



Resolución Nro. 029-CUS-2020

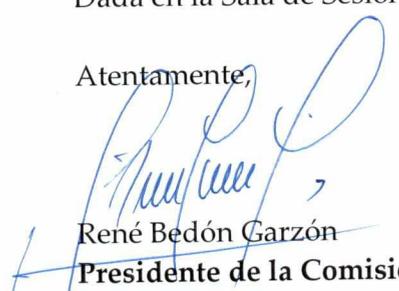
**Magíster**  
**Estefanía Grunauer**  
**Supervisora Metropolitana de la Agencia Metropolitana de Control**  
Presente.-

De mi consideración:

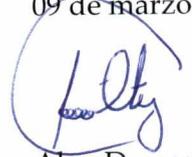
La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 032 - ordinaria de 09 de marzo de 2020, luego de recibir en comisión general a la Sra. Venus Valencia Mila, quien expuso las actividades que se realizan en uno de los pisos del edificio Rosero – Luna implantado en el predio Nro. 544753, aparentemente sin contar con los permisos correspondientes; **resolvió:** solicitar a usted remita en el plazo de ocho días un informe sobre los permisos y las actividades que se han realizado en el predio Nro. 544753, de acuerdo a las compatibilidades de uso de suelo.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el lunes 09 de marzo de 2020.

Atentamente,

  
**René Bedón Garzón**  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente resolución fue tratada por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020.

  
**Abg. Damaris Ortiz Pasuy**  
**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)**

Adjunto: Copia de expediente.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q.	SCUS	2020.03.09	
Revisado por:	Samuel Byun	PSCG (S)	2020.03.09	

**Ejemplar 1:** Destinatario  
**Ejemplar 2:** Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo  
**Ejemplar 3:** Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

**Copia:** Sra. Venus Valencia Mila.  
(Ref. Exp. 438 )

400  
MUNDO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA GADDMQ-SGCM-20... 20-0262-E  
RECEPCIÓN  
Fecha: 21 FEB 2020 Hora 14:40  
Nº. Hojas: 50RG-64 COP  
Recibido por: LUONNE

-7-

Quito, 20 de febrero de 2019

Doctor  
René Bedón  
Concejal y Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito  
Metropolitano de Quito  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

De mi consideración:

VENUS SOLNER VALENCIA MILA, portadora de la cédula de ciudadanía No. 080050410-2, ecuatoriana, mayor de edad, de profesión Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, domiciliada en esta ciudad de Quito, ante Usted comparezco respetuosamente para exponer y solicitar:

Soy propietaria del departamento del cuarto piso del Edificio Rosero-Luna, ubicado en la Avenida de la Prensa N60-104 y Avenida del Maestro de la ciudad de Quito, en el cual vivo hace más de 22 años; en el tercer piso de dicho edificio funciona un local de recepciones y peñas, cuyo dueño es el señor Efraín Miranda Cruz.

De conformidad con la autorización de construcción y Declaratoria de Propiedad Horizontal, el edificio está adecuado para uso exclusivo de oficinas y vivienda, habiéndose clasificado el uso de suelo como "Residencial 2", siendo el inmueble de mi propiedad el único departamento en el edificio, y los demás inmuebles correspondiendo a tres oficinas y un local comercial, de los cuales, la oficina 3 es de propiedad del señor Miranda Cruz; sin embargo, el mismo ha sido destinado como un salón de recepciones, discoteca y bar desde los días miércoles hasta los sábados, y eventualmente los días domingos, en total desmedro de la paz y tranquilidad del sector y mi familia.

En concordancia con la Declaratoria de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio Rosero Luna, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 25 de julio de 2002, en su artículo 1 señala que el Edificio Rosero Luna comprende entre otras "[...] tres oficinas, un departamento, siete estacionamientos cubiertos, tres bodegas, local comercial, y un mezanine que integran el Edificio [...]", es decir, existe un solo local comercial que en el supuesto caso de contar con las autorizaciones correspondientes podría emplearse para el tipo de negocios del señor Efraín Miranda Cruz, sin embargo, ese no

Quito  
27-02-20

Mante  
27/02/2020  
10HAF

(u) 69

es de su propiedad. El citado Reglamento Interno contempla entre los derechos de los copropietarios que el uso de los bienes y áreas comunes como son las gradas internas y el portón de ingreso sean usados y gozados, de forma que no se perturbe bajo ninguna circunstancia el uso legítimo de los demás, derecho del que se desprende la obligación de los copropietarios de no arrojar basuras ni desperdicios en general y específicamente la de “[...] b) promover la armonía entre los copropietarios y velar por la seguridad del Edificio y de los bienes exclusivos, así como conservarlos en perfecto estado de presentación y aseo [...]”, obligaciones incumplidas en su totalidad por el señor Miranda Cruz, ya que después de cada evento las personas que asisten salen en estado deplorable, generando peleas y dejando el edificio en total suciedad, lleno de sangre, excrementos y con vidrios rotos, lo que no es limpiado de forma correcta, por lo que los olores generados son insoportables. Todo ello en violación a lo dispuesto en la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal que en su artículo 7 establece “[...] Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio [...]”, y del artículo 18 del Reglamento de la citada Ley que señala “PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos: [...] c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal [...]”.

Por otra parte, el Edificio cuenta con sola unas gradas internas para el ingreso y salida de y hacia la vía pública, por lo que los que debemos acceder al edificio estamos expuestos a evidenciar todas las peleas y el estado de insalubridad producto de los eventos realizados por el señor Miranda Cruz, exponiendo incluso la vida, integridad y seguridad, ya que las personas que asisten a los mismos están bajo efectos del alcohol, y no son plenamente consciente de sus actos. El contar con solo un acceso para el edificio constituye una de las mayores preocupaciones al tener funcionando un negocio como el del señor Miranda Cruz, ya que el riesgo de accidentes se incrementa, por lo que obligatoriamente debe contar con una salida de emergencia, pero no existe; para paliar esta situación, el señor Miranda Cruz improvisó una salida de emergencia a menos de un metro de distancia de la entrada y salida principal de su local, es decir a menos de un metro tiene dos salidas que desembocan a las únicas gradas de

entrada y salida que tiene el edificio, haciendo creer que una es la entrada normal al local y la otra la salida de emergencia, pero que como se señala dan a las únicas gradas de acceso que existe en el edificio, por lo que ante cualquier siniestro sería imposible evacuar el lugar al no existir otra salida, hecho que comedidamente solicito se inspeccione y verifique su veracidad. En este sentido es claro lo dispuesto en la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento que en su artículo 12 señala "PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente: [...] b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás; [...] e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble; f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica; g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;" , adicionalmente, en el artículo 17 dispone "DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes: [...] c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad".

Son años los que ante diferentes autoridades y entidades he reclamado porque se exija el cumplimiento de la normativa y se escuche mi frustración e indignación por tener que aguantar desde los días miércoles hasta los domingos el ruido insoportable de la música, bandas, animadores, peleas así como de la suciedad en la que queda el edificio después de los eventos que realiza el señor Miranda Cruz, sin embargo, hasta la presente fecha no se toma una resolución definitiva, y más bien se le otorga permisos para que en un edificio cuya Declaratoria de Propiedad Horizontal no lo contempla funcione de esta clase de lugares de diversión.

Como resultado de la lucha de todos estos años porque el negocio del señor Miranda Cruz no funcione más en el edificio donde vivo, ya se ordenó la reubicación del local de su propiedad, más él, hizo caso omiso y las autoridades no realizaron nada para exigir su cumplimiento. Así, con Resolución No. 015-CMZN de 26 de enero de 1999, el Comisario Metropolitano de la Zona Norte, en razón de la incompatibilidad de una sala de recepciones, bar y discoteca, de

W



razones expuestas anteriormente la actividad económica detallada en la LUAE, 2017 Nro. 0329703 no es la actividad específica que se desarrolla en el Predio Nro. 544753 ya que en el mismo funciona una sala de Recepciones y Banquetes y que cuenta con las instalaciones para efectuar y organizar eventos sociales en dicho predio, se concluye que el Administrado hace mal uso de suelo, la actividad antes mencionada arroja el resultado de PROHIBIDA en el Predio Nro. 544753", al efecto impone la multa de USD. 1875 y prohíbe que el señor Efraín Eduardo Miranda Cruz realice una actividad distinta a la declarada. (A la presente me permito adjuntar copias de todos los documentos citados).

Con lo antes expuesto queda demostrado que la sala de recepciones, discoteca y bar del señor Miranda Cruz no debería funcionar en el Edificio Rosero Luna, pero como lo manifesté con anterioridad no se han tomado acciones definitivas para que ello ocurra, siendo años en los que mi familia y yo hemos estado expuestos a un sinnúmero de peligros, inseguridades, malestares y emisiones de ruido por los eventos, fiestas y bailes realizados, en incumplimiento de toda normativa, burlándose de las autoridades que a pesar de ordenar por varias ocasiones prohibiciones, advertencias y sanciones sigue funcionando hasta la presente fecha la Sala de Recepciones y Banquetes.

Por lo expuesto, comedidamente solicito se me reciba en la Comisión General para exponer mi caso, para lo cual considero necesario contar con la presencia del representante de la Agencia Metropolitana de Control y de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Notificaciones que me correspondan las recibiré al correo electrónico [venussolner@yahoo.es](mailto:venussolner@yahoo.es). al número de celular 0995714-302 o en mi domicilio ubicado en la Avenida de la Prensa N60-104 y Avenida del Maestro, cuarto piso.

Atentamente,



Venus Valencia Mila  
C.C. 0800504102

C.c. Doctor Dúnker Morales Vela  
Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

(M)

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA No. 080050410-2

VALENCIA MILA VENUS SOLNER  
LUGAR DE NACIMIENTO: ESMERALDAS  
TACHINA  
FECHA DE NACIMIENTO: 1957-01-13  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: MUJER  
ESTADO CIVIL: SOLTERO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
24 - MARZO - 2019

0014 F JUNTA No. 0014 - 089 CERTIFICADO No. 0800504102 CEDULA No.

VALENCIA MILA VENUS SOLNER  
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: PICHINCHA  
CANTÓN: QUITO  
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1  
PARROQUIA: COTOCOLLAO  
ZONA: 4

ESTACIONES SECCIONALES Y CPCCS 2019

CIUDADANA/O: ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2019

LA PRESIDENTA/VE DE LA JRV

INGENIERA SUPERIOR INSTRUCCIÓN

PROFESIÓN / OCUPACIÓN

V444414242

001678017

VALENCIA CASERRA ABDON APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
MILA VELASCO CARMENIA APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2019-03-08  
2029-03-08

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL

RESOLUCION No. 015-CMZN  
EXPEDIENTE 1352-A-99  
Quito, 26 de Enero de 1999



Señora  
VENUS VALENCIA MILA  
DR. AMADOR ANDRADE V.  
CASILLERO JUDICIAL 1619  
Presente.-

COMISARIA METROPOLITANA ZONA NORTE.- Quito, 26 de Enero del 2000.- Las 9H00.- VISTOS: I.) Denuncia presentada por la señora Venus Valencia Mila el 02 de diciembre de 1999.- II.) Citación efectuada al señor Efraín Eduardo Miranda Cruz con boleta de citación No. 27202 y comparecencia de este.- III.) Oficio No. 087-GUZN-99, suscrito por el Arq. Hugo Chacón, Jefe del Departamento de Gestión Urbana, a través del cual informa que para el local en el cual funciona una sala de recepciones, bar y discoteca, ubicada en las avenidas De la Prensa No. 5202 y Del Maestro, sector 14-1 - El Rosario. Según los planos 10Q y 11Q de zonificación y uso de suelo de la Ordenanza de Zonificación 001 vigente, el uso del suelo para este sector es Residencial 2. El Cuadro No. 4 de uso de suelo por impacto de las actividades urbanas indica que los establecimientos denominados "bares-discotecas" se catalogan como comercio especial. De acuerdo al cuadro No. 2 de compatibilidad de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas, el uso de suelo Residencial 2 es prohibido con comercio especial; por lo tanto no es factible la implantación y funcionamiento en esta propiedad del local indicado.- IV.) Oficio No. 4342 de 21 de diciembre de 1999, suscrito por la Dra. María Mulki, Subdirectora Técnica de Medio Ambiente.- V.) Informe de Regulación Metropolitana No. 116897 de 25 de febrero de 1999, se desprende que la zonificación asignada al sector es Residencial 2, de conformidad con lo manifestado en el oficio No. 087-GUZN-99 antes referido y no Residencial 1 como erróneamente se hace contar en el oficio 4342 de 21 de noviembre de 1999, suscrito por la Dra. María Mulki.- VI.) Escritos presentados por los señores Venus Valencia Mila y Francisco Ricardo Valdospinos Cisneros el 06 de enero del 2000, se desprende que en el edificio ubicado en la Av. De la Prensa 5202 y Del Maestro, funciona un local destinado a recepciones cuyo funcionamiento y permanencia es incompatible de conformidad con el uso del suelo asignado al sector, hallándose consecuentemente inmerso en lo estipulado en el Art. II 163, Sección III, Capítulo VI, Título y, Libro II del Código Municipal.- VII.) Es competencia de esta Comisaria conocer y resolver la presente causa.- VIII.) El proceso es válido, no habiendo por tanto nulidad que declarar.- IX.) Con estos antecedentes, esta Autoridad en uso de sus atribuciones **RESUELVE: PRIMERO:** De conformidad con el Art. II 163 Sección III, Capítulo VI, Título I, Libro II del Código Municipal, multar al señor Efraín Eduardo Miranda Cruz, con el 125% del salario mínimo vital, esto es la cantidad de S/. 125.000 (CIENTO VEINTE Y CINCO MIL SÚCRES) por destinar un inmueble a actividades no permitidas e incompatibles con el uso del suelo asignado al sector.- **SEGUNDO:**



Conceder al señor Efraim Eduardo Miranda Cruz el plazo de NOVENTA DIAS <sup>(90 días)</sup> para que proceda a la reubicación del Salón de Recepciones a un sitio compatible con el uso del suelo; una vez vencido el cual y en caso de no hacerlo, se procederá a la clausura definitiva del mismo.-  
TERCERO: Prevenir al señor Efraim Eduardo Miranda Cruz que durante el plazo referido en el numeral anterior, deberá sujetarse a las disposiciones legales, ~~especto a horarios de funcionamiento y emisiones de ruido.~~



Dr. Wilson Vallejo Bazante

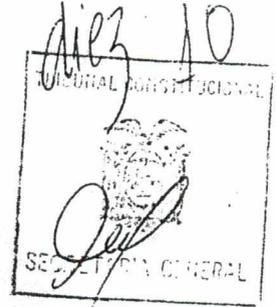
COMISARIO METROPOLITANO ZONA NORTE

Particular que pongo en su conocimiento para los fines de Ley.- Lo Certifico





## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



RESOLUCION No. 760-2001-RA

CASO No. 760-2001-RA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.- TERCERA SALA.- Quito, 6 de marzo  
del 2002.- las 11H00.-

### ANTECEDENTES:

El señor Efraín Eduardo Miranda Cruz fundamentado en los artículos 95 de la Constitución y 46 de la Ley de Control Constitucional, interpone acción de amparo constitucional contra Alcalde y Procurador Sindico del Distrito Metropolitano de Quito ante el Juez de lo Civil de Pichincha el cual solicita se ordene la suspensión definitiva del acto administrativo ilegítimo contenidos en las resoluciones Nro. 015-CMZN de la Comisaría Metropolitana de Quito, Zona Norte y Nro. 464-2000 de la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El accionante manifiesta que desde hace más de siete años viene prestando el servicio Recepciones y Banquetes, con la autorización de los condominios del edificio y la respectiva Autorización mediante la Patente Municipal para funcionar como Salón de Recepciones y Banquetes, y el permiso correspondiente del cuerpo de bomberos. Que el dos de diciembre de 1999, la señora Venus Valencia presenta una denuncia ante el Comisario Metropolitano, con el objeto de que se impida trabajar al recurrente mediante la clausura del local.

El día 26 de enero del 2000, se pronunció por parte del Comisario Metropolitano de la Zona Norte la primera resolución que manifiesta textualmente: de conformidad con el artículo II 163 sección III, capítulo IV, título I, libro II del Código Municipal, multar al señor Efraín Eduardo Miranda Cruz con el 125 % del salario mínimo vital, esto es la cantidad de ciento veinte y cinco mil sucres, por destinar un inmueble a actividades no permitidas e incompatibles con el uso del suelo asignado al sector.- Segundo: conceder al señor Efraín Eduardo Miranda Cruz, el plazo de noventa días (90), para que proceda a la reubicación del salón de recepciones a un sitio compatible con el uso del suelo; una vez vencido el cual y en caso de no hacerlo, se procederá a la clausura definitiva del mismo.- Tercero: Prevenir al señor Efraín Eduardo Miranda Cruz que durante el plazo referido en el numeral anterior, deberá sujetarse a las disposiciones legales respecto a horarios de funcionamiento y emisión de ruido. El día 28 de abril del 2000 se dicta la segunda resolución No. 464-2000, en la que se reforma la resolución subida en grado multando al recurrente, en la suma de ciento veinte y cinco mil sucres, y dispone la clausura inmediata del salón de recepciones, el mismo que podrá reubicarse en un lugar donde no exista incompatibilidad. (fojas 76, 77 y 78)