

## MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RESOLUCION No. **A** 0091

ANDRES VALLEJO ARCOS  
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO (E)

### CONSIDERANDO:

**I.-** Que el Presidente y otros representantes del Condominio Jardines de Bellavista, con fecha 31 de julio del 2003, en comunicación dirigida al Primer Personero Municipal formularon una **“solicitud de revocatoria de planos ilegalmente aprobados en el solar de DAROMAR S.A., calle Ignacio Lasso y Flores Jijón, Urbanización Arroyo Delgado”**.

**II.-** Que la Administración Zonal Centro Norte mediante informe ZN-EL-038 del 06 de mayo del 2003, a través del Departamento de Gestión Urbana, aprobó un anteproyecto arquitectónico que se implantaría en el predio No.26835 correspondiente a la casa No. 161 de la calle Ignacio Lasso, en el sector Bellavista, de propiedad de DAROMAR S.A., propuesto por el Arq. Diego Banderas, para la construcción de 15 unidades de vivienda en 5 pisos de construcción, más subsuelo y terraza; y que posteriormente, dicha dependencia, mediante informe ZN-EN-008 de junio 17 de 2003, aprueba un segundo anteproyecto en relación con el mismo inmueble, que constituye otra alternativa de edificación de 19 unidades de vivienda en 5 pisos, más subsuelo y terraza, igualmente factible de acuerdo a las regulaciones hoy vigentes sobre Zonificación y Uso de Suelo correspondiente al sector y al referido predio que formó parte de la Urbanización Arroyo Delgado.

Que informes como el jurídico que consta en el oficio AL ACN-067-03 suscrito por la Asesora Legal de la Zona Centro Norte, que también ha sido impugnado, no constituyen actos administrativos resolutivos, en virtud de lo cual, no son susceptibles de Revisión.

**III.-** Que por expresa disposición de la Constitución Política de la República, Ley de Régimen Municipal y Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, Arts. 2 y 8, corresponde a la Municipalidad regular el uso y adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa en el territorio metropolitano.

**IV.-** Que el Concejo Metropolitano de Quito en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales ha expedido la Reglamentación relativa entre otros temas a la Planificación Territorial, al Plan General de Desarrollo Territorial, al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), Zonificación, Normas de Arquitectura y Urbanismo; y, de manera específica y detallada lo que tiene relación con las formas de Ocupación y Edificabilidad del Suelo (Art. II.116), consultas sobre Anteproyectos de Edificaciones (Art. R II. 225), Aprobación de Planos (R II.228) y Permisos de Construcción (R. II. 233), que forman parte del Código Municipal vigente; mientras por otro lado, este cuerpo normativo establece también con precisión los Derechos (Art. II.13) y los Deberes (Art. II.14) de los Propietarios del Suelo Urbano, disposiciones todas ellas de cumplimiento obligatorio en el Distrito.

Que el artículo Tercero de la Ordenanza Metropolitana No. 0095 que establece el Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito dispone: **“Que las limitaciones relativas al Uso y Ocupación del Suelo que hubieren acordado o que acuerden las partes mediante escritura pública, en las transacciones y en el desarrollo de bienes y proyectos, serán obligatorios para la Municipalidad.”**

V.- Que la Administración Pública, por la propia naturaleza del ordenamiento jurídico administrativo, está investida de la potestad de autotutela, en ejercicio de la cual puede llegar a eliminar sus propios actos por causas de legitimidad, para restablecer la legalidad o para evitar la arbitrariedad, ya sea en virtud del recurso jerárquico que en el caso de la Municipalidad Capitalina está expresamente previsto en el Art. 21 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, o a través de la Revisión de oficio o a petición de parte, como ha sido planteada en este caso.

VI.- Que los informes de aprobación de los anteproyectos que teóricamente pueden presentarse en forma ilimitada respecto a un determinado predio tienen carácter meramente informativo respecto de la adecuación de la alternativa constructiva a las regulaciones municipales sobre formas de ocupación, edificabilidad y normas de arquitectura y urbanismo; y

Que solo el permiso de construcción expedido por la Administración Municipal respecto de planos específicos aprobados previamente, son los actos administrativos que facultan legalmente la edificación proyectada, sin que hasta la fecha, este acto administrativo haya sido expedido en relación con el inmueble al que se refiere el presente caso.

VII.- Que la Administración Municipal Metropolitana ha sido notificada formalmente con la existencia de una prohibición aceptada por el adquirente del inmueble que hoy pertenece a DAROMAR S.A. y sobre el que se han efectuado las referidas consultas, que consta en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa suscrita en la Notaria Primera del Cantón Quito el 13 de mayo de 1974, entre el Ing. Pedro López, propietario original del terreno y la señora Luisa J. Milerman de Klein y el señor Harry Klein, que a continuación se transcribe: **“Se prohíbe expresamente a la compradora levantar una construcción, en los lotes de terreno que adquieren, que exceda de dos pisos y medio a partir del nivel de la calle, como máximo, ni más de dos departamentos de vivienda. Esta limitación se hará conocer al Departamento del Ilustre Municipio de Quito, para que se abstenga de aprobar planos en los que excediere de estas especificaciones; y, si de hecho se obtuviera tal aprobación de planos y se pretendiera ejecutarlos, podrán los vendedores con intervención judicial impedir la continuación de la construcción o alternativamente demandar la resolución del contrato por incumplimiento de esta obligación que contrae la compradora. Esta misma prohibición y limitación se hará extensiva, obligatoriamente, a cualquier otro comprador del terreno, a favor de quien se transfiera posteriormente la propiedad del inmueble”**.

Que según consta del expediente, mediante escritura del 26 de agosto de 1981 se transfirió a la Compañía DAROMAR S.A., el inmueble de la referencia, a consecuencia de lo cual el Ing. Pedro López notificó a la Municipalidad sobre la existencia de dicha limitación que DAROMAR S.A. está obligada a respetar según lo establecido en dicha

cláusula quinta de la escritura original de compraventa en lo referente a la limitación de altura y número de unidades de vivienda.

**VIII.-** Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su Art. 2 dispone: Que la Municipalidad tiene capacidad para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines, **en la forma y condiciones que determinan la Constitución y la Ley**, y que de otro lado, el Código Civil en su Art. 11 dispone que: **“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”**, en tanto que el Art. 1588 establece: **“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”**.

**IX.-** Que entre los objetivos de la Planificación Territorial que corresponde a la Municipalidad se encuentra el de **“procurar un aprovechamiento natural y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno”** (Art. II. 23 Cod.Mun.); en tanto que **“Los planes no afectan la existencia ni modifican la titularidad del derecho de dominio. Especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.....”** (Art. II. 27 Cod. Mun.)

**X.-** Que por las características de los anteproyectos consultados por el actual propietario del referido inmueble a la Administración Zonal Centro Norte y por la notificación a la Municipalidad, practicada judicialmente a pedido del original propietario señor Ing. Pedro López Torres, se establece claramente la existencia de una contradicción entre las dos diferentes pretensiones respecto de la ejecución de un contrato civil, lo que de no haber acuerdo entre las partes, solo podrá resolverse por la vía judicial, como se prevé expresamente en la referida cláusula contractual.

**XI.-** Que en la eventualidad de un pronunciamiento judicial favorable a la limitación constructiva convenida en la cláusula quinta del contrato, transcrita en el considerando séptimo de esta Resolución, la Municipalidad, en virtud de lo dispuesto en el Art. 224.4 de la Ley de Régimen Municipal, no podrá revocar o modificar la aprobación de planos ni los permisos de construcción que hubiere autorizado, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que tal hecho origine, efecto que en defensa del interés municipal corresponde prever.

En ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Desechar por improcedente el pedido de los recurrentes, ya que no se ha probado ilegalidad alguna en la expedición de los informes de la Administración Zonal Centro Norte, ZN-EL-038 del 06 de mayo del 2003 y ZN-EN-008 del 17 de junio del 2003, documentos de naturaleza meramente informativa, emitidos en relación con la viabilidad reglamentaria de los anteproyectos consultados, informes que no constituyen aprobación de planos ni autorización para construcción alguna.

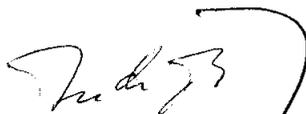


**A 0091**

**SEGUNDO.-** La Administración Municipal se abstendrá de aprobar planos y autorizar construcciones en el inmueble No.26835 correspondiente a la casa No. 161 de la calle Ignacio Lasso, en el sector Bellavista, de propiedad de DAROMAR S.A., mientras subsistan y no respeten las limitaciones de edificación estipuladas contractualmente.

**Notifíquese.-**

Dado en Quito, Distrito Metropolitano de Quito, el día viernes 07 de noviembre del 2003.



Andrés Vallejo Arcos  
**ALCALDE METROPOLITANO (E)**

**RAZON.-** Siento por tal, que la Resolución que antecede fue suscrita por el señor Andrés Vallejo Arcos, Alcalde Metropolitano de Quito (E), el 07 del noviembre de 2003.- **LO CERTIFICO.-**

7 NOV 2003



Dra. Martha Bazarro Vinueza  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**