

Comisión de



DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

Abogada
María Elia Holmes Roldos
SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

0000519

22 ENE 2016

Estimada Abogada:

Con Oficio N.- SG-2707, de diciembre 14 de 2015, ingresado en esta Dirección con ticket GDOC N° 2015-207871, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita un informe respecto al pedido formulado por el Ing. Diego Lizarzaburo, quien solicita la revocatoria de la Resolución del Concejo N.- C202, de 20 de julio de 2015, mediante el cual se modifica el trazado vial de la calle s/n, ubicado en el sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá, cuya referencia catastral es la clave 10414-13-005.

La Dirección Metropolitana de Catastro, informa que no es competencia de esta Dirección el aprobar los trazados viales, por lo que trazado vial de la calle S/N ubicada en el Sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá, lo aprueban la Administración Zonal Valle de Tumbaco y la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda.

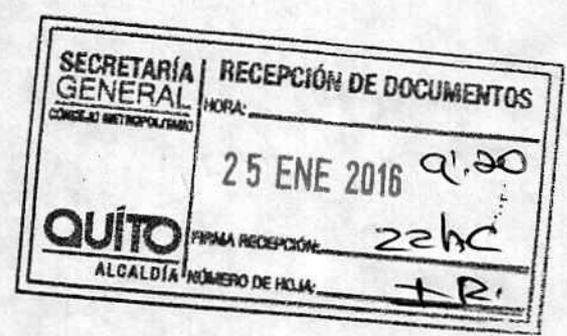
Particular que la DMC, informa para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Jaime Gangotena Márquez
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO

C.C. Administración Zonal Tumbaco

Revisado por	Ing. Juan Solís A. Responsable Proceso GCPM	20-01-2016	
Elaborado por	Ing. Edgar Suntaxi C. Servidor Municipal	20-01-2016	
Referencia Interna	N° 140-GCPM-2016		
Ticket GDOC	N° 2015-207871		



Señores
Ing. Andrea Hidalgo
Administradora Zonal Tumbaco

Arq. Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

~~Arq. Mario Recalde~~
Director Metropolitano de Catastro
Presente

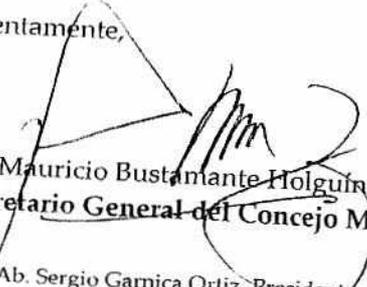
2707
14 DIC 2015

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 respecto al pedido formulado por el Ing. Diego Lizarzaburu, quien solicita la revocatoria de la Resolución del Concejo No. C202, de 20 de julio de 2015, mediante el cual se modifica el trazado vial de la calle S/N, ubicada en el sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá, el cual deberá contener todo el proceso realizado para el cambio del trazado vial en referencia, proceso de licenciamiento requerido en el sector, descripción exacta de las construcciones colindantes al trazado; y, si cuentan con los respectivos permisos.

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 88 hojas útiles, incluido 4 planos.

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

(C-2015-196315)
YLJ 14/12/2015

0010524

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
NOMBRE
FIRMA 16-12-2015
CÉPULA

22-10-15

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN ARRENDAMIENTO



Yo, **GIOMAR MERCEDIS ORDÓÑEZ ZHUMA** en mi calidad de Arrendador, Subarrendador o Encargado, solicito a usted, de conformidad con la ley de inquilinato vigente, la inscripción de la propiedad cuyos datos consigno a continuación:

Nombre del propietario: **ARACELY DEL ROSARIO ORDÓÑEZ ZHUMA**
 Dirección domiciliaria del propietario: **URB. GUMBA LIBRE**
 Dirección y ubicación del predio que va a arrendarse: **ESMERALDAS NO. 1188 Y CUENCA**
 Teléfono: **2955619**

Señale en la respectiva casilla el nombre del inquilino, el número de piezas (dormitorios, sala, comedor y bodegas), cocinas, almacenes, etc., que ocupa y el canon mensual que paga. En el caso de que toda la casa o parte de ella se encuentre desocupada, indique este particular señalando el número de piezas, cocina, etc.; que no tengan ocupantes y ponga la palabra "Desocupado" en la casilla del nombre de los inquilinos.

Nombre del inquilino	Piezas	Cocinas	Almac.	Tiendas	Garages	Baño	1/2 Baño	Pisos	Patos	No. Hab.	Canon Mensual
EVELYN TATIANA PAZ CHERREZ	x	x	1	x	x	1	x	x	x	x	80.00

Determine el número de piezas, cocinas, almacenes, tiendas, garages, etc; que ocupa el dueño de casa o sus familiares

Nombre del propietario	Piezas	Cocinas	Almac.	Tiendas	Garages	Baño	1/2 Baño	Pisos	Patos	No. Hab.
ANTONIO OLMEDO ORDÓÑEZ PORRAS	4	1	x	x	1	1	1	3	2	4

El tipo de construcción del inmueble es: hormigón armado bloque/ladrillo mixta adobe/tapia mediana
 con servicio de agua luz alcantarillado
 Avalúo catastral: \$ 40186.00 Impuesto Municipal: \$ 26.79

Observaciones:
 Firma del solicitante: **Giomar de Esthira**
 Nombre del solicitante: **GIOMAR MERCEDIS ORDÓÑEZ ZHUMA**
 Fecha: **16 Nov 2015**

Espacio reservado para la oficina

Requisitos

- Copia de cédula de identidad
- Copia de papéleta de votación

ANOTADO: Folio No. **121** Zona **2** Libro No. **1** Fecha: **2015/11/16**
 Esta inscripción deberá renovarse en noviembre o diciembre de todos los años impares (2011, 2013, etc)

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.

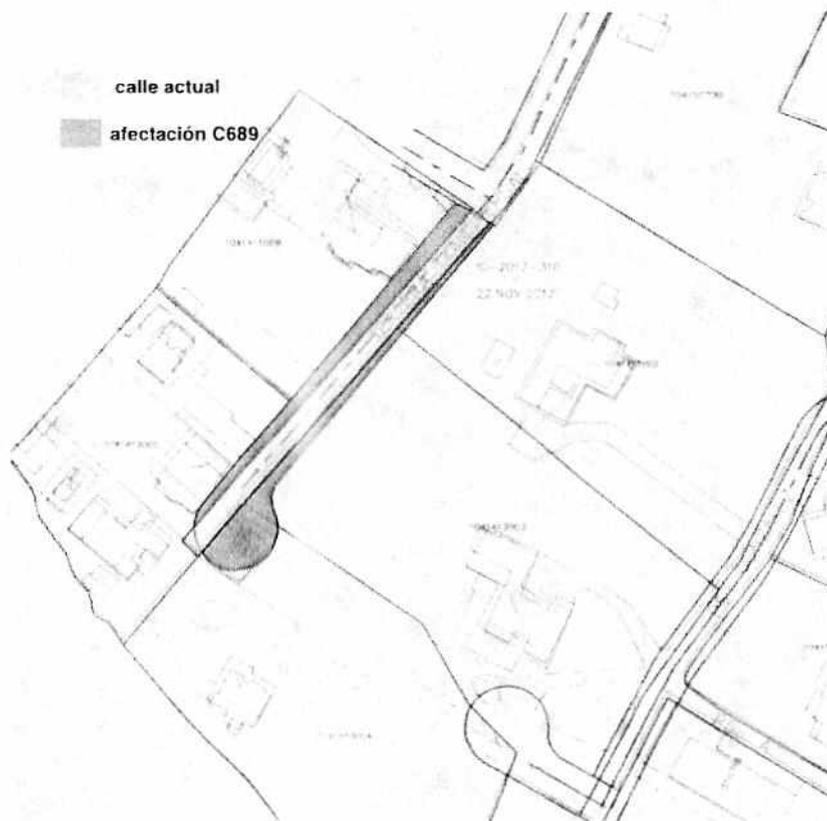
Para efectuar las construcciones proyectadas, la compañía adquirió los predios que se identifican con el N.º 200332, que tiene la clave catastral N.º 10414-13-002, y con el N.º 525972, al que corresponde la clave catastral N.º 10414-13-004. Además, para los mismos propósitos, CORPORACIÓN NEOATLAS S.A. 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 CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 14:30 S. H. [Firma] 08 DIC 2015 [Firma]
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA:

1

[Firma]



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

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:

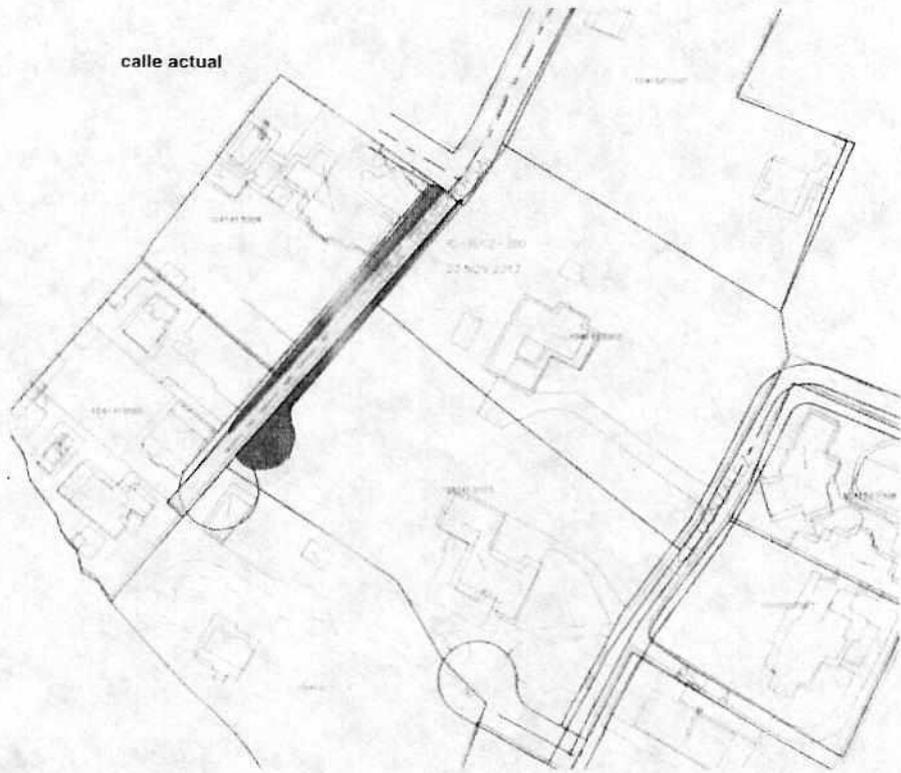
"[...] de conformidad a las especificaciones técnicas contenidas en los Informes Técnicos Nos. 005-DGT-TV-2015 de febrero de 2015, de la Administración Zonal Tumbaco; y, STHV-DMGT-1946 de 4 de mayo de 2015, de la Secretaría de Territorio y Vivienda, las mismas que se detallan a continuación:

- CALLE S/N**
- SECCIÓN TRANSVERSAL: 10.00m
- CALZADA: 7.00m
- ACERAS (2): 1.50m. c/u

- CURVA DE RETORNO RADIO: 10.00m

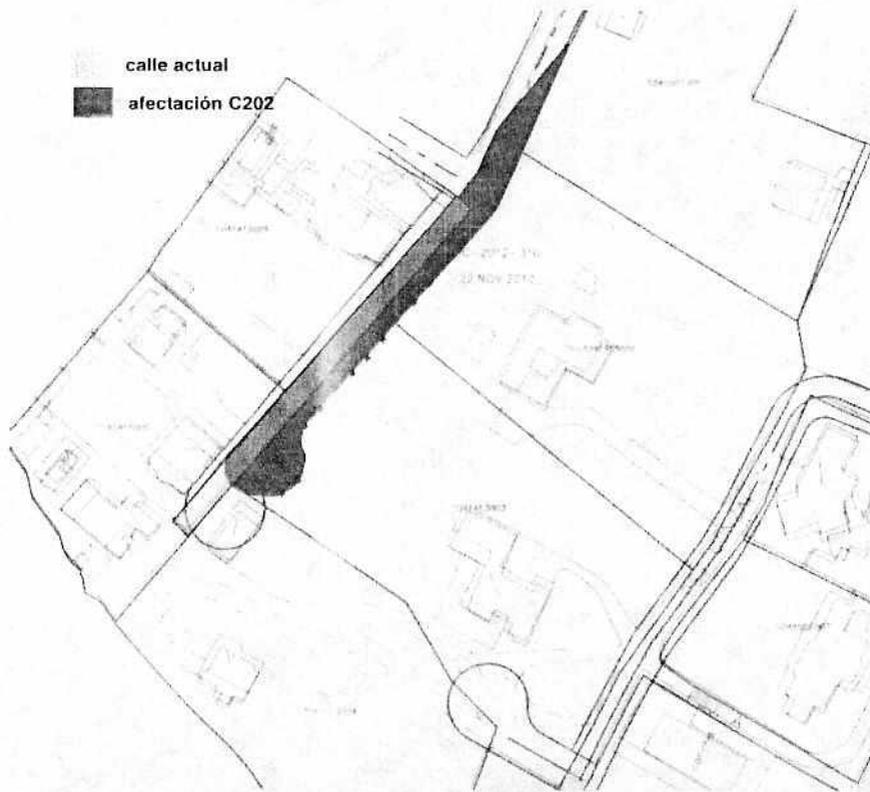
La curva de retorno se desarrolla en el lindero de la propiedad con clave catastral N° 10414-13-005 y predio N° 129200".

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



[Handwritten signature]

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.

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 alteración 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

7

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.

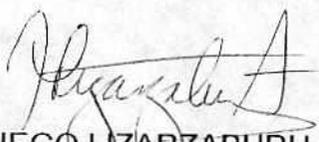
En virtud de lo expuesto, comedida y respetuosamente solicito a usted, y por su intermedio a la Comisión que acertadamente preside y al H. Concejo Metropolitano, se sirva realizar la investigación de los antecedentes de la calle afectada por la Resolución C202, esto es, la continuación de la calle José 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.

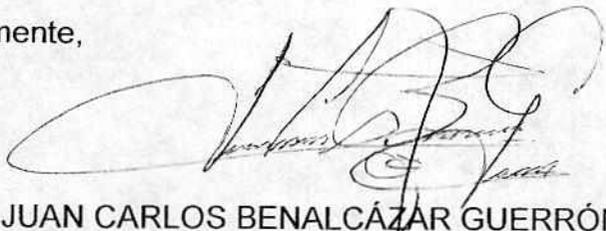
13. Notificaciones que me correspondan, las recibiré en Quito, en la Av. 12 de Octubre y Cordero, edificio World Trade Center, torre A, piso 12, oficina 1201. También recibiré notificaciones en los correos electrónicos diego.lizarzaburu@gmail.com y javierlizar@gmail.com.

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.



Secretaría
General del
Concejo

C 689

71

Señores

23 NOV 2012

ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE TUMBACO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Presente

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 22 de noviembre de 2012, luego de analizar el Informe No. IC-2012-310, emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, de conformidad con el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:**

1) Aprobar el trazado vial de varias calles ubicadas en el sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas que constan en los Informes Técnicos Nos. 3411-DGT-TV-2012 de 10 de octubre de 2012 de la Administración Zonal Valle de Tumbaco; y, STHV-GT-5142 de 1 de noviembre de 2012, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las mismas que se detallan a continuación:

CALLE S/N (1)

SECCIÓN TRANSVERSAL:	9.00m
CALZADA:	6.00m
ACERAS (2):	1.50m c/u
CURVA DE RETORNO RADIO:	9.00m

CALLES S/N (2, 3, 4, 5)

SECCIÓN TRANSVERSAL:	10.00m
CALZADA:	6.00m
ACERAS (2):	2.00m c/u
CURVA DE RETORNO RADIO:	10.00m

CALLES S/N (6)

SECCIÓN TRANSVERSAL:	12.00m
CALZADA:	6.00m
ACERAS (2):	3.00m c/u

Cabe señalar que el Pasaje de 6.00m detallado en color naranja en el plano adjunto a esta resolución no forma parte del trazado vial aprobado por medio de la presente resolución.

[Handwritten signature]

32

8 0 410

14



Secretaría
General del
Concejo

C

689

23 NOV 2012

2) Disponer a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Dirección Metropolitana de Catastro, inicien los trámites de expropiación y/o adjudicación que se pudieren producir por este trazado vial.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Anexo: Copia del Informe No. IC-2012-310

Ab. Diego Cevallos S.

2012-11-22