



Analía Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0136-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

Asunto: Revisión sobre corrección de manejo de recursos públicos en compra de edificabilidad del Proyecto Panorama III.

Señor Magíster
Freddy Wladimir Erazo Costa
Administrador General
ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante Informe Final de Actuaciones Previas No. SOT-IZ9-INPU-IF-003-2020 de 8 de diciembre de 2020 la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en relación con el Proyecto Panorama III que se desarrolla en el predio No. 40278, determinó que “Al no encontrarse documentos que avalen la compra de edificabilidad de los dos pisos adicionales para el Proyecto Ampliatorio Modificador de la TORRE B, del edificio denominado “PANORAMA III”, no se debían conceder ni los certificados de conformidad 2018-40278-ARQ-ORD- 01 y 2018-40278-ESTRUCT-IN-01, ni la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018. Es decir, en la TORRE B de la intervención constructiva señalada, se habría violentado el régimen de uso de suelo y la zonificación aplicable, puesto que admitía un máximo de ocho (8) pisos (el acta de compra se refirió, exclusivamente, a la TORRE A).

Adicionalmente, el informe referido ha determinado que “de la revisión de los documentos que obran del expediente, se puede concluir inequívocamente que, la TORRE A y la TORRE B son dos edificaciones distintas.”. Así mismo, se menciona que “En el año 2013 se obtiene la Licencia de Construcción de Edificaciones con número de registro 13- 40278-3 de fecha 25/04/2013, en la que se autoriza al propietario señor VERA MENESES CARLOS ROMEO, la edificabilidad de diez (10) pisos y cinco (5) subsuelos en el predio 40278 con el IRM No. 400688 de fecha 30/05/2012. Con esta licencia de construcción queda autorizada la ejecución de dos (2) pisos adicionales a la zonificación vigente del sector, en base a la compra de edificabilidad No. 40278-50 con fecha 2012-09-05 exclusivamente para el edificio PANORAMA III correspondiente al primer registro de planos arquitectónicos nuevos en el predio 40278 [TORRE A].”

En este sentido, el mismo Informe Final de Actuaciones Previas se concluyó que habría existido un **“perjuicio a los fondos que debía percibir el GAD del DMQ al utilizar el mismo proceso de compra de edificabilidad para el proyecto inicial (Torre A) con un área determinada (1.760,00 m2), en toda la construcción unificada de la Torre A y la Torre B, POR EL NO PAGO DEL VALOR CORRESPONDIENTE AL METRAJE PREVIO A EMITIR LA MODIFICATORIA, lo cual al regularizar la misma, se debió aumentar el valor al del área correspondiente.”**

En síntesis, el Informe Final de Actuaciones Previas No. SOT-IZ9-INPU-IF-003-2020 determinó que se ha pretendido utilizar el mismo proceso de compra de edificabilidad No. 40278-50 de fecha 5 de septiembre de 2012 correspondiente a la TORRE A, para la obtención de certificados de conformidad y LMU-20 correspondientes a la construcción del de la TORRE B, cuya LMU -20 se emitió recién el 13 de julio de 2018. En otras palabras, se determinó que existió un perjuicio económico al GAD DMQ por el no pago del valor correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado respecto de la



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0136-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

TORRE B.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 2501 y siguientes del Código Municipal, la cuantía de la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado se calcula con la aplicación de una fórmula que considera como variable, entre otras, el valor de las áreas de intervención valorativas (AIVA) del predio correspondiente, variable que se determina en función del mercado inmobiliario **al momento en que se realiza el proceso de compra de edificabilidad.**

Tomando en consideración el informe Final de Actuaciones Previas No. SOT-IZ9-INPU-IF-003-2020 y, los arts. 2501 y siguientes del Código Municipal, no existiría posibilidad de que el proceso de compra de edificabilidad realizado en el año 2012 para la TORRE A, haya servido como habilitante para el proceso de compra de edificabilidad para el Proyecto Ampliatorio Modificadorio de la TORRE B aprobado en el año 2018, por lo que tal como lo ha determinado la SOT, se habría generado un perjuicio económico al Municipio de Quito.

De conformidad con el art. 2508 del Código Municipal, la verificación del cumplimiento del requisito y la emisión de la orden de pago por la concesión onerosa de derechos, previo a la emisión de la licencia correspondiente, debe ser emitida por la administración zonal correspondiente. Es un requisito que debió ser verificado por la entidad colaboradora, en su oportunidad.

Por lo expuesto, **solicito:**

(i) Dado que la Administración Zonal Eugenio Espejo no habría verificado el cumplimiento del pago por la concesión onerosa de derechos en el caso específico, sírvase disponer que arbitren las medidas necesarias tendientes a que se activen los procedimientos previstos en el art. 1898 del Código Municipal, en cuanto corresponda; sin perjuicio de que el órgano que emitió la licencia, subsane el perjuicio económico ocasionado al Municipio de Quito relacionados con la falta de pago de la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado correspondiente a la TORRE B, conforme se ha determinado en el Informe Final de Actuaciones Previas No. SOT-IZ9-INPU-IF-003-2020 (cuya copia se adjunta) y;

(ii) Se requieran los reportes necesarios a fin de que se informe a esta autoridad, los casos en que se han concedido LMU (20) sin que se haya realizado el pago relacionado con el proceso de compra de edificabilidad correspondiente.

Requerimiento que lo formulo en uso de las atribuciones fiscalizadoras contempladas en los artículos 58 y 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD y, la Resolución No. C074 de 8 de marzo de 2016.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0136-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

Copia:

Señor Doctor
Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Señorita Ingeniera
Gina Gabriela Yanguez Paredes
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Señor Abogado
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL DEL POZO FIERRO EDUARDO

Señor Magíster
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS

Señor Magíster
Fernando Mauricio Morales Enriquez
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO

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

