



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0656-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2021

Asunto: Solicitud de informe proyecto Constructivo Panorama III

Señor Abogado
Jaime Andrés Villacreses Valle
Supervisor Metropolitano
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el proyecto de la referencia, dentro del procedimiento administrativo sancionador No. 486-2017 de la AMC, la Procuraduría Metropolitana emitió la Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020 en el expediente No. 2019-01331. En la referida resolución, sobre la base de los informes técnicos emitidos por las autoridades municipales competentes, determinó la existencia de varias infracciones al régimen metropolitano en materia de construcción en relación con el Proyecto Constructivo Panorama III.

Entre otros hallazgos, en el párrafo 100 letras f) y g) de la Resolución No. 00571B, se ha determinado que en el proyecto Panorama III (i) se ha incumplido las reglas técnicas que regulan los retiros de protección de quebradas, (ii) No se ha acreditado el cumplimiento del trámite y requisitos para regularizar áreas que pueden estar afectadas por accidentes geográficos (taludes, quebradas o rellenos de quebradas) ni, de aquellos que deben cumplirse para habilitación de suelo y autorización para edificar sobre rellenos de quebradas y, (iii) se ha evidenciado que el proyecto constructivo se levantó sobre una quebrada rellena sin el cumplimiento de los requisitos previstos legalmente:

(f) Se incumplieron las reglas técnicas que regulan los retiros de protección de quebradas, aplicables a las edificaciones del predio No. 40278; en particular: (...)

(iii) Tampoco constan en el expediente del procedimiento de impugnación, medios de prueba reconocidos en el régimen jurídico aplicable que acrediten el cumplimiento de los requisitos de habilitación de edificación en áreas de protección de quebrada y rellenos de quebrada (como es el caso de predio No. 40278 según lo consta en los informes referidos de la Dirección de Catastros). En efecto, según el artículo IV.1.117 del Código Municipal, al menos los siguientes requisitos deben cumplirse: 1. Obtener un informe favorable de la empresa pública metropolitana competente sobre el estado de la propiedad del área rellena que permita; entre otros, verificar la titularidad del dominio sobre el predio; y, 2. El 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 para mitigar los riesgos derivados de edificar sobre un relleno de quebrada; y,

Es decir, los informes a los que se refiere la norma mencionada en el párrafo precedente no constan acreditados en el expediente lo que no permite determinar su cumplimiento. Si de hecho



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0656-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2021

esos requisitos no se hubieren cumplido, no habría sido viable, legalmente, emitir instrumentos de habilitación de edificación en el predio. (...)

(iv) La construcción de muros para estabilizar la quebrada y talud no sustituye el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos por el régimen jurídico aplicable. Es más, la propia norma citada por el Infractor (artículo IV.1.116) exige el cumplimiento de los siguientes requisitos que tampoco constan acreditados en el expediente del procedimiento de impugnación: Áreas de protección de taludes [...] 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 [...]. El área de protección se constituye en retiro de construcción. El informe emitido por la Dirección de Riesgos se ha limitado a señalar que, a la fecha de la construcción, no formaba parte de sus competencias “verificar el cumplimiento de las reglas técnicas de seguridad aplicables a los procesos constructivos”. Es decir, no se refiere al cumplimiento material de los requisitos previstos para este tipo de casos. Ninguna aclaración, ampliación o pedido adicional efectuó el Infractor en relación con ese informe para procurar la determinación del cumplimiento de los requisitos señalados; tampoco aportó medios de prueba reconocidos en el régimen jurídico aplicable que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables. (...)

(g) No se ha acreditado el cumplimiento del trámite y los requisitos para regularizar áreas que pueden estar afectadas por accidentes geográficos (taludes, quebradas o rellenos de quebradas) ni, de aquellos que deben cumplirse para habilitación de suelo y autorización para edificar sobre rellenos de quebradas. Sin perjuicio de ello, se ha evidenciado que se levantó el proyecto constructivo sobre una quebrada rellena sin el cumplimiento de los requisitos previstos legalmente.

(i) Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-03256-O, de 4 de agosto de 2020, la Dirección de Catastros, en lo principal, señaló que “Revisada la cartografía del año 1968, se observan 2 quebradas (ejes) que podrían afectar al predio, la que se encuentra circunscrita en la figura de color amarillo que hasta la actualidad es una quebrada abierta y la que se encuentra circunscrita en la figura de color verde que es la que actualmente se describe como quebrada rellena”. De lo manifestado en el informe, se desprende que, de forma previa a cualquier habilitación del suelo o edificación, en este caso en del proyecto “Panorama 3”, se debe proceder con el cumplimiento del trámite y requisitos previstos en el artículo IV.1.152 del Código Municipal (art... (152) de la Ordenanza 172).

El cumplimiento de estos requisitos es necesario para regularizar excedentes o diferencias el área del predio o de los predios, sobre los cuales se vaya a planificar un proyecto de fraccionamiento o edificación; para ello, se deben tomar en cuenta las afectaciones existentes como presencia de taludes, quebradas, rellenos de quebradas o afectaciones viales o de cualquier otra índole.

La consideración de las afectaciones existentes es de tal relevancia, que permite hacer el cálculo



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0656-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2021

del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y del coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL); y, cuando se tiene pendiente negativa, es determinante para poder definir el número de subsuelos y pisos permitidos en la zonificación vigente, considerando la pendiente referencial del terreno.

Bajo las consideraciones efectuadas, en el caso concreto del proyecto “Panorama 3”, la obtención de autorizaciones o licencias de construcción, de forma posterior, al inicio de la habilitación del suelo o edificación, exige la comprobación fehaciente de que la construcción ejecutada cumple con los parámetros que constan en los planos, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la correspondiente licencia de construcción, obtenida de manera ex post.

48

(ii) En adición, en caso del proyecto “Panorama 3”, de conformidad con el artículo IV.1.117 del Código Municipal, respecto de la habilitación de suelo y autorización para edificar en áreas correspondientes a rellenos de quebradas, el Infractor debió acreditar y debe verificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

(1) Informe favorable de la empresa pública metropolitana competente sobre el estado de la propiedad del área rellenada que permita, entre otros, verificar la titularidad del dominio sobre el predio que incluye un área de relleno de quebrada según el artículo 417 del COOTAD; y,

(2) El 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 para mitigar los riesgos derivados de edificar sobre un relleno de quebrada.

Estos documentos no han sido incorporados al expediente y tampoco constan referidos en los certificados de conformidad correspondientes, por lo que no se evidencia su cumplimiento. En el mismo sentido, tampoco se verifica ni se ha acreditado el cumplimiento del régimen de adjudicación de quebradas, en atención a que según el artículo 417, letra e del COOTAD, los rellenos de quebrada con sus taludes son, en todos los casos, bienes de uso y dominio público.

Por su parte, en la letra c) del párrafo 109 de la Resolución No. 00571B, se dispuso que, “de conformidad con el artículo 250 del COA, que un ejemplar de la presente resolución sea remitido a la Dirección de Instrucción de la AMC para que ejerza la potestad de control respecto de las posibles nuevas infracciones descritas en el apartado 5.2 de esta resolución y cualquier otra que aparezca del expediente, respecto de los sujetos de control que correspondan, según el artículo I.2.245 del Código Municipal.”

Por otro lado, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2824-OF de 4 de noviembre de 2021, cuya copia se adjunta, la abogada Daniela Alexandra Valarezo, Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito informó que, el Proyecto Panorama III no ha cumplido con la con la emisión de informes de riesgos previos a la emisión de las licencias metropolitanas urbanísticas LMU-20 en el pasaje Panorama III, considerando que el proyecto se construye 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:



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0656-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2021

- *Sobre el predio No. 40278, no se ha efectuado ningún tipo de informe; puesto que en los registros prediales que dispone la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no existe ningún predio con esa identificación. (...)*
- *Sobre el predio No. 36685, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no ha recibido ningún documento para emitir el pronunciamiento de acuerdo a lo que indica el IRM, sobre la protección de Accidentes Geográficos.*
- *En cuanto a lo que se señala que el Proyecto Constructivo “Panorama III Torres A y B”, se encuentra construido sobre un área de quebrada rellena, hay que mencionar que de acuerdo a lo que menciona el Código Municipal en el Parágrafo III, Subparágrafo 1, artículo IV.1.116, numeral 3 “En caso de que el talud corresponda a una quebrada, río o corte de una vía, se aplicaran los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponde, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en **base a un estudio de suelos**, suscrito por un profesional competente en la materia, (1/4)” y numeral 8 “Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas, que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos **en base a un Estudio de Suelos** otorgado y certificado por una Entidad Competente y previa aprobación de la Secretaría encargada de seguridad y gobernabilidad y de ser el caso de la Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento”.*
- *Tomando en cuenta los artículos señalados anteriormente y que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, los proponentes del Proyecto “Panorama III”, no han ingresado ningún tipo de documentación a esta Secretaría para emitir el pronunciamiento de acuerdo a lo que se estipula en los diferentes artículos. Por otra parte, de acuerdo a lo que establece el Anexo: Plan de uso y Ocupación de Suelo, de la Ordenanza Metropolitana No. 210, en su numeral 1.2 Riesgos, Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales. La empresa proponente para habilitar o construir en este sitio de relleno y al borde de la quebrada y que son considerados de riesgos, debía cumplir con lo siguiente:*
- *Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos en el DMQ.*
- *Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).*
- *Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.*
- *Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.*
- *En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad responsable de la gestión de riesgos.*
- *Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a*



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0656-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2021

amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

- *En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.*

De lo señalado anteriormente, se concluye que el proponente del proyecto no ha cumplido con lo señalado en los diferentes artículos del Código Municipal y a esta Secretaría no ha llegado documentación habilitante para que pueda seguir con el proceso en la Secretaría de Territorio Habidad y Vivienda.

Con estos antecedentes, en mi calidad de Concejala Metropolitana, en ejercicio de mis potestades de fiscalización, solicito muy comedidamente que de forma directa y no a través de delegado, se emita un informe en el que:

- a) Se indique el estado actual de su cumplimiento con indicación específica de las medidas adoptadas dentro del período de gestión de cada Supervisor o Supervisora de la AMC, desde la fecha de recepción del expediente;
- b) En vista de que ha pasado más de un año desde la emisión de la Resolución No. 00571B, se detallen los procedimientos administrativos sancionadores iniciados por la AMC en cumplimiento de la disposición contenida letra c) del párrafo 109 de la Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020 emitida dentro del expediente No. 2019-01331. Se remitirá copias de los expedientes aperturados con indicación de las actividades realizadas y su estado actual; y;
- c) Se informe sobre los procedimientos administrativos iniciados por la AMC respecto del incumplimiento de la obtención de los informes de riesgos previos a la emisión de las licencias metropolitanas urbanísticas LMU-20 del proyecto Panorama III, tal como se ha advertido en la Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020 y, se ha ratificado en Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2824-OF de 4 de noviembre de 2021. Se remitirá copias de los expedientes aperturados con indicación de las actividades realizadas y su estado actual.

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

La información será entregada en 8 días según lo dispuesto en el art. 17 de la Resolución 2016-074 de 8 de marzo de 2016.

Enamórate de Quito,



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2021-0656-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Analía Cecilia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPACHO CONCEJAL LEDESMA GARCIA ANALIA CECILIA

Copia:

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

