



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2024-0341-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2024

Asunto: Licencia LMU-20 Proyecto Panorama III

Señor Magíster
Diego Francisco Andrade Proaño
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO
En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el asunto de la referencia, se han detectado los siguientes hallazgos en distintas instancias municipales:

a. En memorando No. STHV-DMGT-2020-0177-M, de 18 de febrero de 2020, la STHV emitió un informe en relación con las irregularidades del 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. 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.

c. La Procuraduría Metropolitana ha emitido la resolución No. 00571B de 08 de octubre de 2020 dentro del expediente de procuraduría No. 2019-01331 y, No. 00785B de 18 de diciembre de 2020 dentro del expediente de procuraduría No. 2020-01776, en las que se han determinado varias inconsistencias en la obtención de los permisos de edificación y, varios incumplimientos a la normativa metropolitana de construcción y riesgos para la ciudadanía, en relación con el Proyecto Panorama III que se realiza en el predio No. 3689479, de propiedad del señor Carlos Vera Meneses.

d. 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]**”.

Adicionalmente, la misma 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



Analia Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2024-0341-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2024

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. Por otro lado, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT inició el 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 US\$ 45 000,00 por **el cometimiento de infracciones muy graves (art. 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”).

g. Sin embargo, con oficio No. STHV-DMGT-2023-1368-O de 24 de abril de 2023 emitido por el Ing. Darío Gudiño Carvajal de la Secretaría de Territorio, enviado a la Secretaría de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, se dispuso la reactivación, en el sistema SLUM, entre otras, de la LMU-20 correspondiente al Proyecto Panorama III (2018-40278-04), con fundamento en la en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana 044-2022.

h. La disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 dispone lo siguiente (el subrayado me pertenece):

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA.- Dentro del plazo de 2 años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual dispondrán de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias definidos en el artículo 2124 de la presente ordenanza.

Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.”

Vale mencionar que mediante memorando No. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0249-M de 24 de abril de 2023, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana remitió, a todas las Administraciones Zonales del DMQ, los requisitos que se deben cumplir para la aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana 044-2022.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN:

Con estos antecedentes, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 88, letra d) del COOTAD; y, de la ordenanza (...), **solicito que**, en el término de (...) días:

- Considerando que la LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018 ha sido declarada como irregular por varias entidades municipales y que la SOT ha impuesto una multa por una infracción grave al Municipio del DMQ por la emisión de tal licencia, se informará sobre las acciones respecto de la vigencia y/o procesos de anulación de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018, que haya adoptado la Administración Zonal a su cargo, en calidad de entidad otorgante de la LMU-20 referida.
- Se remita una copia del expediente administrativo relativo a la reactivación de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018 dispuesta con oficio No. STHV-DMGT-2023-1368-O de 24 de abril de 2023.
- Con base en el memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0249-M de la Secretaría de Coordinación Territorial, se remitirán, a este despacho, una copia de los documentos que acrediten que el proceso constructivo Panorama III puede acogerse a la excepción prevista en la disposición transitoria décima segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022: De forma específica,



Analía Ledesma García
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-ACLG-2024-0341-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2024

- 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.
 - iv) De ser el caso, por tratarse de un relleno de quebrada, se remitirá el informe correspondiente la Secretaría de Seguridad.
- a) Se remita una copia del documento por el cual el Constructor comunicó el inicio de obra del Proyecto Panorama III, en relación con la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 No 2018- 40278-04 de 13 de julio de 2018.

Con sentimientos de distinguida consideración

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Copia:

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

