

Comisión
UR



Quito D.M, 11 de enero de 2016
Oficio No. OS-AMC-2016-0015
GDOC 2016-003691

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: _____ 15 ENE 2016 J.A.H
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: _____ JCH.
	NÚMERO DE HOJA: _____ JR

De mi consideración.-

En atención al Oficio SG2703, mediante el cual solicita se remita informe requerido por la Comisión de Uso de Suelo sobre los expedientes iniciados en contra de los propietarios de las edificaciones colindantes de la calle s/n, ubicada en el sector de Santa Lucía, parroquia de Cumbayá; al respecto informo:

Luego de cotejar los datos adjuntos dentro de los sistemas que maneja la Unidad de Control de Construcciones Zona Tumbaco, tomando como base números de predio, claves catastrales, nombres y números de cedula, etc., dentro de la solicitud, se verifica que no existe ningún expediente abierto dentro de los predios a los cuales se hace mención en dicho escrito; sin embargo, se envió a realizar el recorrido respectivo para de esta manera identificar si los inmuebles en mención cuentan con la documentación respectiva para realizar los trabajos de construcción, logrando identificar lo siguiente:



Pedios: 200332; 200330 y 525972

ID	REGISTRO PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANU
2014-200332-ARQ-ORD-01	200332	03-06-2014	PROYECTO ARMONIA	CORPORACION NEOATLAS S.A.	DAVALOS MUIRRAGUI PABLO HERNAN	0	No
2014-200332-LMU41-01	200332	09-06-2014	ARMONI CASAS Y DEPARTAMENTOS	CORPORACION NEOATLAS S.A.	CORPORACION NEOATLAS S.A.	0	No
2014-200332-CCMA-01	200332	15-07-2014	CORPORACION NEOATLAS S.A.	CORPORACION NEOATLAS S.A.	LIZARZABURU ARAUJO DIEGO FERNANDO	0	No
2014-200332-ARQ-ORD-01_1	200332	29-07-2014	PROYECTO ARMONIA	CORPORACION NEOATLAS S.A.	DAVALOS MUIRRAGUI PABLO HERNAN	0	No
2014-200332-ESTRUCT-IN-01	200332	22-08-2014	ARMONIA	CORPORACION NEOATLAS S.A.	NUÑEZ VALDEZ JORGE HUMBERTO	0	No
						2	

2014- 200332- ESTRUCT- IN-01_1	200332	10-11-2014	ARMONIA	CORPORACION NEOATLAS S.A.	NUÑEZ VALDEZ JORGE HUMBERTO	0	No
2015- 200332- ARQ- ORD-01_C	200332	23-04-2015	PROYECTO ARMONIA	CORPORACION NEOATLAS S.A.	LIZARZABURU ARAUJO DIEGO FERNANDO	0	Si
2015- 200332- LMU41-01	200332	03-06-2015	ARMONI CASAS Y DEPARTAMENTOS	CORPORACION NEOATLAS S.A.	CORPORACION NEOATLAS S.A.	0	No
2015- 200332- ARQ- ORD-02	200332	29-09-2015	ARMONIA 1	CORPORACION NEOATLAS S.A.	DAVALOS MUIRRAGUI PABLO HERNAN	0	No

2015-200332-CCMA-01	200332	03-12-2015	Armonnia	CORPORACION NEOATLAS S.A.	DAVALOS MUIRRAGUI PABLO HERNAN	0	No
---------------------	--------	------------	----------	---------------------------	--------------------------------	---	----

2015-200332-PH-ORD-01	200332	21-12-2015	ARMONNIA I	CORPORACION NEOATLAS S.A.	ESPINOSA TERAN RUTH ELENA	0	No
-----------------------	--------	------------	------------	---------------------------	---------------------------	---	----

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANULADO	SISTEMA
----	----------	--------	----------------	-----------------	-------------	-------------	------------	---------	---------

585	05-200330-1	200330	21-07-2005	Gonzalez Pallarez	GONZALEZ PALLARES MARIA DEL PILAR	HIDALGO CRUZ MARCO PATRICIO	Subdivisión	No
-----	-------------	--------	------------	-------------------	-----------------------------------	-----------------------------	-------------	----

2014-200330-CCMA-01	200330	15-07-2014	MARIA DEL PILAR GONZALEZ	GONZALEZ PALLARES MARIA DEL PILAR	LIZARZABURU ARAUJO DIEGO FERNANDO	0	No
---------------------	--------	------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---	----

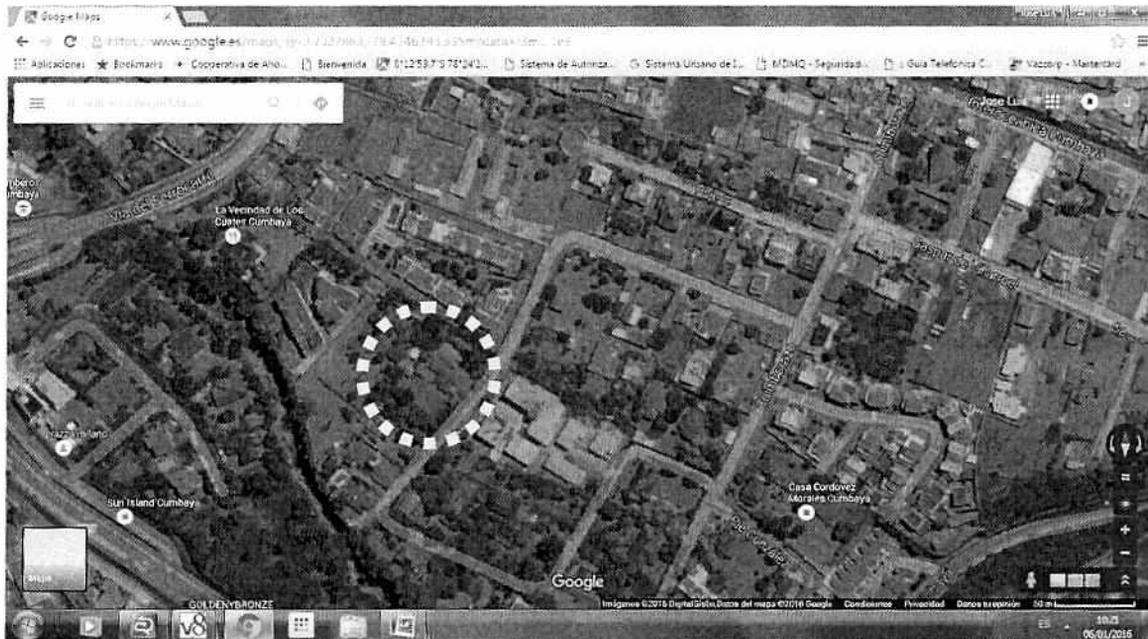
2015-200330-ARQ-ORD-01	200330	10-03-2015	ARMONNIA II	GONZALEZ PALLARES MARIA DEL PILAR	DAVALOS MUIRRAGUI PABLO HERNAN	0	No
------------------------	--------	------------	-------------	-----------------------------------	--------------------------------	---	----

2015- 200330- ESTRUCT- IN-01	200330	22-05-2015	ESTRUCTURAL ARMONIA II	GONZALEZ PALLARES MARIA DEL PILAR	PAZ DURINI CARLOS MANUEL	0	No
200330- AMC-NIO- 15-00455_C	200330	18-11-2015	ARMONIA II	GONZALEZ PALLARES MARIA DEL PILAR	LIZARZABURU ARAUJO DIEGO FERNANDO	0	Si

9

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANULADO	SISTEMA
	10087	06- 525972-1	525972	19-05-2006		00001702868124			Subdivisión No

ANEXO FOTOGRAFICO:



PREDIO:

112328

ID	REGIS TRO	PRE DIO	FECHA REGIS TRO	NOMBRE PROYEC TO	PROPIET ARIO	PROFESI ONAL	FORMUL ARIO	ANUL ADO	SISTE MA	ESTA DO	OBSERVA CION	PAG OS
2014 -		11232 8	06-11- 2014	CONJUNT O HABITACI ONAL	FIRUZECO RP S.A.	ROMAN PEREZ LUIS FERNAND	0	No	EC	500		

623231



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Abogada
Gabriela Larreátegui
✓ Supervisora Agencia Metropolitana de Control
Presente

SE 2703
14 DIC 2015

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en un plazo de 15 días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe en el cual se precise si existen expedientes iniciados en contra de los propietarios de las edificaciones colindantes de la calle S/N, ubicada ene le sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá.

Adjunto documentación constante en 14 hojas útiles.

Atentamente,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

c. c. Ab. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

(G-2015-196315)
VLJ 14/12/2015

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL

Número de Trámite: 18542
Fecha de Ingreso: 16 DIC 2015 11:56
Número de Fojas: 15, CD:
Responsable: Audre, Sumilla: el

7

Comisión

7 09/12/15

URGENTE

Quito, 8 de diciembre de 2015

2015 - 196315

**SEÑOR CONCEJAL
LCDO. SERGIO GARNICA ORTIZ
PRESIDENTE COMISIÓN USO DEL SUELO
I. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESENTE.-**

De mi consideración:

ING. DIEGO LIZARZABURU ARAUJO, en mi calidad de gerente y representante legal de la compañía constructora **CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.**, ante usted comparezco y respetuosamente manifiesto:

1. **CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.** es una compañía constructora que se encuentra ejecutando un proyecto de vivienda en el sector Santa Lucía de la parroquia de Cumbayá.

Para efectuar las construcciones proyectadas, la compañía adquirió los predios que se identifican con el N.º 200332, que tiene la clave catastral N.º 10414-13-002, y con el N.º 525972, al que corresponde la clave catastral N.º 10414-13-004. Además, para los mismos propósitos, **CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.** celebró un contrato de promesa de compraventa con la señora María del Pilar González Pallares quien actualmente es propietaria del lote que se identifica con el número 200330 y que tiene la clave catastral N.º 10414-13-003. Este contrato se suscribió ante el Notario Trigésimo Noveno del cantón Quito el 26 de junio de 2013.

2. En el año de 2013, **CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.** inició los estudios para realizar su proyecto constructivo denominado **ARMONNIA** en los lotes indicados anteriormente. En esa fecha y hasta el 12 de agosto de 2013, fecha en que se adquirió el lote N.º 200332, estaba vigente el trazado vial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N.º C 689 (23-11-2012)/Informe IC-2012-310 (Anexo 1), tal como consta a continuación:

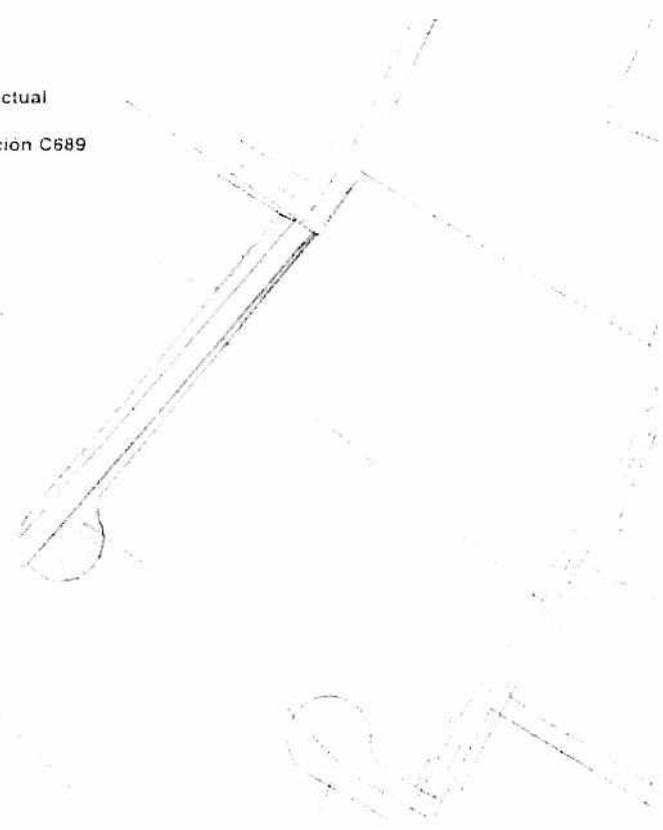
SECRETARÍA GENERAL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Fecha: 08/12/15 Hora: 14:30 plante
QUITO	TRANSACCIONES
ALCALDÍA METROPOLITANA DE QUITO	

7

6

2015

calle actual
afectación C689



Resalto que el referido trazado vial estuvo vigente en el año de 2012, es decir, antes de la compra de los lotes indicados en el número 1 de este escrito.

3. En base a este trazado vial y para realizar su proyecto de vivienda, CORPORACIÓN NEOATLAS S.A. inició todos los procedimientos administrativos que concluyeron con la *legal obtención* de todas las aprobaciones municipales de planos y de proyectos, además de que el 5 de diciembre de 2014 se le otorgó la Licencia Metropolitana Urbanística 20 (LMU20) que permite edificar en el predio N.º 200332 (Anexo 2). De igual modo, el 20 de agosto de 2015, la autoridad municipal competente otorgó a mi representada la Licencia Metropolitana Urbanística 20 (LMU 20) que permite construir en el predio número 200330 (Anexo 3).

4. Con la confianza en los efectos jurídicos de estos actos propios de la autoridad municipal, CORPORACIÓN NEOATLAS S.A. inició la construcción del proyecto de vivienda, el cual se encuentra terminado en más del ochenta por ciento, en la etapa que corresponde al predio N.º 200332 (Anexo 4). De igual manera ha iniciado la construcción de la segunda etapa del proyecto de vivienda sobre el predio N.º 200330, una vez que ha obtenido la Licencia Metropolitana Urbanística 20.

5. Resulta que con ocasión del inicio de los procedimientos administrativos de obtención de replanteo vial para proceder a obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de la tercera etapa que se ejecutará sobre el predio N.º 525972, tuvimos conocimiento de modo extraoficial y del todo informal de que el

Handwritten signature or initials, possibly 'S' or 'JCS'.

Concejo Metropolitano de Quito dictó la **RESOLUCIÓN C202** de 20 de julio de 2015, dictada en sesión pública ordinaria de 16 de julio de 2015 (Anexo 5).

Esta resolución *nunca fue notificada a mi representada*, según lo que ordena el artículo 365 del COOTAD.

6. La Resolución C202 modifica el trazado vial de la calle S/N, ubicada en el sector Santa Lucía, parroquia de Cumbayá, modificación que se hace según lo que transcribo:

"[...] de conformidad a las especificaciones técnicas contenidas en los Informes Técnicos Nos. 005-DGT-TV-2015 de febrero de 2015, de la Administración Zonal Tumbaco; y, STHV-DMGT-1946 de 4 de mayo de 2015, de la Secretaría de Territorio y Vivienda, las mismas que se detallan a continuación:

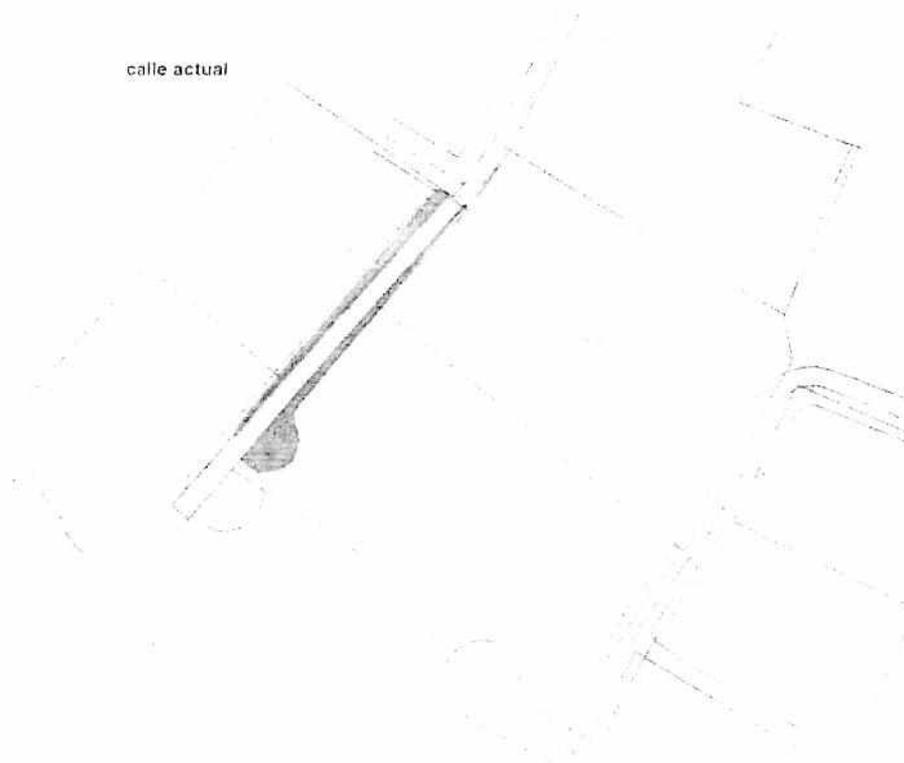
CALLE S/N

SECCIÓN TRANSVERSAL:	10.00m
CALZADA:	7.00m
ACERAS (2):	1.50m. c/u

CURVA DE RETORNO RADIO: 10.00m

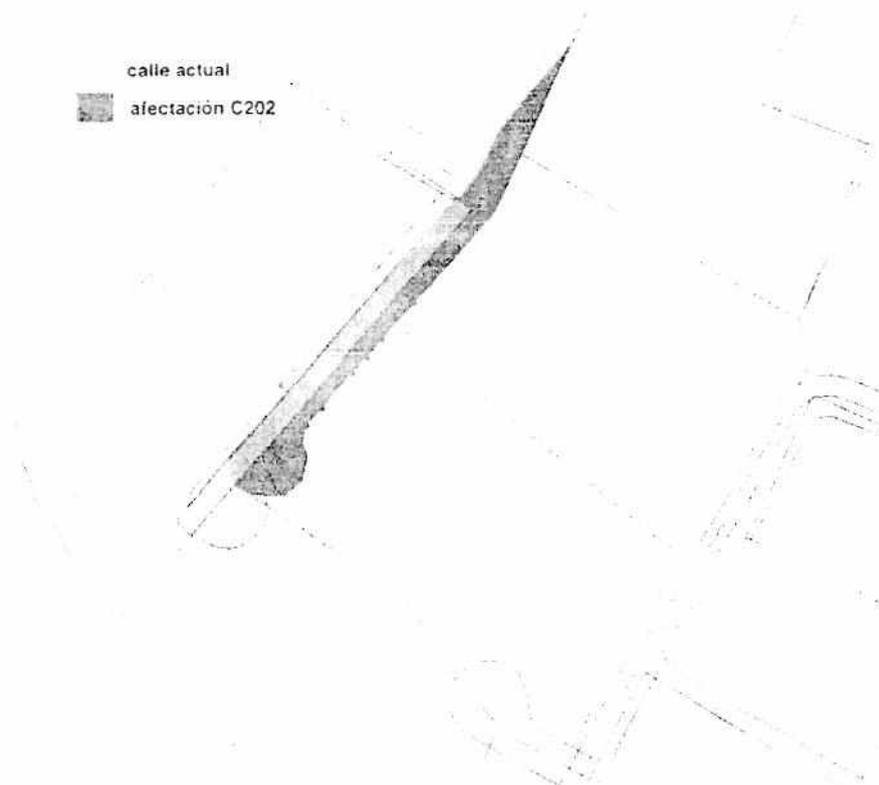
La curva de retorno se desarrolla en el lindero de la propiedad con clave catastral N° 10414-13-005 y predio N° 129200".

La modificación que introduce la Resolución C202 debería ser del modo que a continuación se grafica:



Handwritten signature and the number 4.

7. No obstante, al obtener una copia certificada del plano que acompaña a la Resolución C202 por parte de la Secretaría del Concejo Metropolitano, aparece no sólo que la calle se acorta, sino que el eje vial se mueve hacia un costado en una dimensión de dos metros, tal como consta en el siguiente gráfico:



8. Llama mucho la atención que el susodicho plano certificado tiene una nota que dice "PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT", que es utilizada solamente para fines educativos –como los que son propios de institutos y universidades– y no para fines comerciales (Anexo 6).

Además, de modo por demás extraño, el plano impreso difiere sustancialmente de lo establecido en la Resolución C202, pues mientras este acto administrativo se refiere al acortamiento de la longitud de la calle, el plano adicionalmente *mueve el eje vial* de la misma, lo cual nunca fue autorizado por el Concejo Metropolitano de Quito en la mencionada resolución.

9. La Resolución C202 se adoptó sin tener en cuenta que la Administración Zonal Tumbaco, ya había emitido sendas Licencias Metropolitanas Urbanísticas 20 que autorizaban la construcción en los predios N.º 200332 u N.º 200330.

10. Desde el ámbito del Derecho Público, la Resolución C202 y las alteraciones que he relatado se refieren a un bien de dominio público, particularmente, a uno de los denominados de uso público, según el artículo 604 del Código Civil. Como es conocido, es prohibido limitar el uso de las calles, enajenarlas o transferirlas al dominio privado, en perjuicio de la colectividad.

[Handwritten signature]
3

Es muy llamativa la forma como se ha afectado a la calle en cuestión y los derechos de la ciudadanía respecto de un bien de uso público como es la vía.

11. Las modificaciones que he relatado afecta a construcciones ya realizadas con la confianza en las licencias otorgadas por la autoridad competente, lo cual causa un gravísimo perjuicio.

Debo acotar que la aiteración tanto de la longitud de la calle como del movimiento del eje vial *beneficia directa y visiblemente* a los predios que se encuentran, precisamente, al otro lado de la calle, sin afectarles de ningún modo (Anexo 7). Por el contrario, se traslada la totalidad del gravamen a los predios de mi representada y otros aledaños Pongo en su conocimiento que antes de la Resolución C202 remití dos comunicaciones a la Secretaría de Territorio, pero nunca fueron tomados en cuenta mis argumentos, y peor aun, se contó con mi comparecencia (Anexo 8). Además de ello, la Resolución C202 nunca fue notificada de ninguna forma a mi representada para poder ejercer oportunamente mi derecho de defensa.

En especial, debo referirme al contenido del Oficio 000479-AMZT-2015 de 10 de marzo de 2015, suscrito por la Administradora Zonal del valle de Tumbaco, en el cual hace referencia al informe legal favorable de la modificación del anterior trazado vial. En particular, el mencionado informe favorable –parte del cual se transcribe en el mencionado oficio– *alude a las quejas y pretensiones del señor JUAN XAVIER ARBOLEDA FAINI*, que se terminan siendo atendidas mediante la Resolución C202.

En concreto, los perjuicios ocasionados a mi representada son los siguientes:

a. Al trasladar el 100% (cien por ciento) de la afectación de un cambio del eje vial, implica que los lotes de propiedad de mi representada y otros aledaños se estarían afectando en *cuatro metros*. Mi compañía ha invertido ingente cantidad de dinero en el proyecto ARMONNIA que tiene un avance del 80% (ochenta por ciento) en su primera etapa, la que se construye sobre el predio N.º 300332, lo que en la práctica significaría que la vía pase por construcciones ya hechas; que me sea imposible obtener la respectiva propiedad horizontal, requisito indispensable para que mi representada pueda cumplir sus obligaciones para con sus compradores. En efecto, ya se han suscrito varias promesas de compraventa de las viviendas que mi representada edificó, que representan el 70% (setenta por ciento) de las construcciones. Esto causaría un contingente y una pérdida tales que *podrían llevar a la quiebra a CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.*

b. Existe una planificación arquitectónica, técnica y financiera que CORPORACIÓN NEOATLAS S.A. ha efectuado para llevar a efecto el proyecto ARMONNIA sobre los tres predios. En especial, al mover la curva de retorno sobre el predio N.º 200330, significaría que los planos proyectados para dicho predio se afecten en toda una torre de departamentos, causando grave perjuicio económico a mi representada, pues en los actuales momentos ya no se puede realizar un replanteamiento por los montos y los recursos financieros

72

invertidos en esta planificación que siempre se sujetaron a las normas municipales y a los actos de autoridad concedidos.

c. Se violaría la seguridad jurídica, reconocida en el artículo 82 de la Constitución de la República, porque se estaría defraudando la confianza en actos previos de autoridad que confirieron un derecho y luego lo desconocen.

Esto último también incurre en la prohibición de ir contra los propios actos, que según la doctrina jurídica significa que es inaceptable toda pretensión objetivamente contradictoria respecto al propio comportamiento anterior del mismo sujeto, pues ello defrauda la necesaria previsión y confianza que debe existir en las relaciones jurídicas. La autoridad pública, en suma, no podría contradecir una resolución anterior suya *-en especial las LMU 20-* y perjudicar a los particulares que confiaron en dicho acto.¹

12. Petición.

En virtud de lo expuesto, comedida y respetuosamente solicito a usted, y por su intermedio a la Comisión que acertadamente preside y al H. Concejo Metropolitano, se sirva realizar la investigación de los antecedentes de la calle afectada por la Resolución C202, esto es, la continuación de la calle José María Velasco Ibarra en el sector de Santa Lucía Bajo, parroquia Cumbayá.

En mérito de los datos que he expuesto, y la evidencia que arrojan los hechos y documentos relatados, se dignen revocar la Resolución C202 y disponer que rija el original trazado vial que fue aprobado por el H. Concejo Metropolitano de Quito en Resolución N.º C 689 (23-11-2012)/Informe IC-2012-310.

13. Notificaciones que me correspondan, las recibiré en Quito, en la Av. 12 de Octubre y Cordero, edificio World Trade Center, torre A, piso 12, oficina 1201. También recibiré notificaciones en los correos electrónicos diego.lizarzaburu@gmail.com y javierlizar@gmail.com.

Aprovecho la oportunidad para expresarle mis sentimientos de la más alta y distinguida consideración.

Atentamente,

ING. DIEGO LIZARZABURU ARAUJO
GERENTE
CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.

JUAN CARLOS BENALCÁZAR GUERRÓN,
Ph.D
ABOGADO. MATRÍCULA N.º 4950 C.A.P.

¹ Véase, Borda, Alejandro, *La Teoría de los Actos Propios*, 3a. ed., Buenos Aires, ABELEDO-PERROT, 2000, pp. 52-53.

6 SEIS (1)