 106 en dos de se establece las Reglas Técnicas para el Incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado, que indica "Para acceder al incremento de número de pisos, los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones: Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) definidos en el Mapa No. 1; en lotes de más de 400 m² con frente a vías de 12 metros de ancho...", así también se muestra que las calles en las que se emplaza el proyecto se denominan Bossano Ignacio y pasaje Panorama, con un ancho de 14.0m y 10.0m respectivamente, lo cual demuestra que el proyecto cumple parcialmente con las condiciones para acceder al incremento de número de pisos pues el lote debe estar frente a vías de 12 metros o más.

La emisión del Acta Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos emitida para el proyecto Panorama III con número de registro No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012 es el instrumento legal que habilita al proyecto acceder a los pisos adicionales. Para la emisión de dicha acta el Municipio de Quito verifica el cumplimiento de las condiciones de lote mínimo y ancho de vías previo la emisión de dicha acta.



ECP

ENTIDAD
COLABORADORA
DE PROYECTOS
CAE-P



2) Con respecto al numeral 2.2 en la parte correspondiente a la conformación de los bloques en el edificio Panorama III.

La ECP CAE-P reitera lo expresado en el oficio anterior respecto a que el edificio Panorama III es considerado un solo bloque pese a tener dos torres A y B, por cuanto tanto arquitectónicamente, estructuralmente y funcionalmente son una sola edificación. Están interconectados en el subsuelo 4 niveles -12.24m / -13.77m; subsuelo 3 niveles -9.18m / -10.71m; subsuelo 2 niveles -6.12m / -7.65m; subsuelo 1 niveles -3.06m / -4.59m; planta baja niveles +/-0.00m / -1.36m y terraza nivel +30.94m; en este nivel a través de un puente integran uno de los cuerpos de área recreativa que tiene el proyecto.

Con todos los antecedentes expuestos la ECP CAE-P se mantiene observando el estricto cumplimiento de las reglas técnicas y administrativas, previo a la certificación de proyectos, amparado dentro de las atribuciones y competencias delegadas por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se encuentra dispuesta a colaborar con la información adicional necesaria que se requiera en el presente caso.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

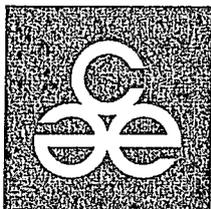
Atentamente. –

PABLO ALEXIS TREJO A

Pablo Alexis Trejo

Analista Técnico Arquitectura





CAE-P

COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DEL ECUADOR
PICHINCHA

Quito, 13 de julio de 2021
Oficio No. P-CAE- P -MSP- 0089-2021

Señor Doctor

Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

C.C. Señor Arquitecto

Felipe Corral Cordero

DIRECTOR GENERAL ECP

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Acuso recibo de su Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0950-OF de 09 de julio de 2021 relativo a un Pedido de información a propósito de la Resolución No. SOT-INPU-2021-005-RE dentro del PROCESO 001-1Z9-2021 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Sin embargo, al respecto debo manifestarle que si bien el Colegio de Arquitectos del Ecuador – Provincial Pichincha, organización que presido, es socio mayoritario de la Entidad Colaboradora de Proyectos, éstas son dos personas jurídicas distintas, cada una con sus propias funciones, motivo por el cual solicito a usted se sirva dirigir dicha petición a esa entidad en la persona de su Director Ejecutivo, Arq. Felipe Corral, a la dirección Núñez de Vela N35-204 e Ignacio San María o al correo electrónico: fcorral@ecp.ec

Reiterándole nuestros sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:

**MARIA
SAMANIEGO**

Arq. María Samaniego Ponce

Presidente CAE- E / CAE-P

