

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

**Asunto:** Remisión de oficio S/N/ Denuncia por irregularidades en la construcción del Bloque "B" del edificio Panorama tres-GADDMQ-AMC-SG-2022-10787-E, firmado por el señor Juan Manuel Baquero G.

Abogado  
Juan Manuel Baquero Guerrero  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0069-O de 01 de febrero de 2023, mediante el cual se puso en conocimiento de esta entidad el oficio s/n, s/f, suscrito por el abogado Juan Manuel Baquero, en el que solicitó se atienda la denuncia presentada en la Agencia Metropolitana de Control, signada con No. GADDMQ-AMC-SG-2022-10787-E, y se proporcione información respecto del inicio de procedimientos administrativos por la construcción de la Torre B del proyecto Edificio Panorama Tres, Bloques A y B, predio No. 40278, barrio Bellavista, parroquia Iñaquito, me permito informar:

La Agencia Metropolitana de Control ("AMC") es un organismo desconcentrado, con autonomía financiera y administrativa, adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al cual le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores, conforme lo determinan los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito ("Código Municipal").

En virtud de las potestades antes descritas, esta entidad ha sustanciado dos procedimientos administrativos sancionadores signados con los números 486-2017 y 409-2019, en contra del señor Carlos Romeo Vera Meneses, referentes al proyecto inmobiliario Panorama, los cuales me permito detallar a continuación sus antecedentes y estado actual:

**1. Expediente Nro. 486-2017-UDCMCL-ZEE** seguido en contra del señor Carlos Romeo Vera Meneses, propietario del predio Nro. 40278, correspondiente al proyecto Panorama III, por las infracciones administrativas tipificadas en el literal c) y b) del artículo 135 de la Ordenanza Metropolitana 432 (vigente en ese entonces), esto es: (i) proceso constructivo de 2.339,28 m2 sin Licencia Metropolitana Urbanística ("LMU-20"), (ii) excavación de 2.339,28 m2 creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes; por la infracción tipificada en el numeral 1 del artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana 540 (vigente a la fecha), esto es: (iii) por edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo; y, por lo previsto en la los numerales 1 y 2 del artículo 34 la Ordenanza Metropolitana 282 (vigente en ese entonces), esto es: (iv) depositar o acumular materiales de construcción o escombros, y (v) no obtener autorización excepcional para el uso y ocupación

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

de una acera.

Una vez sustanciado el procedimiento administrativo sancionador, mediante Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017, se dispuso: (i) multar al señor Carlos Romeo Vera Meneses con dieciocho mil setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (\$18.750,00) por realizar un proceso constructivo de 2.339,28 m<sup>2</sup> sin contar con la LMU-20; (ii) multar al administrado con el monto de dieciocho mil setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (\$18.750,00) por la excavación de 2.339,28 m<sup>2</sup>; (iii) multar al administrado con setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (\$750,00) por edificar sin contar con las condiciones de seguridad en el proceso constructivo; (iv) multar al administrado con setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (\$750,00) por depositar o acumular materiales de construcción o escombros y por no obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de la acera; (v) determinar la obligación del administrado de presentar la LMU-20 por el área de edificación de 2.339,28 m<sup>2</sup>, caso contrario procedería el derrocamiento a cargo del infractor; (vi) justificar documentadamente la remediación a la infracción de excavar creando inestabilidad a los predios colindantes; (vii) presentar el Plan de Seguridad del proceso constructivo; (viii) justificar documentadamente las infracciones por depositar o acumular materiales de construcción o escombros y por el uso y ocupación de la acera; (ix) ratificar la medida cautelar de suspensión de obras hasta la presentación de la LMU-20 y demás justificativos; y, (x) prevenir al administrado que en caso de verificarse el incumplimiento de lo resuelto, se aplicarían las multas compulsorias respectivas.

Con el fin de cumplir lo dispuesto en la resolución antes indicada, el órgano ejecutor mediante providencia Nro. AMC-DRYE-RY-2018-1734 de 23 de mayo de 2018, efectuó el primer control de cumplimiento; por lo que, con Resolución de Primer Control Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-0038-R de 16 de junio de 2021, se impuso al señor Carlos Romeo Vera Meneses, una multa compulsoria equivalente a cuatro remuneraciones básicas unificadas, por el incumplimiento de lo dispuesto en los numerales octavo, noveno, décimo, y décimo primero de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376.

Asimismo, mediante providencia Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-10688-P de 23 de junio de 2021, el órgano ejecutor dispuso a la Dirección Metropolitana de Inspección (“DMIP”) realizar el segundo control de cumplimiento de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 y de la Resolución Nro. 00571B de 08 de octubre de 2020, emitida por la Procuraduría Metropolitana, en razón de la apelación interpuesta por el administrado y en la cual, entre otros aspectos, se dispuso a esta entidad, ejerza la potestad de control, respecto de las posibles nuevas infracciones.

En consecuencia, la DMIP realizó el control de cumplimiento solicitado por el órgano ejecutor, de lo cual se elaboró el Informe Técnico Nro. ITC-22-155 de 20 de enero de 2022, en el que la inspectora técnica, en lo principal, concluyó:

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

1. En la inspección realizada se verificó que el proceso constructivo Bloque B (denominación de acuerdo a planos arquitectónicos No. 2018-40278-ARQ-ORD-01) se encuentra paralizada, es decir, no se evidenciaron procesos de construcción en ejecución.
2. Se observa que los subsuelos correspondientes al Bloque B, se encuentran en estado de obra gris; no se evidencian procesos de construcción en ejecución.
3. En relación al control de cumplimiento de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017, particularmente lo dispuesto en sus numerales: noveno, décimo y décimo primero, manifestó:

**Sobre el numeral noveno**, que dispone: “(...) Conceder el término de TREINTA DIAS a fin de que el administrado CARLOS ROMEO VERA MENESES, proceda a justificar documentadamente la remediación correspondiente a la infracción administrativa imputada, ‘Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional’ para lo cual se deberá considerar la norma técnica de arquitectura. (...)”.

Al respecto, mediante memorando Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-3063-M de 07 de julio de 2021, el órgano executor remitió a la DMIP la documentación adjunta al expediente, signada con Nro. GADDMQ-AMC-SG-2021-06186-E, en el cual consta el anexo denominado: “Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB”.

En ese contexto, mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-4757 de 25 de agosto de 2021, la DMIP solicitó información a la entidad colaboradora Desintecsa S.A., sobre el informe de apelación de las columnas constante en el expediente.

Ante lo cual, con oficio Nro. GADDMQ-AMC-SG-2021-08593 de 07 de septiembre de 2021, la entidad colaboradora manifestó que, una vez verificado el certificado de Conformidad Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01, no se encuentra incluido el documento: “(...) Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB (...)” mismo que en su parte pertinente, señala: “(...) Sección de columnas según planos estructurales aprobados es de (0.40x0.40) m (...)”, “(...) Sección de las columnas construidas es de (0.60x0.30) m (...)”.

Por lo antes expuesto y en virtud de que el documento: “(...) Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB (...)”, no fue incluido en el certificado de conformidad Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01, se verificó el incumplimiento del numeral noveno de la Resolución No. AMC-DRYE-PG-2017-2376.

**Sobre el numeral décimo**, que dispone: “(...) Conceder el término de TREINTA DIAS a fin de que el administrado ROMEO VERA MENESES, justifique con la presentación del Plan de



Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2023

*Seguridad del Proceso Constructivo la infracción administrativa sancionada por no contar medidas de seguridad en la edificación realizada. (...)*”.

Al respecto, mediante memorando Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-3063-M de 07 de julio de 2021, el órgano ejecutor remitió a la DMIP el documento denominado “Plan de Seguridad” adjunto al expediente, signado con Nro. GADDMQ-AMC-SG-2021-06186-E, respecto del cual la funcionaria inspectora señaló que el plan de seguridad debe acogerse a lo descrito en el artículo 3853 del Código Municipal –vigente a la fecha-. En virtud de lo expuesto, no se ha dado cumplimiento al numeral décimo de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376.

**Sobre el numeral décimo primero**, que dispone: “(...) Conceder el término de *QUINCE DIAS* a fin de que el administrado *CARLOS ROMEO VERA MENESES*, justifique documentadamente las infracciones administrativas por depositar o acumular materiales de construcción o escombros y el uso y ocupación de la acera. (...)”.

Cabe señalar que, en la inspección realizada no se evidenció la ocupación de espacio público con materiales de construcción o escombros, por lo que se determinó que el administrado dio cumplimiento al numeral décimo primero de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376.

A su vez, y en lo que respecta a lo ordenado mediante providencia Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-10688-P de 23 de junio de 2021, esto es: “(...) se hayan subsanado y corregido todos los vicios que se detallan en Apartado 5 de la invocada Resolución Nro. 00571B de 08 de octubre de 2020 (...)”, la funcionaria inspectora en lo principal, manifestó que:

*"En referencia a los retiros entre bloques, mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0600-M de 29 de mayo de 2021 la secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda señala: ‘(...) (...) las dos torres a partir del nivel +5.10m, es decir de la planta alta No. 2 hasta la terraza, mantienen la distancia de 6.00m entre bloques (énfasis añadido), conforme se aprecia en la imagen que se adjunta del Corte A- A de las Torres A y B constantes en la lámina A21 de 25.(...)’, por lo cual se toma el criterio de la STHV, en virtud de lo contemplado en el **Artículo 2095** del Código Municipal.*

*En referencia a los retiros y ocupación del borde superior de quebrada mediante memorando No. STHV-DMGT-2021-1021-M de fecha 04 de noviembre de 2020 la secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda (‘STHV’) señala: ‘(...) De la inspección realizada el 20 de octubre de 2020, al ‘Edificio Panorama II’ (convocada por la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo), se verificó in situ la existencia de los volados la edificación correspondiente al ‘Bloque A’, consecuentemente el ‘Bloque A’ no invade el área de protección de quebrada, es el volado el que se encuentra sobre la el área de protección de quebrada, conforme se aprecia en la memoria adjunta (...)’ (...) por lo cual se toma el criterio de la STHV, en virtud de lo contemplado en el **Artículo 2095** del Código*

Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2023

Municipal.

*En referencia al COS ('coeficiente de ocupación de suelo') en planta baja y el COS total del predio No. 40278 mediante memorando Nro. **STHV-DMGT-2020-0177-M** de 18 de febrero de 2020 la secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señala: '(...) (...) el lote incrementa el coeficiente de ocupación del suelo a: COS PB: 53% y COS TOTAL: 530%, **por lo tanto las áreas totales planificadas en el proyecto Edificio 'PANORAMA 3', no sobrepasan los coeficientes de ocupación del suelo asignados (...)** Las negrillas me corresponden. Por lo expuesto se tome el criterio de la STHV, en virtud de lo contemplado en el **Artículo 2095** del Código Municipal.*

*Cabe aclarar que lo descrito en cuanto al **COS en PB: 53% y COS TOTAL: 530%**, corresponde al apartado de la normativa vigente del documento No. **STHV-DMGT-2020-0177-M**, el cual señala: **NORMATIVA VIGENTE: '(...)** Incremento de Coeficientes de Ocupación de Suelo.- Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, **tendrán un incremento de edificabilidad de máximo el 3% en el COS PB**. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS Planta Baja incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación. (...)'. Las negrillas me corresponden."*

Adicionalmente, el 24 de noviembre de 2021, la DMIP mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6876-O, solicitó a la Entidad Colaboradora ECP CAE-P que defina la altura real del proyecto Panorama III y que incluya la definición de la planta baja, de las Torres A y B.

Al respecto, la Entidad Colaboradora mediante oficio Nro. 0868-ECP-DG-FC-2021 de 03 de diciembre de 2021, dio contestación al oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6876-O, en los siguientes términos: *"De acuerdo con lo indicado en los planos aprobados con certificados de conformidad No. 2018-40278-ARQ-ORD-01 y 2018-40278-ARQ-ORD-02 la torre B, sujeto de la revisión y certificación ubica a la planta baja en el nivel -1.36m, con un COS PB del 13.53% y llega hasta el piso 10 en el nivel +27.71m, adicionalmente cuenta con 4 subsuelos. Todo esto permitido por la zonificación A21 (A608-50) y el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012. Sin embargo, de acuerdo con la aplicación del numeral 2.2.3 de la ordenanza metropolitana 210 la planta baja se encuentra en el nivel +1.87m, con un COS PB del 7.23% y llega al piso 9 en el nivel +27.71m, adicionalmente cuenta con 5 subsuelos. Todo esto permitido por la zonificación A21 (A608-50) y el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012. Bajo lo expuesto la Torre B no sobrepasa en ninguno de los dos casos el número de pisos permitido por la zonificación y el Acta de incremento de pisos, además de tampoco exceder el COS PB permitido"*.

De igual manera, la DMIP mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2021-6877-O de 24

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

de noviembre de 2021, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (“STHV”), y a la Administración Zonal Eugenio Espejo (“AZEE”), determine si el Acta de Contribución Especial de Incremento de Número de Pisos (“ZUAE”) No. 40278-50 de 5 de septiembre de 2012, es válida para las Torres A y B del proyecto en referencia.

Con relación a lo solicitado por esta entidad, la STHV con oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4767-O de 29 de noviembre de 2021 indicó que, no es competente para emitir un pronunciamiento respecto al proyecto de planificación de intervención constructiva, ya que corresponde a la revisión de normas administrativas y reglas técnicas por parte de las Entidades Colaboradoras.

Por su parte, la Administración Zonal Eugenio Espejo mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2021-3008-O de 15 de diciembre de 2021, dio respuesta al requerimiento de esta entidad, para lo cual se refirió a lo determinado por la Entidad Colaboradora ECP CAE-P en el oficio Nro. 0562-ECP-DG-FC-2021 de 23 de agosto de 2021, esto es: “(...) *Los propietarios del proyecto Panorama III presenta a la ECP, el proyecto Arquitectónico No.2018-40278-ARQ-ORD-02, de fecha 9 de octubre de 2018 para su certificación, adicional al cual adjuntan como documento habilitante, el Acta de Contribución Especial por Incremento de Número de Pisos ZUAE No. 40278-50, del 5 de septiembre de 2012, emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, a través de la cual permite poder incrementar hasta dos pisos adicionales a los ocho establecidos por la zonificación asignada A608-50. Es decir, en un área de 1,760.00m<sup>2</sup>. El proyecto en sus dos etapas incrementa únicamente 1,304.60m<sup>2</sup> por sobre la zonificación. (Anexo 1. Copia del Acta del ZUAE). Si bien es cierto que dicha acta hace referencia a una superficie de terreno de 68.95m<sup>2</sup>, al aplicar la fórmula indicada en la antes mencionada acta, el valor de superficie de terreno utilizado en la misma es de 1,157.00m<sup>2</sup>, que correspondía al área del terreno previa a la regularización de excedentes de área de terreno. Y al aplicar la fórmula con el área de terreno regularizado de 2,24684m<sup>2</sup> no existe afectación económica por cuanto el valor a pagar se mantiene en los \$176,000. (Anexo 2. Copia de la cédula catastral actualizado). (...)*”.

De conformidad al oficio de respuesta de la Entidad Colaboradora, la DMIP con oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2022-0479-O de 19 de enero de 2022, solicitó a la STHV se dé respuesta al requerimiento de la Procuraduría Metropolitana constante en la Resolución No. 00571B, en el cual indicó: “(...) *Esa verificación requiere contar previamente con la pendiente referencial certificada por la Dirección de Catastro y la Secretaría de Territorio, que constituye un elemento indispensable para determinar el número de pisos por separado de cada una de las Torres “A” y “B” (...)*”.

Además, de acuerdo al oficio de respuesta de la Administración Zonal Eugenio Espejo, la DMIP solicitó a la STHV, mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2022-0480-O de 19 de enero de 2022, se informe si el Acta de Contribución Especial de Incremento de Número de Pisos (ZUAE) Nro. 40278-50 del 5 de septiembre de 2012, es válida para las torres A y B del proyecto Panorama.



**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

No obstante, con oficio Nro. STHV-2022-0125-O de 25 de enero de 2022, la STHV contestó señalando que no tiene competencia para emitir pronunciamiento alguno respecto a actos administrativos, actos de simple administración o hechos administrativos que emanen de dependencias distintas a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Con estos antecedentes, mediante orden de procedimiento de ejecución Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-0618-P de 21 de enero de 2022, el ejecutor metropolitano dispuso continuar con la ejecución del expediente administrativo sancionador Nro. 486-2017-UDCMCL-ZEE y previo a proceder con la aplicación de las sanciones establecidas en la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017, corrió traslado al administrado señor Carlos Romeo Vera Meneses con el informe técnico Nro. ITC-22-155 de 20 de enero de 2022, suscrito por la inspectora técnica.

El 04 de febrero de 2022, la denunciante señora Mora García Mercedes del Carmen ingresó el escrito Nro. GADDMQ-AMC-SG-2022-01275-E de 03 de febrero de 2022, en el cual solicitó: *“(...) se consideren los argumentos expuestos a fin de que se continúe con el presente procedimiento administrativo de ejecución evitando la responsabilidad de los funcionarios. En específico la ejecución debe limitarse a verificar si han cumplido las disposiciones de las Resoluciones Firmes sin que se admita su modificación o variación. En este sentido solicito que se descarte la subsanación de los vicios y hallazgos contenidos en las Resoluciones Firmes y, en consecuencia, se apliquen las sanciones y correctivos determinados en la Resolución No. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017. De conformidad con lo previsto en el art. 254 del COA, corresponde al funcionario ejecutor remitir los antecedentes para el inicio de nuevos procedimientos de sanción y atenerse a determinado por la SOT como órgano de control”.*

El administrado, señor Vera Meneses Carlos Romeo, mediante escrito Nro. GADDMQ-AMC-SG-2022-01334-E de 04 de febrero de 2022, presentó varias observaciones al informe técnico Nro. ITC-22-155 de 20 de enero de 2022, emitido por la inspectora técnica; y, solicitó que se oficie a la entidad colaboradora para que dicha entidad certifique la recepción del documento y realice el análisis respectivo.

En atención a los escritos antes señalados, con orden de procedimiento de ejecución Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-1170-P de 09 de febrero de 2022, el funcionario ejecutor señaló que esta instancia se encuentra ejecutando el expediente administrativo sancionador Nro. 486-2017-UDCMCL-ZEE, acatando lo dispuesto en la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017; y, en la Resolución Nro. 00571B de 08 de octubre de 2020.

Adicionalmente, con memorando Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-0420-M de 09 de febrero de 2022, el ejecutor metropolitano solicitó a la DMIP la ampliación y aclaración del informe técnico Nro. ITC-22-155 de 20 de enero de 2022.

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

Con providencia Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-2839-P de 29 de marzo de 2022, el funcionario ejecutor dispuso mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-0260-O de 29 de marzo de 2022, a la Administradora Zonal Eugenio Espejo del GADDMQ, el cobro por la vía coactiva de la orden de pago Nro. 00029323773, correspondiente a la multa compulsoria impuesta en la Resolución de Primer Control Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-0038-R de 16 de junio de 2021, por el valor de mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.600,00).

El 04 de mayo de 2022, la funcionaria inspectora emitió el informe técnico Nro. ITC-22-1264, en el cual amplió y aclaró el informe Nro. ITC-22-155 de 20 de enero de 2022 y del que se puede verificar que mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2022-3051-O de 21 de abril de 2022, la DMIP, en virtud de que, el certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01 fue otorgado por la entidad colaboradora Desintecsa S.A., solicitó se informe si el documento “Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y lado este PROYECTO PANORAMA IIIB” fue incluido en la certificación Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01, ya que, mediante documento Nro. GADDMQ-AMC-SG-2022-01334-E de 03 de febrero de 2022, el señor Carlos Vera Meneses señaló: *"(...) Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. 2019-3689480-ARQ-ORD-01 pues en los comentarios de dicho documento en su acápite 1 señala con absoluta claridad que el 25 de junio de 2019 se entregó a la entidad colaboradora la solicitud con la documentación para revisión de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas (dentro de los cuales estaban los planos estructurales); por lo expuesto solicito comedidamente se oficie a la entidad colaboradora para que se certifique la recepción de dicho documento y el análisis al respecto (...)"*.

Es así que, mediante documento Nro. GADDMQ-AMC-SG-2022-04718-E de 04 de mayo de 2022, la entidad colaboradora remitió su respuesta, en la cual, en su parte pertinente señaló: *"(...) En la misma fecha indicada en el numeral 1, se recibió, para revisión preliminar, la documentación del proyecto estructural, incluyendo memorias de cálculo, estudio geotécnico, y el Informe de apelación de las columnas de muros perimetrales lado sur y este 6. Una vez que se emitió el certificado de conformidad del proyecto arquitectónico modificadorio, se registró el ingreso del trámite de revisión del proyecto estructural y de instalaciones. 7. Tras la revisión de los documentos presentados por el administrado-entre los que cuenta el Informe de apelación de las columnas perimetrales lado sur y lado este Proyecto Panorama III—y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos técnicos y administrativos, con fecha 12 de abril de 2022, se emitió el certificado del proyecto estructural y de instalaciones No. 2020-3689480-ESTRUCT-IN-01. El informe de apelación de columnas de muros es un documento estructural eminentemente técnico, equiparable a un alcance de la memoria principal.*

*El objeto del informe es analizar el impacto de la modificación de la sección de las columnas perimetrales. El resultado del análisis ratifica que la estructura aprobada con anterioridad no*



**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

*estará sometida a ningún esfuerzo adicional que comprometa su estabilidad y desempeño, en razón de que la sección de las columnas se incrementa de 1600 a 1800cm<sup>2</sup> (...)*"; por lo cual, la funcionaria inspectora concluyó que se ha dado cumplimiento al literal noveno de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376.

Asimismo, la DMIP con oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2022-3113-O de 27 de abril de 2022, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, lo siguiente: *"(...) con el fin de dar cumplimiento a la Resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020, esta entidad requiere que de conformidad a lo previsto en el apartado 3.2.2. 'Variabilidad del terreno y pendiente referencial', del Plan de Uso y Ocupación del Suelo ('PUOS'), esto es: 'En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.', la Dirección Metropolitana de Catastros certifique la pendiente referencial del predio 40278, del proyecto Panorama III, en base a la topografía original del terreno, por separado de cada una de las Torres 'A' y 'B' (...)"*.

Con oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0202-M de 29 de abril de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro remitió el informe Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-011, en el cual certificó la pendiente referencial del predio Nro. 40278.

En razón de lo manifestado por la Dirección Metropolitana de Catastro, la DMIP con oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2022-3176-O de 04 de mayo de 2022, solicitó a la Entidad Colaboradora ECP CAE-P, lo siguiente: *"(...) Con esos antecedentes y en virtud que el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico No. 2018-40278-ARQ-ORD-01 fue otorgado por la Entidad Colaboradora ECP CAE-P, al respecto solicito se informe si la Pendiente Referencial que consta en el Informe Técnico No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-011 corresponde a lo Certificado por la Entidad, ya que en la Implantación (Lamina A2 de 25) no se encuentra graficada (...)"*.

En tal sentido, mediante providencia Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-3930-P de 05 de mayo de 2022, el funcionario ejecutor corrió traslado al señor Vera Meneses Carlos Romeo, por el término de tres (3) días, con el Informe técnico Nro. ITC-22-1264 de 04 de mayo de 2022, a través del cual, la Arq. Marilyn Cristina Través Ortiz, Inspectora Técnica de la AMC, amplió y aclaró el Informe técnico Nro. ITC-22-155 de 20 de enero de 2022, y en su parte pertinente señaló: *"(...) Al respecto, en el memorando No. GADDMQ-AMC-DME-2022-0420-M no adjunta documentación alguna referente al PLAN DE SEGURIDAD, es decir el documento que consta en el expediente corresponde a copias simples y no presenta las formalidades de acuerdo a lo señalado en informes anteriores. Adicional, informo que dicho plan debe acoger lo descrito en el numeral 3853 del Código Municipal (...)"*.

En el informe *ut supra* además se constató que no se evidencia la ocupación de espacio

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

público con materiales de construcción o escombros, y se informa que el espacio público se encuentra en las mismas condiciones de lo señalado en el Informe Técnico Nro. ITC 18-0777-C; asimismo, se informó que en la inspección realizada se verifica que el proceso constructivo Bloque B (denominación de acuerdo a Planos Arquitectónicos Nro. 2018-40278-ARQ-ORD-01) se encuentra paralizada.

En tal razón, mediante Resolución de Segundo Control Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-0034-R de 11 de mayo de 2022, el funcionario ejecutor impuso al ciudadano Vera Meneses Carlos Romero, con CC/RUC No. 1702589936, la multa compulsoria de segundo control de cumplimiento equivalente a ocho remuneraciones unificadas mensuales, esto es, la cantidad de tres mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 3.400,00), por incumplimiento de lo dispuesto en los numerales octavo y décimo de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017.

Es importante precisar que, según lo prescrito en el artículo 264 del Código Orgánico Administrativo (“COA”) que determina el régimen general de distribución de competencias para el ejercicio de la potestad coactiva, la Dirección Metropolitana de Ejecución solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio Nro.

GADDMQ-AMC-DME-2022-0260-O de 29 de marzo de 2022, se inicie el procedimiento de ejecución coactiva para el cobro de la primer multa compulsoria impuesta mediante Resolución de Primer Control Nro. GADDMQ-AMC-DME-2021-0038-R de 16 de junio de 2021.

Respecto a la orden de pago Nro. 0003390768 de 11 de mayo de 2022, generada por la Resolución de Segundo Control Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-0034-R de 11 de mayo de 2022, en la cual se impuso una multa equivalente a ocho (8) RBU, por el incumplimiento de los numerales octavo y décimo de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017, fue cancelada por el administrado.

En cuanto a la Resolución Nro. GADDMQ-AMC-DME-2023-0011-R de 24 de febrero de 2023, correspondiente al tercer control de cumplimiento realizado por el órgano ejecutor, en el cual se impuso una multa equivalente a veinte (20) RBU, por el incumplimiento de los numerales octavo y décimo de la Resolución Nro. AMC-DRYE-PG-2017-2376 de 29 de diciembre de 2017, fue cancelada por el administrado.

Adicionalmente, con el fin de verificar los hallazgos establecidos en la resolución No. 00571B de 8 de octubre de 2020, de la Procuraduría Metropolitana, el 23 de febrero de 2023, funcionarios de la DMIP realizaron una verificación *in situ* al predio No. 40278 ubicado en el pasaje Panorama y calle Ignacio Bossano, de lo cual se emitieron los siguientes informes técnicos de control:

**i. Informe técnico No. ITC-23-410 de 02 de marzo de 2023, iniciado contra el señor**

Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2023

**Carlos Romeo Vera Meneses, en el cual se concluyó:** *“En virtud de lo expuesto en el documento Nro. GADDMQ-DMC-2020-02918-O, Nro. GADDMQ-DMC-2020-03256-O y documento denominado “ACCIDENTE GEOGRAFICO IMPLANTADO” se presume que la quebrada se encuentra rellena, cuya área de presunta infracción de 1417.76 m<sup>2</sup>.”*, por lo que, se determinó como presunta infracción administrativa la de ejecutar obras de relleno de quebrada (Art. 2266.246, lit. c, Código Municipal), el mismo que fue notificado al administrado a fin de que emita su criterio, conforme lo determinado en el artículo 178 del COA.

Las actuaciones previas fueron remitidas a la Dirección Metropolitana de Instrucción, a fin de que se analice la pertinencia de iniciar el procedimiento administrativo sancionador.

**ii. Informe de conocimiento No. ITC-23-582 de 02 de marzo de 2023, en el cual se concluyó:** *“(…) el proyecto planificado no sobrepasa el coeficiente de ocupación del suelo permitido, tal como de igual manera la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0177-M del 18 de febrero de 2020, la Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez, menciona: ‘las áreas totales planificadas en el proyecto Edificio ‘PANORAMA 3’ no sobrepasan los coeficientes de ocupación de suelo asignados’.”*

**iii. Informe de conocimiento No. ITC-23-643 de 02 de marzo de 2023, en el que se concluyó:** *“(…) el área que se encuentra graficada en los planos con registro Nro. 2018-ARQ-ORD-01 dentro del área de protección de quebrada (ver anexo 3), corresponde a un volado (ver anexo 4), lo cual es permitido en la normativa vigente donde se establece lo siguiente: ‘No se permitirán volados ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que sean hacia retiros de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios verdes públicos, en cuyo caso podrán tener una dimensión máxima de un metro; o constituyan elementos de la fachada como aleros, ductos de chimeneas, molduras, protección de ventanas y jardineras’ En consecuencia la construcción correspondiente al bloque A no se encuentra ocupando borde superior de quebrada”.*

**iv. Informe de conocimiento No. ITC-23-652 de 06 de marzo de 2023, en el que se concluyó:** *“Según el Acta de contribución especial por Incremento de Pisos (ZUAE) Nro.40278-50, consta un incremento de Área por incremento de número de pisos de 1760,00 m<sup>2</sup> (ver imagen 4). Esta área ampliada por ZUAE corresponde al área total de los dos pisos adicionales de planta alta 9 (incluye el área de etapa 1 y 2) y de planta alta 10 (incluye área de etapa 1 y 2), los cuales están dentro del área de compra de pisos (...) En consecuencia, después de realizar la inspección y de revisar los planos obtenidos mediante Certificado Nro. 2018-40278-ARQ-ORD-01, y según la información remitida en Memorando Nro. 091-ARQ-ECP-2021; NO se puede verificar que el proyecto certificado exceda el número de pisos, según lo mencionado en la resolución No. 00571B del 8 de octubre del 2020, suscrita por la Procuraduría Metropolitana dentro del expediente administrativo Nro. 486-2016.”*

**v. Informe de conocimiento No. ITC-23-653 de 06 de marzo de 2023, en el que se**



**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

concluyó: “Según el Informe de regulación metropolitano (IRM) del predio No. 40278 consta con zonificación A21 (A608-50) que indica una forma de ocupación aislada y que tienen retiros de construcción frontal, lateral y posterior, y que además permite una distancia entre bloques de 6 metros (...) El proyecto Panorama 3, según planos arquitectónicos con certificado Nro. 2018-40278-ARQ-ORD-01, en lámina A 20 de 25 consta planificado un puente peatonal en la planta alta 10 que conecta los bloques A y B, por lo que los vincula funcionalmente (...) En consecuencia, después de revisar los planos otorgados mediante certificado de conformidad Nro. 2018-40278-ARQ-ORD-01; y realizar la inspección in situ; **NO** se puede evidenciar una presunta infracción por “retiro entre bloques”, según lo mencionado en la resolución No. 00571B del 8 de octubre del 2020, suscrita por la Procuraduría Metropolitana dentro del expediente administrativo Nro. 486-2016”.

**2. Expediente Nro. GADDMQ-AMC-UDCMCL-ZEE-409-2019** iniciado por la infracción tipificada en la letra e) del artículo IV.1.135 del Código Municipal (vigente en ese tiempo), esto es: “*Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos.*”

Mediante providencia Nro. GADDMQ-AMC-DMIT-2020-0190-P de 03 de julio de 2023, que en su numeral cuarto dispuso: “*verificar IN SITU la documentación expresada e incorporada por la parte administrada al presente expediente*”, el 21 de julio de 2020, se realizó una inspección conjunta entre las Direcciones Metropolitanas de Inspección e Instrucción y se procedió a revisar el bloque B del Edificio Panorama 3, los muros de contención perimetrales sur y este, correspondientes a los subsuelos: 4,3,2,1 y planta baja, para lo cual se revisó la documentación presentada por el administrado, en la que se constató la existencia de planos modificatorios del proyecto, debidamente aprobados, que reposan en el expediente y en el que constan las modificaciones realizadas en los subsuelos 4,3,2,1 y planta baja correspondientes a: las columnas que se encuentran inmersas en los muros de contención, los cuales corresponden a la observación del apartado de análisis y conclusiones del informe técnico de inspección Nro. ITC-19-0318-C que motivo el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

De la inspección realizada se elaboró un nuevo informe técnico Nro. ITC-20-1214 de 17 de agosto de 2020, en el que se señaló que se constató la Licencia Metropolitana Nro. 2018-40278-04 que corresponde al predio alícuota Nro. 3689480, cuyo predio original es el Nro. 40278, en el que se concluyó: “(...) **se RECTIFICA la presunta infracción:** (“*Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos*”) (...)”, por lo que, el informe antes referido en la parte correspondiente a “CONCLUSIONES DE CONTROL” no determina ninguna infracción, en virtud de que, con la documentación entregada por el administrado se demostró la corrección de su conducta.

En tal sentido, una vez sustanciado el procedimiento administrativo sancionador, mediante Resolución Nro. GADDMQ-AMC-DMR-2020-04373-R de 29 de septiembre de 2020, se dispuso declarar la inexistencia de responsabilidad administrativa del señor Carlos Romeo Vera Meneses, propietario del predio Nro. 40278, por haber corregido su conducta; pues de la

**Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O**

**Quito, D.M., 25 de junio de 2023**

documentación presentada por el administrado se constató que, en los planos modificatorios constan las modificaciones realizadas en los subsuelos 4,3,2,1 y planta baja correspondientes a: las columnas que se encuentran inmersas en los muros de contención, de acuerdo a la verificación técnica realizada mediante informe Nro. ITC-20-1214.

No obstante, la denunciante señora Mercedes del Carmen Mora García, al estar en desacuerdo con lo resuelto, presentó recurso de apelación y con Resolución Nro. 00785B de 18 de diciembre de 2020, la Procuraduría Metropolitana declaró la nulidad del procedimiento administrativo sancionador Nro. GADDMQ-AMC-UDCMCL-ZEE-409-2019 desde la providencia Nro. GADDMQ-AMC-DMITZEE-2020-0595 de 05 de marzo de 2020; en razón de, haberse admitido una diligencia fuera del término previsto para el efecto y ordenó se continúe sustanciando el referido procedimiento administrativo sancionador (“PAS”).

Sin embargo, y debido a las fechas de emisión de los actos dictados en el expediente Nro. GADDMQ-AMC-UDCMCL-ZEE-409-2019, durante la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador, con Resolución Nro. GADDMQ-AMC-DMR-2021-14322-R de 26 de octubre de 2021, se declaró la caducidad del PAS, toda vez que, no se cumplieron con los plazos establecidos en el COA.

Al no estar de acuerdo con lo resuelto en el acto administrativo referido anteriormente, la denunciante interpuso recurso de apelación; razón por la cual, la funcionaria resolutora con oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMR-2021-00231-O de 23 de noviembre de 2021, remitió a la Procuraduría Metropolitana el expediente administrativo para la resolución del recurso interpuesto.

Al respecto, mediante Resolución Nro. 0185B de 17 marzo de 2022, la Procuraduría Metropolitana resolvió: *"a) INADMITIR el recurso de apelación presentado por la señora Mercedes del Carmen Mora García, en su calidad invocada de Administradora del edificio Evora, por incumplido el precepto establecido en el artículo 224 del COA, en relación al término para la presentación de su impugnación."*

No obstante, y en virtud de lo previsto en el artículo 244 del COA, el cual dispone que la declaratoria de caducidad no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción, el 15 de abril de 2022, funcionarios de la DMIP realizaron una nueva verificación al predio Nro. 40278 ubicado en la calle Panorama y calle Ignacio Bossano.

Como consecuencia de la inspección, se emitió el informe técnico de control Nro. ITC-22-1554 de 31 de mayo de 2022, en el que se concluyó que las modificaciones correspondientes al cambio de sección de las columnas de los muros perimetrales hacia el pasaje Panorama y el lindero sur, fueron incluidos en los certificados de conformidad Nro. 2019-3689480-ARQ-ORD-01 y Nro. 2020-3689480-ESTRUCT-IN-01, correspondientes a la Licencia LMU 20 EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO) Nro. 2018-40278-04, determinando que no existen presuntas infracciones administrativas que

Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2023

motiven el inicio de un procedimiento administrativo sancionador.

Finalmente, me permito informar que la denuncia presentada por la señora Susana Loza, representante legal del Edificio Panorama Tres, signada con documento No. GADDMQ-AMC-SG-2022-10787-E, fue atendida por la Dirección Metropolitana de Inspección mediante oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2022-10265-O de 29 de diciembre de 2022.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Andrea Isabel Jimenez Roche  
**DIRECTORA METROPOLITANA DE INSPECCIÓN**  
**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN**

Referencias:

- GADDMQ-DC-MVCP-2023-0069-O

Anexos:

- [Untitled]\_2023020111121309.pdf  
- gaddmq-amc-dmip-2023-0972-m.pdf  
- gaddmq-amc-dmip-2023-0975-m.pdf  
- gaddmq-amc-dmip-2023-1017-m.pdf  
- gaddmq-amc-dmip-2023-2666-o.pdf  
- GADDMQ-DC-MVCP-2023-0069-O.pdf  
- itc\_23-410\_(1)-signed.pdf  
- itc-23-582-signed.pdf  
- itc-23-652-signed.pdf  
- itc-23-653-signed.pdf

Copia:

Señor Arquitecto  
Carlos Manuel Jativa Flores  
**Responsable de Inspección Técnica**  
**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN**

Señor Magíster  
Andrés Santiago Bustamante Campoverde  
**Funcionario Directivo 9**  
**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE**



Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DMIP-2023-4871-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2023

**INSPECCIÓN**

Señora  
Rosario de Lourdes Sanchez Landazuri  
**Asistente Administrativa**  
**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN**

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Magíster  
Lira De La Paz Villalva Miranda  
**Supervisora Metropolitana**  
**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andrés Santiago Bustamante Campoverde	asbc	AMC-DMIP	2023-04-17	
Revisado por: Carlos Manuel Jativa Flores	cmjf	AMC-DMIP	2023-04-27	
Revisado por: Andrea Isabel Jimenez Roche	aijr	AMC-DMIP	2023-04-27	
Aprobado por: Andrea Isabel Jimenez Roche	aijr	AMC-DMIP	2023-06-25	

