



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0217-O**

**Quito, D.M., 07 de julio de 2023**

**Asunto:** Información predio No. 3689479 (signado previamente con el No. 40278)

Señor Arquitecto  
Mauricio Ernesto Marín Echeverría  
**Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda - FD 3, Subrogante**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
En su Despacho

De mi consideración:

En ejercicio de mi función y potestad de fiscalización, le solicito que remita a mi despacho la siguiente información correspondiente al **predio No. 3689479 (signado previamente con el No. 40278)** ubicado en el pasaje Panorama, en el sector de Bellavista de la ciudad de Quito:

**ANTECEDENTES:**

Como es de conocimiento de la STHV, distintas instancias de la Municipalidad han detectado desvíos en los procesos de licenciamiento y edificación que se llevan a cabo en el predio de la referencia. Específicamente:

- a. En memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M, de 18 de febrero de 2020, la Secretaría a su cargo 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. Además, definió incumplimientos técnicos relacionados con distancias entre torres, alturas y otros.
- b. En ese mismo documento consta que, según memorando No. 530-DGT-GU-2016 del 30 de junio de 2016 de la Administración Zonal Eugenio Espejo manifiesta: la Dirección de Gestión del Territorio emite criterio técnico favorable **para la extinción del acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal**, en razón de encontrarse datos erróneos en cuanto a los linderos y superficie del predio global en la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal, (...)"

La Resolución de Revocatoria de Declaratoria de Propiedad Horizontal (Ref. Ticket 2016-550054) de fecha 28 de diciembre de 2016, emitida por el Administrador Zonal Eugenio Espejo, Boris Mata Reyes, resuelve **“Autorizar la revocatoria de la**



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0217-O

Quito, D.M., 07 de julio de 2023

**declaratoria de propiedad horizontal del referido inmueble edificio PANORAMA III y CONLJUNTO PANORAMA III, constituida por escritura pública celebrada el 14 de marzo de 1978, ante el doctor José Vicente Troya, Notario Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de abril de 1978”**

c. 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. 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.

d. Adicionalmente, como es de su conocimiento, la Secretaría de Seguridad del Municipio de Quito mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-2021-2824-OF de 4 de noviembre de 2021, 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]”**.

Así mismo, la Secretaría, mediante informe técnico de calificación de riesgo No. I-0060-ECR-AT-DMGR-2022 de 26 de mayo de 2022, determinó que el Proyecto Panorama **presenta un nivel de riesgo, frente a fenómenos naturales, alto para movimientos en masa** y, además, se dejó constancia del incumplimiento del art. 2214 de Código Municipal relativo a las reglas aplicables a construcciones sismo resistentes.

e. En el contexto del procedimiento administrativo que se tramita ante la SOT, se emitió el oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-1641-O de fecha 26 de mayo del 2022, suscrito por la Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO, en el que se informó que la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018 (“LMU-20”) del Proyecto Panorama III **se encuentra anulada por caducidad, al no haberse notificado el inicio de obra**.

f. La Agencia Metropolitana de Control, mediante informe de inspección ITC-23-410 de 2 de marzo de 2023, identificó que el predio No. 3689479 (signado anteriormente con el No. 40278) **existe una infracción relativa a la ejecución de obras de relleno de quebradas en un área de 1417,76 m2**.

g. Por otro lado, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT inició el



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0217-O**

**Quito, D.M., 07 de julio de 2023**

procedimiento administrativo sancionador No. SOT-006-IZ9-2022, en el que, con Resolución Nro. SOT-INAR-DIS-2023-007 se sancionó al GAD DMQ con una multa de USD. \$45 000,00 por **el cometimiento de infracciones muy graves (artículo 108, núm. 1 de la LOOTUGS)**, por la emisión de la LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018 (la “LMU-20”).

h. Mediante oficio No. STHV-DMGT-2023-1103-O de 3 abril de 2023, el señor Director Metropolitano de Gestión Territorial determinó que el proceso de aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en la Administración Zonal Eugenio Espejo habría culminado por fuera del sistema SLUM. En ese sentido, la STHV solicitó que se proceda a continuar y culminar con el flujo del expediente de propiedad horizontal No. 2018-40278-05 en el sistema SLUM y, que además, **se justifique técnica y legalmente porqué se generan expedientes de propiedad horizontal por fuera del sistema SLUM.**

El 24 de abril de 2023, con oficio No. STHV-DMGT-2023-1368-O de 24 de abril de 2023 emitido por el Ing. Darío Gudiño Carvajal, la Secretaría de Territorio dispuso la reactivación, en el sistema SLUM, de la LMU-20 correspondiente al Proyecto Panorama III, con fundamento en la en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana 044-2022.

Con este antecedente, la señora Mercedes Mora, mediante escrito recibido por la STHV el 31 de mayo de 2023, manifestó que la disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 no es aplicable para el caso de la LMU-20 correspondiente al Proyecto Panorama III pues, se trataría de una licencia irregular en un área de riesgo, por lo que solicitó que se deje sin efecto la reactivación de la LMU-20 contenida en el oficio No. STHV-DMGT-2023-1368-O de 24 de abril de 2023.

#### **SOLICITUD DE INFORMACIÓN:**

Con estos antecedentes y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 88, letra d) del COOTAD; y, 16 y 17 de la Resolución R- C-074 de 08 de marzo de 2016, solicito que, **dentro del plazo máximo de 8 días**, remita la siguiente información:

1. Explique y justifique cómo el proceso de aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal (No. 2018-40278-05) en la Administración Zonal Eugenio Espejo habría culminado por fuera del sistema SLUM. Indique de manera específica si se han realizado manipulaciones manuales en el referido sistema. Informe las identidades de los servidores públicos que tienen acceso al referido sistema en la STHV.;
2. Explique y justifique si para atender el pedido del administrado (Sr. Carlos Vera



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0217-O**

**Quito, D.M., 07 de julio de 2023**

Meses) de 14 de marzo de 2023 (N°. STHV-2023-0487-E), ha considerado los requisitos necesarios para acogerse a la excepción prevista en la disposición transitoria décima segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022: (i) que la licencia fue obtenida “en cumplimiento” de la normativa anterior (ii) que se no se trata de un predio ubicado en zona de riesgo (iii) que existió notificación de inicio de obra. Se remitirán todos los informes y documentos que acrediten el cumplimiento de estos requisitos. Por tratarse de un relleno de quebrada, se remitirá el informe correspondiente la Secretaría de Seguridad;

3. Remita copia certificada del memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M, de 18 de febrero de 2020;

4. Remita copia certificada del acta de compra de pisos correspondientes al predio No. 3689479 (signado previamente con el No. 40278), en la que se considere, para el cálculo de las obligaciones del administrado, la rectificación del error técnico de medida del inmueble considerada por la Dirección Metropolitana de Catastro con Resolución No. 117-2018 del 3 de abril de 2018. Se remitirá, de ser el caso, todo el expediente que contenga los informes correspondientes a los cálculos efectuados en función del área actual del predio; y,

5. Se informe si se ha atendido el escrito de 31 de mayo de 2023 presentado por la señora Mercedes Mora ante la STHV; además, se remita una copia de la respuesta otorgada.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. Michael Romeo Aulestia Salazar  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

Copia:

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



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0217-O**

**Quito, D.M., 07 de julio de 2023**

