

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0050-O

Quito, D.M., 05 de enero de 2022

**Asunto:** Remita información Proyecto Edificio Panorama

Señora Abogada  
Monica Sandoval Campoverde  
**Concejala Metropolitana**  
**DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN**  
En su Despacho

De mi consideración:

Señora Concejala, en atención al Oficio ingresado Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2021-0721-O, de 27 de diciembre de 2021, mediante el cual solicita "(...) se remita un informe pormenorizado, documentado y con línea de tiempo en el cual se aprobó el Proyecto "Edificio Panorama (...)", le manifiesto:

Conforme su requerimiento, la Dirección de Gestión del Territorio procedió a revisar los Sistemas Informáticos, archivos, expedientes; y demás documentos que reposan en la Unidad de Gestión Urbana, referentes al Proyecto Edificio Panorama III; verificando las siguientes actividades en el proceso de aprobación:

**PROYECTO PANORAMA III:**

- **1971:** En el predio Nro. 40278 de una superficie de 1157m<sup>2</sup>, se realiza la planificación de un bloque de 4 departamentos y se declara bajo régimen de Propiedad Horizontal.
- **1978:** Declaratoria de Propiedad Horizontal. # PREDIO: edificio de 4 departamentos.
- **1995:** Informe 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 m<sup>2</sup> y Lote 2 de 1.760,00 m<sup>2</sup>. (Cabe señalar que no se inscribe en el Registro de Propiedad).
- **2008:** Se compra la alícuota del 60% sobre el cual se ejecuta las fases de construcción. (Edificio Panorama).
- **2008:** Se hace una declaratoria que modifica la cláusula cuarta de la superficie real del Terreno de 1.157 m<sup>2</sup> a 1.760 m<sup>2</sup>.
- **2012:** Registro de Planos PREDIO: 40278; en estos planos consta una sola torre (TORRE A) altura 32 m número de pisos 8.
- **2012:** Mediante 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 1.760,00 m<sup>2</sup> en dos pisos para el lote con predio No. 40278.
- **2013:** 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 modificadorio (La propuesta arquitectónica se aprueba en el área de terreno, que correspondía al 60% de la alícuota 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.
- **2013:** La Dirección Metropolitana de Catastro emite el Oficio No. 0004144 y plano del 2 de mayo

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0050-O

Quito, D.M., 05 de enero de 2022

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.

- **2015:** La Entidad Colaboradora emite el certificado de conformidad Proyecto Modificadorio ampliatorio.
- **2016:** Se emite la LMU 20 Simplificada para intervenciones constructivas menores 2016-40278-03.
- **2016:** 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, (...)"
- **2016:** 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 PANORAMA III y CONJUNTO 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, (...)*"
- **2017:** La Agencia Metropolitana de Control, identifica varias infracciones relacionadas a la Torre B (Panorama IV corresponde a la Torre B)
- **2018:** 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 (...)"
- **2018:** 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
- **2018:** Posteriormente, el administrado ingresa en la Entidad Colaboradora ECP-CAE P el proyecto ampliatorio modificadorio 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. (...)*"
- **2018:** 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.
- **2018:** 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.
- **2018:** Posteriormente el administrado, obtiene el Certificado de Conformidad de Declaratoria de

**Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0050-O**

**Quito, D.M., 05 de enero de 2022**

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. (...)*”

Considero necesario indicar, que al mometo el Proyecto Panorama III está siendo tratado por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Srta. Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes  
**ADMINISTRADORA ZONAL**  
**ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO**

Referencias:  
- GADDMQ-DC-MCSC-2021-0721-O

Copia:  
Señor Arquitecto  
Enrique Patricio Castillo Brito  
**Director de Gestión del Territorio**  
**ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE GESTION DEL TERRITORIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Hilda Patricia Tafur Ramirez	HT	AZEE-UGU	2021-12-29	
Revisado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-01-05	
Aprobado por: Gina Gabriela Yanguez Paredes	GGYP	AZEE	2022-01-05	

