

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITC-22-155 PREDIO: 40278

Fecha de inspección: 02-julio-21

Fecha de informe: 20-ENERO-22



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: -----	DENUNCIANTE: -----
CEDULA: -----	CEDULA: -----


IDENTIFICACION PREDIAL:	CROQUIS
CLAVE CATASTRAL:	1080712003001 001004
ADMINISTRACION ZONAL:	EUGENIO ESPEJO
PARROQUIA/ BARRIO:	ÑAQUITO/BELL AVISTA
CALLE:	PANORAMA
NUMERACION:	-----
INTERSECCION:	CALLE IGNACIO BOSSANO
PROPIEDAD HORIZONTAL	SI
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ZONIFICACIÓN	A21 (A608-50)



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
23/06/2021	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M	VERIFICACION DE CUMPLIMIENTO	-----
07/07/2021	GADDMQ-AMC-DME-2021-3063-M	Respecto a la verificación de cumplimiento	Se remite documentos ingresados mediante No. GADDMQ-AMC-SG-2021-06186-E

INFORMACION EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitan)



SGCT-SRCI
Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio:

Buscar Número de registros: 18

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANULADO	SISTEMA	ESTADO	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN DE ANULACIÓN
127172	12-40278-1	40278	2012-09-19	EDIFICIO PANORAMA 3	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINICIO GONZALO	Planos Arquitectonicos(Nuevo)	No	SGCT	ACTA EMITIDA	el area de bodegas en subsuelo es de 281,28 m	
127332	12-40278-2	40278	2012-09-20	VERA MENESES CARLOS ROMERO	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINICIO GONZALO	Trabajos Varios	No	SGCT	ACTA EMITIDA		
140185	13-40278-3	40278	2013-04-25	VERA MENESES CARLOS ROMERO	VERA MENESES CARLOS ROMERO	VILLOTA PESANTES ARTURO FRANCISCO	Licencia de Construcción	No	SGCT	ACTA EMITIDA		
144582	13-40278-4	40278	2013-07-05	EDIFICIO PANORAMA 3	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINICIO GONZALO	Planos Arquitectonicos(Modificadorio)	No	SGCT	ACTA EMITIDA		
147093	13-40278-5	40278	2013-08-09	VERA MENESES CARLOS ROMERO	VERA MENESES CARLOS ROMERO	VILLOTA PESANTES ARTURO FRANCISCO	Trabajos Varios	No	SGCT	ACTA EMITIDA		

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITC-22-155 PREDIO: 40278

Fecha de inspección: 02-julio-21

Fecha de informe: 20-ENERO-22



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

160137	14-40278-6	40278	2014-12-03	VERA MENESES CARLOS ROMERO	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINCIO GONZALO	Planos Arquitectonicos(Modificadorio Ampliatorio)	No	SGCT	EN TRATAMIENTO	
2014-40278-ARQ-ORD-01		40278	2014-12-19	HOMOLOGACION PANORAMA III	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINCIO GONZALO	0	No	EC	100	
2014-40278-ARQ-ORD-02		40278	2014-12-19	PANORAMA III	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINCIO GONZALO	0	No	EC	500	
2015-40278-CCMA-01		40278	2015-03-28	VERA MENESES	VERA MENESES CARLOS ROMERO	CAPELO AGUILAR VINCIO GONZALO	0	No	EC	500	
2015-40278-CCMA-01		40278	2015-02-29	VERA MENESES	VERA MENESES CARLOS ROMERO	SALAS CRUZ JOSE EDUARDO	0	No	EC	500	AUTORIZACION, ESCRITURA NOTARIA 18 DEL 14 DE NERO DEL 2011, POR UNA SOLA VEZ, AMPLIACION
2015-40278-ARQ-ORD-01		40278	2015-08-15	HOMOLOGACION PANORAMA	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERNANDO	0	No	EC	100	HOMOLOGACION
2015-40278-ARQ-ORD-02		40278	2015-07-11	EDIFICIO PANORAMA 3	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERNANDO	0	No	EC	500	
2015-40278-CCMA-02		40278	2015-10-05	VERA MENESES CARLOS	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERNANDO	0	No	EC	500	ADJUNTO FICHAS DE COOPROFITIEN EN LA SE INDIC UN SOLO PROPIETARIO.
2015-40278-ARQ-ORD-01		40278	2015-05-28	EDIFICIO PANORAMA 3	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERNANDO	0	No	EC	500	Proyecto modificatorio ampliatorio a uno previamente aprobados a través de Acta de Aprobación de Planos Arquitectonicos No. 12-40278-1 del 19 de septiembre de 2012 y Licencia de Construcción No. 13-40278-3 del 25 de abril de 2013. El proyecto contiene 103 departamentos y 1 local comercial en un predio con zonificación A21 A005-50 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana presentado. La ampliación consiste en el incremento de una torre de departamentos adicional a la existente, esta torre es de 10 pisos dos más a la zonificación asignada por la presentación de Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012. Las modificaciones son las necesarias para dar cabida a la ampliación.
2015-40278-ESTRUCT-INV-01		40278	2015-06-15	EDIFICIO PANORAMA 3	VERA MENESES CARLOS ROMERO	MORALES GUBIO LUIS WLADIMIR	0	No	EC	500	Se emite el certificado de conformidad estructural para la torre de departamentos ampliada.
2015-40278-PH-ORD-01		40278	2015-06-12	EDIFICIO PANORAMA 3 BLOQUES A Y B	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERNANDO	0	No	EC	500	
2015-40278-ARQ-ORD-02		40278	2015-10-01	EDIFICIO PANORAMA	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERNANDO	0	No	EC	500	Proyecto modificatorio a uno previamente aprobado a través de LMU 20 ARQ-ORD No. 2015-40278-04 del 13 de julio de 2015. La modificación consiste en el cambio de cuadro de áreas en el rubro de áreas abiertas a enajenar. No exista cambios en el número de unidades ni incremento en el área útil o bruta del proyecto.
											Declaratoria de propiedad horizontal modificatoria a una previamente legalizada en la notaría segunda del cantón Quito el 14 de marzo de 1976 e inscrita en el registro de la propiedad del

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITC-22-155 PREDIO: 40278

Fecha de inspección: 02-julio-21

Fecha de informe: 20-ENERO-22



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

2018-40278-PH-ORD-01_1	40278	2018-10-11	EDIFICIO PANORAMA 3 BLOQUES A Y B	VERA MENESES CARLOS ROMERO	AGUINAGA CARRERA NELSON FERVANDO	0	No	EC	500	cantón Quito el 12 de abril de 1978. La declaratoria de propiedad horizontal modificatoria se elabora sobre la base de LMU 20 ARC-ORD No. 2018-40278-04 del 13 de julio de 2018 y certificado de conformidad modificatorio No. 2018-40278-ARC-ORD-02 del 10 de octubre de 2018. La información correspondiente a nomenclatura, niveles, áreas y linderos es de exclusiva responsabilidad del profesional y propietario de esta declaratoria.
------------------------	-------	------------	-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---	----	----	-----	--

LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS

LISTADO EXPEDIENTES



Licencias:
 Trámites:

Zonal: Estado expediente:

Grupo: Fechas: -

Funcionario: Estado Flujo:

No. Predial: Licencia:

Cédula/RUC: Nombre Proyecto:


Reporte LMU20 Simplificada - por predio alicuota Predio

Número de registros: 5

Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventanita	Car
<input type="checkbox"/>	2015-40278-01	2015-40278-CCMA-01	VERA MENESES CARLOS ROMERO	1702589936	VERA MENESES	LMU 20 EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)	mmoyon	
<input type="checkbox"/>	2016-40278-02	2016-40278-CCMA-01	VERA MENESES CARLOS ROMERO	1702589936	VERA MENESES	LMU 20 EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)	mmoyon	
<input type="checkbox"/>	2016-40278-03	2016-40278-CCMA-02	VERA MENESES CARLOS ROMERO	1702589936	VERA MENESES CARLOS	LMU 20 EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)	ireina	
<input type="checkbox"/>	2018-40278-04	2018-40278-ARO-ORD-01	VERA MENESES CARLOS ROMERO	1702589936	EDIFICIO PANORAMA 3	LMU 20 EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	REVISION DE REGLAS TECNICAS DEL PROYECTO TECNICO ARQUITECTONICO	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)	npcobos	



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M



SGCT-SRCI
Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio:

Buscar Número de registros: 4

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	AMULADO	SISTEMA	ESTADO	OB SERVACION	OBSERVACION DE AMULACION	PAGOS
												<p>*. El proyecto contiene 102 departamentos, 175 estacionamientos, 120 lodjgas y 1 local comercial se realizó en una zonificación A21 (A008-01) Forma de Ocupación del Suelo (A) Adjetivo: Uso de Suelo (R)U2 Residencial Urbano 2. Clasificación de Suelo (SU) Suelo Urbano, está diseñado en 10 Pisos y 5 subsuelos. Tiene Uso de Vivienda.</p> <p>*.-Adjunta Informe de Regulación Metropolitana No 721369 de 2020-01-29</p> <p>*.-Adjunta Cédula Catastral en propiedad horizontal de 2020-02-08 *.-Adjunta Oficio No.STHV-2020-0038-O con fecha 11 de enero de 2020 "Criterio sobre atribución de las entidades colaboradoras para aprobar planes modificatorios donde detalla que "Con el sustento en la documentación referida y el ordenamiento jurídico citado la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda otorga la facultad para realizar las modificaciones y ampliaciones del proyecto denominado " Edificio Panorama 3" en cualquiera de las entidades Colaboradoras acreditadas, y posteriormente obtener la LMU 20 en la administración Zonal Correspondiente.".-</p> <p>Adjunta Oficio No.DEC-DT-2019-054 con fecha 02 de julio 2019 donde se expone los siguientes puntos:</p> <p>1. Con fecha 25 de Junio de 2019, se movió en la entidad la solicitud para revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, los planes Modificatorios del Predio 3689480, proyecto técnico arquitectónico, en base a la Licencia LMU 20 EDIFICACIONES</p> <p>(PROCEDIMIENTO ORDINARIO) No. 2019-40278-04, emitida con fecha 2019-07-12.</p> <p>2. Con fecha 2 de julio de 2019, la Entidad Colaboradora Desistió, mediante oficio DEC-DT-2019-054, ingresado con número de trámite 2284 el 11 de julio, dirigido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, "... solicitamos cordialmente, ¿...? se nos instruya el proceso a seguir en este trámite."</p> <p>3. Con fecha 10 de enero de 2020, mediante documento ingresado con trámite STHV-2020-0112-E el administrado eleva a consulta en la STHV, "... si son competentes las entidades colaboradoras técnicas del Distrito Metropolitano para conocer y aprobar planes modificatorios."</p> <p>4. Con fecha 11 de enero de 2020, mediante oficio STHV-2020-0038-O, la STHV da respuesta al documento descrito en el numeral anterior, diciendo: "... considerando que el proyecto cuenta con la certificación de la modificación/ampliación por parte de la Entidad Colaboradora, con la LMU 20 y con Acto administrativo de la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, es factible y pertinente realizar las modificaciones y/o ampliaciones del proyecto denominado Edificio Panorama 3"...</p> <p>5. En función de lo anterior, la Entidad Colaboradora Desistió continúa con el proceso de certificación del trámite de arquitectura</p>	



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

ANTECEDENTES

En atención al pedido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M, de fecha 23 de junio de 2021 por parte Abg. Jorge Alejandro Villamarin Molina, en la que solicita "(...) En atención al proceso administrativo sancionador No. 486-2017-UDCMCL-ZEE, seguido en contra del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO con CC/RUC: 1702589936, por incumplimiento de las Ordenanzas Metropolitana 432 y 282, el cual se encuentra en fase de ejecución, se emitió la Providencia / Orden de procedimiento de ejecución No. GADDMQ-AMC-DME-2021-10688-P, mediante la cual se dispone: "(...) **QUINTO.**- Remítase atento memorando a la Dirección de Inspección de la AMC, a fin de que el funcionario designado realice in situ un control de cumplimiento de la Resolución No. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017; y, de que se hayan subsanado y corregido todos los vicios que se detallan en Apartado 5 de la invocada Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020; debiendo presentar formalmente a esta instancia el Informe técnico de verificación correspondiente; para el efecto también dicho funcionario deberá analizar lo expuesto por la parte administrada mediante escrito presentado en la Secretaría General de la AMC como documento No. GADDMQ-AMC-SG-2021-05663-E de 18 de junio de 2021, recibido en esta instancia el 22 de junio de 2021 (...)". Con base en lo expuesto, solicito a usted, se sirva disponer a quien corresponda, la realización de la inspección respectiva y emita el informe correspondiente, para el efecto, remito adjunto al presente la documentación de respaldo. (...)". Se realizó la respectiva inspección el día 02 de julio de 2021 a las 11h00, para lo cual asiste personal de AMC: Abg. Martín Enríquez Castro-Supervisor a la fecha de AMC, Arq. Carlos Játiva-Coordinador de Inspección Técnica-AMC, Ing. Alberto Obando-Analista administrativo-AMC, Arq. Marilyn Trávez-Inspectora Técnica AMC.

BASE LEGAL

Base legal :Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- a) Código Orgánico Administrativo (COA)
- b) Art. 133, CAP VI, "AUTOTUTELA DE LA LEGALIDAD Y CORRECCION DE LOS ACTOS"; del Código Orgánico Administrativo (COA): **"Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones.** Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo."
- c) **Ordenanza Metropolitana No. 001. Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito-Edición especial Nro. 1615.** Título I. DEL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CAPITULO I. OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN. **Artículo 2095.-** *Facultad de resolución y consultas.- Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley.*
- d) **Ordenanza Metropolitana No. 001. Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito-Edición especial Nro. 1615.** Capítulo III, Sección I, POLITICAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN, Artículo 3853. Políticas Generales. Numeral: 1. *Información.- Se refiere a todos los datos referenciales de ejecución de la obra como son nombre del ejecutor, costo, tiempo requerido del proyecto y señalización preventiva para la ciudadanía y los trabajadores de la construcción en relación a los peligros a que está expuesta durante el periodo de realización de la obra. Directrices para la instalación, publicación y ubicación de la información descrita en el párrafo anterior, de tal forma que se pueda proporcionar información cronológica veraz, estandarizando las señales de advertencia en las obras. Estandarizar un sistema de información de seguridad a través de letreros para evitar la confusión y riesgos de accidentes.*
2. *Creación de un sistema de información preventiva: La señalización preventiva debe entenderse como un conjunto de medidas tendientes a mejorar la movilidad de los usuarios y la integridad de los trabajadores y peatones que se encuentran cerca de la zona de construcción. Toda obra pública o privada que se construya en el Distrito Metropolitano de Quito, deberá contar con información adecuada que advierta y anticipe la ejecución de la obra y los posibles peligros que pudiese ocasionar para la integridad de la ciudadanía. La información preventiva se publicará de acuerdo a lo que establece el presente Título y a las normas del Instituto Ecuatoriano de Normalización –INEN, entre otras normas de carácter nacional aplicables.*



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

La entidad pública o privada o la persona natural o jurídica que efectúe la obra, deberá mantener informados a los trabajadores de la construcción sobre sus derechos y las normas de seguridad que se deben seguir para precautelar su integridad dentro de la obra y en sus alrededores, de esta manera se mantendrá un sistema integrado de información que de contar con los recursos suficientes deberá transmitirse a la ciudadanía en los carteles de información que se instalen.

3. Planificación.- Tendrá como finalidad identificar y evaluar los riesgos, en forma inicial y periódicamente, con la finalidad de planificar adecuadamente las acciones preventivas para proteger a la ciudadanía y a los trabajadores de la construcción.

Se buscará programar la sustitución progresiva de los procedimientos, técnicos, medios, sustancias y productos peligrosos por aquellos que produzcan un menor o ningún riesgo para el trabajador de la construcción.

4. Protección a terceros.- Tiene como fin precautelar la seguridad y salud de la ciudadanía alrededor de la obra.

De igual manera, busca fomentar la práctica laboral responsable, a fin de garantizar una convivencia respetuosa entre el ente constructor y la ciudadanía.

Mediante la creación de las normas técnicas se busca crear el sistema de prevención y protección ciudadana e implementar un plan de señalización y medidas de seguridad a terceros, mismo que debe ejecutarse cuando se realicen los trabajos.

5. Protección a bienes y servicios.- Su objetivo es establecer el posible nivel de afectación a bienes y servicios para determinar medidas de seguridad previas.

Las personas públicas y privadas deben cumplir las normas dictadas en materia de seguridad y salud en el trabajo y medidas de prevención de riesgos del trabajo establecidas en la Constitución, convenios y tratados internacionales, Ley de Seguridad Social, Código del Trabajo, ordenanzas, reglamentos y disposiciones de prevención de riesgos del trabajo.

6. Educación y capacitación.- Su finalidad es crear una cultura de prevención de riesgos y accidentes a través de educación y capacitación al personal involucrado en la construcción de obra, en relación a seguridad. (...)

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

El día 02 de julio de 2021 a las 11h00 se lleva a cabo la inspección al predio No.40278, ubicado en la calle Panorama e Ignacio Bossano, parroquia Ñaquito, barrio Bellavista, conjuntamente con los funcionarios de AMC: Abg. Martín Enríquez Castro-Supervisor a la fecha de AMC, Arq. Carlos Játiva-Coordinador de Inspección Técnica-AMC, Ing. Alberto Obando-Analista administrativo-AMC, Arq. Marilyn Trávez-Inspectora Técnica AMC.

En la inspección realizada se verifica que el proceso constructivo Bloque B (denominación de acuerdo a planos arquitectónicos No. 2018-40278-ARQ-ORD-01) se encuentra paralizada. (Ver imagen 2).

Se observa que los subsuelos correspondientes al Bloque B inspeccionados se encuentran en estado de obra gris (Ver imagen 10 y 12)

En relación a lo solicitado mediante memorando No. GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M de fecha 23 de junio de 2021, "(...) a fin de que el funcionario designado realice in situ un control de cumplimiento de la Resolución No. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017(...)". De lo descrito en la resolución No. **AMC-DRYE-PG-2017-2376** en su numeral: **NOVENO, DECIMO, DECIMO PRIMERO** en el cual describe:

- **NOVENO:** "(...) Conceder el término de TREINTA DIAS a fin de que el administrado CARLOS ROMEO VERA MENESES, proceda a justificar documentadamente-la remediación correspondiente a la infracción administrativa imputada, "Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional" para lo cual se deberá considerar la norma técnica de arquitectura. (...)".

Al respecto, mediante memorando No. GADDMQ-AMC-DME-2021-3063-M el Abg. Jorge Alejandro Villamarín remite documentación adjunta al expediente con documento No. GADDMQ-AMC-SG-2021-06186-E, del cual se observa anexo denominado: "Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB" con firma del Ing. Luis Wladimir Morales M.Sc y el documento "INFORME TÉCNICO, Estudio de Mecánica de Suelos para el Diseño de Cimentaciones del edificio Panorama" con firma del Ing. Ricardo Salvador P-Master en mecánica de suelos, sin embargo, estos documentos corresponden a copias simples. Adicional:



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

Mediante Oficio No. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-3897-O de fecha 21 de julio de 2021 se solicita a la Entidad Colaboradora DESINTECSA se informe: "(...) en virtud de que el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. **2019-3689480-ARQ-ORD-01** fue otorgado por la entidad colaboradora DESINTECSA; se solicita a quien corresponda, se informe, bajo qué criterios legales y técnicos fueron certificados los planos modificatorios No. **2019-3689480-ARQ-ORD-01**.

Es importante que se pronuncien respecto a las modificaciones de los muros perimetrales (sur, este) y se remita la documentación certificada que sirvió de respaldo para dicha modificación. (...) Al respecto se recibió respuesta No. GADDMQ-AMC-SG-2021-07715-E de fecha 13 de agosto de 2021 en el cual menciona "(...) Es importante indicar que Desintecs S.A emitió el Certificado de Conformidad No. **2019-3689480-ARQ-ORD-01 de fecha:18/02/2020**, las modificaciones realizadas al proyecto PANORAMA con respecto a los muros perimetrales (SUR-ESTE) tal como se indica en el oficio **GADDMQ-AMC-DMIP-2021-3897-O de fecha:21-07-2021**, se determina que los muros mencionados no han sido intervenidos en la modificación del proyecto arquitectónico.(...)"

Por lo expuesto en la respuesta de la entidad DESINTECSA, se requiere ampliación a la información, mediante Oficio No. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-4757-O de fecha 25 de agosto de 2021, se solicita por segunda ocasión: "(...) me permito solicitar una ampliación a la respuesta, en virtud de que la modificación realizada en el muro perimetral (sur y este) corresponde a un cambio de la estructura del proyecto, se requiere la documentación técnica que sirvió de respaldo a la entidad DESINTECSA para certificar dicha modificación. (...)". Se recibe respuesta mediante documento No. GADDMQ-AMC-SG-2021-08593-E de fecha 07 de septiembre de 2021, en el cual señala: "(...) la certificación del proyecto arquitectónico modificatorio- de acuerdo a lo declarado por el profesional responsable, y verificado por el equipo técnico de la Entidad- no contempla intervención en los referidos muros. **La modificación consiste en el cambio de la geometría de las columnas de linderos-sin reducir la sección**, con el objeto de que mantengan el mismo alineamiento visual del muro de 0,30m. (...)". Las negrillas me corresponden.

En virtud de lo **manifestado** por la Entidad Colaboradora **DESINTECSA**, se verifica que en el certificado de Conformidad No. **2019-3689480-ARQ-ORD-01**, **NO** se encuentra incluido el documento: "(...) Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB (...)" mismo que señala en su parte pertinente: "(...) Sección de columnas según planos estructurales aprobados es de (0.40x0.40) m (...)", "(...) Sección de las columnas construidas es de (0.60x0.30) m (...)"

Por lo antes expuesto y en virtud de que el documento: "(...) Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB (...)" **NO** fue incluido en el certificado de conformidad No. **2019-3689480-ARQ-ORD-01** se verifica el incumplimiento del numeral **NOVENO** de la resolución No. **AMC-DRYE-PG-2017-2376**.

- **DECIMO:** "(...) Conceder el término de TREINTA DIAS a fin de que el administrado ROMEO VERA MENESES, justifique con la presentación del Plan de Seguridad del Proceso Constructivo la infracción administrativa sancionada por no contar medidas de seguridad en la edificación realizada. (...)".

Al respecto, mediante memorando No. GADDMQ-AMC-DME-2021-3063-M el Abg. Jorge Alejandro Villamarín remite documentación PLAN DE SEGURIDAD adjunto al expediente mediante documento No. GADDMQ-AMC-SG-2021-06186-E, me permito señalar que el plan de seguridad debe acogerse a lo descrito en el Código Municipal. Además, debe estar con el debido reconocimiento de firmas. En virtud de lo expuesto, no se ha dado cumplimiento al numeral **DECIMO** de la resolución No. **AMC-DRYE-PG-2017-2376**.

- **DECIMO PRIMERO:** "(...) Conceder el término de QUINCE DIAS a fin de que el administrado CARLOS ROMEO VERA MENESES, justifique documentadamente las infracciones administrativas por depositar o acumular materiales de construcción o escombros y el uso y ocupación de la acera. (...) Al respecto, en la inspección realizada no se evidencia la ocupación de espacio público con materiales de construcción o escombros, por lo cual se ha dado cumplimiento al numeral **DECIMO PRIMERO** de la resolución No. **AMC-DRYE-PG-2017-2376**.



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

A su vez en lo que respecta a la petición dentro del memorando No. GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M "(...) se hayan subsanado y corregido todos los vicios que se detallan en Apartado 5 de la invocada Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020(...)" Al respecto del tema técnico, me permito señalar:

- En referencia a los retiros entre bloques, me permito informar que mediante documento No. **STHV-DMGT-2021-0600-M** de fecha 29 de mayo de 2021 la secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señala: "(...) 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 respecta al criterio técnico emitido en cuanto a la distancia entre bloques, las dos torres a partir del nivel +5.10m, es decir 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.(...)", por lo cual se toma el criterio de la STHV, en virtud de lo contemplado en el **Artículo 2095** del Código Municipal.
- En referencia a los retiros y ocupación del borde superior de quebrada mediante memorando No. **STHV-DMGT-2021-1021-M** de fecha 04 de noviembre de 2020 la secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señala: "(...) 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 adjunta (...)" (Ver imagen 14), por lo cual se toma el criterio de la STHV, en virtud de lo contemplado en el **Artículo 2095** del Código Municipal.
- En referencia al COS en planta baja y el COS total del predio No. 40278 mediante memorando No. **STHV-DMGT-2020-0177-M** de fecha 18 de febrero de 2020 la secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señala: "(...) De acuerdo a resolución No. 117-2018 del 3 de abril de 2018 de la Dirección Metropolitana de Catastros el área regularizada del terreno es de 2.246.84m2, por lo cual los coeficientes de ocupación del suelo serían los siguientes:

ÁREA REGULARIZADA DEL TERRENO: 2.246,84 m2		
ÁREAS PROYECTADAS	ÁREAS AMPLIADAS	ÁREAS TOTALES PLANIFICADAS
Útil en Planta Baja: 162,40 m2	Útil en Planta Baja: 141,65 m2	Útil en Planta Baja: 304,05 m2
Útil Total: 6.863,90 m2	Útil Total: 2.771,80 m2	Útil Total: 9.635,70 m2
COS PB: 7,23%	COS PB: 6,30%	COS PB: 13,53%
COS TOTAL: 305,49%	COS TOTAL: 123,36%	COS TOTAL: 428,86%

Cuadro dentro del documento No. STHV-DMGT-2020-0177-M

De acuerdo a IRM No. 668344 del 12 de julio de 2018 emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, el lote tiene una zonificación A21 (A608-50), Lote mínimo: 600m2, y conforme se desprende del Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos (ZUAE) –Registro No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012 emitida por la Administración Zonal Eugenio Espejo, el predio accedió a la compra de 1760.00m2 en dos pisos. Además considerando que el bien inmueble tiene una superficie de 2246.84m2, que es mayor al lote mínimo (600m2), el lote incrementa su edificabilidad en un 3% en el COS PB y el volumen de edificación total se calcula multiplicando el COS PB incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación más los pisos incrementados.

En virtud de lo expuesto el lote incrementa el coeficiente de ocupación del suelo a: COS PB: 53% y COS TOTAL: 530%, **por lo tanto las áreas totales planificadas en el proyecto Edificio "PANORAMA 3", no sobrepasan los coeficientes de ocupación del suelo asignados (...)**Las negrillas me corresponden. Por lo expuesto se toma el criterio de la STHV, en virtud de lo contemplado en el **Artículo 2095** del Código Municipal.



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

Cabe aclarar que lo descrito en cuanto al **COS en PB: 53% y COS TOTAL: 530%**, corresponde al apartado de la normativa vigente del documento No. **STHV-DMGT-2020-0177-M**, el cual señala: **NORMATIVA VIGENTE:** "(...) Incremento de Coeficientes de Ocupación de Suelo.- Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, **tendrán un incremento de edificabilidad de máximo el 3% en el COS PB.** El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS Planta Baja incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación. (...)". Las negrillas me corresponden.

SOPORTE FOTOGRAFICO:



Imagen N°1: Vista general del predio No. 40278



Imagen N°2: Vista general del bloque B en estado de obra gris y paralizada.



Imagen N°3: Vista de la inspección conjunta.



Imagen N°4: Vista del espacio público sin escombros.



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M



Imagen N°5: Vista de distancia entre bloques del lado oeste.



Imagen N°6: Vista de distancia entre bloques del lado norte.



Imagen N°7: Vista de planos 2018-40278-ARQ-ORD-01 certificados.

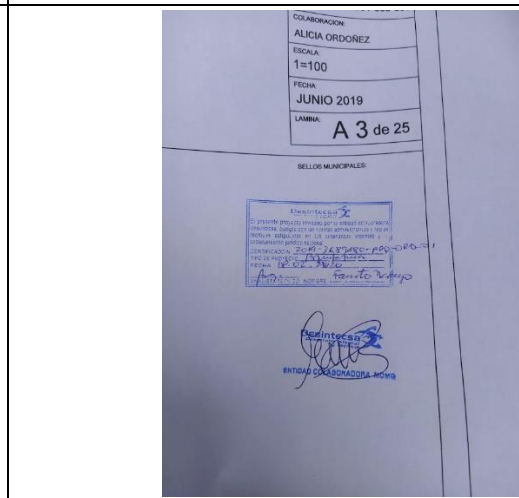


Imagen N°8: Vista de planos 2019-3689480-ARQ-ORD-01. Certificados.



Imagen N°9: Vista muros perimetrales en el subsuelo 3.



Imagen N°10: Vista de subsuelo en estado de obra gris.



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M



Imagen N°11: Vista de subsuelo 5

Imagen N°12: Vista de subsuelo en estado de obra gris.

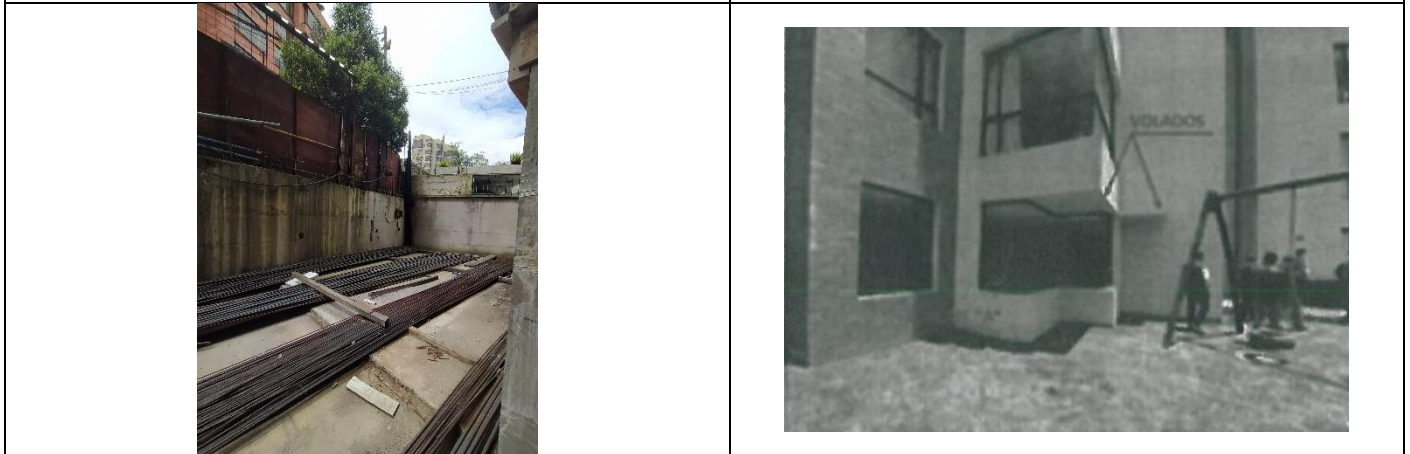


Imagen N°13: Vista de muro perimetral.

Imagen N°14: Vista de imagen contenida en el Memorando No. STHV-DMGT-2020-1021-M



Imagen N°15: Vista al interior de la obra en estado de obra gris.

Imagen N°16: Vista al interior de la obra en estado de obra gris.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITC-22-155 PREDIO: 40278

Fecha de inspección: 02-julio-21

Fecha de informe: 20-ENERO-22



PROYECTO:	EDIFICIO PANORAMA 3	CONTROL:	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Nombre completo del PROPIETARIO:	VERA MENESES CARLOS ROMERO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	1702589936	SOLICITUD o Expediente:	GADDMQ-AMC-DME-2021-2963-M

CONCLUSIONES de CONTROL:					
---------------------------------	--	--	--	--	--

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Marilyn Trávez, arquitecta
Inspectora Técnica
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo