



*Analia Ledesma García*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 20 de agosto de 2021**

**Asunto:** Solicitud informe proyecto Constructivo Panorama III

Señor Arquitecto  
Héctor Fernando Zamorano Cevallos  
**Director Metropolitano de Catastro - Funcionario Directivo 5**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Ingeniero  
Gonzalo Iván Cordero Gómez  
**Director Metropolitano de Gestión de Riesgos.**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, varias entidades municipales y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial han determinado, en informes y resoluciones, la existencia de una serie de desvíos de orden técnico en el proyecto constructivo Panorama III (torres A y B) que se lleva a cabo en el entonces predio No. 40278 ubicado en el pasaje Panorama, en el sector de Bellavista de la ciudad de Quito y en las licencias concedidas por el Municipio.

En específico, mediante memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M de 18 de febrero de 2020, la Secretaría de Territorio emitió un informe en relación con las irregularidades del proyecto constructivo Panorama III y, determinó, entre otros desvíos, que el proyecto no cumple la regla técnica de retiros por área de protección de quebrada, por lo que, en vista de que la obra constructiva de las dos torres independientes (A y B) se encuentra ya ejecutada en al menos 3 subsuelos y varios pisos altos, podría generar riesgos a las personas, bienes y predios colindantes y a la ciudadanía en general.

La Dirección Metropolitana de Catastros emitió dos informes en los que advirtió que el predio en el que se desarrolla el proyecto Panorama III se encuentra sobre un área de relleno de quebrada y, que además la construcción del proyecto se encuentra ocupando una parte del área del retiro por protección de quebrada.

En efecto, del oficio No. GADDMQ-DCM-2020-02871-O de 8 de julio de 2020 se desprende que la construcción se realiza en un predio (No. 40278) que constituye una quebrada rellena y, por otro lado, del Oficio No. GADDMQ-DCM-2020-02918-O de 11 de julio de 2020, se desprende que la construcción ocupa el área de protección de quebrada, irrespetando la regla técnica de retiros aplicables.

Por su parte, la Procuraduría Metropolitana de Quito, mediante la Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020, además de ratificar las irregularidades previamente descritas, determinó que se ha incumplido los requisitos legales requeridos para el trámite efectuado a título de regularización de



*Analia Ledesma García*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 20 de agosto de 2021**

áreas y, que es incompatible con los certificados de conformidad que han sido emitidos en relación al proyecto. La regularización de áreas se habría producido mediante Resolución No. 117-2018, emitida por la Dirección de Catastros donde se regulariza un supuesto excedente de la superficie del entonces predio No. 40278, en 1089,82 mts.

En efecto, en el párrafo 100 letra d) de la resolución mencionada se determinó que la regularización de áreas en terrenos afectados por taludes o quebradas es de estricto cumplimiento previo a la obtención de certificados de conformidad para un permiso de construcción. En el caso del proyecto Panorama III, la obtención extemporánea de la regularización de diferencias de superficies, a criterio de la Procuraduría Metropolitana, determina que se han otorgado los certificados de conformidad sin la verificación del régimen jurídico aplicable.

En relación con la edificación en áreas correspondientes a quebradas rellenas, la Procuraduría Metropolitana ha determinado que en el Proyecto Panorama III, no se han cumplido los requisitos para regularizar excedentes o diferencias del área del proyecto en el que se va a edificar, en la que necesariamente se debe considerar la presencia de taludes, quebradas, rellenos de quebradas (como es el caso del proyecto Panorama III, en sus dos torres A y B) o de cualquier otra índole.

Adicionalmente, en el párrafo 100 letra g) de la resolución mencionada, se ha determinado que, para la habilitación de suelo y autorización para edificar en áreas correspondientes a rellenos de quebrada (como es el caso del proyecto Panorama III, en sus dos torres A y B), no se han emitido los informes favorables de la empresa pública metropolitana competente sobre el estado de la propiedad del área rellena y; estudio de suelos otorgado y certificado por una entidad competente previa autorización de la Secretaría de Seguridad y la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

Los desvíos e inconsistencias relacionadas con el proyecto Panorama III, en sus dos torres independientes, estarían en incumplimiento de la normativa metropolitana respecto de la protección de los bienes municipales como las quebradas y rellenos de quebrada y otras reglas técnicas aplicables.

Con estos antecedentes, en mi calidad de Concejala del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito miembro de la Comisión de Propiedad y Uso Público, solicito muy comedidamente que, en el término de 5 días, se emita un informe en el que:

- a) Indique si, a la fecha, el proyecto Panorama III, en sus dos torres A y B, han contado o cuentan con los informes requeridos por el Código Municipal para que se haya levantado edificaciones en un área que constituye relleno de quebrada (informes favorables de la empresa pública metropolitana competente sobre el estado de la propiedad del área rellena y; estudio de suelos otorgado y certificado por una entidad competente previa autorización de la Secretaría de Seguridad y la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento). Se señalará de manera específica, con los soportes técnicos (fotos satelitales, google earth entre otros) las fechas en las que se produjo el relleno del borde de quebrada y se remitirá copias de los registros históricos del borde superior de la quebrada desde el año 1959;
- b) Remita un informe que contenga la implantación de las dos torres que se han levantado sobre



*Analia Ledesma García*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 20 de agosto de 2021**

- el gráfico correspondiente al predio 40278, con su borde superior original de quebrada, de tal manera que se evidencie la superficie que se ha levantado sobre relleno;
- c) Indique el criterio técnico sobre cuya base sería posible que en un procedimiento de regularización de área haya sido viable duplicar el área original del predio (1.157 a 2.246,84 metros cuadrados). Indicará expresamente si el área que se ha considerado para duplicar la superficie del predio corresponde al relleno de la quebrada de propiedad municipal y si se ha cumplido los umbrales de error técnico aceptable de medición previstos en el artículo IV.1.151 del Código Municipal (10% para terrenos con una superficie inferior a 5.000 metros cuadrados). Indique si la resolución de regularización del área fue obtenida como requisito previo a la emisión de los certificados de conformidad y licencias del proyecto según dispone la resolución A017.
  - d) Remita la información histórica de los IRM correspondientes al o los predios que conformaban el área correspondiente al predio No. 40278, desde el año 1990, con información específica sobre subdivisiones, unificaciones o cualquier otro trámite o actualización catastral que se hubiere producido, con indicación del instrumento y las fechas de cada uno de los actos.
  - e) Se expliquen que medidas correctivas se han adoptado en relación con los desvíos técnicos que se han determinado por parte de los distintos órganos en relación con el Proyecto.

De ser necesaria la coordinación con otros órganos los realizará su dirección de manera directa para cumplir con el plazo otorgado, particularmente, en lo referente a la Dirección Metropolitana de Riesgos y las entidades colaboradoras. Se remitirá junto con el informe copia de todos los expedientes administrativos relevantes para que pueda realizarse una fiscalización adecuada de las acciones y omisiones de quienes han intervenido en el proceso.

Requerimiento que lo formulo en uso de las atribuciones fiscalizadoras contempladas en los artículos 58 y 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Sra. Ligia Margoth Guevara Gomez  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Copia:

Señora Magíster  
Analia Cecilia Ledesma García  
**Concejala Metropolitana**

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Secretario General del Concejo (E)**



*Analia Ledesma García*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 20 de agosto de 2021**

