

Informe N° IC-2014-088

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria de 24 de septiembre de 2014, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el pedido formulado por el Dr. Jaime Navas Gavilánez, en representación del señor Emerson Roberto Pacheco Navas y de los cónyuges George Royal Coldren y Susana Ortiz Cevallos de Coldren, quien mediante oficio de 12 de marzo de 2014, a fojas 18-19 del expediente, solicita la revocatoria de la Ordenanza No. 1517, de 10 de noviembre de 1972, de la Lotización Hacienda "La Cocha", a fojas 5-7 del expediente.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 544-AZVCH, de 7 de abril de 2014, el MSc. Julio Valdivieso Soria, Ex Administrador Zonal Valle de Los Chillos, emite su informe técnico, el cual en su parte pertinente manifiesta:

*"(...) Por lo expuesto, esta Administración Zonal emite **dictamen desfavorable**, al pedido formulado por el Dr. Jaime Navas Gavilánez, en virtud de no tener asidero legal alguno que justifique dejar insubsistente la mencionada Ordenanza. (...)"*

3.- INFORME LEGAL:

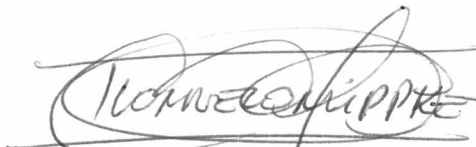
Mediante oficio, referencia expediente No. 1333-2014, de 14 de mayo de 2014, el Abg. Paúl Romero Osorio, Ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...) En virtud de lo expuesto y fundamentado en las normas legales antes invocadas, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al pedido formulado por el Dr. Jaime Navas, referente a la solicitud de revocatoria de la Ordenanza No. 1517 de 10 de Noviembre de 1972, por cuanto el referido acto administrativo de conformidad con la Ley goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, así como también ha causado estado, generando efectos jurídicos a favor de terceras personas y del mismo Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con la transferencia de dominio de áreas verdes y espacio comunal del referido lote de terreno. (...)"*

#### **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 24 de septiembre de 2014, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales d) y x), 87 literales d) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** a la petición formulada por el Dr. Jaime Navas Gavilánez, en representación del señor Emerson Roberto Pacheco Navas y de los cónyuges George Royal Coldren y Susana Ortiz Cevallos de Coldren, quienes solicitan la revocatoria de la Ordenanza No. 1517, de 10 de noviembre de 1972, de la Lotización Hacienda "La Cocha".

Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**



Prof. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y ocho fojas.  
Abg. Diego Cevallos Salgado

Zand P  
19

**DR. JAIME E. NAVAS G. ABOGADO**  
Dirección: Amazonas No 258 y Jorge Washington. Edif Pierre Hitti 3er Piso  
Teléfonos No. 2- 547-207.- Cel. 0984- 585-609

9-2014-032199

Quito, 12 de marzo de 2014

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-

Estimada Abogada

Doctor. **JAIME ERNESTO NAVAS GAVILÁNEZ**, ante usted muy respetuosamente comparezco ante su Autoridad para exponer y solicitar:

Los cónyuges George Royal Coldren y señora Susana Ortiz Cevallos, en calidad de **PROPIETARIOS** de **DOS** lotes de terreno signados con el No. 19 y 20 que forman un solo cuerpo, ubicados en la **MANZANA OCHO SECCIÓN A** de la **lotización de la Hacienda LA COCHA ( Cooperativa la Floresta )**, parroquia **LA MERCED**, cantón Quito, provincia de Pichincha, con fecha cinco de septiembre de 2013 en la Notaría Tercera del cantón Quito, procedieron a celebrar la escritura de **COMPRA VENTA**. Como comprador en dicho instrumento público consta el nombre de **Emerson Roberto Pacheco Navas**, de conformidad a las copias simples de la referida escritura que anexo al presente.

Al continuar con los trámites legales pertinentes para proceder a cancelar los impuestos por concepto de **Transferencia de Dominio, Alcabalas** y otros en el Municipio de la Zona de Los Valles, El Departamento de Avalúos y Catastros, ha manifestado expresamente a los propietarios cónyuges George Royal Coldren y señora Susana Ortiz Cevallos de Coldren, que no podrán continuar con los trámites de legalización de la mencionada escritura de **COMPRA VENTA** a favor del señor Emerson Roberto Pacheco Navas, por cuanto existe "**LA ORDENANZA MUNICIPAL No. 1517**" de fecha 10 de noviembre de 1972, Ordenanza que señala que se obtenga del **CONCEJO METROPOLITANO**, la Modificatoria de los **PLANOS** de esa Lotización; y, posteriormente la Modificatoria de **LA ORDENANZA 1517**.

Cabe manifestar estimada Abogada que la mencionada Ordenanza Municipal fue emitida por el Concejo Metropolitano el 10 de noviembre de 1972, es decir hace aproximadamente **CUARENTA Y DOS AÑOS**, tiempo en el cual sus propietarios o quienes les han sucedido en sus derechos, se han visto impedidos de iniciar con los trámites legales de **ENAJENACIÓN** de esos lotes de terreno a más de una persona natural o jurídica, por cuanto existe de por medio esta Ordenanza que

18

27

**DR. JAIME E. NAVAS G. ABOGADO**

Dirección: Amazonas No 258 y Jorge Washington. Edif Pierre Hitti 3er Piso  
Teléfonos No. 2- 547-207.- Cel. 0984- 585-609

impide y dificulta iniciar cualquier acción legal para proceder con la transferencia de dominio de los mencionados lotes de terrenos.

Por lo expuesto, manifestó que es el sentir y clamor de todos los propietarios de los terrenos ubicados en esa jurisdicción, que se trate de solucionar lo antes posible este problema que no ha sido tratado desde la fecha señalada, por cuanto nadie ha tomado cartas en el asunto para que se dé solución definitivamente.

En calidad de Abogado Patrocinador del señor Emerson Roberto Pacheco Navas en calidad de Comprador; y, de los cónyuges George Royal Coldren y señora Susana Ortíz Cevallos de Coldren en calidad de Vendedores, con el objeto de continuar con los trámites legales pertinentes de la mencionada escritura pública de Compra Venta, solicito respetuosamente, se digne disponer que a través de secretaría, se tome en cuenta para que se inserte en el orden del día y se trate este tema, con el fin de que **La Ordenanza Municipal No. 1517 de fecha 10 de noviembre de 1972, se deje INSUBSISTENTE ( sin valor legal alguno ), más aún que la misma fue resuelta por el Concejo Metropolitano hace cuarenta y dos años atrás.**

Aprovecho la oportunidad, para expresar a usted Abogada Patricia Andrade Baroja, mis sentimientos de consideración y estima.

Por el señor Emerson Roberto Pacheco Navas; y, cónyuges George Royal Coldren y Susana Ortíz Cevallos de Coldren, debidamente autorizado firmo como su Abogado Patrocinador.



Dr. Jaime E. Navas Gavilánez.  
ABOGADO MAT PROF No. 6932 C.A.P.

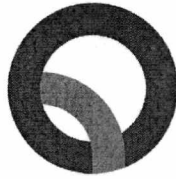
Cel. 0984-585-609  
2-547-204

Dr. Jaime E. Navas G.  
ABOGADO  
Mat. Prof. 6932 C. A. Q.



CONCEJO METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 12 MAR 2014  
HORA: 15:35  
FIRMA RECEPCIÓN: JR  
NUMERO HOJA: 195  
413.0314



Administración Zonal  
Los Chillos

Procuraduría

f 21

07 ABR. 2014

9.2014-032194.

Ref. Ticket **2014-034402**

Oficio No. **00090544** AZVCH



CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

W

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

FECHA: **08 ABR 2014**

HORA: **13:27**

FIRMA RECEPCIÓN: *[Signature]*

NUMERO HOJA: **2014**

De mi consideración:

En relación a su Oficio SG 510 de fecha 15 de marzo del presente año, ingresado en esta Administración Municipal mediante Ticket2014-034402, por el cual solicita se remita para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, un informe técnico respecto del requerimiento formulado por el Dr. Jaime Navas Gavilánez, quien requiere se deje sin efecto la Ordenanza N°.1517 de 10 de noviembre de 1972, de aprobación de la Lotización de la Hacienda la Cocha, al respecto manifiesto.

Por medio de La ordenanza municipal 1517, el Concejo Metropolitano aprueba la lotización de la Hacienda La Cocha, es decir por medio de ese acto administrativo emitido en el año de 1972, se autorizó para que se generen los lotes y posterior a esto se puedan realizar las transferencias de dominio que fueran del caso; es así que existen varias ventas realizadas en base al acto administrativo mencionado:

Revisado el pedido del administrado no es factible ningún informe técnico para dejar insubsistente la Ordenanza Municipal N°.1517 de fecha 10 de noviembre de 1972, ya que tal pedido no es procedente debido a que el tiempo transcurrido, de más de cuarenta y dos años a generado derechos de terceros que se afectarían; además debo indicarle que por intermedio de la mencionada ordenanza se dispone hipotecar varios lotes como garantía por obras de infraestructura que hasta la presente no han sido ejecutadas. Adicional revisado los planos y la ordenanza 1517 en análisis se generan predios entregados para áreas comunales en dominio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Por lo expuesto, esta Administración Zonal emite **criterio desfavorable**, al pedido formulado por el Dr. Jaime Navas Gavilánez, en virtud de no tener asidero legal alguno que justifique dejar insubsistente la mencionada Ordenanza.

Adjunto Expediente en (DIEZ Y NUEVE) fojas.

Atentamente,

Administración Zona  
**Los Chillos**  
SECRETARIA ZONAL

MSc. Julio Valdivieso Soria  
**ADMINISTRADOR MUNICIPAL  
ZONA LOS CHILLOS M.D.M.Q.**

Elaborador por: <b>Dr. Franco Robles</b> Firma: <i>[Signature]</i>	Revisado por: Firma:	Visto Bueno: <b>Dr. Fernando Villacís</b> Firma: <i>[Signature]</i>	Observaciones:
---	-------------------------	--	----------------

Emitir Dictamen Desfavorable



Procuraduría  
Metropolitana

Comisión Seelo

7 4 28

2014-032194

Ref. Expediente No. 1333-2014

Abogada

Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

14 MAY 2014

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG 0782 de 14 de abril de 2014, mediante el cual solicita criterio legal respecto al requerimiento formulado por el Dr. Jaime Navas Gavilánez, tendiente a conseguir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la revocatoria de la Ordenanza No. 1517, que aprobó la Lotización de la Hacienda La Cocha, indico lo siguiente:

#### ANTECEDENTES:

El Concejo Municipal de Quito, mediante Ordenanza No. 1517 de 10 de noviembre de 1972, autorizó a la Cooperativa "La Floresta" la parcelación en fincas Vacacionales de la Hacienda "La Cocha", ordenanza que se protocolizó el 30 de enero de 1973, en la Notaria Quinta del doctor Ulpino Gaybor Mora.

#### INFORME TÉCNICO:

La Administración Zonal los Chillos, mediante oficio No. 00000544 AZVCH de 7 de abril de 2014, emite criterio desfavorable al presente requerimiento por las siguientes consideraciones:

- ✓ El tiempo transcurrido, de más de cuarenta y dos años ha generado derechos de terceros que se afectarían ✓
- ✓ Por intermedio de la mencionada ordenanza se dispone hipotecar varios lotes como garantía por las obras de infraestructura que hasta la presente no han sido ejecutadas ✓
- ✓ Revisados los planos y la Ordenanza No. 1517 en análisis, se generan predios entregados para áreas comunales en dominio del Municipio del Distrito

Metropolitano de Quito; además el pedido carece de asidero legal que justifique la insubsistencia de la referida ordenanza.

#### **BASE LEGAL:**

- El Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) textualmente señala: *"Las autorizaciones y aprobación de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse"*.
- El último inciso del artículo 417 del referido cuerpo legal establece: *"Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público..."*.
- El artículo 480 Ibídem, en lo que respecta a la Irrevocabilidad de las Autorizaciones señala: *"Excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a la misma, sin contar con el consentimiento de promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren"*.
- El Art. 19 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *"Los actos administrativos del Concejo y los de la administración distrital gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse; pero serán ejecutados una vez que causen estado, sea por encontrarse firmes o hallarse ejecutoriados."*

*Son actos firmes aquellos respecto de los cuales no se hubiere formulado reclamo o recurso alguno dentro del plazo legal. Son ejecutoriados los actos que resuelven reclamos o recursos y respecto de los cuales no hay lugar a instancia administrativa ulterior.*

Finalmente y según el tratadista Gordillo, el acto administrativo es una declaración unilateral realizada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales en forma inmediata.

En virtud de lo expuesto y fundamentado en las normas legales antes invocadas, Procuraduría Metropolitana *emite criterio legal desfavorable* al pedido formulado por el Dr. Jaime Navas, referente a la solicitud de revocatoria de la Ordenanza No. 1517 de 10 de Noviembre de 1972, por cuanto el referido acto administrativo de conformidad con la Ley goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, así como también ha causado estado, generando efectos jurídicos a favor de terceras personas y del mismo Municipio

del Distrito Metropolitano de Quito con la transferencia de dominio de áreas verdes y espacio comunal del referido lote de terreno.

Atentamente,



Paúl Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Adj. expediente completo


	NOMBRES	FECHA	FIRMA/ SUMILLA
ELABORADO POR	DRA. VIVIANA TAPIA A.	30-04-2014	



CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 15 MAY 2014

HORA: 14:37

FIRMA RECEPCIÓN: 

NUMERO HOJA: 31h