



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0432-O

Quito, D.M., 17 de septiembre de 2021

Asunto: Informes de Riesgos Proyecto Constructivo "Panorama III"

Señor Ingeniero
César Rodrigo Díaz Alvarez
Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo, comedidamente solicito se indique a este despacho, si se ha emitido desde la Secretaría a su cargo, los respectivos informes de riesgos previos a la emisión de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU-20, concedidas al Proyecto Constructivo "Panorama III" (torres A y B), predio No. 40278 ubicado en el pasaje Panorama, en el sector de Bellavista de la ciudad de Quito, siendo necesario recalcar que el proyecto se encuentra construido sobre un área de relleno de quebrada y, que además la construcción del mismo se encuentra ocupando una parte del área del retiro por protección de quebrada, por lo que requiero adicionalmente la intervención de la Secretaría de Seguridad y que remita su informe al respecto.

Para su conocimiento cito los informes emitidos por las distintas Dependencias Municipales

- 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 el 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, señala que la construcción ocupa el área de protección de quebrada, irrespetando la regla técnica de retiros aplicables.
- 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 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



Analía Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0432-O

Quito, D.M., 17 de septiembre de 2021

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.

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.

Enamórate de Quito,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Analía Cecilia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA

Copia:

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

