

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE ÁREAS
HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

MIÉRCOLES 7 DE OCTUBRE DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los siete días del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 10h50, se instalan en sesión ordinaria en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, concejales: Pedro Freire López y Mario Granda, quien preside la sesión.

Se encuentran también presentes los siguientes funcionarios: Arq. Angélica Arias, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Alfonso Ortiz, Cronista de la Ciudad; Arq. Fernando Cando, delegado del Colegio de Arquitectos de Pichincha; Dr. Rafael Sarmiento, funcionario de Procuraduría Metropolitana; Arq. Pamela Mendieta, funcionaria de la Agencia Metropolitana de Control; Srta. Yleana Wery, funcionaria de la Administración de la Zona Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Wilson Marcillo, funcionario del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito; Srtas. María Cecilia Holguín y María Sara Gabela, funcionarias de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Desino Turístico - Quito Turismo; Abgs. Martha Padilla y Steffanía Nevárez, funcionarias del despacho del concejal Pedro Freire López; y, Abg. Patricio Torres, funcionario del despacho del concejal Mario Granda.

Secretaría constata el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin observaciones.

ORDEN DEL DÍA

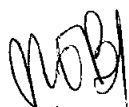
1. Conocimiento del estado de resoluciones de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Los miembros de la Comisión avocan conocimiento del estado de las resoluciones de dicha Comisión.

(El documento forma parte del acta como anexo No. 1).

2. Conocimiento del proyecto denominado "Dotación de Soportes para Dinamización Turística en Sendas y Plazas - Implementación de Placas con Versos", ubicado en la calle Sucre, en el tramo comprendido entre las calles García Moreno y Benalcázar; y, resolución al respecto.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, resuelve autorizar la aprobación del proyecto denominado "Dotación de Soportes para Dinamización Turística en Sendas y



1

Plazas - Implementación de Placas con Versos”, ubicado en la calle Sucre, en el tramo comprendido entre las calles García Moreno y Benalcázar.

3. Conocimiento y resolución de los siguientes oficios emitidos por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio:

3.1. Oficio No. SG 2065 de 17 de septiembre de 2015, relacionado con el proyecto denominado “Sra. Deasy Dalia Chavarro”, ubicado en la calle Alba Calderón de Gil, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, predio No. 142322, clave catastral No. 10416-01-007.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, luego de conocer los oficios Nos. STHV-DMGT 4214 de 4 de septiembre de 2015, suscrito por el Arq. Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, SG 2065 de 17 de septiembre de 2015, de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas, relacionados con el proyecto denominado “Sra. Deasy Dalia Chavarro”, ubicado en la calle Alba Calderón de Gil, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, predio No. 142322, clave catastral No. 10416-01-007, **resuelve** devolver el expediente a la mencionada Subcomisión, a fin de que se solvente la observación realizada por dicha Comisión, respecto al estudio de prevención contra incendios del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

3.2. Oficio No. SG 1847 de 17 de agosto de 2015, relacionado con el proyecto denominado “Oficinas Pamaux Ingenieros Cía. Ltda.”, ubicado en el barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio, predio No. 5107239, clave catastral No. 16415-05-006.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, luego de conocer los oficios Nos. STHV-DMGT 03158 de 3 de julio de 2015, suscrito por el Arq. Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, SG 1847 de 17 de agosto de 2015, de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas, relacionados con el proyecto denominado “Oficinas Pamaux Ingenieros Cía. Ltda.”, ubicado en el barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio, predio No. 5107239, clave catastral No. 16415-05-006, **resuelve** devolver el expediente a la mencionada Subcomisión, a fin de que se solvente la observación realizada por dicha Comisión, respecto al estudio de prevención contra incendios del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

3.3. Oficio No. SG 2068 de 17 de septiembre de 2015, relacionado con el pedido de la Compañía de las Hijas de la Caridad San Vicente de Paúl.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, luego de avocar conocimiento del oficio No. SG 2068 de 17 de septiembre de 2015, de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas,

relacionado con la solicitud de la Compañía de las Hijas de la Caridad San Vicente de Paúl, recomienda al Instituto Metropolitano de Patrimonio proceda con los trámites pertinentes con las dependencias involucradas en el tema, como son: Secretaría de Salud; Secretaría de Ambiente, y Agencia Metropolitana de Control, a fin de coordinar las acciones que sean del caso.

4. Conocimiento del análisis jurídico realizado por el concejal Dr. Pedro Freire López, respecto del proyecto denominado "Torres del Castillo"; y, resolución al respecto.

Concejal Mario Granda, Presidente de la Comisión: Manifiesta que la Comisión de Áreas Históricas de ese entonces, señaló que el proyecto denominado "Torres del Castillo" no afectaba al área patrimonial, por lo tanto debía ser presentado en la Administración Zonal correspondiente, para que continúe con el trámite respectivo; sin embargo, agrega que se ha violentado la Ordenanza Metropolitana No. 260, por cuanto el predio es considerado de protección absoluta.

Concejal Pedro Freire López: Manifiesta que al ser considerado el predio de protección absoluta de acuerdo a la normativa vigente, tenía que ser la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, de ese entonces, quien debía emitir una resolución.

Agrega que la ley prohíbe la convalidación de los actos que son susceptibles de nulidad, de conformidad con el artículo 371 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que señala: "...No son susceptibles de convalidación alguna y en consecuencia se considerarán como nulos de pleno derecho los siguientes actos administrativos: (...) b) Los dictados por órgano incompetente por razón de la materia, del tiempo o del territorio...".

Señala que no era potestad de la Administración Zonal respectiva dictar ninguna resolución porque le correspondía a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, de acuerdo a sus competencias.

Adicionalmente, propone que se solicite a Auditoría Metropolitana, realice los exámenes de auditoría respecto al mencionado caso.

Concejal Mario Granda, Presidente de la Comisión: Está de acuerdo con lo propuesto por el concejal Pedro Freire López.

Los miembros de la Comisión avocan conocimiento del oficio No. 202-DCPF-2015 de 17 de septiembre de 2015, el mismo que se adjunta al acta como anexo No. 2.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, luego de avocar conocimiento del oficio No. 202-DCPF-2015 de 17 de septiembre de 2015, suscrito por el concejal Dr. Pedro Freire López, relacionado con el análisis jurídico, sobre la construcción de tres torres, en el predio inventariado No. 47627, clave catastral No. 10405-13-005, ubicado en la Av. 12 de Octubre,

entre las calles Baquerizo Moreno y Tamayo, proyecto denominado "Torres del Castillo", de propiedad del Fideicomiso Torres del Castillo, **resuelve** remitir el expediente a la Auditoría Metropolitana, a fin de que se realicen los exámenes de auditoría correspondientes, respecto al mencionado caso.

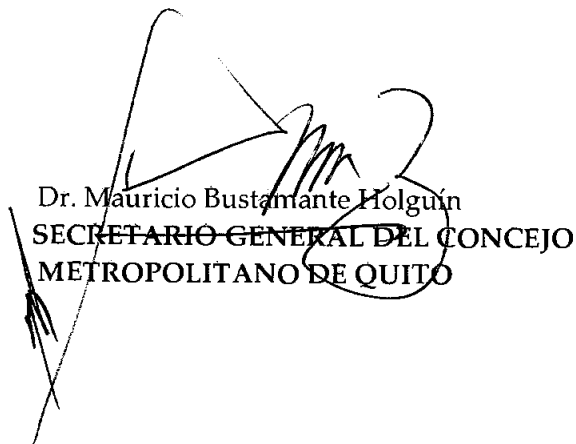
5. Varios.

No hay temas que tratar en este punto.

Se clausura la sesión a las 12h00, y firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano.



Dr. Mario Granda
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y
PATRIMONIO**



Dr. Mauricio Bustamante Holguín
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

Cielito S.

ANEXO

No. 1



RESOLUCIONES DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO

FECHA	RESOLUCIÓN	ESTADO	OBSERVACIÓN
16/09/2015	EXCLUSIÓN DE PREDIO INVENTARIADO POR PREMIO AL ORNATO	EN PROCESO	SE HA ENVIADO A PROCURADURÍA SOLICITANDO CRITERIO LEGAL PARA CONTINUAR TRÁMITE
23/09/2015	OFICIO A PROCURADURÍA RESPECTO A BIEN DERROCADO EN LA FLORESTA	EN PROCESO	SE HA SOLICITADO EL CRITERIO DE PROCURADURÍA RESPECTO AL DERROCAMIENTO DEL BIEN EN LA FLORESTA, UNA VEZ QUE SE TENGA LA RESPUESTA SERÁ ANALIZADA POR LA COMISIÓN
18/11/2015	SOLICITAR RESPUESTA AL ARQ. CHACÓN RESPECTO A LA DENUNCIA DEL DR. LASSO	EN PROCESO	SE ESPERA LA RESPUESTA DEL ARQ. CHACÓN
18/11/2015	OFICIO SECRETARIO TERRITORIO CASA ALABADO APROBACIÓN DEL PROYECTO	CUMPLIDA	
18/11/2015	OFICIO SECRETARIO TERRITORIO ADAPTACIÓN CASA JUNIN APROBACIÓN DEL PROYECTO	CUMPLIDA	
18/11/2015	OFICIO SECRETARIO TERRITORIO CONSERVACIÓN PORTAL SANTO DOMINGO APROBACIÓN DEL PROYECTO	CUMPLIDA	

18/11/2015	OFICIO SECRETARIO TERRITORIO CASA BENALCAZAR APROBACIÓN DEL PROYECTO	CUMPLIDA	
18/11/2015	OFICIO SECRETARIO TERRITORIO ESTACIÓN BASE CELULAR PFIZER APROBACIÓN DEL PROYECTO	CUMPLIDA	



ANEXO

No. 2

A small, handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page, consisting of a few slanted lines.

CONCEJALIA CONCEJAL MARIO GRANDA BALAREZO CONCEJAL	RECIBIDO: <u>Patricio Torres</u>
	FECHA: <u>22.09.2015</u>
	HORA: <u>8.45</u>
	FINMA: <u>[Firma]</u>



Quito, 17 de septiembre de 2015
Oficio: No.-202 -DCPF-2015

Doctor
Mario Granda Balarezo
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO
CONCEJO METROPOLITANO DEL D.M.Q.**
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, me permito remitirle a usted el análisis jurídico, sobre el caso relacionado con la construcción de tres torres, en el predio inventariado No. 47627, con clave catastral No. 10405-13-005, proyecto denominado "Torres del Castillo", de propiedad del Fideicomiso Torres del Castillo.

ANTECEDENTES:

La ciudad de Quito fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, el 8 de septiembre de 1978, por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco), por la belleza arquitectónica de la ciudad de Quito, en especial el Centro Histórico.

La Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado y sus habitantes, tienen la obligación de proteger y conservar los bienes muebles e inmuebles considerados patrimonio cultural.

En los años noventa, se realizó el primer inventario de los bienes inmuebles patrimoniales, con la finalidad de determinar su cantidad, los nombres de los propietarios, las características tipológicas y morfológicas, establecer la catalogación de protección total o parcial, definir los datos del predio y realizar las recomendaciones específicas para la protección y conservación de los mismos.

Siendo así, los propietarios pueden presentar proyectos de intervención arquitectónica para la conservación, mantenimiento, acondicionamiento, restauración, recuperación, rehabilitación, y nueva edificación de un bien inventariado con protección absoluta o parcial de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 260, para mantener sus características tipológicas y morfológicas.

En la avenida 12 de Octubre y Baquerizo Moreno de la ciudad de Quito, se encuentra el predio inventariado No. 47627, en el cual se está construyendo el proyecto denominado "Torres del

Castillo", a pesar de que en la ficha catastral del predio en mención en la parte pertinente a "Recomendaciones de Intervención" se establece que:

Ésta edificación tiene protección absoluta. No se permite ningún tipo de modificación, ni externa ni interna, únicamente puede vincularse edificación en planta baja como se indica en el gráfico entre la edificación inventariada y el bloque alto.

De igual manera, en el numeral 6 del Informe de Regulación Metropolitana, se observa lo siguiente:

PREDIO INVENTARIADO, PARA CUALQUIER MODIFICACIÓN CONSULTE CON LA DIRECCIÓN DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA. (...) Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.

La empresa IBESER S.A. obtuvo los permisos y licencias de construcción del proyecto "Torres del Castillo" en la Administración Norte "Eugenio Espejo.

Actualmente la empresa se encuentra en etapa de culminación de la primera torre, y en el inicio de la construcción de la segunda, las dos nuevas construcciones alrededor del "Castillo Larrea", llaman la atención de los peatones y de las personas que transitan en vehículos por la avenida 12 de Octubre, puesto que la imagen visual del castillo, está afectada por la nueva construcción y por sus materiales, que no se encuentran acorde con la tipología y morfología del bien inmueble inventariado.

Al observar el tipo de construcción, nació la duda por parte de los Concejales, miembros de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio sobre la obtención de los permisos y licencias de construcción de la empresa en un bien inventariado, quienes preocupados por el daño que se estaría causando al bien patrimonial denominado "Castillo Larrea". y a la imagen histórica de la ciudad de Quito, solicitan informes a las distintas instancias para constatar la legalidad y la legitimidad de los licencias de construcción obtenidos por la empresa.

Dentro de la investigación, se obtuvo los siguientes documentos:

- Con Oficio No. 2849 de 26 de mayo de 2010, suscrito por la Abg. Patricia Andrade Baroja, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (e), se solicitó a la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio que realice un informe técnico referente al pedido formulado por el Dr. Manuel Pardo, representante de IBESER S.A., que consiste en el anteproyecto "Torres del Castillo", el mismo que fue contestado mediante oficio SOT-JP-2164, de 03 de junio de 2010, suscrito por el Arq. Carlos Quezada, Director de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el cual se indica lo siguiente:



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

(...) El inmueble ubicado en el predio antes mencionado forma parte del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico del DMQ. Es una casa con valoración arquitectónica para su rehabilitación integral, debiendo conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. Se posibilita el uso de tecnologías tanto tradicionales como de punta, que permitan su adaptación de los usos y funciones compatibles con las necesidades del entorno en que se localiza. El anteproyecto comprende la rehabilitación integral del inmueble inventariado como la construcción nueva de tres torres, una de apartamentos, otra de oficinas y la última de un hotel. Se produce una integración de todo el conjunto con todos los espacios libres (plazoletas). (...) La volumetría y morfología de las nuevas edificaciones, de por sí, destaca en su entorno inmediato, pero guarda una adecuada armonía por contraste entre la arquitectura moderna y la arquitectura que expresa la edificación existente. Se recomienda reflexionar los remates, tanto del hotel como el edificio de oficinas. El anteproyecto se sujeta a lo que establece el Art. 43 y segunda parte del Art. 44 de la ordenanza 0260. En general no hay observaciones normativas; sin embargo, es competencia de la Administración Zonal Norte el registro del proyecto con el cumplimiento del procedimiento y de las normas pertinentes. Lo que le concierne a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio es el proceso de aprobación del proyecto de rehabilitación arquitectónica, lo cual se procederá cuando se ingresen los planos correspondientes.

- En el Acta Resolutiva de la Sesión Extraordinaria de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, de 9 de junio de 2010, en el numeral 6, del Proyecto Torres del Castillo, se establece:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, luego de analizar en su totalidad el informe emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, constante en oficio No. SOT-JP-2164 de 03 de junio de 2010, suscrito por el arquitecto Carlos Quezada, Director de Gestión Territorial, referente al pedido formulario por el Dr. Manuel Pardo, representante de IBESER S.A., que consiste en el anteproyecto "Torres del Castillo", (...) lo acoge en su totalidad, por cuanto no afecta al bien patrimonial y recomienda a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio autorice que se solicite la presentación del proyecto de rehabilitación de la casa inventariada, para su respectivo seguimiento.

- Acta Resolutiva de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, de 23 de junio de 2010, que en su numeral 9, PROYECTO TORRES DEL CASTILLO, resuelve que:

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, acoge en su totalidad los informes presentados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas constantes en los oficios Nos. SOT-JP-2164 de 03 de junio de 2010; y SG3242 del 15 de junio de 2010, relacionados con su pedido respecto al anteproyecto "Torres del Castillo", (...) resuelve solicitar a usted la presentación del proyecto de rehabilitación arquitectónica de la casa inventariada en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

En lo que tiene que ver con la construcción nueva de cuatro torres, integrado todo el conjunto con los espacios libres (plazoletas), y toda vez que el proyecto de nueva edificación no afecta el área patrimonial, éste deberá ser presentado en la Administración Municipal Zona Eugenio Espejo, para su respectivo registro, cumpliendo el procedimiento y normas pertinentes.

La resolución fue notificada al Doctor Manuel Pardo, representante legal de IBESER S.A., mediante Oficio No. SG-3580, de 6 de julio de 2010, suscrito por el Concejal Manuel Bohórquez Tapia, Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Mediante Oficio No. SG 4351, de 19 de octubre de 2011, suscrito por el Arq. Colón Cifuentes, Presidente de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, dirigido a la Doctora María Fernanda Espinosa Garcés, Ministra Coordinadora de Patrimonio, dando contestación al Oficio MCP-2474-2011, de 11 de agosto de 2011, se indica que:

(...) el inmueble ubicado en el predio No. 4676227 consta con ficha técnica número 10 del Instituto Metropolitano de Patrimonio como "Edificación histórica protegida con terreno edificable". El criterio fundamental ha sido proteger la integridad de la edificación inventariada, de acuerdo con el artículo 43 y segunda parte del artículo 44 de la Ordenanza Metropolitana No. 0260 referente a Áreas y Bienes Patrimoniales, permitiendo la compensación por conservar y mantener la edificación original mediante nueva edificabilidad hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada a dicho predio en el correspondiente informe de Regulación Metropolitana. Respecto a la nueva edificación presentada sujetándose a estas disposiciones reglamentarias, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio acogió el criterio emitido por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (Oficio SOT-JP-2164), (...) En base a los informes pertinentes, el anteproyecto denominado "Torres del Castillo", fue conocido y autorizado por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme consta de la resolución contenida en el oficio No. SG-3580 de 06 de julio de 2011, para que, en la Administración Zonal correspondiente, en este caso en la Administración Zonal "Eugenio Espejo", prosiga con el trámite tendiente a su

registro como proyecto para la construcción nueva de tres torres (antes cuatro), una de apartamentos, otra de oficinas y una tercera de un hotel en el terreno adicional edificable del predio donde se implanta el castillo de la 12 de Octubre y Baquerizo Moreno, el mismo que forma parte del Inventario Selectivo de edificaciones protegidas del Distrito Metropolitano de Quito. La resolución en referencia fue adoptada en sesión realizada el 23 de junio de 2010, con la presencia de delegados tanto de la Municipalidad como del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Lo que concierne a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio es el proceso de aprobación del proyecto de rehabilitación arquitectónica del bien inventariado, lo cual se procederá cuando se ingresen los planos arquitectónicos correspondientes (...).

- Mediante Oficio 2010-533 con referencia No. HC-NH-251, de 04 de enero de 2013, suscrito por el Arq. Jorge Atencia H., Coordinador de Gestión y Control Zona Eugenio Espejo, dirigido al Ing. Manuel Bohórquez, Presidente de la Comisión de Áreas Históricas, se informa sobre el registro y aprobación de planos respecto al Anteproyecto denominado "Torres del Castillo" ubicado en la Av. 12 de Octubre y calle Baquerizo Moreno, señalando los movimientos registrados en el Sistema de Gestión y Control de Trámites, cuyas actas y oficios presentados reposan en los archivos de esa administración y que en lo principal, se detallan a continuación:

Acta de Licencia de Trabajos Varios	10-47627-1 de 25/08/10
Acta de Licencia de Trabajos Varios	11-47627-2 de 20/07/11
Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos	11-47627-3 de 29/07/11
Acta de Licencia de Construcción	11-47627-4 de 07/11/11
Acta de Licencia de Trabajos Varios	12-47627-5 de 23/02/12
Acta de Licencia de Trabajos Varios	12/47627-6 de 10/04/12

- En la Sesión Ordinaria de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, de 16 de enero de 2013, se conoció el Oficio No. REF--HC-NH-251, suscrito por el Arq. Jorge Atencia H., Coordinador de Gestión y Control Zona Eugenio Espejo; y el Oficio No. 867-EC de 22 de noviembre de 2012, suscrito por la Concejala Economista Elizabeth Cabezas G., respecto a la propuesta arquitectónica denominada "TORRES DEL CASTILLO". De la intervención de los concejales miembros de la Comisión se destaca lo siguiente:

(...) Concejala Macarena Valarezo: Manifiesta que el contenido del oficio No. 251 está claro y preciso, donde se señala que los interesados tienen los permisos correspondientes y su compromiso fue que una vez terminada el proyecto, realizarán trabajos de adecuación en el bien patrimonial.

Arq. Darío Cobos: Manifiesta que previo a realizar trabajos de rehabilitación de las Torres del Castillo, los interesados tienen que presentar la aprobación del proyecto y así consta en la resolución de la Comisión de Áreas Históricas. Señala que los trabajos que actualmente se han realizado son para la preparación de la obra, en base a los permisos, planos aprobados y licencia de construcción, obtenidos en la Administración Zonal Norte, y de acuerdo a los plazos definidos en dicha Administración. Aclara que es importante que se garantice la estabilidad de la edificación y en ningún momento las obras que se realicen afecten al inmueble de las Torres del Castillo.

Concejal Manuel Bohórquez: Manifiesta que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, a la fecha na ha aprobado propuesta arquitectónica alguna denominada "Torres del Castillo", por lo tanto se comunicará a la concejala Econ. Elizabeth Cabezas G. en ese sentido y se remitirá la documentación correspondiente en la que se indica todo el proceso realizado por la Administración Zonal "Eugenio Espejo"(...).

- Informe Técnico de la Unidad de Bienes Inventariados y Turismo No. UBIT-2014-172, en relación a la inspección realizada en el predio No. 47627 denominado "Torres del Castillo", se indica:

(...) 5.- Zonificación H2 (D203H-70): (...) PREDIO INVENTARIADO, PARA CUALQUIER MODIFICACIÓN CONSULTE CON LA DIRECCIÓN DE TERRITORIO Y VIVIENDA (...) Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.

(...) 8.- Observaciones:

1. Se pudo verificar que el "castillo" bien inventariado, se encuentra en buenas condiciones (...).
2. El proyecto arquitectónico que está en proceso constructivo se basa en 3 torres: norte será de oficinas, sur de suites, y la torre este de oficinas y comercio en planta baja; las cuales envolverán al castillo.
3. Actualmente se encuentra en proceso constructivo la torre norte, con estructura mixta; metálica (columnas, vigas y deck) y hormigón.
4. Se ha excavado alrededor de 18m aprox., de profundidad para la construcción de los 6 subsuelos y medio destinados para 500 parqueaderos y bodegas.
5. Se han fundido los muros perimetrales de contención y los muros que dan soporte al castillo.

6. La torre norte que está en proceso constructivo mantiene un retiro de 6m con relación al bien patrimonial.
7. La altura de los subsuelos y los entrepisos están de acuerdo a la norma.
8. Al momento de la inspección presenta licencia de construcción, certificado ambiental, planos aprobados.
9. El proyecto Torres del Castillo ha sido aprobado como un proyecto normal de construcción y no con el proceso de Área Histórica, lo que se le solicita es que una vez concluidas las torres se ingrese a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda un proyecto de mantenimiento y rehabilitación para el Castillo (...)

Recomendaciones:

1. Tomar las medidas de precaución necesarias para no afectar el castillo y posteriormente iniciar los procesos de rehabilitación del mismo.

De los documentos presentados en la inspección se verifica:

- Informe de Regulación Metropolitana de 26/11/2014 en el numeral 6: OBSERVACIONES: PREVIO INVENTARIADO, PARA CUALQUIER MODIFICACIÓN CONSULTE CON LA DIRECCIÓN DE TERRITORIO Y VIVIENDA, (...) Solicitar la delimitación de zonificaciones en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV); Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector (...).
- Acta de Licencia de Construcción Número de Registro 11-47627-4, de 07 de enero de 2011, a nombre del propietario: IBESER S.A., firma como responsable la Sra. Chacón Doris, Administradora Zonal: Eugenio Espejo.
- Acta de Registro de Planos Arquitectónicos Número de Registro 11-47627-3 de 28 de julio de 2011, a nombre del propietario: IBESER S.A., firma como responsable el Sr. Armas Gerardo, Administrador Zonal: Eugenio Espejo.
- Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos Número de Registro 13-47627-7 de 5 de agosto de 2013, a nombre del propietario: FIDEICOMISO TORRES DEL CASTILLO, firma como responsable el Sr. Marco Viniño, Administrador Zonal Norte (Eugenio Espejo).
- Certificado de Ambiente, vigente desde 10 de abril de 2012 hasta el 10 de abril de 2014.

- El Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. 5154, de 3 de diciembre de 2014, certifica que el predio No. 47627:

(...) SI CONSTA DENTRO DEL INVENTARIO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, y presenta una catalogación de protección "Absoluta" de acuerdo a la ficha de inventario No. 10 del inventario vigente de La Mariscal; razón por la cual cualquier tipo de intervención deberá constar con la aprobación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

En la Ordenanza Metropolitana No. 260, en Sección III; Catalogación, Art. ...(27).- Catalogación, se determina: "Edificaciones con protección absoluta: Son aquellas edificaciones patrimoniales que por su alta valoración arquitectónica, individual, de conjunto, de contexto y de entorno, pasan a formar parte de la memoria colectiva, inclusive de la Nación, debiendo conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. En caso de ser necesario, se recuperarán las mismas a través de intervenciones especializadas de restauración arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones monumentales y las de interés especial que lo ameriten".

- Oficio No. 074-DGT-GU-14, de 23 de diciembre de 2014, suscrito por el Econ. Rafael Villalba Maruri, Administrador Municipal Zona Eugenio Espejo, dirigido al Dr. Mauricio Bustamante Holguin, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, dando contestación a los oficios No. SG 1509 y SG 1606, mediante los cuales solicitan un informe detallado del proceso aprobatorio relacionado con la propuesta arquitectónica "Torres del Castillo", que en la parte final indica lo siguiente:

(...) el proyecto que comprende cuatro torres nuevas fue registrado en la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo; revisado el sistema de Gestión y Control Territorial se verifica el predio No. 47627 con los siguientes registros:

- o Acta de Registro de Planos Arquitectónicos No. 11-47627-3, de 07/28/11, a nombre de: IBESER S.A.
- o Licencia de Construcción No. 11-47627-4, de 11/07/11, a nombre de TORRES DEL CASTILLO.
- o Acta de Registro de Planos Arquitectónicos No. 13-47627-7, de 09/05/2013, a nombre de FIDEICOMISO TORRES DEL CASTILLO.

- o *Acta emitida como Propiedad Horizontal No. 14-47627-8, de 04/21/2014, a nombre del Edificio Torres del Castillo".*
- La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en uso de sus facultades contenidas en el artículo 88, literal d, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización solicito a la Procuraduría Metropolitana realice un análisis sobre la legalidad y legitimidad de las licencias de construcción emitidas por la Administración Zonal Norte, mediante las cuales se autorizó la construcción de tres edificios en el predio No. 47627, denominado "Torres del Castillo", ubicado en las calles 12 de Octubre, Baquerizo Moreno y Tamayo, Barrio Mariscal Sucre.
- Procuraduría Metropolitana atendiendo los requerimientos de la Comisión, entregó varios informes, en los cuales, en lo principal se concluyó lo siguiente:

1. Informe de 09 de febrero de 2015 :

(...) ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

1. De los informes y la normativa invocada, se desprende que el predio No. 47627 con clave catastral No. 10405 denominado "Torres del Castillo", ubicado en las calles 12 de Octubre, y Baquerizo Moreno y Tamayo, Barrio Mariscal Sucre, parroquia Mariscal Sucre, es un bien monumental de protección absoluta, y como consecuencia, toda intervención en el mismo obligatoriamente debe contar con la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio o con su informe favorable que establece el artículo (63) de la Ordenanza Metropolitana No. 260, para aprobación y registro de proyectos relativos a cualquier de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura con protección absoluta a parcial.

2. De la documentación aportada dentro del expediente ingresado a esta Procuraduría, no se encuentra documento que contenga la aprobación o el informe favorable emitido por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio para desarrollar el proyecto "Torres del Castillo" en el predio anteriormente referido (...).

Sin embargo, si la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, luego de analizar el caso, considera que no es procedente autorizar la aprobación o la emisión del informe favorable para el proyecto, estaríamos ante un vicio que impide la convalidación del acto administrativo (acta de aprobación y registro del proyecto), cuyo efecto jurídico sería la nulidad de pleno derecho del acto administrativo".

2. Informe de 12 de junio de 2015:

(...) IV. Análisis Jurídico sobre el procedimiento administrativo establecido en el COOTAD y en las Ordenanzas Metropolitanas:

(...) En el segundo escenario, en caso de que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, emita un informe desfavorable respecto de la intervención física del inmueble objeto del presente caso, deberá remitir el mismo al Administración Zonal o Autoridad Administrativa Otorgante, a fin de que en observancia del artículo (43) de la Ordenanza Metropolitana 156, en concordancia con el artículo (41) del mismo cuerpo normativo, y 370 del COOTAD, proceda con la extinción por razones de legitimidad del acto administrativo objeto del presente caso (acto de aprobación y registro del proyecto).

- Sesión ordinaria de 01 de julio de 2015 de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio para conocimiento del expediente de Procuraduría Metropolitana N. 4357-2014 mediante el cual se da a conocer el informe respecto a la edificación "Torres del Castillo" en el que se expuso lo siguiente:

Señor Procurador: Respecto a la consulta del señor Concejal Freire sobre que inicialmente la consulta hubiese sido sobre la legitimidad, debo insistir que si la consulta es sobre la legitimidad, yo tengo que señalar como Procurador Metropolitano, que el 366, a mí dice que: yo debo resguardar la legitimidad de los actos administrativos del Municipio. El acto administrativo, como tal, es legítimo porque goza de la presunción de legitimidad, presunción exactamente. No paso por Comisión, en realidad de la documentación que incluso se nos ha remitido a procuraduría, tenemos que en el Acta Resolutiva de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y Eje Territorial, del miércoles 23 de junio de 2010.

Concejal Mario Granda: Hay que diferenciar una cosa, paso por la Comisión o la Comisión emitió dictamen favorable.

Señor Procurador: A eso voy, lo que pasa es que se hizo la aseveración de que no paso por la Comisión. La Comisión se ha pronunciado, y específicamente sobre el tema de las Torres, quiero hacer notar la redacción que en este caso presentó en su oportunidad la Comisión:

En lo que tiene que ver con la construcción nueva de cuatro torres, integrando todo el conjunto con los espacios libres (plazoletas), y toda vez que el proyecto de nueva edificación no afecta el área patrimonial, éste deberá (el proyecto aumento del



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

procurador) ser presentado en la Administración Municipal Zona Eugenio Espejo, para su respectivo registro, cumpliendo el procedimiento y normas pertinentes.

Este tema de la interpretación corresponderá a la autoridad competente, pero ciertamente aquí hay dos temas, la Comisión en su oportunidad dijo que *no se afectaría el bien patrimonial, y en su oportunidad también dice que deberá ser presentado a la Administración Zonal.*

Sobre el tema de las formas de terminación del Acto Administrativo, hemos dado una respuesta en atención a una alternativa viable, y esa alternativa viable, usted señala que de acuerdo a la Ordenanza sería invalorable, pero debo recordar, si más no recuerdo el artículo 425 de la Constitución, el COOTAD es norma jerárquica superior sobre la ordenanza, y el COOTAD *me dice que si puedo usar un mecanismo de convalidación porque, porque técnicamente, yo tengo que proteger lo que me señala el 82 de la Constitución, la seguridad jurídica, por eso tengo que tomar todos los recaudos para salvar la estabilidad del acto administrativo, porque sino salvo esa estabilidad, obviamente las consecuencias son claramente, independiente de la Acción de Protección en el ámbito Constitucional, vienen también las correspondientes indemnizaciones al Municipio de Quito. Entonces, respecto al derecho de la recomendación de la convalidación del acto, estoy es aplicando norma jerárquica superior.*

ANÁLISIS:

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión de 23 de junio de 2010, sobre el tema resolvió: "(...) *el proyecto de nueva edificación no afecta el área patrimonial, éste deberá ser presentado en la Administración Municipal Zona Eugenio Espejo, para su respectivo registro, cumpliendo el procedimiento y normas pertinentes.*"

De los documentos mencionados, se desprende un pronunciamiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio para la construcción de los tres edificios en un predio inventariado con protección absoluta, con una resolución de la Comisión en la que se determina que el registro del proyecto se debe hacer ante la Administración Zonal Norte, pues dicha Comisión no consideró que se afectaba un bien patrimonial, situación que evidencia la existencia de un vicio que impide la convalidación del acto administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece lo que sigue:

No son susceptibles de convalidación alguna y en consecuencia se considerarán como nulos de pleno derecho los siguientes actos administrativos:

(...)

b) Los dictados por órgano incompetente por razón de la materia, del tiempo o del territorio;

(...)

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos de la administración, sean colegiados o no;

(...)

Solo se verifica que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio "(...) acogió en su totalidad los informes presentados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas, constantes en los oficios Nos. SOT-JP-2164 de 03 de junio de 2010; y SG3242 del 15 de junio de 2010, relacionados con su pedido respecto al anteproyecto "Torres del Castillo", y (...); resuelve solicitar a usted la presentación del proyecto de rehabilitación arquitectónica de la casa inventariada en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Por tal motivo, se evidencia que para la aprobación del proyecto denominado "Torres del Castillo", no se cumplió con el trámite previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 260, sino que se sometió a la aprobación de la Administración Zonal Norte, por lo cual, la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio no aprobó el proyecto como tal, considerando al proyecto dentro de un inmueble de protección absoluta.

Siendo así, el expediente debe ser remitido a la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como a cualquier autoridad jerárquicamente superior, para que evalúe la posible extinción de oficio por razones de oportunidad, de conformidad con el artículo 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 368.- Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad, no tendrá efectos retroactivos.

La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

El análisis que se realice deberá tomar en consideración la presunción de legitimidad de los actos administrativos, pues los actos dictados por la Administración Zona Norte "Eugenio Espejo", fueron resultado directo de la resolución de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio que determina que le corresponde a dicha instancia la concesión de los permisos y el registro del proyecto.



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

En este sentido, existe abundante doctrina que trata sobre la presunción de legalidad de los actos administrativos, y en lo principal distintos autores consideran lo siguiente:

Consiste en la suposición de que el acto administrativo fue expedido conforme a Derecho. Tal característica del acto es una consecuencia de la juridicidad con la que opera la actividad de la administración. Por lo que, tal presunción de legalidad, esto es, de regularidad, justifica la validez de los actos administrativos. De donde nace este principio: El acto administrativo regular se presume legítimo, mientras su posible nulidad no haya sido declarada por autoridad competente. Pues solo el vicio manifiesto y grave puede destruir la presunción de legitimidad.

(...) existe también alguna jurisprudencia extranjera que se pronuncia ampliamente por el principio de presunción de legitimidad, aplicable a todos los actos administrativos con o sin vicios, en razón de que los actos administrativos como tales, tienen a su favor la presunción de constituir el ejercicio legítimo de la actividad administrativa y por consiguiente, toda la investigación de nulidad contra ellos debe necesariamente ser alegada y probada en juicio.

Refiriéndonos ahora a la extensión de la presunción legal de legitimidad, afirmaremos, con la doctrina, que no todos los actos administrativos se presumen legítimos, ya que tal presunción recae sólo sobre los actos administrativos válidos y sobre los anulables. Sí, pues, los actos administrativos inexistentes y nulos no se presumen legítimos (...).¹

(...) existe el principio llamada de la presunción de legalidad, según el cual las leyes y los actos administrativos se consideran ajustados a derecho mientras no se demuestre lo contrario. En la práctica este principio se traduce en que los actos mencionados deben ser obedecidos, tanto por las autoridades como por los particulares, desde el momento en que comienza su vigencia y mientras no sean declarados inconstitucionales o ilegales por la autoridad competente.²

De ello inferimos que, se presume la legalidad de los actos administrativos que se han dictado conforme a derecho y que tienen efectos jurídicos válidos, la existencia de un vicio en el acto administrativo debe ser investigada y aprobada por la autoridad competente, lo que ocasionaría la nulidad del mismo.

CONCLUSIÓN:

La empresa IBESER S.A. está culminando la construcción de la primera torre, e iniciando los trabajos en la segunda, con licencias de construcción conferidas por la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo". La empresa debió cumplir con los requisitos y lineamientos de

¹ Nicolás Granja Galindo, *Fundamentos de Derecho Administrativo*, U.T.P.L., Quito, 1999, Pág. 301-303

² Libardo Rodríguez, *Derecho Administrativo*, Editorial Temis, Duodécima Edición, 2001, Pág. 239.

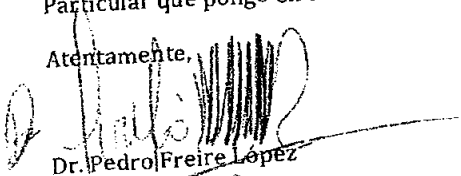
construcción establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 260 en los artículos 43 y 44, además, que el mismo cuerpo normativo, contempla derechos y obligaciones para el adecuado mantenimiento y protección de las edificaciones de las áreas históricas, para sus propietarios, custodios o administradores, sean estas personas naturales o jurídicas y entidades del sector público, militar y eclesiástico; más aun al tratarse de una edificación de protección absoluta.

El proyecto en análisis fue resuelto por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, puesto que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en la sesión de 23 de junio de 2010, manifestó que: *En lo que tiene que ver con la construcción nueva de cuatro torres, integrado todo el conjunto con los espacios libres (plazoletas), y toda vez que el proyecto nueva edificación no afecta el área patrimonial, éste deberá ser presentado en la Administración Municipal Zona Eugenio Espejo, para su respectivo registro, cumpliendo el procedimiento y normas pertinentes.* Como señaló el Procurador *"Este tema de la interpretación corresponderá a la autoridad competente, pero ciertamente aquí hay dos temas, la Comisión en su oportunidad dijo que no se afectaría el bien patrimonial, y en su oportunidad también dice que deberá ser presentado a la Administración Zonal."*

A la fecha actual no es procedente que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio apruebe la construcción que ya se encuentra en proceso, puesto que dicha aprobación sería extemporánea, y en su defecto sería una convalidación, que por las razones antes expuestas no podría darse. Correspondería a la autoridad que expidió el acto administrativo o quien la sustituya en el cargo o cualquier autoridad jerárquicamente superior, continuar con el respectivo procedimiento administrativo para la extinción o reforma de las licencias de construcción otorgadas sin el proceso determinado para una edificación considerada de protección absoluta.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


Dr. Pedro Freire López
CONCEJAL D.M.Q.

MP/JCP/SN