



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0307-O

Quito, D.M., 01 de julio de 2022

Asunto: Requerimiento Entidad Colaboradora DESINTEC S.A - Proyecto Constructivo Panorama III

Ingeniero
Luis Alfonso Flores Vasconez
Director General
ENTIDAD COLABORADORA DESINTECSA S.A.
En su Despacho

De mi consideración:

Ha llegado a mi conocimiento que la Entidad Colaboradora DESINTEC S.A., que opera por autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitió los certificados de conformidad Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01 de fecha 18 de febrero del 2020; y Nro. 2020-3689480-ESTRUCT-IN-01 de fecha 14 de abril del 2022, en relación con el proyecto constructivo Panorama III que se lleva a cabo en el predio No. 3689479 (signado anteriormente con el No. 40278) ubicado en el pasaje Panorama, en el sector de Bellavista de la ciudad de Quito. En ejercicio de mi facultad de fiscalización, le expongo y solicito lo siguiente:

1. Varias entidades municipales (como la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Seguridad, la Dirección Metropolitana de Catastros y la Procuraduría Metropolitana del Distrito Metropolitano de Quito han determinado una serie de violaciones a reglas técnicas constructivas y han definido a existencia de inconsistencias en las licencias, permisos o autorizaciones para la construcción del proyecto constructivo Panorama III que se lleva a cabo en el predio No. 3689479 (signado anteriormente con el No. 40278) ubicado en el pasaje Panorama, en el sector de Bellavista de la ciudad de Quito.

2. 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 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 se encuentra ya ejecutada en al menos 3 subsuelos, genera y sigue generando riesgos a las personas, bienes y predios colindantes y a la ciudadanía en general.

3. Por su parte, 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 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. 3689479) 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.

4. La Procuraduría Metropolitana de Quito, mediante la Resolución No. 00571B de 8 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.

- a) 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.



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0307-O

Quito, D.M., 01 de julio de 2022

- b) 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) o de cualquier otra índole.
- c) 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), no se han emitido los informes favorables de la empresa pública metropolitana competente sobre el estado de la propiedad del área rellenada 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.

5. Este último desvío fue ratificado por la Secretaría de seguridad y gobernabilidad del Municipio de Quito mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-2021-2824-OF de 4 de noviembre de 2021 (cuya copia adjunto), en el que se determinó expresamente que “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 [art. 2209 del Código Municipal]”.

6. Por otro lado, 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 Modificadorio 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).”

7. 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].”

8. 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 Proyecto Ampliatorio Modificadorio de la TORRE B, cuya LMU -20 se emitió 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 del Proyecto Ampliatorio Modificadorio de la TORRE B.



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0307-O

Quito, D.M., 01 de julio de 2022

9. Los desvíos e inconsistencias relacionadas con el proyecto Panorama III que se lleva a cabo en el predio No. 3689479 y, que fueron expuestos previamente, comprometen la seguridad de las personas, los bienes colindantes al proyecto constructivo y, el cumplimiento de la normativa metropolitana respecto de la protección de los bienes municipales como las quebradas y rellenos de quebrada. Estos asuntos merecen particular atención sobre la base de los lamentables hechos ocurridos en meses pasados y obligan a adoptar todas las medidas necesarias para la mitigación de los riesgos en estas áreas.

Finalmente, he de recordar que de conformidad con el régimen administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito, previsto en el art. 312 del Código Municipal, las entidades colaboradoras son sujetos de control y sanción y, como tal, sus actuaciones deben ser debidamente fiscalizadas. Con estos antecedentes, en mi calidad de Concejala del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, solicito muy comedidamente que usted, de manera directa, personal y no a través de delegado en el término de 5 días, se remita a este despacho:

1. Una copia certificada del expediente administrativo íntegro relativo a los certificados de conformidad Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01 de fecha 18 de febrero del 2020; y Nro. 2020-3689480-ESTRUCT-IN-01 de fecha 14 de abril del 2022, incluidos los formularios de inicio del trámite suscritos por todos los propietarios del predio No. 3689479, con todos los anexos.
2. Una copia certificada de los respectivos informes y autorización previstos en el art. 2209 del Código Municipal, necesarios para edificar en áreas correspondientes a quebradas rellenas, en relación con el Proyecto Constructivo "Panorama III" (torres A y B), predio No. 3689479 ubicado en el pasaje Panorama, en el sector de Bellavista de la ciudad de Quito.
3. Una copia certificada del acta relativa al proceso de compra de edificabilidad para el proyecto de los dos pisos adicionales para el Proyecto Ampliatorio Modificadorio de la TORRE B, del edificio denominado PANORAMA III.
4. En general, una copia certificada de los documentos con los que se haya superado cada uno de los hallazgos y vicios constructivos identificados en esta solicitud, que hayan servido de fundamento para la emisión de los certificados de conformidad previamente descritos.

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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Anexos:

- Seguridad DMQ GADDMQ-SGSG-2021-2824-OF (1).pdf
- R-571B de 8 de octubre de 2020.pdf
- Informe 8 de julio.pdf
- Informe 11 de julio.pdf
- 2. INFORME FINAL DE AP CASO PANORAMA III GUAYAZAMIN.pdf



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0307-O

Quito, D.M., 01 de julio de 2022

- sthv-dmgt-2020-0177-m.pdf

Copia:

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

