



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

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

ASUNTO: Edificio "PANORAMA 3" - Orden de Procedimiento No. 02030- Expediente Procuraduría No. 2019-01331 (Ref. STHV-2020-0294-E, STHV-2020-0265-E, GADDMQ-PM-2020-0124-O)

En atención al Expediente Procuraduría No. 2019-01331 – Orden de Procedimiento No. 02030 del 26 de diciembre de 2019 mediante el cual Procuraduría Metropolitana solicita se verifique dentro del ámbito de nuestras competencias lo señalado por la Sra. Mercedes Mora mediante escrito de fecha 16 de diciembre de 2019 respecto al proyecto arquitectónico Edificio “PANORAMA 3”, quien requiere se lleve a cabo la inspección señalada a fin de que se verifique lo siguiente:

- a) La compatibilidad de las obras levantadas ilegalmente en el predio No. 40278 con lo que fue autorizado por la licencia de construcciones que se ha incorporado al proceso y que fue obtenida con posterioridad al inicio de las obras, cuando ya se habían levantado 3 subsuelos (según se desprende del Acta de Verificación);
- b) El área en que actualmente se levanta el denominado Edificio Panorama 3 (ubicado en la esquina occidental de la intersección de la calle Ignacio Bossano y Pasaje Panorama) y el área en que se ejecutaba el proceso constructivo objeto de este procedimiento sancionador, constituyen un solo y único predio correspondiente al No. 40278, que según información del IRM es de titularidad del señor Carlos Romeo Vera Meneses;
- c) El cumplimiento de las reglas técnicas constructivas del Distrito Metropolitano de Quito en relación con todas las obras existentes y en proceso (que fueron suspendidas), en el predio No. 40278, particularmente:
 - (i) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación sobre los retiros aplicables a las edificaciones que se levanten en el predio No. 40278 en su integridad.
 - (ii) El cumplimiento de las reglas técnicas respecto al retiro por área de protección de quebrada del predio No. 40278 en su integridad.
 - (iii) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación con la altura de las edificaciones permitidas en el predio No. 40278, según la asignación que corresponde a su zonificación.
 - (iv) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación con el destino para habitación de unidades constructivas localizadas por debajo del nivel del suelo en el predio No. 40278.
 - (v) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación al COS en planta baja y el COS total del predio No. 40278, en consideración (i) a las construcciones actualmente existentes y (ii) al remanente constructivo al que tendría derecho el titular en función de los coeficientes indicados.
 - (vi) El cumplimiento de las reglas técnicas de seguridad aplicables a los procesos constructivos y las medidas de mitigación de riesgos por no haberse levantado uno de los muros de contención según se dejó constancia en el Acta de Verificación.

Al respecto, luego de la inspección al sitio y de revisar la documentación presentada, indico lo siguiente:

NORMATIVA VIGENTE

- El Anexo que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, en la parte pertinente establece:

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

2.2.3 Altura de Edificación (...)

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro N° 10 de esta Ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

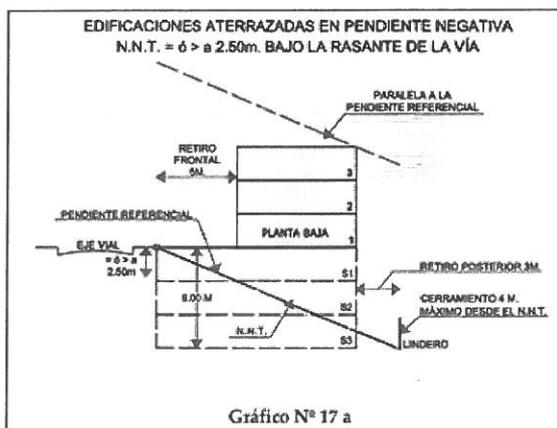
En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Éstos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. (...) (Las negrillas me pertenecen)

En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. (...) (Las negrillas me pertenecen)

En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, (...) (Las negrillas me pertenecen)

Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL. (...) (Las negrillas me pertenecen)

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico 17a. (Las negrillas me pertenecen)

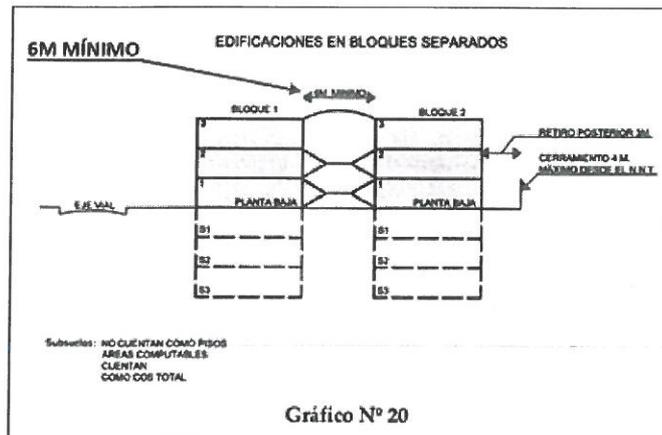


2.2.4 Edificaciones en Bloques (...)

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. Ver gráfico N° 20



Incremento de Coeficientes de Ocupación del 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.

- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en la parte pertinente establece:

Artículo I.2.247.- Potestades y competencias.- A la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (...)

COMPETENCIA

Artículo III.6.3.- Principios generales.- (...)

5. La Agencia Metropolitana de Control, la Autoridad Administrativa Otorgante, los Componentes y Entidades Colaboradoras contratadas para el efecto, son los organismos a través de los cuales el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ejerce la potestad de inspección técnica posterior al otorgamiento de una Licencia Metropolitana, cada una en el ámbito de sus atribuciones. Sin perjuicio de lo antes dicho, la Agencia Metropolitana de Control es la única competente para el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción de los procedimientos administrativos sancionadores y resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores. (...)

Artículo III.6.7.- Inspecciones o comprobaciones unificadas de cumplimiento normativo y de Reglas Técnicas.-

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cualquier momento o fase del procedimiento administrativo, así como de manera posterior, podrá realizar una inspección o comprobación sobre la información declarada por el administrado o el cumplimiento de las obligaciones legales y de Reglas Técnicas



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

a las que se encuentran sujetos los administrados.

Artículo IV.1.40.- Supervisión técnica del control territorial.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, como órgano sectorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Agencia Metropolitana de Control. (...)

Artículo IV.1.116.- Áreas de protección de taludes.-

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

a. En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

b. En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmado por el profesional responsable.

3. En caso de que el talud corresponda a una quebrada, río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;

4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y, (...)

Artículo IV.1.117.- Áreas de protección de quebradas.-

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

a. En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

b. En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

c. En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

d. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. (...)



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

- La Resolución STHV-RT-No. 03-2015 del 27 de febrero del 2015, que aprueba las instrucciones administrativas y el procedimiento del nuevo módulo SGCT-SLUM como consta en el Anexo No. 1, en la parte pertinente establece:

**MANUAL DE PROCEDIMIENTO (ANEXO No. 1)
PROCEDIMIENTO DEL NUEVO MÓDULO SGCT-SLUM Y DEL SISTEMA SLUM**

OBJETIVOS

Establecer las condiciones y los procesos requeridos para el ingreso de la información en el nuevo módulo SGCT-SLUM.

Finalizar los procesos que fueron iniciados con el sistema SGCT, hasta culminar con la emisión de la Licencia de Habitabilidad y Devolución de Garantías, dando cumplimiento a la disposición transitoria primera de la ordenanza 156-433.

Homologación por parte de las Entidades Colaboradoras de los proyectos aprobados con el proceso anterior, entendiéndose por homologación el acto de ingresar al nuevo sistema toda la información correspondiente a las actas de registro y aprobación de planos arquitectónicos, licencias de construcción, controles de edificación, declaratorias de propiedad horizontal, subdivisión y reestructuración parcelaria de procesos de edificaciones y habilitaciones de suelo que han sido emitidos por parte de la municipalidad a través de las Administraciones Zonales.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este procedimiento se aplicará para todos los proyectos que fueron iniciados en el SGCT a partir del 20 de junio de 2005.

DISPOSICIONES GENERALES (...)

SEGUNDA:

Todos los proyectos de Edificación de Registros y Aprobación de Planos Arquitectónicos, Licencia de Construcción, y Control de Edificaciones que fueron iniciados en el SGCT a partir del 20 de junio de 2005, continuarán en el nuevo módulo SGCT-SLUM hasta la obtención de la Licencia de Habitabilidad y Devolución de Garantías en las Administraciones Zonales correspondientes.

CASUÍSTICAS Y PROCEDIMIENTO

1. Todos los proyectos que fueron aprobados hasta antes del 20 de junio de 2005, es decir, previa la implementación del sistema SGCT, continuarán en el nuevo proceso de licenciamiento en el sistema SLUM en las Entidades Colaboradoras, mediante las homologaciones de todos los informes aprobatorios de los proyectos de Edificación emitidos por la Municipalidad.

2. Todos los proyectos que cuenten con registro y aprobación de planos arquitectónicos, licencia de construcción de todo proyecto o se haya definido por etapas el proceso constructivo, y controles de edificación, continuarán con el proceso anterior en el sistema SGCT-SLLUM, hasta obtener la Licencia de Habitabilidad y Devolución de Garantías en las Administraciones Zonales correspondientes. (Las negrillas me pertenecen)



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

3. Los Administrados que soliciten el registro y aprobación de proyectos arquitectónicos modificatorios y/o ampliatorios, deberán adjuntar al menos un informe de control actualizado, emitido por los inspectores técnicos de la Dirección Metropolitana de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control y cumplir con la normativa vigente, como requisito previo al ingreso del trámite. (...)

5. Cuando el ciudadano/administrado no requiera continuar con el proyecto de Edificación en el proceso anterior, éste deberá realizar una petición dirigida al Administrador Zonal competente, solicitando dar de baja el proceso administrativo iniciado en la Municipalidad e iniciar la aprobación del Proyecto de Edificación, con el nuevo procedimiento en el sistema SLUM en las Entidades Colaboradoras.

6. Los Proyectos de Edificación que han obtenido la Licencia de Habitabilidad y Devolución de Garantías y requieran realizar modificaciones y/o ampliaciones al Proyecto de Edificación, deberán acogerse al nuevo procedimiento en el sistema SLUM, en las Entidades Colaboradoras mediante la homologación de todas las autorizaciones previas emitidas por la Municipalidad, rigiéndose de aquí en adelante a la normativa vigente.

ANTECEDENTES

- Mediante Oficio No. 616 de fecha 17 de febrero de 1978 el Dr. Carlos Jiménez Salazar en su calidad de Procurar Síndico Municipal comunica al Señor Notario Público del Cantón, que: “el señor Alcalde, mediante oficio No. 77-DA, de diecisiete de los corrientes, procedió a declarar de acuerdo con el Art. 19 de la Ley pertinente, en régimen de propiedad horizontal, el inmueble ubicado en la calle Bossano S/N, denominado EDIFICIO PANORAMA No. 3, (...)”
- La Administración Zona Norte mediante Informe de Aprobación de Planos de Subdivisión No. 10414-ZN del 27 de septiembre de 1995 aprueba la subdivisión del lote con predio No. 40278 en dos lotes: Lote 1 de 674,60 m2 y Lote 2 de 1.760,00 m2. (Cabe señalar que no se inscribe en el Registro de Propiedad)
- Con 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 administrado compra de 1.760,00 m2 en dos pisos para el lote con predio No. 40278.
- **El proyecto arquitectónico “PANORAMA 3” obtiene Acta de Licencia de Construcción de Edificaciones con No. de Registro: 13-40278-3 del 25 de abril de 2013 emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo como un proyecto nuevo cuando era un proyecto ampliatorio modificatorio** (La propuesta arquitectónica se aprueba en el área de terreno, que correspondía al 60% de la alicuota del proyecto arquitectónico que estaba declarado en propiedad horizontal); **el proyecto incrementa dos pisos conforme consta en el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos (ZUAE) – Registro No. 40278-50**, por lo que se aprueba con 10 pisos y 5 subsuelos.
- La Dirección Metropolitana de Catastro emite el Oficio No. 0004144 y plano del 2 de mayo de 2013 que define el borde superior de quebrada del año 1983, borde de talud natural del año 1983 y el borde de talud artificial actual.
- El Memorando No. 530-DGT-GU-2016 del 30 de junio de 2016 de la Administración Zonal Eugenio Espejo manifiesta: la Dirección de Gestión del Territorio **emite criterio técnico favorable para la extinción del acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal**, en razón de encontrarse datos erróneos en cuanto a los linderos y superficie del predio global en la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal, (...)”
- **La Resolución de Revocatoria de Declaratoria de Propiedad Horizontal** (Ref. Ticket 2016-550054) de fecha 28 de diciembre de 2016, emitida por el Administrador Zonal Eugenio Espejo, Boris Mata Reyes, resuelve **“Autorizar la revocatoria de la declaratoria de propiedad horizontal del referido inmueble edificio**

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

PANORAMA III y CONLJUNTO PANORAMA III, constituida por escritura pública celebrada el 14 de marzo de 1978, ante el doctor José Vicente Troya, Notario Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de abril de 1978, (...)

- La Dirección Metropolitana de Catastro con Resolución No. 117-2018 del 3 de abril de 2018 **resuelve:** *"Rectificar el error técnico de medida del inmueble de los Predios Nos. 40278, 34840, 50565, 40277 y 7237, clave catastral 10807-12-003, ubicado en el sector Bellavista, parroquia Ñaquito (...)"*

- De acuerdo al IRM No. 668344 del 12 de julio de 2018 emitido por la Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo), el predio No. 40278 tiene zonificación A21(A608-50), Lote mínimo: 600 m2, Frente mínimo: 15m, Número de Pisos: 8, Altura: 32m y Aplica al incremento de pisos: BRT-HIPERCENTRO ECOEFICIENCIA

- Posteriormente el administrado ingresa en la Entidad Colaboradora ECP-CAE P el proyecto **ampliatorio modificatorio** del Edificio "PANORAMA 3", quien emite el **Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. 2018-40278-ARQ-ORD-01** del 7 de junio de 2018, el cual en el casillero "Incremento de Pisos (ZUAE)" consta la letra "N", en ESPECIFICACIONES consta No. de pisos: 10, No. subsuelos: 5, y, en los cuadros correspondientes a ÁREAS POR INCREMENTO DE PISOS y ÁREAS COM. POR INCRE. PISOS consta valor "0", es decir no hacen constar las áreas incrementadas por compra de número de pisos, sin embargo en el casillero "COMENTARIOS DEL ANALISTA" consta que: *"(...) 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 de Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012. (...)"*

Considerando que el proyecto Edificio "PANORAMA 3" tenía Acta de Licencia de Construcción de Edificaciones con No. de Registro: 13-40278-3 del 25 de abril de 2013, previo a ingresar el proyecto ampliatorio modificatorio en la Entidad Colaboradora debía obtener la Licencia de Habitabilidad y Devolución de Garantías en las Administración Zonal Eugenio Espejo, conforme lo establece la Resolución STHV-RT-No. 03-2015 del 27 de febrero de 2015, que aprueba las Instrucciones administrativas y el procedimiento del nuevo módulo SGCT-SLUM.

- Luego el administrado obtiene el **Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Estructural No. 2018-40278-ESTRUCT-IN-01** del 28 de junio de 2018 emitido por la Entidad Colaboradora ECP-CAE P, que en el casillero a "Incremento de Pisos (ZUAE)" consta la letra "N", en el casillero: COMPRA DE PISOS O ÁREAS consta "0", en el cual **tampoco hacen constar las áreas incrementadas** por compra de número de pisos.

En virtud de haber obtenido los Certificados de Conformidad respectivo, **la Administración Zonal Norte emite la Licencia Metropolitana Urbanística del Proyecto Arquitectónico Ampliatorio No. 2018-40278-04 del 13 de julio de 2018.**

- Posteriormente el administrado obtiene el **Certificado de Conformidad de Declaratoria de Propiedad Horizontal No. 2018-40278-PH-ORD-01_1** del 12 de octubre de 2018 emitido por la Entidad Colaboradora ECP-CAE P para el Proyecto denominado EDIFICIO PANORAMA 3 – BLOQUES A y B, en el cual **consta: No. de Pisos: 8, en el casillero correspondiente a "Incremento de Pisos (ZUAE)" no existe ningún dato;** sin embargo en el casillero "COMENTARIOS DEL ANALISTA" consta: *"(...) Declaratoria de Propiedad Horizontal modificatoria a una previamente legalizada en la notaría segunda del Cantón Quito el 12 de abril de 1978. (...)"*

Es necesario señalar que al haberse revocado la Declaratoria de Propiedad Horizontal del año 1978, mediante Resolución de Revocatoria de Declaratoria de Propiedad Horizontal (Ref. Ticket 2016-550054) de fecha 28 de



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

diciembre de 2016 de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el **Certificado de Conformidad de Declaratoria de Propiedad Horizontal** antes indicado debía ser para una Declaratoria nueva no se trata de una modificatoria de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

INFORME TÉCNICO

Luego de realizar la inspección al sitio y revisar la documentación presentada, respecto a la Orden de Procedimiento No. 02030 de Procuraduría Metropolitana, le informo:

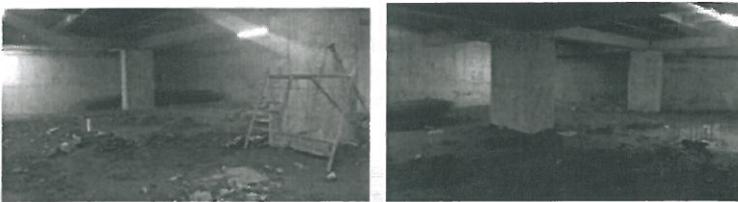
a) Respecto a la compatibilidad de las obras levantadas ilegalmente en el predio No. 40278 con lo que fue autorizado por la licencia de construcciones que se ha incorporado al proceso y que fue obtenida con posterioridad al inicio de las obras, cuando ya se habían levantado 3 subsuelos.

Se concurrió al lote con predio No. 40278, en el cual está el proyecto arquitectónico Edificio "PANORAMA 3", con los planos aprobados mediante LMU(20) No. 2018-40278-04 del 13 de julio de 2018 emitida por la Administración Zonal Norte, constatándose que lo siguiente:

Subsuelos 2 y 3: Interiormente no se encuentran terminados, sin embargo ya se aprecian algunas bodegas construidas manteniendo el diseño de los planos presentados, como consta en la memoria fotográfica adjunta.

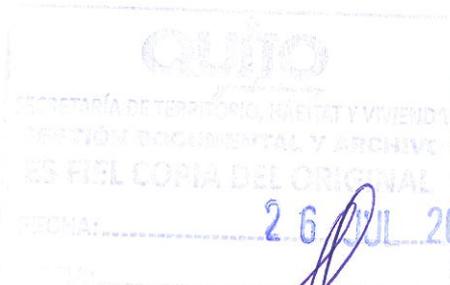


Subsuelo 4: Interiormente no se encuentra terminado.



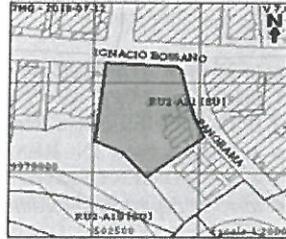
b) El área en que actualmente se levanta el denominado Edificio "PANORAMA 3" (ubicado en la esquina occidental de la intersección de la calle Ignacio Bossano y Pasaje Panorama) y el área en que se ejecutaba el proceso constructivo objeto de este procedimiento sancionador, constituyen un solo y único predio correspondiente al No. 40278, que según información del IRM es de titularidad del señor Carlos Romeo Vera Meneses.

De acuerdo al IRM No. 668344 del 12 de julio de 2018 emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, el bien inmueble en el cual se desarrolla el proyecto "PANORAMA 3" es un solo lote que está signado con predio No. 40278 y tiene una superficie de 2.246,84 m², área que fue regularizada mediante Resolución No. 117-2018 del 3 de abril de 2018 de la Dirección Metropolitana de Catastro.



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020



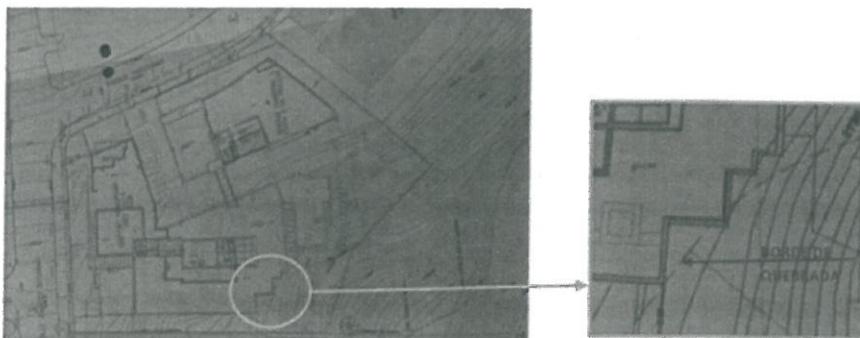
c) El cumplimiento de las reglas técnicas constructivas del Distrito Metropolitano de Quito en relación con todas las obras existentes y en proceso (que fueron suspendidas), en el predio No. 40278, particularmente:

(i) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación sobre los retiros aplicables a las edificaciones que se levanten en el predio No. 40278 en su integridad.

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 3.10m. (La normativa vigente establece una distancia mínima entre bloques de 6,00 m)

(ii) El cumplimiento de las reglas técnicas respecto al retiro por área de protección de quebrada del predio No. 40278 en su integridad.

De acuerdo al plano aprobado, lámina "A2 de 25" que contiene la IMPLANTACIÓN GENERAL (Bloque A & B), gráficamente se observa que un pequeño tramo de la esquina comprendida entre los ejes de las columnas F y G de la Torre A, se encuentra ocupando el retiro de protección de quebrada, conforme se observa en el gráfico adjunto, sin embargo, es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro de verificar si la edificación mantiene el retiro de la faja de protección de la quebrada.



Cabe señalar que mediante Oficio No. 0004144 del 2 de mayo de 2013 y plano adjunto, la Dirección Metropolitana de Catastro define el borde superior de quebrada del año 1983, borde de talud natural del año 1983 y el borde de talud artificial actual, sin embargo al construir la Torre A, se modificaron los taludes implantando en ellos los subsuelos de la edificación, por lo tanto sólo se mantiene el borde superior de quebrada.

(iii) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación con la altura de las edificaciones permitidas en el predio

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

No. 40278, según la asignación que corresponde a su zonificación.

El **Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. 2018-40278-ARQ-ORD-01** del 7 de junio de 2018 emitido por la Entidad Colaboradora ECP-CAE P, en el casillero **"Incremento de Pisos (ZUAE)"** consta la letra "N", en ESPECIFICACIONES consta **No. de pisos: 10**, No. subsuelos: 5, sin embargo en los cuadros correspondientes a **ÁREAS POR INCREMENTO DE PISOS** y **ÁREAS COM. POR INCRE. PISOS** consta valor "0", y en **"COMENTARIOS DEL ANALISTA"** consta: "(...) 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 de Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012. (...)"

Sin embargo me permito informar que existe inconsistencia entre los planos aprobados y el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico antes indicado, puesto que en las láminas "A20 de 25" y "A21 de 25" que contienen los CORTES A-A y B-B del proyecto, se observa que existen 4 subsuelos y 11 pisos contabilizando la Planta Baja, puesto que de conformidad a la norma legal invocada en terrenos con pendientes negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) y todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos.

Cabe señalar que en las láminas antes indicadas se observa que el terreno tiene pendiente negativa dentro del retiro frontal en una altura mayor a 2,50 m, por lo que se pudo definir el nivel -1.36 como subsuelo 1 en lugar de definirlo como Planta Baja, de esta manera la altura de edificación estaría en 10 pisos, conforme lo establece la Ordenanza Metropolitana No. 0210, Anexo que contiene el PUOS, que en la parte pertinente establece que en terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía; se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB).

(iv) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación con el destino para habitación de unidades constructivas localizadas por debajo del nivel del suelo en el predio No. 40278.

La normativa vigente permite ubicar espacios habitables bajo el nivel del suelo siempre y cuando se garantice que estos espacios cuenten con adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural; además todas las áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

(v) El cumplimiento de las reglas técnicas en relación con relación al COS en planta baja y el COS total del predio No. 40278, en consideración (i) a las construcciones actualmente existentes y (ii) al remanente constructivo al que tendría derecho el titular en función de los coeficientes indicados.

De acuerdo al Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. 2018-40278-ARQ-ORD-01 del 7 de junio de 2018 emitido por la Entidad Colaboradora ECP-CAE P, tenemos los siguientes datos:

ÁREA LEV. TERRENO: 2.472,21 m²
ÁREA TERRENO ESCRITURA: 2.246,84 m²
No. PISOS: 10
No. SUBUSELOS: 5

Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

ÁREA DE LEVANTAMIENTO DE TERRENO: 2.472,21 m²		
ÁREAS PROYECTADAS	ÁREAS AMPLIADAS	ÁREAS TOTALES PLANIFICADAS
Útil en Planta Baja: 162,40 m ²	Útil en Planta Baja: 141,65 m ²	Útil en Planta Baja: 1.857,67 m ²
Útil Total: 6.863,90 m ²	Útil Total: 2.771,80 m ²	Útil Total: 9.635,70 m ²
COS PB: 6,57%	COS PB: 5,73%	COS PB: 12,30%
COS TOTAL: 277,64%	COS TOTAL: 112,12%	COS TOTAL: 389,76%

Estos datos están dados en base al área de levantamiento del terreno (2.472,21 m²) que presentaron los administrados al momento de ingresar la propuesta arquitectónica en la Entidad Colaboradora, pero de acuerdo a la Resolución No. 117-2018 del 3 de abril de 2018 de la Dirección Metropolitana de Catastro el área regularizada del terreno es de 2.246,84 m², 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 m ²	Útil en Planta Baja: 141,65 m ²	Útil en Planta Baja: 304,05 m ²
Útil Total: 6.863,90 m ²	Útil Total: 2.771,80 m ²	Útil Total: 9.635,70 m ²
COS PB: 7,23%	COS PB: 6,30%	COS PB: 13,53%
COS TOTAL: 305,49%	COS TOTAL: 123,36%	COS TOTAL: 428,86%

De acuerdo al IRM No. 668344 del 12 de julio de 2018 emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, el lote tiene zonificación A21(A608-50), Lote mínimo: 600 m², 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 1.760,00 m² en dos pisos. Además, considerando que el bien inmueble tiene una superficie de 2.246,84 m², que es mayor al lote mínimo (600 m²), 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.

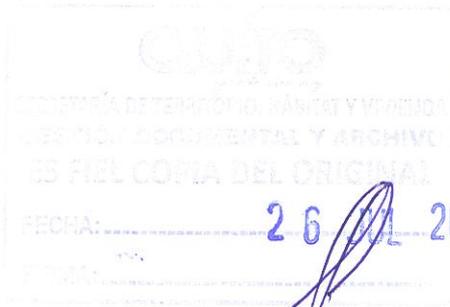
En virtud de lo expuesto el lote incrementa el coeficiente de ocupación del suelo a: **COS PB: 53%** y **COS TOTAL: 530%**, por lo tanto, las áreas totales planificadas en el proyecto Edificio "PANORAMA 3", no sobrepasan los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

(vi) El cumplimiento de las reglas técnicas de seguridad aplicables a los procesos constructivos y las medidas de mitigación de riesgos por no haberse levantado uno de los muros de contención según se dejó constancia en el Acta de Verificación.

Respecto a este punto es competencia de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos emitir el informe técnico respectivo.

En razón de lo manifestado, al ser la Agencia Metropolitana de Control la única competente para el ejercicio de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos de conformidad con lo que dispone el Art. I.2.247 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, será esa Dependencia la que en base a la revisión minuciosa del mencionado proyecto arquitectónico, por ser de su competencia la que se pronuncie.

Particular que comunico para los fines pertinentes.



Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M

Quito, D.M., 18 de febrero de 2020

Adjunto:

- Un (1) Folder rosado con copias certificadas del expediente administrativo sancionador signado en la Agencia Metropolitana de Control con el número 0486-2019-UDCMCL-ZEE, constante en 281 fojas.
- Una (1) Carpeta Bene que contiene 35 planos arquitectónicos.
- Una (1) Carpeta Bene que contiene el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. 2018-40278-ARQ-ORD-01 y planos, constante en 27 fojas.
- Una (1) Carpeta Bene que contiene el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Estructural No. 2018-40278-ESTRUCT-IN-01 y planos, constante en 37 fojas.
- Una (1) Carpeta Bene ingresada por el Sr. Carlos Vera Meneses con No. de Documento: STHV-2020-0265-E, con documentación constante en 443 fojas.
- Un (1) Folder rojo ingresado por el Sr. Edgar Ulloa con No. de Documento: STHV-2020-0294-E, con documentación constante en 49 fojas.

Atentamente,

Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez
SERVIDOR MUNICIPAL 13

Referencias:

- GADDMQ-PM-2020-0010-O

Anexos:

- EXP. 01331-2019.PDF

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2020-02-17	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2020-02-18	
Aprobado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2020-02-18	